

審議（会議）結果

審議会等名称 第 372 回 神奈川県開発審査会
開催日時 令和 3 年 5 月 11 日（火） 9:30～11:50
開催場所 県庁新庁舎 12 階 大会議室
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 （会長職務代理）川口和英
板垣勝彦、佐藤茂樹、古賀紀江、安納住子
次回開催予定日 令和 3 年 8 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 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 4 件（公開 3 件・非公開 1 件）の審議を行い、承認された。

（1）第 5346 号（提案基準 18：倉庫）＜公開＞

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、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）建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の接道義務については、建築審査会で同意が得られているとのことだが、その理由はどのようなものか。

（平塚土木）図面番号 3 では、建築基準法上道路扱いしていない道路の幅員が約 1.82 メートルあり、さらに自主後退空地が約 1 メートルある。申請者は、接道義務を満たすために、道路の反対側から 4.5 メートルのところまで待避空地を設けている。

待避空地を確保することにより、緊急車両の通行の支障とはならないこと、つまり、車両が待避空地上に止まっても、道路機能上幅員 2.5 メートルは確保できることから許可基準に適合させたと聞いている。

（委員）図面番号 3 の待避空地の存在が大きいということか。

（平塚土木）そのとおりである。

（委員）伊勢原市と平塚市の境界部分であるが、平塚市の方に少し土地が越境しているようなことはないのか。

（平塚土木）市境にあるが、越境していることもないし、法手続き上も伊勢原市との間で公共施設の協議をしており、特に問題はない。

(委員) 本倉庫は、騒音・臭気・振動といった物理的要因を生じないことから、健康被害はないと思われる。また、倉庫業を営まない事業用の倉庫とはどのようなものか。

(平塚土木) 倉庫業を営む倉庫とは、不特定多数のために供される倉庫のことを言う。本倉庫は、申請者が経営する会社が借りて自分のために使う倉庫であり、自己用の倉庫ということで倉庫業を営まない事業用の倉庫である。

(委員) 単なる倉庫で実際に作業はしないということか。

(平塚土木) そのとおりである。

(2) 第 5347 号 (提案基準 23 : 特定流通業務施設) <公開>

建築指導課から、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) この周辺は、本開発審査会でよく審議に上る区域と思うがどうか。

(東部センター) この周辺区域については、たびたび開発審査会で案件が上がっている。今回の敷地の北側、南側の隣地のほかに、県道をはさんで西側に、現在工事中のものが 1 件、既に竣工済みの倉庫が 2 件あり、何件か物流倉庫の建設が進んでいるエリアである。

(委員) 水田がたくさんあるため、開発には最適ということで開発が進んでおり、開発を抑制する開発審査会の目的からはどうかとも思われるが、了解した。

(委員) 一点目として、この周辺には高等学校や老人ホームがあり、物流施設の周辺を人が通行することもあり得るため、この施設の車両の出入りがどのようになっているのか知りたい。

もう一点は、盛土をしなければ支障があると思われるが、盛土によるかさ上げで、建物は 15 メートルの高さになっている。この建物による日影の状況が、周辺の将来に大きく影響を及ぼすことにつながらないか、つまり、今後、周囲に高い建物が建ち、あまり良好とはいえない環境が生じないか心配だ。

基準をクリアしていることも事実であるが、今の時点での考えについて教えてほしい。

(東部センター) 一点目の、車両の出入りであるが 1 日あたり 260 台を想定している。

内訳としては、10 トン車が 100 台、4 トン車が 70 台、乗用車が 90 台となっている。

もう一点の、今後高い建物が建つのではないかという意見であるが、基準の中で 10 メートルを超えるケースについては、日影が第 1 種低層住居専用地域並みの日影規制の範囲内に収まる計画となっている。あわせて事業者も、例えば建物の高さを抑えて、梁下も 6 メートルに抑えるとともに、建物を極力南側に寄せて、東側に空地を設けたりす

るなど、周辺への影響を極力減らす配慮をしている。

(委員) 先に建つ建物が、後から建つ建物に良くない影響を及ぼす、環境を良くない方向に引き寄せる先行条件になってはいけないと思う。いろいろな事情がある中で様々な工夫をした上での建物の高さかもしれないが、将来の地域の良好な環境のため、この点をなるべく厳しく判断していくことが重要である。

(建築指導課) 今の意見を受け止めて、今後審査にあたっていきたい。ただ、日影については、建築基準法を準用し、第1種低層住居専用地域の日影の範囲で、一番厳しいものを採用しており、周囲に与える影響はそれほどないと当方では考えている。また、全面的に盛土をするとの話であるが、現況、田であり、道路から低い位置に現況地盤があるため、道路と合わせるために最低限の盛土が必要であるので、ご理解いただきたい。

(委員) 重々承知の上で述べたものである。

(委員) 緑地を規定以上に確保するという説明があり、それは大変よいことである。図面番号3の、南西部分に公共緑地が確保されており、企業側が管理すると書いてあるが、図面を見るとフェンスの基礎があり、この流通施設の利用者も周辺地域の住民も立ち入れないように見える。緩衝緑地として周辺環境にはよいことだと思うが、ここの位置づけを教えてほしい。

(東部センター) 緑地周辺については、フェンスで囲う形で中には管理上入れないようにしている。また、法律で定められた3パーセント以上の公共緑地は確保している。なお、維持管理上、道路側から直接出入りができるように、道に接する形で緑地を確保している。

(委員) 将来的には、南側の道路から一般の人が入って公共緑地の中で緑を楽しめるようにしていくのか。

(東部センター) 将来的にも市に帰属せず、事業者が継続して管理するもので、一般の人が入るような運用はしない予定である。

(委員) 事業者が管理して、地域貢献をしていくということか。

(東部センター) 事業者が環境の保全という趣旨で、この緑地を維持していくことになる。

(3) 第5348号(提案基準その他：障がい福祉施設) <公開>

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、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) 当該施設から病院まで、どれくらいの時間で搬送できるのか。

(平塚土木) 図面番号1の、開発区域から左下に矢印が伸びており、東海大学付属大磯病院まで510メートルの位置であり、車では2分程度で到着する。

(委員) 通所している人が万一発作などを起こした場合、搬送されるまでの時間が最も

大切である。そのような場合を考えると、距離だけではなく時間も記載した方がよい。また、道路を通った時の距離と時間を明記した方がよい。

(平塚土木) 今申し上げたのは、道路を通った場合であり、2分以内に到着するものである。

(建築指導課) いただいた意見に関しては、次回からできる限り反映していきたい。

(委員) 利用者については車で送迎するのか。また、その場合の送迎の車に対する配慮について教えてほしい。

(平塚土木) この障がい福祉施設の定員は約40名で、大部分の利用者が送迎車で通所することになる。図面番号3の、道路からすぐの印のある場所が送迎時の停車スペースになる。送迎車6台を使って、停車スペースに順次停車しながら、利用者を降ろす予定になっている。

(委員) 職員の車はどこに置くのか。

(平塚土木) 車で通勤する職員もいるが、図面番号2の開発区域の北側の農地の印がある土地を駐車場として整備し、職員の車を置くように計画されている。

(委員) 一部報道によると、大磯の地域包括支援センターの担当職員が3月末ですべて退職し、また4月に新たに採用した職員にも退職者が出て、現在、法律で定められた定員を下回っている状況ということである。そのような中で、通所型の施設へのニーズが高まり、当初の予定を超える利用ニーズが出てきて、今回付議されている計画案についても見直しという事態が懸念されるのではないか。

(障害サービス課) 本件については、障がい者の事業所であり、お話の高齢者の介護の部分とは若干性質が異なるものである。本件法人の事業所については、人材の確保、事業の運営は、ここ数年を見ても安定しており、引き続き地域のニーズをかなえていくものと、大磯町、県としても期待している。

(4) 第5349号(提案基準20:専用住宅) <非公開>

建築指導課から、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。

2 「提案基準23 幹線道路の沿道等における特定流通業務施設」の改正について <非公開>

標記について審議を行い、承認された。

3 みちる愛児園中里ナーサリー・中里子育てサロンの用途変更に係る取扱いの基本的考え方(案)について <非公開>

標記について審議した。

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。