

第75回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成29年4月25日(火) 午前10時から午前11時00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	黒 川 光 訓 (行 政)

小田原市 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	小 澤 裕
開発審査課副課長	菅 野 孝 一
開発審査課調査係長	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
都市政策課都市政策係長	田 中 孝 佳
都市政策課主査	神 田 明 香
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75回小田原市開発審査会を開催する。
　　本日は、平成29年度における最初の審査会であり、最初に新委員について紹介
　　させていただきます。

（神奈川県県西土木事務所計画建築部長 黒川光訓委員の紹介）

都市政策課長 　　本年4月1日付の人事異動により、事務局及び処分庁において異動があったため、
　　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）

都市政策課長 　　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、議第208号、議第211号については、小田原市情報
　　公開条例第8条第1号に基づき、個人の権利利益を害するおそれがあり、同条例第
　　24条第2号に基づき、非公開とし、議第209号、議第210号、議第212号
　　については、公開とさせていただきます。なお、本日の傍聴希望者はいない。

　　それでは、田村会長に議事の進行をお願いします。

田村委員 　　次に、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稲橋委員をお願いします。
　　それでは、議題（1）「開発許可等申請について」、議第208号の説明を処分庁
　　からお願いします。

菅野開発審査課副課長 　　（議事説明） 議第208号 ※非公開

田村会長 　　非公開情報相当の審議が終わったため、会議を公開する。
　　続いて処分庁から説明をお願いします。

調査係長 　　（議事説明） 議第209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 　　道路種別は何か。

菅野開発審査課副課長 　　（建築基準法）42条1項2号道路である。

田村会長 　　1項5号であれば隅切りが必要になる。片側隅切りで要件を満たしているという
　　ことか。

菅野開発審査課副課長 　　西側の土地も所有していれば両側隅切りであったが、西側の土地は別の所有者で
　　あるため、片側隅切りとなっている。

田村会長 　　隅切りの指導はするのか。

菅野開発審査課副課長 　　しない。ただし、西側の土地で開発行為があると、隅切りの設置義務が生じる。

- 鍛委員 宅地開発で、植栽地が何%か必要であるということはないのか。
- 菅野開発審査課副課長 植栽地については不要となっている。
- 鍛委員 (小田原市開発審査会提案基準^⑧に、) 3,000 平方メートル以下では、「10%以上の植栽地」とあるが。
- 菅野開発審査課副課長 共同住宅、長屋及び学生寮を作る基準では植栽地があるが、専用住宅では該当しない。
- 黒川委員 道路延長の記載がないが、何メートルか。
- 調査係長 41.63 メートルである。
- 稲橋委員 道路の幅員は、開発戸数で決まるのか。
- 調査係長 道路延長により、4.5 メートルとなっている。
- 稲橋委員 戸数でなく、延長で決まるということの意味は、どういうことか。
- 菅野開発審査課副課長 道路延長の考え方であるが、条例で技術基準を設けている。35メートルを超えたら本来車回しが必要であるが、条例で、35メートルの2割増しである42メートルまでは、4.5メートルの幅員があれば、車回しを要しないことになっている。
- 黒川委員 南側の都市計画道路について、今後の事業予定はあるか。
- 菅野開発審査課副課長 昭和55年の都市計画決定では、小田原・大井線の取付部分のみとなっており、それ以外の見通しはまだない。
- 黒川委員 敷地面積は、後退しても150平方メートルを超えているということだが、隅切りはどうなるのか。
- 菅野開発審査課副課長 歩道が整備されるため、歩道内で斜辺3メートルを確保できる。
- 田村会長 他に意見・質問等もないため、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、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します。
- 菅野開発審査課副課長 (議事説明) 議第210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 端的に言うとあまり変わりはなく、事務所に使うから、というだけのことのようである。

鍛委員 今住宅として住まわれているということか。

菅野開発審査課副課長 そのとおりである。専用住宅で、普通の住宅であるが、内部改修はしない。住宅を通常の会社の事務所として使うというわけではなく、会社の会長が住んでいるこの住宅について、中国にも会社があり、中国の方が山北の工場で働いているため、その日中友好のために使用する。使用頻度は少なく、周辺環境を悪化させるおそれはない。

稲橋委員 居住はしないのか。

菅野開発審査課副課長 しない。

鍛委員 宿泊はするのか。

菅野開発審査課副課長 しない。

田村会長 研修施設のようである。

黒川委員 既存住宅に台所はないが。

菅野開発審査課副課長 図面右上にある 15.42 平方メートルの事務室が台所であったが、事務室となった。

鍛委員 バリアフリーは考えなくて良いのか。

都市部副部長 1,000 平方メートル以上であれば考える必要がある。また、小規模なためバリアフリーが必要である福祉施設には、今回該当しない。

黒川委員 使用頻度はどのくらいか。

菅野開発審査課副課長 1 週間に 1 回あるかどうか、という程度である。

黒川委員 外の浄化槽については、人槽査定の数が合うのか。

菅野開発審査課副課長 もともと 7 人槽であり、用途変更に伴っても充足すると確認している。

稲橋委員 用途変更のとき、環境悪化のおそれのない事務所として使う担保は、どうとるのか。

菅野開発審査課副課長 何度か面談をしており、事業継続性を確認している。

稲橋委員 後で利用について確認することはないのか。

菅野開発審査課副課長 違反建築物のパトロールの中で、違反していれば、開発審査会に付議している案件でもあるので、違反是正ということで徹底指導する。

田村会長 他に意見・質問等もないため、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、本件は承認することに決定する。
 次の議第211号については、小田原市情報公開条例第8条第1号に基づく個人の権利利益を害するおそれがあり、同条例第24条第2号に該当する非公開情報のため、会議を非公開とする。
 続いて処分庁から説明をお願いします。
- 菅野開発審査課副課長 (議事説明) 議第211号 ※非公開
- 田村会長 非公開情報相当の審議が終わったため、会議を公開する。
 続いて処分庁から説明をお願いします。
- 調査係長 (議事説明) 議第212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。
- 稲橋委員 以前は、どういう医療施設であったのか。
- 調査係長 内科と聞いている。
- 稲橋委員 平成元年に建替えをしたのか。
- 調査係長 そのとおりである。
- 稲橋委員 耐震関係の規制はどうか。
- 都市部副部長 平成元年建替えのため、ベースとなる基準は新しい基準となっているが、荷重が増加するため、用途変更の手続きの際、法的にチェックをする。
- 小澤開発審査課副課長 後の建築確認で別途チェックする。
- 鍛委員 建物へのアプローチで、エントランスの階段にスロープが必要と思われるが、1階の平面図のどこがスロープか分かりづらい。補足で描いてもらえるとありがたい。
- 都市部副部長 バリアフリー法では、用途変更の場合は2,000平方メートル以上、新築でも500平方メートル以上が対象となっている。市のまちづくり条例で協議することになるが、代替手段をとることができれば問題なくなる。みんなのトイレ等の設備がある。
- 鍛委員 0歳児にはスロープが必要である。
- 黒川委員 4頁の南側、「up」と書かれているところにスロープがある。
- 調査係長 4頁にはあるが、5頁では記載が欠けている。
- 鍛委員 0歳児は西側から建物に入るのか。
- 都市部副部長 5頁のエントランス1からでも、スロープで入ることができる。エントランスと

ホールは、同レベル設計となっている。

黒川委員 0歳児の定員は何名か。

調査係長 6名である。

黒川委員 1歳児の定員は何名か。

調査係長 19名である。

黒川委員 児童福祉施設の設置基準をクリアしているか。

調査係長 クリアしている。

黒川委員 2～5歳児は、3頁、寺をはさんだ西大友保育園にいるのか。

調査係長 そのとおりである。

黒川委員 事務所間の連絡は、寺を通っていくのか。

調査係長 寺を通ることができる。

菅野開発審査課副課長 それは、寺が保育園を運営しているためである。

黒川委員 保育時間はどうなっているのか。

調査係長 月曜日から金曜日までが、午前7時から19時まで、土曜日は午前8時から17時30分までである。

黒川委員 保育園で0歳児を扱うことはあまりないためびっくりした。小田原市全体で、0歳児の保育、待機児童数は多いのか。確かに女性が働く機会がなくなってしまう。

都市部副部長 女性が働きやすくするため、その対応は必要となっている。(待機児童数が)どれだけの数かは分からないが。

都市政策係長 正確な数値は分かり兼ねるが、2歳以下の待機児童は、それ以上(の年齢の児童)に比べて相当数おり、保育課でも分園で増員等の対応を順次進めていると聞いている。

田村会長 他に意見・質問等もないため、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、本件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。

都市政策課長 次回の審査会の日程については、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 年 月 日

会 長

議事録署名人
