

審議（会議）結果

審議会等名称 第 362 回 神奈川県開発審査会  
開催日時 平成 30 年 11 月 14 日（水）13:30～14:30  
開催場所 県庁新庁舎 8 階 議会第 4 会議室  
出席委員 （会長）笹井俊克、  
板垣勝彦、川口和英、安納住子、藤代ゆうや  
次回開催予定日 平成 31 年 1 月頃  
所属名、担当者名 県土整備局 建築住宅部 建築安全課 審査会グループ 根本  
掲載形式 議事概要  
議事概要とした理由 公正かつ円滑な会議の運営に支障があると判断されるため  
審議（会議）経過

1 開発許可等申請（一般案件）について＜公開＞

都市計画法に基づく付議案件 4 件の審議を行い、全て承認された。

(1) 第 5311 号（提案基準 18：専用住宅（10 区画））

秦野市から、提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、承認された。

＜発言要旨＞

（委員）市街化調整区域で宅地というわけだが、なぜ許可が必要なのか、面積がある程度大きいからか。

（秦野市）1,000 平米を超える既存宅地の利用ということで必要になる。秦野市では、条例で、区域面積が 1,000 平米以下の既存宅地の場合は、審査会に諮ることなく許可できるとしているが、今回の案件は 1,000 平米を超えるため審査会に付議している。

（委員）提案基準上の最低敷地制限は 150 平米ということか。最近、郊外で、神奈川県下でも 250 平米の宅地が売れないので 2 分割して 100 と 150 になど、要するに 2 つに割れていくというのを結構見るが、どうしても駅から遠い場合、将来 2 分割される傾向が多いと思うが、もし、最低敷地制限の緩和のようなものがあるとしたら、今回、240、250 を超えているのもあるので、100、150 で将来割れていくという可能性があるのではないか。

（委員）150 平米という基準は、都市計画法の規定ではなくて、許可相当として開発審査会に付議するときの基準を示した提案基準において規定しているものであ

る。市街化区域だと、せっかくの優良団地が分割されるケースは比較的多くみられるが、こちらの場合はこれを分割しようとしても調整区域なので、次の開発許可は取れなくなってくる。

(委員) そもそも割れないということか。了解した。

(2) 第 5312 号 (提案基準 18 : 事務所)

建築指導課から、平塚土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、承認された。

《発言要旨》

(委員) 搬入トラックはどのようなものか。

(平塚土木) 予定建築物は道路事業のための営業所で、資材置き場スペースに道路工事をする際の安全資材などの材料関係を 4 トントラックで多いときで 3 日に 1 度ぐらい、1 台ないし 2 台で搬入にくると聞いている。

(委員) 地図を見ると住宅地で、4 トントラックが出入りするにはちょっと道路が手狭なような気がするが、危険性は大丈夫なのか。

(平塚土木) 一番長い 4 トントラックの長さは 8.6 メートルあるが、接している県道の幅員が全部で 12 メートル、車道部分だけでも 8 メートルぐらいある大きな道であるので、そこから出入りはできる。また、敷地もかなり広いので、敷地内で転回等も十分できる。

(委員) 住宅地なので、4 トントラックなどが出入りすると、通行の児童とかを巻き込むおそれがあるのではないか。

(平塚土木) 図面の奥のほうには確かに住宅が並んでいるが、そこは通らない。生活道路は計画地の西側で、あくまでも、敷地の東側の県道だけを通る。また、現地も確認したが、ここを歩いている方はほとんどいないのが実態である。

(委員) 道路事業会社ということで夜勤などがあると思うが、夜の出入りはどのようなものか。

(平塚土木) ここの下請は、夜間の緊急工事などの対応もしているため、1 トン車程度の、長さにして 5 メートル弱ぐらいの車で出入りすることも多く、夜間緊急で呼び出されて資材を取りに来ることも何回かあると聞いている。

(3) 第 5313 号 (提案基準 18 : 事務所兼用倉庫)

建築指導課から、平塚土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、承認された。

《発言要旨》

(委員) 連坦図では、小学校は 1 つとしてカウントするのか。

(平塚土木) はい。

(委員) 数え方に決まりはあるのか。50メートル以内に50なり100なりというのほどのように数えているのか。

(建築指導課) 手引の74ページに連坦の基準があり、幾つか数え方については決まりがある。(1)では、申請地が市街化区域から1キロメートルを超えない距離にあって、おおむね3ヘクタールの面積、半径100メートルの中に50以上の建物があることとか、半径で数えない場合が(2)で、50メートルの間隔で建築物の敷地が連続して連なっていくような、そういった既存集落にあるのか否か、というような基準があり、このいずれかに合致していれば既存の集落内にあるということで認めるとしている。

(委員) 半径100メートルの円というものであれば、確かにある程度まとまっていないとだめだろうが、そうではない(2)のほうであると、このように何かしら連なっていればよいということか。

(建築指導課) はい。1キロメートルを超えない距離の場合が50、1キロメートルを超えた場合は100以上必要になる。

(委員) 敷地の西側にある水路だが、連坦図を見るとずっと北のほうに抜けているようだが、どういう形状なのか。ある程度農業用のものなのか、あるいは水際空間のような活用ができそうな空間なのか、それとも本当に水路のみなのか。

(平塚土木) 農業用に特化したような、水辺空間とまではいかない、農業用水である。

(委員) 特にこれを有効活用していくというような意思はないのか。

(平塚土木) はい。建物の地盤から約1メートル弱下にあり、今回の計画とほとんど連続性はない。

(委員) 水質はどのようなものか。

(平塚土木) とてもきれいな水である。どぶ川のようなものではない。今回も排水はその水路に流さないという指導を受けており、雨水もそこには流さない。

#### (4) 第5314号(提案基準その他：専用住宅(8区画))

建築指導課から、平塚土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、承認された。

《発言要旨》

(委員) もともと認定外道路のある部分が市街化調整区域にはみ出していたということか。

(平塚土木) もともと認定外の伊勢原市道があり、その中心で市街化区域と調整区域に分かれている。今回、道路の一部としてその部分を含めて整備するのが合理的であるということで、市街化区域に建築するものであるが、区域全

体としては一部調整区域を含んでしまうということで付議している。

(委員) もともとの細い伊勢原市道を、業者が最終的に新しく幅員を広くしたら、それは伊勢原市が管理する市道になるということか。

(平塚土木) 今は基準法の道路ではないが、今回、開発に伴って拡幅整備され移管されるため、将来的には市が管理する道路法上の道路になる。その後、基準法の道路になるというものである。

(委員) 今回の計画地の西側にあるエリアは、もう既に同等な形で開発は済んでいるということか。

(平塚土木) これは昨年の開発審査会で審議し、工事のうえ、今年6月に完了公告を行っている。

(委員) そのときも同様に調整区域の部分を含めていたのか。

(平塚土木) 一部に調整区域を含んでいたので、開発審査会で審議した。

(委員) そうすると、同様にまた東側が出てくるということか。

(平塚土木) 東側は畑で、生産緑地になっていたため、平成33年までは生産緑地のままである。

## 2 その他 <非公開>

次回の審査会の開催時期等について申し合わせを行った。