

第152回山梨県開発審査会

議事録

- 1 日 時 平成27年6月3日(水) 午前10時00分～11時00分
- 2 場 所 ホテル談露館 アンバー
- 3 出席委員 北原委員、清水委員、荻野委員、武藤委員、八巻委員、三好会長
- 4 事務局：(山梨県)都市計画課長、総括課長補佐、まちづくり推進企画監、
技術課長補佐、甲府駅南口周辺計画・開発担当職員
(中央市)都市計画課職員
(甲斐市)建設課職員
- 5 次第
 - (1) 開会
 - (2) 出席確認
 - (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号案件
 - (2) 特例的運用の処理報告について【非公開】
 - ・ 1～9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	<p>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。</p> <p style="text-align: center;">(概要説明書を説明)</p> <p>委員の皆様には、ご審議のほどよろしく願いいたします。</p>
会長	<p>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。</p> <p>それでは、私の方から質問いたします。都市計画区域図で、この案件というよりは全体のことになりますが、線引きを見ますと市街化区域と市街化調整区域が入り組んでいると思いますが、線引きの大きな考え方、分け方の概ねのコンセプトを教えてくださいたいと思います。</p>
事務局	<p>市街化区域と市街化調整区域の境界の決定についてですが、市街化区域については線引きを行った時点で既に市街地を形成している地域か、あるいは今後10年間に市街化を図っていくべき区域かの2つの要件に該当する箇所について、市町村と県とで協議し、住民とも話をしながらエリアを決めております。</p> <p>現状、市街化調整区域の開発の要件が変わってきていることもあり、今回の開発審査会にかけている案件の周辺については、市街化調整区域についても宅地化が進んでいる印象を受けますが、昭和46年から線引きを変えていないところですので、線引きした当時は、今回の申請地になったところはあまり宅地が進んでいないエリアだったのではないかと推測するところでございます。</p> <p>また、用途地域の設定につきましては、田富町だった当時、西花輪から浅原橋にかけてのエリアと2ページのピンク色に塗られている西花輪の交差点のあたりを街の中心と考えて、そこから周辺に向かって第1種低層住居専用地域等を指定し、まちづくりを進めていくことを考えたと思われまます。</p> <p>紫色は、準工業地域で、住宅や工業、商業等、様々な要素の建物が混在している地域に指定するケースが多く、用途地域を指定した当時から工場や住宅が混在している地域で、今後一つに特化した土地利用を進めていくことが難しいエリアということで紫色の色が付いていると考えます。</p>

笛吹川沿いにある一町畑工業団地については、玉穂町だった当時からのあたり
に工業的な用途の工場等を集中させていくという計画で、ここに工業系の用途を指
定して将来的なまちづくりの方向性を示しながら、建築物や建築の用途の誘導を図
ってきたと思われます。

会 長 気になったのは、市街化区域と市街化調整区域が入り交じっている印象を受ける
ので、結果的にスプロール的な開発にならないかと懸念されます。

色分けは当時と変わらず、今後も色の付いた地域の中で開発が進んでいくという
方針で変わらないということによろしいでしょうか。

事務局 はい、基本的に住んでいただくエリアとしては、色の付いた市街化区域の中と考
えています。現在のところは人口が減少傾向にあるため、市街化区域を拡大してい
くという理由付けは難しい状況にあります。

市街化調整区域の中にも、市街化区域に隣接している地域や昔からの既存集落も
存在しています。そのようなところを厳しく規制してしまいますと、既存集落の消
滅ということにも繋がりがねませんので、既存集落の存続も図りながら適切な開発
制度の運用を行っていかねばならないと考えています。

会 長 それでは、他にご質問、ご意見等ある方はよろしくお願ひ致します。

委 員 4 ページの公図の写しを見ると、当該地域は元々ここに載っている方が所有者
で、それを申請者が買って、宅地分譲するという理解でよろしいですか。

事務局 そのとおりです。

委 員 会社買って宅地分譲ということになると、開発を促しているような印象を
受けるため、そういうことを抑えられるような何かがあればいいと思います。

会 長 委員の指摘は、開発業者が所々を買って虫食い状に開発が進んでいくというこ
とはないのかということですが、それについてはどうでしょうか。

事務局 市街化調整区域の中に、これだけ大きな宅地が存在するという事は非常に稀なケースだと思います。広い土地を開発して、これまでは1世帯だったのが、分譲して10世帯くらいの個人住宅ができるということは、先ほど会長さんがおっしゃっていたスプロール化の助長のような懸念があると感じざるを得ないというのはご指摘のとおりだと思います。

現在の制度的にはこのような開発を規制する形にはなっていないというのが実態ですが、これは非常に稀なケースになります。

会長 他に何かございますでしょうか。

それでは、無いようでございますので、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。

(各委員の挙手)

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1～9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。

委員 50戸連担の要件について教えていただきたい。例えば46ページの連担図を見ると、43メートルと記載があるが、間隔の基準等はあるのか教えていただきたい。

事務局 50戸連担の隣同士の間隔が運用基準書の46ページに記載がございます。連担の状況を間隔をもって判断する場合には、通常連担図として50メートル程度の隣棟間隔をもって判断するという事で、概ねその基準で判断をしています。

会長 他に何かお気づきの点ございましたら、よろしく願いいたします。

委員 3号案件ですが、20ページの計画平面図で、セットバックして図の状況ということでよろしいでしょうか。

事務局 20ページの平面図の茶色の道路の幅員が3.57メートルになっておりますが、センターから2メートル確保してセットバックしますので、道路後退線までセットバックした状態で計画しております。

委員 それを前提として開発していくということよろしいでしょうか。

事務局 はい、そのようになります。

委員 接道について確認をさせていただきたいのですが、5号案件のところの県道については、このような形で大丈夫かと、7号案件についても幅員が4メートルないが問題ないのか確認させていただきたい。

事務局 5号案件については、建築基準法第43条の但し書き許可というものがあり、道路と申請地との間の水路の幅が1メートルを超えるものであればその許可が必要になります。この建物については既存の建物が平成20年に建築確認申請が出されていて、その際に法第43条の但し書きの許可を下ろしていますので、今回許可はらずに既存建物の増築ということで、接道は取れていることになります。30ページの水路の内法幅が1メートル超えているので、そこを接道と見て今回は申請が出されています。

7号案件については、赤い実線の外側に黒い点線がセットバックラインになります。

会長 他に何かございますでしょうか。

それでは、特にないようであれば、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。

長時間にわたりまして、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8月下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、八巻委員、清水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152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