

第57回 宝塚市開発審査会議事録

日 時 平成31年3月29日（金曜日） 14時から15時30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
牧 野 香 映 委員

幹 事 青 野 開発審査課長
谷 口 都市計画課長
岡 田 農政課長

事 務 局 増 田 都市整備部長
濱 田 都市整備室長
福 田 建築住宅室長
君 田 開発審査課係長
林 開発審査課係長
久志井 開発審査課職員
上 杉 開発審査課職員

署名委員 _____ 印

_____ 印

- 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57回宝塚市開発審査会を開催させていただきます。本日は、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。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、私と徳尾野委員にお願いいたします。
- 会 長 本日の議題は事務局からの報告事項と聞いています。それでは報告事項について、事務局よりお願いいたします。
- 事務局 (説 明) 条例制定、基準改正後の状況について
- 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 今回、条例許可として初めての報告となるのであれば、少し詳細に報告していただきたいのですが。
- 事務局 線引き前に造成されていた分譲地を取得した既存権利者が許可を受けて建築した住宅から、譲渡のため既存権利者以外の住宅に用途変更したものです。以前は提案基準に適合している案件として、開発審査会に諮問して建築許可していましたが、今回新たに条例で定めた条例許可基準に適合しているとして、開発審査会を経ることなく建築許可したものです。
- これまで開発審査会に諮っていたものを事務局許可としたことの報告となるため、今後、報告の時期、方法については検討いたします。
- 委 員 昨年10月に条例改正されたばかりということで、相談件数に影響を受けているとの説明でしたが、他の要素の影響もあるようで、実際に条例による影響というのはどの程度あると判断できるのでしょうか。
- 事務局 条例ができたことによって、緩和になったのではと相談される案件が増えたといった状況で、実際に条例の項目での相談ばかりが増えたのではありません。
- 委 員 相談の中で「不可」とされたものがあるが、それ以外の相談は実際にどう

なったのでしょうか。

事務局 建築可能かどうかの相談が主であり、具体的に計画していくかどうかは、また別といったことが市街化調整区域の相談では多い状況です。このため、その後どう検討されているかは不明です。

会 長 相談について以前に話した内容と異なるといったことがないように共有されているのですか。

事務局 相談内容については、協議内容、回答内容を記録して、課内決裁し共有しています。

会 長 引き続き報告をお願いします。

事務局 (説 明) 開発許可制度の手引きの改正(案)について

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 この手引きは、相談を受けた際に参照しながら答えるためにあるものですか。

事務局 それとともに、設計者が開発計画をする上で基準を確認するものです。都市計画法の条文ごとに解説しており、兵庫県の開発許可制度の手引きに習って、宝塚市が許可庁になったときに引き継いだものです。

委 員 建築承認の基準の変更において、先に変更した自治体の中で、変更したことによる不合理が生じたといったことはあるのでしょうか。

事務局 変更したから生じるわけではないが、建築承認をした場合開発工事途中で建築工事にかかるため、開発の排水施設と建築の外構工事との干渉によって変更が生じたりすることがあります。しかし、土砂の搬出入による周辺環境への負担も考慮し基準を改めたものです。

委 員 建築承認した場合に起こりうる開発の排水施設と建築の外構工事との干渉によって基準を満たすこととなるか、また申請通りの工事が完了するのかわかるかというところをどのように確認していますか。

事務局 開発許可申請においては、建築承認の有無にかかわらず全数完了検査を行っています。またそうした干渉による変更が生じた場合は、変更許可申請を求め基準適合を確認してから完了検査において確認するようにしています。

- 会 長 引き続き報告をお願いします。
- 事務局 (説 明) 宅地防災に関する補助金等制度について
- 会 長 文書の送付は、パトロールをして、その状況で判断しているのですか。
事務局 事前に現場を確認した上で、パトロールを実施し、状況が悪い場合は梅雨の時期に合わせて送付するようにしています。
- 会 長 勧告等の文書は、開発審査会の審議事項ということになるのですか。事務
事務局 の報告ということでの報告ですか。
事務局 事務の報告ということになります。
- 会 長 開発許可した区域で勧告する宅地となっているような場合はありますか。
事務局 許可を受けたのに文書を送付されたというようなトラブルはないですか。
事務局 現在勧告や通知文書を送付している宅地の大半は、宅造法以前の造成です。
また、許可擁壁の場合は、増し積みや排水が不十分など維持管理状況の悪い
場合が多いため、特にそういう話題にならないことが多いです。
- 委 員 先ほど以前に崩壊した箇所があるということでしたが、それは自力で復旧
事務局 したということですか。
事務局 自力で復旧しているケースが多いですが、応急措置のままの状態になって
いるところもあります。
- 委 員 助成対象について、空き家の場合は対象としないのですか。
事務局 まだ要綱は素案のため、居住を前提としていますが、崖上の宅地が空き家
であった場合は使えなくなるため、所有を対象とするか検討しているところ
です。
- 委 員 助成については、いきなり防災工事が対象となっているが、診断や改修計
事務局 画などをコンサルタントに依頼するといった費用の助成は検討されていない
事務局 ですか。
事務局 建築物の場合は、耐震診断・耐震改修の制度がありますが、宅地の場合は、
判定士の資格はあるが、明確に診断と改修を分けた形の制度はありません。
今後、他の行政の状況等も参考にして検討してみます。

会 長 引き続き報告をお願いします。

事務局 (説 明) 平成26年度審査請求案件の訴訟について

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 審査請求人はかなり多かった印象ですが、原告は何名ですか。

事務局 原告は3名です。

会 長 事務局からその他ありますか。

進行 (課長) 1つめは、次期開発審査会委員について、みなさまにお願いし、快諾していただきました。ありがとうございました。よって引き続き来年度からも同じ委員で開催させていただきます。これからもよろしくお願いします。

2つめは、次回審査会の日程についてですが、4月に予定しています。調整がつかなければ改めて日程調整させていただきます。よろしくお願いします。

3つめは、今回の人事異動により、都市整備室長の濱田が異動となり、後任に福田が担当室長となります。報告は以上です。

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57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。