

平成30年度

第1回

岸和田市開発審査会会議議事録

【公開用】

平成30年5月1日

岸和田市開発審査会

平成30年度第1回岸和田市開発審査会会議議事録

■ と き 平成30年5月1日(火)午後3時10分～午後4時30分

■ と こ ろ 職員会館2階 大会議室

■ 出席委員 会 長 中 井 秀 樹
委 員 堀 田 祐三子
委 員 角 谷 嘉 則
委 員 塩 路 陽 香
委 員 遠 藤 省 三
委 員 牧 田 武 一

■ 開 会 定足数の確認(事務局)
委員7人中6人が出席
(岸和田市開発審査会条例第5条第2項に規定する定足数を具備)

■ 役 員 互 選

■ 許可議案審議 一般案件 2件

■ そ の 他

■ 閉 会

■ 配 席 図

■ 開 会

・定足数の確認

事務局より、定足数を確認し委員7人中6人が出席し、岸和田市開発審査会条例第5条第2項に規定する定足数を具備することを報告。

・会議の公開

事務局より岸和田市審議会等の会議及び会議録の公開に関する条例第3条により、公開となることを報告。

・役員互選

委員の互選により、会長に中井委員が会長代理に木多委員が選出された。

・議事録署名人指名

中井会長より、岸和田市開発審査会条例施行規則第3条の規定に基づき議事録に会長とともに署名する者として、堀田委員および角谷委員を指名された。

■ 議案審議

【一般案件】

○議案第1号 積川町における一戸建専用住宅（分譲4戸）の開発許可について

《事務局より資料に基づき議案の付議内容について説明を行う。》

委 員 既存の工場と農家用住宅のそれぞれの敷地面積を教えてください。

事務局 農家用住宅は昭和61年の建築計画概要書より360.6㎡であります。
工場については建築計画概要書は存在しませんが、開発面積728.15㎡の残りの面積約367㎡であります。

委 員 既存の工場の建築年はいつごろか。

事務局 昭和44年の航空写真では存在せず、昭和46年の住宅地図で確認できます。建築計画概要書や課税台帳といった公的な書類は残っていない

いため、申請者と地元町会長による昭和45年6月以前から存在していた旨の誓約書により判断しました。

委員 既存の工場の解体はいつごろか。

事務局 平成29年12月ごろであります。

委員 現地写真では、隣地に新しい住宅が見えるが、この辺りは分譲住宅が広がっているのか

事務局 写真で見えるのは、平成8年度に建築された店舗です。平成10年頃に府道岸和田牛滝山貝塚線が開通して、道路沿いには立退きにより建て替えられた住宅や、分家住宅などが建築されました。また、この辺りは古くからの集落であります。

委員 既存の工場の敷地、農家用住宅の敷地それぞれで2戸の住宅を建築する敷地面積はあるが、今回、一体的に開発することにより4戸とも東側の市道から出入りできることになる。

事務局 東側の市道から出入りできることで安全性があり、一体的に開発することにより、より良い土地利用が図れると判断しております。

委員 府道から直接出入りする建物はこの辺りではないのか。

事務局 あまりありません。府道ではかなりの速度で走る車両も多いので、車庫があっても出入りが難しくなります。

委員 この府道沿いの住宅では、ほとんどが直接出入りせず、横の道などから出入りするようになっている。

委員 既存の工場と農家用住宅のそれぞれの土地は同じ方が所有されていたのか

事務局 同じ方が所有されておりました。

委員 府道沿いでは、商業施設の誘導や、良好な住宅地の形成という点では道路から後退して住宅地を誘導していくことも今後考えてほしい。

委員 市のまちづくりビジョン等ではこの幹線沿いはどうなっているのか。

事務局 市内の幹線道路沿いは、市街化調整区域であっても幹線道路沿いとしての土地利用ができることが基本的な考えです。昨年の開発審査会でご承認いただいた提案基準10で商業施設ができるようになりました。

委員 この地域は農業振興ゾーンとなっているが、幹線道路沿いは別の考え方か。

事務局 幹線道路沿いは別の考えで、土地利用を図っていこうとするものです。農用地が広がっているところでは、農業施策が強く、幹線道路沿いであっても開発がしにくいところもあります。

委員 近隣市では市街化調整区域の幹線道路沿いが商業施設などで開発が進んでいるところもあります。

委員 開発を進めるか、抑制するかはいろいろな考えがあり、議論していくところでもあります。

委員 今回の開発では、既存のそれぞれの敷地でそれぞれの提案基準に合致しているが、一体で開発することにより、東側市道から安全に出入りでき、よりよい土地利用ができるということか。

事務局 はい、そうです。

委員 今回の案件は、判断基準の第4のどれに当てはまるのか。

事務局 既に建物が建っていた場所では、基本的に建てられるという考え方がまずあり、新たに店舗などを建てる場合に市街化調整区域でよいのかという判断の基準が判断基準であります。

委員 提案基準6と7の準用という説明であるが、一体開発で提案基準6と7を両方使っているので準用ということか。

事務局 はい、そういうことです。2つの既存敷地がそれぞれ提案基準6と

7に適合しており、それらの敷地を一体開発とするので準用という言葉を使いました。

会 長 本件他に意見がないようなので、本件原案通り承認することよろしいか。

委 員 よろしいです。

会 長 議案第1号は原案通り承認とします。

○議案第2号 提案基準の改正について

1, 提案基準4の改正について

包括議決5の改正について

《事務局より資料に基づき議案の付議内容について説明を行う。》

委 員 (住宅建築の必要性)第4に「出産等により世帯構成員が増えたとき」を追加した理由は何か。

事務局 提案基準2で「出産等により世帯構成員が増えたとき」を追加してからこの基準を適用して許可した案件がいくつかあり、この提案基準4においても、追加することにより適用される案件があると考えられるからです。

委 員 以前に提案基準2で追加したときに、同じように提案基準4で追加しなかった理由はあるのか。

事務局 提案基準2で追加してから、適用の状況により提案基準4に追加してはどうかという意見を当時の開発審査会でいただいたからです。

委 員 「世帯構成員が増えたとき」とあるのは、家族が増えたときという理解でよいか。

事務局 そのとおりであります。

会 長 本件他に意見がないようなので、本件原案通り承認することよろしいか。

委員 よろしいです。

2、包括議決4の改正について
《事務局より資料に基づき議案の付議内容について説明を行う。》

会長 本件特に意見がないようなので、本件原案通り承認することよろしいか。

委員 よろしいです。

3、提案基準7の改正について
提案基準6、7に関する取扱基準の改正について
《事務局より資料に基づき議案の付議内容について説明を行う。》

委員 大阪府でも同様の基準があり、用途変更のみの場合でも適用出来るように基準の改正を行った。

委員 農家用住宅は本来、農家の人しか住めないが、何らかの理由で一般の人に売買される場合があるので、その時の基準を示したものであるということか。

事務局 はい、そうです。

委員 第4の基準の緩和についてはどうなのか

事務局 市街化調整区域では建築基準法で建蔽率60%、容積率200%の規制があり、外壁後退規制はありません。現行基準では都市計画法第41条に基づき、よりきびしい基準を定めておりますが、一敷地の場合は周囲の規制と合わせ、1号、2号及び4号は適用せず、分譲住宅などが考えられる複数敷地の場合は、住環境を考慮し、適用するようにしました。用途変更のみの場合は、既存建物がこの基準に適合していない場合もあり得るので、その場合でも用途変更が可能なように基準を緩和しました。

委員 第4の基準の緩和について、建て替えの場合も含む基準の緩和となっているが、用途変更のみの場合にのみ緩和するようにすべきではな

いか。建て替えの場合の適用では単純な規制緩和になってしまう。

事務局 建て替えであっても、一敷地の場合は、周囲の市街化調整区域の規制に合わせ、1号、2号及び4号の基準を除外するものとししました。

委員 一敷地とは最大どのくらいか。150 m²であれば、せいぜい2区画までしかできないが。

事務局 元々一敷地であっても、分割して複数の敷地になれば、この基準の「一敷地」ではありません。

事務局 現行基準では、150 m²以上の敷地での建て替えであれば第4の基準を適用しています。最近ではストック活用ということから、既存建物の一部を残して建て替えするケースがあり、この場合で敷地150 m²以上であると、第4の基準に抵触し建て替え出来ないこともあります。一敷地、既存と同じ区画での建て替えということを考えて時に、一敷地の建て替えでは現行基準は過度な規制と思われる。今までは用途変更のみや既存を残しての増築はニーズが少なく、基準もなかったが、民泊新法の対応などで基準を整理する中で、この基準改正に至りました。一敷地は既存と同じ区画の敷地で考えており、敷地を分割したものは別であります。

委員 変更の意図は理解できるが、この文面でそのように読めるかを考えてほしい。開発する場合は一敷地とは別であると読めるかを検討してほしい。

事務局 取扱基準で追記することなどで対応します。

委員 既存建物の一部を残して増築する場合も、敷地に変更なければ一敷地と考えられるがそれでよいか。

事務局 はい、そうです。

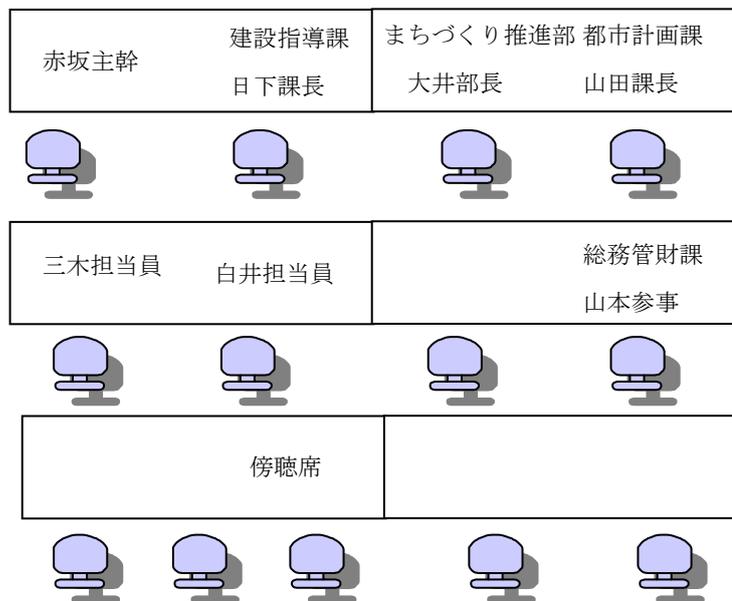
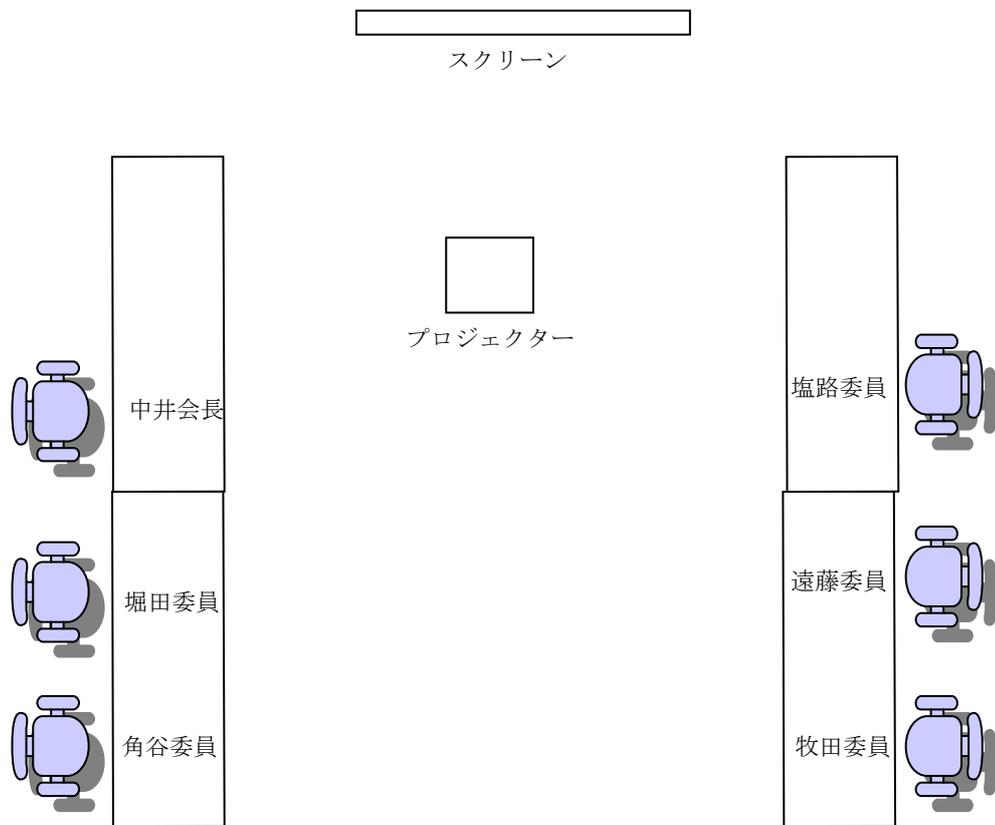
会長 本件については、取扱基準で追記するとして、承認するものとしてよろしいか。

委員 よろしいです。

■ そ の 他

事務局より、開発審査会は基本的に偶数月の開催で、案件がなければ開催しないことを報告した。

■ 閉 会



配 席 図