

第91回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 令和4年8月22日(月) 午後2時00分から午後3時00分まで

2 場 所 小田原市役所 4階 議会会議室

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	篠 原 慎 一 (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	浪 貝 洋 正 (行 政)

小田原市

処分庁

開発審査課長	弓 削 並 木
開発審査課副課長	小 澤 裕
開発審査課副課長	村 越 健 二
開発審査課主査	湯 澤 徹

事務局

都市部副部長	尾 上 昭 次
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	小 澤 しおり

説明員

資産経営課副課長	杉 本 祐 子
資産経営課主査	朝 倉 嵩 雄

傍聴人

0人

会 議 録

- 尾上都市部副部長 ただいまより、第91回小田原市開発審査会を開催する。
提案基準の一部改正に伴う報告については、本審査会では審査しないこととする。
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、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します。
- 田村会長 今回報告を見送った案件はまた別の機会を設けるのか。
- 尾上都市部副部長 取り止めることとした。
- 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篠原委員をお願いします。
それでは、議題 審議事項第235号について、処分庁から説明をお願いします。
- 村越開発審査課副課長 (処分庁説明 議題235号)
- 田村会長 只今の説明に対し、ご意見・ご質問等があれば、お願いします。
角地緩和は建築基準法のものであり、角地が狭い状態を防止する目的があるが、
本件で角地緩和によって利益を得るのはどの道であるのか。
- 村越開発審査課副課長 南側の道路である。図面上では右側と下側にあたり、いずれも道路認定が入った
公道である。
- 小澤開発審査課副課長 今回の角地緩和は、既存建築物が建築基準法の改正に伴い建ぺい率が超えてしま
ったため、角地緩和を適用したものである。
- 田村会長 角地緩和を適用して、既存不適格にならないようにしたと承知した。
排水はどこに流すのか。
- 小澤開発審査課副課長 図面では青い経路。西側官地内の既存の排水管を使用する。
今回は既設のものを使用するが、無い場合は自費工事申請や占有許可などで排水
先を確保している。
- 鍛委員 バリアフリー対策はどうしていくのか。
- 村越開発審査課副課長 古い建物という性質上、段差等も見受けられる。基本的には人的な対応を行う。
用途変更の際には、バリアフリーの対応も求められるが、今回は申請に必要な規
模までは達していないため、本件はあくまで既存のものとして進める。
- 杉本副課長 スロープの設置等も事業者を検討していただく。
- 鍛委員 コミュニティスペースやコワーキングスペースの出入りはそこまで考えられない
が、展示・物販の入り口だけでも対応していただきたい。耐震についてはどうか。
- 杉本副課長 建物の改修の際に、梁を補強をする予定である。

- 篠原委員 旧支所としての機能を復活させるということか。
- 村越開発審査課副課長 支所機能は廃止されている。支所として使用していた際の公民館的な機能に店舗としての機能を追加していく考えである。
- 弓削課長 支所は廃止されたのでそれを復活するものではなく、民間に貸し出す制度の中で従前の用途の一部を引き継いでいくということ。支所機能の復活ということではない。
- 斎藤委員 何名ほど仕事をするのか。駐車場が必要になるのではないか。
- 杉本副課長 多くの人が集まる施設ではなく、コワーキングスペースの利用者として月額会員を5～10名ほど見込んでいる。毎日来る人数は数名ほど。
現段階では敷地内に駐車場を多少配置しているが、働く人の数が多くなるようであれば、周辺で借りることも検討していく。
- 浪貝委員 今回の案件は提案基準⑩「建築物の用途変更」3に該当するということによいか。
- 村越開発審査課副課長 そのとおりである。今回は3の(2)のウに該当する。
- 浪貝委員 申請者は小田原市となっているが、この施設は小田原市から直接民間業者に貸し出すものか。
- 杉本副課長 建物は民間業者に買っていただき、土地は事業用定期借地としてお貸しすることになる。
- 浪貝委員 今回の用途変更は建築基準法の用途変更とは異なり、使用者が変わるということの用途変更か。
- 村越開発審査課副課長 今まで小田原市が使ってきた中で、売却するにあたり、今後の用途を調整区域の中で成立させるために小田原市が用途変更を行ったうえで建物は民間に売却し、土地は事業用定期借地として利活用していくということである。
- 浪貝委員 図面を見ると、集会所など広域から人を呼び込む施設にも見受けられるが、当該施設が環境を著しく害さないと判断した根拠を伺いたい。
- 村越開発審査課副課長 もともとは支所という形で使われていたが、部分的には地域の集会所の役割もしていた場所で、複合的な要素のあった場所である。もともとの機能を生かし、事務所の部分はコワーキング等で、地域に開放していた集会所の部分はそのままギャラリーやコミュニティスペースとして地域の方への開放を検討していただいている。
- 浪貝委員 地域の住民を対象としているということであれば周辺の環境を害する恐れはないと言えると思うが、民間の事業者には売るとなると民間の事業者がどこまで人を呼び込むのか。例えばここに多くの車が集中するようなことが懸念されるのではないか。環境を害する恐れがないと判断したのは何か使い方の制約や、地域住民に限ったものであるなどの取り決めがあるのか。

- 杉本副課長 使い方の具体的な制約等はないが、コワーキングについては多くの人がある場所ではなく、ギャラリーやコミュニティスペースについても地域の方がお茶を飲みに来れるようなスペースにもなるものという考えである。展示物販施設として使用する体育館では、この施設で撮影したものをオンラインで販売するなど現在検討しており、直接人がたくさん集まるといった事は想定していない。
- 田村会長 なぜ土地を売却せずに貸し出すという判断に至ったのか。
- 杉本副課長 提案募集時に売却か借地のどちらかという条件で募集した。その際に土地購入を希望する事業者がいなかった。
- 弓削課長 先ほどの浪貝委員から周辺環境の話があったが、提案事業者から地域の様々な課題を解決するための施設にするとのことであり、周辺環境が著しく悪化することはないと判断した。
- 斎藤委員 どういった事業者が利用する予定なのか。
- 杉本副課長 国府津地区でレンタルスペースやコワーキング施設を運営している事業者で、地域の建物を使って地域を活性化させようという活動をしている事業者である。
- 田村会長 現在市として提案制度を利用して民間に売却や貸し出しをしているが、件数はどの程度であるか。
- 杉本副課長 旧支所で三か所、加えて清閑亭の四か所である。現在、民間提案制度で動いているのは豊島邸で、提案の募集をしている。
- 篠原委員 民間企業のため採算性が考慮されていくが、他の活動を行いたいとなった場合、制約はあるのか。
- 杉本副課長 事業の制約はあるが、新たに行いたい事業が出てきた場合には契約変更して対応する。
- 浪貝委員 建築物の用途が事務所・店舗となっているが、建築指導部局もそのように了承しているのか。
- 村越開発審査課副課長 建築基準法上の用途変更という手続きはないが、建築指導課には相談をしている。
- 浪貝委員 見ようによっては、集会所・店舗にも見えるため、そうすると 200 m²の用途変更になるのではないかと。
- 村越開発審査課副課長 代表的な用途として事務所・店舗としているが、支所として利用していたときも公民館的な用途としても使用していたということを説明したところ、用途変更の面積カウントには入らないと回答をいただいている。
- 小澤開発審査課副課長 今後については用途が変わるようであれば、法令に基づいて適切な対応をしていきたい。
- 田村会長 それでは、本件については承認ということによろしいか。

(全員承認)

田村会長 それでは、最後に事務局から連絡等あればお願いしたい。

尾上都市部副部長 次回開発審査会については、詳細が定まり次第、日程調整等ご相談するのでよろしく願います。

田村会長 以上をもって開発審査会を終了する。

(会議終了)