

第72回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	平成25年12月19日(木) 午後3時00分から午後5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1会議室		
出席者	委員	柳沢会長、杉崎会長職務代理、石崎委員、津田委員	
	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	
	関係課		
	事務局	まちづくり政策部 まちづくり政策課 小野間課長、武井課長代理、川嶋主査	
欠席者	委員	川島委員	
会議公開の取扱い	<input type="checkbox"/> 公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 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、杉崎職務代理		
<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)</p> <p>〔1件目〕(非公開議事)</p> <p>○処分庁から案件概要説明</p> <p>○委員質疑</p>			

チェックリスト 12 番の「申請者世帯は自己名義の住宅を有していない」については、どのような方法で確認を行っているのか。

○処分庁回答

申請者には申請書類に固定資産の名寄帳を市外所有の分も含めて添付していただくようにしており、それで確認をおこなっている。

○委員質疑

チェックリスト 9 番の「申請地は土地利用計画等に支障のある区域を含んでいない」とは、具体的にどのようなことを指しているのか。

○処分庁回答

都市計画道路等の都市計画法の都市施設の決定がなされていないことや、本市の施策として何らかの施設を立地する計画がないこと等を指している。

○委員質疑

申請地の敷地面積が、チェックリスト 8 番の 400 m²以下という基準に極めて近い面積となっているため、求積図にて確認をする必要があると考える。

○処分庁回答

(求積図を委員に示し確認をしていただく)

○委員質疑

申請地の敷地面積を 400 m²以下としているのは、必要以上に農地を転用させず確保していく趣旨もあると考える。

敷地外南側の土地も申請者本人の所有だと考えられるが、狭小な面積であり農地として実質的に利用されることは考え難い。

申請者の計画をただ受け入れるだけでなく、指導の限界もあるだろうが、宅地としての形状が適正なものとなるよう誘導していく必要もあると考える。

○以上のほか質疑等もないため報告を受理するとの議長のまとめ。

(2) 議案 2 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 (2 件)

〔1 件目〕(非公開議事)

○処分庁から案件概要説明

○委員質疑

本件は建替えではなく増築になるかと考えられるが、「建築物の建替え等」という基準に適合するのか。

○処分庁回答

提案基準 9 「建築物の建替え等」の留意点 (1) において、「建替え等には、増築及び建築許可不要の改築も含むものとする」としていることから、本件も当該基準に適合するものとする。

○委員質疑

本件は、敷地分割を行えば、提案基準 3 「農家等の分家住宅」で予定建築物を新築で建築することが可能かと考えられるが、申請者にその旨の説明は行ったのか。

○処分庁回答

「分家住宅」でも許可できる旨は説明したが、申請者が建替え等での建築を選択した。

○委員質疑

雑種地となっている隣地が今後仮に宅地とするときに接道要件を満たすことができるかどうか等、周辺も考慮した敷地設定となるよう指導した方がよいと考える。

○以上のほか質疑等もないため報告を受理するとの議長のまとめ。

〔2件目〕（非公開議事）

○処分庁から案件概要説明

○委員質疑

チェックリスト1番の「都市計画法に適合して建築」に関して、本件は都市計画法上の手続きはどうなっているのか。

○処分庁回答

都市計画法上の手続きは確認できなかったが、その理由として、申請地の大半を占める土地について「土地課税台帳登録証明書」にて「宅地」と評価されていること、過去の住宅地図により線引き以前から敷地が存在することを確認できたこと、昭和50年の建築確認は増築の確認であることから、新築時の建築確認は線引き以前に行われたものと推測され、線引き以前であるためそもそも都市計画法上の規制は制定されていない。

○以上のほか質疑等もないため報告を受理するとの議長のまとめ。

（3）議案3 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）

〔1件目〕（非公開議事）

○処分庁から案件概要説明

○委員質疑

チェックリスト6番の「線引き前より150㎡未満」とはどのように確認しているのか。

○処分庁回答

「土地課税台帳登録証明書」にて確認をしている。

○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。

〔2件目〕（非公開議事）

○処分庁から案件概要説明

○委員質疑

チェックリスト 11 番の「建築物の建ぺい率等の基準」について、建築基準法の「用途地域の指定のない区域内の建築物」との規定との関係はどうなっているのか。

○処分庁回答

都市計画法第 41 条の「都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建ぺい率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる」という規定により当該基準を定めているところであり、建ぺい率と容積率については建築基準法の規定に基づき本市の特定行政庁が定めた基準を用い、建築物の最高の高さについては都市計画法第 41 条の規定により当課にて基準を定めている。

○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 件目〕（公開議事）

○処分庁から案件概要説明

○委員質疑

チェックリスト 11 番の「申請建築物は宅地造成のみであるが」とはどのような意味であるか。

○処分庁回答

法第 29 条許可であるため、予定建築物の確認までは行えないという趣旨である。

○委員質疑

その場合、当該基準の実効性はどのように確保されているのか。

○処分庁回答

建築確認の申請において許可証の写しを添付することになっており、許可証には許可条件として当該基準の内容等を付記しているため、建築確認時に実効性は確保されるものと考えている。

この手続きは、民間の指定確認検査機関が建築確認を行う際も同じである。

○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 その他〔非公開議事〕

（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