

# 田原本町都市計画審議会会議録

令和7年第1回

田原本町都市計画審議会

# 令和7年第1回 田原本町都市計画審議会 会議録

開催日時 令和7年11月6日(木) 午前9時48分～午前10時22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

北田富美夫委員

小林祥孝委員

### 2号委員

植田昌孝委員

持田尚顕委員

梅谷裕規委員

杉岡雅司委員

### 3号委員

渡邊義明委員

山本英二委員(中村将人氏が代理出席)

工藤華代委員

## 欠席者

### 1号委員

安田喜代一委員

清水淳一委員

### 2号委員

村上清司委員

## 事務局

産業建設部：田邊部長、寺井参事

まちづくり建設課：扇谷課長、吉田係長、道古主事

## <案件>

### 1. 提出案件

議第1号 大和都市計画地区計画の変更について

## <議事>

事務局： 定刻より少し早いですが、皆さんお揃いになりましたので、只今から令和7年第1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っております。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。

次に資料がありまして、資料の番号が右上に書いてありまして、資料1～資料7までございます。資料1、2、4、7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でしょうか？

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すので、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。

まず、本日も欠席の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。

北田富美夫委員です。

小林祥孝委員です。

本日も欠席の清水淳一委員です。

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。

杉岡雅司委員です。

梅谷裕規委員です。

持田尚頭委員です。

本日も欠席の村上清司委員です。

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。

山本英二委員の代理で交通課長の中村様が来ていただいております。

工藤華代委員です。

なお、本日の都市計画審議会には12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、議事に入らせていただききたいと思います。

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、会長よろしく申し上げます。

稲垣議長： よろしく申し上げます、稲垣です。すいません、風邪で声がおかしくなっておりますので聞き苦しいところがございますが、どうぞよろしく申し上げます。座って話させていただきたいと思います。それでは議長を務めさせていただきます。議案に入ります前に、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たいと思います。今回署名委員には杉岡委員にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

杉岡委員： よろしく申し上げます。

稲垣議長： 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「大和都市計画地区計画の変更について」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いたします。この案件につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

事務局： それでは、私からまず議第1号の「大和都市計画地区計画の変更について」ということで、十六面・西竹田地区第1地区の地区計画の変更、区域の拡大について説明させていただきます。

資料に基づきまして議案の内容について説明する前に概要を説明します。

本議案につきましては、西竹田・十六面地区において企業の立地を進める為に、令和元年度に定めた地区計画の区域を拡大する議案となっております。田原本町では町の都市計画に関する基本的な指針である都市計画マスタープランというものにおいて、事業の方針を定めて、土地利用を進めています。今回、原則建築物の建築等が難しい市街化調整区域のうち、ものづくりエリア及び国道24号・県道桜井田原本王寺線沿道エリアとして定める区域において、事業者より同時に一定の土地利用の計画がありました。それらの土地利用を進める為、既存の地区計画の区域を拡大するための議案となっております。区域の拡大により地区計画の区域に含まれると、地区計画の制限の範囲内で各種土地利用が可能となるものです。それでは、資料に基づきまして本議案の内容について説明させていただきます。

資料1をご準備をお願いします。まず地区の概要でございます。

今回の拡大の対象となる地区は1ページ目中段の地図に緑色で塗りつぶして示しております第1地区でございます。

本地区は比較的平坦な地形で、豊かな田園地帯が広がる地区でございますが、京奈和自動車道と県道桜井田原本王寺線に直結する立地の良さと、整形のまとまった用地の確保ができることから、土地利用に対する期待が高まってきております。

このような状況を踏まえて、本町では、この地区を工業や流通機能、商業等の集積を図る地区と位置づけ、企業立地に向けた取り組みを進めているところでございます。

企業立地に際して、無秩序な開発を防止し、周辺の環境と調和した良好なまち並みを作るために、建築や開発行為に関する一定のルールを定める必要があります。

本町では、市街化調整区域の地区計画という制度を活用したルール作りを行うこととし、令和元年度に第1～第4地区の地区計画を決定し、令和4年度には第4地区の地区計画の区域の拡大を行いました。

次のページをお願いします。地区計画の制度についてでございます。

地区計画とは、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合った、よりきめ細かいルールを作ることができる制度です。これにより、適切な開発や建築行為を誘導し、また制限することができます。

地区計画では、下の図の例を示しておりますように、建物や敷地の規模、用途、高さなど様々なルールを定めることができます。

次のページをお願いします。

市街化調整区域における地区計画制度については、市街化調整区域に区分された趣旨やその性格を変えることなく、秩序ある土地利用の形成を図るという観点から、平成15年に奈良県が市街化調整区域の地区計画ガイドラインを定めており、原則としてこれに基づき計画を作成することとなります。

では、ガイドラインには、どういう地区計画の活用にあたっての留意点が示されているかといいますと、その代表的なものとしては以下に掲載しております。

- ・市街化を抑制すべき区域であるという性格を変えないこと。
- ・市町村都市計画マスタープランに即したものであること。
- ・土地所有者、借地人などの関係権利者の合意形成の元に作成すること。
- ・区域について、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすること。

などがございます。

続いて、県協議についてでございます。

地区計画は、市町村が決定するものでございますが、県知事の協議が必要となり

ます。ガイドラインでは、県協議の基準についても示されております。

代表的なものとしましては、前提条件として、法令等に適合していること、県のガイドラインに適合していること、事業の実現性があることがありまして、協議の観点としては、広域調整及び県の方針との整合性の観点がありますが、今回は、広域調整として県から他市町村への意見照会は行われておりません。

次に、地区計画で具体的に定める事項やその基準についてでございます。

地区計画では、地区計画の名称や区域面積などのほか、当該地区計画の目標、区域の整備や開発、保全に関する方針を示します。また、その実現に向けて、道路や公園などの施設についてや、具体的な規制内容となる建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画、所謂地区整備計画などを定めることができます。

次のページをお願いいたします。

地区施設や地区整備計画については、ガイドライン毎の基準がどれぐらいが上限なのかなどが示されています。中には、住宅に関する地区計画とそれ以外で基準が分かれているものがありますが、今回の案件は住宅以外の基準が適用されます。

なお、これらのすべての項目について定める必要はなく、地区の特性や方針に照らして必要となる項目を定めることができます。

次のページをお願いします。

先ほど、留意事項として示しました地区計画を定める場合「市町村都市計画マスタープランに則している」という条件がございます。町の都市計画マスタープランの抜粋になるのですが、町の都市計画マスタープランでは、本地区を含む田原本インターチェンジ(仮称)の周辺をものづくりエリアと位置づけ、「広域的なアクセス性に優れた立地特性を活かして、周辺の緑農環境と共生しながら、職住近接型の商・工・流通系の都市機能の集積を図る」こととしています。

また、あわせて県道桜井田原本王寺線の沿道については、「国道24号・県道桜井田原本王寺線沿道エリア」と位置付けておりまして、「自動車交通の利便性を活かして、道路沿道型の店舗や生活サービス施設など商業系機能、事務所などの業務機能の充実を図る」こととしています。

以上が地区計画に関する概要ですが、国の指針や県との協議により、地区計画の新たな策定には原則3以上の事業者の立地が同時に見込まれること、区域の拡大については2以上の事業者の立地が同時に見込まれることが必要とされております。

今回は、第一地区の北側に1社、南側に2社の計3社の企業の立地が見込まれることから、地区計画の区域の拡大を行うものでございます。

以上のことを踏まえまして、計画の原案を作成しましたものが、資料2番から資料6番でございます。資料2の地区計画原案が3ページと、総括図、計画図、理由書、経緯表の一式となっております。また、参考資料として資料7として企業様か

ら提出のありました土地利用計画図を添付しております。

なお、地区計画は以前ご審議いただきました第1から第4地区の4つに細分化されておりますが、マスタープランで重点施策地区と位置づけております十六面・西竹田地区全域を一つの地区として考えていることから、これら4つの地区の目標や土地利用の方針、整備計画は現状共通した内容となっております。

それでは今回拡大する区域、第1地区区域の拡大について説明させていただきたいと思えます。

資料2をご確認ください。

資料2は地区計画の変更案となっております、従前のところから追記した箇所を黄色マーカーとして、削除した箇所を赤字の二重取り消し線にて示しています。

それでは、地区計画の計画書案について説明させていただきます。

名称は十六面・西竹田地区第1地区地区計画でございます。地区の位置や区域は資料3及び資料4の総括図及び計画図をご確認ください。資料3と4を比較して見ていただくと分かる通り、北側と南側で区域の拡大を行うものとなっております、北側エリアは県道桜井田原本王寺線の沿道である事から、北側区域は町の都市計画マスタープランに位置付ける「国道24号・県道桜井田原本王寺線沿道エリア」として、区域の制限等を定めまして、その他区域については「ものづくりエリア」として各種制限等を定めています。全体としては、面積は現在の4.0haから約1.8haを拡大し、計約5.8haへの変更を考えております。

次に、地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針について説明させていただきます。まず、地区計画の目標として、周辺の十六面・西竹田の集落における住環境との調和に配慮しつつ、工場・倉庫などの工業・流通機能の立地及び道路沿道型の店舗や生活サービス施設などを誘導し、雇用の創出と地域経済の活性化に寄与する地区の形成を図ることとしています。この目標の達成に向けて、区域を県道桜井田原本王寺線の沿道以外の「ものづくりエリア」と県道桜井田原本王寺線の沿道の「県道桜井田原本王寺線沿道エリア」の2つのエリアに分けて、ものづくりエリアについては工場、倉庫等を、県道桜井田原本王寺線沿道エリアについては店舗等を主とする土地利用を図る事としています。

それにのっとりまして、地区整備計画についてもそれぞれのエリアに合わせて建築物の用途の制限を定めています。

地区整備計画につきましては、建てることのできる建築物の用途や、敷地面積、壁面の位置の制限等がございます。資料2ページ目のところに記載されています。

まず、建築物の用途の制限です。ものづくりエリアにつきましては、一部文言の修正はございますが、従前の建築物の用途の制限から変更はなく、(1)号から(7)号に当てはまるもののみが建てることができます。具体的には、(1)号から順番に工場、ものづくりのための研究施設、倉庫、それらに関連する事務所、そして区域

内で製造された製品の販売を主たる目的とする店舗で100㎡未満のもの、十六面・西竹田地区で従事する者が居住する共同住宅、寄宿舎又は下宿及びそれらに附属する建築物となっております。

次に県道桜井田原本王寺線沿道エリアについては、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち、建築基準法施行令第130条の5の3で定めるもの及びそれに附属するものが建築を可能としています。

なお、建築基準法施行令で定めるものとしては、美容院や一定以下の規模のパン屋、銀行の支店等があてはまります。

続きまして、建築物の容積率及び建ぺい率の最高限度ですが、県ガイドラインで示された基準を踏まえ、それぞれ200%、60%とします。

建築物の敷地面積の最低限度は1000㎡とします。これは、雇用の創出を目的に一定の規模の企業による土地利用を促すことと、道路沿いに小規模な土地利用を防止し、接道がなく建築ができないような土地を生まないようにすることからこのようにしています。

次に壁面の位置ですが、先ほどの容積率等と同様、隣接する準工業地域との連続性を踏まえ、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は1m以上としています。

高さの最高限度は、ガイドラインで示された基準に従い、地盤面より15mとしています。

垣やさくの構造については、設置する場合は中が見えるように透過可能なものとすることとします。なお、生垣を作る場合は例外として中が見えなくともよいこととします。

最後にですが、地区計画の定めについて、やむを得ない特別な事情があると認められた場合には、町長が特別に許可することができるとしています。

地区計画の原案については以上でございます。

また、具体的な区域の位置等については、資料3及び資料4の総括図及び位置図をご確認ください。また、資料7には参考資料として企業様より提出のあった土地利用計画に係る資料を添付しています。(土地利用計画について説明)

戻りまして、資料5のご確認をお願いします。こちらは地区計画の変更理由でございます。これについては、これまでの地区計画の説明と重複いたしますので、割愛のほうさせていただきたいと思っております。

最後に資料6になりますが、地区計画の決定にかかる手続きの経緯でございます。

十六面・西竹田地区全体につきまして、令和元年5月25日にこのエリアでの地区計画策定に係る地元住民説明会により周知させていただいて、順番に進めております。この第1地区の拡大につきましては、土地利用の目途等、原案、土地利用計

画等がある程度定まった後の令和7年3月21日から権利者、土地所有者の方に対する原案の縦覧を行いました。それに対する意見がなかったことから、県知事への事前協議を行い、異存ない旨の回答をいただいております。

これを受けて、令和7年6月27日から7月28日まで、田原本町民の皆様に対し、本日お示しいたしました案の縦覧を実施いたしましたところ、ここでも意見がなく、本日の審議会に至っております。

また、今後のスケジュールにつきましては、本日のご審議の結果を受け、会長より答申をいただきました後、地区計画の拡大について、県への本協議を行い、協議が整い次第、町にて告示のほうを行いまして、告示により決定されるという流れでございます。また、今回、地区整備計画のうち、建築物の用途の制限に関する事項を変更することから、併せて田原本町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の改正を予定しております。改正のタイミングにつきましては、本都市計画決定の告示後の田原本町議会において、一部改正の議案を上程し、条例の改正を行う予定でございます。

説明につきましては以上でございます。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

議長： どうもありがとうございました。それでは、先ほどの説明につきまして、ご質問・ご意見等ございますでしょうか。

梅谷委員： 基本的なことをお聞きしたく、2点ございまして、1点目は今回拡大される資料1の1ページの拡大される場所のところ緑のところですけども、今まで外れていた理由、なぜ最初から第1地区に入れなかったのか。単純な質問ですけども、何か理由があって外されたと思いますけど、今回拡大されるに至った理由ですね、普通に考えたら真っすぐにしておけば良かったと思うのですが、何か理由があったのかというのが1点でございます。それと、取り進めの仕方が自分ではよく分かっていないのでお聞きするのですが、拡大されるのはいいことだと思いますが、拡大のきっかけ、順番としてはまず、出店の希望される会社があるということで、大体会社さんとある程度話がついて、それに従って法的に地区を拡大しないといけないというそういう順番になってくのでしょうか。ある程度先ほどの土地の所有者さんと話がついているということなので、特段反対することはないのですが、きっかけとしては会社さんから町の方に出店したいと話があって、それなら拡大しないといけませんということになって、進んでいくのかと自分では思っているんですけども、そのへん拡大してから募集するのではなく、ある程度出店意向を確かめながら、ある程度固まってきた段階で地区を拡大するというそういう順番になっていくのか。単純な疑問なのですけれど、その2点よろしくお聞きしたいと思っております。

事務局： 1点目と2点目について併せて回答のほうさせていただきます。こちら市街化調整区域という基本的に開発が認められていない区域での地区計画の拡大による企業の誘致という形になるのですが、市街化調整区域における地区計画につきましては国のガイドライン、国の都市計画運用指針や県のガイドラインどちらにおきましても具体的な土地利用計画の見込みがある場所でしか地区計画の区域を定めることが出来ないとされております。ですので、以前第1から第4という形で区域を策定させていただいた時も具体的な企業さんの土地利用計画があるということで県と協議させていただいて地区計画の区域を定めました。第4地区の拡大においても具体的な区域の土地利用計画があるので拡大という形にさせていただいております。今回第1地区の穴あきになっていたところに関してもようやくと言いますか、企業さんの具体的な企業立地が見込まれるということで、今回北側と南側について拡大させていただくという流れでございます。以上でございます。

梅谷委員： 分かりました。

議長： 他にご質問ある方いらっしゃいますでしょうか。

持田委員： 資料1のほうで今回第1地区の拡大のご説明でしたが、第1地区の南側ですね、下の方に第2地区というエリアがあります。第2地区と第1地区の区分というのはどういった区分をされているのでしょうか。

事務局： 第1地区と第2地区については、元々は地区計画の制限については同じ内容となっておりまして、今回隣接してしまうのですが、元々隣接していなかったので県との協議の中で区域の番号を分けなければいけないということで分けておりました。今回、1と2が隣接するのでくっ付けるという議論もあったのですが、くっ付けて第1地区にした時に第3、4とが数字が飛んでしまうので、特段くっ付ける必要もないというところで、今回そのまま地区の拡大という形でさせていただいております。

持田委員： 第2地区を拡大するパターンもあったのではないかと思います。今は第1地区が広い、第2地区はエリア的に狭いという形だと思います。今の拡大の2箇所、第1地区の北側と南側、南側は第2地区にという分け方もある中、今回の分け方というのは何か第1地区にしたほうがメリットがあるのでしょうか。

事務局： 地区計画に関しましては、少しだけ説明させていただいたのですが、基本的には

新たにたてる時には3社同時の企業の計画が必要になってきます。拡大については国の指針にはないのですが県との協議の中で2社以上同時に企業立地が見込まれる場合は拡大ができるという話になりまして、今回拡大する北側は1社、南側は2社というところで、例えば第1地区の北側で拡大となると1社になってしまうので、南側も入れると同時に3社企業の立地というところで、技術的などころも含めて今回第1地区の拡大とさせていただいております。

持田委員： 今回、第1地区ということですが、第1地区というのは今後、東のほうに拡大をする可能性というのはあるのでしょうか。

事務局： 具体的に県道より南側に関しましては、ほぼほぼ埋まっております、第2地区の西側のところにある程度まとまった土地はあるので、そちらの方に拡大する可能性はあるのかと思います。あと北側の一番西の端の三角地も少しあるので可能性としてはそのような形で拡大というのは考えられるかと思います。

持田委員： 分かりました。

議長： 他に質問ございませんでしょうか。

各委員： （意見なし）

議長： 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。

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。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、都市計画審議会の議案としては現在のところ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、開催の案内等させていただきますので、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でしょうか。

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。どうもありがとうございました。

終 了 午前10時22分

以上