

第54回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成29年12月22日（金曜日） 9時30分から11時30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
岡 絵理子 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 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
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54回宝塚市開発審査会を開催させていただきます。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。

事前にお送りしました次第では一議題とさせていただきますでしたが、今回内容を整理し、お配りしました次第にありますように、議題を2つに分けて説明させていただきたいと考えています。これらの議題につきましては、事前の説明とさせていただきますので、今回ご意見をいただき反映した上で、次回以降諮問させていただきたいと考えています。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、議題を始める前の署名委員の指名について、本日の署名委員は、私と岡委員にお願いいたします。

会 長 議題を始める前について、事務局より報告があるとのことですのでお願いします。

事務局 前回議事でいただきました質問について少し説明が不十分であったところを再度追加してご説明します。

ひとつめは、前回資料1の別表2の1と別表2の2について、同じ婚姻を理由にしているにも関わらず、許可項目を分けているのはなぜかのご質問について、世帯分離のための住宅については、いわゆる本家が継続して存在していることが条件となっています。本家が引っ越ししてしまった場合や借家等に住んでいた場合のUターンや婚姻については、調整区域に住む人のための住宅として提案基準としていたものです。事例はかなり限定されますが、従来の提案基準をそのまま条例基準に移行するものです。

二つ目は、(2)2親等以内の親族の故郷への住宅について、提案基準にはなく新たに条例基準とすることについて、事例や定型化といったことがないのであれば、提案基準としておくべきではないかというご意見でした。

この基準は、窓口相談はあったとしても許可基準に合わないため定型的に認めるほどの事例はなく、運用指針の条件である本家の同居の事実が存在しない場合になりますが、本家の親族として市街化区域に分家した親族を追加したもので、区域区分日から45年以上経過した状況において世帯の分化で必要とする趣旨に沿ったものと考えます。また、2親等以内として明確にすることで、定型的に許可できると考えています。

会 長 ただいまの内容の説明について質疑がありますか。

会 長 2親等以内の親族の故郷への住宅というのは、少しわかりづらい表現となっていますが。

事務局 世帯分離のための住宅の中の項目になるので、文言を追加してわかりやすく工夫します。

委 員 追加したことにより、許可に関するニーズはあるのでしょうか。

事務局 許可の増加を目指しているわけではなく、許可基準の柔軟化を図るものです。

委 員 許可を受け得る者の範囲の中で、二、三男であったり、娘むことといった記述があるが、女性が許可を受けるといった観点でないのは、今どきの文章としておかしいのではないのでしょうか。

事務局 当該参考資料は、開発許可制度運用指針の記述を引用したものであり、市が作成する許可基準や運用指針では男女の区別はしていません。

会 長 それでは議題1「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づく開発許可等の審査基準(案)について」となっています。今回は事前の説明とのことですので。事務局より説明をお願いいたします。

事務局 (説 明)

議題1「都市計画法第34条第14号及び都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの規定に基づく開発許可等の審査基準(案)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した。ただいまの内容の説明について質疑がありますか。

会 長 本件は、提案基準としての整理で、公表することになりますか。

- 事務局 一部従来から公表していない部分を除き、基本的に公表します。
- 会 長 審査会では真にやむを得ない事情というのを審議することになりますか。
- 事務局 事務局において真にやむを得ない事情があるということで、審査会に諮問しますので、他の許可基準や許可の趣旨に該当するかどうかを審議していただくこととなります。
- 委 員 開発審査会は処分庁ではないため、審査会で答申した内容を受けて、市が判断し処分することになります。
- 会 長 それでは議題2「地域振興に係る店舗等」の提案基準（案）について」今回は事前の説明とのこと。事務局より説明をお願いいたします。
- 事務局 (説 明)
- 議題2「地域振興に係る店舗等」の提案基準（案）について」の説明は以上でございます。
- 会 長 ただいまの内容の説明について質疑がありますか。
- 委 員 市長が農業や観光など北部地域の振興の観点から必要であり、周辺地域住民等による合意形成がなされていると認める建築物であるとして認定するとありますが、建物に対しての認定になるのですか。
- 事務局 認定については、土地利用に関する認定となるため、事業内容も含めて審査することになります。
- 委 員 継続して事業を行うチェックはされるのですか。空き店舗になったり、違う店舗になるとどういう扱いになりますか。
- 事務局 事業の継続については、産業文化部と対応についての協議を行っています。また、店舗の事業内容が変わると再度認定の手続きが必要になると考えています。
- 委 員 店舗と住居を一緒に建てるとすると許可上はどのような扱いになりますか。新

規の事業者は住めないということになりますか。

事務局 店舗と住宅は、兼用や併設であっても別々の許可としての判断になると考えています。新規居住者はこれまで説明してきたとおり、集落区域の新規居住者の住宅を認める区域においてのみ可能となるため、店舗を併設する場合はその範囲内ということになります。

委員 店舗で客席を建物の外で温室のような場所で利用している例がありました。利用について制限しようという訳ではないが、後でほかの利用をされると問題が出てくると思います。

事務局 テラスでパラソルといったものであれば建築物の扱いにならないが、温室のような場合は建築物として扱われることになるのではないかと思います。これまで宅地利用されていた集落区域に限定し、農業区域に可能なものは農家レストランや農業体験施設としているため、土地利用が進むといったことにはならないと考えています。

委員 既存建物を利用する簡易宿所とそれ以外のものとは区別されているが、なにか市の方針としての対応ですか。

事務局 開発許可制度運用指針の改正において、空家活用や古民家利用など既存建築物の活用ということが第一にあります。既存建築物の活用によるものについては柔軟に対応していこうとするものです。

会長 店舗の許可について、他に例があるのですか。

事務局 今日は事例を用意していなかったのですが、福岡市では市街化調整区域の活性化のための店舗についての許可基準があり、この内容を参考に作成しています。また、神戸市では地区内で里づくり計画を策定し、その中で認められるカフェなどの施設を許可する制度があります。

会長 店舗の許可の制度を作成するにあたって、地域振興といいつつも土地利用に関しては慎重に進めている印象であるが、良い事業で基準に合わないけど必要な施設であるような場合の対応はどうするのですか。

- 幹 事 これまでも、道の駅やコンビニなど許可基準にないものであっても、必要を判断できる施設については、審査会で審議していただき許可する準備はあります。今回提案させていただいている小規模事業者による店舗は、許可のできるメニューを事前に提示することで呼び込むことを主に考えています。
- 会 長 建築予定地は、必要な公共施設が整備された区域にあること。ただし予定建築物の立地が地域振興に特に寄与するため、公共施設の整備が必要であると、市長が認めるときはこの限りではない。とあるがこれはどういう場合ですか。
- 事務局 この規模で市が公共施設整備を必要と判断するようなことはないと思うが、必要と判断した場合に妨げるものではないことを明示しています。
- 会 長 許可申請は他の地域で地産地消レストランをやっていたという人に門戸を開いているのですか。
- 事務局 地産地消レストランは、申請者の限定はありません。地域産物品を利用していくノウハウがあり、地域振興に資する施設であれば可能です。
- 会 長 この基準については、条例化する内容となるのか、開発審査会に諮る案件となるのかどちらですか。
- 事務局 開発審査会に諮る案件となります。店舗の区域は、原則として北部地域土地利用計画の集落区域の区域内と定めているものの、明確に店舗の区域として位置づけすることは断念した経緯があります。
- 委 員 開発審査会が地産地消であるといったことを審議することになるのですか。
- 幹 事 地産地消等は、各担当課が内規の基準に沿って審査し、認定する手続きになります。
- 委 員 用途としてぴったり合うものはなく、どちらかといえば複合したような店舗というものが出てくるのが想定されます。
- 会 長 延べ面積200㎡というのは、妥当な設定ですか。
- 事務局 1号店舗の基準から準用しています。

会 長 ありがとうございました。今後の審議のスケジュールとしてはどうなっていますか。

事務局 次回の開発審査会においては、前回まで諮問させていただきました都市計画法第34条第12号の住宅の許可基準については、開発審査会でこれまでいただいた意見とパブリックコメントでの意見の反映や法制協議による文言修正などを受けて、最終の意見聴取させていただきたいと考えています。その後に店舗の提案基準についての諮問をさせていただきたいと考えています。

林会長 それでは、本日の議題はすべて終了いたしましたので、第54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。