

平成30年度

第2回

岸和田市開発審査会会議議事録
【公開用】

平成30年12月18日

岸和田市開発審査会

平成30年度第2回岸和田市開発審査会会議議事録

■ と き 平成30年12月18日(火)午後3時00分～午後4時45分

■ と こ ろ 岸和田市立公民館・中央地区公民館 2階 講座室3

■ 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 牧 田 武 一

■ 開 会 定足数の確認(事務局)
委員7人中5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)

■ 案 件 一般案件 1件

■ そ の 他 相 談 1件

■ 閉 会

■ 配 席 図

■ そ の 他

(1) 傍聴人 なし

■ 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5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する。

- ・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。

- ・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、角谷委員および塩路委員を指名された。

■ 第1回開発審査会案件の報告

- 提案基準7の改正について

《事務局より資料に基づき説明を行う。》

委 員 提案基準が最初に制定されたのはいつか。

事務局 平成14年4月の岸和田市開発審査会設立時です。

委 員 提案基準というのは、開発審査会で許可する基準をパターン化して定めたものです。最初はいくつあったのか。

事務局 最初は7つでありました。

■ 案 件

○議案第1号 提案基準6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 P5の概要では増築の場合があるが、P1の提案基準本文のどこで読めるのか。

事務局 第1,第2に記載しています「建築行為」に含まれるものであります。

委 員 提案基準7の改正は住宅宿泊事業法施行によるものであるが、今回の改正も同様のものか。

事務局 今回の改正は、住宅宿泊事業法とは関係ありませんが、提案基準7と同様に一つの敷地での増築や建替えの場合は、敷地面積に関わらず建ぺい率、容積率、外壁後退の制限をなくすものであります。

委 員 今まで規制していたものをなくすということに何か理由はあるのか。過度な制限と判断した理由は何なのか。

事務局 提案基準2(分家)や提案基準4(50戸連たん)では、1戸での建替えの場合でも建ぺい率、容積率、外壁後退の制限はかかってきません。同様の場合で、提案基準6,7では建ぺい率等の制限がかかっていましたので、整合性ということを考慮し、なくすものであります。

事務局 元々、複数宅地の開発行為の場合に建ぺい率等の制限を加えており、それを準用するように、1戸の建替えの場合でも同様の制限を加えていました。敷地150㎡未満の場合は制限を加えていませんでしたが、市街化調整区域では敷地150㎡以上が多く、また近年の人口減少という状況を考慮し基準を見直すものであります。

委 員 都市計画法の趣旨として、乱開発抑制というものがあるが、人口減少に伴い、今の時代は、それが考えにくいものになっている。こういった背景での規制緩和であると考えている。

委 員 提案基準本文中の一戸建専用住宅等の「等」は一部の兼用住宅と理解

するが、それを明記する必要があるのではないか。

事務局 第1（趣旨）の文中で、定義づけしております。

委員 高さ10m以下の制限は残っているが、高さ10m超のニーズがないということか。

事務局 一戸建て住宅の場合、3階建てであっても高さは10m以下に収まっています、また、市街化調整区域では敷地面積が広いということもあり、ほとんどの建物が高さ10m以下でまちなみが形成されていますので、この基準は残しています。

委員 一つの敷地の場合で、建ぺい率、容積率の制限がなくなるということは、建築基準法の建ぺい率60%、容積率200%の制限のみかかるということか。

事務局 そういうことであります。

会長 他に意見がないようなので、本件原案通り承認してよろしいか。

委員 よろしい。

会長 議案第1号は原案通り承認とします。

■ そ の 他

○東葛城小学校小規模特認校指定に伴う提案基準について（相談）

《事務局より資料に基づき、相談内容について説明を行う。》

委員 住宅を建てられる土地はあるのか。土地を供出する人はいるのか。

事務局 元々、今よりも多くの方が住んでいましたので、空き家もあり、住宅を建てられる土地もあります。

委員 行政が誘導する形で、地元の田園的風景とあわせて外部の人の住宅の建設を誘導するというところを行い、地元の意識を変えていくという方策として考えていってもいいのではないかと。

委員 地元の風景を残すためにも、一定の人口が必要でありますので、そういった考えもよいと思う。

事務局 今回の件で2回地元と協議を行い、今までの市街化調整区域での建築基準では人口が減っていくという状況なので、外部からの人を受け入れる基準の案を提示しました。地元としては、考え方に理解し、特認校世帯は認めるものの、一般世帯についてはすぐには受け入れられないようであります。この特認校世帯の提案基準が承認されれば、対象となる世帯に積極的に知らせていきたいと考えています。

委員 子供どうしがふれ合う中で、この地域に住みたいという意識が出てくるかもしれない。

委員 特認校の説明会が行われたということだが、何人くらい入学してきそうなのか。

事務局 3人の申し込みがあると聞いています。他市の場合でも今では多くの児童が特認校制度を利用し通っていますが、1年目は少なかったようです。

委員 地域に移り住んでもらう間口を広げるという意味で、借地や借家についても認めるということも考えたらいいのではないかと。地域では利用していない不動産を所有しているが、手放したくないという人もいると思う。

事務局 借地や借家については他の基準を適用して住むことは可能です。例えば提案基準7の用途変更の基準を適用できれば可能であります。地域の要望として、特認校をきっかけに定住してほしいというものでありますから、いままでにない基準としてこのようなものにしていきます。

事務局 今までは、地域に移り住んだ方で将来に建替えが出来るのかを、不安に思っておられる方がおられる。20年住めば基準世帯となり、建替え可能となるが、それまで待てないという方もおられる。

委員 この基準では、土地を購入して、さらにそこに住宅を建てるということになるので、申請者の経済的なハードルが高いようにも思う。

委員 今の若い人の定住に対する考え方が様々であり、例えば小学校の6年間だけ移り住むということもよしとして考えてもいいのではないか。その方が若い人に受け入れられやすいと思う。

事務局 人口減少は市街化調整区域全体の問題であり、地元の意見を聞きながら方策を考えたいと思います。

委員 人口流入が地元にとってのメリットであることを考えた場合、例えば店舗付き住宅などの併用住宅も可能としてもいいのではないか。地元の要望では何かあったのか。

事務局 地元との協議の中では、住宅以外では福祉施設を建てるようにしてほしいという要望はありました。また、定年退職後に農業従事者として移り住むことや空き家を利用し週末だけ移り住むようにして人を呼んではどうかという意見がありました。
一部の日常生活のため必要な物品の販売店やサービス業店舗については、都市計画法第34条第1号で建築可能でありますので、現状では専用住宅で考えています。

事務局 都市計画課としても地元に入り協議はしており、個別の意見としては店舗等の要望、意見は聞いていますが、地域全体としての要望としては聞いていません。

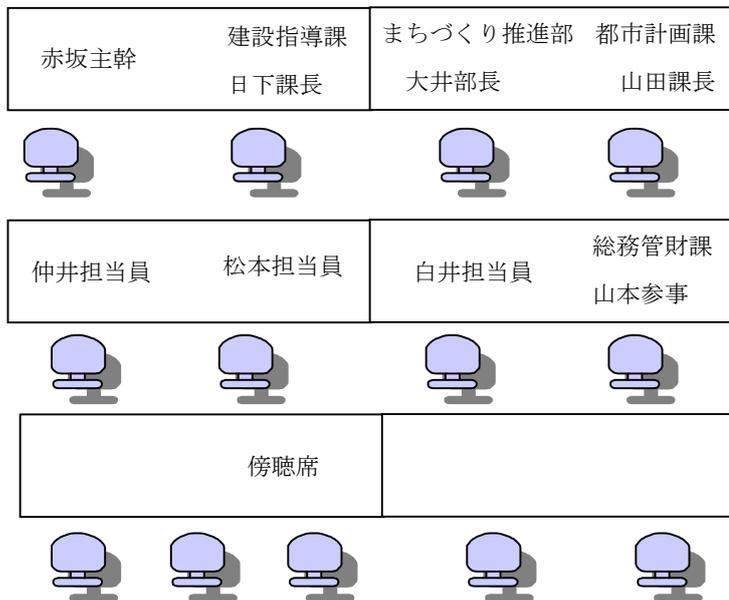
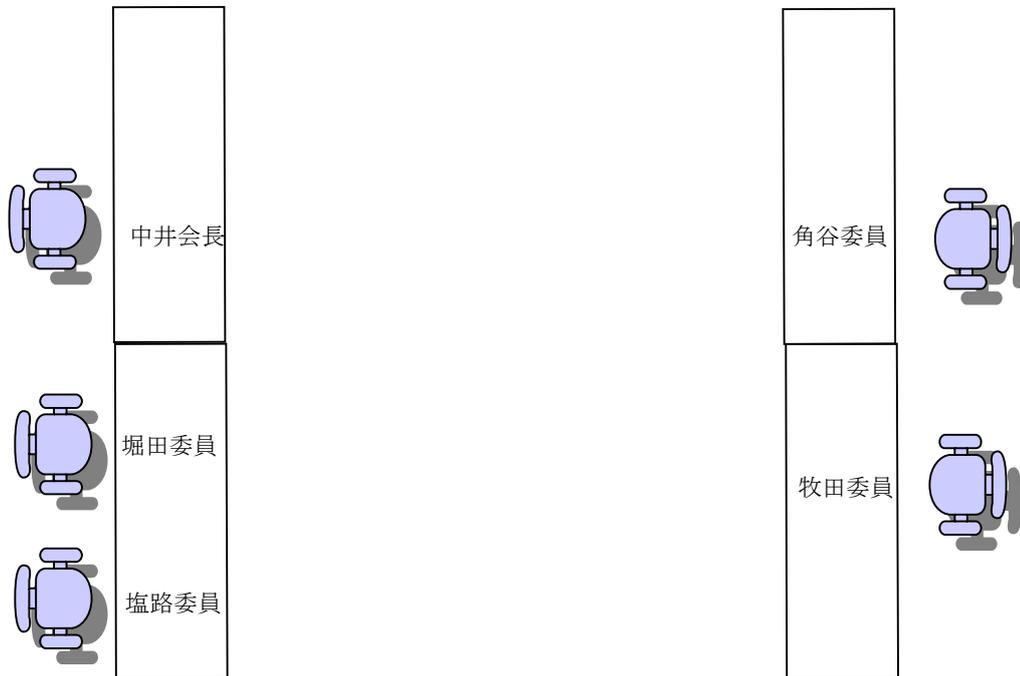
委員 P2の案1では「徒歩圏外の塔原町、相川町を除く」とあるが、これはP3の素案に反映されているのか。

事務局 素案では「50以上の建築物が連たんしている地域」とあり、塔原町、相川町はこれには該当しませんので除かれます。

○第 37 回近畿ブロック開発審査会会長会議の報告

事務局より、平成 30 年 11 月 22 日（木）に明石市にて開催された第 38 回近畿ブロック開発審査会会長会議の報告を行った。

■ 閉 会



配 席 図