

第60回平塚市開発審査会 会議録

| | | | |
|---------|---|--|----|
| 開催日時 | 平成23年10月27日(木) 午後2時00分から午後4時00分まで | | |
| 開催場所 | 平塚市役所 東附属庁舎2階 B会議室 | | |
| 出席者 | 委員 | 柳沢会長、杉崎委員、水越委員、津田委員、加藤委員 | |
| | 処分庁 | 開発指導課 石川課長、齋藤主査、榎本主査、山田主任 建築指導課 小野間課長代理 | |
| | 事務局 | 小山田まちづくり政策課長、小林課長代理、野口主査 | |
| 欠席者 | 委員 | なし | |
| 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 | なし |
| 会議録署名委員 | 柳沢会長、津田委員 | | |
| 会議内容 | <p>1 開会</p> <p>事務局より委員全員出席のため本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>処分庁より案件概要説明</p> <p>提案要旨に「さらなる市街化を促進する恐れはありません」とあるがどのような意味かという質疑に対して、予定建築物が集客施設など市街化を促進する建築物ではなく、住宅等であるという意味と回答。</p> <p>市街化を促進する建築物とは具体的にどのようなものかという質疑に対して、一般的なお店、スーパー等と解釈し、商業施設や利便施設を考えていると回答。</p> <p>市街化区域に隣接する既存集落内にあることが市街化を促進する恐れがないこと理由なのか。それとも、予定建築物の用途が市街化を促</p> | | |

進する恐れがないことの理由なのかという質疑に対して、申請地及び用途が共に市街化を促進する恐れがないことの理由であると回答。

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であるが、今回のように既に集落が形成されており、そのインフラに依存する形で建築されるものに関しては新たに建築されるものとは違うと解釈するのではないか。また、建築を許可すればするほど市街化が進み、本来の市街化調整区域のあるべき姿から離れてしまうが、平塚市の方針はどの様に考えているのかという質疑に対して、全てを許可するのではなく、提案基準18に既存宅地の基準が定められており、昭和45年の市街化調整区域に関する都市計画の決定の日以前から宅地であったものや、農地転用が許可されたもの等については許可する主旨になっていると回答。

市街化調整区域に関する都市計画の決定に駆け込みで農地転用許可を取得したということはないのかという質疑に対して、地権者の意図は不明。当時、建築を目的として農地転用の許可を取得したと記録があるのみと回答。

敷地の現況はどうなっているのかという質疑に対して、現況は駐車場として使用している。いつから駐車場として使用しているかは不明だが、昭和48年から昭和55年の間は隣接している工場の通路として使用していることが元地主の面談や当時の航空写真から確認されていると回答。

提案基準の留意点に「市街化調整区域に関する都市計画が決定された際、建築物の敷地を目的として農地転用許可を受けたものであり、造成済みの土地または現況で建築可能なもの」とあるが、申請敷地が造成済みまたは建築可能であると判断する基準時を、現時点とするのか、それとも農地転用許可を得た時点として解釈するのかという質疑に対して現時点と解釈していると回答。

農地転用許可を得た時点を経験時と解釈し、農地転用許可を得た時点から継続して建築可能な敷地を保持していなければ既存宅地として扱えないのではないかという意見が出された。

提案基準の留意点に「市街化調整区域に関する都市計画が決定された際」とあることの主旨は、農地転用許可を取得して造成を完了させたが建築まで至らなかった場合と解釈すべきはでないか。平塚市は神奈川県基準を準用しているようだが、神奈川県はどの様に解釈しているのかという質疑に対して、神奈川県では現況で建築可能であることと解釈していた。市街化調整区域に関する都市計画が決定された時点で宅地とする意思があったことの判断基準のひとつとして農地転用許可を取得していたことを採用していたという回答。

それは、都市計画法第34条第1項第13号に定める届出に該当するのではないのかという質疑に対して、本来は同届出を行うべきであったが、法律が浸透しない中で同届出を行わなかった事実も存在すると考え、提案基準の一つとして現況で建築可能であることと解釈していた。しかし、平成23年4月に基準を改正し、建築物が現存しない場合は許可しないこととして見直しを行ったと回答。

経過措置を適用する考え方は理解できるが、今回の案件のように40年間の経過措置を適用することは適切だろうか。過去に長期的な経過措置を適用した案件はあるのかという質疑に対して、年数や詳細は不明だが、同様な案件が存在する可能性はある。しかし、同様な案件は稀であると回答。

今回の案件は、既得権を認めようとする姿勢が感じられる。40年の歳月を考えると、案件の既得権行使は一般市民から受け入れがたいのではないか。農地転用許可を取得すれば、自己の都合が良い時に行使できるとするのは既得権を尊重しすぎるのではないかという意見や、自己の住宅等を建築するのであれば理解できるが、案件は事業系であり、既得権を尊重しすぎるのではないかという意見が出された。

本案件の取扱に関しては、2つの選択肢に整理できると考える。1つ目としては、提案基準の留意点「造成済みの土地または現況で建築可能なもの」の解釈は、農地転用許可を取得した時点で、速やかに造成または建築可能な敷地とし現在に至るものであるため、本案件を「了承しない」とする。ただし、注意点として、過去に許可した今回と同様な案件の許可については支障が出る。2つ目としては、本案件から、同提案基準の留意点の解釈を変更するのは好ましくないため、本案件を「了承する」とする。ただし、今後、既得権の範囲についての見直しを検討することとする。2つの選択肢について、どの様に考えるかとの議長からの問いかけに対して、1つ目については、過去に許可した同様な案件との整合がとれない事や今後の指導においても支障がでることを考慮しなければならないのではないかと。また、2つ目については、平成24年度を目標に提案基準の見直しを図るべきではないかとの意見や、1つ目については申請者に対し不意打ち的な結果をもたらすため良くないと思う。また、従前の許可済みの件に対して不公平な扱いになる。解釈の改正をするのであれば周知徹底が必要と思うという意見が出された。

審査会の意見として、2つ目を採用し、「了承する」としたいが如何かという議長の問いかけに対して、全委員が賛成と発言。

本案件を了承する。

(2) 議案2 提案基準第3号農家等分家に係る包括承認基準第1号の報告について(1件)

処分庁より案件概要説明

農家分家は立地上の制約はないのかという質疑に対して、ないと回答。

報告受理。

(3) 議案3 提案基準第9号建築物の建て替えに係る包括承認基準第3号の報告について(3件)

処分庁より案件概要説明

1件目

質疑等なし。

報告受理。

2 件目
質疑等なし。

報告受理。

3 件目
質疑等なし。

報告受理。

(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 (3 件)

処分庁より案件概要説明

1 件目
従前の土地利用はどのようなものかという質疑に対して、自己の住宅と回答。

報告受理。

2 件目
質疑等なし。

報告受理。

3 件目
法第 4 2 条の許可は既存宅地の許可基準を準用しているのか。という質疑に対して、準用していると回答。

法第 4 2 条の許可は開発許可を受けた土地に開発許可を受けた建築物以外の許可になる。今回の案件は用途の変更があったのかという質疑に対して、宅地として開発許可を受けた 2 つの敷地を統合するものであり、用途の変更はない。しかし、平成 11 年の神奈川県取扱いにおいて「開発行為に該当しないと判断された行為にあっても、当初の開発許可に係る予定建築物等以外の建築物、または特定工作物を新築、新設あるいは当初の開発区域に存する建築物を改築、用途変更するためには法第 4 2 条第 1 項のただし書の許可なしにこれを行うことは出来ない。」とあり、当初の開発行為に予定された宅地の数量を変更して同一用途の建築物を新築する場合も「用途変更」に該当し、法第 4 2 条の許可を必要としていると回答。

区画変更があった場合は用途変更に準ずると解釈しているのかという質疑に対して、敷地があって用途があると考え、用途変更に準ずると解釈していると回答。理由としては、市街化調整区域のため、なんの許可もなしで開発行為を行っては良くないという考え方に則っていると思われる。開発許可を既に受けているため、何らかの手続きを行うこととした場合は法第 4 2 条で対応するしかないことから、法第 4 2 条の予定建築物等として解釈していると回答。

今回の件は支障ないが、周辺の 50 戸連たんが開発当時は存在してい

たが申請時には存在しない場合や、2宅地を1宅地にしたことで周辺の50戸連たんが消滅した場合はいかがするのか。開発許可済みの件について、50戸連たんは不要と思うという意見や法第34条に適合したものを対象とし、住宅を商業施設や工場にすることに対しては理解できるが、敷地を統合して住宅を拡大することに対して当てはまらないと思うという意見が出された。

例えば、50戸連たんが無い市街化調整区域内に地区計画等を定め適法に開発を行ったことを想定し、そのうちの2区画を1区画に統合した場合、どうなるのかという疑問や、法第42条許可は出来ないため不可とするのか、法第29条許可を取り直すのかという疑問が投げかけられ、今後、処分庁と審査庁で検討してほしいとの議長のまとめ。

報告書受理。

3 その他

次回開発審査会日程等

平成23年12月22日（木）14時から

平塚市中央公民館3B会議室

4 閉会

以 上