

第53回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成29年11月17日（金曜日）10時00分から12時00分

場 所 宝塚市上下水道局3階 第1会議室

出席委員 林 宏 昭 会長
小 舟 賢 委員
徳尾野 徹 委員

幹 事 豊 田 開発審査課長
吉 長 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
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。

それでは、ただいまから第53回宝塚市開発審査会を開催させていただきます。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、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、議題を始める前の署名委員の指名について、本日の署名委員は、私と小舟委員にお願いいたします。

会長 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」継続案件となります。

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、前回の開発審査会より市長からの諮問を受けて説明させていただきました。前回は、条例の別表第1の開発許可等の審査基準、今回は別表第2について説明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 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。

会長 議事資料1で書かれているものを条例に入れていこうと考えていますか。

事務局 参考資料4の条例案と規則案を議事資料1の項目ごとに運用基準を定めています。条例本体ではなく許可の審査基準について諮問しています。

会 長 議事資料1の許可基準案は条例の中ではどこに位置付けられていますか。条例での位置づけがなくてもよいのですか。

事務局 条例で許可基準の位置づけはされていません。許可基準は条例の別表、規則の内容の審査基準、運用基準として内容を定めています。

委 員 条例と規則は法規であるため、宝塚市長が規則を制定する場合には、条例での規定が必要です。審査基準、運用基準は内部的な基準であって、法的拘束力を持つものではありません。この基準は公表するのですか。

事務局 許可基準として公表する必要があると考えています。条例や規則の基準として運用するにあたって、明確に示すことで齟齬がないようにするものです。なお、法規以上の内容を新たな項目として審査基準、運用基準で定めているものではありません。

会 長 この場合、「基準」という言葉を使用することになるのですか。

事務局 行政手続法の「審査基準」という形で位置付けています。

会 長 もし、ここに書かれている基準を超えた場合、やむを得ない事情などの検討、判断をするのですか。

事務局 条例許可は、やむを得ないというような運用や裁量はないことになります。当該基準で読めないものについては、基本的には条例許可はできないと考えています。条例による許可はできないが、都市計画法34条14号の著しく市街化を促進しない等の趣旨に沿ったものは開発審査会への諮問案件となると考えています。

会 長 明確に示すということだが、この基準の拘束力はそんなに強いものなのですか。

事務局 この言葉についてはこう解釈をするということを審査基準、運用基準で定めています。それを担保するために行政手続法において審査基準として位置づけをするので、定義の解釈についてはそこで線を引くという考え方をしています。

会 長 兵庫県でも同様に許可基準は運用しているのですか。

事務局　　そうです。兵庫県も公表しており、その許可基準を参考に作成し、運用していく予定です。また、申請者側もその内容を確認し、許可基準に合致するように申請することを促しています。

幹 事　　これまでご審議して頂いている提案基準は、インターネットで公表しており、宝塚市での一般的な許可の内容、またそれから外れる場合は相談して頂くという流れです。今回新たに区域、用途、目的を定めて、条例、基準があるということでインターネットに載せていく。これまでの提案基準に同じように、審査基準を明確化していきます。

会 長　　昭和 45 年以前を「先祖代々」というのはどこまでの先祖代々の所有なのかと解釈が分かれるのではないですか。

事務局　　イメージとして「先祖代々」というほうがわかりやすいと思い、そのように記載しているが、表現については今後調整します。

会 長　　この基準は三田市を参考にして、兵庫県の条例よりも少し広げたのか。

事務局　　別表第 2 で、(1)、(3) は従来からの懸案基準からの移行、(2) は従来の提案基準より幅を広げています。例えば本家から独立して市街化区域に居住した次男の息子が本家の近くに住みたい場合、これまでは認められていない状況です。著しく市街化を促進しない場合として、条例基準として定めようと考えています。

会 長　　別表第 2 (2) の許可事例はどこに記載されていますか。

事務局　　参考資料 2 に過去の許可事例を挙げています。定型化という点で整理したため、この例についての記載はありません。

会 長　　許可基準を広げるという項目は、これまでも認めてきたということがわかるほうがいいのではないか。これまでの基準の簡素化とこれまでの基準とは異なるものは、パブリックコメントを求める際に認められた理由を明文化する必要があると思います。

事務局　　今回の 2 親等と定めていることは、現状に応じて親族範囲内で少し幅を広げているが、区域区分日前の所有が必要となってくるため、許可基準が大きく広がるということはありません。

委員 (2)については、事例がありますか。

事務局 具体的に、事例があったかどうか把握していません。高齢化が進み、世帯分離を考える上で、こういう可能性もあるのではないかとということで、2親等以内であれば影響ないとして基準を考えています。次回には事例を調べ、報告させていただきます。

会長 別表第2の2、3で既存集落、市街化調整区域に住む人で、「婚姻等により」とあるが、これと別表第2の1の世帯分離はどう違いますか。

事務局 人の要件が変わるが、婚姻等自体についての定義は変わりません。世帯分離をせずに、以前から住んでいて建て替えをするという場合です。

会長 別表第2の1審査基準4で「婚姻等により」の説明があるが、審査基準の(3)で、「婚姻を契機に独立して別世帯を構成する場合、又は2以上の世帯が同居する住宅から分離して別世帯を構成する場合」があり、全く同じ文章ではないですか。

事務局 理由については変わらないが、別表第2の1は、対象者が従来から市街化調整区域に住居があり、その後お住まいのまま、世帯を分離する。別表第2の2は区域区分日前から住んでいる人が対象になります。

会長 転勤、借家からの転居、婚姻等というのは、建築する人なのですか。別表第2の2「転勤等による転入」では、ずっと住んでいた人が転入することはないのではないですか。

事務局 建築する人を主に構成されており、その中で転勤、借家からの転居や婚姻等の理由を伴って必要となる住宅を建築することになります。別表第2の2については、区域区分日前に住んでいたが、Uターンで帰ってくることを想定しています。

会長 「婚姻等による別世帯の構成に伴い」は、「婚姻」は主語が違うのか。整理をしておいてほしい。

事務局 従前の提案基準からの移行となっており、旧提案基準 1 の 2 で市街化調整区域に住む者の住宅から移行しています。文言で対象者が明確になっていないものは、明確にして書き加えます。

会 長 別表 2 の 4 「他人の譲渡のために」とのことだが、旧提案基準「農業者用住宅等から一般住宅への用途変更」については、農業従事者をやめた場合にそのまま継続して住むという場合が含まれていたと思うが、今回は他人への譲渡が必要となりますか。

事務局 他人への譲渡が条件となるため、継続して居住する場合は条例による許可ではなく、従来通り開発審査会の案件となります。

会 長 別表 2 の 5 空家については、昭和 4 5 年以前の建物になるが、かなり古いものとなるが、区域区分日を基準としている理由はなんですか。

事務局 区域区分日以前の許可不要となる一般住宅を対象として、除却しても 10 年間は建替えられる権利を保護するものです。

幹 事 宝塚市空家等対策計画には、空家には適切に維持されておらず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、環境阻害など深刻な影響を及ぼしているものを指導していく方針を定めています。こうした施策に対応し、必要な除却を指導しやすいようにするものです。

会 長 パブリックコメントは意見を聴く機会になるため、わかりやすい表現を心がけてください。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、次回、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総括して審議します。

会 長 事務局からその他ありますか。

事務局 次回審査会の日程についてですが、12月22日午前中に予定しています。調整つかなければ、改めて日程調整とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

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 53 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