

第62回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	平成24年2月23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		
	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		
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 無
会議録署名委員	柳沢会長、杉崎委員			
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6号土地収用対象事業による代替建築物等に係る包括承認基準第2号の報告について(1件)</p> <p>処分庁から資料により案件の概要を説明。</p> <p>質疑等もないため、報告を受理するとの議長のまとめ。</p> <p>(2) 議案2 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(6件)</p> <p>処分庁から資料により案件の概要を説明。</p>			

1 件目

(委員)

申請者の氏名と土地登記簿謄本による所有者の氏名が異なっているが、関係は借地人であるのか。

(処分庁)

確認していない。

(委員)

借地契約等の資料の添付は不要か。

(処分庁)

添付不要である。

(委員)

土地所有者でない申請者は、何の目的で許可を取得するのか。申請者と土地所有者に関係が分かる資料の添付が必要と思う。

(処分庁)

申請者は土地所有者からの承諾書として「建築行為の施行等の同意書」をもらっている。次回は資料を添付する。

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。

2 件目

(委員)

配置図における申請敷地南側の道路の扱いは認定外道路か、建築基準法第42条第2項に規定する道路か。また、当該敷地と周辺部分に高低差が存在しているが、どのように処理しているのか。

(処分庁)

当該敷地南側の道路は認定外道路であり建築基準法第42条第2項に規定する道路ではないため、図面の記載が誤りである。敷地は平らで、当該敷地東側はがけに該当しない法面である。当該敷地西側は道路に向かい法面になっており、高低差処理はコンクリートブロック2段の土留めを計画している。

(委員)

申請敷地北側の細い通路的な部分は何か。

(処分庁)

当該敷地北側の既存擁壁(間知石積み+コンクリートブロック)に対する敷地の安全性を確保するためのスペースであり、擁壁から安息角により算定され、幅80cm程度である。当該擁壁本体の安全性を確保するための工事は今回の計画に含まれていない。

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

(委員)

本案件は線引き前の土地の地目が宅地であったと備考欄に記載があるが、資料に土地登記簿謄本の写しがないがなぜか。

土地の評価が市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前(以下「線引き前」という)に宅地であれば、評価証明書と照合する。線引き前に地目が宅地であれば、土地登記簿謄本と照合する。農地転用許可であれば、農地転用許可書と照合する。以上のように、許可の根拠を確認している。案件により土地登記簿謄本の写しが資料として添付

されているものと、添付されていないものがある。どのような基準で添付の有無が決定されるのか。

(処分庁)

通常、土地登記簿謄本で宅地を確認できれば、土地登記簿謄本の写しを資料として添付していない。ただし、分筆等の確認のために添付している案件もある。なお、今後は確認できる資料を添付する。

報告案件であるため、どこまで委員の確認を求めるかは処分庁の判断になるが、案件によりバランスを欠くのは良くない。資料が膨大になるなどの支障がある場合は別として、今後は確認できるような土地登記簿謄本等の写しの添付をお願いしたいとの議長のまとめ。

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。

4 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。

5 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。

6 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。

(3) 議案3 提案基準第18号既存宅地の一部改正について

処分庁から資料により案件の概要を説明。

(委員)

神奈川県では同様な基準の運用をいつ頃から行っているのか。

(処分庁)

本年度から運用している。周知期間は3～4カ月。パブリックコメントも実施した。平塚市と同様な基準変更のほかにも2つの基準の見直しを行い、かなり大がかりな変更を行った。

(委員)

神奈川県の基準を参考にしているとのことだが、他の部分で県と同様の変更は必要ではないのか。

(処分庁)

検討の結果、平塚市は必要ないと判断した。

以上のほか質疑等もないため、当諮問は終了するとの議長のまとめ。

3 その他

次回開発審査会日程等

平成24年4月26日(木) 14時から

八幡山の洋館 第1会議室

