

第 8 1 回平塚市開発審査会 会議録

開催日時		平成 27 年 10 月 22 日 (木) 14 時 00 分から 15 時 30 分まで				
開催場所		平塚市役所 本館 7 階 710 会議室				
出席者	委員	柳沢会長、杉崎会長職務代理、常盤委員、津田委員、高橋委員				
	処分庁	まちづくり政策部 難波部長 開発指導課 金子課長、坂本主管、菅間主管、星野主任、伊藤技師				
	関係課	無				
	事務局	まちづくり政策部 まちづくり政策課 小野間課長、熊澤課長代理、加藤主任、道間主事				
欠席者	委員					
会議公開の取扱い		公開	一部公開	非公開	傍聴人	0 名
議長		柳沢会長				
会議録署名委員		柳沢会長、津田委員				
<p>会議内容</p> <p>1 開会</p> <p>事務局から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 (2 件)</p> <p>< 議題 1 - 1 > 処分庁から案件概要説明</p> <p>委員質疑 該当地の地図上の名義が今回の申請者と同じだが、同一人物という認識でよいか。 処分庁回答 その通りです。</p>						

委員質疑

904-3の土地の昭和46年時の課税地目はなにか。

処分庁回答

山林です。

委員質疑

904-3の土地は、もし現在納屋が存在していなかったら、宅地要件はなくなるのか。

処分庁回答

その通りです。

委員質疑

このような開発行為が市街化を促進する恐れがないと考える根拠はあるのか。

処分庁回答

当開発行為は、既存の集落の人口や活力の維持の観点から必要なものだと考えております。平塚市では都市マスタープランにおいて、市街化調整区域の土地利用方針というものを定めております。当方針において、申請地の周辺地域は、地域生活圏形成区域や、地域活力回復区域として位置づけられています。これらは、人口減少が生じている既存の集落について、人口の維持のために、一定の公共施設の整備等を行うことを認めているものです。こうした区域の中で、今回のような家族向けの集合住宅をつくることは市の方針に合致しているものと考えています。以上の理由から、当開発行為は市街化を促進する恐れはないと考えています。

委員質疑

904-3の土地の課税地目が山林から宅地に切り替わったのはいつか。

処分庁回答

平成11年です。

委員質疑

航空写真によって宅地であると判断をしているのであれば、宅地課税であるという情報は無くても、宅地と認められるということか。

処分庁回答

航空写真等その他の情報において、昭和46年及び現在において宅地であることが証明されることにより、宅地であることの継続性が確認できれば、既存宅地の要件を満たします。

委員質疑

線引き日から現在までの間に建て替えが行われたとしても、継続して宅地であるという扱いになるのか。

処分庁回答

その通りです。

委員意見

2000年に都市計画法が改正され、既存宅地制度が廃止になっている。しかし、平塚市における基準は変わっていない。改正の前後で同じ基準を使い続けていることについては疑問が残る。今後検討していただきたい。

以上のほか質疑等もないため本案件について承認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し、承認するとの議長のまとめ。

< 議題 1 - 2 >

処分庁から案件概要説明

委員質疑

674-3の土地は宅地要件がないはずだが、今回開発を認めるのはなぜか。

処分庁回答

提案基準 1 8 既存宅地の要件の留意点第 7 号に該当する場合は、既存宅地の要件を持たない土地であっても開発区域に含めることが可能となるためです。

委員質疑

申請地内の南側の通路に通っている水路を市に帰属するとあるが、こういった経緯で決められたのか。また、もともとの水路の所有者は誰なのか。

処分庁回答

現在この水路はあまり整備が進んでおりません。申請地の南側にある小学校に通う子どもにとって、現在の通学路は安全性を欠くものとなっております。今回開発行為を行うに当たり、地域住民に対する事前説明会が行われましたが、地域住民の方より、安全性の観点から、開発区域内に通路を整備してほしいという要望がありました。事業者の方が良好な周辺環境の形成について配慮した結果、当該水路も含め、通路を整備し、市に帰属することとなったものです。

また、こちらはもとより平塚市で管理している水路です。

委員質疑

申請地を農地転用することは可能か。

処分庁回答

農業委員会と協議をした結果、開発許可の見込みがあれば可能とのことです。

委員質疑

先ほどの地域住民の方というのは具体的にどのあたりにお住いの方なのか。南側の通路を整備することで、地域住民の生活環境がよくなると考えられる具体的な根拠は何か。

処分庁回答

自治会からの意見です。申請地から城島小学校に通学する際に、当該通路がなければ、県道下糟屋平塚線を経由する必要があります。この道は東側にしか歩道がなく、申請地から城島小学校へ向かう際には、一度東側に向かって県道を横断し、県道の歩道を通り南へ向かい、再度西側へ横断する必要があります。安全面に不安が残ります。しかし、申請地内南側に通路を設けることで、県道を経由することなく、安全な住宅地を通過して通学することが可能となります。

委員質疑

既存宅地の要件を満たしているということは理解できたが、要件を満たしているからといって、30戸にも及ぶ開発を認めることについて、当該区域における市街化を促進する恐れがないという根拠にはならないのではないかと。議案の 1 - 1 の際の説明でも、平塚市の都市マスタープランや市街化調整区域の土地利用方針等が背景にあるとのことだが、このような規模の開発行為がこの場所に必要なものであること、また、都市計画法第 34 条第 14 号の趣旨に反しないと考えた根拠を、客観的なデー

夕や資料に基づいて説明をしていただきたい。

また、当該開発区域に含まれている公園について、確かに例外として規定は存在するが、基本的には既存宅地としての要件が整っている土地の中に作るべきではないのか。土地の事情でどうしても設けることができないということであれば理解できるが、建築できる土地を減らさないために、この規定を利用するというのは、どうかと思われる。

以上のような点について、説明を求めるものであり、今回は継続審議とすることを提案する。

以上のほか質疑や意見等ないため、本案件について継続審議と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し、本議題については継続審議とするとの議長のまとめ。

3 閉会

以 上