様式3

審議（会議）結果

審議会等名称	第391回神奈川県開発審査会
開催日時	令和８年１月26日（月）14:00～16:30
開催場所	県庁新庁舎８階 議会第２会議室（横浜市中区日本大通１） 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）板垣勝彦、（会長職務代理）太田明、 藤本育子、佐藤茂樹、古賀紀江、髙田礼子
次回開催予定日	令和８年２月26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　審査請求について＜非公開＞

・事務局から説明を行い、審理が行われた。

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７件（公開３件、非公開４件）の審議を行い、すべて承認された。

（１）第5403号（提案基準その他：障害福祉施設）＜公開＞

・中郡大磯町生沢地内：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）

この敷地にはもともと何があったのでしょうか。

（平塚土木事務所）

もともとビニールハウスの温室がありました。今回、それを撤去し、建物を作る計画です。

（委員）

平面図の下に旧事務所兼作業所とありますが、この場所と入れ替わるということでしょうか。

（平塚土木事務所）

その通りです。

（委員）
この施設で実際に作業訓練等する方々は何人ぐらいいるのでしょうか。
（平塚土木事務所）
20名ほどが作業しており、男性が７割、女性が３割の割合で就労しています。
（委員）
基準８に土地の所有者と賃貸借契約を交わしておりとありますが、申請者の法人でよいでしょうか。また、法人であった場合、すでに契約していて、新たに建てるのか、今回の新築のために賃貸借契約を結んだのか教えてください。
（平塚土木事務所）
すでに契約しており、今回の建物以前から土地の所有者と契約を結んでいます。
（委員）
そうしますと、もともとこの法人とこの土地はどういった関係だったのでしょうか。
（平塚土木事務所）
図面３を見ていただくと、もともと温室が延長しており、今回の建物のところに温室が建っていました。それらを含めて契約しており、今回の建物を作るので、温室の一部を取り壊して更地にしている状況です。

（２）第5404号（提案基準その他：特別養護老人ホーム・デイサービス）＜公開＞
・綾瀬市落合北地内：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、質疑応答がなされた後、承認された。
≪発言要旨≫
（委員）
図面２の鉄塔に付いている左上から右下へ通る波線は送電線だと思うのですが、鉄塔があって送電線が近くを通っていると、老人福祉施設には、健常ではない方が入居されていると思いますが、入居者に及ぼす影響はないのでしょうか。
（東部センター）
鉄塔の近くに建物を建てることについて、東京電力と協議を行っています。東京電力からは、ある程度離隔を取るという形で、建物の送電線から水平距離３ｍ以上離すよう協議を行っています。入居者への影響につきましては、調べてはいませんが、一般的な離隔距離を取ることで問題はないと考えています。
（委員）
ペースメーカーを体の中に入れている方についての影響を懸念するところではありますが、一般論として、この程度離れていれば問題ないということであれば、よろしいかと思います。

（委員）

この施設の隣に小学校があり、住居が比較的少ないところにありながら、一定の規模感のある施設であると思うのですが、色々な災害のことを考えたとき、地域の中で認識されているということが、災害における被害などを避ける大きな力になると思います。そのようなことを考えた時に、これを作っていく計画にあたって、地域の中での合意というか、迎え入れというようなところに関して、何かご存知のことがあれば教えてください。

（東部センター）

災害につきましては、ハザードマップ上の情報ですと、洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、液状化対象区域から全て外れている地域です。地域の方と施設との関係につきましては、図面４を見ていただくと、真ん中の上に地域交流ホールがあります。施設の利用者以外で近隣にお住まいの方がこちらのホールを利用していただくことで、施設の利用者と交流を図れる場となっています。

（委員）

この施設を利用するために、どういう交通機関を利用するのでしょうか。また、入居者が 110 名ということで、それなりの職員が勤務されると思いますが、職員はどのように通勤されるのでしょうか。駐車場の台数を見ると、大丈夫なのか気になったので、教えてください。

（東部センター）

施設の従業員の方は、公共交通機関か自家用車で通勤します。開発区域の中の駐車場につきましては、来客者の駐車場になっているので、図面の西側のエリアに従業員専用の駐車場を 67 台ほど確保する計画となっています。施設を利用する高齢者の方は、基本的には施設の車で送迎を行います。あとは、家族の方が週に何回か訪問されるので、そちらの車については、開発区域の中の駐車場を利用する計画となっています。

（３）第 5405 号（提案基準その他：保育所）＜公開＞

・海老名市中新田地内：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、質疑応答がなされた後、承認された。

≪発言要旨≫

（委員）

基準７にある土地賃貸借契約について、年度ごとに更新とあります。加えて 15 年から 20 年間の同意というのは、契約書で行っているのではなく、結局は１年ごとということなのか、口頭レベルということなのでしょうか。

（東部センター）

単年度の契約につきましては、計画地の右隣に海老名市の施設である、こどもセンタ

ーがあります。こちらは、単年度契約が原則ということで、平成４年から単年で賃貸契約を行っています。15 年から 20 年間土地を借りることにつきましては、土地賃貸契約書という形ではないのですが、土地所有者から任意の書類にサインと印鑑をいただき、同意を得ているので、適合していると判断しています。

（委員）

土地の賃貸借は、借りてる側が物凄く強く、余程のことがない限り地主は出ていけとは言えない。今回は相手が市なので、トラブルになることは考えにくく、確実に借りることができると考えてよいのではないでしょうか。

（４）第 5406 号（提案基準 20：専用住宅）＜非公開＞

・高座郡寒川町宮山地内：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、質疑応答がなされた後、承認された。

（５）第 5407 号（提案基準 20：専用住宅）＜非公開＞

・南足柄市塚原地内：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。

（６）第 5408 号（提案基準 20：専用住宅）＜非公開＞

・南足柄市怒田地内：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。

（７）第 5409 号（提案基準 25：専用住宅）＜非公開＞

・南足柄市狩野地内：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　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。