

第 4 7 回 平塚市開発審査会 会議録

開催日時	平成 2 1 年 3 月 1 8 日 (水) 9 : 3 0 ~ 1 1 : 5 0			
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	7 人 (久永部長、井上課長、山本課長代理、荒川課長代理、川島主管、深田主管、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、市川委員を指名します。

2 議題 ア 開発許可等申請について

議第 6 0 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開発区域の東側の隣接地の所有者は、開発区域の土地の所有者と同じ方ですか。4 ページの 5 0 戸連たん図区域図では、現況で何か建築物が建築されているように見れますが。隣接地の状況を教えてください。

(事務局)

所有者は違う方です。ビニールハウスが建築されています。

(委員)

4 ページの 5 0 戸連たん図区域図の申請地の中に記載されている実線、破線も同じですか。

(事務局)

現状は更地になっています。

(委員)

現状が更地になっているのは、許可を受ける前に着手したということではないですね。

(事務局)

恐らく田島と言いまして、点線の小さい部分が畑で高くなっていて、奥の部分が低くて田になっている表示だと思います。

(委員)

申請地の西側、4ページの50戸連たん図区域図のと書いてあるところも同じ状況ですか。

(事務局)

西側は、田です。東側は、畑です。

(委員)

申請地の現況は、畑ではないのですか。

(事務局)

地図上は畑の表記になっていますが、現況は畑ではなく、申請地の南側に住宅が建築され、区域全体が一体的に使用されていたので、宅地です。しかし、現在は、建築物が撤去されています。

(委員)

一体になっていたというのは、寺田縄441番2と南側の一団の住宅地のことですか。

(事務局)

違います。寺田縄441番2の土地全体ということです。

(委員)

隣地は、もともと田と畑ですね。

(事務局)

そうです。

(委員)

登記上は、寺田縄441番2は一筆の土地ですか。さきほどの説明では、46証明は宅地という話でしたが、その対象エリアは赤枠の申請地が全部そうですか。

(事務局)

寺田縄441番1と寺田縄441番2の二筆が、赤枠の申請地です。

(委員)

寺田縄441番1と寺田縄441番2の二筆とも46証明がありますか。

(事務局)

寺田縄441番1が宅地ということで、46証明が提出されています。

(委員)

申請地は、花と緑のふれあい拠点の近くですか。

(事務局)

そうです。

(委員)

26番の石塚氏の隣地が、前回の提案案件ですか。

(事務局)

第44回平塚市開発審査会で審議した案件です。

(委員)

緑化率の5パーセントは、ギリギリですね。

(事務局)

そうです。5パーセント相当が50.67平方メートルで、植樹面積が51平方メートルです。

(委員)

本件とは関係ありませんが、この周辺で、今後、同じように用途が変更される可能性のある土地は、どれくらいありますか。要するに、既存宅地要件があるとかで。

(事務局)

既存宅地要件が何件あるかというデータはありませんが、当然、申請があれば、宅地要件があるかどうかを確認して、あるところについては、平塚市開発審査会に提案します。

議第60号について同意する。

議第61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)

南側の水路ですが、8ページの50戸連たん図を見ると、暗渠から出てきて宅地の横を流れていますが、農業用ですか。

(事務局)

農業用水路ではありません。平塚市の下水道部局が管理しており、下水道施設になります。8ページの50戸連たん図で言うと、下側が湘南平ですので、高麗山から流れ出た水を集めて、上側の下流に流します。申請地から先が一部暗渠になりまして、また明渠になる水路になっております。

(委員)

水路のところに擁壁があって、高低差がかなりありますが、安全性は大丈夫ですか。

(事務局)

擁壁は、平塚市の下水道部局が管理しております。

(委員)

開発区域が、擁壁と法面の境界に入っていますが、平塚市の管理になっている擁壁の安全性は、どう考えていますか。法面の中間での区域設定は、あることはありますが。

(事務局)

高低差があるので、がけについては、平塚市建築基本条例で定められている、がけ指針で検討しまして、支障がない計画となっています。

(委員)

がけ指針は、建築物の安全性の話ですよ。

(委員)

現況はどうなんですか。法面は手を加えるんですか。

(事務局)

現況は、申請地内がもう少し急になっているので、法面を30度に削ります。

(委員)

法面を削るんですか。そうすると、下の擁壁に近い部分も削りますか。

(事務局)

削ります。

(委員)

擁壁は、平塚市の土地ですよ。南側の擁壁と開発区域の境も、平塚市の土地ですか。

(事務局)

真南の土地ですよ。そこは、全て平塚市の土地になっています。

(委員)

そうすると、平塚市が施工に対して、同意を出していますね。

(委員)

土地を削るということは、開発許可なので、当然、安全性について満たしているんですよ。

(事務局)

そうです。それで、がけ指針を満たしているという話になります。

(委員)

がけ指針は建築物の話なので、がけ指針を満たしているから、許可を出してもよいという話にはなりません。

(委員)

前面道路は、右から左への登り勾配ですね。

(事務局)

そうです。

(委員)

駐車場の入口は、道路側の真ん中部分ですか。

(事務局)

そうです。5ページの土地利用計画図に表示されている3号汚水桝のあたりから、出入りするようになっています。

(委員)

ゴミ置場が道路隅にあり、建築物の地盤面は9.75メートルですが、ゴミ置場の高さはどれくらいですか。

(事務局)

9.07メートルくらいだと思います。

(委員)

ゴミ置場は、掘り下げるんですか。

(事務局)

そうです。

(委員)

ゴミは、裏側の隅に、前からぐるっと回って置きにいくのですね。

(委員)

申請地は、もともと建築物が建築されていて、居住していたのですか。

(事務局)

そうです。

(委員)

7ページの開発区域位置図を見ると、前面道路を挟んで向かい側は第一種低層住居専用地域になっていますが、今の審査基準でいくと仕方ありませんが、本件の場合がいいのかという気がします。要するに、第一種低層住居専用地域で建築できる建築物しか建築できない、とすべきという気がします。北側の緑色で着色してあるところに接しているのであれば、今回の申請どおりでよいと思いますが。先々の制度改革の問題として、検討してもいいのかなと個人的には思います。

議第61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)

14ページの建築物の建替え等の2番の案件で、既存建築物の概要の数値が間違っているのでは。要するに、軽量鉄骨2階建で、建築面積、延べ面積が同じというのは、おかしいです。

(事務局)

2階建ではなく、平屋の間違いです。

(委員)

15ページの既存宅地の2番の案件で、連たん戸数が括弧書きで、おおむね50戸と明記されていますが、これは何か理由がありますか。

(事務局)

提案基準18で、「概ね50以上の建築物のそれぞれの敷地が50メートル以内の間隔で連続して存する地域内にあること。」と規定しており、その概ねの考え方が、プラスマイナス20パーセントと規定しているため、40戸以上で可となります。

(委員)

14ページの建築物の建替え等の1番の案件で、既存建築物の概要に明記されている延べ面積が145.26平方メートルで、予定建築物の概要に明記されている延べ面積は136.47平方メートルで減っていますが、改築という定義ではいけないのですか。

(事務局)

今回の計画では、建築物自体は小さくなる計画になっていますが、敷地を変更していま

すので、建築物の建替え等に該当します。

(委員)

敷地面積を増やすのですか。

(事務局)

そうです。

(委員)

資料には、予定建築物が建築される申請地の地番、地目が1つしか記載されていないので、敷地を変更したかどうか分かりません。もし、それが建築物の建替え等の要件になるのであれば、それはしっかり明記しておかないとまずいのでは。今回の資料では、読み取れません。

(事務局)

従前の敷地面積は、159.45平方メートルです。

(委員)

敷地増する場合、地目等の制限などはありますか。

(事務局)

地目等の制限はありませんが、立地基準の中に「増加後の敷地面積は、専用住宅又は兼用住宅については300平方メートル未満である」という規定があります。

(委員)

農家等分家の立替えの場合は、どうですか。

(事務局)

農家等分家の場合は、400平方メートル以下という規定があります。

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議論がなされた。

次回、第48回開発審査会については3月25日(水)午前9時30分から開催を予定する。

午前11時50分、第47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

