

## 第80回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成30年11月20日(火) 午前10時00分から午前11時20分まで

2 場 所 小田原市役所 4階 議会会議室

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	黒 川 光 訓 (行 政)

### 小田原市 処分庁

開発審査課長	吉 野 浩 二
開発審査課副課長	小 澤 裕
開発審査課副課長	弓 削 並 木
開発審査課主査	上 島 隆 之
開発審査課主査	岩 崎 大
開発審査課主査	早 坂 忠 明

### 事務局

都市政策課長	鈴 木 裕 一
都市政策副課長	菅 野 孝 一
都市政策課都市政策係長	田 中 孝 佳
都市政策課主査	宮 川 智 子
都市政策課主査	山 口 洋 平

### 傍聴者

0人

## 会 議 録

- 都市政策課長 　　ただいまより、第80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3名の出席があり、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充足している。  
　　なお、本日の審査会は、すべて公開とさせていただく。現在のところ傍聴希望者はいない。会議開催中も随時傍聴を受け付けているので、途中で入室する可能性があることをあらかじめご了承ください。途中入室された傍聴者が撮影・録音を希望される場合のみ私からその旨会長に申し上げますので、その際には傍聴者の撮影・録音の許可について皆様にお諮りいただきたい。
- 議題（1）会長及び職務代理者の選出についてであるが会長は小田原市開発審査会条例第4条に「審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。」と規定している。委員の皆様から意見はあるか。
- 黒川委員 　　長年、本会議の会長を務められ、精通されている田村委員に今期も会長をお願いしたいと考えているが、いかがか。
- 都市政策課長 　　ただいま田村委員に会長をお願いしたいとの意見があったが、いかがか。  
　　（異論なし）
- 都市政策課長 　　田村委員、お願いできるか。
- 田村委員 　　お受けする。
- 都市政策課長 　　それでは、田村委員に会長をお願いする。  
　　ここからの議事の進行については田村会長をお願いする。
- 田村会長 　　それでは、職務代理者を決めたいと思う。小田原市開発審査会条例第4条第3項に「会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。」と規定しているので私の指名で職務代理者を決めたいと思うが、いかがか。  
　　（異議なし）
- 田村会長 　　それでは、前職務代理者を務められた稲橋委員に今期も職務代理者をお願いしたいと思うが、稲橋委員いかがか。
- 稲橋委員 　　お受けする。
- 田村会長 　　それでは、稲橋委員に職務代理者をお願いする。  
　　続いて、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黒川委員をお願いする。  
　　それでは、議第221号について、処分庁から説明をお願いしたい。
- 弓削開発審査課副課長 　　（議事説明 議第221号）※公開
- 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。

- 稲橋委員 3ページの区域図で市街化区域と調整区域の境はどの辺になるのか。
- 弓削開発審査課副課長 今回の申請地の東側部分南側道路がちょうど境になっている。
- 田村会長 4ページの計画図にある道路最終端から北側に行くところは建築基準法第42条第2項道路ではないのか。
- 弓削開発審査課副課長 そこは専用通路になっている。南側道路を西側に向かった道路最終端と記載のあるところまでが建築基準法第42条第2項道路である。
- 田村会長 3ページ区域図の申請地西側①の家は建て替えとなると建築基準法第43条第2項の適用になるのか。
- 小澤開発審査課副課長 道路から2m奥まで入っているため、専用通路設定ができる。
- 田村会長 申請地東側の道路の後退状況はどのようなものか。
- 弓削開発審査課副課長 今回の申請地の東側道路に接する部分はまだ下がっていない。
- 黒川委員 東側道路の申請地向かいの土地は後退済みか。
- 弓削開発審査課副課長 東側の申請地向かいの土地は開発の基準により後退済みである。
- 黒川委員 今回の敷地側は建築基準法に基づき、一方後退するものか。
- 弓削開発審査課副課長 向かいの土地は開発の基準で後退しているが、今回の申請地は基準法の後退ラインと同じ位置に後退する。
- 黒川委員 そうすると、前面の開発を挟んだ道路は4mを超えた幅員になるか。
- 弓削開発審査課副課長 先行して開発で下がっている部分と今回の後退幅員により5mくらいとなる。
- 田村会長 計画図2番と3番の接道はどれくらいとってあるのか。2mぴったりなのか、もう少しとってあるのか。
- 上島主査 3mである。
- 田村会長 それなら車を置いても十分である。
- 田村会長 ほかに意見・質問等もないため、これで承認するという事によろしいか。
- (全員承諾)
- 田村会長 それでは、議第222号について、処分庁から説明をお願いしたい。
- 弓削開発審査課副課長 (議事説明 議第222号) ※公開
- 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。

稲橋委員 5つの区画のうち1番・2番の区画が他に比べて広めにとっているようだが特別意味はあるのか。

弓削開発審査課副課長 法第34号第11号の基準として最低敷地面積は300㎡以上という決まりがあり、それで大きさが決まっている。植栽の配置も基準で設けているものである。

黒川委員 3、4、5が既存宅地で1、2が11号か。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

黒川委員 1、2の宅地は最低敷地面積の関係で、これ以上の敷地分割はできないのか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

黒川委員 前面の県道は真ん中に分離帯があるので一方にしか出られないのか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。左折しかできない。

黒川委員 東側の森戸川は河川保全区域が設定されているか。

弓削開発審査課副課長 設定されている。

稲橋委員 4ページの図面の東側に新設RC擁壁があるが、このさらに東側に森戸川があるということか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

稲橋委員 この擁壁に隣接しているすぐ東側に水路があるが、この水路は残したままで、新しい擁壁を作るということか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

稲橋委員 工法的に水路をうまく残して工事できるのか。

弓削開発審査課副課長 大規模な断面ではないので可能と考える。

稲橋委員 西側の水路は土水路か。

弓削開発審査課副課長 西側の水路は土水路と構造物が混在している。接続する部分については土水路だったので、そこは管理者との協議で保守・補強等を行う計画である。

稲橋委員 西側は農業用水路か。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

黒川委員 北側の擁壁の外にU字溝を設けて、水を引き、西側の水路に流れるように接続しているのか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

田村会長 ほかに意見・質問等もないため、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、議第223号について、処分庁から説明をお願いしたい。

弓削開発審査課副課長 (議事説明 議第223号) ※公開

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。

稲橋委員 一身専属性とはどういうことか。

菅野副課長 その当時の法第34条第9号、現在の法第34条第13号の主旨としては、昭和45年6月10日の線引き以降、それから半年以内に自己用のものを建築する場合には、届出をすれば5年以内に許可をとることで建築ができるという救済措置である。あくまでその当時届出をした方が権利を有するということである。例えば農家の分家もそうであるが、その土地に権利を有するものではなく、今回の法第34条第9号届の一身専属性というのは届出をした人に対して与えられる許可である。農家分家と同様に人に許可の要件がついてくるというものである。

稲橋委員 備考欄の構造のところに木造二階建、鉄骨平屋建とあるが、これはどのような形態を指すのか。

弓削開発審査課副課長 4ページの土地利用計画図をご覧いただきたい。今回申請が事務所と倉庫があり、それを併せて書いたものである。

黒川委員 写真に写っている建物は今ある建物か。アイスコと書いてあるは今建っていて、奥にある倉庫が建っているのが現在の対象敷地か。  
それを建て替えるということか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

黒川委員 今回の申請者のダイトーテクニカルという法人は具体的に何をやっている会社か。

弓削開発審査課副課長 建物の建築・リフォームを行っている会社で、今回はその建築資材を置く倉庫にしたいということである。

稲橋委員 立面図・平面図というのは事務所の図面か。

弓削開発審査課副課長 5～7ページが事務所関係の図面であり、8～9ページが倉庫の図面である。

黒川委員 倉庫は水まわりがないが雨水が向かっていく場所はどのようにしているのか。

弓削開発審査課副課長 事務所の左角の接続箇所、バツの部分である。

黒川委員 接道部分の水路は占有許可をとるのか。

弓削開発審査課副課長 従前からとっている。今回、名義変更する。

田村会長 ほかに意見・質問等もないため、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、議第224号について、処分庁から説明をお願いしたい。

弓削開発審査課副課長 (議事説明 議第224号) ※公開

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。  
(8ページの写真について①と②の番号が逆になっている旨訂正)

黒川委員 日産サテオ湘南飯泉中古車センターがあるがそこは今でも営業しているのか。

岩崎主査 営業している。

黒川委員 そこに整備工場はないのか。販売所か。

岩崎委員 そのとおりである。

黒川委員 従前は申請地西側に日産のディーラーがあり、併せて申請地で整備工場もやっていたということか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

黒川委員 今回、有限会社こいずみは自動車整備工場の認証等をもらうのか。

弓削開発審査課副課長 有限会社こいずみは自動車整備工場自体を別の場所で営んでおり、今回は、3ページの255沿いの日産が使用していた整備工場を建替えして活用したいというものである。

黒川委員 日産の整備工場の時は開口部が255の方を向いているが、今回の計画では北側の民家の方を向いてシャッターを開けることになる。そのような中、周辺環境を著しく悪化させる恐れがないと判断したのは、特に板金がなく音の問題がないということで判断したのか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

黒川委員 整備工場の中に事務スペースがないが、作業のみの場所になるのか。

弓削開発審査課副課長 従業員が2人ということでそのような場所となる。

黒川委員 作業時間の想定は。

弓削開発審査課副課長 8時からで定時は17時～18時。残業は19時くらいと聞いている。

黒川委員 騒音対策などはどのようになっているのか。

菅野副課長 周辺の環境が著しく悪化するか否かというところであるが、従前から工場として利用していた場所であり、従前と比べ、事業者の変更により処理件数、整備件数が減少することは確かであるとともに、事業規模が縮小されるという部分もあるので、著しく環境が悪化することはないと判断をさせていただいたところである。

稲橋委員 今まで周辺から苦情はなかったということか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

稲橋委員 事業所から出る産業排水は一般的にどのような処理をするのか。

弓削開発審査課副課長 今回は洗車機能がないのと塗装作業がないということで発生するのはオイルが想定される。オイルは回収容器に溜めたくえて、回収するということである。容器の転倒による流出を防ぐための受け皿を設けることも聞いている。

稲橋委員 オイルの処分は別の業者が行うのか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。処分は別の業者への委託となる。

稲橋委員 それについては、事業者から計画の説明を受けているため、特にそれ以上は許可条件などを求めないものか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

黒川委員 4ページ左の新設最終柵は雨水のものか。

弓削開発審査課副課長 雨水・排水は当然こちらに行くが、それ以外にグレーチング柵ということで敷地内の表面雨水が流出しないように計画したものである。

黒川委員 建物の方にトイレがあるから給水はここから引くということか。

弓削開発審査課副課長 もともと北西側に既設の給水管があるので、それを使用する。

黒川委員 西側の土地利用の予定はあるのか。

弓削開発審査課副課長 今のところ相談はない。

黒川委員 西側の土地も調整区域か。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

黒川委員 国道255号線側が境か。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

田村会長 ほかに意見・質問等もないため、これで承認するということよろしいか。  
(全員承諾)

田村会長 それでは、議題(3)「観光資源の有効な利用上必要な建築物(ホテル)の増築に係る第29条第1項許可申請について」処分庁から説明をお願いしたい。

弓削開発審査課副課長 (案件説明) ※公開

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。

稲橋委員 施設を増築ということであるが、コテージの戸数を増やすということか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。  
コテージを19棟(38室)増やすというものである。

稲橋委員 それに伴って排水施設や処理施設の新設が必要になってくるという考え方で良いか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

稲橋委員 敷地の造成は5m程度の切土を行うとあるが、これは場所によっては5mを超えるところがあるから5mごとに段を設けるという意味合いか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

稲橋委員 切土法面勾配30度とあるが、一般的にはどれくらいの勾配が安全なのか。

上島主査 切土であれば35度、盛土の場合は30度という規定が防災マニュアルにはある。切土で30度というのはより安全側でみているということ。

稲橋委員 盛土はあるのか。

弓削開発審査課副課長 盛土はない。

黒川委員 現在何人くらい働いているのか。

上島主査 744名と聞いている。

黒川委員 4ページ下のヒルトンへ進入する道路はヒルトンを通り抜けられるのか。

弓削開発審査課副課長 ヒルトンの敷地内通路を通過して左側の道路へ抜けることはできる。

黒川委員 利用者に対しては送迎を行っているのか。

弓削開発審査課副課長 根府川駅から送迎を行っている。



黒川委員 国際会議を行うこともあるのか。

菅野副課長 先日オーストラリアのラグビーの代表が小田原の陸上競技場で合宿した時の宿泊先がヒルトンだった。

稲橋委員 3ページの図で敷地内で最も根府川駅に近い右下に位置する施設は何か。

弓削開発審査課副課長 沈砂池である。

稲橋委員 このエリアの排水は先程の牧谷川へ流すものと南側へ流すものがあるが、南側に流れる水の処理については今回の増築とは関わりを持たせない形態なのか。

弓削開発審査課副課長 南側は沈砂池の流域になるので、一回雨水抑制をかけて沈砂池に入って合流する。

稲橋委員 南側においては、今回の増築によって水量の増加やそれに伴う道路側溝の改修などの計画は必要ないということか。

弓削開発審査課副課長 そのとおりである。

田村会長 他に意見・質問等もないため、これで終了するということでよろしいか。

(全員承諾)

田村会長 最後に事務局から何かあるか。

都市政策課長 次回の審査会は来年の2月頃の開催を予定している。日程調整等させていただき詳細等が決まり次第連絡させていただくのでよろしくお願ひしたい。

田村会長 以上をもって開発審査会を終了する。

(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

---

---