

## 第77回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成29年10月17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 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)
委 員	荒木田 美香子 (公衆衛生)

### 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77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、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。  
本日の審査会は、全て公開とする。なお、本日の傍聴希望者はいない。  
先般、事務連絡でお伝えさせていただいたが、前回開催した審査会において「旧  
片浦中学校の利活用に関する報告案件」を、「法人等の正当な利益を害するおそれ  
がある情報」として非公開の報告事項としたが、その際に、非公開案件の議事録に  
関する情報公開請求があった場合の取り扱いが質問され、事務局で整理する事項とな  
っていた。事務局による検討の結果、開発審査会において非公開案件とした案件の  
議事録は、情報公開請求があった際には、原則として、同様の理由で非公開として  
扱うこととした。よろしくご承知おきいただきたくよう、願います。
- それでは、田村会長に議事の進行をお願いする。
- 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荒木田委員に願います。  
それでは、議題（1）「開発許可等申請について」、議第215号の説明を処分庁  
から願います。
- 加賀開発審査課調査係長      （議事説明） 議第215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      駐車台数はいくつか。
- 加賀開発審査課調査係長      建物の南側駐車スペースに1台ある。
- 稲橋委員      1台で良いのか。
- 加賀開発審査課調査係長      利用者の家族用のものだが、土地利用計画図の中で同じ用途の寄宿舍の南側等  
にも駐車スペースがそちらも使用可能となっている。
- 稲橋委員      別の場所・用途で駐車スペースを確保するという計画でも良いのか。
- 加賀開発審査課調査係長      同様の用途の寄宿舍が既に近接に建てられており、本件はその3棟目となる。2  
棟目の敷地がほかの棟のものより広い為、その敷地を駐車スペースに利用する計画  
となった。
- 菅野開発審査課副課長      委員の言う通り、本来は施設の敷地内に駐車場を用意するのが原則であると我々  
も認識している。その中で、本件の敷地内については1台の駐車スペースとなっ  
ているが、施設はグループホームという内容であり、駐車スペースはその家族が訪問  
する場合のみ利用されるものである。そのような施設利用の内容を勘案し、まずは  
1台でもよいとしたところ。また、複数台の車両の訪問による路上駐車などは防止  
しなければならないため、臨時的な措置として、本施設の同一所有者が運営する隣  
接の寄宿舍の敷地に駐車スペースを設けたものである。原則としては、敷地内で駐  
車スペースを確保するものという指導は行っている。

荒木田委員 (資料 P3) ①と②は同一所有者の寄宿舍であり、ぴったりついてしまってもよろしいのか。

(資料 P5) 共同炊事場と示された箇所が、共同の食堂スペースを兼ねるといったような扱いでよろしいのか。

加賀開発審査課調査係長 先ほどご説明した隣接する同一所有者の寄宿舍は (資料 P3) ①と④となる。  
(資料 P15) 共同炊事場は食堂として利用する共同スペースである。

田村会長 審査に直接関係は無いが、小田原市には 2 項道路として整備する場合に L 字側溝を整備するなどしていたと思うが、8 ページの写真を見る限りそのような整備になっていない。本件については今後同様の整備をしていくのか。

小澤開発審査課副課長 位置指定道路であれば、私道なので、直接の整備はできない。現在の小田原市の基準であれば、両側に L 字側溝を入れるなどの指導をするが、本件は昭和 44 年という古い位置指定道路なので、道路の区域さえ分かればよいという決まりの下、もともとは砂利道だったものを下水道の整備に伴い、写真のような整備を当時行ったものとする。本件についても、地主の管理下の道路であるため、位置さえ分かればよいという判断で建築・開発許可上もやむを得ないと判断している。

また、南側の市道 3035 については、2 項道路なので、道路後退後に簡易舗装を小田原市で行い、市道としての整備を順次行っていくことになる。

田村会長 位置指定道路についても市が整備する可能性があるような要綱等がなかったか。

小澤開発審査課副課長 位置指定道路についても市が整備する場合はあるが、その場合は通り抜けが可能な道路であるなど、公共性が認められる場合に限られるものとなっており、本件のような位置指定道路については、そのような対応は難しいものとなっている。また、砂利舗装に対する砂利の支給などは行っている。

黒川委員 夜間の体制はどうなっているか。

加賀開発審査課調査係長 施設の職員が交代で、(資料 P5) 共同炊事場に隣接する事務室で寝泊まりを行い管理していく。

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 216 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。

荒木田委員 現在の体育館と校舎は建替えずに、内部を改装して使用するということか。

- 菅野開発審査課副課長 本建物については内部改修、用途変更ということで建て替えは行わないものである。
- 荒木田委員 建物の耐震については整っているということか。
- 菅野開発審査課副課長 耐震については整っている。体育館については、耐震工事に補助金を充当しているため、それ以外の用途に使用していくことについて文部科学省と協議することをうかがっている。
- 黒川委員 耐震要件は変わっており、用途により荷重が変わると思うが大丈夫か。
- 片野副部長 荷重の調査はしているが、もともと中学校なので、それほど大きな増にならないと考えている。校舎自体は新耐震で建てられている。
- 荒木田委員 室内が寒いと想像するが、居住しやすさが気になる。暖房等エアコンの設置ができる状況かどうかなどどのような状況か。
- 加藤企画政策課企画政策係長 室内へのエアコン等の設置を行うという選択肢はあるが、今の段階で、暖房の導入の話は伺っていない。大磯に生徒たちの校舎があり、日中はほぼ利用者はいないことになる。夜については、夏など、窓を開けるなどして暑さを凌ぐような対応が考えられる。
- 荒木田委員 暖房等の設置については、可能性ということで考えていってほしいと思う。
- 小澤開発審査課副課長 区域図で見る通り、海に面した箇所では標高が高いところにあるため、夏場は比較的涼しいと考えるが、冬場は委員の想像するとおりに寒いことが予想される。
- 黒川委員 生徒は普段、通信等を利用するようだが、本施設をどの程度利用するのか。
- 菅野開発審査課副課長 当初の開設では30名程度の生徒を予定しており、土曜日の開催を予定している。
- 黒川委員 利用によって必要な浄化槽の大きさがあると思うが、確認しているか。
- 片野副部長 チェックしている中では、既存の浄化槽で問題ないとなっている。
- 黒川委員 学校用途以外のイベント等の利用は行うのか。
- 菅野開発審査課副課長 周辺道路が狭隘道路であるため、資料に示す用途以外の不特定多数の来訪が生じるイベント等の実施は容認しないという内容になっている。
- 黒川委員 現在、グラウンドは解放しているのか。
- 菅野開発審査課副課長 グラウンド、屋内運動場共に、一般開放している。地域住民からの要望があるので、市が間に入って、星槎学園と調整していく。我々としては地域との連携という部分が今回既存宅地として上げさせていただく大きな観点と考えている。
- 黒川委員 4階に寄宿舎があると消防のスプリンクラー設置の可能性や耐火建築物等の必要があると思うが。

片野副部長 施設自体は耐火建築物であり、消防とも事前調整するよう指導しており、防火区画を設けるなど対策を取っていく。

黒川委員 開校はいつ頃を予定しているか。

菅野開発審査課副課長 平成30年の4月を予定している。

稲橋委員 資料1の提案基準に合致しない案件の取扱いについては、今後もこのように行っていくものか。

菅野開発審査課副課長 そのように考えている。しかしながら、基本的にこのような基準の無いケースの案件はほとんどなく、6年ぶりのことであり、基本は同様の案件が発生することはあまり考えていない。例外的に本件に対してこのような基準を設けたという状況である。

稲橋委員 取扱いにある選択事項の②に「合致しない」という表現があるが、「該当しない」という表現の方が適正であると考えます。

菅野開発審査課副課長 当該箇所については「該当しない」という表現に改めさせていただく。

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。

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)「協議事項 既存宅地開発許可制度の廃止(提案基準の改正)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。

稲橋委員 議会と審査会の二つの運用があるため、審査会において既存宅地を延長しないと逆におかしな話になるのか。

菅野開発審査課副課長 委員の言う通り、既存宅地開発許可制度については、条例で運用する12号と、本開発審査会の提案基準における14号の2本を合わせて既存宅地開発許可制度として運用しているので、一方は運用して一方は廃止するような形はできないということで、これまでも議会で延長される度に本審査会において延長を付議してきた。処分庁としては、1年間だけ延長した後、来年11月30日から新制度に移行するため、あと1年間の延長をさせていただきたい考えである。

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)

田村会長 来年新制度ということもあるが、次回開催の予定等はどのようになるか。

田中都市政策課都市政策係長 次回の審査会の日程調整については、これからということにはなるが、今の段階では、1月又は2月のところで調整させていただきたいと考えている。

菅野開発審査課副課長 新制度の開始については来年11月なので、新年度になってからの調整と考えている。

田村会長 おおよそのスケジュールはわかった。余裕を持って進めていただきたいと考える。最後に事務局から何かあるか。

都市政策課長 先ほど、次回の予定として1月か2月とお伝えしたが、具体的な日程については、また別途調整の連絡をさせていただくので、ご協力をお願いします。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

---

---