

## 第 172 回奈良県都市計画審議会

1. 日時：令和 5 年 11 月 7 日（火）午後 2 時 00 分～午後 2 時 40 分
2. 開催場所：奈良県コンベンションセンター 2 階会議室 205・206
3. 出席者：塚口委員、久委員、朝岡委員、山口委員、松本委員、中津委員  
関口委員（代理出席）、安東委員（代理出席）、見坂委員（代理出席）  
安枝委員（代理出席）  
乾委員、西川委員、松木委員、中川（崇）委員  
亀田委員、中川（靖）委員
4. 開催状況：傍聴者 1 名  
第 1 号議案 大和都市計画区域の市街化調整区域における容積率等の変更について

事務局： それでは定刻になりましたので、ただいまから第 172 回奈良県都市計画審議会を開会いたします。

委員の皆様方には大変お忙しい中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。本日司会を務めさせていただきます事務局の川口です。どうぞよろしくお願いいたします。

審議に入ります前に、お手元の資料を確認させていただきます。

A4 のホッチキス止めの資料を 2 セット机の上に置かせていただいております。

次第と書きました方の資料ですけれども、上から順に 1 ページ目が次第となっております。2 ページ目が座席表。3 ページ目が審議会委員名簿。4 ページ目が幹事名簿。5 ページ目以降が議案書という構成になっております。

もし、抜けているものがございましたら、挙手いただきましたら、資料をお持ちいたします。よろしいでしょうか。

[不足無し]

事務局： 次に、本日の審議会運営についてご説明申し上げます。

審議会事務局の幹事につきましては、議題に関係する幹事みの出席とさせていただきますので、ご了承願います。

本日出席の幹事、関係課につきましては、お配りしております資料 2 ページの座席表をご覧ください。また、記録のため、事務局において録音と撮影を行いますので、ご了承ください。

続きまして、前回、令和 5 年 2 月の審議会以降、委員の交代がございましたので、改めての委員の皆様をご紹介させていただきます。

お手元資料 3 ページ、委員名簿をあわせてご覧ください。

事務局 : まず、学識経験者の委員です。都市計画審議会会長の塚口 博司委員です。

塚口会長 : どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 : 久 隆浩委員です。

久 委員 : どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 : 朝岡 直美委員です。

朝岡委員 : よろしくよろしくお願いいたします。

事務局 : 山口 行一委員です。

山口委員 : よろしくお願ひします。

事務局 : 松本 しのぶ委員です。

松本委員 : よろしくお願ひいたします。

事務局 : 中津 博行委員です。

中津委員 : よろしくお願ひいたします。

事務局 : また本日はご欠席ですが、兒山 真也委員、三浦 研委員です。  
次に、県議会を代表する委員です。乾 浩之委員です。

乾委員 : よろしくお願ひします。

事務局 : 西川 均委員です。

西川委員 : よろしくお願ひします。

事務局 : 松木 秀一郎委員です。

松木委員 : よろしくお願ひします。

事務局 : 中川 崇委員です。

中川(崇)委員 : よろしくお願ひします。

事務局 : 本日はご欠席ですが、川口 延良委員。中野 雅史委員です。  
続きまして、市町村の長を代表する委員です。  
檀原市長の亀田 忠彦委員です。

亀田委員 : お願ひいたします。

事務局 : 本日はご欠席ですが、王寺町長の平井 康之委員です。  
続きまして、市町村の議会の議長を代表する委員です。  
斑鳩町議会議長、中川 靖広委員です。

中川(靖)委員 : 中川です。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 : ご欠席ですが、葛城市議会議長、梨本 洪珪委員です。  
また、行政機関の委員につきましては、代理でご出席いただいている方もおられますが、お名前を紹介させていただきます。  
近畿財務局長 関口 祐司委員の代理の奈良財務事務所長の前田 泰之委員です。

前田委員 : 前田でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 : 近畿農政局長 安東 隆委員の代理の近畿農政局農村振興部農村計画課長 後

藤 幸雄委員です。

後藤委員： 後藤です。よろしくお願いいたします。

事務局： 近畿地方整備局 見坂 茂範委員の代理の近畿地方整備局広域計画課長の大國 喜郎委員です。

大國委員： 大國といたします。よろしくお願いいたします。

事務局： 奈良県警察本部長 安枝 亮委員の代理の奈良県警察本部交通規制課長 玉垣 潔士委員です。

玉垣委員： 玉垣でございます。よろしくお願いいたします。

事務局： 本日はご欠席ですが、近畿経済産業局長 三浦 章豪委員。近畿運輸局長 日笠 弥三郎委員です。

本日の審議会につきましては、委員総数 24 名中 16 名が出席されておりますので、奈良県都市計画審議会条例第 5 条第 1 項の規定によりまして、本日の審議会が有効に成立していることをご報告いたします。

審議会運営規程第 5 条により会長が議長となることとなっておりますので、これ以降の議事の進行は会長にお願いしたいと思います。

塚口会長よろしくお願いいたします。

塚口会長： それでは私の方で進行させていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。ただいまから第 172 回奈良県都市計画審議会の議事に入りたく存じます。

まず、議事録署名人でございますが、審議会運営規程第 8 条によりまして、私の方から指名させていただくことになっておりますので、今回は恐れ入りますが、朝岡委員にお願いしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

次に会議の公開について、県の審議会等の会議の公開に関する指針によりまして、審議会等の会議を原則として公開することとなっております。本日の審議案件につきましては、非公開とすべき内容が特にないと思われますので、公開を進めたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

本日、当審議会に対しまして、1 名の方から傍聴の申し出がありましたので、これを認めることにしたいと思います。お入りいただけますでしょうか。

[傍聴者入場・着席]

現時点ではお 1 人でございますけれども、この後に希望がございましたら、20 名を限度に傍聴を認めることにしたいと思います。

それでは議案の審議に入りたくと思いますが、お手元の資料に示しますように、本日の審議事項は 1 件でございます。

第 1 号議案は、大和都市計画区域の市街化調整区域における容積率等の変更についてでございます。

塚口会長： この内容につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

事務局： 建築安全推進課の迫田と申します。よろしく申し上げます。

第 1 号議案 大和都市計画区域の市街化調整区域における容積率等の変更についての説明に入ります前に、お手元の配布資料の確認をさせていただきます。

先ほど司会からも説明がございましたが、こちらの次第と書かれている資料の 5 ページ目から 14 ページ目が議案書でございます。

また、もう一つのホッチキス止めの資料が、前方に投影されているスライドをまとめた資料でございます。

前方のスクリーンが、見えにくい場合は、こちらの資料をご覧くださいと思います。議案書の内容は、スライド資料に落とし込んでいますので、これより、前方のスクリーンにてご説明申し上げます。

構成としましては、最初に付議議案に関する制度概要を説明の上、第 1 号議案について説明させていただきます。

それでは、付議議案に関する制度の説明に入ります。

建築基準法では、用途地域の指定のない区域、つまり本県におきましては、市街化調整区域での容積率、建蔽率、道路斜線、隣地斜線勾配について特定行政庁、本県においては奈良県・奈良市・橿原市・生駒市が特定行政庁でございますが、本事案の場合は、奈良県が、都道府県都市計画審議会の議を経て定めると規定されております。

本日の議案は、建築基準法の規定に基づき定めている容積率等の変更について、当審議会にお諮りするものでございます。

なお、議案書の区域図では、こちらの右上の凡例の通り、円を 5 分割して、一番上に、地区番号、左上に容積率、右上に建蔽率、左下に道路斜線勾配、右下に隣地斜線勾配の規制値を示しております。

さて本県では、市街化調整区域における容積率等の指定方針を定めています。

1 つ目が、市街化調整区域の広範な区域で、一般的に採用している数値を採用する地区。

2 つ目が風致地区や農用地区域など、他法令との規制と整合を図る地区。

3 つ目が市町村及び地域住民の意向を尊重する地区です。

こちらは例えば、市町村が都市計画マスタープラン等で土地利用を図ることを位置付けている地区などで、その土地利用に合った規制値を採用します。

なお、後ほど詳細に説明しますが、今回変更を行う 3 地区では、指定方針 3 の市町村及び地域住民の意向を尊重する個別基準値を採用いたします。

それでは、1 号議案の具体的な説明に移ります。今回の容積率等の変更対象地区は、天理市のこちらの 3 地区でございます。

まず天理市の位置についてですが、天理市は大和都市計画区域の東部に位置しています。今回容積率等の変更を行うのは、赤枠で囲まれたご覧の 3 地区で

す。

昨年改正された天理市の都市計画マスタープランにおいて、産業振興地区として位置付けられたエリアを基本として、特に天理市が産業の立地を進めていきたいとの意向を持つ、熟度が高い部分について、その意向を尊重し、そのエリアにふさわしい規制値に変更を行います。

変更対象の3地区の位置について具体的にご説明いたします。

総括図1には、市域北部に位置する2地区を赤枠でお示ししています。

天理市北部西名阪自動車道の北側、JR万葉まほろば線、櫛本駅の西側にございますのが、3-3地区です。

また、西名阪自動車道の南側。近鉄天理線の北側にございますのが、3-32地区でございます。

また、総括図2に、市域西側に位置する残りの1地区をお示ししています。

京奈和自動車道と国道24号の間にございます赤枠の部分が3-19地区でございます。

まず1つ目の天理市北部の3-3地区について、具体的に説明いたします。

青枠の区域内は、平成16年当時に農用地だった部分については、容積率80%等の個別基準値、それ以外の部分については、容積率400%等の市街化調整区域の一般的な基準値を採用しています。

今回、この地区の規制値について、このように容積率200%、建蔽率60%等の準工業地域に準じた個別基準値に変更いたします。

次に、天理市西部の3-19地区について説明いたします。

青枠の区域内は、先ほどの3-3地区と同様に、平成16年当時に、農用地だった部分については、容積率80%等の個別基準値、それ以外の部分については容積率400%等の市街化調整区域の一般的な基準値を採用しています。

今回、青枠の区域のうち、赤点線で示している範囲の規制値について、このように、容積率200%、建蔽率60%等の準工業地域に準じた個別基準値に変更いたします。

なお、既存集落部分は、今回の3-19地区には含めず、一般的な基準値のままいたします。

最後に、西名阪の南側に位置する3-32地区について説明いたします。

現在の3-5地区内にございます赤の点線で示す部分が、3-32地区になります。

3-5地区を示す青枠の区域内が、先ほどの2地区同様、平成16年当時に農用地だった部分については、容積率80%等の個別基準値を、それ以外の部分については、容積率400%等の市街化調整区域の一般的な基準値を採用しています。

今回、青枠の区域内のうち、赤点線で示している規制値について、このように、容積率 200%、建蔽率 60%等の準工業地域に準じた個別規制値に変更いたします。

なお、既存集落部分は、3—32 地区に含めず、一般的な基準値のままといたします。

以上 3 地区の容積率の指定を変更することにより、議案書の 10 ページにもお示ししていますが、ご覧の通り、天理市の各個別基準地の指定面積が変更することになります。

なお、一番上の標準基準値については、今回の変更を行うにあたり、平成 16 年 5 月 17 日現在に住宅地だった部分である、容積率 400%等の面積が確定しました。

それにより容積率 400%等の標準基準値面積、約 1.51ha を計上したため、その分の面積が増加しております。

天理市の指定面積の変更を大和都市計画区域全体の容積率、建蔽率及び建物の各部分の高さの制限の設定面積に反映したものがこちらでございます。

赤字の部分が変更箇所です。

以上で 1 号議案の説明を終了します。ご審議よろしく申し上げます。

塚口会長： ありがとうございます。

本件は、天理市都市計画マスタープランにおいて、産業振興地区として位置付けられている区域に対するものと認識しております。

それでは本件につきまして、ご意見ご質問がございましたら、お手数ですが、挙手をしていただきまして、お願いしたいと思います。

マイクお持ちいたしますので、ご発言をお願いしたいと思います。どなたかご発言ございますでしょうか。

中川(備)委員： 1点よろしいですか。

塚口会長： 中川委員どうぞ。

中川(備)委員： 中川です。よろしく申し上げます。

この議案に反対するものではないですが、1点教えていただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。容積率 400%、建蔽率 70%を 200%の 60%に変更される目的を教えていただきたい。そのように思います。

塚口会長： それでは事務局、お答えいただけますでしょうか。

事務局： 今回の変更区域は、こちらに示していますとおり、現行の容積率、建蔽率が 80%、50%というのが、主な規制値になっております。

今回、産業振興を図るということで、準工業地域に準じた 200%、60%に変えるというものでございます。

400%、70%のところについては、先ほど既成市街地部分とか、既存住宅を除

くということで、そのまま400%、70%になっているところがございます。

今回、主なところは、80%、50%を200%、60%に変更するということになっており、目的は産業振興地区ということで、そのために変えるということがございます。以上です。

塚口会長： 中川委員、よろしゅうございますか。

中川(備)委員： ありがとうございます。

塚口会長： ありがとうございます。他にご発言ございますでしょうか。

他にご意見、ご質問がないようでございますので、ここで質疑を終了してもよろしいでしょうか。

[異議無し]

塚口会長： ありがとうございます。

それでは、本議案を承認することにご異議ございませんでしょうか。

[異議無し]

塚口会長： ありがとうございます。

それでは異議なしと認めます。よって本議案につきましては、原案通り可決されました。

それでは本日の審議会の審議事項は1件でございますので、これをもちまして、議案の審議を終了させていただきたいと思っております。

ご協力どうもありがとうございました。それでは進行を事務局にお返しいたしますので、よろしく願いいたします。

事務局： 塚口会長ありがとうございました。

ご出席いただきました委員の皆様、ご審議いただきありがとうございました。

以上をもちまして、第172回奈良県都市計画審議会を閉会いたします。