

## 第285回奈良県開発審査会議事要旨

- 日時・場所： 令和6年10月25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、久保委員、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（奥課長補佐）  
水・大気環境課（山口係長）

### 1 開会宣言等

- (1) 議事録署名委員の選出  
議事録署名委員に佐藤委員を選出
- (2) 傍聴人入室  
傍聴人 0人

## 2 個別案件の審議

### 第 R6-5号議案 既存工場の事業の質的改善 (自動車修理工場:高市郡明日香村)

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

久保委員 西側道路から敷地への出入りはないか。また、増加敷地部分の排水は既存敷地には流れないか。

事務局 西側道路から敷地への出入りは行わない。また、増加敷地部分の排水は既存敷地を通らず、北側の側溝から放流する。

田中委員 増加敷地部分は、農地転用の目処が立っているか。本計画により社員が増える場合、駐車場台数は適切か。また、農地を造成すると側溝に流れる雨水量が増加するが、貯水設備は必要ないか。

事務局 農地転用許可は開発許可と同時であり、手続きを進めているところである。駐車場は、新規雇用者分も確保した計画である。また、本計画における増加敷地面積は調整池の整備が必要な規模ではない。

竹本委員 提案基準 13 の柱書き「許可後相当期間を経過していること」についての基準は何か。また、開発許可を得た建築物を申請者以外の者が取得して増築する計画や、従前の建築物と用途が異なる計画についても提案基準 13 は想定しているのか。

事務局 「許可後相当期間を経過していること」は、事業を行う中で質的改善が必要になったことについて合理的な説明ができるかが判断の基準になる。申請者が変わっても、用途変更なく適法に使用されている場合は問題ない。途中で用途が変わっている場合は、本基準を適用できるか検討が必要と考える。

竹本委員 修理待ち車両が多い時に、前面道路に車両が溢れるということはないか。

事務局 周辺状況に影響がないという明日香村からの意見書の通り、既存敷地において道路に駐車しているといった行為は行われていない。また、図面上記載されている修理待車両の駐車スペース以外にも敷地に空地があり、敷地外に車が溢れることはないと考える。

## 第 R6-6号議案 既存建築物の建替等

### (整備車両給油サービス付き自動車整備工場:磯城郡田原本町)

本件継続審議とされる。

本件について以下の質問があった。

田中委員 違法状態である中古車査定場のこれまでの経緯は。

事務局 中古車査定場の建築物の建築時期は不明である。本計画に伴い、事業者が調査を行った際に違反が発覚し、新車駐車場の移転計画に合わせて是正したい旨の申し出があった。機能移転後に解体し、報告書の提出により完了確認を行う予定である。

竹本委員 提案基準 9 は既存建築物の改築とあるが、改築を行わない本計画に適用できるのか。

事務局 本計画は、既存敷地内での増築であり、本提案基準が適用できる。

竹本委員 中古車査定場は既存建築物から規模縮小を行う計画か。

事務局 規模縮小はなく、既存建物への機能移転の他に中古車査定場を増築する。

竹本委員 計画後、既存の新車駐車場はどのように利用する予定か。

事務局 土地所有者へ返却する予定である。

佐藤委員 計画地西側の従業員駐車場、車載用トラック置場は、今回整備する計画か。また、当該駐車場は隣地であるが敷地外となるか。

事務局 当該駐車場は今回整備するものではなく、従前より敷地外である。

田中委員 当該駐車場に申請地から出入り可能なのであれば、開発区域に含めなければならないのではないか。

事務局 当該駐車場は、計画地とは異なる時期に青空駐車場として整備され、南側道路から出入りすることができる。これらの経緯や状況により、開発区域に含めなければならないものではない。

中山会長 当該駐車場部分を計画地に含めなければならない場合、基準上支障が生じるか。

事務局 提案基準 9 には、区画の変更を行うことは含まれていない。

久保委員 中古車査定場解体後の青空駐車場は、どのように使う予定か。

事務局 新車及び中古車の保管用のスペースとして引き続き使う予定。

久保委員 既存中古車査定場には大きな建物があるが、計画中古車査定場の規模で不足はないか。また、計画敷地において中古車査定場の事務所はどこに計画されているか。

事務局 中古車査定場の査定作業のスペースは従前の規模と変わらないため、問題無い。また、事務所は A 棟内の事務室に集約する計画である。

中山会長 国道 24 号線沿いは市街化区域と調整区域の境が分かりにくい状況であるが、周辺の市街化を促進するおそれがないことは、どのように判断されたのか。

事務局 本計画は、既存敷地内での増築であり、敷地増を行わないため、市街化を促進す

るおそれがないと判断している。

竹本委員 解説によると、増築とは「既存建築物と、規模、構造が著しく異ならない範囲で床面積を増加させること」であり、そうでなければ新築に該当するとある。既存敷地には自動車車庫がない中で、自動車車庫を建築することについて、どのように規模、構造が著しく異ならないと判断したか。

事務局 自動車車庫は自動車整備工場の整備車両を置くための建築物であり、敷地全体の用途としては自動車整備工場のままである。このことから、自動車車庫の建築は、自動車整備工場の増築であると判断している。

竹本委員 要件6は検討しなければならない項目ではないのか。

事務局 要件6は都市計画法第43条の許可が不要となる基準であり、今回の検討項目ではない。

竹本委員 他の提案基準は規模を制限しているが、本提案基準は大規模な建築計画でも特に制約がないということか。

事務局 要件3「周辺の土地利用の状況等からみて規模及び構造が適切であること」、要件4「相当の合理的理由があること」に適合している必要があり、また、指定の建蔽率、容積率の制限の範囲内である必要がある。

竹本委員 建物規模が2倍以上になる場合、敷地増を伴わない増築であるために市街化が促進しないというのは、判断の根拠として弱いのではないか。また、市街化が促進しない判断の根拠としては、増築する建物の用途は、元から市街化調整区域に存在することから、市街化調整区域全体で見ると建築物の規模は増えていないこと等になるのではないか。

中山会長 ここまでの議論より、敷地の問題、増築の問題を整理し、次回に再度審議した方がいいのではないかと考えるが、各委員の意見を聞きたい。

田中委員 会長の提案に賛成する。

佐藤委員 再審査をお願いします。

久保委員 問題点をもう少し明確にすべき。

竹本委員 本計画を、提案基準9に適合すると判断するには疑問が残る。先ほどの問題点がクリアになることが必要。

前川委員 敷地の問題と市街化を促進する恐れがないことについては、解釈の範囲内と考えるが、増築については、再度整理が必要。

事務局 各問題点について次回以降に整理し、再度ご審議をお願いしたい。

### 3 事後報告案件

本件了承される。