

## 第 6 6 回 三 田 市 建 築 審 査 会 議 事 録

日 時 令和 2 年 2 月 1 7 日 ( 月 ) 午 前 1 0 時 から 午 前 1 1 時 3 0 分

場 所 三 田 市 役 所 本 庁 舎 3 階 3 0 2 会 議 室 B

出席委員 非公開 (※情報公開条例第 7 条第 1 項第 5 号 (審議、検討又は協議に関する情報) に該当)

事 務 局	作 倉	審査指導課	課 長
	波 多 野	審査指導課	参 事
	門 内	審査指導課	課長補佐
	喜	審査指導課	建築指導係 係長
	福 井	審査指導課	建築指導係 係長
	多 田	審査指導課	建築指導係 技術職員
発 表 者	青 野	都市計画課	課 長
	杉 本	都市計画課	課長補佐
	村 岡	都市計画課	都市計画係 係長
	中 東	都市計画課	都市計画係 主任

署名委員

---

---

議 長 それでは、第 66 回三田市建築審査会を始めます。  
本日の議事録署名委員は、●●委員と●●委員の担当ですので、よろしく  
お願いいたします。

それでは、第1号議案「三田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第3条の規定に基づく許可に係る基準の同意について」事務局より説明願います。

(事務局説明)

都市計画課の青野でございます。よろしくお願いいたします。

私の方からは包括基準の同意をいただくにあたり、主旨及び背景についてご説明させていただきます。

まず主旨でございますが、「三田市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」第3条第1項の規定に基づく許可に関しまして、あらかじめその可否判断を包括的な基準として定め、許可に係る基準の明確化と手続きの円滑化を図り、ニュータウンなど住宅団地の住宅ストックの多様な利活用を促していくため、本審査会において基準の同意を求めるものでございます。

次に2番の背景と取組みのスキームでございますが、現在三田市には地区計画を定めている住宅団地が6地区ございます。そのうち戸建てエリアに関しては第一種低層住居専用地域に指定させていただいておりまして、地区計画においてさらに細かな立地制限を定めてございます。現在立地可能なものとしましては、戸建専用住宅、兼用住宅で兼用部分が学習塾やアトリエ工房といったもの、それと集会所等でございます。逆に立地不可となる用途としましては、共同住宅、寄宿舍、老人ホーム、学校、図書館、診療所、兼用住宅の兼用部分が物販やクリーニング店などで、第一種低層住居専用地域で認められている用途でも地区計画の方で制限を厳しくしてございます。

こういったルールはそれぞれの住宅団地の開発当時から定めておりまして、これら規制によって閑静な住環境を誘導してきたところでございます。

しかしながら、まちびらきから30年、40年経過しているところもございまして、いろいろと課題等がみえてきているところでございます。

昨今住民等のこういった課題等ということで、住んでおられる方から空き家が増えて防犯面が心配であるとか、身近に店舗がございませんので、日常生活が不便であるとか、近所で集える場所がないですとか、高齢者施設がなくて将来が不安であるといった声が聞かれますし、一方でニュータウンにお住まいでない方からは、学生等の若者の住む場がない、障害者等が生活できる場がないといった声が聞かれます。

これら課題への対応ですけれども、本来であれば、地区計画のルールそのものの変更をするのが一般的でございますが、なかなか住民の皆様の合意形成を図ろうとすると数年単位でかかってしまうといったところも含めまして、当面の間、弾力的運用というところで、条例に基づく許可でこれまで制限してきた用途に関し、立地を許容するというところを考えているところでございます。許可に関してはあらかじめ包括基準を定めて運用したいと考えております。

あくまでこれは当面の間の運用でございまして、今後の取組みにつきましては、現在小学校単位で地域住民の皆様から自ら策定する地域計画というものを作っていただくというところで三田市と取り決めしているところでございます。これは土地利用だけに限らないものですが、各地域の課題をどうやって解決していただくというところの地域計画を皆さんで作って頂いた後に土地利用に関する項目については、地区計画の見直しに反映させていこうというところで取り組んで参りたいと考えてございます。

今回包括基準を提案させていただいておりますけれども、もし同意がいただければ今後の地区計画の運用にあたりましては、従来通りの届出制と合わせまして許可制ということで、包括基準を満たすものにつきましては、市長の許可というところで、本審議会については許可をした後に、事後報告させていただくというところで考えてございます。基準を満たさないものにつきましては、別途建築審査会に個々に審議していただきまして同意を得られれば、許可ということで運用していこうと考えております。

従来の届出制と新たな許可制の両輪によって今後ニュータウン等の住宅団地の用途の立地をコントロールしていければと考えております。

具体的な運用基準につきましては、引き続き担当の方からご説明させていただきます。都市計画課の村岡と申します。失礼して着座にてご説明させていただきます。

それでは、まず、地区計画の弾力的運用の具体目標と方針からご説明いたします。

弾力的運用の目標ですが、地区計画で、戸建住宅地の良好な住環境の維持、保全を目的として、建物用途の制限が設けられている地区で、周辺の住環境が保全できる範囲内において、一定の建物用途について立地を容認する。としております。

そして、4つ方針に基づき、弾力的運用を図ります。

まず、【方針1】ですが、「高齢者などの生活利便を向上し、日常生活の不便さを解消」で、この対応策としては、「高齢者の生活圏域内において、地区計画で便利施設の立地が制限されている「フラワータウン地区計画」の戸建住宅地区で、日用品販売店や喫茶店、サービス店などの兼用住宅の立地を許容」します。

つぎに、【方針2】は、「高齢者や障害者、学生など共生社会の実現に寄与」となります。

この対応策は、「ニュータウンにおける地区計画の、すべての戸建住宅エリアの区域内で、デイサービス、シェアハウス、グループホームなどの立地を許容」します。

【方針3】ですが、「戸建住宅地の良好な住環境は、これまでと同様に維持・保全」します。これは、「地区計画により築き上げられた良好な居住環境は、今後も引き継ぐべき貴重な財産であることから、この居住環境を保全するための許可基準の定める」こととします。

最後の【方針4】は、「方針1～3に適合する場合のみ、許可手続きの合理化」を図ります。「許可基準を明確化するとともに、包括同意による手続きの合理化、迅速化を図ることで、個別許可では、許可の不透明さや、手続きの長期化などから、事業者が断念し、便利施設の立地が、なかなか進まないというところもありますので、方針4によることで

住宅ストックの利活用と、地域住民の便利施設の立地の促進」を図りたいと考えております。

参考ですが、建築基準法の改正（令和元年6月施行）で、法48条ただし書き許可手続きの合理化が織り込まれ、第一種低層住居専用地域の用途制限を超えて、生活便利施設となる日用品販売店を立地する場合、国の技術的助言に適合していれば建築審査会の同意が不要として示されたことも、地区計画の許可基準による弾力的運用を検討する際の参考としております。

それでは、地区計画の位置と【方針1】または【方針2】の対象地区をご確認いただきたいと思います。

現在、戸建住宅地が位置づけられている地区計画は、6地区ございます。

「【方針1】高齢者などの生活利便を向上するための運用」を検討しているフラワータウンは、赤枠で囲まれたこちらの位置になります

そして、「【方針2】共生社会の実現に寄与するための運用」を検討しているのが、青色で囲まれた、フラワータウン、ウディタウン、カルチャータウン、つつじが丘、友が丘の6地区となります。

フラワータウンは【方針1】、【方針2】の両方に該当いたします。

つきまして、「弾力的運用を行う区域、用途」についてご説明いたします。

まずは、【方針1】の「高齢者などの生活利便の向上」に関してです。

その背景、経緯ですが、フラワータウンは昭和57年の「まちびらき」から、約40年が経過し、急激な少子高齢化の背景とともに、人口構造の中心が子育て、ファミリー世帯から高齢者世帯に変化したことから、現在では、高齢者の生活圏域内において、地区計画で制限されている便利施設やサービス施設等の立地が求められております。

対象地区の要件は、「高齢者の徒歩圏域内（半径が約500m以内）で、地区計画で生活便利施設の立地が制限されている区域」で、かつ「高齢化率（65歳以上）が、超高齢社会とされる21%以上の区域」といたします。

その結果、対象地区は、フラワータウン地区計画における戸建住宅地区と低層戸建住宅地区となります。

対象とする建物用途、規模は、建築基準法第130条の3に規定されている「第一種低層住居専用地域内で建築可能な兼用住宅」といたします。

つぎに、【方針1】の運用後の建物用途の制限についてご覧いただきます。

赤字でお示しした箇所が弾力的運用により戸建住宅エリアで立地が可能となる用途です。

後ほど、ご説明する許可基準（案）を運用することで、兼用住宅による事務所や日用品販売店、食堂、理髪店、クリーニング取次店などのサービス店舗、パン屋やあん摩・マッサージ店、接骨院などの生活便利施設を、幹線道路沿いで立地可能としてまいりたいと考えております。

また、次にご説明する【方針2】により、青字でお示ししております寄宿舍や、老人ホームなども、併せて戸建住宅地内に立地可能としてまいりたいと考えております。

次が【方針2】に関する内容で、「共生社会の実現」に関してです。

その背景、経緯ですが、高齢化や人口減少が進むことで、地域生活における支え合いが弱まるなど、様々な課題が顕在化しています。このように地域社会存続への危機感が生まれる中、世代や背景を問わず、地域住民などが主体となって一人ひとりの暮らしと生きがいを創造していく必要があることから、高齢者や障害者などが、参加・活躍することができる共生社会の実現を図ります。

対象地区の要件は、「すべての地区計画における戸建住宅エリア」とし、対象地区にお示ししている6地区の戸建住宅地区となります。

対象とする建物用途は、高齢者や障害者などを対象としたグループホームなどを例とする寄宿舍と、デイサービス、デイケアを例とする老人ホームなどいたします。

青字でお示した箇所が【方針2】の運用後の用途制限です。

こちらも、許可基準（案）を運用することで、寄宿舍は全地区、老人ホーム等は、すでに立地可能な、つつじが丘地区計画を除く、5つの地区計画で認めてまいりたいと考えております。

各地区計画の戸建住宅エリアにおける、【方針1】、【方針2】を併記した用途制限をお示しますと、ご覧のとおりとなります。

赤字でお示ししております【方針1】により、フラワータウン地区計画は、隣接するウッドタウン地区計画と同じように、幹線道路沿いで生活利便施設となる兼用住宅が立地可能となります。

青字でお示ししております【方針2】により、全地区で、寄宿舍や老人ホームなどの立地が可能となります。

また、それぞれの建物用途によっては、適用すべき許可基準も異なりますので、利用者が特定の者であり周辺環境への影響も限定的な寄宿舍、老人ホームをピンク色のA、不特定多数の利用が見込まれ、周辺の住環境へ影響を及ぼす可能性のある用途を緑色のB、Bに適用する許可項目に加えて、臭気対策が必要と思われる用途を青色のCとして区分しております。

その区分A、B、Cでそれぞれに適用される許可項目ですが、Aに区分した、寄宿舍、老人ホームなどについては、立地環境、騒音対策の「環境基準の順守」、道路交通、住民コンセンサス、その他の基準を適用いたします。

Bに区分した兼用住宅には、周辺への臭気の影響を少ないものと考えられますので、臭気対策を除くすべての許可項目を適用いたします。

Cに区分した兼用住宅については、食品製造、加工などの過程で臭いが発生する可能性がありますので、すべての許可項目を適用してまいります。

許可基準（案）の概要をご説明させていただきます。

お手元の資料「運用指針（案）」では、区分BとCの許可基準は2ページ、区分Aについては4ページに記載しておりますのでご覧ください。

国土交通省による技術的助言と、過去に許可をした2件を参考として検討した内容となりますが、まずは、『立地環境』です。この許可項目は、すべての用途に該当します。

交通負荷が少ない寄宿舎、老人ホーム等については幅員6m以上、その他は幅員16m以上の道路に接すること。

としております

寄宿舎や老人ホームなどは、利用者が特定の者に限られ、交通車両や路上駐車等の近隣への交通負担が少ない施設であることから、住宅を利用した寄宿舎などは幅員6m以上としました。

また、その他は不特定多数が利用される施設であり、利用客等による渋滞、路上駐車等の交通負荷が増加することが想定される集客施設であることから、幹線道路に接する必要があると考え、幅員16m以上としました。

自動車は街区道路から進入することも考えられますが、徒歩、自転車の利用者については、幹線道路からの進入も可能であるため、交通負荷の軽減への効果は望めると考えます。

また、交通負荷だけではなく、広幅員の幹線道路に面することで、幹線道路側では周辺と大きな離隔距離が確保されるため、周辺地域への「騒音」や「臭気」、「照明」なども低減できる効果があると考えております。

16mの根拠は、ニュータウンの幹線道路の一般的な道路構成として、両側の自転車歩行者道に停車帯、2車線を、道路の技術的指針である「道路構造令」に照らし合わせて、幅員16mとしております。

つぎに『騒音対策』です。この許可項目は、区分BとCの用途に該当します。

- ・ 環境基本法第16条第1項の規定に基づき環境省が定める、騒音に係る環境基準を遵守すること。
- ・ 室外機等の屋外設備機器は、低騒音型機器の使用や囲いで覆うなどによる騒音対策を講じること。
- ・ 建物や敷地の周辺、道路上などに利用者が滞留することのないよう、十分な措置を講じること。

環境基準で定める「住居専用地域における昼間（午前6時から午後10時まで）の騒音基準55デシベル以内」を守るべきものと明記し、その他にも必要に応じて低騒音タイプの機器や遮音対策を講じるよう規定しております。

また、施設利用者が周辺に留まり、おしゃべりなど騒音の原因とならないよう、例えば声掛けや注意喚起などの措置を講じることも規定しております。

『臭気対策』ですが、こちらの許可項目は、区分Cの用途にのみ該当します。

- ・ 店舗等の営業により発生する臭気を排出するための排気口は、隣地への影響を考慮し、道路側に設けることとする。ただし、敷地内において排気口から隣地境界線まで4 m以上の距離がある場合は、その空地に向けて設置することができる。
- ・ 臭気を発生させる排気口は上向きとして高い位置からの排気や、排気口に脱臭装置を設置するなどの臭気対策を講じること。
- ・ 屋外で商品の陳列又は販売をすることによる臭気や騒音等の発生を防止するため、屋外に商品を陳列、販売又は飲食物を提供する場所は設けてはならない。
- ・ 発生する臭気による周辺環境への影響を考慮し、ごみ置場は屋外に設けてはならない。ただし、臭気の発散を抑制する目的で、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合は、定期的な清掃や適切な維持管理を行うことを前提に、屋外に設けることができる。

としております。

店舗の排気口の向きは、道路方向としておりますが、隣地境界線まで有効な空間が確保できる場合に限り、その方向への設置も可能としております。

(寄宿舎等の排気口は対象として想定していない)

特に調理や食品製造などの過程で臭いを発生させるような排気口は、上向きで高い位置から排出することや、脱臭装置の設置など、周辺への配慮を行うよう規定しております。

また、屋外陳列や飲食物の提供についても、臭気や騒音を発生させる可能性がありますので、出来ない事項としております。

ごみ置場については、臭気の原因となることや、カラスやネコなどの動物によるゴミの散乱や衛生的な悪影響も考えられることから、原則、屋外の設置は禁止しておりますが、適切に管理される場合に限り、屋外の設置も可能としております。

『道路交通』は、すべての用途に該当します。

自動車及び自転車の駐車台数は、周辺への影響や路上駐車防止などを十分検討し、利用形態に即した必要台数を確保すること。

としております。

自動車などの駐車台数は、建物用途、規模などは、それぞれ周辺への影響を考慮したうえで、申請者が事業計画からの想定客数などから必要台数を検討、検証していただき、その必要台数を確保していただきます。

『交通安全対策』は、区分BとCの用途に該当しますが、出入りする車両と歩行者や通行車両との事故を未然に防ぐために、

交通安全を確保するため、自動車等の出入りの際に道路の見通しに支障を及ぼすおそれのある塀、柵等は設けてはならない。

としております。

『営業、照明』の項目は、区分BとCの用途に該当します。

- ・ 営業時間は、午前9時から午後7時までの間で定めることとし、周辺環境への影響を十分に考慮して、営業時間を決定すること。
- ・ 日没以降も営業する場合は、敷地内の照明や車両の灯火などの光による隣地への影響を防止するため、光を遮る壁等の措置を講じること。なお、壁等を設ける際は、道路の見通しに支障を及ぼさないこと。

としております。

事前に送付した資料では、営業時間は午前6時から午後10時までの間としておりましたが、周辺の住環境への影響を考慮、精査した結果、通学・通勤が終える午前9時から、自宅で食事・休息される一般的な時間である、午後7時までに内容を改めております。

また、事前に委員より、「当初記載していた「6時までの間とし」では、時間を固定的に解釈されるおそれがあるのでは？」とのご指摘もいただきましたので、「6時までの間で定めることとし」と修正しておりますので、あわせてご報告させていただきます。

このように、戸建住宅地としての夜間の環境を保全するため、昼間の時間帯でのみの営業とし、夜間営業は認めておりません。

しかし、季節によっては、日没以降の営業も考えられますので、その際は、近隣に照明の影響を及ぼすことのないよう配慮措置を定めております。

『住民コンセンサス』としての許可項目は、すべての用途に該当します。

- ・ 自治会及び周辺住民への説明会を開催するとともに、立地や周辺環境への対策などを説明し、すべての配慮事項について理解を得ていること。

地区計画は、地域住民の生活に密着した制度であるとともに、長年にわたって築き上げられてきた住環境の保全について協議していただく場として、周辺住民への説明を行うとともに理解を得ていただくこととしております。

最後に『その他』として、関係法令等の調整事項として、

- ・ 建築基準法や消防法、兵庫県屋外広告物条例などの他法令と十分な調整がされていること。

を定めております。

以上が、現在、三田市が検討している許可基準（案）となります。

つきまして、特例許可に関する手続きの流れをご説明いたします。

許可手続きの流れは2パターンございます。

左側が、本日、ご審議をただいております「弾力的運用による案件（包括基準）」の手続きフローで、右側が弾力的運用以外の個別案件の手続きフローとなります。

左側の弾力的運用ですが、対象としては【方針1】のフラワータウンの兼用住宅と、【方針2】の戸建住宅エリアの寄宿舍、老人ホーム等になります。

その許可手続きですが、申請者は事前相談の段階で、「許可基準」に基づき、周辺環境の保全策を検討していますので、その内容の事前審査と並行して、申請者による関係機関協議と近隣住民等への説明、理解を得ていただきます。



そして支障がなければ許可申請を行っていただき、担当課による本審査にて、あらためて許可基準の適合や、近隣住民等の理解が得られていると認められれば、建築審査会の包括同意により、特例許可を行いたいと考えております。

この期間としては、概ね約3週間程度を想定しており、その後、許可の概要を建築審査会で報告させていただく流れとなります。

これ以外の、個別案件ですが、弾力的運用以外の案件は、原則不可といたしますが、市長が、用途地域の範囲内で、良好な居住環境を害する恐れがないと認める場合は、個別案件として建築審査会にて、事前にご審議、同意をいただいたうえで、個別に許可してまいりたいと考えております。

この場合の許可手続きは、事前相談を受けたのち、関係機関などとの事前調整や、個別許可基準の検討、指示を行ったのち、申請者が対応策を検討することとなります。

そして、その対応策をもって関係機関協議が行われます。

関係機関協議が整いましたら、申請者による近隣住民等への説明と並行して、事前審査を行います。

その結果、支障がなければ許可申請を行っていただき、建築審査会の開催調整とあわせて本審査を行ったのち、建築審査会のご審議、同意をいただいたうえで、特例許可を行うこととなります。

これら手続きの期間としては、支障なく手続きが進んで、約3か月程度が必要と想定しております。

以上が、特例許可を行う際の手続きフローとなります。

それでは、最後に今後のスケジュールをご説明いたします。

本日の建築審査会で、運用内容や基準などをご審議いただいたのち、3月に開催が予定されている『三田市区・自治会連合会』の場にて地元説明を行います。また、地域より個別説明のご要望があれば、お伺いしてご説明をさせていただきます。

そして、令和2年4月から地区計画の弾力的運用を開始して参りたいと考えております。

以上で説明を終わらせていただきます。

本日の事前に各委員の皆様には資料を配布しているんですけども、事前質問がございました分のご紹介と市の考え方について、私の方からご説明させていただきます。

既に担当の方から概要説明の中でご回答させていただいている分もあるんですけども、それ以外に4点ございますので、ご紹介させていただきます。

質1) 条例の規定そのものとは異なる運用をすることについて、問題ないことを市の法制部局とは協議をしていますか？

答1) 条例では、地区整備計画を超える建物用途を制限することを規定しておりますが、「ただし書き」として「市長が良好な居住の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合、建築審査会の同意を得て許可」することで、立地を可能するとされております。今回の弾力的運用は、その許可基準の明確化、手続きの合理化、迅速化を図るもので、許可

過程に関する内容であり、条例の改正も必要としないことから運用について協議は行っていません。

質2) 前回の質疑回答では、本来地区計画を変更すべきところを時間や手間の関係で今回の運用として実施したいとのことだが、都計審に対して例えば会長だけにでも事前に説明しておく予定はないのですか？

答2) 事後にはなりますが、運用開始後、直近の都市計画審議会において報告する予定としています。また、都市計画審議会の会長には、市がニュータウンの課題に対する一つの手立てとして、地区計画の弾力的運用を検討していることはお伝えしており、会長からは、積極的に仕掛けていくことには賛同をいただいております。このたび、具体的な内容が定まれば、あらためて運用開始までにご説明に伺う予定としています。

質3) 都市計画法の調整区域での許可基準や建築基準法43条のただし書き許可基準など審査会へ事後報告とするケースは審査会での実績の積み重ねを元に基準化している場合が多いが、実例もない中で、建築審査会に対して、基準そのものが問題ないかどうかを判断させることとした理由、経緯は？

答3) まちづくりにおいて課題があるという認識をもっている中で、許可手続きの合理化を目的とした建築基準法の改正がありました。国交省の技術的助言に適合している内容であれば、第一種低層住居専用地域内の用途制限を超えた日用品販売店の立地を法48条ただし書き許可の際に、建築審査会の同意が不要と示されました。

このこともきっかけとなり、市における過去の2事例の許可案件も踏まえ、包括基準を定まる流れとなりました。

質4) 資料②の6ページの地元説明は、本来の地区計画の変更における縦覧同等の周知が必要と思われるが、自治会連合会への説明で住民への周知が十分図られるのか？

答4) 今回の運用は地区計画の変更ではなく、「建築条例第3条ただし書き許可」の運用に関するものであり、縦覧等の周知、意見募集は考えておりませんが、対象となる自治会役員への報告や市広報誌での周知を検討しております。また、申請者による自治会への説明も義務付けていますので、問題ないと考えております。

議長 　ただ今、事務局より説明のありました審議事項について、ご意見があればお願いいたします。

委員 　提案にはなりますが、資料①の居住者の声は、「安心、安全」に直結するものであり、説明資料の中にそういった言葉が出てきていないので、今後、地域に入っていく際、住民のより広いコンセンサスを得るために、資料②の4ページ、背景、経緯の中で、そういったキーワードを入れることが住民の理解にも繋がると思います。

また、資料③における営業時間の設定についても、「安心、安全」にも考慮しての時間設定ということで、理由付けの強化にも繋がると思います。

- 発表者 提案内容について検討し、地域に入っていきたいと思います。
- 委員 全国各地で同じような問題が発生していますが、他の地域における事例を把握されていますか。
- 発表者 豊中市は、デイサービスの立地に関わる特定許可基準を作成されています。ただ、包括基準にはなっておらず、建築審査会の同意を得て、個別に許可するものとなっております。三田市においては、より積極的に、手続きの円滑化を図るため、包括基準による許可で運用したいと考えています。
- その他については、全国的に事例がない要因として、制限の緩い地区計画となっており、見直す必要がないことが考えられます。三田市の地区計画の制限は、他市と比較すると非常に厳しいものとなっており、弾力的な運用が必要であり、先進的事例になればいいと考えています。
- 委員 「誰もが暮らしやすい共生社会の実現に寄与するもの」として立地を認めるものの中に、「老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの」とありますが、「その他これらに類するもの」の中に認定こども園や学童保育施設といったものは含まれますか。
- 発表者 「その他これらに類するもの」は、建築基準法から引用したものであり、それに該当するものであれば、認めるものになると考えます。認定こども園の立地については、この場では判断しかねますが、学童保育施設は、認めることができないものになると思われれます。
- 委員 住民コンセンサスもあり、認めるものの範囲を広めることは、理解を得ることが厳しくなると思うので、今回の包括基準以外の案件について、個別許可の方法が残されているなら、問題ないと思います。
- 委員 資料③の2ページ、騒音対策における「建物や敷地の周辺、道路上などに利用者が滞留することのないよう、十分な措置を講じること」について、教えてください。
- 発表者 建物の中における利用を想定しており、道路や庭において利用者が滞留することが、通行上の支障や、周辺環境の迷惑になる可能性もあり、注意喚起の措置を講じてもらうことを想定しています。
- 委員 オープンカフェは、認めないということですか。
- 発表者 戸建住宅地区ということもありますので、テラスを利用したカフェ等、屋外における利用は制限したいと考えています。ただ、駅周辺における土地利用については、オープンカフェも含め、別事業の中で仕掛けていきたいとは考えています。
- 議長 資料②の3ページの青字の表現と、資料③の3ページの対象用途の表現を統一するようにお願いします。考え方として、幅広い用途を認めるということとは理解できるが、周辺住民の立場で考えると、どんなものが立地されるの

かというところが気になると思います。これから、地域に入っていく際、「その他これらに類するもの」を具体的に説明していただいた方が、トラブルにもならないと思います。

委員 資料②の3ページの表では、保育所は認めないものとなっており、資料③の3ページでは、認めるものとなっており、どちらが正しいのでしょうか。

発表者 今後、資料②と資料③で整合がとれていない箇所は修正して、住民説明に入っていきたいと思います。また、ご指摘の件については、保育所は認めるものとして整理いたします。

委員 過去の2事例と国の技術的指針を基に資料③を作成したとのことですが、過去の事例に基づいて作成された基準があるなら教えていただきたい。

発表者 近隣住民への説明と関係機関調整の義務について、また、敷地外で駐車場を確保する場合は、申請書類に「駐車場使用の同意書」を添付することについては、過去の事例を参考に今回の基準の中に織り込んでいます。

委員 事例により、駐車場台数は変わってくると思うが、指針の中では「必要台数」という表記になっており、台数の根拠となる基準は設けておらず、事業計画に基づいて、事業者が計画した駐車台数を市が審査するということでよろしいですか。

発表者 そのように考えています。

委員 個別案件を積み重ねたのちに包括基準にすることが一般的であり、過去の許可事例の2件と国の技術的指針を参考にして三田市は包括基準を作成されたと思うが、今後の届出審査において、対応しきれぬかが心配です。本日の提案を包括同意とし、建築審査会へは事後報告で進めていきたいということでもよろしいですか。

発表者 多くの実績を基に今回の包括基準を作成しているものではないので、不安はあります。ただ、ウッディタウンの幹線道路沿いにおいては、店舗等の兼用住宅の制限はなく、土地利用が図られており、その中において問題も発生していません。ウッディタウンの土地利用を参考に、フラワータウンの地区計画の弾力的運用を図るものであり、フラワータウンにおいても、大きな混乱は生じないものと考えています。

議長 地区計画の弾力的運用開始後、初めのうちは、建築審査会への報告をできるだけ早くしていただきたいです。その中で、また議論もしたいと考えています。

議長 建築審査会として、本日の議案について同意するというでもよろしいですか。

それでは第1号議案について、同意いたします。

今日、出た意見も踏まえて、地元住民の方へは丁寧な対応をよろしく  
願います。