

第64回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	平成24年8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		
	処分庁	開発指導課 石川課長、坂本主管、齋藤主査		
	事務局	まちづくり政策課 小山田課長、武井課長代理、野口主査		
欠席者	委員	川島委員		
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、津田委員			
会議内容	<p>1 開会</p> <p>事務局より出席委員数が委員数5人の過半数に達しているため平塚市開発審査会条例 第6条 第2項 の規定により本審査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 植樹地は5パーセントで良いのか。また、売買等で所有者が変更になった際も植樹地のパーセントを保持する必要があるが処分庁は指導するのか。</p> <p>処分庁回答 植樹地はまちづくり条例で5パーセントと定められている。植樹地の保持については指導している。</p>			

委員質疑

従前の用途は何か。

処分庁回答

宅地であり、専用住宅が存在していた。

以上の質疑応答を経て、本案件について了承としても良いかとの議長の問いに対して、委員全員が良いと回答。

「了承」するとの議長のまとめ。

(2) 議案 2 提案基準第 20 号建築物の用途変更に係る許可について  
(1 件)

処分庁より案件概要説明

委員質疑

本案件は、建て替えを計画している。建て替えは同じ用途でのみ可能。用途は店舗併用住宅であるため、専用住宅に建て替える申請を行えば認められないことになる。そのため、店舗併用住宅を専用住宅に用途変更し、その後専用住宅を建て替えるという主旨が本案件になる。店舗併用住宅を専用住宅に用途変更してその後建て替えをしても、市街化を促進する影響は少ないと判断したと解釈してよいのか。

処分庁回答

そのように判断をした。

委員質疑

仮に一身専属性がある農家分家であった場合でも 10 年以上居住していれば許可の対象となり得るのか。

処分庁回答

一身専属性がある場合であっても、提案基準 20 により解除することは可能。しかし、止むを得ないとする判断において、十分な資料の提出を求め、慎重に判断している。

以上の質疑応答を経て、本案件について了承としても良いかとの議長の問いに対して、委員全員が良いと回答。

「了承」するとの議長のまとめ。

(3) 議案 3 提案基準第 3 号農家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

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 9 号建築物の建て替えに係る包括承認基準第 3

	<p>号の報告について（1件）</p> <p>処分庁より案件概要説明</p> <p>委員質疑 敷地は従前と変化しているのか。</p> <p>処分庁回答 110㎡ほど敷地の増加がある。増加後の敷地面積300㎡未満は満たしている。</p> <p>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。</p> <p>(5) 議案5 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（4件）</p> <p>処分庁より案件概要説明</p> <p>1 件目 委員質疑 過去に開発許可を取得し、工事完了後そのままになっていることは支障ないのか。仮にその間に開発許可基準が改正されても支障ないとするのか。開発許可を取得すれば、何年でも支障ないとするのは一般的な感覚では疑問がある。たとえば、15年や30年と区切りをつけた方が良いのではないか。敷地の一部が降雨等で崩壊しているなどが生じている場合、検査済み証の交付を受けた時点の状況を保持すべきではないか。</p> <p>処分庁回答 許可の継続に関しては支障ない。しかし、基準の変更等も想定されるため、事前相談を行い、敷地に問題があるか否かを確認している。許可の継続性の区切りについての趣旨は理解できる。敷地の維持については検査済み証の交付を受けた時点の状況に補修してから建築行為をするよう指導している。</p> <p>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。</p> <p>2 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 その他 (1) 審査請求について</p>
--	---

	<p>審査請求書の不備に対して、審査請求人から補正書が7月9日付けで提出された。</p> <p>審査請求書に対して、処分庁から弁明書が7月20日付けで提出された。</p> <p>弁明書に対して、審査請求人から反論書が8月6日付けで提出された。</p> <p>反論書に対して、再弁明の意思がない旨の通知が8月22日付けで提出された。</p> <p>処分庁退席の上、審査請求書、弁明書及び反論書の概略説明。引続き審査請求手続きを行っていく旨説明。</p> <p>(2) 次回開発審査会日程等 平成24年10月25日(木) 15時30分から 平塚市役所 東附属庁舎 2階 B会議室</p> <p>4 閉会</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>
--	---