

第147回山梨県開発審査会

議事録

- 1 日 時 平成25年3月28日(木) 午後2時00分～3時30分
- 2 場 所 ホテル談露館 アンバー
- 3 出席委員 八巻委員、武藤委員、渡邊委員、荻野委員、清水委員、三好会長
- 4 事務局 都市計画課長、まちづくり推進企画監、総括課長補佐、
技術課長補佐、甲府駅南口周辺計画・開発担当職員
甲斐市建設課職員

5 会議次第

- (1) 開会
- (2) 出欠確認
- (3) 議事
- (4) 閉会

6 会議に付議した事案の案件

- (1) 市街化調整区域における開発許可等の運用基準の見直しについて 【非公開】
第34条第1号～第10号、第13号について
 - ・第34条第1号関係(1号店舗)
 - ・第34条第9号関係(沿道サービス)山梨県開発審査会提案基準
 - ・既存集落内の自己用住宅
 - ・大規模集落関係
 - ・分家住宅等で許可等を受けたものの用途変更について
- (2) 特例的運用の処理報告について 【非公開】
 - ・1～3号案件

7 議事の概要

1 市街化調整区域における開発許可等の運用基準の見直しについて

法34条第1号の基準見直し

事務局 市街化調整区域における開発許可等の運用基準の見直しについて、説明させていただきます。

(内容説明)

34条1号の店舗に関する見直しの説明は以上です。

会長 ありがとうございます。それでは、ご質問、ご意見等ある方はよろしくお願ひ致します。

委員 イメージがわからないのですが、周辺地域住民の利用に供する店舗とはどのようなものをいうのでしょうか。

事務局 お手元の基準書の6ページをご覧ください。こちらの表で業種を定めています。

委員 特別なものでなく、よくある店舗ということですね。

事務局 かなりの業種をカバーしており、あまり業種を絞ってはいません。この業種全て建てていいというわけではなく、地元からの必要ということで要請書があるものが建てられるということで絞っています。

委員 コンビニでも相当数の要請があれば建てられる可能性はあるということですね。

事務局 可能性あります。

委員 コンビニあたりの建設が想定されますね。

事務局 コンビニエンスストアを建てたいという照会は多いです。

委員 コンビニをしようということだと、地域住民から署名をもらわなければならないということですか。

事務局 1号店舗を建てる時は署名、要請書を頂いています。

委員 運用上相当数というのはどの程度のことをいうのですか。

事務局 現在、運用としていますのは、50戸連担を一つの集落の固まりとしていますので、50戸を一つの目安としています。しかし、80世帯、100世帯だとか世帯が多い集落もありますので、数字で決めることも検討しましたが、何割、何人以上と決めることはできないので、これまで運用していた50戸程度というものは残しつつ、それに限定せず運用するため相当数としています。

委員 例えば、昔からやっている酒屋さんがコンビニに建て替えたいというケースですと、この手続きが必要となるのですか。

事務局 線引き以前から店舗、線引き後でも既存宅地制度なりで許可を取っていることが普通ですので、その時の用途の制限と変わるのであれば、また、既存宅地の許可、1号店舗許可等の手続きをとってもらっています。

委員 ハの敷地面積は500㎡以下、また、建築延床面積は200㎡以下であること。ただし、法第34条第9号関係県基準イの知事が指定する区間における敷地面積は、業種、営業形態等を勘案して相当数の駐車場が必要と判断される場合には、この限りではない。とあるが、このただし書きは、敷地面積と床面積の両方にかかっているように読めませんか。

事務局 文章が長く分かりづらいですが、ただしの後に「敷地面積は」という主語があるので、敷地面積はこの限りでないと読めることができると思います。

委員 敷地面積の上限は定めないのでしょうか。

事務局 上限ですが内規的には設けていきたいと考えています。今の時点では、他の県を参考に 1000 m²を考えましたが、最初から 1000 m²までとするよりかは、しばらく厳しく審査する中で目安を作っていきたいと考えていますので、今の時点では内規を設けていません。急に倍とかにするつもりはないという中で、運用し実績を積んでいく中で一つの目安を作っていきたいと考えています。それが積み重なれば、この基準のなかに数字として載せることができるのではないかと考えています。

委員 相当数の駐車場が必要というのはこの審査会で判断するのですか。

事務局 この一号店舗の許可は審査会に諮るものではなく、法律で認められているので知事の権限で許可できるものです。

委員 例えば、現時点でこれらの相当数とはどのような店舗を考えていますか。

事務局 特に飲食店は集中して来客があり、今回は交通量の多い沿道サービス路線にしか適用しないのですが、やはり沿道サービス路線はコンビニや飲食店が多く立地するので、このようなものが対象になりえるのではないかと考えます。審査としては、まずは最小限の敷地で考えてもらい、周辺の駐車場の活用できないかなど、様々な要素を見ながら運用していきます。

会長 他に何かご意見等ございませんでしょうか。
それでは次の説明をお願いします。

法第 34 条 9 号の基準見直し

事務局 次は、34条1項9号関係、沿道サービス施設での基準の見直しの説明を行います。

(内容説明)

34条9号に関する見直し内容は以上です。

会 長 ありがとうございます。それでは、ご質問、ご意見等ある方はよろしくお
願ひ致します。

委 員 この基準ではどのような店舗が対象となりますか。

事務局 基準書の15ページに示しています。休憩所として、ドライブイン、飲食店、
コンビニ。給油所などが対象となります。

委 員 今までの運用してきたものを明文化するという趣旨でよろしいですか。

事務局 その通りです。

委 員 市街化調整区域に関する都市計画決定の日以前からの宅地性を証することが
できる土地における建築等の許可基準に適合すれば、店舗併用住宅は建てられ
るということですね。

事務局 その通りです。既存宅地であれば基準としてこれまでも住宅を認めているの
で、この場合は住居の併用を認めます。これも、1号と同じく、畑を造成して
宅地化して住居にするというのは認めませんが、現在の既存宅地の基準で住宅
を認めているので、店舗の併用住宅も認めます。

委 員 建てる人が店舗の隣に建てることも可能ということですか。

事務局 線引き以前からの既存宅地であれば、基準に適合すれば住宅を建てること
が出来るので、その自分の敷地内で住むこともあるし、1棟で併用することも考
えられます。現在は、こちらで併用住宅か別棟かを指導しないと考えています。

委員 農地を宅地化することは駄目で、元々の宅地であれば、このような建て方が出来ると言うときに、何か不整合が出てくるというか、申請者側からすれば、何であつち建てられたのに、こっちは駄目なのってことにならないでしょうか。

事務局 この基準で既存宅地を扱うことは稀なものだと想定しています。既存宅地であれば、基本的には線引き以前から住んでいる、元々商売しているということになるので、新たに既存宅地を使いつつ、新たに 1000 m²以上 3000 m²の大きい規模で商売する方、さらに沿道サービス路線の限られた場所であるということになるので、例は少ないと想定されます。これまでの事例として、住居併用の許可をしている件数がほとんどありませんので、併用を禁止することとところです。この基準での既存宅地は稀ですが、絶対にないとは言い切れないので、既存宅地での住宅は認めていることからここに追記しました。

委員 対象となる路線は、図の 3 箇所ですね。可能性があるとするば、イオンへ向かう昭和バイパスが件数として多いですか。

事務局 件数としてはそこに集中しています。

委員 指定されている国道 20 号と 140 号は区間が短いようですがこれは、どのように設定されているのですか。

事務局 市街化区域と、非線引き都市計画区域を除いた、市街化調整区域の部分だけ指定されていますので、短くなっています。

委員 内容と関係はありませんが、イロハニホヘトときて二になっていますがこれはチですよ。

事務局 チですので修正します。

会 長 9号関係で他に何かご意見等ございませんでしょうか。
それでは引き続き次の説明をお願いします。

開発審査会提案基準：既存集落内の自己用住宅の基準見直し

事務局 次は、開発審査会提案基準、既存集落内の自己用住宅の見直しについて説明します。

(内容説明)

説明は以上です。

会 長 それでは、この見直しについて何か意見はありますか。

委 員 平成21年までは例外とはいえ認めていたものを、平成25年から認めないというのは不公平感がないでしょうか。

事務局 これまで認めたものは、連担、線引き以前から所有しているからというだけで認めたものではなく、農家等の本家からの分家住宅で建てた住宅のそこから更なる分家住宅を建築するという特殊な例で、分家の分家のような基準がないことから、この基準に当てはめ許可したというものであります。

委 員 今後そのような相談が来たらどうするのですか。

事務局 本来であれば、分家住宅からの分家住宅を認めていくのであればその基準を設ける必要があります。今後はその他の許可で個別に審査しながら進めていきたいと考えています。

会 長 他に何かご意見等ございませんでしょうか。
ないようでしたら、次の説明をお願いします。

開発審査会提案基準：大規模既存集落関係の基準見直し

- 事務局 次は、開発審査会提案基準、大規模既存集落関係について見直しについて説明します。
- (内容説明)
- 大規模既存集落関係に関する見直し内容は以上です。
- 会長 それでは、ご質問、ご意見等ある方はよろしくお願ひ致します。
- 委員 34条11号の条例は県が制定するのか、それとも市町村が制定するのでしょうか。
- 事務局 市町村が制定するものと考えています。甲斐市のように許可事務を行っている市町村はつくることができますが、許可事務をしていない中央市、昭和町はまだ制定できません。許可事務を行う中で状況をよく分かってきたところで、まちづくりの方針を踏まえながら開発条例をつくっていくことになるかと思っています。
- 委員 県で条例をつくって、権限を移譲するのではなく、条例そのものを市町村でつくるといふことですね。例えば昭和町ではかなり先のこととなるのでしょうか。
- 事務局 昭和町の場合は、マスタープランの検討の中で、開発条例を踏まえて、検討していくようです。マスタープランの見直ししている中で開発許可をどうしていくのか、という検討とともに県から事務移譲を行い、許可事務をやっていくかなければなりません。その先には条例を整理していかなければならないという認識を持っています。
- 委員 マスタープランを昭和町はつくって10年とか20年とかで開発条例はできる

のでしょうか。

事務局

難しい内容でもないので10年とはかからないと考えています。例えば、既に定めた甲府市の条例で言えば16m以上の都市計画道路が整備されているところの沿道はこれくらい緩めるといように設定し、他の区域でも、住居専用地域相当が可能など決めており、昭和町でもそのようなものが想定されます。

まちの土地利用を把握している自治体が行うものであるため、市町村の取り組み次第で2、3年のうちで制定できるものだと思います。それくらいでやっていると、土地を持っている方に影響が出てくるとは思います。

委員

昭和町が一番求められているところでしょうか。

事務局

昭和町は区画整理事業が動いているので、これが動いているタイミングでは条例をつくると区画整理をつぶしてしまう可能性があります。常永地区は先が見えてきましたので、そのような様子を見ながら取り組んでいくことが必要と考えます。

特に、昭和町は両サイドが市街化区域、真ん中の元々の集落であった役場周辺が市街化調整区域として残してしまっているため、元々の集落の住んでいる方にはこのまま進んでいくと抵抗感があり、真剣に取り組んでおられます。

委員

もう区画整理事業も打ち止めくらいなのですかね。

事務局

甲府都市計画区域に保留人口が取れない状況です。都市計画では世帯数、人口の伸びで将来に市街化区域を余分にどれくらいとれるか計算するのですが、プラスにならないことから、線引きを単純に広げていく余地はないです。それでは、調整区域は未来永劫調整区域かという土地利用率が進みません。有る程度は許していかねければ市街化区域と市街化調整区域の差が埋まりません。そこは真剣に考えていかなければなりません、

会長

他に何かありますか

それでは次の説明をお願いします。

審査会提案基準：分家住宅等で許可等を受けたものの用途変更についての基準見直し

事務局 次は、開発審査会提案基準、分家住宅等で許可等を受けたものの用途変更についての見直しについて説明します。

(内容説明)

以上で説明を終わります。

会長 ありがとうございます。それでは、ご質問、ご意見等ある方はよろしくお願ひ致します。

委員 10都府中5府が期間だけで認めているということですね期間だけで認めることによっては何か弊害があるとかそのようなことはありますか。

会長 特に、新たな開発促進のような悪い使われ方をしたとかは聞いていません。

委員 他府の基準などを見ると適正、適法など使われていますが、どのような違いがあるのですか。改正案は適法にとなっていて意識的に区別しているのですか。

事務局 制度に則っているものが適法としています。

委員 適法の方が狭い意味になるかもしれませんね。法律条例等に違反するかどうか適法、適正になると適、不適という問題も入ってくると思うので東京都の法が厳しい運用といえるのでしょうか。今回のものは、適法ということによろしいですか。

事務局 今回は、制度に則っているものをということであるので、適法としています。

委員 法律などに違反がなく利用されたものということですね。

会 長

よろしいでしょうか。他に何かありますでしょうか。慎重にご審議頂きましてありがとうございました。それでは、今回の運用基準の見直しにつきまして承認される委員の方は挙手をお願いします。

(全員の挙手)

それでは本案件を開発審査会として承認することとします。

続きまして議事の2であります。報告案件について説明をお願いします。

2 特例的運用の処理報告について

【第1～3号報告案件】

事務局

(内容説明)

会 長

ありがとうございました。以上報告案件の説明でしたがご意見質問等ありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。以上3件報告を受けましたので議事を終了致します。ご協力ありがとうございました。