

# 第120回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	令和7年10月22日（水） 10時00分から10時25分			
開催場所	平塚市役所本館5階 519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、渡辺主査、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、蛭田主事		
欠席者	委員	青木委員		
会議公開の取扱い	<input checked="" type="checkbox"/> 公開	<input type="checkbox"/> 一部公開	<input type="checkbox"/> 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。

### 2 議事

#### 議案 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、審議を経て承認を得た。

#### ○会長質疑

地形を確認したいのですが、北東が地形では下がり、南側に向かって道路は上がっているということか。

#### ○処分庁回答

その通りです。道路は南に向かって少し傾斜して上がっているような地形になっています。

○会長質疑

P 1 1 の図面で見ると北側、西側、南側に土留めができ、完成時の各宅地は大体同じ高さに揃えるのか。

○処分庁回答

その通りです。完成時の宅地については現況の高さからあまり変わりません。西側に水路の敷地があるのですが、こちらは1 mを超えない擁壁を築造する形になっております。

○委員質疑

集落の維持は出来ているのか。空き家がたくさんあるわけでもなく、子どもが入ってくる持続可能な集落なのか。

○処分庁回答

連たんは基準通りとれていて、近くに小学校があるエリアであるため、集落の維持はできている地域かと思えます。

○委員質疑

この辺りは小学校の周りで、開発が進んでいく可能性があるエリアと考えてよいか。

○処分庁回答

昔からの方が住まわれているエリアであるため、今後そういったところも出てくるのではないかと思います。

○会長意見

連たん図からそれなりに続いてきた土地であり、多様であることが分かる。また、市街化区域にもそれほど遠くないということから、活気がない地域ではないと感じる。

○委員質疑

この造成計画は盛土規制法に抵触するようなものなのか。

○処分庁回答

県に事前に相談したところ、許可が必要であると回答をいただいております。なお、今回開発許可となるため、盛土規制法については、みなし許可となります。

○委員質疑

資料P 1 1 で「新設開発道路の帰属については、新設する開発道路延長が3 0 mに満たない為、自主管理道路とする。」とあるが、平塚市の基準で3 0 mに満たない道路は自主管理してくださいという形になっているのか。

○処分庁回答

その通りです。帰属については条件があり、それに満たない場合は公共施設として帰属はできないため、ここに住まわれている方で、管理をしていただくという形になっています。

○委員質疑

開発区域の面積として1 3 0 3 . 6 3 m<sup>2</sup>としているが、土地登記簿、課税台帳登録証明書には1 2 7 2 . 7 2 m<sup>2</sup>と差がある。加えて、公図の形状と土地利用計画図の形状が若干違うが、既存宅地として認められるのは土地利用計画図の形状面積だと平塚市は判

断したのか。

○処分庁回答

事業者の方に測っていただいた実測の面積で問題ないとしています。土地登記簿との面積の違いはありますが、線引き時の航空写真と現在の航空写真との比較や、現地にも足を運び、敷地形状や境界工作物の変化がないため、そう判断しています。面積の差については測量方法の違いによる誤差と判断しています。

○会長まとめ

基準に則っていて、比較的不明な点も少なく、ご異議的な意見も少なかったように感じるが、この案件については承認ということによろしいか。

○委員全員

異議なし。

**3 その他**

事務局より、第121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