

第 88 回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 令和 3 年 11 月 22 日（月） 午前 10 時 00 分から午前 10 時 40 分まで

2 場 所 小田原市役所 6 階 602 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	鍛 佳 代 子（都市計画・建築）
委 員	斎 藤 照 代（公衆衛生）
委 員	太 田 宏 美（行 政）

小田原市

処分庁

開発審査課長	山 口 千 秋
開発審査課副課長	小 澤 裕
開発審査課調査係長	久保田 芳 成
開発審査課主査	早 坂 忠 明
開発審査会主査	湯 澤 徹

事務局

都市政策課長	小 川 均
都市政策課副課長	菅 野 孝 一
都市政策課都市政策係長	山 本 圭 一
都市政策課主査	山 口 洋 平
都市政策課主任	和 田 理 美

説明員

公共施設マネジメント課副課長	杉 本 祐 子
公共施設マネジメント課主査	細 谷 夢津美

傍聴者

0 人

会 議 録

- 小川都市政策課長 ただいまより、第 88 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 名全員が出席しており、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、「議題（２）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恐
れがあり、非公開情報に該当するため、同条例第 24 条第 2 号の規定により非公開と
させていただく。
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稲橋委員にお願いする。
また、前回、第 87 回審査会については書面会議であり、議事録署名人の指名が済
んでいないことから、同審査会の議事録署名についても合わせて稲橋委員にお願い
する。
それでは、議第 232 号について、処分庁から説明をお願いしたい。
- 久保田開発審査課係長 （議事説明 議第 232 号）※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 移転先の土地の所有権はどうなっているか。
- 久保田開発審査課係長 宗教法人盛泰寺が土地の所有者となっており、申請者（西大友自治会）が同法人
と土地賃貸借契約を締結して公民館を建設する予定である。
- 田村会長 公民館については市町村が所有している場合や、民間が所有している場合など
様々な権利関係となっている実態があるが、これは地方自治法の改正で地縁団体に
よる公民館の管理に係る認可制度が創設されたことによるものである。一般的には
町内会、自治会が法律上の地縁団体の対象と考えられる。そのような背景の中、小
田原市としては、今後、公民館の整備に関して法改正を踏まえたなんらかの方針は
あるのか。例えば、これからは市の所有である公民館も徐々に地縁団体に所有を移
していくなど。
- 小澤開発審査課副課長 方針という形ではないが、関連する取組として、地縁団体の所有する公民館の改
修工事を対象とした補助制度を設けている。
- 田村会長 公民館という施設は行政と地縁団体のどちらに属するものかはっきりしない性質
がある中、自治体によっては地縁団体に所有・管理を移す方針を明確に出している。
小田原市はいかがか。
- 菅野都市政策課副課長 市内には地区公民館が 128 か所あり、それらの管理運営については地域の自治会
に全て任せている。公民館の管理運営を担うそれぞれの自治会に対し、市として方
針をもって地縁団体の認可を推進している実態はなく、あくまで自治会から申請さ
れた際に地縁団体としての認可に応じている状況である。
- 田村会長 承知した。

- 鍛委員 2点伺う。1点目、公民館利用者のための駐車場は用意されるのか。
2点目、車椅子利用者のための動線についてはどのような考えか。
- 久保田開発審査課係長 1点目、駐車場について回答する。公民館の敷地内に駐車場はないが、当該地から北西に130mほど離れた箇所に駐車場を設ける予定である。位置としては、資料3ページ区域図の赤枠申請箇所の右上、西大友、住所番号465、㊦の表示がされた土地（区域図における「西大友」という文字の上側）である。
- 鍛委員 只今説明された駐車場予定地については十分な広さがあり、規模としては公民館の建築にも対応できると考えるが、この土地に公民館と駐車場を整備することはできなかったのか。
- 菅野都市政策課副課長 ご指摘のあった駐車場予定地としている土地については、自治会も当初公民館の建築を希望した箇所であり、市も相談を受けていた。しかし、同土地での建築は開発許可の基準である4m以上の幅員の道路との接道をクリアすることが出来ず、断念したものである。
自治会としては同土地に公民館を建設したいという強い意向があったが、道路幅員の確保に向け、長年にわたり調整を行ったものの折り合いが付かない状況が続いていた。そのような中、現在の公民館が借地している土地の所有者からも返還を求められ、やむを得ず申請地への移設を判断したものである。
- 鍛委員 了解した。
- 久保田開発審査課係長 2点目、車椅子利用者のための動線について回答する。車椅子利用者及び障がい者の公民館への出入りについては、資料3ページ区域図の赤枠申請箇所の上部に接する長方形の角地を一時的な車両からの乗降場とするものであり、当該地の所有者である盛泰寺との調整も済んでいる。
- 鍛委員 了解した。
- 田村会長 それでは、ほかにご意見等がなければ、本件については承認してよろしいか。

(全員承認)
- 田村会長 それでは、議第232号については承認する。
続いて議第233号について、処分庁より説明をお願いする。
- 久保田開発審査課係長 (議事説明 議第233号) ※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。
- 鍛委員 用途変更により遊休施設の活用が図られることは良いことだと思う。
2点伺う。1点目、このような施設について法的に必要となるバリアフリーの対応はあるのか。2点目、本施設は多くの利用人数が想定されるが、駐車場の設置はどのように考えているのか。
- 小澤開発審査課副課長 1点目、法的に必要となるバリアフリーの対応について回答する。建築基準法上

の取扱いにおいて、当該施設は用途変更に係る許可の申請が不要となっており、バリアフリーの関係を含め法的に必要な対応はないものと整理している。

なお、建築基準法において用途変更の許可を要する基準については、用途変更対象床の延べ面積100㎡以上という従前の基準が、200㎡以上に変更されており、当該施設は該当しないものである。

鍛委員 今回の許可申請を判断する上では、法的に問題がないことは了解したが、今後、このような施設はバリアフリーに対応していた方が良いと考えたため、確認した。

杉本公共施設マネジメント課副課長 2点目、駐車場について回答する。施設の前面道路を挟んで向かい側の土地を駐車場として貸し出すこととしている。当該地は根府川駅に近接しているため、鉄道を利用して徒歩でアクセスする利用者が多く、駐車場利用はそれほど多くないものと想定している。

太田委員 当該施設を障がい者が利用する場合には、合理的配慮が求められる時代だと考えるが、施設が2階建てとなっている点も考慮した中で、どのような対応を考えているか伺う。

杉本公共施設マネジメント課副課長 施設内の階をまたぐ移動は階段のみとなっている。利活用に当たり、昇降機を設けるなどの大きな改修を事業者に求めてはならず、2階への移動が困難な方への対応としては、優先的に1階部分を利用させていただくことを考えている。

太田委員 市の所有する施設を民間へ賃貸借するスキームの事業という整理でよいか。

杉本公共施設マネジメント課副課長 施設については賃貸借ではなく、民間に売却するスキームの事業となっている。市は土地を所有しており、事業者と事業用定期借地権設定契約を締結するものとなる。

太田委員 承知した。しかし、市の施設ではなくなるとしても、バリアフリー対応に配慮すべきであり、1階部分にも段差がある中、先ほどの説明の他にも想定している対応があれば伺いたい。

杉本公共施設マネジメント課副課長 バリアフリーへの配慮として、利用時にサポートを必要とする利用者に対しては、常駐する運営側の人間が適宜、補助を行うものとしている。

稲橋委員 事務所・飲食店・簡易宿泊所といった複数の建築物の用途があるが、この施設を利用する事業者の数はいくつ位を想定しているのか。

杉本公共施設マネジメント課副課長 シェアオフィスが4箇所あり、それらの利用として4社を想定するとともに、加えてコワーキングスペースを利用する個人の利用があると考えている。

利用者数も含め、施設利用に係る具体的な仕様については今後、事業者の方で定めていくものとなっている。

稲橋委員 その場合、施設利用に係る詳細が定まっていく過程で、バリアフリー対応を含め、構造的な課題への対応を改めて調整する段階があると考えてよいか。

杉本公共施設マネジメント課副課長 改修に際しては別途、調整を行う。

鍛委員 只今の質疑応答に関連して状況を整理する。施設を改修するとしても、まずは用途変更の必要があり、今回はその用途変更のための許可申請であるという理解で良いか。施設の大規模な改修を予定する場合は別途、大規模改修に係る建築許可の申請が必要となると考えているが。

小澤開発審査課副課長 そのとおりである。今回は都市計画法上の用途を変更するための申請である。なお、当該施設の予定する改修については、建築基準法上の大規模な修繕・模様替えには該当しない内容となっている。

鍛委員 承知した。

田村会長 当該施設が支所として機能していた間は行政財産の位置付けであったはずだが、そのままでは民間に売却するなどの取扱いが難しい。現在はすでに普通財産に切り替わっているという理解で良いか。

杉本公共施設マネジメント課副課長 そのとおりである。

太田委員 用途のうち簡易宿泊所については具体的にどのような内容の施設か。

杉本公共施設マネジメント課副課長 コワーキングの利用者を対象に宿泊を伴う利用にも対応できる機能として整備するもの。最大の利用者数も2名となっており、大人数の利用を想定した内容とはなっていない。

太田委員 承知した。簡易宿泊所という名称は本施設とは異なる内容の施設にも使用されるケースがあるため、念のために確認した。

田村会長 民間事業者との定期借地権設定契約の期間は何年間となるか。

杉本公共施設マネジメント課副課長 10年間である。

稲橋委員 前面道路の私道の所有者との調整は済んでいると考えてよいか。

久保田開発審査課係長 調整済みである。当該道路は建築基準法第42条第2項道路であり、所有者は小田原市である。道路法に基づかない道路という位置付けであり、道路管理者が管理する道路ではないことから私道という標記をしている。

稲橋委員 当該道路の管理者は誰になるのか。

細谷公共施設マネジメント課主査 小田原市管財課となる。(道路法上の道路の管理者は小田原市土木管理課)

田村会長 それでは、ほかにご意見等がなければ、本件については承認してよろしいか。

(全員承認)

田村会長 それでは、議第233号については承認する。

最後に事務局から連絡等あればお願いしたい。

小川都市政策課長 2点報告がある。1点目、次回の審査会については開催に係る詳細が決まり次第、改めて日程調整をさせていただきたい。

2点目として、稲橋委員より本日の審査会を以てご退任される意向を伺っている旨、報告する。稲橋委員におかれては、平成26年より4期にわたり現職を務めていただいております、本市としては引き続き委嘱をお願いしたい気持ちもあるが、これまで尽力いただいた委員の意向を尊重したい考えである。長きにわたり本審査会にご尽力いただき感謝申し上げます。

田村会長 以上をもって開発審査会を終了する。

(会議終了)