

TOPICS

奈良県が開発許可基準を緩和

奈良県は本年4月に開発許可基準の規制緩和を実施した。原則として建物を建てるのが抑制されている市街化調整区域において、小・中規模の宿泊施設や工場、研究所などの立地を認めていくというもので、「宿泊観光の推進」と「企業立地の促進」で県の産業活性化を狙っている。

奈良県では、これまで市街化調整区域における開発許可の審査基準（立地基準）の緩和を実施してきたが、4年後に平城遷都1300年という大きな節目を控えて、これに向けてさらに県内の産業立地を促進する方向へ舵を切っている。今回はその内容について概観する。

1. 厳しい開発規制

都市計画法では、都市計画区域を区分して市街化区域及び市街化調整区域（注1）を定めている。

（注1）

市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域

奈良県の都市計画区域面積に対する市街化調整区域面積の比率は全国トップの81.9%。その面で奈良県は全国でも開発規制が厳しい県といえる。奈良県では、これまで市街化調整区域における開発許可の審査基準（立地基準）の緩和を実施し、県の産業活性化を図ってきたが、今回さらにその基準の見直しを行った。

2. 見直しの概要

今回の見直しの重点は、「宿泊観光の推進」と「企業立地の促進」。県は、平城遷都1300年にあ

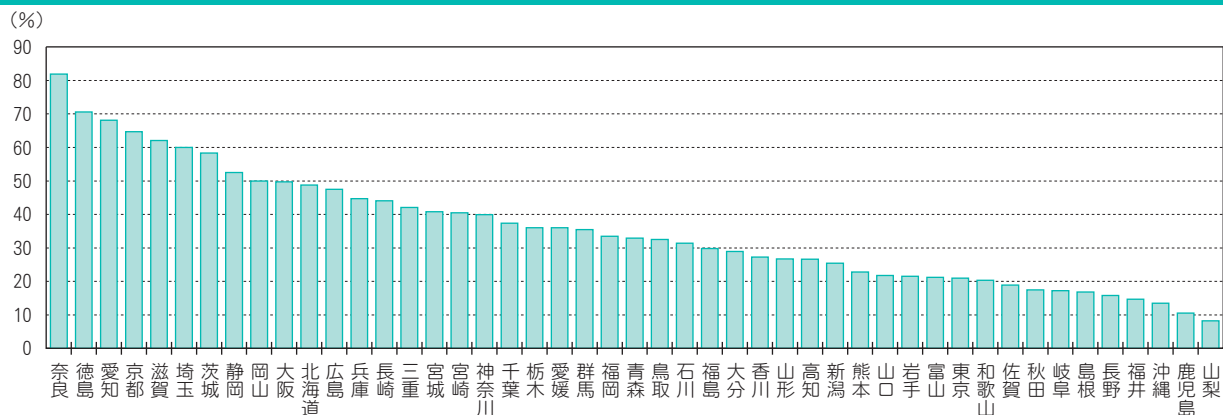
たる2010年に「宿泊観光」で宿泊者数年間500万人を、また、同年までに「企業立地」で100社立地を目指している。

(1) 「宿泊観光の推進」に関する見直し項目

i) 「観光資源等の利用上必要な建築物等」の審査基準の緩和（改正）

従来については、観光資源（注2）の周辺で、「市町村計画等に位置づけがある地域」に限定していたが、これを見直し、観光資源周辺（観光資源、観光ルート（注3）から概ね500mの範囲）で広く民宿等の小規模な宿泊施設の立地を認めるとともに、建物については階数2以下まで、床面積原則500㎡以下で、第三種風致地区に準じた形態規制（建築物の高さ10m以下、建ぺい率40%以下、緑地率20%以上ほか）など、審査要件の明確化を図った。

市街化調整区域面積比率（対都市計画区域面積）



（資料：国土交通省都市・地域整備局「都市計画年報」）

(注2) 観光資源とは、

- ・重要文化財（国宝含む）または国指定の史跡（特別史跡含む）。
- ・県・市町村指定の有形文化財または史跡。

(注3) 観光ルートとは、最寄りの駅・バス停・観光駐車場から対象の観光資源まで徒歩で通常利用する道路をいう。

ii) 「観光ゾーン等に位置づけられた区域内の宿泊施設」(新設)

宿泊ゾーンとして県が設定した区域内(注4)や観光ゾーンとして市町村の総合計画等に位置づけられた区域内で、市町村が誘致又は積極的に立地を推進する中規模宿泊施設(床面積原則2,000㎡以下、階数3以下、第4種風致地区に準じた形態規制〔建築物の高さ12m以下、建ぺい率40%以下、緑地率20%以上ほか〕等)を許可対象とする基準を新たに策定した。

(注4) 「宿泊ゾーン」として県(観光部局)が設定した区域とは、次の2つをともに満たす区域。

- ・観光資源から概ね500m超～1km以内にあること。
- ・観光資源から概ね1km以内にある幹線道路または鉄道駅から概ね500m以内にあること。

iii) 「既存建築物(住宅、工場以外)の敷地増を伴う質的改善」(新設)

宿泊施設等の既存建築物について、質的改善を図るため必要とする敷地増(増加敷地面積:既存敷地面積以下又は1,000㎡以下)を伴う増設等を許可対象とする基準を新たに策定した。

(2) 「企業立地の促進」に関する見直し項目

i) 「インターチェンジ周辺等における工場等」(改正)

従来の西名阪・名阪国道及び南阪奈道路のインターチェンジ周辺等の許可対象区域に、次の区域を追加した。

- ①新たに開通した京奈和自動車道のインターチェンジ(予定箇所を含む)から概ね1km以内の区域
- ②西名阪自動車道・郡山インターチェンジ及び、大和高田バイパス・新堂交差点2か所について、インターチェンジから概ね2km以内の区域(従来は1km)
- ③国道24号(大和郡山市横田町以北)の沿道から概ね500m以内の区域

ii) 「工業地域等の周辺における工場建設」(新設)

市街化区域の用途地域のうち、工業地域・工業専用地域の周囲100m以内の区域で、市町村が誘致又は立地を推進する工場を許可対象とする基準を新たに策定した。

iii) 「工業系ゾーンに位置づけられた区域内の工場」(改正)

従来、市町村計画に位置づけられた工業系ゾーンを許可対象としてきたが、今回、県が設定した工業系ゾーン(注5)も許可対象に追加した。

(注5) 県が設定した工業系ゾーンとは、既存工業団地等の外縁部から概ね1km以内の範囲で、県商工労働部局が設定した区域

- ・大和郡山市 昭和工業団地西部ゾーン
- ・大和郡山市 旧24号線沿道ゾーン
- ・葛城市 菫、新町、新村ゾーン

(平成18年7月6日現在)

iv) 「研究施設」(新設)

工場立地可能な上記i)～iii)のエリア(I、C周辺、工業地域等周辺、工業系ゾーンに位置づけられた区域)等において、研究施設を許可対象とする基準を、新たに策定した。

v) 「地域振興産業の工場」(改正)

従来、県が定めた対象業種・対象市町村について、集積している地域内での立地を許可対象としてきたが、今回、地域特有の産業を定め、当該地域における集積の要件を緩和した。

なお、上記内容の詳細については、下記の奈良県庁各部署にお問い合わせください。

・「宿泊観光の推進」については

企画部観光交流局滞在戦略室

0742-27-1515 (直通)

・「企業立地の促進」については

商工労働部工業支援課企業立地促進グループ

0742-27-8813 (直通)