

第76回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成29年8月3日(木) 午前10時から午前11時00分まで

2 場 所 小田原市役所 6階 601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

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
企画政策課企画政策係長	加 藤 和 永

傍聴者

0人

会 議 録

- 都市政策課長 ただいまより、第76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。
本日の審査会は、議第213号、「報告事項 議題211号における意見の対応状況について」、「報告事項 包括承認に係る報告について」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、「報告事項 旧片浦中学校の活用について」については、同条例第8条第2号に基づき、法人の権利利益を害するおそれがあるので、同条例第24条第2号に基づき、非公開とし、議第214号については、公開とする。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 最初に、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します。
それでは、議題（1）「開発許可等申請について」、議第213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213号 ※非公開
- 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。
- 田村会長 土地利用計画図に示されている水路と住宅の間の土地については、建築物の建設が無いものの、前面道路が建築基準法第42条2項道路であり、道路後退を行う形となっている。小田原市では、今後も、このようなケースにおいて、4m道路の確保に向けた対応を行うものなのか。
- 菅野開発審査課副課長 2項道路の原則は建築物の敷地の前面が後退の対象となるが、今回は排水施設用地敷地ではないが、建築物の連続性もあることから、特例的に後退の対象として協議を進めるものとした。道路行政上も道路の連続性を重視した中で、必要に応じて今回のような判断をする場合がある。
- 田村会長 2項道路における後退協議については、路線で形状を勘案し、協議の必要性を判断する場合があるので、市の判断は妥当と考える。
- 稲橋委員 土地の贈与に係る取り扱いについては、神奈川県の特例条例における取り扱いが変わったことにより、市でも条例を改正する運びとなったのか。
- 菅野開発審査課副課長 県の許可条例には、もともと土地の相続及び贈与について取り扱いの条項があった。対して、市の条例には土地の相続に関する取扱いのみの条項しかなかった。前々回(第74回)審査会では、土地の贈与に係る案件について付議したが、今後は、県の条例との整合を図り、申請者の負担軽減を図る観点からも、土地の相続と贈与を同様に取り扱うために9月市議会定例会に条例案を上程したい。
- 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)

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。

- 菅野開発審査課副課長 (議事説明) 議第214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 近隣住民への説明会についてはどのようにおこなったか。
- 菅野開発審査課副課長 墓地等の経営に関する条例に基づいて開催した住民説明会の実施状況について報告する。
- 加賀開発審査課調査係長 住民説明会については、平成28年6月24日、25日、10月14日、15日、11月18日、12月3日、平成29年3月26日、5月13日の、8回ほど開催した。
- 稲橋委員 どのような意見が出たか。
- 菅野開発審査課副課長 墓地は迷惑施設ということもあり、近隣住民は反対の意向を示していたという報告を受けている。
- 稲橋委員 近隣住民は反対しているが、事業成立の可否とは切り離れた形で、今回の付議は、あくまで施設の許可に関するものとして取り扱うということによいのか。
- 菅野開発審査課副課長 開発許可としては、既存宅地に関し、周辺環境を著しく悪化させる恐れのない建物について、事務用途の管理棟施設を容認していくという考え方であるが、事業としても、墓地管理棟としての用途が特定され、また、墓地開設の許可見込みとなったことから、本審査会で管理棟の設置について付議させていただいたものである。
- 黒川委員 本件について、墓地、埋葬等に関する法律の許可と開発許可は同日となることによるしいか。
- 菅野開発審査課副課長 そのとおりである。
- 黒川委員 本施設の具体的な使い勝手は確認しているか。
- 菅野開発審査課副課長 法要等の用に供するような、集会施設的な使用は許可できないので、その点は当初より注意・確認している。休憩室等の用途に関して容認していくものである。
- 稲橋委員 施設の使い勝手に関しても住民説明会の時に説明がされたか。
- 菅野開発審査課副課長 説明会の義務は墓地の条例に基づくことから、墓地全体の説明はしているが、建物細部まで及んでいない。
- 黒川委員 駐車場台数については墓地、埋葬等に関する法律で決まっているのか。

加賀開発審査課調査係長 墓地等の経営等に関する条例の中で、墓の数に係数をかける形で駐車場必要台数が定められているが、20台の確保により条件はクリアしている。

菅野開発審査課副課長 墓地条例の駐車場には接道が必要なため、資料のように20台しか表現していないが、申請地北側に占有許可を行えば駐車場として利用できる部分があり、実務上、20台以上の駐車台数が必要となった場合は当該箇所でも駐車台数を確保することができる。

黒川委員 パントリーの給水は井戸水だが、保健所の基準において飲用「適」となっているか。

菅野開発審査課副課長 なっている。

黒川委員 浄化槽の規模の根拠はあるのか。

小澤開発審査課副課長 業務用厨房を設ける場合の事務所の基準を用い、実際に想定される人数、床面積に合わせて定めている。

黒川委員 「周辺環境を著しく悪化させる恐れがない建物」というものに関して、市としての基準はあるのか。

片野副部長 市としての基準はないが、従前の施設（遊技場）との比較や環境的な排水の整備など、従前の周辺環境への影響と比べ、悪化させる恐れはないと判断している。

稲橋委員 開設後、集会施設の用に供するようなことがあった場合の対応はどうか。

菅野開発審査課副課長 集会施設は都市計画法違反、用途違反ということで市が指導していく。

稲橋委員 駐車場については開発許可として必要なものか。または、今回の審査対象としては駐車場を外すことになるのか。

菅野開発審査課副課長 管理施設については、駐車場が必要という基準はないが、既存宅地については、敷地を分割する際に、残地が150㎡以上必要なため、指導によって敷地として追加させた。

黒川委員 国道を挟んだ位置に12台分の駐車場があるが、利用者の横断はどのように行うのか。

菅野開発審査課副課長 申請地の南に位置する新明橋付近に歩道橋があり、そちらから横断するものとなる。

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)

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。

審議は終了となる。続いて処分庁から説明をお願いする。

菅野開発審査課副課長 (議事説明) 「議題2 1 1号における意見の対応状況について」

(純然たる経過報告案件のため質疑等なし)
続いて処分庁から説明をお願いする。

田村会長

菅野開発審査課副課長 (議事説明) 「報告事項 旧片浦中学校の活用について」 ※非公開

田村会長 本件は2点のテーマがある。1点めは、本件について委員より意見等を伺う。2点めは既存の条例等に基準の無い中、次回の審査会に審査案件として付議をしてよいかという点の議論となる。
まず、1点目めとして、本件に関する意見から伺う。

稲橋委員 高等学校の利用を市として定めた経緯はどのようなものか。

加藤企画政策課企画政策係長 資料1P、平成22年の閉校以後、当該施設の利活用について検討し、様々な提案を議会に挙げてきたが、コスト面等からの理由により、承認が得られなかった。行政的な活用については手詰まりとなったことから、民間活用の可能性を探る方針に切り替え、平成28年、29年をかけて検討・調整を進めたところである。そのような中、星槎学園より学校施設としての利用について要望があり、平成28年12月ごろに提案を受けた。
その他、いくつかの分野の民間企業に声かけを行う中で、外国人向け宿泊施設、ドローンの学校、料理教室などの話があったが具体的な進展がなかった。

黒川委員 利用者数はどの程度が想定されるものか。

加藤企画政策課企画政策係長 学生50名ほどの利用があると聞いている。施設の性質上、常時利用者がいるのではなく、大磯の学校(星槎国際高等学校湘南学習センター)でスポーツ専攻している学生が学生寮として利用するパターンと全国のスクーリングセンターから学習の機会に訪れる際の宿泊施設としての利用があり、多少の人数の変動はあるが、併せて約50名の利用があると聞いている。

黒川委員 教室もあり、授業もやるので学校としての用途もある。学生寮として宿舎という用途もある。宿泊施設となると旅館という扱いにもなるのか。

片野副部長 建築基準法上的には寄宿舍という扱いになると考える。

黒川委員 寄宿舍というと、その場所で寝起きし、常時居るといった内容のものだが、今の説明を聞くと、不特定多数の人間が来る可能性があり、同じ学校の生徒でも、宿泊場所と料理を提供し、料金を取るという内容の施設は旅館ではないのか。

片野副部長 寄宿舍も基本的には、そのような内容を含む施設と考える。

黒川委員 本施設については、常時、宿泊に対応するための部屋を空けておくのではないのか。

片野副部長 本施設の利用は教育の一環であり、旅館となると商売として宿泊場所と料理を与えるものなので、そこが寄宿舍との違いとなっている。

- 田村会長 「業」として行うものが旅館という整理か。
- 片野副部長 そうである。
- 田村会長 倉庫なども「業」として行うものかどうかで位置づけが分かれる。弁護士法の法律相談でもそうだが、収益目的で繰り返し行われるものが「業」と捉えられる。
- 片野副部長 民間企業の宿泊所付き研修施設についても、旅館ではないという位置づけである。必要最低限のかかる経費だけを利用者に求める内容の行為については、「業」という位置づけには当たらない。
- 黒川委員 施設の耐震性はどうか。
- 片野副部長 平成21年に耐震補強済みである。
- 黒川委員 周辺道路が非常に狭いが、道路幅幅は難しい箇所か。
- 片野副部長 北側道路については、現状の幅員では、車両の通り抜けは可能だが、すれ違いはできない。2項道路の位置付けであり、道路中心線を示しているが、山側はのり面であり、地形上も実際の幅幅は困難な箇所である。
- 黒川委員 当該道路はどこまでが市道認定されているのか。
- 菅野開発審査課副課長 6ページ配置図左側の学校出入口までが市道認定されており、それより先は認定外道路となっている。
- 黒川委員 4階立ての寄宿舍という施設内容については、基準法上で厳しい施設整備を求められる可能性があるため、しっかりと確認しながら進めた方が良い。
- 菅野開発審査課副課長 周辺道路の狭さからも、主たる利用者となる学生の移動についてはバスが基本となり、根府川駅での乗降となる。駅から施設へは10分から15分かけて徒歩で移動するという行程を想定して計画している。
- 田村会長 その他、意見・質問等は次回審査会までの間も、随時事務局で受け付けるものとする。
- 田村会長お1 2点目のテーマとして、本件を次回審査案件として扱ってよろしいかという確認だが、扱う方向でよろしいか。
- 稲橋委員 審査するにあたり、基準となるものはあるのか。
- 菅野開発審査課副課長 基準については、基本的には、都市計画法第34条14号本文の「開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為」という部分しかない。
市としての新たな基準の設置についても検討したが、喫緊で廃校になる学校が市内に無い状況から、今回のような特異なケースを廃校のモデルとして、基準化することは難しいと考えている。

稲橋委員 新たな基準化は難しいとしても、審査に当たっては何等かの基準をもつべきと考える。準用できそうな他の基準はあるのか。

菅野開発審査課副課長 審査に当たっては、市の施策、地域の意向と合致しているかどうかという点を見ていただきたいと考えている。

片野副部長 建物単体としては建築基準法上でチェックが可能である。それ以外の周辺の環境や運用形態についてはどのような軸で審査を行うかを考える必要がある。既存の基準の準用も検討したい。

田村会長 新たな基準は今回作らなくとも、審査に当たっては、本件の審査についてのみに適用する基準を市に用意していただく。基準については、他の基準の準用に関する検討も含め、小田原市のどのような具体的な政策に合致しているかという客観的な内容のものを設定していただく。また、今後も市の許可基準に合致しない案件が出る可能性があるため、条文に、その他基準に合致しない場合の対応に係る一般条項を追加した方が良い。

(全員承諾)

田村会長 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) 「報告事項 包括承認に係る報告について」

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。

他に意見・質問等もないため、これで終了するというところでよろしいか。

(全員承諾)

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、10月17日の開催を予定しており、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
