

審議（会議）結果

審議会等名称 第 377 回 神奈川県開発審査会
開催日時 令和 4 年 8 月 1 日（月）13:30～16:00
開催場所 県庁新庁舎 8 階議会第 3 会議室
及び職場、自宅等からのリモートアクセスによる web 参加
出席委員 （会長）川口和英、（会長職務代理）板垣勝彦、
佐藤茂樹、安納住子、米村和彦
次回開催予定日 令和 4 年 11 月
所属名、担当者名 県土整備局 建築住宅部 建築安全課 審査会グループ 坂口
掲載形式 議事概要
議事概要とした理由 公正かつ円滑な会議の運営に支障があると判断されるため
審議（会議）経過

- 1 会長の選出及び会長職務代理の指名＜非公開＞
今期の会長に川口委員を選出し、会長職務代理に板垣委員が指名された。
 - 2 開発許可等申請（一般案件）について
都市計画法に基づく付議案件 5 件（公開 3 件、非公開 2 件）の審議を行い、承認された。
(1) 第 5364 号（提案基準 18：専用住宅（7 区画））＜公開＞
 - ・秦野市渋沢地内：都市計画法第 29 条第 1 項許可について
秦野市から、以下のとおり提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、質疑応答がなされた後、承認された。
- 《発言要旨》
- (委員) 既存宅地を分譲するということだが、従前はこの土地は何だったのか。
(秦野市) 従前は農家の人が住んでいる住宅があった。その他に倉庫などが現在も建っている。
- (委員) 農家の住宅や倉庫だったのか。
(秦野市) そのとおりである。土地利用計画図の区域内の開発道路の上の部分に四角枠で囲ってある所が、元々あった既存の専用住宅となっている。
- (委員) 敷地の真ん中辺りの認定外道路、基準法外道路の部分、幅員が 1.221 メートルの部分、今回の敷地の対象から一部外れていて、転回広場的な所にかぶっている状態になっているが、ここの所有はどうなっているのか。
また、この認定外道路の使われ方について確認をしたい。
- (秦野市) 認定外道路については、所有、管理については、秦野市である。元々公団上赤道である。使い勝手としては、開発道路の北側になるが、赤道の部分を通

って、そのさらに北側の部分にある畑の方につながる道になる。畑を耕す人が、この赤道を歩いていけるようになっている。

開発道路の南側には、転回広場があり、その下に階段があるが、これはだれでも使えるようなものである。この開発道路から階段を歩いて、南側の市道 17 号線の方に、歩行者であれば通り抜けができるようになっている。

(委員) 元々赤道だったということで、市が所有していた元々あぜ道のようなものなのか。歩行用の道路のような形で使われていたが、今回、一部を敷地の中に入れるということか。

(秦野市) ここには元々あぜ道があり、その南側の市道 17 号線から北側に向かって歩いていく道になっていた。それを開発道路に取り込んでいるが、開発道路自体は秦野市に移管予定となっている。

(委員) 開発道路の 49 メートルはどこからどこまでか。

(秦野市) 市道 16 号線との接続部分から終端の右手の色が塗られている所までが、開発道路として秦野市に移管する部分である。

(委員) 転回道路とかぶっている部分は、秦野市に移管されるのか。

(秦野市) 元々秦野市の管理であるので、そのまま存置する形になる。

(委員) 形状は転回道路の中に含まれた状態になるということか。

(秦野市) そのとおりである。

(2) 第 5365 号 (提案基準その他：専用住宅 (4 区画)) <公開>

・中郡大磯町国府新宿地内：都市計画法第 29 条第 1 項許可について

建築指導課から、以下のとおり平塚土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、質疑応答がなされた後、承認された。

《発言要旨》

(委員) 図面 3 ページの、No. 1 の専用住宅は今ままで何とかなるが、No. 2 と 3 と 4 について、接道義務を満たすために、幅員 4 メートルの道路に接することが必要になることから、この左側の建築基準法外道路の認定外町道を広げるために、ほんのわずかの細い部分の市街化調整区域を開発させてほしいという内容か。

(平塚土木) 委員の言われるとおり、No. 2 と 3 と 4 の敷地の接道を満たすために、開発区域となる部分、市街化調整区域の認定外町道を含めて、道路を整備した形となっている。

(委員) 認定外町道の部分、現状 1.82 メートルのこの細い道は、現状あるのか。

(平塚土木) 現状で、1.82 メートルの認定外町道が存在する。

(委員) 今回の開発区域の方で、約 2.7 メートル分、道路のために土地を少し出して、最終的に 4.52 メートル道路にするということか。

(平塚土木) そのとおりである。

(委員) 現在存在する認定外町道の部分が、市街化調整区域に入っているから、今回開

発審査会の審査が必要ということなのか。

(平塚土木) そのとおりである。

(委員) わざわざ許可は要らないような気がする。現状認定外町道となっているものを、新しく造成する道路の一部にするわけであり、認定外町道は今現在、この部分だけ市街化調整区域に入っているから開発許可が必要ということであるが、事務局内部で議論やここに至る経緯があったと思う。最終的にはどういう理由で審査会に提案することになったのか。

認定外町道の敷地もやはり市街化調整区域だから、許可が必要という意見が多数を占めたということか。それとも今までも似たような案件があり、こういう時は開発許可を得るという運用をしてきたのか。

(建築指導課) 開発区域が市街化調整区域をまたぐ、また、市街化調整区域を開発区域に入れることになると、市街化区域と市街化調整区域のより厳しい方の基準、すなわち市街化調整区域の基準で審査しなければいけないという原則がある。

提案基準 18、既存宅地で扱う場合は、市街化調整区域の土地であっても、その部分が全部公共施設として利用されるものであり、かつ、市や町に移管される時は、線引きされる前から宅地であった土地以外の土地を組み込むことができるという基準がある。しかし、今回の計画地を見た時に、市街化区域内の土地は畑なので、全体として既存宅地の扱いができないことになり、基準がないため、やむを得ずその他という案件で上げたものである。

(委員) 今、一種住居地域側の市街化調整区域内の所は、認定外町道で、1.82メートルであるが、ずっと北側の第一種中高層住居専用地域に隣接している所も同じく幅員 1.82メートルで、これも認定外町道なのか。

また、図面 3 ページの下の方の、鉄道に隣接する所に、幅員 1.82メートルで少し欠けた部分があり、鉄道との間の空間となっている。敷地外になるが、変な使われ方をされないか気になったので状況を教えてほしい。

(平塚土木) 一点目であるが、敷地の西側の市街化調整区域にある認定外町道 1.82メートルの道が北側に続いている。図面 2 ページでは、北側に行くと第一種中高層住居専用地域と市街化調整区域の間に認定外町道が縦に伸びていつている。奥に行くと幅が 4メートル程に拡幅されている状況である。二点目であるが、図面 3 ページ、宅地 No. 4 の左側にある 1.82メートルの認定外町道の残りの部分も認定外町道ではあるが、今回の開発区域には含めず、拡幅整備をしない部分になっている。この開発で造る道路については、道路の延長が 35メートルを超える場合に、その終端に有効な転回広場が設けられており、大磯町まちづくり条例の基準に該当する計画と

している。道路の線形等については、移管を受ける大磯町と協議を行っており、通行の安全に配慮して、袋地状の道路の延長を押しえた計画とされているため、一部、一番奥の部分をそのまま残した計画としている。

(委員) 認定外町道のまま、昔の形状のまま、残った状態になるということか。

(平塚土木) そのとおりである。

(3) 第 5366 号 (提案基準その他：障がい福祉施設) <公開>

・足柄上郡大井町上大井地内：都市計画法第 29 条第 1 項許可について

建築指導課から、以下のとおり県西土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、質疑応答がなされた後、承認された。

<< 発言要旨 >>

(委員) チェック項目の「基準の内容 3」に、計画の施設等の立地が影響を与えないと認められるものである、と書いてあるが、事前に調査してそのように評価しているのか。

(県西土木) 周辺への説明等を行ったのかという質問に対しては、周辺の地域住民に対して本年 5 月に説明資料を持って各戸をまわって説明を行っている。

(委員) 例えば、障がい者が大きな声を出して、物理的要因として、騒音を出す可能性もあるが、そういった影響について事前の調査は行ったのか。

(建築指導課) いわゆる騒音や振動といった懸念を委員が指摘されているかと推察するが、「基準の内容 3」では、周辺の市街化について影響を与えないとしており、この施設が来ることによって、付帯的な施設が次々とできて、そこに都市的土地利用が図られ、周辺が市街化されることの有無という視点での基準になっている。

今回の施設について、施設利用者がどれくらい来るのかという点については、事業計画上の審査はしているが、精神的な疾患がある方がどれくらい来るかというのは、これから行っていくことなので、そこまでは調べていない状況かと思う。

(委員) ここでは市街化についての影響のみで、騒音などを含む物理的な要因といった影響に関しては、まだ調査していない、必要ないということか。

(建築指導課) 市街化調整区域の中に、不特定多数の人が使うような施設、例えば病院ができると、付帯する駐車場が足りないから農地をなくしてしまうとか、病院で処方する薬の調剤薬局がほしいから周りに造るとか、1つの施設が来ることによってそれに連携する施設や機能が付随してできて、結果的に、市街化調整区域にもかかわらず、周辺が市街化される、人が集まるようになることが施設によってはあり得る。しかし、今回の施設は、元々特定の障がい者の方が通いで利用するものなので、市街化を促進するおそれ、影響はないと判断している。

(委員) 了解した。通常、公衆衛生学的な観点からみると、何か開発で生じる物理的要因、例えば、騒音などがあるのではないかということで、質問した。

もう一点、図面 6 ページに、トイレがいくつかあるが、障がい者施設でありながら、障がい者対応になっていないように見えるがどうか。

(県西土木) 図面 6 ページの左側の 1 階平面図の中央部分に、みんなのトイレという、車いす対応型のトイレを 1 つ設けており、それ以外のトイレについては、手すりが備え付けられたトイレとして対応している。

(委員) 1 つで十分なのか。

(県西土木) 申請者と協議した結果、トイレについてはこの計画となった。神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例についても、協議を行っており、みんなのトイレは 1 つ設ける計画としている。

(委員) 男女共用であるのか。

(県西土木) そのとおりである。

(委員) 男女共用は今後、いろいろ不都合が出てくると個人的には思う。個人的な意見であるが、できれば 2 つあった方がよいような気がする。男女一緒というのは抵抗する人もいるかもしれない。

(委員) 農業との関連を連想させるような申請者であるが、この施設と隣接する水耕栽培施設とは設置者が同じなのか。

(県西土木) 同じ事業者となっている。

(委員) この申請者のこれまでの本業は、福祉施設の運営だったのか、農業関係の経営だったのかどちらか。

(県西土木) この会社は、令和 3 年に新しく設立した会社である。それまでは別の事業者として植物工場事業を行っており、その事業を継承して行う会社となっている。

(委員) 水耕栽培施設については、チェックリストの「基準の内容 6」をクリアするために、施設を隣接して設置することだと思うが、水耕栽培施設の運営がままならなくなって、施設を閉じざるを得なくなった場合には、「基準の内容 6」を満たすという要件を、どのように判断していくのか。

(建築指導課) 確かに、水耕栽培は、これから始めようという事業なので、委員の指摘のとおり不透明な部分がある可能性はある。

ただ、現計画上、水耕栽培をきちんと行っていくという事業計画が示されており、また、障がい福祉施設の方でも、水耕栽培施設で行うものだけではなく、それ以外の就労支援のための訓練メニューが含まれている。確かにとん挫したらどうするのかという懸念はあるかと思うが、入口として、この内容で実施していきたいという計画について審査をしたということで、理解をいただければと思う。

(委員) 先ほどの説明で食品関係の事業展開の経験もあるということなので、そこで培ったパイプなどを活用しながら、施設の運営も頑張ってもらいたいと期待している。

(4) 第 5367 号 (提案基準 20 : 専用住宅) <非公開>

- ・伊勢原市西富岡地内 : 都市計画法第 43 条第 1 項許可について
建築指導課から、平塚土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、質疑応答がなされた後、承認された。

(5) 第 5368 号 (提案基準 25 : 専用住宅) <非公開>

- ・足柄上郡開成町延沢地内 : 都市計画法第 43 条第 1 項許可について
建築指導課から、県西土木事務所による提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、質疑応答がなされた後、承認された。

3 審査請求について<非公開>

事務局から、標記について概要説明が行われ、審議がなされた。

4 その他 <非公開>

次回の審査会の開催時期等について申し合わせを行った。