

## 第49回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成28年10月20日（木曜日）10時00分から12時00分

場 所 宝塚市上下水道局 第一会議室

出席委員 林 宏 昭 会長  
小 舟 賢 委員  
牧 野 香 映 委員  
徳尾野 徹 委員

幹 事 豊 田 開発審査課長  
下 野 都市計画課長

事 務 局 坂 井 都市整備部長  
山 下 都市整備室長  
君 田 開発審査課係長  
雑 賀 開発審査課職員  
吉 積 開発審査課職員

事務局 予定の時刻が参りました。先生方におかれましては、日ごろよりお忙しい中、本日の会議にご出席いただき、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置しまして、本年度で14年目となりました。本年度初めての開発審査会となります。よろしくお願ひします。

開発審査会資料2ページに掲載しております、宝塚市開発審査会委員名簿の順にご紹介させていただきます。

[各委員・幹事・事務局紹介]

それでは只今から第49回宝塚市開発審査会を開催します。本日は、4名の委員のご出席をいただいておりますので、宝塚市開発審査会条例第6条第2項の規定により会議が成立していることをご報告申し上げます。

これよりの議事進行は、会長をお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

会長 それでは、議題を始める前に署名委員の指名についてでございますが、宝塚市開発審査会運営規程第5条第2項において、議事録には、会長及び会長があらかじめ指名した1人の委員が署名押印するものとなっております。

従来のとおり、ご出席いただいた委員の中から、審査会資料2ページに掲載しております名簿順に指名をさせていただきます。

本日の署名委員は、徳尾野委員をお願いいたします。

会長 それでは議題1「市街化調整区域内における建築許可等について」事務局よりお願ひいたします。

事務局 それでは説明をさせていただきます。

( 議題1 内容説明 )

議題1「市街化調整区域内における建築許可等について」の説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。ただいまの内容の説明について質疑がありますか。

- 委員 資料の事前協議調書に記載あります、建築面積と延べ面積の違いに問題はありますか。
- 事務局 建築物の底部分等は延べ床面積に含まれませんので、それらの部分が入っていないため延べ面積が建築面積より少なくなっております。
- 会長 今回は建築物の増改築はなく用途変更のみとのことですが、それによって何が変わるのでしょうか。
- 事務局 現在の建物は農業従事者である申請者の父が建てた農家住宅であるため、農業従事者でない者が住むことができません。また農家住宅から一般住宅に用途変更する場合は都市計画法第43条の許可が必要となるため、今回の申請となっております。
- 会長 用途変更することによって、固定資産税の取り扱いは変わるのでしょうか。また現在の敷地は登記上どのように登記されているのでしょうか。
- 事務局 申請地は登記上「宅地」となっております。固定資産税の取り扱いについては、次回までに確認させていただきます。
- 会長 用途変更することで、自由に売買が可能となるのでしょうか。また購入した方は自由に建物を増改築できるのでしょうか。
- 事務局 可能になります。建物に対して増改築は可能ですが、都市計画法の中で延べ面積の上限など一部制限はあります。
- 会長 農家住宅の価値と一般住宅の価値で違いが生まれると思いますが、他の農家住宅の方などとトラブルが生まれませんか。
- 事務局 北部地域において区域区分日前からある一般住宅は数多くあります。本件もその一つでありましたが、前所有者の申請者の父が農家住宅として建て替え、今回の用途変更によりまた一般住宅に戻ろうとしております。結果として区域区分日前から見ますと、一般住宅と農家住宅の総数は変わっていない状況になります。また、区域区分日前から所有している土地・建物に対する権利は他の方も同じたため、問題にならないと考えます。

- 会長 申請者は農地も持っていますか。
- 事務局 申請者Aは本件の建物の所有権のみを持っており、申請者Bは本件の申請地の土地のみの所有権を持っています。それ以外に申請者の父が所有していた農地は、全て申請者Bの弟が所有権を持っています。
- 会長 農地は放棄地とらないでしょうか。
- 事務局 現在は放棄地となっておりますが、農地の現状及び今後については次回までに確認させていただきます。
- 会長 今回の用途変更を許可することによって、農業をしない方でもこの地域に住めることとなり、農業をしない人を増やす方向づけにならないか心配です。また市としては、この地域周辺の考え方としてあるのでしょうか。
- 幹事 この地域周辺には農業振興地域の農用地もあり、市としても現状の農地を維持し、人口についても維持していく施策を検討しています。
- 委員 今回の申請は一部例外の部分もあるため、申請者が農家住宅を維持できない理由を示してもらった必要があると思います。
- 事務局 審査回答に付記する意見として付けさせていただきます。
- 会長 用途変更の後は誰が住まれるのですか。すぐに違う方へ売買される予定はありますか。
- 事務局 現在のところ、すぐに売買される予定はないと聞いております。
- 会長 今回のケースのように、農家住宅を一般住宅に用途変更する事例は過去にも多くありますか。
- 事務局 ほとんど事例はありません。
- 会長 提案基準3の条件に「10年以上居住した者」との基準があり、今回の場合は譲渡人が8年程の居住期間であるが、10年以上の居住となることはありませんか。

事務局 譲渡人は農業従事者ではないため、今後居住しても違法となり、居住期間が増えることにはなりません。そのため譲渡人が10年以上居住した者になることはありません。

会長 有難う御座いました。質疑は以上となり、今回出た意見を「事前協議審査回答に付記する意見」に整理した上で、本審査提出の了承を通知することとします。

会長 その他の内容について、事務局より説明をお願いいたします。

事務局 それでは「北部地域土地利用の弾力化について」の説明をさせていただきます。

( 議題2 内容説明 )

説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。只今の報告に対し、ご質問はありますでしょうか。

会長 開発審査会としては何を協議していかなければいけませんか。

事務局 開発許可制度運用指針にも記載があるように、都市計画法第34条第1項第12号の条例の制定にあたっては、開発審査会の承諾が望ましいという記載があるため、今後意見を頂いていきたいと考えております。具体的には、条例内で定める基準や土地利用計画図等の確認及び協議が必要になると思います。

会長 たからづか都市計画マスタープラン等の上位計画において、北部地域の土地利用の弾力化についての位置付けができているのでしょうか。

幹事 第5次宝塚市総合計画等の上位計画においても、北部地域の弾力化については今回の計画によって地域の活性化に繋げることは掲げてあります。

会長 条例の制定に当たっては、基準等の制限について特に協議していけば良いのでしょうか。

事務局 現在検討している中の一つに、市街化調整区域における建築許可基準の条例化があり、現在本市で定めている都市計画法第34条第14号許可に係る提案基準1～7のうち、提案基準1～3の条例化を検討しています。また他に、北部地域の集落区域内における建築許可条件の緩和として、区域区分前からある一般住宅の除去後の再建築を認めること、等を検討しています。それ以外にも一部の集落区域においてもまちづくり協議を行い、土地利用計画を策定していくこと等を検討しています。

会長 条例化することにより、今まで行ってきた提案基準の協議はどうなりますか。

事務局 条例化することにより、開発審査会で行ってた協議を市において審査することになり、開発審査会においては報告のみとなります。しかし、市において判断できない案件については、現在と同様に審査会で協議していくこととなります。

会長 条例化するにあたって案件の積み重ねが必要であるが、市においてどのような許可の事例があるのでしょうか。またこのような条例の制定を先行して行っている他自治体はありますか。

事務局 過去の許可状況については今後調べていきたいと思えます。条例化するにあたり基準の定型化についても検討していきます。また他の先行している近隣の自治体においては、猪名川町（兵庫県の条例区域内）や三田市が運用されています。

会長 今後のスケジュールについて再度確認させてください。

事務局 スケジュールについては、まだ案の段階であるため詳細まで決まっておりませんが、土地利用計画など全体的な計画についても開発審査会で確認して頂きたいと考えております。

委員 地元からは今回の件についての要望等があったのでしょうか。

事務局 先日、地元役員の方を対象に今回の計画の説明会を開催し、地元の方々には少し戸惑いもありましたが、今後も地元住民からの意見を聞きながら、計画を進めていきたいと考えております。

- 会長                   市街化調整区域が設定され、一部地区計画を設定して対応してきたが、これらの対応についての評価はあったのでしょうか。
- 事務局                市街化調整区域であるため、新築等を行うには許可が必要であり、一定の制限があります。しかし、地区計画区域内であれば、ある程度自由に建築ができるため、地区計画についての評価はされていると思います。
- 会長                   都市計画審議会の方で、今回の計画に伴って市街化調整区域を変更していこうという動きはあるのでしょうか。
- 幹事                   そのような動きはなく、市街化調整区域は今のまま維持していく方向であって、今回の計画は北部地域の土地利用の弾力化を検討していく内容であります。
- 会長                   ありがとうございました。質疑は以上となります。議題は以上となりますが、事務局からその他ありますでしょうか。
- 事務局                その他として2点ご報告がございます。  
1点目は、次回の開発審査会につきましては、12月15日（木）10時より開催予定です。本日も審議いただきました議題1「市街化調整区域内における建築許可等について」を再度ご説明させていただきたいと考えています。  
2点目は、会長には、来月11月21日（月）午後開催されます、「第35回近畿ブロック開発審査会会長会議」にご出席いただく予定です。会長よろしく願いいたします。
- 会長                   それでは、本日の議題はすべて終了いたしましたので、第49回宝塚市開発審査会を終了します。ありがとうございました。

以上