

第50回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成28年12月15日（木曜日）10時00分から11時15分

場 所 宝塚市役所 3-3 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
下 浦 農政課長

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
林 開発審査課係長
雑 賀 開発審査課職員
宮 田 開発審査課職員

事務局 予定の時刻がまいりました。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。

それでは、ただいまから第50回宝塚市開発審査会を開催させていただきます。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、会長にお願いいたします。よろしくをお願いいたします。

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、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。本日の署名委員は、私と牧野委員にお願いいたします。

事務局 それでは説明をさせていただきます。

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」、事務局より説明をお願いいたします。

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 当該案件は個別案件ですか。それとも宝塚市として市街地調整区域の空き家を一般住宅として利用して居住者を増やしていこうという考えに基づく案件ですか。

事務局 当該案件は、通常の提案基準に示されている事由であります。本来は、居住年数が10年以上となっております。申請者の居住年数が10年に満たないことから、前回の開発審査会において、事前審査を受けて了承をいただきました。当該案件は、建物の建替えの経過、現在の所有者、建築主

が10年以内に死亡したこと等を踏まえ、事情やむを得ない理由であると
考えております。

委員 本審査で一般住宅へ用途変更とする場合と提案基準に示されている10
年を待ち一般住宅へ用途変更する場合とでどのような違いがあるのでしょ
うか。

事務局 今回の申請者は農業従事者でないため、残り2年間居住することができ
ないと考えます。申請者が居住するためであっても用途変更が必要と考え
ます。

幹事 なお、相続により農業従事者でない者が建物を所有しているだけであれ
ば、用途変更しなければならないとまで言えないと考えます。

委員 農家住宅として建築し、10年間居住し農家を辞めて一般住宅に用途変
更ができるということでしょうか。

事務局 10年間居住したうえで、提案基準に示されているやむを得ない理由に
該当すれば農家住宅を一般住宅へ用途変更できます。

委員 やむを得ない理由とは農業従事者がいなくなったということであれば、
多くの場合が該当するものと考えられます。

委員 一般住宅となった建物は、建替えを行うときに一般住宅に建替えること
ができるのでしょうか。

事務局 一般住宅に建替えることができます。

委員 全く知らない方が用途変更を行った建物を購入したとしても許可なく建
替えることができるのでしょうか。

事務局 許可なく、建替えることができます。

委員 当該案件に提案基準の緩和を適用することで以降、簡単に農家住宅が一
般住宅へ移り変わってしまい、市街地調整区域に一般住宅が増えてしまう
のではないかと。市は市街地調整区域の農業についてどう考えているのか。

事務局 市街地調整区域の住宅は、法以前に建築されたものが多く、一般住宅として取り扱えますので、そのようになると考えていません。また、農地は、農業振興地域として定めており、農地を宅地へ変更することは困難であるため維持保全は行われているものと考えます。

委員 戸建の一般住宅をアパートへ建替えことは可能なのでしょうか。

事務局 戸数が増えることは別と考えており、アパートへ建替えることはできないと考えております。

会長 ありがとうございます。質疑は以上となります。本日の本審査において、同意ということによろしいでしょうか。

各 委員 異議なし。

会長 ありがとうございます。第1号議案に本審査は了承とします。

会長 続きまして、議題2「宅地造成等規制法に基づく是正命令義務付け等請求事件について」、事務局より説明をお願いいたします。

事務局 それでは説明をさせていただきます。

(議題2 内容説明)

議題2「宅地造成等規制法に基づく是正命令義務付け等請求事件について」の説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。

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50回宝塚市開発審査会を終了します。ありがとうございます。

以上