

## 第 4 9 回 平塚市開発審査会 会議録

開催日時	平成 2 1 年 5 月 2 6 日 ( 火 ) 1 3 : 0 0 ~ 1 4 : 0 0		
開催場所	平塚市浅間町 9 - 1 平塚市役所新館 3 階 研修室		
出席者	委員	5 人 ( 小林委員、買原委員、市川委員、大山委員、福井委員 )	
	その他	0 人 ( 審議に出席することを必要と認めた者 )	
	事務局	7 人 ( 久永部長、井上課長、荒川課長代理、山本課長代理、鈴木課長代理、藤枝主管、飯田主事補 )	
公開の可否	可	不可	一部不可
傍聴者数	0 人		
公開不可・一部不可の場合はその理由			
会議次第	1 審査会会長の互選及び職務代理者の指名 2 議題 ア 包括承認に係る報告について 3 その他		

### 審議経過

主な内容は次のとおり

事務局から開会の言葉

#### 1 審査会会長の互選及び職務代理者の指名

「小林委員にお願いします。」と委員から推薦がなされた。

小林委員承認

職務代理者の指名について、会長から「買原委員」の推薦がなされた。

買原委員承認

議事進行 小林会長

( 会長 )

本日の議題は、包括承認に係る報告が 6 件となっています。

( 会長 )

審議の前に、会議録署名人として、買原委員を指名します。

#### 2 議題ア 包括承認に係る報告について

包括承認に係る開発許可等処分状況について、事務局より説明。

( 委員 )

いきなり包括承認の中身に入ってしまうと、任期が継続している委員はいいですが、新任の委員は、混乱するのでは。

( 委員 )

そうですね。事務局に少し説明してもらったほうがいいですね。

(事務局)

開発許可等事務の手引の22ページ、23ページに、平塚市開発審査会に提案できる基準と包括承認基準が記載されています。平塚市が平成13年に特例市になったときに、平塚市開発審査会で承認をいただいた事項で、左側の22ページが、平塚市開発審査会に提案できる項目になっています。1番から21番までありまして、主なものとしては、「3 農家等の分家住宅」、「9 建築物の立替え等」、「18 既存宅地」がありまして、各委員に御審議をいただく事項です。右側の23ページは包括承認基準で、22ページの提案基準のなかで、比較的規模の小さいものについては、平塚市のほうで先に許可をして、平塚市開発審査会に事後報告をするものを定めていて、1番から9番まであります。今回は、この包括番号でいくと、6番に既存宅地の基準があり、「(1) 自己の居住の用に供するための住宅に該当するものであること。」又は「(2) 専用住宅であって、開発等の区域が1,000平方メートル未満」のものについて、許可をした後の直近の平塚市開発審査会に報告をする事になっておりますので、本日、報告いたします。

(委員)

今、事務局から簡単に包括承認基準の話がありましたが、一つの開発行為に対して、詳細に各委員に議論をいただくケースが、22ページの提案基準でして、本日は提案案件がありませんので、包括承認基準になったものだけです。こちらの方は、事務手続きを簡潔にするために、事務局が許可したものを我々が事後承認する形になっています。ですから本来であれば、一件ずつ確認しなければならないのですが、事務局の結果の報告を受けるという手続きを取っています。

(委員)

番号2と4ですが、申請地の地番・地目・敷地面積の欄の宅地用件のところに、番号2は建築物の敷地、番号4はその他「建築物の敷地」と記載され、他はすべて評価「宅地」になっていますが、これは実際の建築物の敷地という意味ですか。それとも他のことで、敷地であるということを確認しているのですか。

(事務局)

番号2の建築物の敷地ですが、評価「宅地」と建築物の敷地と二つ列挙してありますが評価「宅地」のほうは、46証明が取れるということで、建築物の敷地のほうは、証明は出ませんが、航空写真で建築物があったということを確認しております。

番号4のその他「建築物の敷地」がありますが、開発許可事務等事務の手引の43ページ、「提案基準18 既存宅地」の立地基準1(2)キのところに「その他、建築物の敷地であったことが明らかであると認められる土地」の規定があります。それに該当するので、公的証明、具体的には水道の検査済証で建築物の敷地であったことを確認しております。

(委員)

私は、水道の検査済証という言葉は初めて聞きましたが、よく分かりません。範囲かなにかが、水道の検査済証を見ると分かるんですか。

(事務局)

分かります。水道の施設を設置するために申請しておりますので、その図面と工事が完了したら検査をします。その検査の検査済の書類等が保管しておりますので、それで確認しております。

(委員)

通常、水道というと、水道を引きましたということだと思いますが、そこに図面等が添付されていて、その範囲だということ、その部分が敷地だと判断した訳ですね。

(事務局)

はい。

(委員)

分かりました。あと、もう一点よろしいですか。番号2の予定建築物の概要の欄のところに、  
、  
とありまして、これは敷地面積だと思いますが、  
が558.94㎡と  
なっていますが、これは何か理由がありますか。  
だけ、随分、敷地面積が大きいよう  
ですが。

(事務局)

のところに、建築物の建築を予定しています。  
、  
については、宅地分譲で分譲  
します。

(委員)

元々、これは建築物があった大きい敷地ですか。

(事務局)

そうです。

(委員)

そうすると、元々、建築物を所有していた人が、  
の558.94㎡を使うということ  
ですか。

(事務局)

そうです。

(委員)

建築行為は、ある訳ですね。

(事務局)

そうです。

(委員)

分かりました。

(委員)

この方の住宅の元々の用途は、  
の敷地にあったのですか。敷地は3筆になっていま  
すが、  
の敷地は、  
の敷地を含めたものですか。

(事務局)

そうです。ほぼ、そのままです。

(委員)

それで、この敷地面積になっているということですね。分かりました。

(委員)

さきほど、事務局の説明の中で、46証明という言葉が出ていましたが、委員の中に新  
しい人がいるので、これから頻繁に出てくると思いますので、簡単に46証明という言葉  
の意味を事務局から説明してもらえますか。

(事務局)

開発許可等事務の手引の43ページに、「提案基準18 既存宅地」の規定がありま  
すが、この既存宅地の要件として、「申請の内容が次の要件を満たすものについて認めるも  
のとする。」となっており、立地基準、施設基準が規定してあります。今の46証明とい

うのは、立地基準の(2)で「市街化調整区域に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更してその区域が拡張された際すでに次に掲げるいずれかに該当する土地であり、その後現在に至るまで継続して当該要件に適合していること。」と規定されておりますので、区域が拡張された際、都市計画法の市街化区域と市街化調整区域に区域区分されました昭和45年6月10日の際に、アからキに該当するものについては、宅地の要件がありとなります。順に上から説明しますと「ア 土地登記簿に地目が宅地と登記されているもの」、次に「イ 固定資産課税台帳において宅地として評価されている土地」で、土地登記簿は宅地ではないが、課税が宅地として評価されているもので、昭和45年6月10日線引きですので、その年の課税調査をしまして、昭和46年1月1日付けで課税をしていくということで、通称、46証明と呼んでいます。「イ 固定資産課税台帳において宅地として評価されている土地」というのが、46証明ということになります。

(委員)

私は、過去に、行政の都市計画の現場におりましたので、46証明という行政用語は、なじみ深く、私にはすぐに耳にヒットしてしまいます。各委員は、なかなか行政の隠語のようなものがたくさんありますので、お分かりにならないところがあれば、遠慮なく事務局に質問してください。

(委員)

今の番号2の宅地の場合、ごみの処理はどうなっていますか。ごみ問題は、特に発生しませんか。

(事務局)

分譲したときのごみステーションですが、平塚市まちづくり条例で、開発面積によって何平方メートル確保するということが決められていますので、それに基づいて設置しております。

(委員)

ちなみに、事務局が今言った設置基準は分かりますか。

(事務局)

この開発区域の規模では、ごみステーションの義務付けはありません。

(委員)

現状では、ここに住んでいる方は、ごみをどのように処理していますか。ごみ収集車が収集に来るのですか。

(事務局)

この分譲で土地を取得した方は、平塚市の場合、地域ごとに収集日が決まっておりますので、収集する日の時間にごみを出してもらえば、市が収集車で収集します。

(委員)

包括承認の番号5のケースもそうですが、一定の規模を要件として、宅地を分割して、市街化調整区域に結構な宅地開発があります。そうすると、今、事務局が説明した、平塚市まちづくり条例の設置基準に達していない小さなものが、重なって連たんして行って、ごみ問題を引き起こすことが、往々にしてあります。包括承認の場合には、なかなかそういうものが目に触れにくい構造になっているので、時折よく議論になるのですが、我々が審査する対象ではありませんが、少し平塚市まちづくり条例に戻ったりして、行政の方に持ち帰ってもらってお願いすることが頻繁にありますので、是非そういう意見もいただければと思います。

(委員)

包括承認でも、なかなか少しうさん臭いものもあります。特に、私は、番号5のような

もので、更に分譲数が多いような分割事例が出てくるものですから、これから将来を考えると、いつもどうなのかなということ、常々、事務局に伝えるようにしています。しかし、今まで慣例上認めてきた、守られてきた財産権もありますので、あまり難しいことを事務局に言っても、なかなかそうしたものを押し返すだけの理由もないのですが。

(委員)

もう一点だけ。番号5ですが、敷地面積が全体で933.69㎡となっていますが、隣接地はどうなっていますか。うさん臭い話をすると、土地を分割して、今回の申請地だけを開発区域にしたとも考えられます。この案件は、土地利用計画図等の図面がないので、何も分かりませんが。

(事務局)

この周辺は、既に住居が立ち並んでおりまして、ある程度の集落は形成しております。道路の反対側は、市街化調整区域ですので、農地がありまして、その中に開発道路を設置している形になっております。

(委員)

この敷地面積が全体で933.69㎡ですから、それほど気になりませんが、998㎡なんか申請が出てくると、開発区域が1,000㎡以下が、包括承認基準6の適用要件になりますので、故意があるのではと疑いたくなります。

(事務局)

特にありません。後日、再度、開発許可申請が出てくることはありません。

(委員)

結局、平塚市開発審査会のテーブルに乗らなくて、別の委員が指摘したように、開発区域を小さく区切って、包括承認基準だけで抜けていき、それをつなぎ合わせて、開発で二つの許可を取るという悪質な事業者もいます。包括承認の際には、事務局に質問しながら説明をしていただければと思います。

包括承認に係る報告について了承される。

### 3 その他

次回、第50回開発審査会については7月21日(火)午後1時30分から開催を予定する。

午後2時00分、第49回開発審査会を閉会とする。

以上、平塚市開発審査会条例施行規則第3条第2項の規定により署名する。

会 長

委 員

