

第 1 1 8 回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	令和 7 年 6 月 6 日（金） 9 時 3 0 分から 1 0 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、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、草柳主任		
	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		
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 2 人
会 議 録 署名委員	中西会長、近藤委員			

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、審議を経て要望を付した上で承認を得た。

○委員質疑

開発区域の北側にある開発区域外の土地については、引き続きこの事業者が管理をしていく理解で良いか。

○処分庁回答

事業者が所有して管理をしていくと確認しています。

○委員質疑

流土止めの所有は分譲して買われた方になるのか、それとも事業者なのか。

○処分庁回答

流土止めにつきましては、分譲して土地を買われた方、家の持ち主の所有となります。

○委員質疑

図面に記載のある有効面積は、流土止め部分を含めた面積ということか。

○処分庁回答

その通りです。

○委員質疑

実際は流土止めに使われる部分の面積をざっと引いた形でも、有効面積は150㎡を超えているということか。

○処分庁回答

その通りです。

○委員質疑

断面図に高さ6mの流土止めの記載があるが、これは何か。

○処分庁回答

高さ6mの流土止めの記載につきましては、北側の残地部分を全て開発区域として使用した場合に必要な流土止めの高さを示しています。

なお、今回の計画では、高さ3mの流土止めを設置する計画としています。

○委員質疑

断面図にがけ地についての記載がないが、特に崩落しているような形状や変状はないということで良いか。

○処分庁回答

レッドゾーンに指定されていますが、特に気になる部分はないと確認しています。

○委員質疑

崩落する危険性はなく、安定しているということか。

○処分庁回答

現状はそうです。

○委員質疑

今回の計画は市街化促進の恐れが無い開発と判断されているが、従前の建築物が世帯向けの4階建て32戸であり、今回の計画は戸建て住宅15区画のため、人口は減少になると思う。その中で、立地適正化計画部分の記載では、計画はコミュニティ維持に則したものと記載されており、人口が減る場所でコミュニティ維持が成されるのか。

○処分庁回答

従前の32戸から今回15区画に減る計画であり、人口自体は減ってしまいますが、人が引き続き住めば住環境が維持されていくことで、コミュニティの維持は可能と判断しています。

○事務局回答

従前の大学の職員住宅から戸数は減りますが、戸建て住宅になることで定住性は高くなると思いますので、地域のコミュニティは維持されと考えています。

○委員質疑

資料2のP3⑥の部分に立地適正化計画について記載があり、市街化調整区域においても、一定のエリアにおいてコミュニティ維持と記載があるが、それは正しいのか。また、正しかった場合、一定のエリアに今回の計画区域は含まれているのか。

○事務局回答

立地適正化計画につきまして、居住誘導区域は、市街化区域に設定をすることとなっていますが、平塚市としては市街化調整区域におきましても、一定の人口維持をしていく方針を基に、日常生活拠点を設けています。

今回の開発区域につきましては、日常生活拠点には含まれていませんが、開発区域の北側エリアは市街化区域であり、地域生活拠点としています。そこに接する敷地であることや市街化調整区域のコミュニティ維持や保全という考え方の中で、立地適正化計画でも人口維持に寄与すると考えています。

○委員質疑

拠点という位置付けはしていないが、近隣や従前の状況を踏まえた時に、立地適正化計画における一定のエリアに含めても良いと解釈したということか。

○事務局回答

その通りです。

○委員質疑

資料2の意見⑤「要望を事業者に伝える仕組みは可能」と記載があるが、実際はどのように伝えるのか。また、要望ではなく、条件を付議することはできるのか。

○委員意見

条件付きの承認が出来れば一番いいが、その運用は開発許可では難しいと思う。また、恐らく、議論した内容を要望として伝えたからと言って、承認した計画が変わることはないと思う。

ただ、それでも伝えた方が良いと思うのは、今後も平塚市で開発を行うであろう事業者へ開発審査会や市の審査で基準に適合している中でも、グレーゾーンがあるということ伝えておくことは、今後の開発に対して、柔らかな意味での注意喚起になり、議論したことが議事録に残るだけよりは、意味があるのではないかと思う。

運用方法として、内々で伝えるのではなく、平塚市に対して、事業者へこういうことを伝えて下さい、こういうことを考えてください、というような文書に残る形で意見を付すという形があると思う。

○委員意見

前回、開発面積を無理やり3,000㎡以下にしたのではないかという話があったが、既存宅地の提案基準18の中で、開発区域の中に線引き前から一部宅地でない土地がある場合には、留意点7を使わなければならない、留意点7の規定上、3,000㎡以下だと厳しい要件になるということで、そこを潜脱する意図から3,000㎡以下で計画したということではないと思う。

○委員意見

基準に適しているから全て認めるということよりも、昨今全国的にも豪雨災害等が起

きている中で、これはどうなのかということを付議するのが開発審査会だと思っているので、前回の継続審議という判断は間違っていないと思う。

経済的には開発行為は歓迎すべきものだが、危険を伴うような開発行為については、好ましくないと思う。

○委員意見

今回の案件やそれに付随して判明した様々な論点について、疑問を持っている。

1つは、市街化調整区域といった線引きの本当の狙いであり、施行して約50年経っている制度なので、それで良いのかと思う節はあるが、元々はまちが広がってしまった時代に計画的にまちを整備するために、権利の制限につながってしまうが、外側を抑え市街化区域を整備するといったある種の順位付けを行ったものである。その時代は開発圧力が非常に強い時代だったので、当時は開発許可の大変な仕組みを作り、運用して、市街化調整区域の抑制を図ってきたと思う。

当初は、農家の親族の住宅にということから仕組みが始まったわけだが、現実的にそれだけでは厳しいということで、既に宅地だったところは一律に開発できないというわけにもいなくなり、現在の運用が一般的になったということだと思う。ただ、やはり既に宅地だったから、開発をしても良いと考えるのは、市街化調整区域の本質的には、当たり前ではなく、柔軟に対応をしていく部分であり、慎重に考えなければならないと思う。

その上で、基準がないと、許可を判断する側も開発する側も難しいため、基準が数値化していったことは無視できなく、基準に沿っているかを判断することが基本であることに異存はない。ただ、基準ですべての善し悪しを判断することも合理的ではないと思っていて、基準に沿っていても本当に良いのかと思うものが出てくる場合があり、その際に、妥当性を問うためにも審査会があると思う。ケースバイケースのところを判断するために、市の職員だけでなく、色々な立場の専門家がいるので、そこで、基準に沿っているから即承認といかなかったのが、前回だと考えている。

今回の案件についてどうかというと、従前が大学の職員寮で多くの人が住んでいたが、戸建てになって、定住性が高まるという説明があり、そういう解釈もあるとは思いますが、一方で、土地が分割されて所有されることになり、将来、一戸だけ抜けてしまったり、周辺に人が住まなくなったりすることで、個別に対応しなければならないところができるということが今後難しい問題ではないかと思う。戸建てで定住すればコミュニティが維持できるというのは、一定期間だけで、将来はそこに対して、何らかの行政サービス等の手当てが必要になるのではないかという懸念があると思う。

やはり、土地を分割して売るというのは責任や実態を分割してしまうということで、そういう観点では、土地を細分化していくことはかなり慎重になるべきだと考えている。それに対しての対策として、有効面積を最低150㎡以上と示していて、郊外ではもっと大きく豊かなものを作るのであればという風に思いたいところだが、市街化区域であれば小さくない面積の150㎡ということになっているのだろうと思っている。

これは語弊があるかもしれないが、基準を設定すると、事業者や設計業者はそれの一つの目安として、ぎりぎりクリアする計画を目標として設定すると思う。事業性を考えればそうなることは理解しているが、それで良いのかと思ってしまう。15戸というのはそれなりに多い数で、本来であれば市街化区域の方が好ましい開発であり、人口が減少している中で、コンパクトシティを目指さないといけない大きな方向性があるのに、市街化調整区域で分割が許されるべきなのかについて、どうしても疑問を思い、考えてからでないと最終的な判断を言いづらいというところではある。

また、この問題はこの案件だけでないと思っていて、基準を適宜見直した中で、各案件について判断するというのが本来は必要だと思う。

他にも、本市の基準は近隣市と同様と記載があるが、近隣市と合っていると言えばその通りだが、それが万全であることを意味するのかというところと違うと思う。これまでは、

周囲と合わせて行ってきたかもしれないが、今後はそれぞれの市の状況や特性に合わせた運用が必要となり、必ずしも横並びであることが条件ではないと思う。

そういった意味では、今回の案件によって市の基準や運用について、見直すべき時がきているということを感じた。

○委員意見

私も基準や運用を見直す形が必要とあっていて、特に立地適正化計画が策定され、本来、市街化調整区域は市街化を抑制する区域だが、平塚市では日常生活拠点を設け、コミュニティの維持を謳っているということは、ある意味、位置付けた地区と位置付けていない地区のメリハリが必要になると思う。今までは、市街化調整区域として一律的な基準でやっていたものを立地適正化計画と整合を図り、今後基準等の見直しをしていかなければならないと思う。

○委員意見

基準の見直しについて、法律の建付けとしては、基準を満たしているものを却下することはなかなか難しいと思う。開発業者としても、土地の形状やコスト等の様々な制約がある中で、何とか基準内に収め、その結果として、歪な形になってしまうこともたまにある。基準を定めた時の主旨からすると、必ずしも、許可すべきなのかと思う開発であっても、基準に収まっていれば、許可しない根拠がないため許可せざるを得なく、許可しなかった場合には、審査請求や行政訴訟だと争われることも考えられることを踏まえると、基準を見直すというのは必要だと思う。

また、本市の基準は、近隣市と同様ということだが、恐らく近隣市でも同様の問題があり、基準を満たしているがどうなのかという案件があると思っていて、そこを踏まえて基準を考えた方が良いのではないか。加えて、基準がいつ頃制定されたものかは分からないが、社会情勢や人口増減など変化しているという観点から、見直しを検討しても良いと思う。

○委員意見

今回、承認とするが、「本案件及び今後同様の事業計画を実施する事業者に対して、本審査会における議論の内容を適宜伝えること」や「平塚市開発審査会提案基準について、市街化調整区域の原則に留意した上、本審査会での議論を踏まえた見直し等を行うこと」を平塚市へ要望することで承認としたいと思うがよろしいか。

○委員全員

異議なし。

3 その他

- ・開発審査会委員より、提案基準の見直し及び運用、開発審査のあり方について、処分庁及び事務局へ意見があった。

○委員意見

平塚市でも都市マスタープラン等と整合を取り、今後の都市づくりをイメージしながら立地適正化計画を策定されたと思うが、コンパクトシティを目指している市街化区域から外れる市街化調整区域については、どういう風にしていくのか議論があったと思う。

その中で、市街化調整区域でのコミュニティの維持についても、区域を位置付けているということは、今後、既存宅地等についてもどのようにしていこうか話になっている

と思う。立地適正化計画が4月からということなので、まだ行きついていないとは思いますが、その部分も踏まえて、基準や市街化調整区域をどうしていくかを考えていかなければいけないと思う。

特に位置付けがされていない地域については、今までの基準で本当に良いのか。位置付けの有無で基準やエリア分けがうまくできるか分からないが、そこをやらないと立地適正化計画と齟齬が生じると思うので、そういう形で見直しをしてほしいと思う。

○委員意見

現状のルールに適しているから承認となるのだろうが、審査会の位置付けとして、それに対して、物申したり、お願いしたりということがあると思う。少しずつ議事録に記載され、上書きをしていく中で、行政側の意識が変わっていくことを期待したいと思う。

平塚市は、人口増の状況であると市長から伺っているが、鉄道駅も一つしかない中で、どういう平塚市の形や開発行為が妥当なのかということをこの場で議論しながら、フィードバックしていければ良いと思う。

○委員意見

開発審査会の位置付けというところでは、基準を満たしていれば承認というだけでは、あまり意味がない。基準を満たしていたとしても、この点は多少問題があると考えているという意見を伝えるようなことが出来れば、開発審査会としての意義がより出てくると思う。

○委員意見

元々、市街化調整区域は都市が無秩序に広がっていかないための仕組みとして、開発圧力が強い時代に作られた仕組みであり、それが今にあるのかという論点はあると思っていて、神奈川県は線引きを外せないといったところではあるが、全国的に見れば、線引き自体を廃止する県や市町村もあり、今の考え方のままで良いのかというのは、根本的には思っている。

ただ一方で、人口減少や効率的な都市の形を保つという、かつてとは違った意味で外側を抑えるというのは必要になっているとも感じる。そのために、国が立地適正化計画を作っているというのもあるが、この計画が制度として少し足りないのは、開発許可制度との連動は特段謳われていない点だと思う。本来は、運用する市町で、バラバラに出てくるツールをつなぎ、連動をする形でまち全体を良くしていく意識を持って運用していくべきだと思う。そういった意味では、立地適正化計画が開発許可の論点の一つに加わったのは、私としてはいいことだと思う。

また、市街化調整区域に全く人が住んでいないというわけではなく、むしろ昔からのコミュニティがある場合に、市街化調整区域だから一律にダメというのも違うと思うので、結局メリハリをつけた基準が必要になると思う。拠点の位置付けが無い地域については、基準を厳しくすると同時に、位置付けがある地域については、緩めるような方法があってもいいと思う。結局、地域の位置付けと連動した基準の設定や運用を行い、メリハリをつけた上で、コミュニティが維持される仕組みが必要だと思う。

特に平塚市は平坦なところが多く、地形が複雑な市だと地形で説明できるので基準を作りやすく、地形的に危ないところは必然的に開発が起きにくくなるので、基準を厳しくしなくても自動的にコンパクトになる方向に実態は動いていくので、平塚市はよりそういう基準や運用をする必要性が高いと思う。そのため、他市の基準と同様であれば良いということでは無く、時間をかけて検討してほしいと思う。

見直しにも段階があって、1つは単に提案基準18だけを見直すというわけではなく、提案基準全体を検証してもらうということが必要で、直近で対応できるのであれば、ぜひやっていただきたい。一方で、立地適正化計画との連動というのは大きな話で、そもそも市の中で検討することすら難しいというのは分かっているが、できればそういう

ところに持ち込んでいき、方向性を前向きに取り組んでほしいと思う。

最後に事務局より、第119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