

第179回 京都府開発審査会 議事録

- 1 日 時 令和4年1月27日（木） 午後1時30分から午後3時30分まで
- 2 場 所 京都府公館 レセプションホール（Web併用）
- 3 出席者
開発審査会 松岡会長、中山会長代理、井上委員、河村委員、小山委員、志澤委員
同 事 務 局 和田幹事、赤井書記、川崎書記、山崎書記、内田書記、古和田書記、田中書記
- 4 書記の任命
京都府開発審査会運営規程第7条第1項の規定により、松岡会長により赤井書記、川崎書記、古和田書記、田中書記が任命された。
- 5 議事
(1) 付議案件1
市街化調整区域における酒類製造施設の建築等について（福知山市）
〈委員からの指摘事項及び事務局からの回答〉
 - ① 駐車場の駐車台数について
 - ・ 敷地の北側にある駐車場の現在の駐車可能台数は何台か。また、今回の計画により駐車可能台数を増やすのか。（井上委員）
 - 正確に把握できていないが10台程度は確保されている。
現在いちご狩りや飲食店の来客があり、特に年に数回開催される土日のイベント時の来客数が多くなるが、敷地内の駐車区画では不足しており、周辺の福祉施設や市管理施設の駐車場を借りることでまかなっているとのこと。地元の協力もあり交通渋滞は生じておらず、駐車場については整理されていると判断している。（事務局）
 - ② 敷地内での栽培について
 - ・ 敷地内に既にいちご栽培のビニルハウスが設置されているが、この場所で大麦を栽培するのであれば、いちご栽培の規模はどうなるのか。（井上委員）
 - 敷地内で大麦を栽培する計画はなく、いちご栽培は同じ規模で継続される。
大麦は敷地外の同じ集落内の農地で申請者及び地元協力農家により栽培されており、ビール製造に必要な大麦の過半を地元産として確保する予定。（事務局）
 - ③ 建築物の利用状況について
 - ・ 平面図における飲食店や体験学習室等は現在あるものか、それとも現在はないが計画により新たに設置されるものか。（井上委員）
 - 酒類製造施設以外の施設については、昨年6月に用途変更の許可を受けており、そのほとんどが現在実際に利用されている。（事務局）
 - ④ 事業の開始時期について
 - ・ 本件許可後、事業はいつ頃から開始される見込みか。（小山委員）
 - 大麦の栽培は昨年の11月から開始されており、今年の5月に収穫される予定である。本件許可後に施設整備及び酒類製造免許の取得等必要な準備を行った上で、大麦の収穫後の5月以降に事業が実施される見込みと認識している。（事務局）

⑤ 雇用について

- ・ 計画書には雇用への貢献が記載されているが、本件酒類製造施設が設置されることでどれぐらいの雇用が生まれるのか。また、障害者の雇用にも力を入れたいとの記載があるが、障害者の雇用についてどのような考えをお持ちなのか。（小山委員）
- ・ 計画書に2人の雇用とあるが、本件酒類製造施設により生まれる雇用は2人ということか。（小山委員）

→ 酒類製造施設で雇用される人数は2人である。それとは別に、大麦の栽培で障害者が雇用されると聞いている。（事務局）

⑥ 基準への適合について

- ・ 原料の大麦について地元産を50%以上使用することで地元への貢献としているが、どのようにして50%以上を維持するのか。仮に50%を下回るとしても、基準に適合するためには許可時に50%以上となっていればよいのか、数年後までは50%以上が必要なのか。（河村委員）

→ 基準は、地元産が50%以上か、地元製品として表示するかのどちらかに適合していればよいが、本件はそのどちらにも適合すると判断しており、仮に地元産50%以上を満たさなくなっても地元製品としての表示により基準に適合すると考える。

なお、申請者は大麦の地元栽培により地元雇用に貢献したいと考えており、大麦の生産量の現状維持に努めるとともに、大麦の増産のため新たな地元協力農家の開拓及び自社による新たな農地における生産を検討していると聞いている。（事務局）

⑦ 開発審査会付議と地区計画の棲み分けについて

- ・ 地域振興としての本件酒類製造施設の整備については賛成だが、元々ある地区計画を変更せずに開発審査会に付議をして許可することに根本的な疑問がある。

開発審査会で扱う案件は、市街化調整区域の例外許可であり、真にやむを得ないものを対象としている。

地区計画は、元々の都市計画が広い範囲で大きな物事を考えることによる問題があったため、より身近な生活レベルで物事を考えていくために生まれた制度。

このように住民と市で立案できる地区計画が計画地には定められており、住民と市で当該地区計画に定められた用途を変更すれば開発審査会に付議せずに許可が可能となるが、地区計画を変更せずに例外許可である開発審査会付議とすることが果たしてよいのか。

開発許可制度を所管する京都府として、地区計画を変更するのか、開発審査会に付議するのか、その棲み分けをどうされているのか。（中山会長代理）

- ・ 本件の最初の相談があった段階では、地区計画の変更という方法は考えにはなかったのか、あるいは難しかったのか。（松岡会長）

→ 福知山市は、地区計画に「都市計画法第34条第14号に規定する建築物」と規定しているため、開発審査会付議により当然に地区計画に適合するものと考えている。事業者としては、地区計画の変更は時間を要するため、開発審査会に付議した方が早いと考えたと思われる。

地区計画が定められる際に京都府に照会があり、「都市計画法第34条第14号に規定する建築物」という規定に疑問があったが、市の地区計画を定めるための指針に規定されているとのことと、京都府としては市に決定権限がある地区計画について強制することができないため、市の案のとおり地区計画が定められた経緯がある。

今回、当該規定により、地区計画の区域内でありながら開発審査会に付議するという処理を実際に行うこととなり非常に苦慮した。京都府としては、開発審査会に付議せずに許可できるよう地区計画を定めていただくのが本筋と考えている。

今後、開発審査会のご意見を踏まえ、開発許可権限を有する京都府として福知山市と協議していきたい。（事務局）

⑧ 添付書類について

- ・ 本件の資料に内水ハザードマップが添付されているが、マップ上に中六十部地区の記載はない。添付されている趣旨はなにか。（松岡会長）
- 内水ハザードマップは市街化区域内に適地がないことを説明するために申請者から提出された書類の1つである。（事務局）
- ・ 適地については、旧中六人部小学校の廃校利用という計画からすると、中六人部地区以外はありえないのではないか。（松岡会長）
- そのとおり。（事務局）

⑨ 事業の収支見込みについて

- ・ 事業の収支バランスとして成り立つかどうかについて、ヒアリング等が行われているのか。（小山委員）
- 本件計画は、許可を前提に地域づくり京ファンドの融資が行われるため、融資の審査においてヒアリング等が行われていると認識している。（事務局）

<審議結果>

出席委員の全員一致により異議のない旨の答申を受けた。

(2) 付議案件2

市街化調整区域における管理棟及び便所の建築等について（八幡市）

<委員からの指摘事項及び事務局からの回答>

- ・ 土地利用計画平面図において、排水幹線ルートがコの字型の大きがかりなものになっているのは、敷地をアスファルトで舗装するためか、それとも管理棟などの建築物周辺の排水だけではなく敷地全体の排水が必要になるためか。（井上委員）
- 排水幹線ルートは敷地全体の排水を兼ねており、敷地はアスファルト舗装ではなく砕石仕上げのため、浸透の排水管で南側に集水し放流する計画となっている。（事務局）
- ・ 本件は、定型的に判断が可能なものと思われる。（松岡会長）

<審議結果>

出席委員の全員一致により異議のない旨の答申を受けた。

(3) 報告案件

- ① 農家の世帯分離のための住宅の建築等について（舞鶴市）
- ② 相当期間適正に利用された建築物のやむを得ない事情による使用の主体の適格性の解除（舞鶴市、木津川市、精華町）
- ③ 知事指定の区域（既存集落）における自己用住宅（福知山市2件）
- ④ 南丹・福知山・舞鶴都市計画区域内の線引き以前からの宅地における自己用住宅（南丹市3件、福知山市4件）

<委員からの指摘事項>

なし

<審議結果>

出席委員により報告について確認された。

(4) その他

- ① 第41回近畿ブロック開発審査会会長会議の開催概要（事務局からの報告）
- ② 都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例に係る土地の区域の変更概要（事務局からの説明）

〈委員からの質問〉

なし

京都府開発審査会運営規程第8条の規定により、第179回京都府開発審査会の議事録を以上のとおり定める。

令和4年3月23日

京都府開発審査会