

## 第52回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成29年10月19日（木曜日）14時00分から16時00分

場 所 宝塚市消防本部3階 第2会議室

出席委員 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

事 務 局 濱 田 都市整備室長  
君 田 開発審査課係長  
吉 積 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5 2回宝塚市開発審査会を開催させていただきます。本日は、3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 これよりの議事進行は、宝塚市開発審査会条例第5条第3項の規定により、会長代理であります小舟委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

会長代理 それでは、ただいまから第5 2回宝塚市開発審査会を開催させていただきます。

議題を始める前の署名委員の指名について、本日の署名委員は、私と徳尾野委員にお願いいたします。

事務局 それでは議題1「都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定に基づく開発許可等の審査基準について」事務局よりお願いいたします。

事務局 それでは議題1「都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定に基づく開発許可等の審査基準について」になります。この議題については、前回は開発審査会で「北部地域土地利用の弾力化について」として概要説明し、現地視察していただきました。今回、市長より開発審査会に諮問させていただき、開発許可等の審査基準としてより具体的な制度についての説明になります。

2回に分けて説明させていただき、ご意見をいただきたいと考えていますのでよろしくお願いいたします。

担当から説明をさせていただきます。

事務局 ( 説 明 )

議題1「都市計画法第34条第12号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ハの規定に基づく開発許可等の審査基準について」の説明は以上でございます。

会長代理            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                開発許可制度運用指針の法第34条第12号関係について、いずれかの項目を満足している必要があるのでしょうか。

事務局            法第34条第12号の条例を定めるにあたって、いずれにおいても留意する内容となります。

委員                別表第1の2新規居住者のための住宅については、緩和しすぎると乱開発につながる感じとなるが、具体的な制限はありますか。

事務局            重要な制限としては、地区が認めた区域であるということがあります。またどこでも良いわけではなく、北部地域土地利用計画の集落区域、現在建物の敷地であるところが対象となります。たとえば大きな屋敷の敷地を数件の敷地に分割することができるなどを想定しています。このような土地利用を地元が許容するのが条件となります。地区が認めた区域を市街化を促進しないとして地区土地利用計画で定め、都市計画審議会において審議してもらうということになります。

委員                先ほどの発言とは逆のことになるが、新規居住者を誘致すると考えた場合、自己所有地となっているが、借地で自分の代だけ住みたいという人にはハードルとなるので、地区の裁量によって決められないのですか。

事務局            自己所有地という条件は、定住することの担保として基準を考えています。地区計画等であれば地区の中で基準を決めていくことが可能であるが、市街化を抑制する市街化調整区域であるため、市で一定の基準を定めています。

委員                先進事例について紹介されているが、兵庫県や加古川市は10年以上実績があるが、不都合な点はあったのですか。

事務局            実際の状況は把握していませんが、戸建て住宅については自己所有地と定めているのが基本で、業者による建売の分譲となると市街化を促進するおそれがあるため、自己所有地や自己の居住のための戸建て住宅として制度を設けています。

会長代理            法第34条第12号の条例許可基準は、従来からある14号の提案基準を定型化することで移行して、開発審査会にかからないわけですか。

事務局              14号の提案基準をすべて移行することは考えていません。提案基準1～3については旧提案基準1～3として残し、それ以外の提案基準4以降はそのままとなります。また提案基準を少し外れたやむを得ないものについては開発審査会に諮って対応していきたいと考えています。

委員                 地区土地利用計画については、地区計画のようにある程度メニューが決まっていてその中で選ぶということになるのですか。

事務局              そのメニューが別表1の3つになります。地区計画については、建築物の用途や高さ、容積等を決めていくことができるが、地区土地利用計画は開発許可制度の運用の観点から先にメニューを定めています。地区土地利用計画の地区の個性は別表1の選択では出てこないと考えています。これに併せて策定する景観や地区まちづくりルールなどで地区の特色を出していくことができると考えてます。

委員                 兵庫県で平成14年に始めて、だいぶ経ってから宝塚市でもやっぴいこうと考えられたのはなぜですか。

事務局              兵庫県や加古川市などは市街化区域と市街化調整区域の境が道を挟んで分かれているといったところが多くあり、開発許可制度の運用に苦慮されていたようで、そのために用いた手法です。宝塚市の状況とは異なる状況と判断し、活用していなかったところす。今回宝塚市でも導入に動き出したのは、少子高齢化や人口減少、新名神による土地利用の見直しの動きによるものです。

委員                 実際にある空き家については、所有者が業者に売って新規居住者が買うといったことになるのですか。

事務局              今ある空き家から活用していただくというのが理想です。昨年度の事例も農家住宅の空き家を一般住宅への用途変更という事例でした。

委員                 条例許可の基準の10年居住であればよいが、8年程度であれば開発審査会にかかることになるのか。

事務局 条例許可基準については、開発審査会にかけないため、この基準に適合していることが条件であり、少し適用外の場合は、開発審査会の案件となります。

委員 店舗についての基準は、どこになるのですか。

事務局 店舗については、法第34条第14号の提案基準の追加での対応を考えています。内容については、次回以降にご説明します。

会長代理 通算して10年以上居住とあるが、分家住宅も10年以上となっているが、10年以上ということについて何か根拠があるのですか。

事務局 分家住宅や用途変更などは10年以上としており、定住ということに関して10年で括っている現状です。兵庫県や他市も同様にしており、それに倣っています。

会長代理 延べ面積280㎡、敷地面積500㎡の根拠について教えてください。

事務局 延べ面積280㎡については、従来から住宅金融公庫の融資の上限として設けられていた数値で良好な居住環境を確保する上限として用いられていたもので、必要十分な大きさであると考えています。敷地面積500㎡については、それを超えると開発許可が必要となるため、建築許可の範囲であることを基準としています。

会長代理 敷地面積300㎡以上については、開発許可制度運用指針で定められる上限を定めていますが、その理由を教えてください。

事務局 従来から開発ガイドラインで良好な宅地の規模として市街化調整区域は230㎡を適用してきました。今回良好な居住環境を新たに設けるといった理由から設定したものです。

委員 戸建て住宅のみで、長屋や共同住宅は対象とならないのですか。

事務局 戸建ての専用住宅のみと考えています。共同住宅等はあまり存在していない現状です。

会長代理        今回別表1で定める基準については、少し適用外となった場合の提案基準はないが、どう対応するのか。

事務局         基本的には個別対応となるが、地区で作ったルールになるため、適用外を開発審査会で認めるということに関する問題がありますが、やむを得ない理由が必要となると考えます。

会長代理        地区土地利用計画で別表1の区域を定める場合には、開発許可制度運用指針にあるように、定型化を図り、市街化を促進しないとして区域をきめていく必要があるということですか。

事務局         そのとおりです。また北部地域土地利用計画でも全体として市街化を促進しないことを前提としています。都市計画審議会では集落区域の全てを区域として定めたとしても市街化を促進しないという説明をしています。

会長代理        ありがとうございました。  
                  本日の議題は継続審議の案件となっていますので、開発審査会としては、今後の説明内容も含めて、市街化調整区域での土地利用による開発許可の基準について継続して審議していきます。

会長代理        事務局からその他ありますか。

事務局         その他としては、2点ございます。  
                  次回審査会の日程についてですが、11月、12月に予定しています。調整つかなければ個別に説明させていただくなどさせていただきます。よろしくお願いします。

会長代理        それでは、本日の議題はすべて終了いたしましたので、第52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