

## 第66回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成26年11月20日(木) 午後2時から午後3時5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	加 藤 邦 裕 (行 政)

### 小田原市

副市長	大 野 速 雄
都市部長	内 藤 日出男

### 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

0人



- 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。  
ところで、車庫は工作物ではなく建築物か。
- 調査係長 建築物である。
- 稲橋委員 敷地の一部の地目が「田」となっていることについて、宅地と同様に使われているという話であったが、何年前からか。
- 調査係長 今回の申請地4筆のうち1筆の地目が「田」で、非農地証明が出ているが、その原因は、昭和55年頃から境内地と同等に使われていたためと確認している。
- 加藤委員 既存の敷地は、4頁の青線より右側（東側）ということであるが、今の敷地は道路とどうやって接しているのか。
- 調査係長 南側の道路は認定外道路で、建築基準法に該当する道路ではない。従前の確認申請の中で、43条ただし書きで空地評価を受け、青線の右側（東側）の敷地の接続と同等という建築確認をさせていただいた。
- 加藤委員 予定建築物には、大勢の方が集まる催しが考えられると思うが、駐車場はどうか。
- 調査係長 敷地の北側の墓地に駐車スペースがあり、若干車を止められる。また、敷地の東側のみどりの広場は市と提携して地域に開放しているが、寺が土地を所有しており、地域、市と調整しながら、大規模な集会のときには活用が可能になると考えている。
- 加藤委員 建物の立面図で、1,400以上と基礎が高いが、理由があるのか。
- 調査係長 立面図を添付していないが、既設の本堂の床がこのくらい高い。将来的に既設の本堂とつなぐ可能性があるかもしれないが、特段の理由は把握していない。
- 加藤委員 寺なので床が高いのは分かる。
- 田村会長 それでは、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、異議がないので、本件は承認することに決定する。  
続いて処分庁から説明をお願いする。
- 調査係長 (議事説明) 議第184号、議第185号、議第186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。  
ところで、議第184号における専用住宅3と4の上側の2項道路、また、議第186号におけるH～Eまでの4区画の上の2項道路のいずれも後退しているが、後退部分は市に寄付されるのか。
- 調査係長 都市計画法第32条の道路協議で、後退部分は市に帰属となっており、市に寄付ということになる。

- 加藤委員 議第186号で、3頁区域図の申請地上側の既存公園に比べ、4頁の計画図では公園が広がっているように見えるが、何かあるのか。
- 調査係長 申請地は日立の社員寮で、線引き前よりあったものだが、平成元年の建て替えに伴い、当時の開発指導要綱に基づき、共同住宅の設置であったため公園を作ることになった。公園は、底地は事業主管理で、公園としての管理は市が行うという協定を締結していた。ここで、3,000 m<sup>2</sup>を超える開発になるので、既存の公園にさらに加え、市が底地をいただき管理を行っていくものである。
- 加藤委員 今回、底地は市のものになるということか。
- 調査係長 そのとおりである。
- 加藤委員 公園と宅地（C区画）から開発道路の間に階段が見受けられるが、高低差があるのか。
- 調査係長 2 m程度ある。
- 田村会長 3,000 m<sup>2</sup>を超える開発であるが、工事完了公告後に登記を怠らないようにしなければならない。
- 稲橋委員 議第184号で、全部で6区画あるが、既存の用地を取り壊したうえで建てるのか。
- 調査係長 そのとおりである。現在の4戸を取り壊し、6区画の宅地分譲になる。
- 稲橋委員 議第185号で、宅造したところの排水は、最終的にどこに流されるのか。
- 調査係長 北側の道路に側溝がある。また、西側に県が管理する鬼柳用水路豊川支川があるが、その豊川支川の外側に市が管理するU字溝があり、そのU字溝に流すことを検討したが、下流側で田を使っていることから、浄化槽の処理水について地域との調整がつかなかった。そのため、最終的には図面右下の排水施設用地から南東側の既設水路に接続し放流するという事で、地域との調整が終了しているものである。
- 稲橋委員 3頁の区域図で、申請地西側の大きな水路に流しているのか。
- 調査係長 区域図の申請地西側にあるのは鬼柳用水路豊川支川である。南東側の水路とは、区域図では255号線を横断し東側に流れている水路で、こちらについては支障がないことを確認している。
- 田村会長 それでは、これで承認するという事でよろしいか。
- (全員承諾)
- 田村会長 それでは、異議がないので、本件は承認することに決定する。  
続いて議第187号、議第188号について、処分庁から説明をお願いする。
- 調査係長 (議事説明) 議第187号、議第188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187号で、建物の用途が倉庫業用倉庫となっているが、大きさに小さく珍しく思われる。申請者が個人の方であるが、自ら倉庫業を行うのか。
- 調査係長 (申請者自らが倉庫業を行うというわけではなく、) 貸す目的となっている。
- 加藤委員 貸す相手はある程度想定されているのか。
- 調査係長 現在、3頁区域図の255号線を挟み、東側にオート・エースという中古車販売業者が借りていて、平地に中古車が置かれている。この業者で引き続き倉庫を貸す調整をしているらしいが、正式に借主が決定しているわけではないと聞いている。
- 加藤委員 倉庫業とは、倉庫業である人に貸すということではなく、倉庫を使いたい人に貸すという意味か。
- 調査係長 そのとおりである。
- 加藤委員 議第188号で、西側の既存道路が6mに拡幅されている。既存道路は反対部分がたがたしている形状であるが、何か原因があるのか。
- 調査係長 都市計画法34条11号に基づく優良田園住宅型連たん区域開発許可制度に合わせるため、今の1の敷地のところから一方的に6m下がっており、4の敷地も同じように6mを確保している。制度を活用することによって、道路が蛇玉になっている状況である。許可基準上は6mを確保し、後退部分は道路管理者が管理するという中で、認めざるを得ない。
- 加藤委員 北側の福祉施設を作ったときはどうか。
- 調査係長 一方後退している。
- 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、本件は承認することに決定する。続いて議題(3)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。
- (特になし)
- 田村会長 本件については、期日変更に関してのみとなる。それでは、本件については承認するというでよろしいか。

(全員承諾)

田村会長                    それでは、異議がないので、本件は承認することに決定する。  
続いて議第(4)について、処分庁から説明をお願いします。

調査係長                    (議題(4)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。

稲橋委員                    一連性については、土地利用を考えるとときには非常に重要なことであるが、法律  
等で具体的な規定はないのか。

調査係長                    ない。

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、事務局から何かあるか。

都市政策課長                次回の審査会は、2月上旬頃を予定している。  
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26年    月    日

会            長

議事録署名人

---

---