

第 1 1 6 回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	令和 7 年 2 月 1 2 日（水） 1 4 時 0 0 分から 1 4 時 4 5 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、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、清水課長代理、片桐主管		
	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	後藤会長職務代理、白石委員		
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（公開）

- ・ 処分庁である開発指導課より説明があり、審議を経て承認を得た。

○委員質疑

駐車場は各住居内に 1 台ずつ、それから外に 3 台ずつあるが、屋外 3 台というのは、基本的には住居に住んでいる方が利用されるということか。

○処分庁回答

住まわれている方が利用するという形になっております。

○委員質疑

図面右側に車両一時駐車場というのがあると思いますが、ここはどういった用途で利用されるのか。

○処分庁回答

そちらは来客用の駐車場となります。

○委員質疑

基本的には、常時車が止まっている状態ではなく、緊急車両等が入ってきた場合には、Ｕターンができるスペースは確保できているということか。

○処分庁回答

その通りです。

○委員質疑

基準チェックリストの５－４に住居専用面積は５０㎡以上とあるが、１階のガレージ部分の面積は含まれるか。

○処分庁回答

ガレージ部分は除いた面積になります。

○委員質疑

バルコニーは除くと記載されているが、バルコニー的な要素として、ガレージも除かれているということか。

○処分庁回答

その通りです。

○委員質疑

基準チェックリストの５－２で、「申請地の環境保全や災害防止の必要な区域が含まれている場合は、保全又は防止の措置の優先」と記載があるが、具体的に環境保全や災害防止の必要な区域とはどのような区域になるのか。

○処分庁回答

環境保全や災害防止の必要な区域として定めている区域は、生物多様性や里山保全の区域、土砂災害特別警戒区域のことを指しています。

○委員質疑

「線引き前からあった建築物は解体され」と記載があるが、いつ頃解体されたのか。

○処分庁回答

２０２４年５月まではグーグルマップ上で確認できており、昨年１１月に事前相談が行われ、その時には解体されております。

○委員意見

本案件というより全体的な話になるが、基準に沿っていて許可をするのは理解出来るが、市街化調整区域に人口が増加するような集合住宅等ができるのは望ましいことなのかと疑問に思う。

平塚市では、立地適正化計画を策定中で、ものすごい規範性があるような制度設計

ではないが、制度の趣旨で言えば、こういったものが発生しない手立てを打つべきだと思う。

立地適正化計画が策定されるのであれば、基準に沿っていて、過去に事例もあるから認めるというのは、なおさら考え直す必要があるのではないかなと思う。

○事務局回答

平塚市の現在作成している立地適正化計画は、一般的な計画と比べて特徴的な所として、市街化調整区域において、日常生活拠点という位置づけをしています。

吉沢地区につきましても、公民館周辺を日常生活拠点という位置づけをしております。日常生活拠点に今回の案件のような建物が出来てほしいのが本音のところですが、市街化調整区域の既存の集落のコミュニティが維持できない状態になりつつありますので、そういった意味では、将来的には日常生活拠点に集めるべきことだと思いますが、今回の案件で若めの人が入ってくることも考えられますので、これはこれで良いのかなという考え方もあると思います。

○委員意見

場所のメリハリや位置づけをはっきりさせ、連動して様々な施策を打つということは、計画行政的には好ましいことだと思う。それによって市街化調整区域での開発も大義名分ができると思うので、そういったことにプランを使うというのは、私の立場からすると、望ましい話だと思う。

本当は立地適正化計画と開発許可の運用は連動するべきだと思うが、なかなか連動しないのが実態なので、ぜひ結び付けるようにしていただきたいと思う。

議案2 都市計画法第42条に基づく許可 建築物の用途変更について

- ・処分庁である開発指導課より説明があり、審議を経て承認を得た。

○委員質疑

申請法人が設立されたのは、いつ頃か。

○処分庁回答

農業法人の設立は、平成27年3月27日にされています。

○委員質疑

これまでに障害者の受け入れの実績がある法人なのか。

○処分庁回答

障害者の受け入れについては、この施設で初めての受け入れとなります。

○委員質疑

昨年、開発許可を取得していて1年で用途変更にいたった経緯は何か。

○処分庁回答

開発許可から1年で用途変更をする経緯については、以前から、農福連携ということで、相談を受けていましたが、中々、就労福祉支援事業に必要な社会福祉士の雇用ができないということで、ずっと協議を続けてきました。今回、新たに社会福祉士を雇用することが出来たということ、県との調整が成り立ったということで、用途変更の申請に至ったということです。

○委員質問

変更前の図面では、スタッフの休憩スペースがあり、今回新たに障害者の方を受け入れるため、色々な健康状態の方を想定し、広くしなければならないというイメージでいたが、変更予定の図面を確認すると、加工場、多目的室・相談室、事務室となっており、休憩スペースに近い物が縮小されたということか。

○処分庁回答

多目的室・相談室と書かれていますが、多目的室・相談室につきましては、常時の運用ではなく、必要に応じて、障害者の方が相談に来られたり、急用的に相談室として運用するものなので、日常的には休憩スペースとして使うことが想定されます。

○委員質問

広さと人数の整合というのは、障害者の雇用で人数として増加すると思うが、変更前のスペースより小さくなって問題はないのか。

○処分庁回答

以前から農福連携を行いたいという目的があり、変更前の計画では休憩スペースを広めにとっていたという経緯があります。

○委員質問

人数に適した休憩スペースというより、余剰スペースとして様々な活用もある可能性を踏まえた変更前の平面計画を今回の事業計画に併せて、修正されたということか。

○処分庁回答

その通りです。

○委員質疑

本件に関係ないが、事業者が用途変更の申請を出さないで利用するパターンはないのか。特に今回の様に建物も変わらないで、知らない内に用途変更し、利用していたというのが今後出てくるのではないかと思うが、指導するタイミングや農福連携の申請をするときに、開発許可の再申請の案内があるのか。

○処分庁回答

基本的には、市街化調整区域での開発事業なので、申請者の方が何を行うことができるかというのを相談に来られます。

用途変更の申請をせずに利用することにつきましては、全くないとは言い切れず、実際に過去には違反对応の事例はあります。

3 その他

事務局より、第117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