

第73回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成28年10月11日(火) 午前10時から午前11時45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	荒木田 美香子	(公衆衛生)
委 員	加 藤 邦 裕	(行 政)

処分庁

都市部副部長	片 野 誠 広
開発審査課長	吉 野 浩 二
開発審査課副課長	飯 澤 昭 彦
開発審査課調査係長	菅 野 孝 一
開発審査課主査	加 賀 康 永
開発審査課主査	上 島 隆 之

事務局

都市政策課長	鈴 木 裕 一
都市政策課副課長	有 泉 三裕紀
都市政策課都市調整係長	奥 津 貴
都市政策課主査	田 中 孝 佳
都市政策課主査	神 田 明 香

傍聴者

0人

会 議 録

- 都市政策課長 ただいまより、第73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、5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、本日の議題については、審議事項議第201号については、小田原市情報公開
条例第24条第2号に該当する非公開情報のため非公開とし、議第202号以降の案件に
ついては、公開とさせていただきます。
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く。
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201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201号 (非公開)
- 田村会長 ここで、非公開情報相当の審議が終わったため、会議を公開する。
続いて議第202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202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 既設管理事務所は、除却するのか。
- 調査係長 除却せず、休憩所として使う。また、トイレもそのまま活用する。
- 鍛委員 審査会の内容ではないが、バリアフリー的な用途があると良いと思う。ホールに
入るところ等がスロープになっていると良いが、お参りに来る方は、高齢の方もい
るので対応がされていると良い。
- 調査係長 建物自体は、バリアフリー条例の適用を受けない。しかし、墓地には階段もある
が、スロープもある。車いすで墓地に行くことができると、現地で確認している。
3期3段の墓地には、5頁土地利用計画図での南側の認定外道路から、急な上り坂
になっているが、入ることができる。
- 稲橋委員 本件は、県の第230回、第235回開発審査会で承認を受けているが、一部増設をす
るものである。今回の内容は、県の審査会で承認を受けたときの条件・基準と整合
しているか。
- 調査係長 今回、小田原市の開発審査会提案基準⑩となるが、神奈川県が運用している提案
基準⑩墓地に必要な建築物と基準が全く同じであり、整合が図られている。
- 田村会長 ほかにご意見もないため、議第202号については承認するというでよいか。

(全員承諾)

- 田村会長 それでは、異議がないので、議第202号は承認することに決定する。
続いて議第203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203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 北側の駐車場であるが、南側に車が入ったとき、入ることができるか。また、駐輪場も奥にあるが、問題なく自転車を置くことができるか。さらに、南側2台の駐車場のうちの1台も、上手く入ることができるか。
- 調査係長 建物の駐車マスが3メートルで、建物と駐車場の離れまでも3メートルであり、手前(西側)に駐車しても、奥に駐車可能である。
- 鍛委員 奥の駐車場横の黄色いものは何か。
- 開発審査課課長 浄化槽であるが、障害物がないため、駐輪場に行くことは問題ない。
- 鍛委員 南側2台の駐車場は、転回して上手く入ることができるか。緑地が鋭角に入っているので心配である。
- 調査係長 事業者には軌跡図等の添付を指導し、車で転回できるか、駐車場配置計画を再度検討したい。
- 田村会長 4頁土地利用計画図で、赤い線では、一方後退をして4メートルを確保していると思う。畑は申請者所有地のようなのであるが、今回で全て幅員4メートルの確保になるのか。
- 調査係長 法第42条第2項道路で、中心線の赤い線は消さない。図の下側(西側)の専用住宅2軒については、中心から2メートルの後退義務が生じている。専用住宅は、建替えのとき、中心後退をしていただくことになる。
- 田村会長 下側(西側)の専用住宅側では、L字側溝を打ち込んであるのか。小田原市では、要綱上、公費で側溝を打ち込むと思うが、公費で道路整備を行う予定はあるか。
- 調査係長 2項道路、つまり、小田原市の狭隘道路に関する要綱に該当する道路であると、後退部分は、市が買収し、道路整備を行うため、道路側溝を作ることになる。下側(西側)の専用住宅が建替えで後退したとき、事業者ではなく、市が、道路事業として、道路整備をする必要がある。
- 田村会長 専用住宅2軒から道路が狭くなっているが、その北側は中心から2メートル後退しているのか。
- 調査係長 北側については、後退済である。畑側の中心後退2メートルと一致している。
- 田村会長 道路が狭くなったところから、専用住宅2軒が建て替わったときに全部後退し、基準法上の道路になるということであるか。

調査係長 そのとおりである。

田村会長 ほかにご意見もないため、議第203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203号は承認することに決定する。
続いて議第204号の説明を処分庁から願います。

調査係長 (議事説明) 議第204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 駐車場部分は、今後運動場に使われる等、使い方が変わる可能性はあるか。

調査係長 駐車場のまま、変わらない。この保育所では、0歳児から2歳児までの運営となるので、遊技場で遊ぶのみであり、それ以上の面積は不要と伺っている。

鍛委員 遊技場は、どのくらいの高さで、どのように囲われるか。3歳児近くになると、運動が活発になるので、安全性が確保されるか。

調査係長 事業者は市外業者であるが、同様の小規模保育事業、認可外保育所を運営しており、非常にノウハウを持っているため、安全対策は考えている。詳細は、事業者を確認する。

田村会長 増築はない。仮に増築がある場合、建築基準法第48条第5項ただし書きに該当するのか。

都市部副部長 市街化調整区域での話であるため、都市計画法の範囲の中で用途が動くのであれば問題はない。

加藤委員 隣の店舗は、以前、一体で許可されたのか。それとも別に許可されたのか。

調査係長 前回、平成16年のときには、隣接店舗も同一許可であった。

加藤委員 敷地境界線は変わっていないということか。

調査係長 そのとおりである。

田村会長 付近住民の声については、市で調整してほしい。

調査係長 本件は、小規模保育事業A型設置運営事業で、国・県・市の補助金に関わるが、募集要項では、周辺に説明に行くこととなっている。ただし、周辺住宅があまりないので、保育所管との話では、地元の自治会長に報告してもらうことで良いということになった。そのため、周辺周知は終えている。

荒木田委員 4頁土地利用計画図で、避難経路は、東側の入り口であるが、遊技場を設置したところからも逃げることができるのか。

- 鍛委員 和の住宅なので、玄関から高さがあるのではないか。玄関、土間と、2方向の避難があるが、土間からは、バリアフリー的に出ることができるか。
- 都市部副部長 車いすが出られるように調整する。広さもチェックするので問題ないと思われる。
- 鍛委員 2階の相談室は、利用者も相談することがあるか。エレベータの設置がないので。
- 都市部副部長 利用者が利用しない部屋になると思われる。
- 荒木田委員 このデイサービスでは、何人が利用する計画となっているか。
- 調査係長 朝来て夜帰る、というものではない。機能特化型デイサービスで、筋トレを行う。午前10人、午後10人ということで、10人である。
- 荒木田委員 利用者が利用できるトイレが1箇所のみである。基準に合うとは思いますが、休憩時、10名だと混雑しないか。
- 都市部副部長 みんなのトイレのほか、職員用トイレも広くしており、2箇所ある。
- 加藤委員 元の専用住宅は、線引き前からあるということだが、リフォームしたのか。
- 調査係長 1回建替えをしている。ただし、継続して専用住宅である。今の建物が線引き前から存在しているわけではない。
- 加藤委員 南側は、2項道路か。
- 調査係長 法外道路になる。市としては広げていきたいので、狹隘道路の位置づけがあるが。
- 加藤委員 今回建築行為がないので、後退はしないということか。
- 調査係長 建替えの際、東側は後退したが、南側に一方後退をふっているので、今回建築行為があったとしても、当該敷地に後退が発生することはない。
- 加藤委員 接道は、県道からになるのか。
- 調査係長 県道からも、東側の2項道路からも可能である。
- 加藤委員 東側から出入りすることができるのか。
- 調査係長 ブロック塀に囲われているが裏門があるので、実際は出入りすることができる。
- 田村会長 ほかにご意見もないため、議第205号については承認するということでよいか。
- (全員承諾)
- 田村会長 それでは、異議がないので、議第205号は承認することに決定する。続いて議第206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206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 お一人の方が、北側3区画を購入されて、今回、変更になっている。
- 調査係長 そのとおりである。それに伴い、排水施設を含む区域外の部分を移設した。
- 鍛委員 変更に伴い、敷地の形状変更はないか。
- 調査係長 工事中で、区画割りがしっかりできていないため、変更は可能である。
- 稲橋委員 土地利用計画図の新旧では、(北側区画の)赤線が入りこんでいる位置、南側に入り込んでいる位置が変わっている。どういうことか。
- 調査係長 隣接地の排水をとるためである。3頁区域図で、開発区域にある既存住宅は、北側に建物を移転している。移転した住宅の排水は、高低差の関係で、道路に接続することができず、こちらの部分を通り、新設の道路側溝に接続し、既設の道路側溝に排水する。
- 稲橋委員 権利関係で、抜かなければならなかったということか。3区画を1区画にした客のニーズに応じているということでもある。
- 稲橋委員 大きな区画で、50センチメートルほど段差を付けているが、何か。
- 調査係長 真意は確認していない。
- 田村会長 ほかにご意見もないため、議第206号については承認するという事でよいか。
- (全員承諾)
- 田村会長 それでは、異議がないので、議第206号は承認することに決定する。議題(1)については、終了する。ここで、5分間の休憩とする。
- (5分休憩)
- 田村会長 それでは、再開する。
続いて、報告(1)の説明をお願いします。
- 調査係長 (報告説明) 議第200号における意見の対応状況について
- 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。
- (質問等なし)
- 田村会長 何かあれば、市に問合せいただきたい。報告(1)は終了する。
続いて、報告(2)の説明をお願いします。

都市政策課長
開発審査課長

(報告説明) 市街化調整区域の土地利用のあり方について

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。

(質問等なし)

田村会長

何かあれば、市に問合せいただきたい。報告(2)はこれで終了する。
議事はこれで終了する。最後に、事務局から何かあるか。

都市政策課長

今期の開発審査会委員の任期が、この10月31日をもって満了となる。委員の皆様には、開発審査会の運営にご尽力を賜り、心からお礼申し上げます。

皆様には、引き続き委員をお願いしたく、意向を伺っていたところ、内諾をいただいた。11月以降も、引き続き、よろしくをお願いしたい。

なお、次期委員の任期は、平成28年11月1日から、平成30年10月31日までの2年間となる。

就任承諾書と返信用封筒を用意したので、記名押印いただき、事務局に郵送をお願いしたい。本日、記名押印いただけるようであれば、お帰りの際、事務局に提出いただきたい。

また、次回の審査会は、12月22日(木)午前10時からを予定している。

次回審査会において、委員の委嘱を執り行わせていただく予定であるので、よろしくをお願いしたい。

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
