

第177回 京都府開発審査会 議事内容

- 1 日 時 令和2年11月17日(火) 午前9時30分から11時まで
- 2 場 所 ルビノ京都堀川 嵯峨の間
- 3 出席者
開発審査会 井上委員、河村委員、小山委員、中嶋委員、中山委員、松岡委員
同事務局 和田幹事、壺井書記、能勢書記、堀本書記、山崎書記、神部書記、内田書記
亀岡市 まちづくり推進部都市計画課 関口課長、森田係長、高奥主査

4 議事

(1) 付議案件

市街化調整区域における農産物直売所の建築を目的とする開発行為について(亀岡市)

〈委員からの指摘事項及び亀岡市からの回答〉

①駐車場の駐車台数の見込みについて

- ・ 計画されている敷地内4台と敷地外21台の駐車台数の妥当性、敷地外の駐車場から計画建物への通行ルートとその安全性はどのように検討されていますか。(中嶋委員)

→ 営業時間は11時から17時までの6時間で、1回につき50分の滞在時間、1日最大300人・150組の来客として計算し、来客者用は最大21台、従業員用は4台として計画しています。滞在時間も来客者数も余裕を見ており十分な台数を確保しています。北側の駐車場からは徒歩で市道を通って計画建物に入りますが、車両の通行量は多くないため安全性に特に問題はありません。一定時間帯に集中的に来客されることはありません。(亀岡市)

②予定建築物の景観基準への適合について

- ・ 予定建築物の外壁は明るい赤と白ですが、市の景観形成基準に問題なく適合していますか。(中嶋委員)

→ 計画地は亀岡市景観計画の一般地区であり比較的規制が緩い地域にあります。予定建築物は一般地区の景観形成基準の範囲内となっています。明るい色調ですが一般的な景観には調和するものです。(亀岡市)

③土地の権利の取得状況等について

- ・ 計画地の土地所有者との間で、土地の権利に係る契約書等の書面の写しが資料にありませんが、契約の書面は確認されていますか。権利の取得に向けた状況はいかがですか。また、耕作地は現況写真からは畑のようですが、農用地でしょうか。(中山委員)

→ 土地の賃貸借契約をされていると聞いていますが、契約の書面までは確認していません。耕作地は農振農用地となっています。(亀岡市)

- ・ 土地の権利取得の調整状況については十分に確認してください。(中山委員)

④ 観光農園と経営計画について

- ・ 今回、耕作地を拡大しますが、観光農園も拡大して来客者が1日最大で300人ですか。（小山委員）

→ 観光農園は縮小する計画となっています。観光農園はブランドづくりの目的で運営されていますが、出荷・販売の拡大に伴い縮小する計画です。（亀岡市）

- ・ 収支計画はどのように見込まれていますか。耕作地を拡大しますが観光農園を縮小して直売とするとなると、経営的に想定の範囲内で収支が安定する方向ですか、多少は我慢しつつという方向ですか。従業員は何名ですか。（小山委員）

→ 希少で高品質・高価格のいちごを提供することで利益を確保する計画となっています。観光農園はブランドを知っていただく一環であり、経営戦略としては耕作地を拡大して生産量を増やし、高品質のいちごを安定的に提供する方に力を入れます。需給による生産調整等で余剰となったいちごはジェラート製造に回すことで、季節変動の多い労働力の平準化も含め、全体的な農業経営の安定化を図っていくものです。

従業員は現在2名で、今回の計画では4名となります。（亀岡市）

⑤ 農産物直売所の使用の継続について

- ・ 今回の農産物直売所としての使用が継続されることはどの程度担保されていますか。他の場合でも、状況が変わっていく中で倉庫や工場等に変わることはあり得ますが、どのようにチェックしていくこととなりますか。同様の施設が今後周辺に設置され販売価格が下がり直売が困難になる場合も考えられます。（中嶋委員、松岡会長）

→ 計画の直売所の魅力は、地域の方に比較的安価で新鮮ないちごを提供すること、生産者の顔が直接見える中で安心して買っていただくことにあり、ファンを増やすためですので、なくなるということはありません。市が定期的に直売所の状況を確認することはありませんが、許可と違う用途に変わっていると分かった場合は職員が立ち入って確認をして対応することとなります。（亀岡市）

⑥ いちご以外の野菜の生産等について

- ・ いちごの栽培時期以外に販売する他の野菜は、いちごと同様にビニルハウス内で養液栽培するのですか。現況写真では耕作地の大部分にビニルハウスが建っていますが。（松岡会長）

→ 他の野菜は通常の露地栽培となります。写真のビニルハウスの横のスペースで栽培をされます。（亀岡市）

⑦ 従業員の雇用について

- ・ 現在の従業員の2名は、代表者も含めてですか。今回4名となりますが、耕作地とビニルハウスを増やして4名で運営できますか。また、観光農園は縮小するとの計画ですが、資料では観光農園の増員によりいちごのロスを低減するともあり矛盾していませんか。申請年度が2019年度とあるのは当初に計画した時点ですか。（河村委員）

→ 現在の従業員2名は、代表者を含んでいます。生産環境の向上を図りつつ、4名で運営する計画です。観光農園は縮小しますが、販路拡大がかなわなかった場合や、需給の変動などにより余剰があれば観光農園を行う場合もある旨が記載されています。事業年度は10月から翌年9月までのため、計画をまとめた本年9月までは2019年度

としているものです。（亀岡市）

⑧ 生産と販売の数量等について

- ・ 農産物の生産計画と販売計画で数量が異なっていますが、その理由は。（井上委員）
- 生産量のうち販売・出荷できないものがあるため生産量と販売量に違いがあるものです。（亀岡市）

⑨ 農地法の手続について

- ・ 農地法の手続の状況についてはどのようになっていますか。（河村委員）
- 市の農業委員会に申請後、支障ないものとして府に進達されていると聞いています。（亀岡市）

<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) 報告案件

- ①非農家の世帯分離のための住宅の建築のための開発行為について（舞鶴市ほか1件）
- ②建築物のやむを得ない事情による用途変更について（木津川市ほか1件）
- ③線引き前からの宅地における自己用住宅の建築について（南丹市ほか6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。