

第61回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	平成23年12月22日（木） 午後2時00分から午後4時00分まで		
開催場所	八幡山の洋館 第1会議室		
出席者	委員	柳沢会長、杉崎委員、水越委員、津田委員、加藤委員	
	処分庁	開発指導課 石川課長、山本課長代理、齋藤主査、榎本主査、山田主任 建築指導課 渡邊主管	
	事務局	まちづくり政策課 小山田課長、小林課長代理、野口主査、川嶋主査	
欠席者	委員	なし	
開催形態	<input type="checkbox"/> 公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開	傍聴者	1名
会議録署名委員	柳沢会長、加藤委員		
会議内容	<p>1 開会</p> <p>事務局より委員全員出席のため本会は成立する旨を報告。</p> <p>2 議事</p> <p>(1) 議案1 提案基準第18号既存宅地に係る許可について（1件）</p> <p>処分庁より案件概要説明</p> <p>委員質疑 申請敷地北側にある道路は、その接続する下粕屋・平塚線までの間、幅員4m以上が確保されているのか。</p> <p>処分庁回答 幅員4m以上が確保されている。</p> <p>委員質疑 立地基準に「申請地が直近の市街化区域から概ね1キロメートル以下」とあるが、概ねとはどのくらいまで許させるのか。</p>		

処分庁回答

開発許可等事務の手引の用語の定義に概ねとは20パーセントの加減とある。

委員質疑

申請建築物は長屋（4戸）であるにも関わらず、駐車場が5台分設置されているが、平塚市まちづくり条例に規定されているためなのか。

処分庁回答

平塚市まちづくり条例の規定によるものではない。申請者の都合である。

以上の質疑応答を経て、議長からの「了承」としても良いかとの問いかけに対し委員全員が賛成と回答。

(2) 議案2 提案基準第3号農家等分家に係る包括承認基準第1号の報告について（1件）

処分庁より案件概要説明

委員質疑

申請地を囲む南側及び東側敷地は申請者の血族の所有か。

処分庁回答

血族の所有である。

委員質疑

申請敷地が400㎡以下になっているのは包括承認基準第1号（農家等の分家住宅）に該当させるためか。

処分庁回答

申請者の都合である。

以上のほか質疑等もないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

(3) 議案3 提案基準第9号建築物の建て替えに係る包括承認基準第3号の報告について（3件）

処分庁より案件概要説明

1件目

質疑等もないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

2件目

委員質疑

申請敷地面積が1.39倍になっているが、従前敷地に比べ、東側に敷地増加があったのか。申請敷地と一連の区画にある議案3の1件目の申請敷地は従前敷地と変わっていないため、そのように推測できる。

処分庁回答

申請敷地東側に敷地増加を行い、申請敷地面積150㎡以上とした。

委員質疑

申請敷地西側の申請者も同一人物になっているが、申請者が貸家を2軒建築するということが。添付図面にも「貸家」の言葉の記載がある。貸家であれば、敷地の増加はできない。

処分庁回答

申請建築物は自己用、西側建築物は貸家である。図面の「貸家」とは、「様邸他貸家」であり、申請及び西側建築物の共通の図面になっているためである。

以上のほか質疑等もないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

3件目

質疑等もないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

(4) 議案4 提案基準第18号既存宅地に係る包括承認基準第6号の報告について(1件)

処分庁より案件概要説明

委員質疑

案件は宅地造成のみの申請であるが、許可条件の建ぺい率、容積率等の制限は建築物を建てる際に適切に適用されるのか。

処分庁回答

当市建築指導課へは書類送付を行っている。民間確認検査機関からは問い合わせがある。

委員意見

建築基準関係規定であるため確認に関しては支障ない。許可書の写しの添付を求めていると思われる。

以上のほか質疑等もないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

(5) 議案5 提案基準18号既存宅地の一部改正について

処分庁より概要説明

委員質疑

立地基準1(2)オ 農地転用許可を受けた土地に関しては、「建築物を建築した土地」と条件が追加されたが、基準としては厳しくなるのか。

処分庁回答

厳しくなる。既に40年以上経過して、建築物が一度も建築されていない事実は、農地転用許可を受けた際の建築する意思がなくなったものとして扱うこととしたい。今回の改正は、市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以前に関しては、昭和46年の固定資産税土地課税台帳の証明で対応するが、市街化調整区域に関する都市計画が決定された日以後に、課税地目が宅地であったものが、何らかの理由で課税地目が畑等に戻ったケース等に対応するものである。

委員質疑

基準が厳しくなるのであれば、改正により不利益を被る市民もいると思われるが、基準の一部改正について審査会の承認のみとして良いのか。説明の機会が必要と思う。

事務局回答

提案基準に関して、都市計画法第34条第1項第14号に審査会の議を経ることとあるため、審査会の了承を得ることで支障ないと考え

る。

以上の質疑応答に関して、基準に関しては、都市計画法第34条第1項第14号に「市長が開発審査会の議を経て」とあるため審査会の承認のみとすると議長のまとめ。続いて、市民に対する説明の機会に関して、再度質疑応答を促した。

処分庁意見

説明の機会に関しては、対象となる事例が稀なこと、不利益を被る可能性がある市民の特定が難しいこと、改正内容が市内全域に及ぶのではなく、一部に該当し、市民活動や事業活動に重大な影響を与えないと判断出来ることを理由に、パブリックコメント等は行わず、窓口資料配布、市ホームページ記載及び関係団体への説明等で周知を図りたい。

委員質疑

不利益を被る市民が特定されないのであれば全体の意見を聞くべきではないだろうか。逆に特定できれば、一部に周知すれば良いと思うが。また、今回の基準の改正の対象がなぜ一部になるのか。

処分庁回答

ほとんどのケースが土地登記簿における地目や昭和46年固定資産土地課税台帳で判断が可能である。そのため、不利益を被る可能性がある市民は本当に稀な一部となる。また、申請者は都市計画法に精通した専門家等を通じ申請することが多いので関係団体への周知、窓口資料配布及び市ホームページ記載で足りると判断した。

委員意見

仮に不利益を被った市民が不服申し立てをした際、情報提示の不備が指摘されるのは心配である。

以上の質疑応答に関して、申請者が相談すると思われる専門家や関係団体に対して十分に周知をすることと議長のまとめ。

委員質疑

基準の改正において、平塚市まちづくり条例により対応が可能な項目は削除されているが、「平塚市まちづくり条例を遵守すること。」と記載した方が良いのではないか。

処分庁回答

記載する。

以上の質疑応答を経て、議長からの「指摘のあった修正箇所を含めて、了承」としても良いかとの問いかけに対し委員全員が賛成と回答。

(6) 議案6 提案基準18号既存宅地における連たん性の扱いについて

処分庁より概要説明

委員質疑

提案基準は処分庁が作成し、その運用基準も処分庁が作成するため、今回の案件は、審査会が判断をするのではなく、処分庁が判断すべきことなので、あくまで参考意見の確認程度に止まるのではないかと。

提案基準の解釈については処分庁によるものであるため、今回の案件に関しては、各委員の意見を聴取するだけであり審査会の判断ではないとすると議長がまとめ、改めて意見を促した。

委員意見

料金所は建築物として登記されているが、あくまで不動産登記法の観点によるものである。連たん性を決める上で集落を形成する建築物か否かは別の観点である。料金所や付帯設備は自動車専用道路の機能を維持するために必要不可欠な施設であり、連たん性を決定付ける集落を形成している建築物には該当せず、道路の一部として判断するのが社会通念上妥当であると考え。故に、連たんに該当しないと考える。

委員意見

建築物が道路上の西側に存在するため、連たん性に疑問が生じるのであって、仮に道路上の東側に存在する場合は、連たん性は認められないと思う。敷地の設定形態上、このような疑問が生じていると思う。つまり、道路上の西側に建築物が存在していることで連たん性があるというものではない。また、建築物は道路の一部であると考え。故に、連たんに該当しないと考える。

委員意見

敷地設定は料金所と同じである。料金所がメイン用途であり、その管理施設が道路西側にある。道路付属物が自動車専用道路の中にあり、たまたま建築物であり、多少の出入りがあるとしても、あくまで料金所が連たん性を決める上での集落を形成するものかは疑問がある。自動車専用道路の料金所は集落を形成するパーツとは違うと思う。故に、連たんに該当しないと考える。

委員意見

高速道路等で分断しているという観点から、自動車専用道路内の施設は、連たんの対象にはならないと考える。また、当該施設は専用施設であり一般の利用はない。管理用道路に関しても、施設従事者が利用し、一般利用がある道路ではない。そのような観点から連たんに該当しないと考える。

委員意見

連たんの主旨は、一定の建築物の集積がある区域は、それを支えるために必要な社会基盤（道路や上下水道等）が一定の密度で存在しているため、新たに建築物が建築されたとしても社会基盤の増強を要求するものではないと考える。対象施設は、多少なりとも道路、上下水道等が存在し、生活が一切ない訳でもないため、電波塔やその附属建築物等と同じとは考えなくてもよいのではないかと。故に連たんに加えようとする考え方が全く解らないということではない。しかし、全体を

通じて集落を形成しているという、コミュニティーの一体性を考慮した場合、全体の一部であることが止むを得ない施設に該当するとは考えづらい。また、対象施設から西側建築物への連たん距離に関しても、実態がフェンス等で区切られているため、記載にある39.0mにはならないのではないかと考えられる。以上により、連たんに該当しないと考える。

以上のように意見が出されたので参考にしてほしいとの議長のまとめ。

3 その他

次回開発審査会日程等

平成24年2月23日（木）14時から
八幡山の洋館 第1会議室

4 閉会

以 上