

第289回奈良県開発審査会議事要旨

日時・場所： 令和7年5月27日（火）9時00分～11時10分
Web 会議

出席委員： 前川委員、久保委員、竹本委員、田中委員、井上委員、清水委員

出席幹事： 建築安全課（堂崎課長）
県土利用政策課（内田課長）
担い手・農地マネジメント課（片山課長）
景観・自然環境課（佐藤課長補佐）
水・大気環境課（西田主査）

傍聴者： なし

1 開会宣言等

2 議事

（1）議事録署名委員の選出
議事録署名委員に井上委員を選出

（2）報告事項

①奈良県開発審査会審査基準の改正について（予備的提案）

本件について以下の質問があった。

法第34条第1号

意見なし

法第34条第2号

意見なし

法第34条第9号

意見なし

法第34条第7号

竹本委員：改正前の審査基準において、「要件2（1）及び（2）」と「要件2

(3)」とでは認められる敷地規模に差があるが、どのような考え方で差を設けていたのか。また、今回その差を無くし、敷地規模を統一する改正となっているが問題無いか。

事務局：現行基準の基準制定時においては、大規模な敷地増加を伴う必要がある場合とない場合とを分けて考えていたことにより、認められる敷地面積に差を設けている。今般、事業活動の効率化に併せて事業の量的拡大を行う場合に、「要件2(1)及び(2)」と「要件2(3)」との間に差を設ける必要はなくなったと考えることから、今回の改正に併せて基準を統一したい。

法第34条第14号

「提案基準9 既存建築物の増改築」

清水委員：法34条7号、提案基準9、提案基準21では、改正案に「市町村のまちづくり方針に位置づけられた」との記載がないが、まちづくりの方針と異なるような運用がされる懸念はないのか。また、今後のまちづくりの方向性との合致点をどのように見出していくのか説明願う。

事務局：これら3つの基準はいずれも、新規の立地を認めるものではなく、適法な既存建築物の増改築等に係るものであり、必ずしもまちづくり方針と連動するものではないと考える。既存ストックの活用を行うこれらの基準については、南部・東部に限定するのではなく、県下全域を対象とすることが適切と考えている。

竹本委員：既存建築物が除却されている場合の「1年以内」について、現行基準で期間を限定していた理由について説明願う。

事務局：原則として既存建築物が現存している場合に、増改築を認める基準であるため、やむを得ない理由により滅失又は除却されている場合でも、おおむね1年以内であれば既存建築物が存ずると見なし、基準を適用してきたものである。

竹本委員：改正案で、現行の要件5、要件6の記載が削除されている理由について説明願う。

事務局：現行基準の要件5、要件6は、法43条1項の許可が不要となる規定であり、本基準ではなく別の基準（適用除外編）に既に記載されている内容であるため、本基準への記載は不要と判断した。

法第34条第14号

「提案基準18 運動・レジャー施設又は墓地に係る併設建築物」

竹本委員：現行基準では留意事項に記載されている墓地の定義が、改正案では審査基準に記載する理由について説明願う。

事務局：提案基準名に含まれる用途の定義を、留意事項ではなく審査基準に示すことがふさわしいと考えたためである。

田中委員：キャンプ場は現行基準においても立地できる用途であり、今回の改正は、併設建築物についての基準を拡大するものか説明願う。

事務局：現行基準においては、管理棟や炊事棟等の併設建築物がなければ、キャンプ場を整備することは可能であるが、併設建築物がある場合、キャンプ場は立地できない基準となっている。今回の改正において、まちづくり方針に位置づけられたものは立地できるよう改正するものである。

法第34条第14号

「提案基準21 既存建築物の再活用」

清水委員：既存建築物を扱う提案基準9と提案基準21の県下全域の基準改正に伴う、立地適正化計画との整合性について説明願う。

事務局：既存建築物が既に立地している土地を活用することは、周辺の市街化を促進することにつながるという考え方のもとで、本基準が定められている。立地適正化計画と齟齬があるものではないと考えている。

田中委員：建築物の用途変更をすることによる市街化の促進を懸念するが、「市街化を促進するおそれがない」と判断する理由について説明願う。

事務局：用途変更が可能な建築物の用途を限定して本基準に定めているなど、市街化の促進につながらないものを対象とした基準となっていると考える。

清水委員：住宅の建替の場合、空き家における固定資産税の住宅用地特例の緩和は、除却した段階で緩和の対象外となるか説明願う。空き家は固定資産税との関連が深いことから、今回の改正により空き家率の減少を図ることは難しいのではないかと懸念する。

事務局：本審査基準と固定資産税等の税制度が直接連動しているものではないが、本審査基準が空き家対策の足枷にならないようにする目的もあり、改正するものである。

法第34条第14号

「提案基準22 県南部・東部地域における世帯分化のための住宅」

意見なし

法第34条第14号

「提案基準25 工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」

田中委員：市町村まちづくり方針に位置づけられた区域について、「骨格幹線道路沿道等の区域のうち、立地上の優位性やインフラの整備状況を踏まえて策定」を留意事項に記載する意図について説明願う。

事務局：特に本基準において、留意事項に定める条件を踏まえた上で市町村にまちづくり方針を設定してもらいたいという意図であり、本改正による「工業系ゾーン区域」の指定は既存のインフラが整っている地域に行うべきものとするためである。

法第34条第14号

「提案基準26 地域振興産業の工場」

久保委員：提案基準25と提案基準26は、どちらも工場立地の基準だが、要件の違いについて説明願う。

事務局：提案基準25は、業種により制限をするものではなく、市町村まちづくり方針により、インフラの整備状況を踏まえて新たな工業系ゾーンを策定することができる改正案である。提案基準26は、市町村ごとに指定されている業種について、同業種工場の集積条件の緩和や、農林水産物を原料として使用する工場を新たに認める改正を行うものである。

田中委員：本改正で、対象業種を新たに指定しない理由について説明願う。

事務局：本基準は、市町村がまちづくり方針に位置づけた場合に、地域の特産物を使用した工場が許可できる基準となるよう改正を行ったものであり、想定される業種として限定するものではないと考えるためである。

②事後報告

意見なし