

第 7 5 回平塚市開発審査会 会議録

開催日時		平成 2 6 年 6 月 2 6 日 (木) 午前 1 0 時 0 0 分から午前 1 2 時 0 0 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 2 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、高橋委員				
	処分庁	まちづくり政策部 難波部長 開発指導課 石川課長、坂本主管、渡部主管				
	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、高橋主任、加藤主任				
欠席者	委員	無				
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、石崎委員				
<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 1 8 号既存宅地に係る許可について (公開議事) (1 件)</p> <p>処分庁から案件概要説明</p> <p>委員質疑</p> <p>残地の中に申請者の専用住宅が残っている。次に西側のお寺の既設配管が残っているがどうなっているか。</p>						

処分庁回答

既存専用住宅は申請者の住宅である。既設配管については、両者の存置に対する合意が取れており、今後もこの状態で使用することから問題はないものと考えています。

委員質疑

公図上の敷地周囲の水路はどのようになっているのか。

処分庁回答

南側の水路については道路となっており、水路としては機能していません。東から北の部分は歩道の下に暗渠として使用されています。

委員質疑

土地区画整理事業予定地内であるが、土地区画整理事業との関係はどうなっているか。

処分庁回答

事業区域は案内図のとおりであり、本計画地は区域の東端です。都市計画決定は今年度中を目指しています。

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。

(2) 議案2 提案基準第3号農家等の分家住宅に係る包括承認基準1号の報告について(非公開議事) (1件)

処分庁から案件概要説明

委員意見

チェックリスト内で緑地の確保について記載されているが、図面でも緑地であることが明確となるように記載すべきと考えます。

委員質疑

道路際の奥行きのない土地はどのようになっているのか。

処分庁回答

畦畔となっています。

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9号建替えに係る包括承認基準3号の報告について(非公開議事) (1件)

[1件目]

処分庁から案件概要説明

委員質疑

従前建物の所有者と今回の申請者との関係を確認させてください。

処分庁回答

従前建物の所有者は、今回の申請者の父親です。

委員質疑

建替えで許可をする際、人的属性の制限はあるのか。

処分庁回答

制限はありません。

委員質疑

昭和49年の建築許可はどのようにして開発許可を受けているのか。

処分庁回答

県道の収用移転です。

委員質疑

農家分家で第3者へ売買された土地の許可の取り扱いはどのようになっているのか。

処分庁回答

従前所有者の所有歴が20年経過し、次の所有者が5年経過すると用途変更として取り扱います。従前の所有者の所有歴が20年を経過していない場合、善意の第3者の所有歴が5年経過する必要があります。

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。

(4) 議案4 提案基準第18号既存宅地に係る包括承認基準6号の報告について
(公開議事：1件)(非公開議事：5件) (6件)

[1件目] (非公開議事)

処分庁から案件概要説明

委員質疑

従前の建物はないのか。従前建物がある場合は建替えとなるのではないのか。

処分庁回答

従前建物があったとしても、書類上従前建築物が確認できない場合は建替えとはなりません。

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] (公開議事)

処分庁から案件概要説明

委員質疑

既存宅地の場合の適切な緑化に関する基準はあるのか。

処分庁回答

まちづくり条例で1000㎡以上の場合、5%以上緑地を確保するという基準がある。

委員意見

敷地分割の場合、残った建築物が適法となっていることを確認できるようにしてほしい。

委員質疑

280 - 3の地目及び課税は畑だが、どのようにして許可要件があると航空写真で確認したのか。

処分庁回答

北側等は道路との境界に段差があり、この土地の主たる出入り口として機能せず、従前から、280 - 3を主たる出入り口として使用していたと判断した。

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件目] (非公開議事)

処分庁から案件概要説明

委員質疑

配置が不自然だが、背景に何かあるのか。

処分庁回答

申請者へ確認したところ、従前の建物と同じ位置であるとの回答でした。

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。

[4件目] (非公開議事)

処分庁から案件概要説明

委員質疑

敷地周囲の細い土地は水路か。

処分庁回答

そのとおりです。南側部分のはがけ地の絞り水を受けるための水路となっております。東側及び北側の部分は雨水本管の暗渠となっております。

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。

[5件目] (非公開議事)

処分庁から案件概要説明

委員質疑

課税証明書の1047㎡とはどこの土地ですか。

処分庁回答

541番地の枝番がついているすべての土地です。

委員質疑

チェックリスト内に線引き前(昭和45年6月10日)にすでに128.19㎡であったとの記載があるがどのように確認したのか。

処分庁回答

昭和45年5月12日付の建築基準法上の位置指定道路の申請書に宅地の区画が記載されており、現在の形に分筆されたのが平成17年8月となっております。また、従前の建築物の建築確認がないため、既存宅地として取り扱います。

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。

[6 件目] (非公開議事)
処分庁から案件概要説明

委員意見

連たん図は住宅地図にて作成することとしてください。

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 閉会

以 上