

第68回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成27年5月22日(金) 午前10時から午前10時30分まで

2 場 所 小田原市役所 4階 議会第3委員会室

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	鍛 佳代子 (都市計画・建築)
委 員	加 藤 邦 裕 (行 政)

処分庁

都市部副部長	浅 田 健 次
開発審査課長	吉 野 浩 二
開発審査課副課長	小 澤 裕
開発審査課調査係長	菅 野 孝 一
開発審査課主査	上 島 隆 之

事務局

都市部副部長	片 野 誠 広
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

- 都市部副部長 本年4月1日付の人事異動があったため、事務局及び処分庁職員の紹介をさせていただきます。
- (事務局及び処分庁職員の紹介)
- ただいまより、第68回小田原市開発審査会を開催する。
- 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が、現在のところ、傍聴希望者はいない。
- なお、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。途中入室の傍聴者が撮影・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。
- 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きます。
- 議事録署名については、名簿順ということで鍛委員にお願いする。
- それでは、議題(1)「開発許可等申請について」、議第193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193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 B宅地について、図の上側、2項道路から入るものと後ろの開発道路から入るものの2つがあるようであるが、土砂災害特別警戒区域等の理由があるからなのか。
- 調査係長 B宅地については、北側の2項道路しか接道はない。C及びE宅地の間の部分は、道路ではなく、C宅地の敷地になる。B宅地とE宅地には高低差がある。2,030mmの部分がC宅地専用通路、3,120mmの部分がD宅地長屋3戸の専用通路である。
- 田村会長 図中の青ラインは何か。
- 調査係長 薄い青は排水管、濃い青は給水管を示している。
- 田村会長 B宅地の接道要件について2m50cmとなっているが、接道要件が2m50cmであるからそのようにしたのか、それとも、例えば駐車場では2m70cm、3mのように接道を多くとるよう行政指導を行うところもあるが、そのためか。
- 調査係長 設計者から上げられたものを2m50cmで了承したものである。
- 田村会長 車を置くから接道を多くとるように小田原市が行政指導をしたわけで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 F宅地の破線は何か。また、C宅地の専用通路2.03mについて、水道管がある。D宅地は仕方がないと思うが、E宅地も水道管をとっている理由は何か。
- 調査係長 水道管についてであるが、今回の申請敷地は同一の土地所有者で、5区画に貸家

予定であり、所有権移転を伴わないものである。自己所有地という中で、水道設備の金額を安くするために水道管を同一にしたものと思われる。

調査係主査 F宅地の破線については特に意味はない。

鍛委員 緑地面積が10%くらい必要になると思うが、いかがか。

調査係長 3,000 m²以内の土地開発の運用基準の中で、敷地面積の10%以上が植栽面積となる規定がある。長屋住宅(D宅地)に中木を17本植栽し、敷地面積の10%の緑地を確保している。

鍛委員 面積は出ていないのか。

調査係主査 中木1本あたりが3m²と換算しているので、17本で51m²となる。敷地面積が494.63m²であり、その10%(は約49.4m²となるの)で、51m²の場合、植栽面積を確保していることになる。

鍛委員 植栽面積は開発地全体にかかるわけではないということか。

調査係長 そのとおりである。
なお、中木1本あたりの面積3m²という値については、神奈川県「みどりの協定」の緑地の算出基準を採用している。

稲橋委員 土砂災害特別警戒区域、住宅地となっているが、地形はどういう状況か。また、安全上、防止の措置はどうなっているのか。

調査係長 土砂災害特別警戒区域とB宅地の高低差は特段ない。
安全上、土砂災害防止法の指定区域によりB宅地は制限がかかってこないため、災害防止上は問題ない。法33条1項8号の条文と照らし合わせ、安全を確認している。

加藤委員 B宅地南側に、E宅地と同じレベルのようであるがおそらくB宅地の敷地の一部と思われる広い部分がある。擁壁が下側に寄っているが、擁壁を寄せていないのは何か理由があるのか。

調査係長 1点目として、B宅地南側の敷地にも擁壁があるが、B宅地側が少し上がっており、二段擁壁の関係で離れをとっていること、2点目として、既存住宅が上からのぞかれたくないということからこのようになっている。

田村会長 ほかに意見もないため、議第193号については承認するというのでよいか。

(全員承諾)

田村会長 それでは、異議がないので、議第193号は承認することに決定する。
続いて処分庁から議第194号の説明をお願いします。

調査係長 (議事説明) 議第194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。

鍛委員 建物はいつ頃のものか。

調査係長 平成11年12月に開発許可を受け、平成13年に建築されている。店舗で、酒屋として営業していた。

加藤委員 42条の用途変更とのことであるが、建物自体はそのままということで、特に手を加えることはないのか。

調査係長 建物はそのままである。
5頁の平面図で、もともと店舗で使われていたため、仕切りがなかったが、今回事務所と倉庫で真ん中に仕切りを入れ、ドアを設けている。その他の変更はない。

加藤委員 外回りもこのままであるのか。

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ところでよろしいか。

(全員承諾)

田村会長 それでは、異議がないので、議第194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。

都市部副部長 次回の審査会は、8月下旬頃を予定している。

田村会長 委員の皆さんがいるので、この場で予定を確認し決めたらどうか。
8月20日(木)、21日(金)あたりはいかがか。

(各委員の予定を確認)

都市部副部長 それでは、次回は、8月20日(木)午後2時から開催させていただく。
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
