

第69回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	平成25年 7月 4日(木) 午後2時00分から午後4時00分まで				
開催場所	旧横浜ゴム平塚製造所記念館 八幡山の洋館 第2会議室				
出席者	委員	柳沢会長、石崎委員、津田委員、川島委員			
	処分庁	まちづくり政策部 小山田部長 開発指導課 石川課長、坂本主管、榎本主査、伊藤技師			
	事務局	まちづくり政策課 小野間課長、武井課長代理、川嶋主査、加藤技師			
欠席者	委員	杉崎会長職務代理			
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、石崎委員				
<p>会議内容</p> <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(その他)に係る許可について(非公開議事)</p> <p>○処分庁より案件概要説明</p> <p>○委員意見</p> <p>前回の開発審査会で、その他「意見聴取事項」として説明があった案件であり、そのときの議論も含めて整理とすると、農家分家として約35年存在していた建築物であり、その建築物が現時点でも存在していれば、通常、提案基準20「用途変更」の基準によって、農家分家から一身専属性を有しない専用住宅に変更することができたものである。</p> <p>本案件では、たまたま建築物を除却してしまったので、「用途変更」の基準を適用することは問題があるが、内容的には「用途変更」の要件を満たしていると判断で</p>					

きる。

その上で、一旦「用途変更」された建築物については、提案基準 9「建築物の建替え等」の基準によって建替えることは認められているので、「用途変更」と「建替え」の基準を実質的に満たしていると判断できる。

○以上のほか意見等もないため本案件について同意してもよいかとの議長の問いに対して、委員全員が良いと回答。

「同意」するとの議長のまとめ。

(2) 議案 2 提案基準第 3 号農家等の分家住宅に係る包括承認基準第 1 号の報告について (1 件) (非公開議事)

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

立地基準にある「申請地は既存集落内又はその周辺である」について、「その周辺」の定義について説明願いたい。

○処分庁回答

明確な定義は定めていないが、50m以内の間隔で連たんしたものが近辺にあるかという点で判断している。

○委員質疑

「集落」の定義も同じか？

○処分庁回答

はい。

○委員質疑

では、提案基準 18「既存宅地」の立地基準に準じた判断ということによいか？

○処分庁回答

はい。「既存宅地」の立地基準に準じている。

○以上のほか質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

(3) 議案 3 提案基準第 9 号建築物の建替え等に係る包括承認基準第 3 号の報告について (1 件) (非公開議事)

○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会長のまとめ。

(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 (13 件)

[1 件目] (非公開議事)

○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会長のまとめ。

〔2件目〕（非公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

既存敷地の一部に建築したということか説明を願いたい。

○処分庁回答

はい。いわゆる庭先分割である。

○委員質疑

その際に、敷地の造成は伴わないのか？

○処分庁回答

現況は平坦であり、周囲の境界を明確にしていれば問題は無い。

○委員質疑

敷地分割を行う場合に、残る敷地の適法性はいつも確認しているのか説明を願いたい。

○処分庁回答

確認は行っている。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

〔3件目〕（非公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

資料2ページ「区域図」における「市街化区域から申請地までの距離」が「0.16 m」となっているが、「0.16 km」の間違いと思うが？

○処分庁回答

はい。「0.16 km」の間違いである。

○委員質疑

「基準チェックリスト」の「立地基準」について、もっとわかりやすい表記とするよう検討いただきたい。

○処分庁回答

はい。検討する。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

〔4件目〕（非公開議事）

○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会長のまとめ。

〔5件目〕（非公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

書類の形式についての確認であるが、連たんを確認する資料が案件によって様々であるが、何か定めがあるのか説明を願いたい。

○処分庁回答

本日の会議資料には添付していないものもあるが、許可申請書には、「連たん図」と「連たん表」は全て添付している。

○委員質疑

この案件に限定した質問ではないが、立地基準の「建築物のそれぞれの敷地が50m以内の間隔で連たんして」については、どのように確認を行っている説明を願いたい。

○処分庁回答

添付資料では判断が難しい場合は、現地確認を行っている。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

〔6件目〕（非公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

敷地北側について、資料1ページ「付近見取図」では「水路」、資料3「配置図」では「基準法外道路」と、表記が異なることについて説明を願いたい。

○処分庁回答

現況は認定外道路であることから、「水路」との表記は誤りである。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

〔7件目〕（非公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

資料1枚目の敷地面積と資料P5「土地課税台帳登録証明書」の地積が異なっていることについて説明を願いたい。

○処分庁回答

敷地西側部分について、資料P4「配置図」に「工事中」と記載があるとおり、市道の付け替えによって道路となるが、「土地課税台帳登録証明書」ではその箇所を含んだ地積となっているためである。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

〔8件目〕（非公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

資料1枚目の敷地面積と資料P4「土地課税台帳登載証明書」の地積の合計が異なっていることについて説明を願いたい。

○処分庁回答

（公函等を用いて委員個別に説明）

○委員質疑

資料P2「連たん図」からは、敷地北側に道路上のスペースがあるように見受けられるが、道路扱いになっているのかどうか説明を願いたい。

○処分庁回答

その箇所は道路としての扱いにはなっていない。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

〔9件目〕（非公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

線引き以前から宅地要件を備えていることを証する資料として、資料P4の「登記事項証明書」1枚だけでは足りない理由を説明願いたい。

○処分庁回答

このP4の「登記事項証明書」に記載のある「登記の日付」だけでは、線引き前に既に宅地として登記されていたことを読み取れないからである。

そのため閉鎖謄本をとり、線引き前から宅地の登記がされていたことを確認している。

○委員質疑

資料1枚目の敷地面積と資料P12「土地課税台帳登載証明書」の地積が異なっていることについて説明を願いたい。

○処分庁回答

資料P4の「登記事項証明書」に記載があるとおり、分筆と地積の錯誤があったためである。

○委員質疑

そもそも資料P12「土地課税台帳登載証明書」だけで宅地要件の証明はできないのか説明願いたい。

○処分庁回答

「土地課税台帳登載証明書」だけでは地積が異なるため不十分である。

○委員質疑

現況はどのような状況か説明願いたい。

○処分庁回答

現況は更地の状況である。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

〔10 件目〕（非公開議事）

○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会長のまとめ。

〔11 件目〕（非公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

資料P2「連たん図」をみるに敷地北側に建築物が5棟あることから、敷地西側の通路状の箇所は道路になっているのではないかと思われるが、資料P3の「配置図」では「未舗装」と記載されている。この箇所の扱いについて説明を願いたい。

○処分庁回答

この箇所については建築基準法上の道路扱いにはなっていない。

○委員質疑

この箇所の土地所有関係の説明を願いたい。

○処分庁回答

敷地北側の5棟のいずれかの者の所有である。

○委員意見

許可するかどうかには関係が無いが、できればこの機会に後退するなりして幅員を拡げていく指導をすることも今後検討いただきたい。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

〔12 件目〕（非公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

連たん戸数が43戸であり50戸に達していないが、基準を満たしているといえるのか説明を願いたい。

○処分庁回答

基準では「概ね50以上の建築物」としており、「概ね」の定義については、「20%を減じたものを下限とした範囲」と別に規定していることから、43戸でも基準を満たしていると判断する。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

〔13 件目〕（公開議事）

○処分庁より案件概要説明

○委員質疑

資料P 4「土地利用計画平面図」を見るに、開発道路の歩道との境界部に隅切りを設けているが、県道に出る箇所にガードパイプが設置されていることから、夜間の車両の退出時には却って危険な状況であるかと思うが説明を願いたい。

○処分庁回答

車両の視距を確保するという目的で隅切りを設けさせている。

○委員質疑

歩道が広い場合には隅切りを設けなくてよいという指導はできないのか？

○処分庁回答

そうした指導はしていない。

○処分庁回答

当該地の付近で現在県道の交差点改良工事を施工中であり、その工事が完了すればご指摘の状況は改善されると思う。

○以上の他質疑等もないため報告を受理するとの会長のまとめ。

3 その他

（1）意見聴取事項 提案基準の見直しについて

※「平塚市開発審査会の会議・会議録の公開指針」の規定により、会議録は非公開とします。

4 閉会

以 上