

第65回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成26年10月7日(水) 午前10時から午前10時55分まで

2 場 所 小田原市役所 3階 301会議室

3 出席者

小田原市開発審査会委員

会 長	田 村 泰 俊 (法 律)
会長職務代理者	米 多 正 之 (経 済)
委 員	荒木田 美香子 (公衆衛生)
委 員	加 藤 邦 裕 (行 政)

処分庁

都市部長	内 藤 日出男
都市部許認可担当副部長	久保寺 幸 男
開発審査課長	瀬 戸 克 信
開発審査課副課長	鈴 木 基 生
開発審査課調査係長	菅 野 孝 一
開発審査課主任	岩 崎 大
開発審査課主任	畔 野 明

事務局

都市政策課長	狩 野 雅 幸
都市政策課副課長	尾 上 昭 次
都市政策課主任	神 田 明 香

傍聴者

0人

会 議 録

- 都市政策課長 ただいまより、第65回小田原市開発審査会を開催させていただく。
本日の審査会は、委員総数5名のうち、4名が出席であり、小田原市開発審査会
条例第5条第2項の規定による開会に必要な定数を満たしている。
また、本日の審査会は全て公開である。なお、本日の傍聴希望者はいない。
それでは、田村会長に議事の進行をお願いする。
- 田村会長 最初に、議事録署名人の確認をさせていただく。
議事録署名については、名簿順ということで荒木田委員をお願いする。
それでは、議題（1）「既存宅地開発許可制度について」、説明をお願いする。
- 都市部長 この平成26年小田原市議会9月定例会において決定された「既存宅地開発許可
制度の廃止期限の延長」について、私から報告させていただく。
本市においては、平成19年11月に都市計画法第34条第11号を活用した「優
良田園住宅型連たん区域開発許可制度」を創設するとともに、3年間の経過措置を
設け、「既存宅地開発許可制度」を廃止することを議会の承認を受け、行うこととし
た。
しかしながら、平成22年小田原市議会6月定例会において、制度廃止について
住民へのさらなる周知徹底の期間として2年間の廃止期限延長に係る条例が議員提
案され、同年9月定例会において可決された。これにより、平成24年11月まで
延長されることとなった。
このことを受け、説明会の開催や相談窓口の開設などを行い、周知徹底に取り組
んだが、平成24年小田原市議会9月定例会において、既存宅地開発許可制度廃止
に伴う代替措置を講じることを目的に、2年間の廃止期限延長に係る条例が議員提
案され、可決された。これにより、既存宅地開発許可制度は、再度平成26年11
月まで延長されることとなった。
本市では、既存宅地開発許可制度の代替は、優良田園住宅型連たん区域開発許可
制度であるとの認識であることから、その後も議会をはじめ、市民に対しても説明
をしてきた。
しかしながら、今回、延長期限である今年11月29日を控えた平成26年9月
定例会において、市街化調整区域における土地利用のあり方を検証し、新たな開発
許可基準を策定すること、さらに3年間の廃止期限を延長する条例が議員提案
され、10月2日賛成多数で可決された。
これにより、本市としては、法第34条第12号に基づく既存宅地開発許可制度
と本開発審査会に審議いただいている法第34条第14号に基づく既存宅地開発許
可制度があるが、条例改正により、法第34条第12号に基づく既存宅地開発許可
制度の延長が決定したため、委員の皆様はその旨を報告するものである。
なお、開発審査会提案基準^⑮既存宅地も併せて延長させていただきたく、次回の
審査会において期限の延長に関して付議したいと考えており、よろしくお願ひした
い。
- 田村会長 本件については、議会での議決のため承ることにしたい。
- 都市部長 3年間の経過措置ということなので、次に既存宅地開発許可制度が廃止されるま
でに、新たな調整区域のあり方を検討していきたい。その場合には、皆様の意見を
伺いたないので、今後もよろしくお願ひしたい。

都市政策課長 都市部長は、公務重複のためここで退席させていただく。

(都市部長退席)

田村会長 それでは引き続き、議題(2)「開発許可等申請について」、議第181号の説明を処分庁から願います。

調査係長 (議事説明) 議第181号

田村会長 本件について、意見・質問等があれば発言をお願いしたい。

加藤委員 元工場の跡地を一部切り取って開発行為をするようであるが、残りの土地の宅地要件はあるのか。また、将来計画は何かあるのか。

調査係長 図面で、開発区域の西側の一部分は、既存宅地要件はなく、開発区域にはならない。また、南東側の更地については既存宅地要件がある。3,000㎡以上では、事業者側で公園や防火水槽等の公共施設の整備が必要になり、事前相談の段階から一体的な土地利用を図るよう繰り返し行政指導を行ってきたが、最終的には行政指導に従えないとのことで、このような形で計画が出された経緯がある。跡地利用については、何らかの土地利用をしたいが、現段階では不明であると伺っている。

加藤委員 宅地要件がある部分の将来計画はないということか。

調査係長 そのとおりである。

加藤委員 宅地要件がない部分は、裏から入れるのか。

調査係長 裏からは入れない。

加藤委員 開発道路から入れるのか。

調査係長 開発道路からは入ることができる。

加藤委員 (自動車の転回広場について、) 開発道路2本のうち、南側は幅が6mあるからよいが、北側は幅が4.5m、総延長が37.32mで3.5mを超えているが、考え方としては、おおむね3.5mということで規定どおりなのか。

調査係長 通常は、3.5mまでに1か所の車回しを設けることになっているが、おおむね規定を使わせていただき、条例で、4.2mまでは車回しなしということで運用している。そのため、小田原市では、車回しは設置不要という判断を下している。

加藤委員 図面北側に、道路のように色塗りされている部分があるが、これは何か。

調査係長 道路官地である。払下げが進み、官地としてこの部分のみ残った。

加藤委員 道路として管理しているのか。

調査係長 飛び地として、市が管理せざるを得ない。本来であれば、払下げを進めるところ

である。

- 加藤委員 管理上、出入りはできるのか。
- 調査係長 民地を行かなければならず、管理上問題のある土地となっている。
- 加藤委員 払下げの結果なので、管理者としてはやむを得ないようである。
- 荒木田委員 東興業（株）小田原工場の跡地に建てられるということでよいか。
- 調査係長 そのとおりである。
- 荒木田委員 東興業（株）は、いつまで操業し、どういう事業を行っていたのか。
- 調査係長 操業は昨年度までで、樹脂製薬品容器製造と伺っている。
- 荒木田委員 有機溶剤が下に埋まっていて、後から健康被害の問題が出る等よく聞かすが、そういう有害物質の問題はないか。特定化学物質は扱っていないか。
- 調査係長 既に建物の解体はされている。解体の際、環境保護部門に手続きをしていると伺っており、環境保護部門で対応していると推測している。
- 荒木田委員 環境面で問題がなければよい。
- 米多委員 更地を合わせると、全ての面積はどのくらいか。
- 調査係長 既存宅地要件のない部分を含めると、3,395 m²となっている。
- 米多委員 このまま、永遠に家が建たない土地ということか。それとも、家が建つ要件が満たされることもあり得るのか。
- 調査係長 都市計画法第34条第11号に基づく優良田園住宅型連たん区域開発許可制度を運用し、幅員6mの道路を延長し、敷地が6mの道路に接することになれば跡地利用の可能性はあると認識している。
- 米多委員 横須賀でもこういう問題があったと思う。3,000 m²未満にすることにより調整池を設けなくてもよい等、商売上のメリットを持たせているが、例えば全部が終わって2年後に（隣接地の開発許可申請が）出てきたときには、市はどのような対応になるのか。
- 調査係長 小田原市の場合、この開発の完了公告が終わった時点で、一連性はないという判断をする。隣接地に開発申請が出てきたら開発許可を行っていくという考えである。
- 米多委員 申請者からすれば善用かもしれないが、地域の人々からすれば悪用に映る。あらかじめこういう事態が想定された場合、法的に3,000 m²以上の土地利用を要求できる根拠はないのか。
- 調査係長 事前相談の段階で、3,000 m²以上の一体的な土地利用をお願いしているが、あく

まで行政指導の範疇であり、法的な根拠はない。

米多委員 以前いただいた横須賀市での資料（裁決書）でも、最後のほうを見たら、一定基準（の土地利用）は要求するという結論が出ていたように思う。将来人間が住むところであり、例えば調整池がないことによって周りに氾濫するということも考えられるわけで、今後こういう問題が出てきたら、開発側の利益ばかりではなく、開発側に善処させる考え方はできないものか。

開発審査課長 横須賀市の場合は、横須賀市そのものが土地利用を図るために開発をした土地で、当然その後開発が続くということで公示、販売をしたケースである。横須賀市が土地利用を求めていることが条件の公示で、一連の計画があるもとで開発許可をすることに対する判断であったと思う。今回、現時点では、残りの土地利用の表明をしていないので、行政指導の中で考えられる形をとっている。また、水路に面していることもあり、排水については従前の能力により影響が少ないと考えている。

米多委員 行政指導をしなければならない案件であることは事実なのだから、例えば、更地（隣接地）については、今後5年間は開発許可しない等の罰則を設けることはできないのか。行政指導をすぐに覆される行為は原則認められない、ただし、ある一定の期間を過ぎればやむを得ないという対応を考えてもらえればありがたい。

調査係長 平塚市のまちづくり条例で、隣接地は1年という規定はある。今後、先進的な県内事例をもとに検討してまいりたい。

加藤委員 南側は工業専用地域だが、将来的に工業系にしていく等あるのか。

調査係長 ない。

米多委員 今のところ法律上これ以上できず、適合しているのであれば、やむを得ないというところのようである。

加藤委員 行政指導にも限界がある。何かあったときには事業者側の責任の範疇になると思われる。

米多委員 荒木田委員の言うように、築地（市場移転先の土壌汚染）の問題もあるので、長く住む人のことを考え、手を尽くしていったほうがよい。

田村会長 他の事案を含め検討をしていくということで、この事案については承認するというのでよろしいか。

（全員承諾）

田村会長 それでは引き続き、議第182号の説明を処分庁から願います。

調査係長 （議事説明） 議第182号

加藤委員 宅地要件がある範囲はどこまでか。

調査係長 線引き前から、図面赤枠の部分、敷地面積193.75㎡（625番7のみ）が宅地であ

り、他は山林である。

米多委員 もとは何があったのか。

調査係長 昭和44年の明細地図を確認したが、建築物は載っていなかった。昭和11年6月から登記種目が宅地となっている。

米多委員 森林法違反ということであるが、どういう話か。

調査係長 申請地南側、根府川林道を上がっていくと、現在の会社が倉庫・事務所で活用している場所があるが、この地域は保安林である。保安林に無許可で造成、かつ、無許可で建築物を建築しているということで、2つの法令違反により行政指導をしている。

米多委員 法令違反と本件の関連はあるのか。

調査係長 (現在の会社が) 森林法違反、都市計画法違反の場所であるため、平成20年から県と市が移転撤去の行政指導をしている。今回は、その倉庫の移転のための申請で、一連の中での関連性はある。

米多委員 違法な状態を解消するために、適法な方法をもって行っているということか。

調査係長 そのとおりである。

米多委員 法律で違反したものを認めることは適当でないという規定はなかったか。

調査係長 都市計画法第29条の開発許可申請では、自己用以外もしくは1ヘクタール以上の自己業務用になると、申請者の資力信用項目があり、添付書類の税金滞納の有無により判断しているが、今回は第43条であるため、申請者の資力信用を審査する項目がない。

米多委員 相手の了解が得られれば、相手の資力を調べるのが可能か。

調査係長 可能である。

米多委員 申請者に現に資力があれば、許可後には別の場所に建物を建てられ、確実に違法状態を解消できる期待がある、というところで確認をさせていただいた。

田村会長 2.5mの接道要件となっているが、その横の道は何か。

調査係長 建築基準法上の道路ではない。

田村会長 U字溝があるが、この道の扱いは何か。

調査係長 道路状にはなっており、市が管理する認定外道路である。6尺(1.8m)で、立ち並びがないため建築基準法上の道路ではない。

田村会長 今後道路を広げる予定もないということか。

調査係長 予定はない。

米多委員 2.5mで接しているから接道要件としては問題ないということか。

調査係長 そのとおりである。

米多委員 保安林の法律違反については、今後解消していくことを期待している。
準用河川の管理者はどこか。

調査係長 萩ノ尾川は、小田原市が管理している。砂防指定がかかっているが、今回の敷地
の中では砂防指定には含まれていない。

米多委員 砂防指定が含まれていたら、排水が流せない可能性がある。

調査係長 土木センターには、支障がないという回答をいただいている。

米多委員 準用河川では基本的には排水を認めないことが普通であるが、既設でありやむを
得ないという判断もある。
建築物上の用途が倉庫であるが、普通の住宅は建てられないのか。

調査係長 既存宅地であるので、住宅も建てることできる。

米多委員 建物の用途そのものは開発許可には入らないのか。

調査係長 第2種低層住居専用地域で建てられる用途であれば、基本的には問題ないと認識
している。倉庫は第2種低層住居専用地域に建てられないので、周辺の状況を勘案
したところ、周辺に自動車修理工場や倉庫等があり、また、この会社がカヌーの競
技大会の設営を業務とし、今回の倉庫がカヌー保管用の作業を伴わないもので、頻
繁な資材の出入りがないと伺っていることから、周辺の環境を著しく悪化させるお
それがないと判断したものである。

加藤委員 倉庫のメインシャッターの方向は東側か。

調査係長 東側である。

加藤委員 敷地としては1.1mの幅しかないが。

調査係長 この会社が、一体的な土地利用を図る可能性はあると思われる。

加藤委員 建築物としては、図面赤枠部分か。

調査係長 そのとおりである。

加藤委員 敷地に車を止められるスペースはあるということか。

調査係長 スペースはあり、2.5mでの出入りも可能である。

加藤委員	階段側にも回り込むことができるということか。
調査係長	そのとおりである。
田村会長	それでは、これで承認するということによろしいか。 (全員承諾)
田村会長	それでは、本件は承認することに決定する。 続いて議題(3)「包括承認に係る報告について」、処分庁から説明をお願いする。
調査係長	(議題(3)説明)
田村会長	本件について、意見・質問等があれば発言をお願いしたい。 (質問等なし)
田村会長	報告案件であるため、何かあれば、後日でもよいので尋ねてほしい。 最後に、議題(4)「その他」について、事務局から何かあるか。
都市政策課長	今期の開発審査会の任期が、この10月31日をもって満了となる。 皆様に引き続き委員をお願いしたく、意向を確認してきたが、米多委員は今期をもって退任となった。当審査会に多大な尽力をいただき、心からお礼申し上げます。 米多委員から、挨拶をお願いしたい。
米多委員	(米多委員挨拶)
都市政策課長	ありがとうございました。 次期委員について、有難く内諾をいただいている皆様には、引き続きよろしくお願い申し上げます。 なお、次回の審査会は、11月20日(木)午後2時からを予定している。 引き続き就任委員には、承諾書と返信用の封筒を用意させていただいたので、記名・押印いただき、事務局まで郵送をお願いしたい。 また、次回の審査会においては、委員に委嘱をさせていただく。 事務局からは以上である。
田村会長	本日はこれで終了する。 (会議終了)

以上、小田原市開発審査会条例施行規則(小田原市規則第60号)第3条第1項の規定により、会議録を作成し、同条第2項の規定により、その相違ないことを証するため、ここに署名する。

平成26年 月 日

会 長

議事録署名人
