

第55回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成30年3月27日（火曜日） 14時00分から16時30分

場 所 宝塚市中央公民館2階 201・202学習室

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55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。

これよりの議事進行は、会長にお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

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、私と徳尾野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 今回次第の議題3に挙げておりますパブリックコメントの報告について、議題1の関連から先に説明させていただきます。

事務局 (説 明)

議題3「パブリックコメントの報告」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。

各委員 (意見なし)

会 長 それでは引き続き議題1について、事務局より説明をお願いします。

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(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 許可基準は条例に定められているのですか。今回の「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(案)」に許可基準が定められているのですか。

事務局 許可基準は条例に定めております。今回の「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(案)」には、条例の許可基準を引用して記載してありますが、他に運用基準等を記載しています。

会長 今回の条例には、審査基準(案)のタイトルである「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」という文言は出てきますか。

事務局 条例第1条の趣旨の項目に記載しております。

会長 今回の審査基準(案)において、条例に基づいていることが少しわかりにくいと感じますので、表現を変えてみてはどうでしょうか。

事務局 条例の名称を使用し、「宝塚市市街化調整区域における開発行為及び建築物の新築等に関する条例の規定に基づく開発許可等の許可基準」とタイトルを変更することを検討します。

会長 「市街化を促進しない開発」という言葉がよくでてきますが、「市街化」の定義はどこかで示されていますか。

事務局 明確な定義は示されていませんが、市街化調整区域とは市街化を抑制すべき区域であり、公共施設の積極的な整備が行われていない区域と考えております。

会長 許可基準(案)の運用方針を定めるに至った理由は、どこかで表現されていますか。

事務局 条例の第5条に記載しているように、北部地域の土地利用の在り方を示すための計画である北部地域土地利用計画で表現されていくと考えています。

委員 前回までの開発審査会での意見や、都市計画審議会、法制審査会での意見以外で、何か変更になった点がありますか。

- 事務局 細かい文言修正はございますが、中身が大きく変わる内容はございません。
- 委員 条例における第3条、4条と第13条、14条は重複して適用されることになるのでしょうか。
- 事務局 第13条、14条に適用されれば、第13条、14条のみで審査されることとなります。
- 委員 市街化区域と市街化調整区域の境界付近において、条例ができることによって、市街化調整区域の市街化が進むことはないでしょうか。
- 事務局 市街化区域と市街化調整区域の境界付近は、北部地域に該当しないため、従前の状況とあまり変わりがなく市街化が進むということにはならないと考えおります。
- 委員 地区土地利用計画はだれが作ることになるのですか。また、現在地元の要望があつたりするのですか。
- 事務局 最終的には市が作成することになりますが、住民主体のまちづくりを経て作成することになります。
地元の要望は特にありませんが、作成していけるよう整備していこうと考えています。
- 会長 ありがとうございます。
本日の議題は、開発審査会において裁決が必要です。
本議題については、承認するというところでよろしいでしょうか。
- 委員 (意義なし)
- 会長 それでは、第1号議案について本審査会は承認とします。
- 会長 それでは引き続き議題2について、事務局より説明をお願いします。
- 事務局 (説 明)

会 長 提案基準8はどういった内容ですか。

事務局 提案基準8は新たに提案基準とするもので、地域振興にかかる店舗についての基準です。開発審査会にかかる提案基準として整理予定です。

会 長 提案基準8は条例ができることと関係がありますか。

事務局 直接的な関係はありません。店舗は景色がいい場所などで営業されることが考えられ、地域指定することが難しいため、条例ではなく、従前の提案基準形式として残しています。北部土地利用計画や北部地域のまちづくり基本構想の北部地域の活性化という観点から、許可基準として残します。

会 長 市街地調整区域内だが、このコンビニエンスストアは市街化を促進しないでしょうか。

事務局 兵庫県でもコンビニエンスストア程度であれば、市街地を促進しないということで従前から認めてきています。兵庫県では平成21年からコンビニエンスストアを11件許可してきた実績があります。

委 員 コンビニエンスストアは都市計画法34条第1項第1号あるいは第9号に当てはまるのですか。

事務局 運用指針では、都市計画法34条第1項第1号は日用品を扱う店舗について書かれており、コンビニエンスストアもこれに該当すれば許可できるとあります。都市計画法34条第1項第9号では、幹線道路沿いに立地して、沿道サービスとしても許可できると書かれています。第1号と第9号両方に該当しないと困るため、提案基準として整理しています。

委 員 都市計画法第34条第14号が提案基準として整理されており、第1号、第9号両方で該当しないものを第14号で許可するという考えでしょうか。

事務局 そうです。コンビニエンスストアが、北部地域に居住する人のための店舗であって、北部地域外の人を対象としていないというのは現実的でないと考えられるため、第1号だけで許可することが難しい状況です。また、第9号では休憩施設という位置付けになりますが、逆に日用品の販売店を対象にはしていないため、第1号、第9号の基準を取りまとめ、第14号で明確に一般的な基準

にしたという経緯があります。道路沿いにあるコンビニエンスストアは判断が難しい状況で、兵庫県では第14号で許可されています。コンビニエンスストア内にイートインスペースを設けてもらい、第9号で許可を出している許可庁もあるようです。

委員 第9号で認める場合は、駐車場の整備ということで制限がかかってくると思いますが、それについては第14号でどこまで緩和するのでしょうか。

事務局 一般的なコンビニエンスストアの基準というものを提案基準で設けていますが、この基準から多少外れる場合は、個別案件として取り扱います。その中で、趣旨に沿った形であれば、許可するという事で開発審査会にかけるという流れになると思います。一般的なコンビニエンスストアであれば許可していくこととなります。

委員 多様なサービスが提供されており、コンビニエンスストアがあることで住み続けることができるため、許可していくということはわかりますが、田園地帯に突然コンビニエンスストアができることで田園風景が損なわれることはないのでしょうか。

小さな弁当屋ができるということはないのでしょうか。ある程度生活のインフラの整備となるものを造ってもらわないと困るということはわかりますが、あちこちから人を呼び込むような店舗では困るのではないのでしょうか。

事務局 北部地域では戸建て住宅が建てられることがほとんどであるため、景観法も戸建て住宅を対象にしていると思われまます。敷地面積としては、500m²以上で届出が必要となり、3000m²以上では景観の部会にかかることとなります。提案基準では2000m²以下を対象にしているため、景観部会にはかからず、届出だけの規模となります。

委員 兵庫県の基準で、田園風景を守っていけるのでしょうか。

事務局 県の許可基準では、敷地内の基準として図で明示されています。装飾が目立つことによって田園風景が損なわれるということまでは考えていないと思われまます。許可基準として県の基準に倣うことも考えられますが、基準として拘束力が弱い為、景観の基準等で定めていくほうが良いと思われまます。景観について許可基準を設けるかどうかは今後考えていかなければならないと思われまます。

会 長 日用品のみを取り扱っている地元の店舗で、コンビニエンスストアのような営業形態にしたいという相談があった場合は、どうなりますか。

事務局 その店舗は第1号で許可できると思われます。委員が懸念されている装飾が目立ち、あちこちから集客するような店舗はこちらになると思われます。

会 長 現在ある地元の店舗で、コンビニエンスストアができることで営業が厳しくなるということで反対を受けることはないのでしょうか。

事務局 コンビニエンスストアを地元商店街が反対するというケースは多いです。しかし、西谷ではよろずやとして営業されている店舗がありますが、店主は営業を辞めたいと思っているが地元からの要望で営業を続けておられるとのことです。アンケート要望もあり、コンビニエンスストアが拒否される状況ではないと考えています。今年3月18日に新名神高速道路が開通し、先日にはコンビニエンスストアを建てることを考えているという相談がありました。

会 長 これは継続ですか。

事務局 今回は事前説明ですので、本日いただいた意見を踏まえ次回諮問させていただきます。

会 長 ありがとうございます。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 旧提案基準として残すものと、新規で地域振興のための店舗やコンビニエンスストアをつくることについては提案基準として一括で整理し、諮問させて頂きたいと考えています。集落区域が定まるのが10月以降で、条例は10月に全部施行予定なので、提案基準は10月までに承認して頂きたいと考えています。可能ならばあと1回程で承認して頂ければと思います。

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55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。