

第 4 4 回 平塚市開発審査会 会議録

開催日時	平成 21 年 1 月 23 日 (金) 10:00 ~ 12:04			
開催場所	平塚市浅間町 9 - 1 平塚市役所南附属庁舎 2 階 D 会議室			
出席者	委員	5 人 (玉巻委員、小林委員、市川委員、大山委員、松尾委員)		
	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	6 人 (久永部長、井上課長、山本課長代理、荒川課長代理、藤枝主査、大野主任)		
公開の可否	公開	一部公開	非公開	傍聴者数 0 人
一部公開・非公開の場合はその理由	議題の一部は、審議等に関する情報であり、公開することにより率直な意見交換、意思決定の中立性が損なわれるため。			
会議次第	1 挨拶 2 議題 ア 開発許可等申請について イ 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 挨拶 久永部長

議事進行 玉巻会長

(会長)

審議の前に、会議録署名人として、松尾委員を指名します。

2 議題 ア 開発許可等申請について

議第 58 号について、事務局より提案の要旨及び設計の概要説明。

(委員)

5 ページの土地利用計画図に表示されている前面道路の県道上粕屋・南金目線は、16メートルの幅員で都市計画決定されているのですか。また、実際には、どういう形で整備されるのですか。道路から駐車場への入り具合がどうなるのか確認したいです。歩道は現況の幅員のままですか。

(事務局)

そうです。県道で車道、歩道ということで拡幅整備された所です。

(事務局)

元々は少し狭かったんですが、拡幅計画で広がって整備された歩道です。

(委員)

元々、申請地には建築物が建築されていたのですか。

(事務局)
そうです。

(委員)
県道を拡幅したときに、申請地にあった二件の家が撤去されたのですか。

(事務局)
そうです。現状は、更地になっています。

(委員)
2ページの設計の概要に、区画の変更がありますと記載されていますが、本件は開発許可ではなく、建築許可になっている理由は何ですか。

(事務局)
区画の変更は生じていますが、形・質の変更がない状態で、特に公共施設の整備も出てこない相談でしたので、開発許可等事務の手引で規定している単なる区画の変更を適用して、開発許可は不要として扱いました。

(委員)
申請者が調剤薬局の経営をするのですか。

(事務局)
経営者は別の方で、薬剤師が経営をします。申請者は、土地と建物を貸すような形になります。

(事務局)
昭和40年代に農地転用の許可は得ていますが、変更登記が済んでいない状況です。

(委員)
それでは、普通の住宅を建築しようと思えば、建築できる場所ですね。

(委員)
評価は宅地ですか。

(事務局)
46証明では、評価は宅地になっています。

(委員)
二階の事務所がかなり広いですね。普通の住宅に変更しようと思えば可能ですね。

(委員)
用途変更が出てくるかもしれませんね。

議第58号について同意する。

議第59号について、事務局より提案の要旨及び設計の概要説明。

(委員)
10ページの開発区域区域図で、今回の申請地の前面に予定している神奈川県施設との関係ですが、駐車場や自動車のアクセス量で道路を拡幅したと思いますが、整備が終わっているのは、交差点まででよろしいですか。

(事務局)
そうです。

(委員)
今回提案の施設は、集客施設になりますが、基本的にはこの道路のキャパシティーのまままで大丈夫と判断されたと思いますが、計画道路の通行量や施設外へ自動車が溢れる事を心配しますが、それらについて心配ないという理由を教えてください。
今回提案の施設で駐車場が56台プラスになって、神奈川県施設の駐車場は何台ですか。

(事務局)
350台です。

(委員)
大型車は、今回提案の施設の駐車場には入らないで、神奈川県施設の駐車場に駐車して移動する形で、直売所を運営するのですか。

(事務局)
直売所には、基本的には大型車は入りません。

(委員)
そうしますと、神奈川県施設の駐車場に駐車したままで、お客さんが直売所に移動する可能性を考えるべきだということでしょうか。

(事務局)
大規模小売店舗立地法を改正するときに、経済産業省が「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」を出しました。神奈川県施設から来店する人数も踏まえて必要な台数を46台と計算しましたが、少し余裕を見て56台という計画になっています。

(委員)
私は、自動車が滞留したり、周辺の農業関係に影響を与えることを心配しているのですが、神奈川県施設の350台と直売施設の56台を合わせて、来客者を十分に収容できると考えている訳ですね。

(委員)
道路の関係でもう一点だけ教えてほしいのですが、神奈川県側の隅切りの三箇所は既に終了しているみたいですが、四箇所目はどのように整備されるのでしょうか。今回の開発区域ではなく、神奈川県施設側ですが、施設の整備と同時に整備をする予定ですか。現状は、水路になっているみたいですが。

(事務局)
10ページの開発区域区域図だと一番右側の道路だと思いますが、既に整備済みです。

(委員)
同じ形で整備は終了している訳ですね。

(委員)
10ページの開発区域区域図で、南北の道路が南に行ったところで、南西側にカーブして県道平塚・秦野線とぶつかっていますが、この道路も既にありますか。

(事務局)

あります。最終的な舗装までは、全部は完成していませんが、道路の形としては整備が済んでいます。

(委員)

話は全然変わりますが、15ページに立面・断面図がありますが、先程から神奈川県の話が出ていますが、直売所とのバランスの話は出ていますか。

(委員)

意匠の問題ですか。

(委員)

行政が相当絡んで行っている開発なので、基本的にはバランスを取ってやらないと。

(委員)

先程から神奈川県の話が出ていたが、かまぼこ型なので、バランス的にどうかと。県道からアプローチする道路から行くと、丸い形が三つ見える形ですよ。

(委員)

10ページの開発区域区域図の開発区域と書いてある四角のあたりが、神奈川県ふれあいセンターの建築予定地ではないですか。

(事務局)

デザインをするにあたって、神奈川県ふれあいセンターを意識しているかどうかは確認しておりませんが、ゼロではないと思います。

(委員)

平屋ですからね。

(委員)

それほどお金は掛けてなさそうですし、高さは7メートルくらいです。手前に植栽を植えるだろうから、ある程度は隠れてしまいます。植栽は低木ですね。看板も過度にできるだろうし。

(事務局)

正面は1.5メートルの樹木が植栽されます。東側の道路に面した所は、植栽時の樹高で3メートルになります。

(委員)

難しいですね。商売は成り立たなければならないですし、直売所建築後、ずっと商売が成り立ってもらわないと困りますし。

(委員)

直売所が潰れて、転用の話が出てきたときに問題になります。

(委員)

小田原・厚木道路の平塚東インターチェンジの角にある湘南そだち直売センターは、どういう扱いになるのですか。引き続き運営されるのですか。

(委員)

恐らく大丈夫だと思いますが、転用などが無いように調整してほしいと思います。

(委員)

湘南そだち直売センターの土地は、確か借地でしたよね。

(事務局)

片岡のJA湘南経済センターですよね。今回の直売センターが開設した後は、経済センターの本来の用途だけを残して、農機具の販売等だけを残した形になるのではないかとのことです。

(委員)

前回、色々と議論しましたが、仮にこの直売所の経営がうまくいなくて、この建築物が使われなくなった時に、借地なので、農協は借地期間が切れたら土地を返却すると思います。土地所有者がそのまま残った建築物を使って転用する場合、やむを得ないということになる訳でしょうか。

(事務局)

本件を転用する場合は、用途変更という形になると思いますが、平塚市開発審査会に提案基準のその他案件として提案している物件なので、用途変更は難しいと考えています。

(委員)

都市計画法上の用途変更にあたるかどうか。例えば、直売所的な状況のままで、別の経営者が入った時は、平塚市開発審査会が関わるチャンスがなくなってしまうということですか。本件は、その他案件として、公共上の必要性があると行政で判断して進めてきた話なので、くれぐれも転用等について、あるいは、直売所が経営上うまくいかなかった時に、その後の対応を行政とよく協議するという前提に基づいて平塚市開発審査会を通すことを当事者の皆さんに伝えてほしい。

(事務局)

分かりました。

(委員)

借地を返却する時に、更地にして返却するのが原則だと思いますが、借地契約はどうなっていますか。更地にして返却すれば、何も問題は起きないですか。

(事務局)

借地契約は、30年の賃貸借契約を締結することになっています。

(委員)

30年後にどうなるか。地元の農協なので、早々に撤退という訳にはいかないと思いますが。

(委員)

議第59号については、先程別の委員からコメントがありましたが、くれぐれも転用等について、あるいは、直売所が経営上うまくいかなかった時に、その後の対応を行政とよく協議することを申請者に周知することとする。もちろん、行政もこのことを記録として残しておくという条件で同意するという条件でいかがでしょうか。

議第59号について同意する。

議題 イ 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)

20ページの既存宅地の2番ですが、市街化区域からの距離が1,150mとなってい

ますが、1 kmを超えても連たん戸数は50戸ですか。

(事務局)

おおむね1 kmなので、1.2 kmまでは50戸の適用が可能です。

(委員)

21ページの建築物の用途変更ですが、譲渡理由が自己破産となっていますが、どのような状況か説明してください。

(事務局)

農家分家で許可したのですが、その許可をした方が自己破産したので、転売等にかかりまして、用途変更をしました。19ページの2番の第167号に建築物の建替え等がありますが、同じ場所での建替えです。

(委員)

用途変更の申請者が自己破産されたということですか。

(事務局)

そうです。

包括承認に係る報告について了承される。

3 その他

ア 日本たばこ産業(株)跡地に開発許可されたマンションに関する審査請求について事務局からの報告に基づき審議した。

次回、第45回開発審査会の開催日程は、後日事務局にて調整し、決定することとした。

午後0時4分、第44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