

第51回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成29年7月27日（木曜日） 13時30分から16時30分

場 所 宝塚市上下水道局 第1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
吉 永 都市計画課長
小 川 農政課長
安 井 建築指導課長

事 務 局 増 田 都市整備部長
濱 田 都市整備室長
君 田 開発審査課係長
林 開発審査課係長
吉 積 開発審査課職員
宮 田 開発審査課職員
岡 本 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。
本市は、平成15年4月1日に開発審査会を設けまして、本年度で15年目となりました。本年4月1日より第8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。任期は平成31年3月31日までとなります。
委員の委嘱に際しましては、快くお引き受けいただき、誠にありがとうございました。

都市整備部の増田より、委嘱書の交付をさせていただきます。

〔委嘱書交付〕

では、改めて事務局より委員の方々のご紹介をさせていただきます。

〔各委員紹介〕

次に幹事の紹介をさせていただきます。

〔幹事紹介〕

建築指導課は、開発審査会に対し審査請求がなされた場合には、開発審査課に代わって、開発審査会の事務局として対応する役割を担っています。

事務局 続きまして、都市整備部長以下職員の紹介をさせていただきます。

〔事務局紹介〕

事務局 それでは、ただいまから第51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。

事務局 それでは、議事1「宝塚市開発審査会会長の選出について」お願いいたします。

宝塚市開発審査会条例第5条第1項により、当審査会に会長を置くことになっており、会長は委員の互選により定めることと規定されております。ご意見ございますでしょうか。

委員 林委員にお願いできればと思います。

事務局 他にご意見ございますでしょうか。
他にご意見がないようでしたら、林委員に会長をお願いすることについていかがでしょうか。

委員 異議なし。

事務局 それでは、林委員に会長をお願いいたします。林会長、会長席の方にご移動ください。

事務局 それでは、議事2「会長代理の指名について」ですが、宝塚市開発審査会条例第5条第3項の規定により、会長代理を会長があらかじめ指名することと規定されております。
林会長、ご指名いただきますようよろしくお願いいたします。

会長 それでは、法律部門の小舟委員にお願いしたいと思います。

事務局 それでは、会長からご指名がありましたので、小舟委員よろしくお願いいいたします。

委員 よろしく申し上げます。

事務局 会長及び会長代理の選出ができましたので、これよりの議事進行は林会長にお願いいたします。よろしくお願いいいたします。

会長 それでは、議事3「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定第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とさせていただきますので、よろしくお願いいいたします。
本日の署名は、私と小舟委員にお願いいたします。

会長 次に議事4「北部地域土地利用の弾力化について」事務局より説明をお願いいたします。

事務局 北部地域土地利用の弾力化については、昨年10月に当審査会において、それまでの取り組みの概要と今後の予定についてご報告させていただきました。今年度は、兵庫県内で取り組まれている特別指定区域の指定などを含めた都市計画法第34条第12号の条例の制定について、開発審査会に諮問させていただく予定です。次回からその審議に係るため本日は概要及び今後の予定を担当から説明させていただきます。

事務局 それでは、議事4「北部地域土地利用の弾力化について」説明をさせていただきます。

(議事4 内容説明)

議事4「北部地域土地利用の弾力化について」の説明は以上でございます。

会長 ありがとうございます。ただいまの改正内容の説明について質疑がありますか。

会長 条例制定の趣旨の①で、「市街化調整区域の開発行為及び建築行為に関し必要な事項を定め、秩序ある土地利用を図る」という目的に対して、開発審査会の審査を通さずに開発や建築を許可していくという緩和を実施していくというのは「秩序ある土地利用を図る」ことに矛盾しているのではないのでしょうか。

事務局 具体的な規制の緩和ではなく、資料2ページの1の3つの提案基準の条例化に関して、従来から手続していた内容に対する開発許可の事務の簡素化、時間の短縮という手続き上での緩和という扱いになります。

また、資料3ページの2. 一般住宅の除却後の再建築に関して、一旦更地にしてしまった場合、基本的に住宅を建てることができないということに関して、除却する前に届け出をすることによって再建築を可能にします。このことを踏まえて秩序ある土地利用として考えています。

会長 従来でも住宅を建て替える際、申請が出されて、建築許可の是非を決めており、許可された場合は建築されていますね。

「秩序ある土地利用」ということは、開発審査会で場合によっては定型的な住宅以外にも許可を出していたかもしれないが、これらには許可を出さないという趣旨なのでしょうか。

事務局 これまでには許可に関する明確な位置づけ、基準が文書化されていなかったが、制度を整備することで基準を明確にしていると思っております。

会長 申請をする人が申請をしやすくなり、ハードルが低くなっているのではないのでしょうか。これまでは、開発審査会で許可されるかどうかかわからないという話だったものを、こういう制度があるため許可をしていくということは、条例制定の趣旨である「秩序ある開発」に反しているのではないのでしょうか。従来やり方では、秩序は守れなかったということになるのでしょうか。

事務局 条例の趣旨・目的につきましては、現在校正・協議中であり、内容についても協議中です。その第一次段階として資料を作成していますので、今回のご指摘を資料に反映させたいと思います。

会長 開発をしやすくするという話ならば納得できますが、秩序、簡素化と書くよりも、これまで何が原因で許可が難しかったのか、今回の条例制定でその原因を取り除くということをはっきりさせるほうがわかりやすくなるのではないのでしょうか。

事務局 はい、わかりました。

委員 北部地域では離農者が多く、空き家が増えている状況です。今のままでは倒壊する危険性がある空き家が増えてしまい、それを建て替えたり、新しい農業関係者が入ってきたりすることによって、空き家が活用され、老朽化した建物が更新されます。その結果として「秩序ある土地利用」が維持されるという考え方ではないのでしょうか。

事務局 ご指摘いただいた「秩序ある土地利用」ということに関して、結果としては秩序を求めていくべきですが、最初にご指摘いただいたように、もう少し中身を精査したいと思います。

会長 北部地域をどうしていくのか、どういう方法でそれを目指すのかという順序でないと、市民にはわかりにくいのではないかと思います。

事務局 9月、11月の開発審査会で説明させていただきたいと考えております。

会長 具体的な内容については今後審議をしていかなければならないと思います。

委員 三田市、猪名川町ではどういう基準で開発を行っているかわかる資料を出していただければ、比較しながら、過剰な緩和を抑制できる等の解釈ができるのではないのでしょうか。

事務局 先ほどの説明の中で定型化という話がありましたが、宝塚市の西谷地区だけでは案件が少ないため、他市、県を含めていいところを取り入れたいと考えています。基準についても利用をさせていただいている状況で、そちらとの比較をしながらご審議いただく形を考えています。

会長 それでは、次は北部地域の現地視察が予定されています。事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、北部地域の現地視察に入りたいと思います。

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、北部地域の現地視察に移ります。ありがとうございました。

以上