

第 1 1 7 回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	令和 7 年 4 月 3 0 日（水） 1 0 時 0 0 分から 1 1 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、後藤会長職務代理、白石委員、近藤委員		
	処分庁	まちづくり政策部 小澤部長 開発指導課 清水課長、岡田課長代理、加藤主査、草柳主任		
	関係課	保育課 秋山課長代理 建築住宅課 佐田富課長代理、川又主任		
	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、蛭田主事補		
欠席者	委 員	青木委員		
会議公開 の取扱い	☒ 公開 ☐ 一部公開 ☐ 非公開		傍聴人	0 人
会 議 録 署名委員	中西会長、白石委員			
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。 その後、会議に先立ち、会長の互選及び会長職務代理の指名について、委員からの互 選により、中西委員が会長に選任された。そして、会長からの指名により、後藤委員が 会長職務代理に選任された。 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 1 5 ページ南側の道路は幅員が 6 m と広いが、なぜ認定外道路と記載されているのか。				

○処分庁回答

幅員が6mと広いですが、あくまでもここは道路法で認定されている道路ではなく、一般的には農道と言われる道路になり、実際は、通常の道路として機能しているということです。

○委員意見

本来は市街化調整区域であり、厳密にいうと自己の居住の用に供するものとあるが、これまでも分割的な開発は進んできたところはある、ある程度は仕方がないと思うが、出来上がったものの質は考えていかなければならない。

○委員質疑

有効面積の考え方を伺いたい。また、今回の有効面積は旗竿部分を抜いた面積という理解でよいか。

○処分庁回答

既存宅地に関する分割後の宅地の面積について、提案基準18による150㎡以上の基準があるのですが、市の事務処理確認事項で原則として各宅地とも専用通路を含まない面積が150㎡以上確保されていること、専用通路をふくめて150㎡以上となる宅地が1ないし2の範囲内においての計画も許可対象として差し支えないものとしています。ただし、当該宅地については専用通路を除く宅地面積が120㎡以上にならないとしており、150㎡以上とれない場合でも許可しておりますが、120㎡以上は必要としています。

○委員質疑

運用上の内部基準ということか。

○処分庁回答

その通りです。

○委員意見

基準を定めていて、それが内部的なものであっても、ある程度公平性を担保しようとしているということは理解した。だが、全体で見たときに疑問を感じ、基準自体を見直すことや、そもそもこういう開発でいいのかという見直しが適宜必要と考える。しかし、今回については基準に則っているということで、理解した。

○委員質疑

以前、城島地区の方から、ある程度都会のある暮らしで人を惹きつけるようなまちづくりを行わなければならないという思いから、市街化調整区域に地区計画を策定したいと相談を受けたことがあったが、やはり、分割後の有効面積140㎡が気になる。せっかく城島でまちをつくっていいこうという話の中で、そこら辺でも取れるような40坪に満たないものを認めてよいのか。

まちづくりという視点で見たときに、城島エリアのまちづくりを市はどのような整合性で考えているのか。

○事務局回答

平塚市としまでも、城島地区につきましては、市街化調整区域の地域人口減少ということで、まちづくり条例に基づくまちづくり協議会に支援をし、人口維持等への支援をしているところになります。加えて、今年度4月1日から公表させていただいている平塚市立地適正化計画は、市街化区域の中で居住誘導区域等を指定する制度ですが、平塚市として市街化調整区域においても、日常生活拠点を設けております。城島においても概ねの区域として、

今回の城島小学校周辺エリアを日常生活拠点として、将来的には一定の生活利便施設を集約していくようなイメージを示させていただいています。

城島地区について平塚市としては、協議会への支援や立地適正化計画の位置付けをもって、人口の維持を目指して進めていくエリアとして考えています。

○委員質疑

集落として位置付けているということか。

○事務局回答

その通りです。

○委員質疑

開発審査会は、強い開発圧力を抑制しつつ、様々な開発計画を案件ごとに審査して、コントロールする役割もあると考える。今回のような開発計画について、上位計画を考慮せずに個別に審査をするだけでいいのか。

行政上の仕組みとして、難しいということは理解をするが、基準や運用にも連動するような仕組みを考えてほしい。

○事務局回答

以前も、立地適正化計画と開発の許可を連動するような形とお話しいただいていたとおり、立地適正化計画の制度自体は強制的な計画ではないため、長い期間の緩やかな誘導で今後どういった形で動いていくのか見定めながら研究していく必要があると認識しています。

○委員意見

立地適正化計画に強制がないということではなくて、それで作った方針をしっかりと継続的のものにもつなげていくということを基礎自治体の方で、全体を見て運用につなげていくことが大切だと考えるので、今後検討してほしい。

議案２ 提案基準１８ 既存宅地に係る許可について

- ・処分庁である開発指導課より説明があり、継続審議とした。
(※議案２の利害関係人として、後藤会長職務代理は一時退出)

○委員質疑

北側の３８０―１と３８２―１の登記地目は水路に接するところまでが宅地か。

○処分庁回答

その通りです。

○委員質疑

青線は、線引き前から現在まで登記地目が宅地である筆と書いてあるが、北側の３８０―１と３８２―１内の途中で青線が引かれているところまでが、今回の計画地でということか。

○処分庁回答

その通りです。北側的一部分は利用せず、青線部分のみを今回の計画区域としている計画になっています。

○委員質疑

北側部分はイエローゾーンにかかるところで、どのように処理されるのか。

○処分庁回答

開発区域はイエローゾーンに入っていますが、イエローゾーンでの開発につきましては、特に制限はありません。計画区域の北側に傾斜地がありますが、崖の影響を考慮して、崩れた場合にも、宅地の安全は担保できるように、流土止めの重力式擁壁を造る計画になっています。擁壁を造る高さが崖の影響もあって、308-1と382-1については、筆全体を使うと崖に建設する計画になりますので、北側の一部は区域に含まず、青線までを区域に含んだ形になっております。

○委員質疑

あえて、北側の一部を計画区域に含まないことで、結果として3,000㎡ぎりぎりの区域面積になったということか。

○処分庁回答

結果として、そのように見えるというご指摘はその通りかもしれません。

○委員質疑

380-1と380-2の計画区域外の土地も全て売買されるのか。

○処分庁回答

その通りです。しかし、計画区域外は宅地として、今後利用ができないという形になります。

○委員質疑

南側に法定外道路があり、そこに開発道路を被せて築造するということだが、開発道路は誰が管理するのか。

○処分庁回答

建築基準法第42条第1項第2号道路の開発道路ということで、道路法上は認定外ということで、平塚市が農道として管理していくことになります。

○委員質疑

開発道路も平塚市が引き取るということか。

○処分庁回答

市が帰属して引き取り、管理する道路ということになります。

○委員質疑

No. 5宅地南側の開発道路部分で集水桝の東側が白抜きの三角形に見えるが、道路ではないということか。

○処分庁回答

グレーチングのところまでが宅地となり、集水桝がある部分までが道路となります。

○委員質疑

相当、勾配が急だったと記憶しているが、一番南側と一番北側の高低差はどのくらいか。

○処分庁回答

計画区域内については、南側が9.8m、北側が10.8mの高さとなっていて、1メートルの高低差で緩い勾配となっております。

なお、計画区域外の北側水路からは急傾斜地となっていて、高低差は大きくなっています。

○委員意見

先程の区域面積の話もそうだが、基準ギリギリのところをよく詰め込んできたなと感じる。

基準化をするとそれをクリアしていれば、認めざるを得ないという諸刃の刃みたいなのところがあり、集落的なところやイエローゾーンに近いところなど全体を見たときに非常にどうなのかと思う。

一方で、それを判断するために基準を作っていて、基準通りの計画が出てきた際に、許可をしないことは難しいと理解しているが、こういったものが出てきているということを市としては受け入れて、立地基準等の全体の状況を見据えて、普段の運用や基準の見直しを図って欲しいと思う。

審査会のできることとして、承認するか、しないかのみで、疑問点などは議事録にも残しているが、市に対して基準を適宜見直す努力をしてほしいということや、事業者や土地の所有者に対し、このような意見があったことなどを伝達するような仕組みなどの審査会の運用も含めて検討いただきたい。

○委員質疑

北側のN0.11～15宅地のところで切り盛り土の計画はあるか。

○処分庁回答

No.15宅地を見て頂くと東側に高さ2.5mのRC擁壁を造る計画となっていて、N0.11宅地から15宅地に向かって、盛り土をするような形になります。

○委員質疑

北側の開発道路について、終端の部分が開発区域から外すような白抜きになっているが、認定外道路を接続しなかった理由はあるのか。

○処分庁回答

認定外道路の扱いとして農道ということもあり、使用する方が限られているということや高低差も1mほどございますので、接続はしておりません。

○委員質疑

許可にあたって開発審査会の同意を得なければならないなどの開発審査会の位置付けを説明してほしい。

○処分庁回答

都市計画法第34条第1項14号に記載があり、開発審査会の議を経て、許可するという位置づけとなっております。

○委員意見

法律上は開発審査会としてはどこが問題になったのかということは、伝えなくてはならないと思いますが、承認しないということもできるということですね。

私は、「市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為」ということや周辺の状況、世帯が増えることでの環境の変化などについて、これまでの説明では確認できないため、このままでは承認できないと考える。

○委員意見

法治国家である以上、基準に適合している案件に対して、承認をしないことはできないと考える。

○委員質疑

今回は平塚市の基準には適合しているため、計画に問題ないということで審査会に諮られたということによろしいか。

○処分庁回答

その通りです。

○事務局意見

ひとつ前の議案でも、立地適正化計画についてご説明させていただきましたが、今回の区域については、地域生活拠点としての位置付けはございません。ただ、市街化調整区域につきましても、現状、住まわれている方がおり、そういった方を必ずしも強制的に移動させるという考えは、現在は持っていません。将来的には緩やかな拠点への誘導を目指しておりますが、すぐに誘導していくことは難しいという中で、ある一定の人口の維持は進めていくべきと考えており、立地適正化計画と矛盾するところもありますが、今回の案件につきましては、現状の基準に適合しておりますので、平塚市としては許可相当とし、審査会に諮らせていただいたということになります。

○会長まとめ

基準に適合していることは理解したが、以下の点について疑議があるため、今回は継続審議とする。

- ・開発区域の規模、及び宅地としての安全性
- ・市街化区域内で行うことが困難、不適當な案件に該当するのか
- ・周辺環境に対する影響

**議案３ 都市計画法第３４条の２に規定する協議成立後の報告
幼保連帯型認定こども園の新築等について**

- ・処分庁である開発指導課より報告を行った。

３ その他

事務局より、第１１８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