

第 1 1 2 回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	令和 5 年 1 2 月 2 5 日 (月) 1 3 時 3 0 分から 1 4 時 3 0 分			
開催場所	平塚市役所本館 6 階 6 1 9 会議室			
出席	委員	中西会長、後藤会長職務代理、青木委員、白石委員、川名委員		
	処分庁	まちづくり政策部 武井部長 開発指導課 生沼課長、本橋担当長、齊藤主任、草柳技師		
	事務局	まちづくり政策部まちづくり政策課 平田課長、曾我課長代理、松塚主事		
欠席者	委員	なし		
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 人
議長	中西会長			
会議録署名委員	青木委員			
<p>会議内容</p> <p>1 開会 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>議案 1 提案基準 1 8 既存宅地に係る許可について (公開)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・処分庁である開発指導課から説明があり、審議の結果承認となった。 <p>○委員質疑 P 6 の 7 6 4 - 4 宅地 1 . 1 8 m²平塚市という記載がありますが、扱いはどうなっていますか。</p> <p>○処分庁回答 現在は、道路の一部となっております。公図では形状が少し大きく見えるのですが、実際の幅は 1 0 c m となっております、市が道路として買収済みです。</p>				

○委員質疑

その10cmを市が事業者に貸すというわけではないんですね。

○処分庁回答

その通りです。道路が民地側に入り込んでいる状態になっていた部分を市が買収したという形です。

○委員質疑

確認ですが、立地基準の3に「1宅地に150㎡以上」とあり、これにチェックが入っています。P11の利用計画図を確認すると、すべて150㎡を超えていますが、1つだけ有効面積が135㎡とありますが、専用通路部分を除いた面積という理解で良いのですか。

○処分庁回答

その通りです。

○委員質疑

立地基準では、専用通路部分を含んで150㎡を超えていれば良いということですか。

○処分庁回答

専用通路部分を除いて120㎡以上を基準としております。

○委員質疑

施設基準の中で、「当該建築物の施設内の緑地について他方の法令によって確保する」という条文がありますが、今回のチェックリストに入っていないのは、宅地造成のみだから関係ないという解釈で良いのですか。

○処分庁回答

その通りです。

○委員質疑

有効面積の考え方について、旗竿にはなるけれどもその先に小さいものできないような基準を示しているということはわかりましたが、有効面積以外の部分についても、何か基準があるのですか。

○処分庁回答

専用通路部分の幅員や長さについては、平塚市建築基準条例で長さが15m以上の場合、幅員3m以上とする等の規定があります。

○委員意見

このような案件の度に、市街化調整区域が市街化していくような感じを受けています。他市では、市街化区域と市街化調整区域では、あきらかに周辺の状況が違ったりしますが、平塚市は平らな地形もあって、市街化区域と市街化調整区域の境目がわかりにくく、都市計画総括図を見ないとわからないような部分があるので、市街化調整区域の趣旨を考えると宅地ができていくことがどうなのかなと思います。基準等で抑えるしかないと思い、他に何かあるのか伺いました。

○委員質疑

今回の案件には該当はありませんが、仮に、150㎡を超えているが有効部分が120㎡以下の場合はどうになりますか。

○処分庁回答

120㎡以上となるように指導いたします。

○委員意見

前々回も同様の申請者だったと思います。相続がらみ等でどんどん既存宅地化していくようならば、早めに線引きを見直す必要があると感じます。次もこのエリアで出てきて、連たんしていますといわれても、まったく計画性がない話だと思います。特に周りが第一種中高層住居専用地域に囲まれており、市街化調整区域の建ぺい・容積でそれでいいのかと疑問を抱きます。まだ牧場がやられているんだと思いますが、有効的に考えて、本当にコンパクトシティを目指しているのならば、旗竿で戸建てが立っていくよりも、質の良い集合へ誘導を行うなどを考えていかなければならないとも思いました。

○委員意見

なかなか開発審査会で議論することではないかもしれませんが、線引きはそもそも県の権限ですし、最近の動向だと市街化区域に編入をしてくれと言ってもなかなかできないことを知ってはいますが、計画的な市街化、環境整備の観点からすると、市街化区域に編入することを選択肢の一つとして考えるのはあると思います。

○事務局回答

周りが第一種中高層住居専用地域に囲まれていて、かなり前からこのエリアについて、県に相談をしているところではあります。しかし、実際には、介在農地が多く牧場もあります。何か取り込んで計画的なことを行えるのかというところで、なかなか地元もまとまっておられません。市としても、非常にどちらが良いのだろうという状況で現在に至っているというのが実情です。

○委員質疑

土地利用計画図を見ると、前面道路は5mぐらいあり、その先に幹線道路に至るまでの道路の幅員は5mということで良いということですか。

○処分庁回答

その通りです。

議案2 提案基準20 建築物の用途変更に係る許可について（非公開）

・ 処分庁である開発指導課から説明があり、審議の結果承認となった。

3 その他

事務局より、第113回平塚市開発審査会開催日程について説明を行った。

4 閉会

以上