

## 第69回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成27年8月20日(木) 午後2時から午後3時まで

2 場 所 小田原市役所 6階 602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)
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
開発審査課主査	岩 崎 大

### 産業政策課

地場産業振興担当副課長	竹 井 尚 久
商業振興担当副課長	鈴 木 雅 樹
企業誘致担当副課長	門 松 忠 輝

### 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

1人

## 会 議 録

- 都市部副部長      ただいまより、第69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、本日の議題（1）及び（2）については、小田原市情報公開条例第24条  
第2号に規定する非公開情報に相当するので、会議を非公開とさせていただきます。  
なお、現在のところ、1名の傍聴希望者がいる。  
議題（1）及び（2）の審議中は別室でお待ちいただいている。議題（3）にな  
ったら、会場入り口に「公開中」と掲示し、その後、入場していただく。  
それでは、田村会長、議事の進行をお願いしたい。
- 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加藤委員をお願いします。  
それでは、処分庁から説明をお願いします。
- 調査係長            （議事説明） 議題（3）小田原卸商業団地及び小田原木工団地内の産業政策上  
必要な提案基準の新設について
- 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              卸商業団地の容積率・建ぺい率は、200%・60%で、平成27年7月1日に施行さ  
れているのか。
- 調査係長            そのとおりである。
- 鍛委員              木工団地の容積率・建ぺい率は、ふつうの市街化調整区域のものか。
- 調査係長            （容積率・建ぺい率が）100%・50%である。
- 鍛委員              資料1の2の左側で、公害について書かれているが、ここ（木工団地）で行う分  
には今まで問題がなかったから、それともここでは、施設が充実しているから問題  
がないのか。
- 調査係長            施設の整備が整ったからというわけではない。資料1の4頁のとおり、周辺に住  
宅がない状況から、他に与える影響がないものである。
- 鍛委員              川へ流出し問題が出るものはないのか。
- 調査係長            木くずが主になるので、排水等で外に出る影響はないと考えている。
- 田村会長            直接関係はないが、参考資料の提案基準25、審査上の留意点で、「全部事務組合」  
と「地方開発事業団」の記載があるが、地方自治法の改正でなくなっていると思う。  
ここ数年で変わっているので、確認してほしい。
- 加藤委員            資料2、提案基準の内容2において、建築確認を受け、分割したときにすぐに建  
築にかかれば分かるが、しばらく空地でその後建てようとしたとき、従前の用途  
が分かるのか。

- 調査係長 木工団地は7区画となるが、建築物の確認の用途については従前の建築概要書で把握している。
- 加藤委員 現時点で（用途が）確定しているから分かるということか。いつから把握しているのか。
- 調査係長 当初の建築確認は昭和56年からになる。
- 加藤委員 最近建替えをしているものはあるのか。
- 調査係長 6番が建替えを実施し、1番から5番については、定例的に増築されている。一番直近では、5番が昨年敷地分割をせず増築をしている。
- 加藤委員 最近建築行為が行われているので、概要書が残っているということか。昔の概要書はあるのか。
- 調査係長 ない。
- 加藤委員 7は工場ではなく、集会所か。
- 調査係長 そのとおりである。
- 加藤委員 （敷地を）分割しても工場にはなり得ないか。
- 調査係長 従前からの用途のため、なり得ない。
- 加藤委員 資料2の基準の内容2において、「開発等許可」とあるが、この「等」とは何か。
- 調査係長 資料3の②について、開発審査会の「その他」で付議した際、店舗・倉庫だったものが、42条ただし書きにより工場となった経緯がある。
- 加藤委員 42条の許可後の用途を含め、「等」としたということか。それは登録簿で分かるのか。
- 調査係長 記載しているため分かる。
- 鍛委員 資料2の基準の内容3、4の面積が最低基準に合わせていることからか、卸商業団地は特に小さい。今後300㎡に近いミニ団地に分割されそうであるが、運用はどうなのか。
- 調査係長 将来、市街化区域に編入するための暫定的な基準としている。今考えられるのは、実例で、もともと両側に建物がある敷地である。資料3の29と30の間に未利用地があり、どう活用するかという点で、30が未利用地を半分購入し、事業拡大した際、残地を考える場合、大きい敷地を設定すると、残地が未利用地になってしまう可能性がある。本来は1,000㎡弱が平均区画であるが、一つの未利用地を半々とする等、残地対応が難しくなる。団地協同組合でも、細分化を奨励するものではなく、団地の運営管理については組合にもお願いしていくことになる。

加藤委員 将来、地区計画にかける際、壁面後退はどうするのか。行うのか。

調査係長 卸商業団地については開発許可で、壁面後退も制限している。昭和49年、60年当初、道路が1.5m、その他が1mで、制限がかかっているままである。木工団地には制限がない。

加藤委員 分割しないと、審査会にあがってこない。制限はかけないということか。

調査係長 そのとおりである。

加藤委員 木工団地も敷地を変えなければ、建替えの建築確認だけで終わる。

調査係長 そのとおりである。

田村会長 パブリックコメントはいつからか。

調査係長 9月15日からである。

田村会長 パブリックコメントに付されれば、欠席委員も見ることができると伝えておくが良い。  
議事はこれで終了する。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、11月半ばから下旬頃を予定している。さしつかえなければ、この場で、委員の皆様のご予定を確認し、次回開催予定日を決めたいと思うが、いかがか。

田村会長 本日、欠席委員が多いため、後日確認ということではいかがか。

都市部副部長 それでは、次回開催予定日については、後日改めて委員と調整させていただく。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

---

---