

# 第148回山梨県開発審査会

## 議事録

- 1 日 時 平成25年7月5日（金）午後2時00分～3時30分
- 2 場 所 ホテル談露館 山脈
- 3 出席委員 八巻委員、清水委員、武藤委員、渡邊委員、萩野委員、三好会長
- 4 事務局：都市計画課長、総括課長補佐、推進企画監、技術課長補佐、  
甲府駅南口周辺計画・開発担当職員

### 5 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】
  - ・ 1～4号案件
- (2) 特例的運用処理報告について 【非公開】
  - ・ 1～4号案件

### 7 議事の概要

#### 1 特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 分家住宅等で許可等を受けたものの用途変更】

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ページをご覧ください。  
(概要説明書を説明)

以上で説明を終わります。委員の皆様には、ご審議の程よろしく御願ひ致します。

委員 | 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 内容はわかりました。先ほどのパワーポイントの説明で、今回の用途変更によって一般住宅になるということですが、その時に使用者の制限無しと言う形になりますが、制限なしとなると、どのようなものでもできるようにとれますが、その辺のフォローはどのように考えていますか。使用者が変わったとき、今の建物をそのまま利用するというので、建て替えがおきたら審査会にはかり新たな許可を取ることになるということでしょうか。

事務局 制限を解除するということにはなりますが、一般の自己用住宅という許可条件を付すことを考えています。申請人がその建物で今のまま住んでいくことは何の問題ありません。建て替えも自己用住宅であれば問題ないということで審査会に諮る必要はありません。住むための目的でない取得、例えば開発業者が購入して宅地分譲することは自己用住宅の用途からはずれるので、不可能です。自己用住宅の条件を付すことで、建て替えの場合であっても自己用住宅となるので、問題は生じません。

委員 許可の段階で、宅地分譲を認めるものではないというようなものを担保するために条件付きの許可をするということですね。

事務局 自己用住宅という用途の指定だけだと、開発業者が取得して売却し、自己の住宅を建てられるのではないかという捉え方をされる心配もあるので、条件として分譲等行えないことと、また、権利を分けて分割することはできないとの条件を付して許可することに気をつけたいと考えています。

委員 申請するということは処分することが決まっていることですか。

事務局 移住することは決まっていて、その後の処理のやりとりの中で処分することを確認しています。土地をどのように扱っていくかの確認もして申請に至りました。

委員 今回敷地面積が約 380 m<sup>2</sup> 120 坪程度です。都市部で考えると敷地が大きく分譲で

きることも想定できる面積ですね。一筆で買う人がいるのであれば問題ないのですが、もう少し大きいと、一筆で買わず、分譲するような場合もあると思いますが、その場合はどのように対応しますか。

事務局

大きいとしても、一軒建つことを認めようという許可です。同じ一軒であれば、そこに住宅が増えるわけではなく、つまり街が大きくなっていくわけではありません。これまでその住宅に住み続けてきていて、その方が抜けても別の方そのまま住むだけであれば、問題ないと考えての今回の審議であり、大きい土地だから分割していくというのは別の考え方であるので今回のように許可相当として提案することはできません。

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を承認される委員の方は、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承認いたします。

## 【第2号案件 社会福祉施設】

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)

以上で説明を終わります。委員の皆様には、ご審議の程よろしく御願ひ致します。

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  
致します。

委 員            計画地は田んぼですよね。田を宅地化したときに周辺の田への影響は出ないの  
でしょうか。

事務局           審査上も、事前に地元、中央市とやりとりしまして、その中で周辺について問題  
ないことを確認しています。

委 員            農転の手続きも平行して進めているのですか。

事務局           平行して進めています。

委 員            この周辺の土地は地盤的に弱いと聞いたことがあるのですが、既に建築物が経っ  
ているので、だからこれを宅地化できないというわけではないですが、このような  
施設をこのような場所へ立地することに関しては配慮か、何かあった方がいいと思  
います。そのあたり検討はできないのでしょうか。

事務局           土地的には、確かに水が付きやすい場所ではありますが、今回の敷地については問  
題ないように建設することになっています。次の申請以降ではそのようなことを加  
味して、立地から検討されるべきではないかということにで、中央市とも打合せを  
したところであります。そもそも、市街化調整区域ではなく基盤整備が整っている  
市街化区域に立地されるべきということについても、中央市も非常に重要であると  
認識しています。次回応募が2件3件あれば、まずはそういう土地を選びたい、調  
整区域内であっても、立地まで含めた中で検討して選定していけるよう気をつけたい  
との考えであります。今回は、1件しか応募がありませんでしたが、問題なく建  
築できそうだと言うことで今回の提案に至りました。今後は、申請の段階から審査  
していきたいと中央市とは話をしています。

委 員            安全性はこのような施設においては重要なので留意頂きたいです。開発区域は河

川堤防、河川区域とは関係ないという事でよいですか。

事務局 河川区域には入っていません。

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を承認される委員の方は、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承認いたします。

**【第3号案件 その他の建築等の許可（既存宅地における建築等の許可の準用）】**

事務局 第3号審査案件を説明させていただきます。概要説明書の12ページをご覧ください。

(概要説明書を説明)

以上で説明を終わります。委員の皆様には、ご審議の程よろしく御願ひ致します。

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御願ひ致します。

会 長 意見がないようですので、本案件を許可することを承認される委員の方は、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承認いたします。

#### 【第4号案件 既存建築物の建替え】

- 事務局 第4号審査案件を説明させていただきます。概要説明書の18ページをご覧ください。
- (概要説明書を説明)
- 以上で説明を終わります。委員の皆様には、ご審議の程よろしく御願ひ致します。
- 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御願ひ致します。
- 委員 1.5倍というのはなぜ1.5倍で区切られているのでしょうか。通常、1.5倍を超えると問題があるということなのでしょうか。
- 事務局 建築物を建て替える時、原則許可が必要ですが、開発許可制度の運用指針の中で1.5倍を超えないものであれば許可を要しないものとして扱って良いとしております。その規模であれば、市街化の促進するおそれがない、都市の拡大、集客等、影響あるものではないということを示しているものです。それに基づいて1.5倍としています。
- 委員 基本的には同じ規模で建て替えれば問題ない。多少増えるかもしれないけど、それが1.5倍以内であれば問題ない。今回は1.5倍を超えるが支障ない規模ということですね。
- 委員 元々申請者の息子さんは住んでいなかったのでしょうか。二世帯住宅で新たに人が増えます。人が増えるという発想になると思いますが、それは問題ないのでしょうか。
- 事務局 今は他へ出ていて住んでいませんが、元々ここに居住していました。今回戻っての二世帯住宅ということですが、全体の中で見ると、世帯が継続して世帯を作っていくことは通常行われることであるのでそれは支障ないものと考えていま

す。

委員 子供が住んでいる分には将来相続があっても実質的にはかわりはないということですよ。

事務局 一身専属性の解除の場合もそうなのですが、許可受けたものの息子などが相続を受け、そのまま住んでいくことは、自然的に権利が承継されるものであると解釈をしています。

会長 他に何かご意見等ございませんでしょうか。

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を承認される委員の方は、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承認いたします。

## 2 特例的運用の処理報告について

### 【第1～4号案件】

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 3号案件の、既存宅地証明というのがありますが、これは課税証明とは別の証明なのでしょうか。

事務局 昭和52年から平成12年までの間、既存宅地確認制度というものがありました。この時に、既存宅地であるという証明をして建築することができました。

この時の証明が既存宅地証明でありまして、今回、既存宅地であることの判断材料としています。

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10月上旬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ひいたします。

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。

## 5 閉会

司 会

以上をもちまして、第148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