

## 第56回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成30年6月19日(火) 14時00分～

場 所 宝塚市役所3階 3-3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 青 野 開発審査課長  
谷 口 都市計画課長

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  
浅 香 開発審査課職員  
久志井 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。

本年度初めての会議ということで市の異動に伴って、幹事及び事務局のメンバーが交代していますので、紹介させていただきたいと思います。

### (幹事・事務局紹介)

事務局 それでは、ただいまから第56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。岡委員、牧野委員が所用により欠席の連絡をいただいておりますが、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、会長をお願いいたします。よろしく願いいたします。

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、私と小舟委員をお願いいたします。

本日の議題は開発審査会の提案基準の案件として、裁決の必要があると聞いています。それでは議題1について、事務局よりお願いいたします。

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許可基準(案)」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許可基準(案)」について担当の君田から説明をさせていただきます。

事務局 ( 提案基準の整理について説明 )  
提案基準の整理についての説明は以上になります。

会長 これまでの説明について質問はありますか。

委員 提案基準の番号を振りなおして見やすくすることはできなかったのですか。

事務局 番号の振りなおしも考えましたが、県と同様に抜け番を作ることにしました。

- 事務局 続きまして地域振興に係る店舗等について説明します。  
(地域振興に係る店舗等について説明)  
地域振興に係る店舗等についての説明は以上になります。
- 会長 事前協議において他の委員は何か仰っていましたか。
- 事務局 実際誰がどのように店舗を使っていくのか興味を持たれていました。また、空き店舗となった場合のその後の土地利用についての考え方をお聞きしました。  
また、市が北部振興に係る店舗を計画的に推進していく、というのであれば問題ないのではないのでしょうか、ということをお仰っていました。
- 会長 他に質問等がありますか。
- 委員 神戸市は里づくり計画を作っていて、コントロールが利いているような印象を受けますがどうなのでしょう。
- 事務局 里づくり計画においても、許可基準に沿ったもの、市街化を促進しないものでなければ認められないようになっていきます。そういった意味では里づくりルールがそこまでコントロールを利かせているわけではないと思います。
- 委員 店舗を始める方に対して、営業時間などの運営面についても意見ができるようになれば良いと思うのですが。
- 事務局 こちらは許可基準で規制するだけですので、それについては難しいと考えます。ただ、今連携している産業文化部において、どこまで立ち入ることができるかはわかりませんが、補助金も出るのであれば、一定の意見を出すことも考えられるのではないかと思います。
- 委員 事業者の目線からするとこれだけの制約があつて儲けが出るのか、という疑問がありますが、どうでしょうか。
- 事務局 今後進めていく中で、あまりにも不都合が出てくるのであれば、基準の見直しも含めて、考え直していく必要もあるかと思えます。

会長                   これは一般の人に示すのですよね。一見すると、事業者が開発審査会に提案するように捉えることができるように思います。

事務局                周知する中で、正しい捉え方をしてもらえるように、わかりやすく説明するよう心がけます。

会長                   簡易宿所とありますが、民泊についてはどういう扱いになるのですか。

事務局                民泊はここで言う簡易宿舎の扱いにはなりません。ただ、民泊については、現状でも始めることは可能です。

                          ここでの簡易宿所というのは、農業体験施設等を利用する際に簡易な宿所が必要だ、ということで作られたような基準となっています。

事務局                続きまして、コンビニエンスストアについて説明いたします。  
(コンビニエンスストアについての説明)

会長                   宝塚北インターが開通したことにより交通量は増えましたか。

事務局                一般道からもアクセスできることにより、交通量は増えたと聞いています。それによる影響か、出店の相談も受けております。

委員                   コンビニができて一番怖いのは、すぐに空き店舗等にならないかどうかという部分かと思います。目につきやすいところに建てるが多いため空き店舗になれば目立つでしょう。また、地元の需要はどうですか。

事務局                地元の要望する声もありますが、実際は通過交通を狙わなくては経営としては難しいというのもあるのではないのでしょうか。

委員                   撤去というのはどれくらいのイメージを持たれているのですか。

事務局                次の店舗を始めていただくことが主旨ですので、あまりはっきりと撤去の基準について明記することは避けています。

                          この要件の長期の期間というのは、事業者判断によるものと考えていますので、事業者が長期にわたるという判断をされるのであれば、更地にしてもらおうと考えています。

事務局            これまでご説明させていただきました市街化調整区域の立地基準の改正は、すべて10月1日からの運用となります。

会長                ありがとうございました。  
                          本日の議題は、開発審査会において裁決が必要です。承認したと判断してよろしいでしょうか。

委員                異議なし。

会長                ありがとうございました。第1号議案を審査基準とすることを承認します。

事務局            続きまして、「宅地造成等規制法に基づく是正命令義務付け等請求事件について」報告いたします。  
                          報告については以上となります。

会長                ありがとうございました。それでは、本日の議題はすべて終了いたしましたので、第56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。