

## 第174回 京都府開発審査会 議事内容

### 議事

#### (1) 照会案件

亀岡市内における開発審査会付議基準の改正について

〈委員からの指摘事項及び亀岡市からの回答〉

##### ① 対象となる建築物

- ・ 付議基準（案）の基準(1)では全部を住宅以外に用途変更するとして既存の住宅部分の用途が残ることを認めていないが、基準(8)では「用途を変更する床面積」とあり既存の用途が残る場合もあると読み取ることができるため、疑義が生じないか。（中山委員）
  - ・ 敷地が大きい場合、附属建築物に住み続けることは認められないのか。基準(1)の「現に存する古民家の全部」とは、敷地全体にある全部の建築物のことか。（中嶋委員）
- 敷地内の全部の建築物について住宅以外への用途変更を認めるもので、住宅部分の用途は残らないこととなる。敷地内の附属建築物に住み続ける場合は対象外となる。（亀岡市）
- ・ 離れや蔵もある場合、全部を住宅以外の例えば飲食店とする場合は離れや蔵も飲食店とすることとなり、また、従業員等の居住部分はないため通勤が必要となる。基準(1)では敷地にある建築物の全てを「全部」としているのか。（中山委員）
  - ・ 従たる附属建築物も全部を用途変更するため、宿泊施設の従業者が夜勤で寝泊まりをするのは居住ではないとの考えでよいか。（松岡会長）
- 敷地内の建築物の全てを「全部」としている。従業員の夜勤の寝泊まりは宿泊施設としての当然の機能であるため、居住には該当しない。（亀岡市）

##### ② 附属建築物の敷地の分割

- ・ 蔵などを除いて母屋だけを貸すことも多いと考えるが、その場合は建築物の全部を用途変更した上、母屋と附属建築物の敷地を分筆し、母屋の敷地では床面積の合計が150㎡以内であるため接道要件の強化は適用されないということが生じないか。（中嶋委員）
  - ・ 接道要件の強化が適用されないよう、蔵を残して分筆して敷地を分け、母屋の敷地内の全部の建築物の床面積を150㎡以下として、実際上は母屋のみを住宅以外に転用する場合はないか。（松岡会長）
  - ・ 現在の付議基準（案）ではその場合について規定されていないが、敷地の変更は認められないのではないか。（中山委員）
- 基準上、敷地の拡大を伴わないことを規定している。実態調査でも、敷地には母屋以外にも蔵、納屋など様々な附属建築物が存在し、中には活用できるようなものもあるが大半は老朽化している。仮に離れや蔵を利用するならば、接道要件の強化では敷地内の全ての建築物の床面積を合計するため基準(8)では150㎡の床面積に含むことになる。別の敷地として蔵のみを残す場合は住宅から倉庫への用途変更となり、別途整理が必要となる。（亀岡市）

### ③ 古民家の定義

- ・ 古民家を築50年以上としているが、様々な定義がある中で築年数で決めている理由は何か。(中嶋委員)

→ 法的には古民家の定義はないが、業界団体の定義や国の文化財登録制度では築50年を基準としており、それらを踏まえて定めたところ。(亀岡市)

- ・ 例えば今から30年経過すると、築50年のものでも伝統工法によらない、古民家とはいえないようなものも古民家に該当してくるが。古民家の基準を見直すのか。(中嶋委員)

→ 伝統的木造建築技術により建築された住宅とし、将来的に古民家に馴染まないものが該当してくることも念頭に、必要に応じ基準の改正を含めて検討したい。(亀岡市)

### ④ 接道要件の強化と古民家の活用

- ・ 付議基準(案)の基準(8)の「用途を変更する」の文言は「用途変更後の」とすべきではないか。既存建築物の一部を除却して接道要件の強化の基準の床面積に算入しない場合も想定されるため、「用途変更後の」との記載は必要であると考え。(中山委員)

- ・ 古民家については、床面積の合計が150㎡以下に収まることは多くはないのでは。(井上委員)

- ・ 農家住宅の場合、母屋だけでなく蔵や付属屋、塀などの屋敷構えがそろってこそ魅力がある。屋敷構えを有効に使ってもらいたい。接道要件の強化について、床面積により制限をするのはどのような趣旨か。(中嶋委員)

→ 災害時の防火・避難等の安全性を考慮した場合、床面積による制限が必要となる。また、床面積が150㎡超の古民家でも4m以上の道路に接道しているものもある。まずは今回の基準で運用して検証していきたい。(亀岡市)

- ・ 安全性は必要だが、接道要件のために建築物を除却することとなる場合は注意が必要と考える。(中嶋委員)

- ・ 接道要件を満たさない古民家は大きな立派な建築物となっているが、それを多数者が利用できないのはもったいないのでは。(井上委員)

- ・ 接道要件の強化以外で、他の何かにより制約することはできないか。(中嶋委員)

→ 他には用途で制限する方法もあるが、4m以上の道路と接道すれば安全であると必ずいえるかも分からない。接道が4m未満でも安全であるとする共通項があれば検証し検討していきたい。まずは安全面を重視・確保したい。(亀岡市)

- ・ 多数の来訪者とあるが、レストランでも席数をそれほど多くとらないのでは。古民家の活用の観点からすれば厳しい基準とはならないか。(井上委員)

- ・ 当初はある程度厳しい基準が必要では。後に改正する場合に強化をするのは難しい。今回は亀岡市の付議基準の追加であり、そもそも他の市町の市街化調整区域内ではこのような用途変更はできない。(中山委員)

- ・ 様々な想定されることはあるが、古民家を資産としてどう活用したいかが重要で、風景、環境にどう調和させるか、どういう姿を目指したいかを先に考えるべき。注意して運用されたい。(中嶋委員)

- ・ 亀岡市での今回の古民家の活用の運用を踏まえて、他の市町でも同様の付議基準の適用について意向が出てくることも考えられる。(河村委員)

- ・ 確認だが、基準(8)の「用途を変更する」は「用途変更後の」に修正することでよいか。(松岡会長)

→ 基準(8)は御指摘のとおり規定を修正する。御意見を踏まえて、今回の付議基準については十分に慎重に運用していき、検証等をしていきたい。(亀岡市)

〈審議結果〉

- ・ 付議基準(案)の基準(8)中の「用途を変更する」を「用途変更後の」に修正し、出席委員の全員一致により支障ない旨の回答を受けた。

## (2) 報告案件

線引き前からの宅地における自己用住宅の建築等について(舞鶴市)

〈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。

## (3) 承認案件

ア 第173回京都府開発審査会の議事録について

〈委員からの指摘事項〉

なし

〈審議結果〉

- ・ 出席委員の全員一致により異議ない旨の承認を受けた。

イ 開発審査会の開催結果の公表の見直し及び京都府開発審査会運営規程の一部改正について

〈委員からの指摘事項及び事務局からの回答〉

- ・ 審議結果中の「出席委員の全会一致」は「出席委員の全員一致」ではないか。(中山委員)
- ・ 報告案件の審議結果は、「報告について承知された」ではなく「報告について確認された」としてはどうか。(松岡会長)
- ・ ホームページの「5 議事内容」中の「審議内容」は「議事内容」ではないか。(河村委員)

→ 御指摘のとおり文言により作成することとする。(事務局)

〈審議結果〉

- ・ 案中の文言のうち「全会一致」を「全員一致」に、「承知された」を「確認された」に、「審議内容」を「議事内容」に修正し、出席委員の全員一致により異議ない旨の承認を受けた。