

第 8 2 回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	平成 27 年 11 月 19 日 (木) 15 時 30 分から 16 時 30 分まで			
開催場所	教育会館 中会議室			
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		
	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 2 名
議長	柳沢会長			
会議録署名委員	柳沢会長、高橋委員			
<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 (1 件)</p> <p>< 議題 1 > 処分庁から案件概要説明</p>				

委員質疑

通路を整備することで学校に通う子どもの安全性が確保されるとのことだが、この通路は通学路になるのか。

処分庁回答

通学路の指定については教育委員会が所管であり、当該通路を通学路として指定するかどうかについて、今後教育委員会に確認をしていく予定です。

委員質疑

今回提出された当該開発事業の計画案と前回の第81回平塚市開発審査会で提示された計画案で変更点はあるか。

処分庁回答

開発区域の南側の市道に接続する通路に隔切りを設けました。

委員質疑

公園を整備するということが、利用される見込みはあるのか。また、833.28㎡とあるが、どれほどの規模なのか。

処分庁回答

当該開発区域が属する城島地区には地域住民が遊ぶことができるような都市公園がなく、今後平塚市で公園を整備する予定もありません。城島小学校のグラウンドを開放することで、子どもたちの遊び場所を確保しているのが現状であり、周辺住民からも大きい公園を整備してほしいという要望が出ていることから、当該公園は周辺住民の方々に広く利用されるものとなると推測しております。

また、833㎡という規模について、他の都市計画公園の街区公園と比較しても、小さな子どもたちの遊び場所として十分に機能する規模です。

委員質疑

今回の開発行為は30戸にも及ぶものであっても市街化を促進しないという判断をしたということだが、では何戸以上になると市街化を促進するという判断なのか。

処分庁回答

開発行為を行う区域が市の都市計画上どのような地域として位置づけられているかや、開発区域の形状や施設整備の状況等も考慮し、総合的に判断をしますので、何戸であれば許可をする、という判断はしていません。

委員意見

当該地域は、市街化調整区域の土地利用方針において地域生活圏の形成区域として位置づけられており、人口を維持回復するための目標は、ある程度市で考えているようである。今回の開発行為にあっては、その目標を大きく上回らないものであることから、市街化を促進する恐れがないという判断をしたということで、ある程度の目安を持っていることが伺える。また、それ以外の単純に量として判断できない部分については個別に総合的な判断を行うということで、こちらも理解できる内容と感じた。

今後の課題として、量的な判断について、具体的な数字を基準として設けることはなじまないだろうが、もう一步踏み込んで判断の基準を設ける必要があると考えられる。今後検討していただきたい。

委員意見

市街化調整区域であるという位置づけと、市街化調整区域であっても既存の集落を守る必要があるという都市マスタープランでの位置づけは一種の矛盾を孕んでいるように思われる。この両制度を調和させるような基準を考えていく必要があるのではないか。今後検討していただきたい。

委員質疑

小鍋島地域は全域が市街化調整区域であり、なおかつ人口が減っている区域であるということか。

処分庁回答

そのとおりです。

委員質疑

人口が減ったら増やすというのは、市街化調整区域の趣旨に矛盾しているように思える。市としてはどのように考えているのか。

処分庁回答

単純に人口が減少している地域であるという理由だけで、人口維持を促進するというわけではありません。当該地域では人口が減少した結果、本来必要とされている農地の維持ができなくなってしまうことが懸念されております。我々は今回の開発行為を、そういった課題を解決する手段の一つとしてとらえております。

委員質疑

小鍋島地域を市街化区域に編入することについては検討しているのか。

処分庁回答

今のところ考えておりません。

委員意見

市街化調整区域の目的として、公共投資を抑えるといったものがあり、ある程度人口が減ることを想定している区域ではある。しかし、市街化調整区域内であっても全域を同様に扱うのではなく、メリハリをつける必要があると考えている。つまり、新たな公共投資を生み出さない範囲内でこの小鍋島地域を市街化調整区域内の拠点のようなものとするすることで、市街化調整区域の本来の目的から外れずに、既存の集落を維持していくことができるのではないか。

委員意見

今回の資料のうち、A 3 版の議案第 1 号の説明文のうち、「処分庁の見解」の 2 の 4 つ目の項目については、削除し、資料を訂正するべきではないか。

処分庁回答

承知しました。後日資料を修正し、訂正したものを正式な説明文とします。

委員意見

立地基準 1 第 2 号に該当しない土地も開発区域に含めることができる基準について、基本的には開発に伴って必要な施設については、既存宅地の要件がある土地の中で整備を行うべきだという観点からこういった基準が生まれたはずである。その中で、道路の整備等については既存のものとの接続など、場所的制約が多いので、例外的な基準を適用することについて、比較的理解ができる。しかし、公園はそのような制約は比較的少ないはずであり、これを例外と認めることについては疑問が残る。もともとは県から移ってきた基準なので、まだ整備が進んでいないのだろう

が、改善の余地があるように思われる。今後検討していただきたい。

委員意見

このような基準について、もともとは隅切りを作るために、やむを得ない場合のために生まれたものと認識している。そういった経緯の中で公園や道路については宅地要件に縛られることなく、基盤整備の一環であると捉えてここまで基準を適用できる範囲を広げた経緯がある。

以上のほか質疑や意見等ないため、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、本議題については承認するとの議長のまとめ。

3 閉会

以 上