

第122回平塚市開発審査会 会議録

開催日時	令和8年6月24日（水） 10時00分から10時30分			
開催場所	平塚市役所本館6階 619会議室			
出席	委員	中西会長、青木委員、白石委員、鳴海委員		
	処分庁	まちづくり政策部 小澤部長 開発指導課 生沼課長、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、蛭田主事、長田主事補		
欠席者	委員	後藤委員		
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、青木委員			
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。 ○委員質疑 立地基準について、P6の連たん図においてスケール等が見当たらないが、敷地が50m以内の間隔というのをどのように判断されたのか教えていただきたい。 ○処分庁回答 図面上で比較的距離の離れている箇所の距離を明記しており、申請地の西側にある⑬番の住宅から⑭番に向かって34m、信号機の下に豊田打間木と記載のある箇所に31mと距離を記載し、申請地と他住宅敷地の距離が50m以内であるというのを確認できるようにしています。				

○委員質疑

登記を確認すると申請者の方がそれなりの負債を負っていることが伺える。申請者の経営状況、昨今の資材価格の高騰や人件費高騰等により、許可がおりた後に開発が頓挫する可能性はないのかをお伺いしたい。また、抵当権者の中に個人の方がいるが、この方と申請者の関係を教えていただきたい。加えて、抵当権の1番と3番について共同担保が記載されているが、この共同担保がどこの土地なのか、或いは建物なのかを教えていただきたい。

○処分庁回答

まず、申請者がこの開発の実行の可否につきまして、都市計画法の技術基準の中に、申請者の資力信用審査というのがあります。許可申請の中で審査を行い、特に問題ないことを確認しております。次に抵当権につきまして、個人法人は特に取り決めはなく、抵当権者としてこの開発行為に同意した上で、抵当権を組んでいることを許可申請の中で確認しておりますので、こちらに関しても特に問題はないと判断しております。共同担保については、基本的には審査基準には係わらない部分かと思っております。

○委員質疑

共同担保の場所は把握していないということか。

○処分庁回答

そのとおりです。

○委員質疑

申請地の前面道路が豊田81号線であり、4m以上の幅員を保って県道まで繋がっているという認識でよろしいか。

○処分庁回答

そのとおりです。まちづくり条例のなかで道路における審査項目を設けており、開発申請地から2方向道路に至るまで、一定の幅員を確保しなければならないという基準があります。今回は県道まで幅員が4m以上あり、基準を満たしていることを確認しています。

○会長質疑

豊田打間木の信号がある場所まで幅員が4m以上あることを、基準のみではなく実態として確認しているということでしょうか。

○処分庁回答

そのとおりです。

○会長質疑

今回は実態を確認しているとはいえ、途中で4mに満たない場所があった場合でも、今回の案件は認める基準を満たしており、避難上の経路に関しての問題はないということかと思う。それで良いのかというのは、基準上の検討が必要かと考えるが、今回の案件については、実態として問題がないということか。

○処分庁回答

そのとおりです。

○会長意見

P18の土地利用計画図について、4番の専用住宅を更に2分割しても150㎡以上の基準自体は満たしているが、仮にそのように計画されていた場合、空間としてどうなのかと考えていた。しかし、今回の案件では敷地が300㎡以上で計画されており、突き当りの専用住宅地を大きい空間にする、というのを自主的にやってきたことに関しては評価側にとらえ

ることができると思う。一方で、周辺と比べたときに、市街化調整区域で150㎡というのは少し思うところがある。世間一般的にみると、150㎡でも十分な敷地面積だと思うが、1つの宅地が7つに分かれるとなれば、必然的に市街化が進む。その点は市街化調整区域の制度的な概念からみると、やや気になるところではある。どの自治体も似た運用ではあると思うが、そういった状況で市街化調整区域に人や建物が増えていくことについては問題意識を持ち続ける必要があると感じている。一方で、近年では元々ある程度人が住んでいる地域に、高齢者や若者が入る余地が欲しいということもある。そのため、なし崩し的に許可せず、許容する部分とそうでない部分を計画的に制度として変化させる必要があるかと思う。単に50m以内だから良い悪い等でなく、地域として共存できるかどうかというのを考えることも必要になってくる。そう考えると、都市計画との関係も重要になるかと思う。都市計画と開発審査は、過去の経緯からみると関係がないように見えるものではあるが、これからは繋げる努力をする必要があると感じている。以前も平塚市開発審査会の中で似た発言をして、処分庁に検討いただいている最中ではあるが、改めてこの案件からも同様に感じているということを申し上げておきたい。

○委員質疑

土地利用計画図の3番の専用住宅部分に開発道路を設けているが、この理由を伺いたい。

○処分庁回答

開発道路を設ける際に開発道路の長さによって転回場を設ける基準がありますので、その基準に基づいて設計されています。

○会長質疑

折り返し場所が必要ということか。

○処分庁回答

そのとおりです。

○委員質疑

3番の専用住宅の場所に転回場に加え、その先にも4番の専用住宅の方まで開発道路が伸びているが、この部分も転回場ということか。両方が転回場だとすると、延長距離に違いがある。

○処分庁回答

その部分は転回場ではなく、3番の専用住宅の道路部分のみが転回場です。4番の専用住宅前まで開発道路を設けており、その途中に延長距離に応じた転回場を設けています。位置につきましては、設けられる幅に基づき設計者が土地の利用を加味したうえで設計しています。

○委員質疑

平塚市では1000㎡以上で開発審査会にかかる基準だが、神奈川県在所管だと開発区域の基準が3000㎡以上で、今回の案件は神奈川県では審査会案件にならず、処分庁の判断で開発許可が下りる案件になる。平塚市で基準を1000㎡以上になっているのは市街化調整区域の市街化を抑えようという意図があるのではないかと考えているが、その認識で相違ないか。

○処分庁回答

そのとおりです。規模を抑えることで、比較的小さい規模でも開発審査会にかけると周知する意味も含め、県に比べて基準を厳しくしています。

○委員質疑

神奈川県では開発審査会にかけられる案件になるのは面倒だと考える業者が多いのか、2

990㎡等で申請するような案件が結構多い。しかし、平塚市では開発審査会も年数件程度で、市街化の抑制という意味で1000㎡に基準を設定していることの効果は実情として表れているという認識で良いか。

○処分庁回答

1000㎡という基準について制定当時の話ですので、想像の範囲にはなりますが、前述していただいたとおり、抑制という意味を含めての数字の設定だと考えています。3000㎡以上の開発もなかったわけではありませんが、市街化の抑制において、1000㎡に設定していることにより、1000㎡以上の案件が多く出ているわけではないと認識しています。今後は市街化調整区域のあり方を検討していく必要もあると考えておりますが、現状は1000㎡という基準で運用している状況です。

○会長意見

前述の委員の質疑を裏返せば1000㎡にギリギリ満たないような微妙な案件を生み出す方に働いているのではないかという懸念も込みでのご指摘ということかと思う。

○委員質疑

事業の実現性の話にも係わるが、業者の視点から考えると、その場所が市街化調整区域か否かという視点ではなく、できる限り手間を省き、利益を求めることを重要視するのではないかと考えている。そのため、基準を一定のままにすることで、開発区域を基準のぎりぎりで抑え、規制や指導を厳しくしないように申請してくる案件が増え、その結果として市街化調整区域に基準以下に抑えた開発が点在することにつながるのではと感じ、市街化調整区域の趣旨からは外れてしまうのではないかと懸念している。神奈川県の場合は、三浦から山北の管轄になるため、地域の特性に合わせて基準を変更することは難しい。しかし、平塚市内の話であれば県に比べ狭い範囲になるので、自由にその地域の特性に合わせるのも一つの案ではあると思う。そのため、1000㎡という一つの基準のままで良いのかという点に関しては、引き続き検討していただきたいと思う。

○処分庁回答

本市ではまちづくり条例において、後行開発事業まで1年間空けることを定めており、開発行為が一連性を持たないようにしています。すべての案件を把握しているわけではありませんが、市街化区域では残地というかたちで開発規模を小さくしようという動きは確かに見られます。しかし、市街化調整区域では宅地要件があれば開発したいという案件が多く、市街化調整区域内に置きましては残地を残し、規模を調整するような傾向はあまり見られないと感じております。

○会長意見

今回の案件に限ることではないが、仮に開発審査の基準を満たしておらず、開発審査会に諮る案件になった場合でも、許可されないことはあまりない。そう考えると、業者側からの視点では面倒だけが増えるともとらえられる。今後、面積基準を上げる等で手間を省きつつ、処分庁が確認を行うことで素通しにならないようなグラデーションを付けた対応も制度の可能性としてはあるのではないかと感じている。その方が結果として、抜け道利用のような申請を防ぐことにつながるのではないか。先ほど処分庁の説明があったように、現状平塚において抜け道利用的なことが実態として見られないのであれば、考えすぎかもしれないが、可能性の話として検討する必要も出てくるのではないか。1000㎡と基準を固定せず、それが妥当かどうかを常に確認しながら、必要に応じて検討することも辞さないというかたちで運用していただければと思う。

本案件について何点か確認事項はあったが、基本的には市街化調整区域への影響はないものとして、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123回平塚市開発審査会の開催日程について説明を行った。

4 閉会

以 上