

第 89 回小田原市開発審査会 会議録

1 日 時 令和4年3月22日(火) 午前10時00分から午前11時20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 | 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 | 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 | 畔 野 明 |
| 開発審査課主査 | 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 |

傍聴者

0人

会 議 録

- 小川都市政策課長 ただいまより、第 89 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、本日の審査会は公開とさせていただきます。
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 最初に、議事録署名人の確認をさせていただきます。
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します。
それでは、議第（1）審議事項「職務代理者の選出について」。小田原市開発審査
会条例第 4 条第 3 項に、「会長があらかじめ指名する者がその職務を代理する。」と
規定しているため、私から職務代理者をご指名するものだが、職務の継続性という
点もあり、前職務代理者である稲橋委員の後に委員となられた、篠原委員に、職務
代理者をお願いしたいと思うが、篠原委員、いかがか。
- 篠原委員 お受けする。
- 田村会長 それでは、篠原委員に職務代理者をお願いします。
- つづいて、議題（2）審議事項 諮問「観光資源の有効な利用上必要な建築物（古
美術棟）の増築に係る第 29 条第 1 項許可申請」について、処分庁から説明をお願
いする。
- 久保田開発審査課係長 （処分庁説明 議題（2））
- 田村会長 只今の諮問に対し、ご意見・ご質問等があれば、お願いします。
- 鍛委員 車の搬入は北西の道路側で、今後ここを訪ねる人の入り口は江之浦松崎児童遊園
地側にあると考えてよいか。
- 久保田開発審査課係長 利用者に向けては、駐車台数に限りがあるので、極力公共交通機関を利用してほ
しい旨、ホームページ上でも促している。
- 小澤開発審査課副課長 基本的には北西に既存の駐車場があるため、そちらを利用させていただくことにな
るが、既存の駐車場はバリアフリー対応になっていないため、バリアフリー対応を
必要とする人については正門から農道を通り当該駐車場をご利用いただける仕様と
なっている。
古美術棟への搬入については新たに整備する 6 m 幅員の道路を利用するものとな
る。
- 斎藤委員 博物館は非常に魅力的な建築であり、今後小田原市の観光資源にもなるであろう
と考える一方、多くの来訪者が集まることや、盛土の安全性、農道側溝への排水な
ど周辺住民の生活に影響する部分もあると思うが、住民の方々にはどのような形で
説明を行うのか。
- 小澤開発審査課副課長 開発許可において条例上、敷地境界から 15 m 以内に居住する方については個別
説明を行っている。今回は既存施設において敷地を拡張し、新たな施設を建築する

ものだが、既存施設は平成27年から供用を開始し、これまで特段の苦情もないため、その点は問題ないとする。

雨水については、雨水抑制施設が整備されており、今回の増築に当たって新たに雨水抑制施設も増設する計画であり、農道の側溝に流す雨水の量についても大雨を想定した中で、小田原の通常の降雨量であれば負荷が生じない予測となっている。

盛土・切土については敷地内で盛土・切土が極力生じないような自然形状を活かした設計となっており、土砂の搬入出も最小限となる計画である。

菅野都市政策課副課長 住民説明について補足する。開発の区域が1haを超えているので神奈川県土地利用調整条例の手続きを受けている。先ほど説明のあった開発許可の条例のほか当該条例に基づき、周辺住民への周知を実施している。地域住民への周知として自治会長へ説明するとともに、コロナ禍に配慮した対応として、各住民に回覧を実施していると伺っている。

斎藤委員 承知した。住民の方への丁寧な説明は大事であり確認した。安全性についても配慮されているということで安心した。引き続き、丁寧に進めていただきたい。

篠原委員 3点伺う。1点目、本件で増築する敷地については既存施設と全く同じ扱いの許可基準に該当する開発の敷地拡張という認識で良いのか。2点目、拡張する敷地は新規に取得した土地ということで良いのか。3点目、切土・盛土による土砂は搬入となるか搬出となるか。

菅野都市政策課副課長 1点目について。従前の許可と同様、34条第2号の観光資源の施設という位置づけとなっており、従前の施設と同じ基準の中で開発許可を行うものとなっている。

小澤開発審査課副課長 2点目について。増築部分は元々公益財団法人が取得していた土地を活用するものとなっている。

3点目について。土砂は搬出するものとなるが、元々斜面となっている土地について、建築物の壁面も利用しながら造成するなどの工夫をされており、土砂の搬出は最小限となると伺っている。

篠原委員 土砂に関する条例に当たる案件となるか。

小澤開発審査課副課長 「小田原市土砂等による土地の埋立て等に関する条例」を農政課で担当しており、同条例では建築物がなく、切土・盛土の量が500㎡以上の土砂となる場合や埋め立て等の面積が500㎡以上となる場合などに、小田原市への届け出が必要となる。今回は開発となるので同条例には当たらず、開発許可の中で全ての事項を確認していくものとなる。

篠原委員 2点質問する。1点目、本件の江之浦測候所については、自分の過去の業務において農地法の関係で携わった経緯がある。敷地については、もともと農地であったのか、一括して農地転用が図られた場所なのかなど教えてほしい。2点目、送迎バスが用意されており、自家用車の利用を前提とせず、限られた人数の利用を想定している施設と考えるが実際今までどのくらいの利用者がいたのか。

久保田開発審査課係長 2点目の利用人数について。大体の数字のつかみとなるが、昨年度のコロナ禍による影響もうけた実績が22,400人であることから、平成27年度より10万人前後は利用者があったと考えている。

- 菅野都市政策課副課長 1 点目について、今回、敷地増する土地については、地目は山林だが現況は畑という課税を受けていたことから、8月27日付け農業委員会で審議を受け、非農地証明をされている。
- 篠原委員 利用者 10 万人であれば観光的施設としてはよく機能しているということで喜ばしいのではないかと考える。
- 久保田開発審査課係長 来客が多いので地元の活性化にもつながり、結果的に良かったのではないかと考えている。
- 鍛委員 バスで直接施設に行くイメージなので、地元に行くという感じではないと思っているが。駅と施設の間に何かあるという感じはしない。
- 太田委員 道路混雑への影響など考慮する部分もあると思うが、シャトルバスは本施設のどのあたりにアプローチするのか。
- 久保田開発審査課係長 シャトルバスは本箇所の南側にある駐車場で降車させる運用と伺っているが、古美術棟へは新たな進入路を作るのではないかと考える。
- 鍛委員 図面を見る限りそうではなく、古美術棟へは既存施設の中からアプローチするものと考えられるが。古美術棟の増築に伴い拡張する道路は利用者ではなく運営側が利用する動線と考える。
- 小澤開発審査課副課長 本箇所の南側に財団が賃借している駐車場があり、シャトルバスもそこに発着する。施設は完全入れ替え制であり、時間ごとの利用者も定数となることから、利用者の車両による混雑への影響はほとんどないものと考えている。
- 太田委員 本施設は観光資源とどのようなつながりがあるものとして認められたものなのか伺いたい。
- 久保田開発審査課係長 既存施設の江之浦測候所は野外の設備を配し、「新たな日本庭園」として周辺の自然環境・景観を活かした施設として、国内外へ歴史的価値を発信するとしている。古美術棟についても古来からの美術品をそのような自然環境の中で鑑賞するという一方で、自然風景も含めた美術品という解釈で良いのではないかと。
- 太田委員 古美術棟も測候所のように施設の先に海などの自然が見える作りとなるのか。
- 久保田開発審査課係長 古美術棟についてはそのようにはならない。窓から海などは見えると思うが。
- 小澤開発審査課副課長 本施設は企画部で認定を受けており、その認定理由書の内容をお伝えする。「対象施設は、片浦地区（江之浦）における海岸地域周辺の自然の風景地に位置し、こうした自然環境を舞台に、美術、写真等の芸術作品を展示するとともに、能、狂言、茶道、文楽をはじめとした、伝統芸能の実験的な試みを行う江之浦測候所と一体的な施設であり、古戦場や遺跡など歴史的資産に恵まれた江之浦の自然景観の中で運営されることにより、改めて国内外に対する地域全体の歴史的価値への再認識を促すものである。これらのことから、対象施設は、観光資源の魅力を古美術作品などの芸術の鑑賞、研究を通じて国内外に広報、宣伝するために特に必要な施設であり、

観光資源を題材とした作品の展示、研究及び収蔵などの施設である。」

太田委員 承知した。観光資源をどう位置付けるか、どのような施設を求めるかは難しい課題だが、当該施設はその答えとして合っていると思っている。その上で、どのような位置づけを行ったのかということを知りたい。

田村会長 本件は地方自治法の自治事務であり、審査会への諮問案件である。太田委員の意見と重なる話として、法定受託事務とは異なり、自治事務は行政の自由度が高い。本件はまさしく自治事務であり、自治体の政策実現に活用できるものとなる。小田原市として何を以て観光等の政策と位置付けているのかということから市の独自基準が成り立っているものとなる。従って、本件の説明においても、市の観光等の政策を説明し、それに基づいてどのような基準となっているかの説明をした上で、意見を伺うのが必要な流れとなる。ただ古美術がよいのだという話では法との関係が成り立ってこない。市としての具体的な観光政策の方向性、集客を求めるのか、歴史的価値の保全を求めるのかなど、その方向性に照らして位置付けなければならない。

行政の政策の方向性によって、基準を見直すケースがある。本件についても、かつて小田原市として宿泊者や来訪者を呼びこむための観光施策を検討した経緯により立地した施設が元となっている。当時、開発の特例許可基準には土産物店と宿泊施設があったが、そもそも宿泊や来訪の目的となる場所が不足していることが課題となっていた。そこで、新たな観光要素となりうる機能として「美術館」を特例の許可基準として設置した。その基準を適用した施設がまさに本件の施設である。行政としてはそのような点から説明をする必要がある。本件の内容については妥当だが、このような案件の諮問の仕方としては政策の中身をもう少し丁寧に説明をしていただくことで意見を聴取しやすくなる。

山口開発審査課長 今後においては本市の観光等政策の内容と過去の経緯を説明した中で、審査会に図る事案を説明する形で対応していきたい。

田村会長 よろしく願います。

篠原委員 増築前の既存施設については、自然環境や地形を勘案した建築物の形状や使い方など、地域に馴染むものであるという認識はあったが、今回の増設がどうしてこの場所に必要なのかという点については、会長の意見のとおり政策的な目的と照らして説明していただければ理解しやすいと考える。

菅野都市政策課副課長 土地利用調整条例の手続きを経る中で、神奈川県から小田原市に意見を求められており、それについて両副市長、各部局長で構成する土地利用調整委員会に諮り議論した。その中で開設から4年で一般来館者に加え、国内外から多くの著名人が訪れているなど文化観光振興に寄与している点。非農地ということから農業振興上支障が無い点。最後に都市計画法に係る立地基準に適合している点。この3つの要素により当該土地利用については支障がないという意見を神奈川県に報告している。この報告の内容が市としての政策的決定という考えである。

田村会長 当該地以外で同様の許可基準を適用した箇所はあるか。

菅野都市政策課副課長 当該地以外はない。

田村会長 当該増築についての説明も、これまでの既存施設に対して、その効果が予定を下回っているために補強するためのものなのか、または上がっている効果をより増加させるための措置なのかなど、細かく言えば政策評価的な視点も入れて進めた方がよい。

菅野都市政策課副課長 本件については好評を受けており、オーナーである杉本博司氏にも更に周辺地における宿泊施設建設の構想があるなど、今後も交流人口の増加に効果がでるものと考えている。

これまでも片浦地域においては34条第2号の基準により数件の宿泊施設が建設されていたが、立ちいかなくなるケースも少なくなかった。会長の話のとおり、市としての宿泊施設の誘致という政策目的についても、本件のように宿泊のための目的となる施設があつてこそ成立するものと考えている。

篠原委員 感想的な要素を含む意見。早川の一夜城ヨロイズカフェームでは、地元農産物の加工品などを取扱い、地元農家との連携、地産地消といった地域振興に結び付いているが、そのような要素が当該施設にもあると良いと考える。今後の展開の中では地元の方々と連携できる仕組みを検討してほしい。

菅野都市政策課副課長 オーナーの杉本氏は農業生産法人を立ち上げ、同法人を通じて本地区の耕作放棄地で農作業をしており、その活動の中で地域の農家の方々と連携した取組を進めている。しかしながら、この施設で地域と連携するのは難しい点もあると考える。

篠原委員 今後の展開も含め、可能性のある部分では是非ご検討いただきたい。

太田委員 シャトルバスでのピストンだけではなく、周辺への回遊性やカフェなどの利用、地域との繋がりや広い情報発信など面的な取組として新しい展開に繋がっていくことでより豊かな観光資源の利用ができると考える。

鍛委員 ベネッセの直島などが上手くいっている点として宿泊施設やカフェなどの存在が大きいと考える。いきなり本地域にカフェを誘致するというのはハードルがあるが、バス一本遅らせても滞在ができるような環境が生まれれば変わってくると思う。

田村会長 これまでいただいたご意見を勘案し、事務局で答申の原案を作っていたいただきたい。

鍛委員 一点、意見がある。図面を見る限り、古美術棟はかなり傾斜地に立地し、本施設により風景は損なわれない設計となっている。先の処分庁の説明では古美術棟の窓から海が見えると言われたが、そのようなことはまずありえない。こちらの施設については、自然風景を損なわず、観光機能を追加するためのものと考えてるのが妥当である。

小川都市政策課長 意見書については一度、事務局で案を作成し、会長に確認を求めたいと考える。

田村会長 承知した。皆さまそれでよろしいか。

(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。

小川都市政策課長 次回開発審査会については5月の開催を予定している。追って日程調整をお願いするので、ご承知おき頂きたい。

田村会長 以上をもって開発審査会を終了する。

(会議終了)