

第284回奈良県開発審査会議事要旨

日時・場所： 令和6年7月12日（金）9時00分～11時00分
ZoomによるWeb会議

出席委員： 中山委員、竹本委員、佐藤委員、前川委員、田中委員

出席幹事： 建築安全課（前田次長）
県土利用政策室（堂崎課長）
担い手・農地マネジメント課（片山課長）
景観・自然環境課（街道課長）
水・大気環境課（南地課長）

1 開会宣言等

- (1) 議事録署名委員の選出
議事録署名委員に前川委員を選出
- (2) 傍聴人入室
傍聴人 0人

2 個別案件の審議

第 R6-1号議案 有料老人ホーム (有料老人ホーム:大和郡山市)

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

- 佐藤委員 計画の有料老人ホームは介護付きか住宅型のいずれか。また、既存の有料老人ホームはどちらか。
- 事務局 いずれも介護付きである。
- 佐藤委員 介護度別に住まいを区分するとの記載であるが、計画施設の1階と2階での区分となるか。
- 事務局 階数で分けるのではなく既存施設と計画施設とで分ける計画である。
- 佐藤委員 食堂がないが食事はどこで行う計画か。
- 事務局 各部屋において食事を提供する計画である。
- 田中委員 連携施設の用途は診療所と介護老人保健施設の2種類であり、既存の有料老人ホームと連携施設は別施設ということによいか。
- 事務局 既存の有料老人ホームと連携施設は別の施設である。
- 田中委員 木造2階建ての計画としているが、基準には適合しているか。
- 事務局 基準に適合する計画である。
- 竹本委員 審査基準集の解説「社会福祉施設、医療施設の複合施設」に記載の要件1は、連携する医療施設等と合わせて定員を200人未満にする必要があるという意味と考えるか。
- 事務局 当該解説は同一敷地の中に複数用途の建物を新たに建築する場合に適用されるものである。
- 竹本委員 市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當という説明であったが、本計画は困難と著しく不適當のどちらに該当するか。連携施設が市街化調整区域内に立地し、近接している必要があることから、計画地が市街化調整区域になるということか。
- 事務局 市街化調整区域内にある既存施設と密接に連携するためには、近接した位置に立地する必要があるため、市街化区域に立地することは困難であるとする。
- 前川委員 同一企業グループが立て続けに近くで開発をすることは、市街化を促進する恐れがないと言えるか。
- 事務局 既存施設が市街化調整区域にある場合、連携施設が立地することは問題ないとする。

第 R6-2号議案 インターチェンジ周辺における特定流通業務施設又は工場 (工場(医薬品製剤製造業、健康食品製造業):御所市)

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

- 竹本委員 県内に外注していた製品を内製化するだけであれば県の経済活性化につながるのではないのではないか。
- 事務局 現在外注している製品の内製化に加え、増築により健康食品の製造量自体が増えるため事業拡大につながると考える。
- 竹本委員 雇用は拡大する計画か。また、駐車場の台数は十分か。
- 事務局 従業員数を増加させる計画である。また、従業員数に対し十分な駐車場の台数が確保されている。
- 田中委員 敷地南側通路はどのように利用されるか。
- 事務局 現況は既存工場の搬出入経路として使用しているが、今後は搬出入経路として使用せず、人が通るための通路、排水経路として引き続き利用する。
- 田中委員 植栽計画を説明願う。
- 事務局 高さ5メートル程度となる亜高木を敷地外周部に植栽する。ただし、道路に面する部分は通行の安全を考慮して低木とする。
- 佐藤委員 既存工場と計画工場の地盤面に高低差があるが、搬出入に問題無いか。また、既存工場の建築基準法上の適法性はどうか。
- 事務局 図面上表現できていないが、既存工場と計画工場間の通路を舗装して段差は生じない計画としている。また、建築基準法上の適法性は確認している。
- 竹本委員 既存工場が、これまで通り敷地南側通路から搬出入を行う場合、道路幅員6m以上の道路に接していないことから、提案基準に適合しないことになるか。
- 事務局 既存工場についても提案基準を満たす必要があるため、敷地南側通路から搬出入を行わないようにしていただく必要がある。
- 中山会長 理由書の記述として、本計画が県の経済活性化、雇用の拡大につながる旨を追記した方が良い。また、既存工場の搬出入は北側道路を利用することを改めて事業者伝えていただきたい。
- 事務局 承知した。

**第 R6-3号議案 インターチェンジ周辺等における特定流通業務施設又は工場
(特流通業務施設(倉庫業を営む倉庫):大和郡山市)**

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

- 竹本委員 既存の当社にも倉庫機能は残る計画か。その場合、既存倉庫と計画倉庫間で頻繁な物の移動が行われたら、その間の道路の交通の支障にはならないか。
- 事務局 倉庫機能は残る計画であるが、計画倉庫と既存倉庫の保管物品は異なるため、それぞれの倉庫間で物品が頻繁に移動することはない。
- 田中委員 農用地を原則含まないという基準であるが、農用地の除外や農地転用の具体的な経緯は。
- 事務局 現在、申請地は駐車場として使われており農用地でない。農地転用は令和3年から5年にかけて5回に分けて行われており、その用途は青空駐車場、一部太陽光発電装置となっている。
- 田中委員 現時点で農地ではないため基準に該当していると考えますが、農地転用許可の過程が疑問である。
- 竹本委員 農業振興地域かどうかということが問題なのか。農業振興地域でなければ農地であっても問題はないか。
- 田中委員 農振法の農用地については除外の手続きにより農用地から外し、農地転用を行うことができる。第一種農地は農地転用できないが、第二種農地は市町村権限で農用地を外すことで農地転用できる。計画地は以前は農用地だった可能性があると考えられる。
- 事務局 農用地ではない農地を転用して開発行為を行うことについて開発許可の基準として制限していないので問題ない考える。
- 中山会長 経緯として不明確な部分はあるが、審査会としては現状農用地でないことを確認した。

第 R6-4号議案 工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場

(工場(冷凍調理食品製造業、チルド食品製造業):北葛城郡広陵町)

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

前川委員 敷地外駐車場について申請地からの距離の具体的な基準はあるか。

事務局 具体的な距離の基準はないが、徒歩で通勤できる距離にあることを確認している。

田中委員 計画地は農地転用済みか。

事務局 現状農地である。

田中委員 地産農作物として受け入れを予定している広陵町のキャベツを冷凍のお好み焼きに使うということか。

事務局 広陵町内に限るものではないが、地元で生産されたキャベツを使用する。

中山会長 市街化調整区域を工業系ゾーンに位置付けることは、都市計画法第 34 条第 14 号が前提とする「開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがなく」に該当するのか疑問である。

事務局 本県の産業振興施策の推進も踏まえ、市町村が都市計画マスタープランで工業系ゾーンとして位置付けた地域であれば、工場立地を促進しても市街化の促進にはつながらないという考え方で本基準を位置づけている。

中山会長 市街化調整区域に工場が次々と立地する場合、市街化調整区域にしておくか検討する必要があると考える。

事務局 都市計画マスタープランに位置付けているということは、都市計画も含めて市町村にて検討していくべきものと考えている。

3 事後報告案件

本件了承される。