

第67回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成27年2月18日(水) 午後3時から午後3時50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	稲 橋 信 克 (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
開発審査課主査	上 島 隆 之
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

1人

会 議 録

- 都市政策課長 ただいまより、第67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。現在のところ、1名の傍聴者がいるが、
会議開催中も傍聴受付をしており、途中で入室する可能性があることをあらかじめ
了承いただきたい。傍聴者が撮影・録音を希望する場合のみ、私からその旨説明す
るので、その際には、その許可についてお諮りいただきたい。
それでは、ただいまから傍聴者に入場していただく。
- (傍聴者入場)
- 田村会長 最初に、本日の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稲橋委員にお願いする。
それでは、議題(1)「開発許可等申請について」、議第189号、議第190号
の説明を処分庁からお願いする。
- 調査係長 (議事説明) 議第189号、議第190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。
- 田村会長 議第189号で、開発者の所有権は、申請地のみとなっているのか、それとも、
周りの土地の一部なのか。開発面積が2,985㎡であり、上限が3,000㎡であること
から伺いたい。
- 調査係長 3頁の区域図、赤枠の申請地において、北側の尾崎氏、石渡氏の境界と、申請地
の西側の境界を延ばしたところが、元の持ち主である長谷川氏の敷地となっていた。
申請地は、平成26年11月に所有権移転をし、今回の申請者が取得した。残地に
ついては元地主である長谷川氏が所有しており、周辺に申請者の所有する土地はな
い。
- 田村会長 区域図で、上の部分が一部切り込んであるように見えるが、以前買った土地の開
発ではないということか。
- 調査係長 そのとおりである。また、切り込みの部分について補足させていただく。残地に
ついては、元地主が、現在建物があるところを移設するという計画を進めている。
この方は農家資格を有しており、都市計画法第29条第1項第2号の該当により、
許可不要で住宅を建築することができるが、北側の残地部分で、道路との高低差が
あるため排水が接続できないという中で、切り込んだところを農家住宅の排水施設
用地として道路側溝に接続するために確保したものである。仮にこの部分を開発面
積に含めても、3,000㎡には満たない。
- 田村会長 切り込んだ部分に、合理的理由があればよい。
- 稲橋委員 議第189号の提案の要旨5に、「当該開発行為により周辺における市街化を促
進するおそれはなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難と認められる」
とある。他のケースにも通じるが、この文言の後段部分は、どういう場合が「困難

と認められる」と判断されるのか。

調査係長 都市計画法第34条各号に市街化調整区域における立地を認める要件について書かれてあるが、この審議会で諮るものは第34条第14号で、「前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為」と定められており、これに基づき、当市では開発審査会提案基準を22まで設けている。既存宅地の宅地分譲は市街化区域でもできなくはないが、法文の構成上、また、開発審査会の提案基準で定めていることから、「困難と認められる」と判断している。

稲橋委員 提案の要旨において具体的な項目をチェックし、クリアすれば、「困難と認められる」と適用されるということでしょうか。

調査係長 そのとおりである。

開発審査課長 既存宅地については、既存の土地を活用しているので、その土地を市街化区域で代替できるかという問題があり、既存宅地は権利を継承するという点からも、適用についてはやむを得ないという部分がある。

加藤委員 議第190号の提案の要旨4に、「隣接地においても店舗として」開発許可を受けているとあるが、隣接地にも店舗はあるのか。

調査係長 3頁の区域図において、連たん①立正校成会小田原教会であるが、平成25年4月8日に開発許可をし、店舗にするという計画で完了公告まできているが、現在は店舗としてはまだ運営されていない。

加藤委員 開発許可をし、検査済証が出ているが、建物はまだできていないということか。

調査係長 そのとおりである。

加藤委員 レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）に建物の一部が入っているが、自己用外であるとならぬのか。

調査係長 都市計画法第33条第1項第8号に、自己用外の開発行為にあつては、土砂災害特別警戒区域内の土地を含まない、ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときはこの限りでない、とある。自己用外にあつては、このただし書を運用している処分庁はおそらく県内にはない。土砂災害防止法による特定開発行為の許可を受けたものであればただし書を運用できるが、土砂災害防止法の特定開発行為は用途が限定されるため、もしこの開発行為が自己用外となった場合、開発許可はできない。老人ホームや病院、学校、専用住宅の分譲については、土砂災害防止法の特定開発行為の許可を取得することができるので、ただし書の運用をできるが、それ以外については、現在ただし書の運用を使っていないことから、開発許可ができないことになる。

加藤委員 自己用なので今回は開発できるということか。

調査係長 そのとおりである。

加藤委員 平面図1階が菓子店、2階が飲食店であるが、同じ経営者か。

調査係長 そのとおりである。

田村会長 議第189号で、切り込み部分の土地についてはよく分かった。北側の部分は農地として使うのか。

調査係長 北側には、今ある建物を移転し、その排水を流す。

田村会長 他市で、連続して3,000㎡未満の土地を開発するという、開発行為の一連性の問題があったので、気になった。その際の裁決は、そのとき限りの申請では合法であるが、次の申請は認めないというものであったが、そのような恐れはないか。

調査係長 ない。元の地主は農家資格を有し、開発許可を有せず建築行為ができるので、一連性がないという判断をしている。

田村会長 合理的な理由があればよい。
それでは、これで承認するということでよろしいか。

(全員承諾)

田村会長 それでは、異議がないので、議第189号、議第190号は承認することに決定する。
続いて処分庁から議第191号、議第192号の説明をお願いします。

調査係長 (議事説明) 議第191号、議第192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 議第191号において、既存の工場の敷地を分割するということであるが、残りの土地には工場があるということでしょうか。

調査係長 3頁の区域図で、(株)原宿製作所小田原工場の一団の土地として活用していたが、建物2棟のうち、北側の1棟を申請者である津田製作所が購入した。現在、津田製作所が元々の原宿製作所の工場を活用しているが、南側の建物は現在閉鎖している。

加藤委員 建物はあるが使っていないということか。

調査係長 そのとおりである。

加藤委員 南側の敷地の境界がぎりぎりで、工場としては敷地の余裕がないように見受けられる。5頁、東側に第二玄関とあるので、隣と一体的に使うのかと思っていた。

調査係長 南側の境界線は複雑にきってあるが、現況の建物に沿って開発をし、今回の申請者が借りている。

加藤委員 権利は赤い線になっているということか。

- 調査係長 現況の建物が切れるところは赤い線である。今回、建替えの計画に伴い、建築許可申請が出されてきた。
- 加藤委員 議第191号の土地利用計画図では、東側に水路、認定外道路があり、敷地となっている。認定外道路と敷地の間に二重線が入っているが、高低差があるのか。
- 調査係長 高低差が1m弱程度ある。
- 加藤委員 第二玄関は、国道から出入りしているのか。
- 調査係長 認定外道路は高低差があるので、認定外道路からは通りづらいかもしれない。
- 加藤委員 工業排水は一切流さず、産業廃棄物処理であったとのことであるが、騒音や振動はないか。
- 調査係長 騒音規制法並びに振動規制法に基づく届け出が市に提出されている。また、神奈川県のご生活環境の保全等に関する条例に基づく許可が出されている。実際には、外にコンプレッサーが1機あり、我々も現地を確認したが、周辺の環境に対しそれほど音が出るというものではなかった。
- 加藤委員 コンプレッサーはどこに設置されているのか。
- 調査係長 南側に設置されている。
- 加藤委員 コンプレッサーについては、今回は中に入れるのか。
- 調査係長 外になると思われるが、騒音については問題ない。
- 荒木田委員 議第192号で、デイサービスとしてはかなり小ぶりな施設であるが、何人くらいを想定しているのか。また、建物の手前、南側は段差のない庭になっているのか。ほか、直接開発とは関係ないが、橋が渡されているので、高齢者に安全なようにしてほしい。
- 調査係長 まず人数であるが、1日に約10名の老人を受け入れる事業計画を確認している。2点目の庭については、従前は専用住宅、今は畑として利用しているが、高低差はない。3点目の橋については、自動車が1日3台で10名を送迎するが、あくまで敷地内まで送迎を予定しており、橋を渡る高齢者はいないものと思われる。この専用橋は古い許可で、転落防止等の安全対策を講じていないが、ここ最近、所管としては、新たに橋を架けるときに転落防止の設置をさせている。
- 荒木田委員 使い勝手の話で開発とは関係がないが、10名にしては浴室等狭く見受けられた。
- 稲橋委員 議第191号について、クリアすべき環境基準とは水質と騒音、振動だけであるのか。
- 調査係長 騒音規制法、振動規制法については市に届け出が出され、生活環境の保全等に関する条例では県から許可が下りている。この3つの関係法令で、環境部局と調整し

ていることを確認している。

稲橋委員 県の条例は、具体的にはどういうことでクリアしているのか。

開発審査課主査 平成22年3月19日に、プレス機で許可を取得している。

稲橋委員 電子回路製造業とのことであるが、事業者は変わるのか。

調査係長 事業内容は変わらないが、事業者は変わる。

稲橋委員 これまで周辺の住民から苦情は出ているのか。事業者が変わると、事業内容が同じであるとしても、これまでと違う方法を使う、違う機械を使う等の可能性があるが、条例をクリアしているのでよいということか。

調査係長 今回の申請者は、従前の所有者から6年前より社屋を借り工場として稼働している。これまで事業者が変わって周辺住民から苦情はないと、環境部局からは確認している。

田村会長 それでは、これで承認するということでよろしいか。

(全員承諾)

田村会長 それでは、異議がないので、議第191号、議第192号は承認することに決定する。
最後に、事務局から何かあるか。

都市政策課長 次回の審査会は、4月以降を予定している。
開催日程については今後調整させていただき、改めて委員の皆様にご連絡させていただく。
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 年 月 日

会 長

議事録署名人
