

第281回奈良県開発審査会議事要旨

- 日時・場所： 令和5年10月24日（火）13時30分～16時00分
ZoomによるWeb会議
- 出席委員： 中山会長、竹本委員、前川委員、田中委員
- 出席幹事： 建築安全推進課（前田課長）
県土利用政策室（坂本室長）
担い手・農地マネジメント課（甲田課長補佐）
景観・自然環境課（街道課長）
環境政策課（伊吹課長補佐）
水資源政策課（芳川課長）

1 開会宣言等

- (1) 議事録署名委員の選出
議事録署名委員に田中委員を選出
- (2) 傍聴人入室
傍聴人 なし

2 個別案件の審議

第 R5-5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(断熱材加工成型業):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。

田中委員：大和郡山市都市計画マスタープランの「産業誘致ゾーン」に位置していることが工業系ゾーンであるとして間違いないか。

北側通路は普通車のみ通行とのことだが、材料の搬出入があり出入口ゲート幅が12メートルあることから大型車が通るのでは。

事務局：大和郡山市都市計画マスタープランの位置付けについては、大和郡山市長の意見書により確認できている。

北側通路は大型車が通らない予定。出入口ゲートは十分安全に通行できる幅員としていると考える。

田中委員：北側の通路は市道か私道のいずれにあたるか。

事務局：現在は市有地の管理通路であるが、通路を拡幅して民有地が含まれる通路となる予定。

竹本委員：道路ではないか。

事務局：建築基準法上の道路ではなく、道路法上の道路でもない。

竹本委員：審査基準の「市街化区域内に適地がない」ことの確認の方法は。

事務局：工業系用途地域内での立地の可能性がある候補地の洗い出しと立地可能性の検討を申請者に求め、その内容を審査している。

竹本委員：敷地内に搬入搬出用のトラック用駐車場がないが大丈夫か。

従業員が3名増えても駐車場計画が十分である理由を説明願う。

事務局：1日あたり、10トントラックが搬入搬出でそれぞれ1回、4トントラックがそれぞれ3回で時間が重ならないよう調整予定。搬出入後の車両は速やかに国道に出るため支障ないと考える。

従業員用駐車場について、現従業員16人のうち車通勤が12人であり、従業員が3名増えても17台の駐車スペースで十分である。

竹本委員：増築部分の敷地の従前は何か教えてほしい。

事務局：現在は従業員用の駐車場として利用している土地に増築する計画であり、駐車場となる前は農地であった。

田中委員：調整池の設置は不要か。

事務局：調整池の基準に基づき必要ないことを確認している。

**第 R5－6号議案 既存建築物(住宅、工場以外)の敷地増を伴う
質的改善
(倉庫、事務所:磯城郡川西町)**

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

竹本委員：質的改善は量的拡大がなく保管商品数は増えない認識で良いか。

事務局：質的改善に併せた量的拡大も基準に適合する。本計画では量的拡大があるが、事業の効率化の質的改善があるため支障ない。

竹本委員：申請地から離れた賃貸倉庫の保管物が申請地に移り、倉庫が近くなり作業効率が上がるのが今回の質的改善ということか。

事務局：そのことに加え、既存倉庫が過密で作業しにくい状態の改善についても今回の質的改善にあたる。

前川委員：近くに中学校があるが搬出入が交通に及ぼす影響はないか。また、従業員の駐車場が7台で十分か。

事務局：今回の増築により外部倉庫との行き来はなくなり、今回の増築に伴い搬出入の回数は変わらないため問題ないと考える。
従業員12人のうち車通勤の方が5人であるため従業員駐車場は7台で十分と考える。

田中委員：増築敷地に盛土する理由を教えてください。

事務局：20センチメートル程度の盛土であり主に不陸整正のためと考える。

田中委員：計画建物が平屋建てで高さ7.5メートルある理由を教えてください。

事務局：トラックが建物内に乗り入れて、荷積み荷下ろし等の作業を行えるようにするために必要な高さである。

第 R5-7号議案 社会福祉施設

(有料老人ホーム、小規模多機能型居宅介護及び 老人デイサービスセンター: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：駐車場について、有料老人ホームよりもデイサービスセンターの使用頻度が高いと考える。デイサービスセンターの増築により必要となる駐車台数について、従来からの増減も含め教えてほしい。

事務局：従前の駐車台数が 23 台で、今回は 44 台の予定である。デイサービスの利用は主にバス送迎を想定している。

田中委員：敷地境界線の南側の土地と行き来ができそうであるが、状況を教えてほしい。

事務局：申請地周辺に立地する他の福祉施設の駐車場として使用している。

田中委員：既設部分が鉄骨造で、増築部分が木造の理由を教えてほしい。

事務局：今回計画の規模で効率的に建築できる工法を考えたものとする。いずれの構造であっても審査上支障ない。

田中委員：増築部分の出入口は玄関部分のみか確認したい。

事務局：建物南側の掃き出し窓からも出入りが可能であり、避難上支障ないと考える。

竹本委員：デイサービスセンターの従業員数の増加の観点で、駐車台数が十分か確認したい。

事務局：従業員の増加数は、小規模多機能型居宅介護とデイサービスを合わせて 16 人で、従業員用駐車場の台数については 14 台で、デイサービスセンター用が 7 台、小規模多機能型居宅介護用が 7 台です。自動車通勤の最大想定 14 人であり必要台数を確保している。

竹本委員：利用者用の駐車台数は何台増えるか。

事務局：増える台数は来客用が 4 台で社用車が 3 台を想定している。

竹本委員：利用者は基本的には施設の車での送迎で、来客用は 4 台で十分という考えか。

事務局：その通り考えている。

第 R5－8号議案 地域振興産業の工場 (工場(金属製品製造業):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。

田中委員：申請地の土地の状況を教えてほしい。

事務局：資材置場として使われている土地である。

田中委員：金属を磨く際には水の使用や粉塵の発生が考えられるが、工場排水も粉塵も発生しないとされる理由を教えてほしい。

事務局：工作機械の中で水や油を使つての作業となり、水や粉塵が機械の外に出ることはない。工作機械の中の水や油の交換時は廃棄物処理業者に委託して処分する。

竹本委員：出入口が交差点に設けられているが問題ないと判断されているか。

事務局：警察との協議も経ており問題がないことを確認している。信号機が申請地向きにも表示があり、安全と判断している。

竹本委員：騒音が隣接地の住宅環境に及ぼす影響について納得されているか確認しているか。

事務局：申請者から住民へ説明済みであり、理解されていると聞いている。

前川委員：提案基準 25 にある「市街化区域に適地がないこと」の要件が他の提案基準にはない。都市計画法第 34 条第 14 号には「市街化区域において行うことが困難又は著しく不適當な開発行為」と明確に条文に規定されており、法に適合することを確認するため、提案基準の要件になくとも確認したほうが良いのでは。

事務局：提案基準 26 の要件には「市街化区域に適地がないこと」を定めていないが、すべての提案基準に「やむを得ないと認められるもの」と記載して確認している。基準については今後検討したい。

中山会長：地域振興産業の業種について「金属製品製造業」と「機械金属」の関係を教えてほしい。

事務局：対象業種「機械金属」の中の「金属製品製造業」に該当する。今回の同業種の工場の一つは「電子部品・デバイス製造業」が該当する。地域産業が「機械金属」である対象市町村に大和郡山市があるため、基準に該当する。

中山会長：基準の「同業種」の工場の集積について、「金属製品製造業」と「電子部品・デバイス製造業」は同業種ということか。

事務局：その通りである。

3 「都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」に係る区域指定の変更

(事前協議案件:御所市秋津A地区・秋津C地区・秋津B地区・葛城A地区、香芝市五ヶ所地区)

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

田中委員：秋津C地区について、規模の縮小だけでなく従前の区域よりも区域が外側に広がっている部分があるため、考え方を教えてほしい。

事務局：集積率の見直しによる区域の縮小とは別に、今回の見直しに合わせて、区域外周部に道路等がある場合には道路の外側に区域境界線を設定するようにしている。

中山会長：区域縮小は、区域内の地権者は賛成しがたい面もあるかと考えるが、市町村のほうで見直しは順調に進んでいるか。

事務局：今回の案件は事前に地元説明会や土地所有者への周知等を図った上で市から申出されている。他の市町村については、市町村によっては地権者の理解を得るのが難しいという話も聞いているが、今年度中の見直しを目指している。

中山会長：見直しにより一切開発ができなくなることはないと思うが、一般的には規制強化という見方になると考えるので、しっかり説明をしなければ難しいと考える。

4 事後報告案件

本件了承される。

議事録署名委員

_____ 印