

田原本町都市計画審議会会議録

令和6年第2回

田原本町都市計画審議会

令和6年第2回 田原本町都市計画審議会 会議録

開催日時 令和6年11月8日(金) 午前10時00分～午前10時55分

開催場所 田原本町役場301・302会議室

出席者

1号委員

吉川眞司委員

稲垣稜委員

松井まさ子委員

宮崎公平委員

塚本良文委員

小林祥孝委員

2号委員

植田昌孝委員

藤井誠人委員

古立憲昭委員

杉岡雅司委員

3号委員

渡邊義明委員

植田和樹委員(北川真也氏が代理出席)

工藤華代委員

欠席者

1号委員

安田喜代一委員

2号委員

梅谷裕規委員

事務局

産業建設部：田邊部長

まちづくり建設課：扇谷課長、吉田係長、道古主事

下水道課：岡西課長、長野補佐、藪内係長

教育総務課(教育施設マネジメント担当)：安倍課付課長、山本係長

事業者

株式会社極東技工コンサルタント 金川氏、市川氏

株式会社安井建築設計事務所 田中氏

<案件>

1. 会長の選出について
2. 会長職務代理者の指名について
3. 提出案件
 - 議第1号 大和都市計画下水道（田原本町流域関連公共下水道）の変更について
 - 議第2号 高度地区の規定による建築物の高さの最高限度の特例許可について

<議事>

事務局： 定刻になりましたので、只今から令和6年第2回田原本町都市計画審議会を開会させていただきます。開会に先立ちまして、数点お願いと確認がございます。まず1点目といたしまして、議事録作成及び議事確認の為、ICレコーダーにて録音させていただきます。次に2点目といたしまして、先日送付させて頂いた資料の確認をさせて頂きたいと思います。

まず、都市計画審議会の次第でございます。次に田原本町都市計画審議会委員名簿でございます。次に資料1～資料5でございます。資料1、2、4、5は左上でホッチキス止めをした資料となっております。資料の不足及び印刷不備等ございませんか？ お願いと確認につきましては以上でございます。

続きまして、今年度、任期満了等により委員の方の変更がございましたので、改めて事務局より、1号委員の方から順に紹介させていただきます。

本日ご欠席の連絡をいただいております、安田喜代一委員です。

吉川眞司委員です。

稲垣稜委員です。

松井まさ子委員です。

宮崎公平委員です。

塚本良文委員です。

小林祥孝委員です。

続きまして、2号委員の方でございます。

植田昌孝委員です。

本日ご欠席の連絡をいただいております梅谷裕規委員です。

古立憲昭委員です。

杉岡雅司委員です。

藤井誠人委員です。

続きまして、3号委員の方でございます。

渡邊義明委員です。

植田和樹委員です。

工藤華代委員です。

なお、本日の都市計画審議会には13名の委員にご出席頂いております。田原本町都市計画審議会条例第6条第1項によります定足数に達していますので、審議会は成立していますことをご報告申し上げます。

それでは、議事に入っていただききたいと思います。

それでは「案件1、会長選出について」を議題といたします。

田原本町都市計画審議会条例第5条第1項の規定によりますと、会長は、「都市計画審議会条例第3条第1項第1号に掲げる者につき任命された委員から選出する」となっておりますが、いかが取り計らいをされましたらよろしいでしょうか。

吉川委員： 都市計画や都市地理学について学識経験を持っておられる、稲垣委員にお願いしてはどうでしょうか。

事務局： 只今、吉川委員から稲垣委員にという意見が上がりましたが、他にご意見はございませんか。皆様ご異議はございませんか。

各委員： （異議なし）

事務局： 稲垣委員、ご承諾いただけますか。

稲垣委員： 承知しました。

事務局： ありがとうございます。それでは、稲垣委員を会長に決定させていただきます。これで案件1を終わります。皆様、ご協力ありがとうございました。

それでは、稲垣会長、席の移動をお願いいたします。

それでは、稲垣会長よりご挨拶をお願いいたします。

稲垣会長： ただいま会長に選出いただきました奈良大学の稲垣と申します。このような場は不慣れでございまして、色々ご迷惑おかけするかもしれませんが皆様のご協力及びご指導のもとで進行させていただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局： 稲垣会長、ありがとうございました。それでは議事に入っていただきたいと思っております。議事進行については、田原本町都市計画審議会運営規程第5条第1項の規定により会長が議長を務めることとなっておりますので、会長よろしくお願いいたします。

稲垣議長： それでは議長を務めさせていただきます。本日の案件1は終了致しましたので、只今から案件2に入りたいと思っております。案件2は、お手元の次第でございますように会長職務代理の指名が議題となっております。このことにつきましては、審議会条例第5条第3項により会長が指名することとなっておりますので、私の方から指名させていただきます。

会長職務代理者に吉川委員を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。

続きまして田原本町都市計画審議会運営規程第8条に基づきまして、署名委員を指名させていただきます。今回署名委員には杉岡委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、提出案件の審議に入らせていただきます。議第1号「大和都市計画下水道（田原本町流域関連公共下水道）の変更について」についてでございます。委員の皆様方におかれましては、慎重なる審議をお願いします。この案件につきまして、事務局から説明をお願いします。

事務局： 説明に先立ちまして、稲垣議長に申出があります。本案件について、事業の詳細、確認事項に関しまして、事業計画の変更設計を行った事業者の会議への出席をお願いしたいのですがよろしいでしょうか。

議長： 田原本町都市計画審議会運営規程第7条におきまして、会長が必要と認める時は、委員、臨時委員及び専門委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせる、又は説明させることができるとあり、今回、事務局より事業の詳細、確認事項に関しまして事業計画の変更設計を行った事業者の会議への出席の申出がありました。皆様にお諮りしたいのですが、事業者の方には質疑、応答のみ出席して頂きまして、その後、審査をする前に退席して頂くという事に致したいと思っておりますが、これからの説明、質問の段階で入室頂いても宜しいでしょうか？

各委員： （異議なし）

議長： ありがとうございます。それでは、入室をお願いします。

（株式会社極東技工コンサルタント 金川氏、市川氏入室）

金川氏： 本日はお忙しい中、ありがとうございます。株式会社極東技工コンサルタントの金川と申します。

事務局： それでは事務局より議案をご説明させていただきます。説明につきましては下水道課よりさせていただきます。

事務局： それでは議第1号、大和都市計画下水道の変更について、ご説明させていただきます。本町では、昭和50年度に下水道事業認可を受け鋭意整備を推進しているところであり、その後、事業の進捗に合わせて事業計画の変更を行いながら事業を継続しているところでもあります。現在の都市計画決定区域に対する人口の整備率が約99%という状況であります。

今回の下水道の変更につきまして本日お配りした資料は、資料1、2、3となっております。本日の都市計画審議会に至るまでに案の縦覧等を実施した資料は資料1、2となっております、資料3は補足資料になります。それでは、資料1の2ページをご覧ください。

今回の大和都市計画下水道の都市計画変更の理由ですが、令和6年4月1日付けで改訂を行った田原本町都市計画マスタープラン・立地適正化計画のとおり、京奈和自動車道の沿道から500mのものづくりエリアに位置し、転用見込みのある農用地等を新たに排水区域に加えるものであります。

令和6年4月1日付の都市計画マスタープランの具体的な改訂内容については、資料3に該当箇所の見え消し部分を添付しており、重ね重ねにはなりますが、京奈和自動車道の沿道から概ね500m以内の区域を新たにものづくりエリアとして指定したものです。

また、区域外の既存住宅及び事業所等からの汚水の発生が予想される箇所を排水区域に加え、整備の必要のない区域を削除し、より一層の下水道の整備を進めるために今回の変更をお願いしたいところでございます。

次に、変更の概要を説明いたします。資料1の5ページをご覧ください。備考箇所

に記載しておりますとおり、現在の処理区域面積は、837haとなり、それを903haと変更し、約66haの追加をするものです。追加の内訳としましては、資料9ページの都市計画決定の拡大を必要とする区域に記載しているとおり①としまして、都市計画マスタープラン・立地適正化計画の改訂等におけるものづくりエリアに位置し、開発における土地利用の変更をしたうえで整備が必要な区域となります。①の面積は、46.45haになります。②としましては、下水道法24条申請に伴う区域外の造成された家屋及び事業所からの汚水の発生が予測される箇所であり水洗化を進める必要があります。②の面積は34.47haになります。③としましては、面積の削除になります。汚水処理施設整備構想におきまして、下水道の区域内から個別処理区域に指定したことによります。

資料2の3ページが只今説明いたしました追加になる箇所及び削除する箇所の一覧図になります。以上で簡単ではございますが、説明を終わります。

議長： ありがとうございます。只今の説明につきまして、ご質問、ご意見などございませんでしょうか。

確認なんです、資料3の都市計画マスタープランの中で京奈和自動車道沿道から概ね500m以内がものづくりエリアに追加され、下水道の需要が発生するというところでさらにそこを都市計画決定区域に追加したということですよ。

事務局： その通りです。

杉岡委員： 資料3の都市づくりの整備方針に令和6年4月1日改訂箇所見え消し抜粋と書いてあるが、これは1月の都市計画審議会です。いただいた資料と同じですか。

事務局： 令和6年4月1日に改訂した箇所を見え消し抜粋してまして、令和6年1月12日の第1回都市計画審議会でお渡しした資料と同じです。

議長： 他に質問ございませんか。

各委員： （意見なし）

議長： これで皆さまの意見が出尽くしたということよろしいでしょうか。それではこれで審議を終了させていただきます。

また、極東技工コンサルタントの方にはご退室していただきます。ありがとうございます。

いました。

(株式会社極東技工コンサルタント 金川氏、市川氏入室)

それでは今回の意見を踏まえまして、町長に答申を行いますが、反対や内容の変更についての意見はございませんでしたので、「異議なし」ということで、よろしいでしょうか。

各委員： (異議なし)

議長： ありがとうございます。異議なしということですので、議第1号については承認ということで田原本町長に答申したいと思います。答申に関しましては、私に一任ということによろしいでしょうか。

各委員： (異議なし)

議長： ありがとうございます。それでは続きまして、次の議第2号「高度地区の規定による建築物の高さの最高限度の特例許可について」についてでございます。委員の皆様方におかれましては、慎重なる審議をお願いします。この案件につきまして、事務局から説明をお願いします。

事務局： 説明に先立ちまして、稲垣議長に申出があります。本案件について、事業の詳細、確認事項に関しまして、建築設計を行った事業者の会議への出席をお願いしたいのですがよろしいでしょうか。

議長： 田原本町都市計画審議会運営規程第7条におきまして、会長が必要と認める時は、委員、臨時委員及び専門委員以外の者を会議に出席させて意見を述べさせる、又は説明させることができるとあり、今回事務局より事業の詳細、確認事項に関しまして、建築設計を行った事業者の会議への出席の申出がありました。皆様にお諮りしたいのですが、事業者の方には質疑、応答のみ出席して頂きまして、その後、審査をする前に退席して頂くという事に致したいと思いますが、これからの説明、質問の段階で入室頂いても宜しいでしょうか？

各委員： (異議なし)

議長： ありがとうございます。それでは、入室をお願いします。

(株式会社安井建築設計事務所 田中氏入室)

田中氏： 本日はお忙しい中、ありがとうございます。株式会社安井建築設計事務所の田中と申します。よろしくお願いします。

事務局： それでは、私からまず議第2号の「高度地区の規定による建築物の高さの最高限度の特例許可について」説明させていただきます。

今回の議案は3校統合に伴う田原本小学校の建て替えにあたり、高度地区の規定による建築物の高さの最高限度の規定について特例許可を行うにあたり、田原本町都市計画審議会でご議論をいただく議案となっています。

今回の議案の具体の説明に入る前に高度地区制度の概略について説明させていただきます。高度地区とは、都市計画法において、市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るために建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区とされており、田原本町では、市街化区域の各用途地域において10mから31mの高さの最高限度を定める高度地区を定めています。

まずは資料4をご覧ください。資料4の一枚目が高度地区の計画書で、2枚目が田原本小学校周辺の用途地域図です。2枚目の用途地域図をまずご覧ください。真ん中で該当区域として赤線で示しているのが、田原本小学校の区域で、本区域は黄色で塗られた区域となっています。本地図の右下凡例を見て頂くと、黄色の第一種住居地域は15m高度地区となっています。

資料4の一枚目をご覧ください。こちらは高度地区の各基準を定めた計画書でございます。

15m高度地区の区域では、建築物の高さは、その最高限度を15mとするとされている一方で、計画書の一番下の許可による特例において、田原本町長が周囲の環境上、景観上支障がないと認め、田原本町都市計画審議会の了承を得て許可した場合は、その許可の範囲内において上記の制限を越えることができると定めています。田原本町では、公益上必要な建築物、公益上やむを得ないと認められる建築物等においては町の上位計画との整合がとれた計画であり、中高層の建築物の高さの制限に適合するものである場合、田原本町都市計画審議会の議を経て許可するものと定めており、今回本審議会におきまして本日ご審議をいただくものでございます。

それでは、具体的な建築計画については教育総務課よりご説明させていただきます。

事務局： （建築計画について説明）

議長： ありがとうございます。只今の説明につきまして、ご質問、ご意見等ございましたらお願いします。

藤井委員： 資料4と資料5の2枚目、資料4に関しては都市計画図、資料5に関しては2枚目以降もなんですけども地図はいつのものなのか回答願えますか。

事務局： 資料4の2ページ目の資料につきましては、田原本町の都市計画図になっておりまして、こちらにつきましては田原本町が平成23年に市街化編入をしており、その際に都市計画図を更新しましてその時の資料となっております。今の現況とは周辺の建物の状況などが違う部分もありますが、図の区域の範囲と用途ごとの範囲等に関しては変わらないものでございます。

続きまして、資料5の地図につきましてはこちらも先ほど申し上げた都市計画図と同時期に作成したものをいただいて、資料化しておりますので同時期の資料だと認識しております。

藤井委員： 資料5の一番最後と最後から2枚目は冬至の朝8時に一番影響を受けるであろう場所に建物が記載されていないというのはどのような認識で見させていただいたら良いか。ちなみに資料5の一番最後はプール東側の直近の既存建物が記載されてますけれども校舎の新体育館の北西部にあたる建物、既存住宅が反映されていないというのはどう認識したらよろしいですか。資料4の2枚目に都市計画図があると思うんですけども、新体育館の北側、地図記号で言えば畑記号になってますけども建物がおそらく建ってますよね。

事務局： こちらの資料を作成するにあたって都市計画図をもとに作成しました。概ね、都市計画図の建物を基準に作っていますのでおっしゃっていただいているとおり現在の建物となると、Googleの地図などで見た場合に建物がもう少し建築されているところではございます。本課といたしましては、資料をお渡ししている一番最後から2枚目の4時間、2時間半の影が敷地境界から5mないし10mを超えないという部分であれば法律的に日影に関して大丈夫と確認していただきたいというところではございます。実際、建物の影につきましては冬至の時期を参考につけさせていただいているんですけども、どうしても15mであっても18mであっても影の部分は近隣の住宅に一部影響を及ぼすことになっています。そのあたりはそういった形で現在の建物を反映していない資料として作成しております。

藤井委員： 資料5の一番最後を見ると先ほど言いましたけれども、プール東側は全ての建物の形状を反映されているんです。今新しく開発された住宅全部が反映されていると思うんです。

しかし、肝心の影になるところ、これ何が言いたいかという、施行令の縛りではなく行政独自の決め方でいけると資料4の一番下に書いてますよね。一度決めた15mを変えるというところで、影響を受けるであろう場所に住んでいる方に計画の共有をされていないではないか。これについて聞かせていただきたい。

事務局： 現在、計画を進めていく中で近隣の方につきましては説明会等の開催はしていないので実際の共有という部分ではできてないところでは確かではございます。今後、説明会等は開いていく形にはなりますが、今のところはそういった状況ではございません。

藤井委員： 地図の東側は新しい住宅が反映されてはいますけど、意図的に抜いてるようにしか見えない。住宅のあるところに関して。どのような建物が建っているか認識していますか。

事務局： プール東側につきましても、資料2枚目につけてある地図と概ね位置は同様な形であり、建物が一部欠落している状況である。意図的に抜いているようなことは決してございません。

藤井委員： 主に問題とさせていただいているのは、新体育館の北西にある住宅である。資料5の一番最後に既存建物と書いてあるが北西の住宅が抜けてますよね。

事務局： 凡例で既存建物という形で表示してあるかぎりには現在の既存建物を表示するべきでありました。申し訳ございません。

藤井委員： ある程度調査はされているとは思いますが、図から抜けている建物の概要は把握されていますか。今のところ一番影響を受けるであろう建物が地図では畑記号になってますけども実際には建物が建ってますよね。

事務局： 建物の調査までは現在しておりません。今後、解体等進めるにあたっては建物調査をしていく予定ではありますが、敷地を確定するにあたりまして敷地の所有者との立

ち合いというのはさせていただいておりますので、ある程度は建物が建っている現状は認識しており、畑記号の場所にも一戸建て住宅が建っているというのは認識しています。

藤井委員： 北西の建物の屋根の上には太陽光パネルが乗っている。太陽光パネルが乗っている住宅を意図的に外しているようにしか見えない。資料の「許可による特例として承認を得た場合」ということで田原本町が改変できるということであれば、より丁寧に進めるべきではないのか。

事務局： おっしゃっていただいているとおり、法的には問題はないということではございますが、新校舎を建てる位置も北側から南側が変わることで影の影響が少なからずあるところに関しましては近隣住民に対しての説明が不足していたところではございます。その点に関しましてはより丁寧に説明する必要があると思いますので、近隣住民にはこちらから今後説明させていただきます。

藤井委員： 図面作成に関して既存建物を意図的に外しているように僕自身が感じたし、会議的にそう見ざるを得ない。高度地区において高さ制限を決めたのをさらに変えるというところで、行政独自で変えることができるのでその点については住民にしっかり説明しないと納得いかない材料になりかねないので丁寧に進めるべきだと思います。記載すべきは記載して問題提起をしていくべきだと思いますので方向性だけしっかりと進めていただきたいと思います。

議長： 他に質問等ございましたらお願いします。

植田委員： 西竹田地区も以前にこのような説明がありまして、その時にも言ったが地域の住民の方にもきっちり説明しておく必要があると思います。現在、高さ制限が15mと決まっているにもかかわらず高さ制限を上げるとなると当然迷惑になることもある。補償の問題についてお聞きしたいんですけど、今言われた日影図で補償が起きた場合どのような対応をお考えになられていますか。

事務局： 法的な部分での先ほど5m、10mと説明させていただいた部分を脅かしているということであればそういった補償等に発展していく可能性があります、その部分に関しましてはクリアしているというところで、法的な話というところには発展しないということと、仮に法的な部分で争いとなった場合も法的なところはクリアしていることにはなります。

植田委員： 前にも言ったが地域の住民に納得いくような説明をきちんとやっていただかないといけない。そうでなければ、後になってから訴訟とかの問題になるといけないので、しっかりと説明責任を果たしていただきたいと思います。

事務局： ありがとうございます。そのあたりも踏まえまして今後検討していきたいと思えます。

古立委員： 先ほど言われてたんですけども現状正確な地図ではなく、前の地図やと思うんですけど。それを持ってきて審議をかけるというのはおかしいのではないかと。やはり正確な地図を持ってきてなにおかつ住民さんに了解していただく必要がある。そのような形で持っていかないとここで決定してしまうとここが決定したから問答無用で向こうに行ってしまうと思いますので、その辺はもう少し慎重に進めていただかないと住民さんに相当な混乱を招いてしまうのではないかと。正しい地図を使用するという点に関してどのようにお考えになっているのか。

事務局： 都市計画図や都市計画図に基づく白地図を用いて行った関係上、数年前の建物を基準に資料を作成してしまったところに関しましてはこちらの落ち度であります。このような場所に出ささせていただく資料としては不備であったと思います。意図的に建物を削除したわけではなく、そのような形で進めた結果こうなったわけでありますのでその点につきましてはご了承いただきたい。本来であれば地域の住民にきちんと丁寧な説明をしたうえで進めていくのが本筋になりますので、今後説明をきっちりさせていただきます。また、こういった建物の高さまでは話してはいないのですが、立ち合い等出て来ていただいておりますので南側に3階建ての田原本小学校が建つご説明は概ねさせていただいたうえで事業の方は進めております。今回具体的に出た数字もごさいますので再度ご説明はさせていただこうかと考えております。

議長： 他に質問等ございませんか。

1つ資料の確認なんですが資料5の一番下に「ただし、今後の詳細設計又は計画の変更に伴い、建物高さが18m以下になる可能性もございます」とありますが、これは17.7mではないのですか。

事務局： 17.7mです。現在計画している最大高さが17.7mよりは高くないので正しくは17.7mです。当初に理由書をお渡しさせていただいた時点では高さの数値が流動的であったため18mという表現を用いさせていただきました。

議長：他に質問等ございませんか。それでは、皆さまの意見が出尽くしたようですので、これで審議を終了させていただきます。

安井建築設計事務所の方にはご退室していただきます。ありがとうございました。

(株式会社安井建築設計事務所 田中氏退室)

今回の意見を踏まえまして、町長に答申を行いますが、議論はございましたが、反対や内容の変更についての意見は無かったという理解でよろしいでしょうか。

植田委員：答申をしていただく際に、各委員から意見が出ましたのでその内容を入れていただきたいと思います。正確な地図がないにもかかわらず、このような審議会が開かれたことについては問題があるのではないかとすることを答申に入れていただきたい。

議長：今の議論を踏まえまして様々な意見が出まして、特に最新の地図を用いるべきではなかったかというご指摘もございましたのでその内容を答申にいらせさせていただきます。では異議なしということで進めさせていただきます。よろしいでしょうか。

各委員：（異議なし）

議長：ありがとうございます。それでは異議なしという事で、議第2号については、承認ということで田原本町長に答申したいと思います。答申に関しましては、私に一任ということよろしいでしょうか。

各委員：（異議なし）

議長：ありがとうございます。本日の案件は以上でございます。事務局より何かございますか。

事務局：本日はお忙しい中、ご出席頂きありがとうございました。今後の予定ですが、今年度につきましては、現在のところ都市計画審議会の開催予定はございません。

来年度につきましては、案件がある場合につきましては、また開催の案内等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。以上でございます。

議長：他に何かございますか。

各委員：（意見なし）

議長：無いようですので、本日の都市計画審議会を終了したいと思います。ありがとうございました。

終 了 午前10時55分

以上