

第79回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 平成30年8月14日(火) 午後1時50分から午後3時00分まで

2 場 所 小田原市役所 3階 議会全員協議会室

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	荒木田 美香子	(公衆衛生)
委 員	黒 川 光 訓	(行 政)
委 員	鍛 佳代子	(都市計画建築)

小田原市 処分庁

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	弓 削 並 木
開発審査課主査	上 島 隆 之
開発審査課主査	岩 崎 大
開発審査課主査	早 坂 忠 明

事務局

都市政策課長	鈴 木 裕 一
都市政策副課長	菅 野 孝 一
都市政策課都市政策係長	田 中 孝 佳
都市政策課主査	宮 川 智 子
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79回小田原市開発審査会を開催する。
本日の審査会は、委員総数である5名全員が出席であり、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充足している。
なお、本日の審査会は、最初の案件である議第218号、専用住宅の建替えに係る都市計画法第29条第1項許可申請については、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・利益を害する恐れがあるため、同条例第24条第2号に該当する非公開情報のため、非公開とさせていただく。その他は公開とさせていただくが、現在のところ傍聴希望者はいない。会議開催中も随時傍聴を受け付けているので、途中で入室する可能性があることをあらかじめご了承願いたい。途中入室された傍聴者が撮影・録音を希望される場合のみ私からその旨会長に申し上げますので、その際には傍聴者の撮影・録音の許可について皆様にお諮りいただきたい。
- それでは、田村会長に議事の進行をお願いする。
- 田村会長 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鍛委員をお願いする。
それでは、議第218号について、処分庁から説明をお願いしたい。
- (非公開部分)
- 田村会長 ここからは公開という形で進めていく。
それでは、議第219号について、処分庁から説明をお願いしたい。
- 弓削開発審査課副課長 (議事説明 議第219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 既存の建物が建っているようだが、建て直すのか。
- 弓削開発審査課副課長 既存の建物の用途変更を行う。
- 鍛委員 新築した時ではなく、今、用途変更する理由は。
- 小澤開発審査課副課長 専用住宅として許可を取得して建築に着手したが、事業主の都合で、建物はそのまま内装を変えた形で事務所に用途変更したいということである。
- 鍛委員 現在ある建物の平面図は、専用住宅として使える図面として考えて良いのか。
- 小澤開発審査課副課長 確認申請についても、専用住宅で認められている。
- 鍛委員 本当に専用住宅として使えるように作られていたのか疑問である。
- 稲橋委員 専用住宅としての許可はいつ得ているのか。
- 上島開発審査課主査 平成30年3月29日付で許可し、その後敷地を変更して平成30年4月26日付で再度許可している。

- 稲橋委員 許可後まもなく用途変更ということか。
- 上島開発審査課主査 その通りである。
- 稲橋委員 特別な何か、いきさつなどを確認する機会は無かったのか。
- 弓削開発審査課副課長 新たに用途変更したい旨の相談を受けた際には、会社が手狭になったなどの経緯を聞き取り、受け付けしている。
- 稲橋委員 基本的な話として許可をするにあたっては、使用目的であるとか諸々の見込みというものを行政サイドが確認した上で判断するものであり、それを許可後間もなく、目的を変更してくるというのは、あまりよろしくないものと思うが。
- 田村会長 これは最初から事務所・倉庫としての申請であったらどうだったのか。特に問題はないか。
- 小澤開発審査課副課長 既存宅地の要件があるため、特段問題はない。
- 田村会長 おそらく先生方は、写真を見ると普通に住む住宅のようにはなかなか見えづらいところだろうと思う。そうであるとすれば、最初から倉庫・事務所とくれば何の問題もなかったということになるだろうが、専用住宅で許可をとっておいて、すぐに倉庫・事務所に変えるということが釈然としないのではないか。
- 田村会長 建築制限解除の規定は使えないのか。
- 小澤開発審査課副課長 建築制限解除は都市計画法第29条のものであり、今回は建築許可のものであるため使えない。
- 黒川委員 浄化槽があり、人槽は元々専用住宅だと5人槽だと思うが、用途が変わっても人槽は変わらないのか。
- 岩崎開発審査課主査 特に変更はない。
- 黒川委員 東側に2項道路中心後退と書いてあるが、先程の話だと4月に専用住宅の許可をとって確認をしているということは、すでに後退済みということではよろしいか。
- 小澤開発審査課副課長 後退済みである。
- 田村会長 2項道路としては、4月の段階で専用住宅の時に後退していることはとても望ましいことであるが、一方で考えた時に、この敷地は1項1号道路にくっついているため建築するというだけであれば、2項道路の後退は頑張ればしなくてよくなる。道路にするという意味であれば後退していただいた方が良いが。通常はとば口のところの後退してくれないことで苦勞することが一番多いため、そういう意味では協力的に下がってくれたということか。小田原市で何か働きかけたということはあるのか。
- 弓削開発審査課副課長 2項道路に接していれば後退方針に沿って、下がっていただいている。

- 黒川委員 居室の中にキッチンがないので食事等は皆さん1階に下りてきて食べるのか。
- 弓削開発審査課副課長 その通りである。
- 黒川委員 厨房がないが、朝ごはん、昼ごはん、夜ごはんは、どうされるのか。宅配弁当か。これだけのスペースで13人分の食事をそこで作るのか。
- 荒木田委員 それは無理だと思う。宅配とか給食制度などを利用するのだと考える。
- 黒川委員 それは処分庁の方では聞いていないのか。
- 小澤開発審査課副課長 確認していない。
- 黒川委員 宿直の方がどのようなローテーションでいるのか分からないが、なぜ宿直室が2つあるのか。誰か居宅としてここに住むのか。24時間常駐するということなのか。
- 小澤開発審査課副課長 事業主側からは、現在、介護施設の仕事は大変だということで、そのあたりを手厚くしていきたいということと、男女別に宿直室と休憩室を設けていきたいという意向を聞いている。
- 黒川委員 入所するのは、動ける元気な方が原則であるのか。
- 上島開発審査課主査 原則はそうである。
- 黒川委員 2階に居室があって火災時に階段とエレベーターしかないのはどうか。バリアフリー条例は適用されないのか。
- 小澤開発審査課副課長 バリアフリー条例は市と協議中で、支障ない見込みになっている。
- 黒川委員 エレベーターはあるのだろうが、緊急時の避難計画などに問題はないのか。
- 小澤開発審査課副課長 宿直は夜間3名対応で1人は必ず起きて事務所にいると聞いている。
- 荒木田委員 老人ホームだと医療度の高い人はそんなに受け入れられないのではないのか。
- 黒川委員 昼間はデイケアなども併せ持つのか。純粹に老人ホームということか。
- 弓削開発審査課副課長 老人ホームである。
- 田村会長 今後も特殊な施設の審議が必要になる場合もあるため、先生方の質問を参考にして、今後の審査会の準備に活かして欲しい。
- 田村会長 先生方の意見を踏まえつつ、これで承認するという事によろしいか。
- (全員承諾)
- それでは、「既存集落持続型開発許可制度の施行に伴う開発審査会提案基準の新設

等について」処分庁から説明をお願いしたい。

弓削開発審査課副課長 (審議事項説明「既存集落持続型開発許可制度の施行に伴う開発審査会提案基準の新設等について」)

黒川委員 提案基準④の貸家について1の(1)で「使用されていた建築物であること」とあるということは、現存していなくては対象外ということか。

昔から貸家を何件か持っていて古くなったので建て替えたいという人がいる。火事で燃えてしまった場合は罹災証明が出れば対象としていたが、古くなり危なくて壊してしまったという人や自ら壊して半分駐車場として使っていたという人は対象外で、建物として在り続けることが条件ということか。

弓削開発審査課副課長 その通りである。

黒川委員 空き家をやむを得ず壊した場合、建物が存在していたことを確認することは難しいものか。

田村会長 空き家であっても、空き家対策特別措置法でも課税情報に基づいた運用が可能となったが、難しいものがある。特定空家を判断するにも、持ち主の財力が本当に無いのかどうかなど、滞納情報等まで得ないと判断ができない。法律の規定はあっても、都市計画法には調査権がなく、得られる個人情報に限りがある状況では、実際の運用に繋げることが非常に難しいと考えられる。

黒川委員 従前の建築物の戸数以下とすること(資料4 基準の内容1-(2))は少し厳しいとも考えた。35㎡程度の戸建てを4戸壊すと、2階建て、場合によっては、3階建てアパートで戸数を多くできる。しかし、周辺の道路環境等が変わらない中では、それは認められないというのも仕方のないことか。

弓削開発審査課副課長 その通りである。

黒川委員 農家分家住宅の最低敷地面積150㎡を165㎡にしたというのは何か根拠があるのか。

岩崎開発審査課主査 元々の既存宅地等を含め都市計画審議会の方で調整区域の土地利用の在り方というものを答申いただいております、その中で本来であれば300㎡以上が調整区域の土地利用については望ましいという答申はいただいているが、なかなか従前150㎡だったものをいきなり300㎡に上げることも難しいものがあつた。そういった意味合いで既存宅地は最低敷地面積を165㎡に上げた制度を新たに作ったため、それに合わせて農家分家の最低敷地面積も165㎡に上げさせていただいている。

菅野都市政策課副課長 農家分家であるが、従前は相続もしくは贈与というところだったが、今は使用貸借ということもできるようになったため、最低敷地面積を上げることによって問題になることはないのではないかと考えている。贈与であれば、贈与税の関係でなるべく少なくして将来亡くなったら相続は大きくするというのが事例で見られたが、使用貸借が基準に追加されたので、その意味で考えれば最低敷地面積を上げることにについては問題ないと考えている。

稲橋委員 相模原市においては、この案件について参考になるような対応はあつたか。

引削開発審査課副課長

相模原市とは以前より複数年に渡り、情報交換等をしてきたが、小田原市と同等以上の救済措置を取っていくということであった。貸家建て替え、用途の変更、制度廃止後の基準については本市と同様に進めていくものとのことであった。

田村会長

他に意見・質問等もないため、これで終了するという事によろしいか。

(全員承諾)

以上をもって開発審査会を終了する。

(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
