

審議（会議）結果

審議会等名称

第 383 回神奈川県開発審査会

開催日時

令和 6 年 1 月 29 日（月） 13:30～16:30

開催場所

県庁新庁舎 8 階 議会第 2 会議室

出席委員

（会長）川口和英、（会長職務代理）板垣勝彦、
藤本育子、佐藤茂樹、古賀紀江、安納住子、高橋延幸

次回開催予定日

令和 6 年 5 月 2 日

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 岡原

掲載形式

議事概要

議事概要とした理由

公正又は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 鎌倉市における開発許可処分に係る審査請求について

（1）論点整理＜非公開＞

・口頭審理に先立って論点を検討した。

（2）口頭審理＜公開＞

・都市計画法第 50 条第 3 項の規定に基づき、公開による口頭審理を実施した。

（3）裁決等の方向性＜非公開＞

・口頭審理等を踏まえ、本件審査請求について、裁決等の方向性を審議した。

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 7 件（公開 5 件、非公開 2 件）の審議を行い、承認された。

（1）第 5380 号（提案基準 18：工場（看板製作）＜公開＞

・伊勢原市三ノ宮地内：都市計画法第 43 条第 1 項許可について
建築指導課から、処分庁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、以下のとおり質疑応答がなされた後、承認された。

《発言要旨》

(委員)

この宅地にはもともと何が建っていたのでしょうか。

(平塚土木事務所)

現在の土地の所有者の自宅が建っていました。県道の拡幅整備により今の形になり、もともと居住していた土地の所有者は、別の場所に自宅を建てて住んでいます。

(委員)

窮屈だけど、家を壊すまでの拡幅整備ではなかったということですか。

(平塚土木事務所)

2回道路の拡幅整備がありました。まず、東側の県道 612 号線で敷地が削られています。その時は建物がまだありました。その後、南側の 611 号線の拡幅整備があり、その時に建物が建てられない大きさの敷地になったという経緯があります。

(委員)

チェックリストの 2 ページ目の騒音の算出方法を教えてください。

(平塚土木事務所)

想定する実測値については、事業者が別の場所の建物で、電動ドライバー等で実際に音を出し、敷地の境界線で発生する音を測定しています。

(2) 第 5381 号 (提案基準 18 : 専用住宅 (26 区画) <公開>

・綾瀬市上土棚南地内 : 都市計画法第 29 条第 1 項許可について

建築指導課から、処分庁厚木土木事務所東部センターによる提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、承認された。

《発言要旨》

(委員)

図面番号 2 にボーリング場がありますが、現在も施設は建っているのでしょうか。

(東部センター)

現在は解体工事をしており、閉鎖しています。

(委員)

申請者が解体工事も行っているのでしょうか。

(東部センター)

所有が岩崎建材のため、岩崎建材の関連の業者が解体していると考えます。

(委員)

解体中に出る殻などは、どうやって処分されているのでしょうか。

(東部センター)

解体については、東部センターまちづくり建築指導課の建築指導班にリサイクル

法の届出があり、分別解体等を適切に対応していることを確認しています。

(委員)

開発区域が3,000㎡で、市街化調整区域に26戸の住宅を建てるということですが、住居専用地域にするという考えはいかがでしょうか。

(東部センター)

ミネボウルについては、線引き前の昭和45年にボーリング場を作りたいということで、市街化調整区域の前に建築工事を行っているので、都市計画法の既存宅地制度を活用した今回の計画は適正と考えています。

(委員)

すべて150㎡以上ということですが、建蔽と容積は何%でしょうか。

(東部センター)

建蔽容積は50%、100%です。

(委員)

公園の形状がひし形で手前に消防用地がありますが、このような形になった経緯を教えてください。

(東部センター)

公園と消防の用地については、市の開発指導要綱、都市計画法の3%公園の基準に則り、開発区域の中に公園と防火水槽を設ける計画です。公園については、少し斜めということですが、新設道路に直角に接しているので、市の公園部局はこの計画で支障がないとしており、県としても支障はないと考えています。

(委員)

もともと何があったのでしょうか。

(東部センター)

もともとは駐車場でした。既存宅地の中では、宅地要件の土地ではない土地を市が所有管理する施設については、既存宅地制度が認められるため、このような形で公園と消防用地を確保しています。

(3) 第5382号(提案基準23:特定流通業務施設<公開>)

- ・海老名市社家地内:都市計画法第29条第1項許可について

建築指導課から、処分庁厚木土木事務所東部センターによる提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、承認された。

《発言要旨》

(委員)

物流の拠点であれば、多くの車が入り出りすると思いますが、1日当たりの車両台数を教えてください。

(東部センター)

1日当たりの車両台数については、4 tトラックが1日合計128台、12 tトラックが12台とのことです。車の出入りについては、図面3を見ていただくと、左側の県道から左折で入り、左折で出る一方通行のような形で神奈川県警と協議をしています。

(委員)

児童の安全について教えてください。

(東部センター)

申請地は、社家小学校の学区に含まれていますが、申請地の周辺には、田んぼと物流施設が多く、住民がいるような建物がないため、今回の計画地側の歩道を通る児童はいないことを確認しています。

(委員)

今後、何かの開発で住宅が建った場合について教えてください。

(東部センター)

今回の申請地は、すべて市街化調整区域のため、住宅が建つことはないと認識しています。

(建築指導課)

補足ですが、農地部分が宅地開発される可能性を懸念されているのかと思いますが、この計画地の東側の農地は農業振興地域の農用地であるため、農地転用は許可されないと思われます。

(委員)

他の用途地域は色塗りされているが、農業振興地域は図面に記載されていないからよくわからないのですが、もともと農用地から外れていたのでしょうか。

(東部センター)

この農地については、県農地課、市の農地転用担当部局等とあらかじめ協議しており、農地転用許可の見込みがあるとのこと。

(委員)

県道46号線の沿道は、農用地から外れているのでしょうか。

(東部センター)

県道46号線は、市街化調整区域と言いつつも平成29年から今回と同じような許可をしています。近年では、令和2、3年と続けて、県道46号線の東側地区に同様の物流施設が建っており、農地転用許可ができる農地ということで、農政部局と調整済みです。

(委員)

補足ですが、今回の案件は農地として非常に農業生産力の高いエリアであるため、通常であれば農地転用が認められない地域ですが、物流総合効率化法に基づく施設ということで、農地転用の不許可の例外になります。この沿線上は倉庫が多く建

っている地域ですが、少し東に行くと、農振農用地という非常に強い線引きで守られているので、そこは今の段階では全く手がつく心配はない地域になります。

(委員)

県道 46 号線の交通量について教えてください。

(東部センター)

図面番号 1 番を見ていただくと、海老名インターチェンジから 1.9 km に位置しており、2 車線道路のためそれなりに交通量がある道路です。広い道路のため走行的には快適に走れる道路です。

(4) 第 5383 号 (提案基準 23 : 特定流通業務施設 < 公開 >

・海老名市中野地内 : 都市計画法第 29 条第 1 項許可について

建築指導課から、処分庁厚木土木事務所東部センターによる提案資料に基づき案件の概要説明が行われ、以下のとおり質疑応答がなされた後、承認された。

《 発言要旨 》

(委員)

日影図を見ると、海老名物流センターがありますが、お互いに干渉し合ったりすることはないのでしょうか。

(東部センター)

今回の計画については、北側には広い市道があり、道路中心線から 5 m から 10 m の範囲に 2、3 時間日影が及ばず、すべて敷地内で収まるため支障はないと考えています。

(委員)

先ほどのタナベコーポレーション、今回の加藤産業はそれぞれ何を取り扱っているのでしょうか。

(東部センター)

タナベコーポレーションは、食品関係が主で、砂糖・米・小麦粉・食用油・パン・洗剤等を扱っています。また、冷凍倉庫では、ドライアイスを取扱っています。加藤産業は、ジャム・缶詰・乾麺・調味料等を扱っています。

(委員)

車両について教えてください。

(東部センター)

普通車両が 1 日当たり 135 台、少し大きい貨物車両が 238 台です。また、時間帯は、朝 6 時から 8 時を基本としており、夜間の利用は計画していないことを確認しています。

(5) 第 5384 号 (提案基準その他：社会福祉施設＜公開＞)

- ・愛甲郡愛川町三増地内：都市計画法第 29 条第 1 項許可について
建築指導課から、処分庁厚木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、以下のとおり質疑応答がなされた後、承認された。

《発言要旨》

(委員)

不特定多数の人が出入りしないということはわかりましたが、補足があれば教えてください。また、立地を見ると、40 年ぐらいこの場所にある古い施設のため、新しいケアができないのではないか、建替の可能性があるのでないか、傾斜地のそばにあるので、危険に対する担保はどうなっているのか、これらの点について教えてください。

(厚木土木事務所)

老人デイサービスセンターについては、通所の所要時間等の兼ね合いから愛川町に居住の方のみを対象としています。特別養護老人ホームはそういった規定は設けていません。立地については、北側にゴルフ場を背負っており、斜面に覆われていますが、のり砕工の施工をしており、安全が保たれています。新しく施設を作る所についても切土部分は、石積みを施工し、30 度を超える法面はすべて瀝き取ることとしています。また、今後、建替をするという話は聞いていません。

(委員)

老人ホームの入居者数を教えてください。

(厚木土木事務所)

老人ホームは 50 床、ショートステイの 3 床と合わせて 53 床です。デイサービスは 30 床です。

(6) 第 5385 号 (提案基準その他：専用住宅＜非公開＞)

- ・秦野市名古木地内：都市計画法第 42 条第 1 項ただし書き許可について
秦野市から、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。

(7) 第 5386 号 (提案基準 20：専用住宅＜非公開＞)

- ・伊勢原市小稲葉地内：都市計画法第 42 条第 1 項ただし書き許可について
建築指導課から、処分庁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。

3 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。