

第 1 1 4 回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	令和 6 年 6 月 2 6 日（水） 1 4 時 0 0 分から 1 5 時 3 0 分			
開催場所	平塚市役所本館 5 階 5 1 9 会議室			
出席	委 員	中西会長、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 清水課長、岡田課長代理、加藤主査、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、前田主任、松塚主事		
欠席者	委 員	後藤会長職務代理		
会議公開 の取扱い	☒ 公開 ☐ 一部公開 ☐ 非公開			傍聴人 0 人
議 長	中西会長			
会 議 録 署名委員	川名委員			

会議内容

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。

2 議事

議案 1 提案基準 1 8 既存宅地に係る許可について（1 件目）（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。

○委員質疑

開発区域の面積が全ての筆の土地の面積を足したものよりだいぶ少ない面積になっているが、道路部分を除いた面積ということで良いか。

○処分庁回答

道路部分は含まれており、一部の筆の土地が開発区域から除かれています。

○委員質疑

道路の一部自主管理部分があるが、それは宅地の要件がある部分という理解で良い

か。

○処分庁回答

そのとおりです。

○委員質疑

道路を6m確保しているのは良いと思うが、市街地の性能として、結局長い行き止まりの道路になるのでしょうか。特に、災害時に顕著になり、緊急車両が入り込むのが難しくなる。また、緊急時でなくても、手前に車が停まっていたら、奥に入っていけないのではないかと懸念させる形状だと思う。しかし、転回ができるといった形態にはなっているので、基準は満たしていると思うが、基準に見直しの余地がないのか、その点はどう考えているか。

○処分庁回答

今回の開発道路につきましては、通常帰属すべき開発道路が自主管理道路を含んでいるということが道路部局と議論になり、考え方の整理をさせていただいております。本計画の6m道路に関しましては、道路部局として、帰属することを認めるが、4.5mに関しましては、いびつな線形から帰属することは認めないこととなりました。今回の道路に関しましては、100m以上の区域内で袋路地上の道路となりますが、幅員が6mあるため、転回広場等の計画は不要であると道路部局との協議の上、このような形になりました。今後このような案件があった場合でも現状の道路部局との協議の中では、幅員が6m以上や転回広場が必要になるような形に発展をする余地はないのではないかと感じております。

○委員意見

2方向で出入りができるような形でないと、技術的に転回が可能であっても、時間がかかることや、地域の閉じた空間になるので、住人はプライベートの感覚で道路を使うのではないと思う。路上に車を出しておいても、わざわざ警察も取り締まりをしないので、路上駐車が定着し、災害時には邪魔になるのではないかと様々な懸念がある。現状として、この案件を具体的に承認しない基準はないので、承認はするが、運用をしながら、様々な基準を考える必要があると感じる。

また、他市の事例では、大きい土地を分割して開発を行うという事例が出てきたので、開発審査会で開発の面積の基準等を見直して、通り抜けができないように見直しをした例もある。基準の見直しを含め、今後の問題提起として言わせていただく。

○委員質疑

地目は宅地だが、現状は更地ということで、実際に宅地として使われていた実績があるのか。

○処分庁回答

もともとは庭の一部としての利用と蔵が建っていた土地利用だと伺っております。

○委員質疑

敷地内の水路は暗渠になるのか。

○処分庁回答

現在ある水路は廃止をし、道路へ編入同意をする形になります。

○委員質疑

水路は埋めるということか。また、水利組合や利権者との関係は問題ないのか。

○処分庁回答

水路につきましては、その通りです。編入同意については、許可をいただいております。また、最上流部になりますので、問題はございません。

○委員質疑

開発道路の入り口に市道があり、台形の形をしたスペースがあるが、今回の開発に伴って、自費工事で転回がしやすいように作られたものなのか。

○処分庁回答

先に道路が続いている隅切り部分となっております。

○委員質疑

自主管理の開発道路部は帰属が不可、永年自主管理をすると記載があるが、何かしらの協定の様な担保措置はあるのか。または、私道として帰属はしないが、台帳に載る形になるのか。

○処分庁回答

開発道路になりますので、建築基準法第1項第2号道路になり、台帳に登録がされます。

議案1 提案基準18 既存宅地に係る許可について（2件目）（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。

○委員質疑

接道は南側と北側のどちらになるのか。

○処分庁回答

接道は北側の道路になります。

○委員質疑

北側の道路で接道を計画をしているが、現実では、4mに満たない南側の道路をセットバックして、道路として整備をするということか。それとも自主管理ということで、事実上の道路扱いになるのか。

○処分庁回答

北側に接道があるので、南側の道路は整備をする必要はございません。事業者の都合で自主管理として、拡幅をして通行できる形状にはなっております。

○委員質疑

法律上では、北側の道路が接道をしているが、実態上では南側の道路が前面道路になるということか。また、北側の敷地内通路は砂利敷きのみで、空間としては、何も使われないのか。

○処分庁回答

そのとおりです。また、北側の敷地内通路は、砂利敷きのままになり、人の出入りはできる形になっております。

○委員質疑

南側に造成協力地とあるが何か。

○処分庁回答

今回はセットバックする必要がありませんが、南側の道路を広げる形で整備をするにあたって、ブロック積土留を施工するにあたり区域として含めなければ、建築物から続いているブロック積土留の施工ができない形になっています。そのため、一部を区域に含め、造成をするためだけに利用している土地になります。

○委員質疑

航空写真は、昭和44年時か。また、建物の敷地は変わっているか。

○処分庁回答

添付の航空写真は、現在の物であり、敷地については、変わっていません。

○委員質疑

航空写真で南側の部分を確認すると、実態として、建物の隙間を拡張する形だと思う。法律上の前面道路と実態上の車の出し入れをする場所が違うのが気になるが、2方向あるから良いということなのか。

○処分庁回答

憶測ですが、北側が県道の信号交差点となっており、車両の交通量が多く、そのような観点から、出入りがしやすい南側をということで事業者の方は判断をされているのだと思われます。

○委員質疑

南側を拡張しないで、北側を入り口通路として整備をするという手もあったということか。

○処分庁回答

そうだと思います。

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（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。

○委員質疑

相続人がいないということだが、父方の兄弟等の親族が相続の権利を持つことはないのか。

○処分庁回答

血族ということで、対象にはなるとはありますが、清算人の弁護士の方の調査でも相続人はいないと説明があったので、今回の案件につきましては、ありません。

○委員質疑

今後このような案件が増えると思うが、用途変更をするとそのまま売却ができるのか。また、用途変更後に改築の許可を得ることは可能なのか。

○処分庁回答

今回の案件で用途変更許可を得ることが出来たら、売却の予定があると伺っております。また、建物の建て替えは可能となります。

○委員質疑

建て替えをする際には審査会の案件になるのか。

○処分庁回答

専用住宅の建て替えならば不要となります。

○委員意見

この不動産会社は競売にかかっているわけでもないのにどこから情報を得ているのか。

○委員意見

清算人が買い手を探して、地元の不動産会社という流れだと思う。

○委員意見

このような清算人が動かなければ、このような土地は宙に浮いてしまう形になるのか。あえて言えば、乱開発の元種になる可能性があるということか。

○委員意見

仮に試行実験として、許可を降ろさなかった場合、空き家になることを考えると、自然な流れでこのような形になった背景があるので、標準の範囲で用途を変更できるようにするのは良いかと思う。

○委員意見

運よくこの案件は、購入したいと思う方がいて動き始めたのであり、売買の見通しが全くない土地は我々が知らない部分で多くあると想像できる。したがって、前例をつけるという意味でも良いことだとは思う。

○委員質疑

このような清算人をつける事例は過去にもあったのか。

○処分庁回答

過去に裁判所からの審判があったかどうかを全て把握できていませんが、裁判所から話があれば、今回と同様の対応を行い、やむを得ない理由の整理も行いやすいので、今後もこのような対応を行えると考えております。

3 その他

事務局より、第115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