

第42回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成25年10月23日（水曜日）9時30分から10時30分

場 所 宝塚市庁舎 3階研修室

出 席 石井 昇 会長
牧野 香映 委員
林 宏昭 委員
岡 絵理子 委員
徳尾野 徹 委員

幹 事 樋口 宅地建物審査課長
西本 都市計画課長
柴 農政課長（代理出席 津下 農政課係長）

収用対策
事業者 兵庫県 阪神北県民局 宝塚土木事務所
地主 新名神関連道路整備課主任
宝塚市 都市安全部
千栴 北部整備担当次長

事 務 局 大西 都市整備部長
山下 都市整備室長
塚本 宅地建物審査課副課長
山門 宅地建物審査課係長
一宮 宅地建物審査課係長
黒川 宅地建物審査課職員
池田 宅地建物審査課職員

(幹 事) 予定の時刻がまいりましたので、始めさせていただきます。
先生方におかれましては、日ごろよりお忙しい中、本日の会議のご出席を賜り、誠にありがとうございます。
本市は、平成15年4月1日に開発審査会を設けさせていただいて、本年度で11年目となりました。本年4月1日より第6期目の開発審査会としてスタートしたところでございます。その際に、先生方に委員をお願いいたしましたところ、快くお引受けいただき、誠にありがとうございました。
本日の予定でございますが、まず、委嘱状を交付させていただきます。その後、会長を選任していただき、会長より会長代理を指名していただく予定です。本来であれば市長がこの場で直接任命させていただくものですが、本日は市議会がありやむを得ず欠席させていただいております。委員の皆様方にはくれぐれもよろしくお伝えくださいとのことでした。また、副市長、部長も市議会に出席いたしておりますので、欠席させていただいております。まことに申し訳ございません。
委嘱状の交付がおわりましてから、第42回開発審査会を開催させていただきます。よろしくお願いたします。
それでは、都市計画法第78条第3項の規定に基づき、市長からの委嘱状を、都市整備室長の山下よりお渡しさせていただきます。順次お席で交付させていただきますので、その場でお待ちください。

《委嘱辞令交付》

申し訳御座いませんお手元の委員名簿でございますが、建築の徳尾野先生のお名前を「とおる」とふりがなを事務局で打たせていただいているのですが、正しくは「てつ」です。申し訳御座いませんでした。それでは本年度より新しく委員になられた方々もおられますので事務局より委員の先生方のご紹介をさせていただきます。その際に、それぞれ一言ずつお言葉をいただければと考えています。よろしくお願いたします。

《委員紹介》

甲南大学 法科大学院教授 いいのぼる 石井昇委員でございます。本年度で、初めてご就任されてから9年目となります。よろしくお願いたします。

す。

関西大学 経済学部教授 ^{はやしひろあき} 林 宏 昭 委員でございます。本年度で、初めてのご就任から4年目となります。よろしくお願いたします。

関西大学 環境都市工学部建築学科 准教授 ^{おかえりこ} 岡 絵 理 子 委員でございます。今回初めて委員をお引受けいただきました。よろしくお願いたします。

大阪市立大学 工学研究科都市系専攻建築学 准教授 ^{とくおのてつ} 徳 尾 野 徹 委員でございます。今回初めて委員をお引受けいただきました。よろしくお願いたします。

元宝塚市立健康センター所長 医師 ^{まきのかえ} の 牧 野 香 映 委員でございます。初めてのご就任から4年目となります。よろしくお願いたします。

本審査会には、開発審査会条例第8条の規定により、幹事を設けています。幹事は、都市計画課長、農政課長、宅地建物審査課長の3名が、市長より指名されています。

本日の審査会に幹事が出席していますので、ここで紹介させていただきます。

都市計画課長の西本でございます。

農政課より、津下係長が出席しています。

つづきまして、事務局の紹介をさせていただきます。

都市整備部 大西部長でございますが先ほど申し上げたように今回は欠席させていただいています。申し訳御座いません。

都市整備部都市整備室 山下室長でございます。

都市整備部都市整備室宅地建物審査課 塚本副課長でございます。

同じく、宅地建物審査課 山門係長でございます。

同じく、宅地建物審査課 一宮係長でございます。

同じく、宅地建物審査課 黒川でございます。

同じく、宅地建物審査課 池田でございます。

最後に、本日の進行役を努めさせていただいております、宅地建物

審査課 課長の樋口でございます。よろしくお願いいたします。
それでは、ただ今から第4 2回開発審査会を開催させていただきます。

本日は、5名の委員全員のご出席を頂いていますので、開発審査会
条例第6条第2項の規定により、会議を開くことができます。

それでは、まず会長の選出をお願いいたします。

開発審査会条例第5条第1項では、審査会に会長を置き、委員の互
選によってこれを定めると規定されています。如何いたしましょう。

(委員) 石井先生をお願いしたいんですけども。

(幹事) いかがでしょうか。牧野委員から石井先生というお声がありましたか
みなさまよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは石井先生、会長席へお願いいたします。

ありがとうございます。では開発審査会条例第5条第3項では、会長に
事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理
すると規定されています。

この場で、ご指名いただけませんか。石井会長よろしくお願
いいたします。

(会長) 牧野先生をお願いしたいと思います。

(委員) よろしくお願いいたします。

(幹事) よろしいでしょうか、牧野先生。ありがとうございます。

それでは石井会長、牧野会長代理よろしくお願いいたします。

つづきまして、審査会議事録の署名委員についてでございますが従来よ
り署名委員は、会長と他の委員2名の方にご署名いただいております。
会長以外の委員の方は、お手元の名簿順に持ち回りでご署名をしてい
ただいております。今期においても、従来の方でいかせて頂きたいと考
えておりますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

では、本日の署名委員は、石井会長と林委員をお願いいたします。

- 建築物の用途 倉庫付き店舗
- 建築工事の種類 新築
- 建築面積 27.32㎡
- 建築延べ面積 27.32㎡
- 建築物の構造 木造平屋建て
- 周囲の状況

計画建物は、県道（切畑猪名川線）に面し、その隣接地には申請者の居住する住宅が建っている、その位置はJR宝塚線武田尾駅から北東へ約4kmに位置し、周囲は「田」、「山林」及び「住宅」です。近くに「切畑会館や願宗寺」があります。

- 調査意見

今回の案件は収用対策事業の施行により市街化調整区域の線引き前から建っていた建物「倉庫付店舗」を除却し、従前敷地の隣接地に同等の規模・用途の建物を新築するものである。

収用予定地は、県道切畑猪名川線と主要地方県道塩瀬宝塚線の交差点に隣接している。

交差点は、南北方向の交通量が多く歩道も無いこと、また、平成28年度に新名神高速道路の宝塚北インターの設置が予定されていることから交差点の交通量の更なる増加が見込まれている。そのため交差点の安全性向上のため県事業として道路改良事業が行われる。

収用予定の土地・建物は、申請者である●●●●が所有している。今回、新たに建築物の建築を予定する敷地は、申請者が住宅敷地として所有している土地の一部に加えて、代替地として取得する予定の土地である。

今回、新たに建築する建築物は、従前建物と同程度の敷地面積、建物延べ床面積であることなどから「提案基準5」に該当する。

- 該当条文 都市計画法第34条第14号に該当

次にお手元の資料について説明いたします。

①の図面は位置図となります。左下にJR武田尾駅。駅から北東へ4kmのところ申請地です。申請地から図面上、北側方面が市道1509号線になっておりまして三田方面に向かっていきます。申請地から図面の右方向は主要地方道塩瀬宝塚線になっておりまして宝塚の市街地方面へ向かっていきます。斜め右上に上がっていきます道が県道切畑猪名川線になっておりまして猪名川町方面へ向かっていきます。そのような土地に計画しております。

次に②の図面は付近見取図となります。図に示す円は申請地を中心に半径500mの範囲で既存建物の状況を色分けしております。黄色は住宅が建っております。申請地周辺は住宅が点在しており、畑などの農地が広がっております。

③の図面へいく前に全体の概要、切畑交差点の改良計画ということで掲示しています図面をご覧ください。お手元の付近見取図は図面の上側が北側になっているのですが、こちらは下側が北側と逆になっております。計画地はこちらになります。主要地方道の塩瀬宝塚線がこういう形で武田尾駅方向に走っています。計画地からこちらの方向が県道切畑猪名川線になっており猪名川町方面に向かっております。計画地からこちら県道はこういう方向とこういう方向に行くんですけどこちら三田の方向。北側に向かっては市道1509号線ということで市道を道路改良することになります。今回、交差点部分は県道の切畑猪名川線と主要地方道塩瀬宝塚線は県の事業で行うことになります。

黒い部分について、この図面は平成24年3月時点のものですが整備が完成している部分になります。現在はもう少し進んでいると思います。一部完成している部分の取合部分が今回、土地収用にかかるということです。

③の図面ですが右側が北方向になります。青色の部分が今回●さんの土地を収用する部分です。そこにラインは入れておりませんが市道1509号線と県道にかかる収用があります。今回収用事業にかかる建物部分が赤色部分です。

④の図面ですが同じく右側が北方向です。●さんの申請の住宅が図面の位置にありまして赤色部分が収用建物になります。③と④の図面を比べて頂くと収用位置が分かりやすいと思います。

新たに収用事業にかかる建物の移転先は●さんの住宅の東側になります。

⑤の図面ですが左側が北方向です。Aと書かれている部分が●さんの住宅としてお持ちの敷地。63.52㎡。Bと書かれた部分が新たに代替地となる予定の部分で12.22㎡。それを足した75.74㎡に新たな倉庫つき店舗を建てられます。

⑥の図面が配置図になります。左側が北方向です。

末尾に現状の写真を付けさせてもらっています。

次に提案基準5の説明です。(1)から(5)まであります。

(1)は収用される土地及び建築物を所有する者が、起業地周辺等に自ら代替建築物を建築するものであること。

今回収用で受ける土地も含め所有する申請者、●氏が住宅の東側に収用建物と同程度の代替建物を建築するものです。

(2) は当該建物を建築しようとする土地は、申請者の所有している土地又は代替地として取得する土地であること。

新たに建築計画する土地は、申請者が所有する土地と代替地のそれぞれの一部を使って建築するものです。

(3) 起業地は、原則として市街化調整区域内の土地であること。申請地は市街化調整区域です。

(4) 環境保全について十分配慮された計画であるとともに周辺の土地利用に支障をきたさないものであること。

計画される建物は店舗となっていますが水回り関係は無いとのことで雨水排水のみが建物から排水されます。雨水は道路整備後に設置される排水施設へ排水されます。

(5) 予定建築物は従前とほぼ同一の用途及び同程度の規模であり、その敷地も同程度の規模であること。

その中の(イ)住宅以外について、建築物の延べ面積及び敷地面積が建て替え前の建築物の延べ面積及び敷地面積のそれぞれ1.5倍を超えないこと。

既存建築物は木造平屋建てで37㎡。新築予定の建物が27.32㎡と延べ面積及び敷地面積ともに1.5倍以下になっています。

都市計画法第34条第14号許可にかかる提案基準5(収用対象事業による立退き)に該当すると考えられます。

事前審査よろしく願いいたします。

(会長) まず、都市計画法第34条第14条に該当すると。これは開発審査の同意が必要ですよという条項なんです。開発審査会で提案基準5つまり審査基準が定められていて審査基準5に該当するとのことですよ。赤色の付箋部分をご覧ください。土地収用法第3条各号の一に規定する収用対象事業の施行により、本件は道路の拡幅を県事業として行っているわけで収用対象事業になるわけですね。土地及び建築物が収用され、建築物を移転又は除却しなければならない場合において次のすべての要件に該当するもの。提案基準5の全てにあたるというご説明であった。(5)なんです。予定建築物が従前とほぼ同一の用途及び同程度の規模であり、その敷地も同程度の規模であること。とあります。本件は住宅では無いのでイに該当するんですね。

(事務局) そうです。隣接地に●さんの自宅がありまして全体の敷地から見ると住宅に店舗がついているという形になってはいますが、昭和50年に住宅だけが建っています。その時、店舗は既存建物であり敷地は別設定になっています。形態としては一敷地の中に住宅と店舗がある状態になっています。今回も昭和50年の建築確認と同様に、住宅と店舗を個々に設定して、収用される店舗を移転して店舗だけを建てる計画です。

(会 長) 今日の審査は事前審査にあたる。事前審査がなぜ必要かということは青色付箋のところ、事務処理要領の1。提案基準に該当するもので予定建築物が専用住宅、店舗兼併用を含む。店舗併用の専用住宅なら本審査に入られるのですが、本件は住宅では無く倉庫付き店舗なので(1)申請者が開発、建築物等計画事前審査願いを開発審査会に提出し事前協議の了承を得なければならない。これにあたるという事ですね。

本件に対してそれぞれご専門の立場から、ご専門以外でもかまいませんが何かご質問などありますでしょうか。

(委 員) 現在、商売はされているのですか。

(収用対策
事業者) 現在、商売はなされていないです。

(委 員) 今度新しくされて出発されるのですか。

(収用対策
事業者) 商売をされる予定と聞いています。
もともとタバコや日用品を販売されていて道路工事の前ぐらいの時期から閉められているのですが、機能回復ということで同様の建物を建てられ、開店時期は決まってないですが開店可能な状態にしておきたいと●さんはおっしゃっています。

(委 員) コンビニですか。

(収用対策
事業者) コンビニまではいかないです。切畑の集落の人々が買いに来られる程度のもので。面積的にもコンビニには無理です。

(委員) 収用される面積と代替地の面積が違いますね。

(事務局) 収用される面積はまだ正確には出して頂いていないです。全体はお住まいの住宅と店舗の一体の敷地になっています。参考にするならば昭和50年に出された●さんの建築確認申請敷地をのぞくと収用される店舗の敷地面積は、おおよそ100㎡程度の敷地に建っています。本審査では任意的な設定になりますが、既存の店舗と住宅の敷地面積を出していただきます。今回お示ししている面積より若干変更になると思われます。

(委員) 新しく持たれる土地がですか。

(事務局) 現状の建物の敷地設定です。収用する建物の大きさは37㎡ほどですが、敷地設定を任意に設定することなので、設定されると100㎡程度の敷地に建っていたということになると思います。

(委員) 審査に関係ないかもしれませんが③の図面の青色が収用される土地、⑤の図面のBが代替地だと。収用される面積が大きく見えますね。

(収用対策事業者) 先ほどのお話は当該建物の店舗の敷地の話で、事業としては青色部分全てが収用されますので代替地の面積よりはるかに大きくなります。代替地面積の13㎡ほど少し敷地をふくらました中で倉庫付き店舗を建てていただきます。

(会長) 残りはお金で損失補償するということですね。

(収用対策事業者) そうです。土地としては損失補償ですが建物としては機能回復したいということでしたので同等程度のものを建てる計画です。

(委員) 建築の立場からいうと、提案基準5の(4)のあたりが気になるところで新しく建てる場所の敷地の南東部ですが、交差点に車が入る進入路らしきものがあって交差点に近いので出来るだけ離れた方が良いでしょう。例えば建てる場所を北の端の方に持って行って建てた方が周辺環境にも良いということ。あと小さい建物ですが交差点で目立つ場所なので鉄骨の屋根の形状がないようなものより、周辺建物と同じような形状にするなど周りに配慮していただければ良いのですが、ここでは議論に

ならないですか。

(会 長) 調書の1ページ目、木造平屋建てと書かれています。これだけではどういった建物が建つかわからないですが鉄骨の頑丈なものが建つというイメージでは無いみたいです。

(委 員) 構造はいいのですが形ですね。本審査までにそのような図面は出来な
いですか。

(事務局) 審査資料としては平面図しかないのです。●さんの方にはお願いすることは可能です。

(委 員) 新しく新築する敷地の移動は多分無理なんですね。

(事務局) ●さんがお決めになっていることなので。基準では出来るだけ近くに
建てることとなっていますし、●さんにとっては運営上ベターな状況の
ようです。交差点に近いからこちらの方でどうだろうということは当然
ありますが、そこまでは言えないです。

(収用対策
事業者) この形状は●さんの希望なんですけれども既存の建物の北側に入り
口があるんです。③の図面の赤色部分の下側あたりが入り口になって
います。この辺りが道路の高さと合いますのでこの辺りで店舗の建築
を考えています。北側の部分は、道路と敷地と高さが合わなく入り口が
取れないということです。

(委 員) 一敷地で住宅と付随する建物という取り扱いにはならないのですか。
建築基準法ではそうなると思うのですが。

(事務局) もともと●さんの住宅は昭和50年ごろ建てられているんですが、そ
の時に、既存の店舗とは別のものという認識で建てられているのでこの
ようになっています。

(委 員) B敷地というのは、もともと●さんが所有されているものなんでしょうか。

(事務局) 代替地としてお渡しする予定のもので、どのようになっていますか。

(収用対策
事業者) 隣地の個人の土地です。

(委 員) ③の図面では水路があるように思いますが。

(収用対策
事業者) これは計画を示しておりまして現状ではございません。この敷地の一部は●さんにお渡しするのですが、一部は猪名川町側に水路を付替える計画です。

(委 員) もともと●さんの敷地は、鍵型にへこんでいたのですか。
⑤の図面の B の敷地は長方形の敷地ですよ。その部分は●さんの敷地ではなくて更に北側が●さんの敷地だったということですよ。

(収用対策
事業者) そうです。

(委 員) 削れた敷地だったものを真直ぐにして外側に水路があるんですね。

(収用対策
事業者) もともと●さんの土地は⑤の図面の A と B の間の線が左側の 0.92m で切れているんです。同じような幅で延長した部分がもともとお隣の土地で B を代替地としてお渡ししますが左に延長部分も代替地となります。今回、建物の範囲で図面は切れていますが、もう少し広いです。

(委 員) もともとの境界線が東側に動くのですね。

(収用対策
事業者) そうです。

(委 員) そこに入るように建物を設計されたのですね。

(収用対策
事業者) そうです。

(委 員) ●さんがここに建てたいとおっしゃったのか。建てないという選択はあったのですか。

- (収用対策
事業者) 建てないという選択もありました。
- (委 員) 建てなかった場合はお金か何かで補償するのですか。
- (収用対策
事業者) 金銭補償です。その範囲の中で機能回復される選択になります。
建物についても一定の範囲の損失補償になっています。建てたいとい
うことで●さんのお考えもありますので、その一定範囲の中で代替地の
大きさなどを決めています。
- (委 員) わかりました。
- (事務局) 次回の段階で整理をしたものをご用意しておきます。
- (委 員) 出来れば図面の方角も合わせておいてください。
- (事務局) 合わせるようにいたします。
- (委 員) 出来上がった●さんの敷地なんですが入り口はどこに設けられます
か。
- (収用対策
事業者) ③の図面の赤色部分の下側になります。
- (委 員) 住宅の入り口ですか。
- (収用対策
事業者) 住宅の入り口でもあり、新しい建物の入り口でもあります。
- (委 員) 併用されるわけですか。⑥の図ですね。店舗といいながら道に面して
いないですね。
- (収用対策
事業者) 店舗を一番、道寄りにしています。図面の 4.27 と 0.71 と書かれた辺
りが入り口になりまして前は歩道になります。

- (委 員) ダブルの線になっている箇所は何ですか。
- (収用対策
事業者) 擁壁です。
- (委 員) 塀を作られるということですね。
- (収用対策
事業者) そうです。
- (幹 事) 建築基準法では、擁壁の間くらいで半分ずつ、それぞれ敷地設定出来ます。
- (委 員) 4 m ほど開いていて2 m ずつになる感じですね。
- (幹 事) はい。避難上の通路を設定しているものではございません。
- (委 員) 今は自家用の車だけが通る設計になっているのですね。
- (幹 事) 隣地境界線に塀を設けなければならないという規定はございませんので広く利用できます。2 m 以上の接道と避難に有効な道もそれぞれ設けています。
- (会 長) 建築確認の手続きも進めているのですか。
- (幹 事) 本審査で許可後に建築確認の手続きとなります。このように計画はありますので、相談は受けております。
- (会 長) 先ほどの説明で水周りが無いということで排水としては雨水のみということで。どういう使い方をされるのかは現時点では分からないですけども生活排水などは出てこないということですか。
- (収用対策
事業者) 水道が無いということはそうなります。
- (委 員) 歩道の切り込みはどうか決まっていないのですか。

(収用対策事業者) 入り口の前4～5mのところでは車両が乗り入れられるようになる予定です。

(委員) 住居と店舗、別々にですか。

(収用対策事業者) それは考えてはいないです。同じに考えています。

(委員) 横断歩道からの距離は何m以上取るとかは決まってないのですか。

(収用対策事業者) 横断歩道の停止線よりは後ろにありますし特に交差点ではないので大丈夫です。

(事務局) 駐車場の規模が大きくなると交差点からの距離など条件が出てきます。今の規模では特にはないです。

(幹事) 建築基準法では県条例で建物の駐車場を設ける場合は横断歩道からの距離の基準はありますが、これには当てはまりません。

(委員) 店舗の部分は何㎡あるのですか。

(事務局) 1/3程度だと思います。

(収用対策事業者) 12㎡ほどです。

(委員) その程度なら市街化を促進することは無いという判断ですね。

(会長) 本日は事前審査で詳細な図面は出てきておりませんが現時点そろっているもので質疑していただいて基本的には問題なしというところだろうと思います。事前審査では了承ということよろしいでしょうか。

(委員) よろしいです。

(会長) 本日の第42回の開発審査会は第3議題を了承するという事で了解を得られました。ありがとうございました。

(幹 事) ありがとうございます。ひきつづき次回の審査会の日程を決めていただきたいと思います。事業の進捗状況も考えまして12月の下旬ぐらいで考えていますがご都合いかがですか。

次回は12月11日、水曜日の9時30分とさせていただきます。
ありがとうございます。

それでは遅れましたが議会のほうから大西都市整備部長が参りましたのでご挨拶させていただきます。

(事務局) 今日には決算特別委員会が重なり失礼いたしました。
これからもよろしく願いいたします。

以上