

第145回山梨県開発審査会 議事録

- 1 日 時 平成24年10月26日（金）午後2時00分～3時30分
- 2 場 所 恩賜林記念館特別会議室
- 3 出席委員 八巻委員、北原委員、渡邊委員、武藤委員、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
甲斐市建設課建築開発指導係職員

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申請等 【非公開】
 - ・ 1～2号案件
- (2) 特例的運用の処理報告について 【非公開】
 - ・ 1～14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申請等について

【第1号案件（旧既存宅地における開発許可）】

- | | |
|-----|---|
| 事務局 | 第1号審査案件を説明させていただきます。概要説明書の1ページをご覧下さい。

(概要説明書を説明)

以上で、第1号審査案件の説明を終わります。委員の皆様には、ご審議の程
よろしくお願いたします。 |
| 会 長 | ありがとうございました。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 先ほどの要点説明資料を読んでいくと線引き以前からの宅地について、道路その他の公共施設を整備して宅地を分譲する場合の開発行為については、と書いてあり、道路その他の公共施設を整備することが条件になっているように読めるのですが、それは今の説明に入っているのでしょうか。

事務局 道路等の公共施設を整備することも一つの条件になるのですが、このように複数の宅地に分譲して他人に土地を渡す場合もこの基準で扱うとしています。

会長 既存宅地については、平成12年の都市計画法の改正で、基本的に既存宅地の認定の制度がなくなりました。そこで当面の間ということで、既存宅地運用基準を設け審査会の議を経て許可する制度でやっていると思うのですが、引き続きこの制度を続けていくのか事務局は何か考えはありますでしょうか。

事務局 しばらくの間と表現しているがこれについては、市街化調整区域ということですが、既に宅地としてあるものをそのまま利用して継続する、土地利用の継続性という所を鑑みると、この制度については継続して運用していくべきではないかと考えています。農地転用は厳しく制限をしているのですが、昔から宅地としてあるものについては宅地として利用していく道を残しておくことが適切であると考えています。

会長 今回競落ということですが、最近ローン破綻の傾向が多くなってきているようで、ここ2年くらいの開発審査会の案件でも競落によるものが増えてきています。経済状況も思わしくない中で、ローン破綻が増えることはあっても減ることはないと思います。このようなものが一つのビジネスモデルとなって増えていくことで、結果としてスプロールが加速するという懸念もなくはありません。その辺りについてはどのように考えているのでしょうか。

事務局 新たに農地を宅地転用していくと厳しい条件が必要と考えますが、線引き制度を導入する以前からの宅地は、ある程度考慮しなければいけないと考えています。

また、個別の既存宅地を個別にあたっていくのはやむを得ない部分もあると

思うのですが、現在開発許可の権限委譲が進んでおりまして、市町村が将来を見据えてまちづくりの方向を見ながら、調整区域をどうしていくのかを総合的に判断していかなければならない時代に来ています。市街化調整区域を市街化区域にすることは、人口の減少の中で不可能であります。市街化区域と調整区域の規制の差が強く、市街化区域の土地はいいが、調整区域の土地は財産価値がない、ということになってしまう現行制度の中では今の世の中行き詰まってしまう。調整区域の中にも道路が整備されているなど、有る程度認めてもいいという部分がどこの市町村にもあると思います。県がというより市町村が全体的に判断する中で、権限委譲を受けて条例を制定してここは許すけど、ここは認めないということをやっていく必要があると考えています。

会 長 今後のまちづくりの課題として、市町村が自ら考えて運用していく必要があるということですね。

委員 計画平面図でセットバックと記載あるがセットバックしたあと、ここは道路になるということ理解でよろしいですかね。

事務局 道路になります。

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、いくつかのご意見等がありましたが、本案件を許可することに同意される委員の方は、挙手をお願いいたします。

(全員の挙手)

それでは本案件を開発審査会として許可することに同意いたします。

【第2号案件（その他の建築等の許可（分家住宅の用途変更の準用））】

事務局 第2号審査案件を説明させていただきます。概要説明書の7ページをご覧ください。

（概要説明書を説明）

説明は以上で終了しますが、委員の皆様には、ご審議をよろしくお願いいたします。

会長 ありがとうございます。それでは、第2号審査案件につきましてご意見等ある方はよろしくお願い致します。

委員 建物はそのまま使うと言いうことでしょうか。また、競落した人は許可されることを前提に取得しているということでしょうか。

事務局 許可となることが決まっていなくても競落したということです。

委員 許可がおりるかどうかは事前に相談にくるのですか

事務局 相談に来ますが、審査会の議を経るので現時点で許可がおりるかどうかはわからないと説明しています。

委員 地域改善対策特定事業による住宅は一般的なものなのですか。

事務局 当時、地域改善対策特定事業による住宅は、地域改善特定対策事業に係る住宅新築資金を借受け新築するその施策を受けることが出来る場合に限り、その方は市街化調整区域で自己用住宅の建築ができました。

委員 許可後に使用者の制限がかけられているという制度になっているということですか。

事務局 その通りです。

委員 これからこのような制限を解除する案件が出てきそうなのですが、その制度自体変えるということはいかなるのでしょうか。

事務局 既にこの制度が終了しているのです、今回のように解除、用途変更ということで対応していきます。

会 長 用途変更の規定を抵当権の実行など、色々なケースでこの規定を準用することが出てくると思います。農家住宅など特例的なもので建てた住宅を手放し用途変更し、また別の特例的な住宅が用途変更されるということが繰り返されると思いますが、許可を受けたその後についてどう考えますか。

事務局 開発許可制度は、開発許可受け行為を終えたら完結するという制度になっています。一定の専属性を持たせるようなことで調整区域に残ってしまう例もあります。基本は一度開発されれば、全体的に見ればそこは宅地化されていると考え、そこを何が何でも属人性があるものだから、更地に戻せというところまで求める制度ではありません。どうしても仕方がない場合は、別の人に住んでも、一度宅地化しているのです市街化に影響はないと考えます。

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、特に意見がないようですので、本案件を許可することに同意される委員の方は、挙手をお願いいたします。

(全員の挙手)

それでは本案件を開発審査会として許可することに同意いたします。

2 特例的運用の処理報告について

【第1～14号報告案件】

会 長 どうもありがとうございました。

ただいま事務局より報告案件につきまして、説明頂きました。ご意見ご質問等ありましたらお願い致します。

会 長 甲斐市さんの方で報告のあった案件かなりエリア的に一つのエリアに固まっているようですが、これは元々団地として開発されたところですか。これはどういう経緯の団地の開発であるか分かれば教えて頂きたいです。

事務局 線引き以前に着手して、その後直ぐに道路等が出来上がっていたところですよ。

会 長 民間のディベロッパーが当時開発したところですか

事務局 民間の企業が大規模に開発しました。その中でも土地を売れなかったところもありまして、その中に虫食い状態で残っているところもあります。

会 長 それでここだけ整然と区画が整然と分譲された形でできあがっているところとそうでないところがあるということですね。

委 員 65ページですが、第11号案件道路に関して4m以下で法的には大丈夫ですか。セットバックは必要ですか。

事務局 68ページ見るとわかるのですがセットバック対象になり、隅切りのようになっている部分で2m以上接道していますので建築上問題ありません。

会 長 69ページの図面で連担図の中で25番、26番あたりにあるホテルがありますが、これは建築については問題ないのですか。

事務局 ここは市街化区域で、これは開発の申請をして許可を受けているものであります。

委 員 5号案件なのですが、現況が3.35mという見方でよろしいでしょうか。

事務局 現況が3.35mでセットバックをしているというものです。

委 員 このようにたくさん宅地があっても市街化調整区域をはずすということは難しいということですか。

事務局

今の都市計画制度の中では市街化区域に入れるためには現在の人口からどの程度人口が増えていくかということで市街化調整区域から市街化区域を増やします。今人口が減少しているということで、保留フレームというその数字を持っていないと市街化区域を拡大することは制度上できません。

国でもただ人口増だけで市街化区域としていくというのは無理があるということで、人口フレームに変わるどういう考え方を入れれば市街化区域が増やせるだろうかと考えています。例えば工業出荷額が増えていくから、工業用地として増やしたらどうだろうか、商業活動が活発化するから商業的な土地利用が行われる土地を増やしたらどうかということ等を勉強して、色んな手法で市街化区域が、人口減少の社会だけれども土地利用が高度に行われるという施策が展開できる方法を検討していこうと国と地方自治体ともに試行錯誤をしています。現在、山梨県においてはここ2、3年の中で市街化区域を増やすことは無理だと考えています。

委員

滋賀県の〇〇神社近くにある〇〇というお菓子屋さんがあり、そこはたくさんのお客で賑わっており、周辺のおみやげ屋さんも神社に合わせた良い景観となっています。観光客がたくさん来るようなところですが、緑の中でゆったりとお茶を飲む空間となっています。そういった形で商業化をすればよいのではないのでしょうか。〇〇神社のまわりなどは、新たに開発できない土地となってもう何年も同じ景観となっています。そういったところを上手く利用していくべきだと思います。風林火山以降観光バスも増え、観光客が増えてきている、そういったところを大切に上手く土地利用して頂きたいと思います。

事務局

本県にはリニアモーターカーの新駅ができます。そこは、人口が貼付くというより、駅を起点に県内に広く人が集まってくる集積地点になります。そこをどう土地利用が出来るか。そうすると交流人口というものが土地を高度活用するのに使えるのではないかと。今のままの市街化区域と市街化調整区域のままずっと維持するというのではなくて、メリハリをもった土地利用、人が集まる場所には市街化区域という考え方をいれつつ、そうでないところについては抑制、郊外に人がどんどん人が増えるのではなくてメリハリをもって土地利用を考えていく。今後山梨県の県土づくりにおいてやっていくべきだろうと考えて

おります。

観光は本県の売りですので、そういう方向での土地利用のあり方というものも制度面を含めて検討していこうと考えています。従来のやり方では都市計画上非常に難しく、限界点に来ていると考えています。国を挙げて模索していき、本県も同じ状況であると認識しています。

会 長

他に何かございませんでしょうか。

それでは、以上をもちまして今回予定の議事を終了させていただきます。

ご協力ありがとうございました。

8 その他

司 会

その他として、次回の開催についてであります。今後の審議案件の状況によりますが、今のところ12月から1月を予定しております。開催日時、場所につきましては、決定次第、連絡させていただきます。

本日の審査会の、議事録署名委員に指名された、両委員におかれましては、後日、事務局が議事録をお持ちしますので、ご確認をよろしくお願いたします。

本日は、お忙しい中ご出席いただいたうえ、長時間にわたりご審議していただき、誠にありがとうございました。

9 閉会

司 会

以上をもちまして、第145回山梨県開発審査会を、終了させていただきます。

本日は誠にありがとうございました