

平成29年度第3回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 平成30年3月29日(木)午後3時から

2 場 所 小田原市役所 4階 議会第4委員会室

3 出席者

(建築審査会委員 5人)

会 長	加 藤 仁 美	(都市計画)
委 員	川 口 和 英	(建 築)
委 員	黒 川 光 訓	(行 政)
委 員	藤 田 由紀子	(法 律)
委 員	八ッ橋 良 三	(公衆衛生)

(事務局 3人)

都市政策課都市政策係長	田中 孝佳
都市政策課都市政策係主査	神田 明香
都市政策課都市政策係主査	山口 洋平

(特定行政庁 7人)

都市部副部長	片野 誠広
建築指導課長	戸倉 篤
建築指導課副課長	松井 和重
建築指導課指導係長	釦持 学
建築指導課建築道路相談係長	簗島 雅美
建築指導課建築道路相談係主任	倉橋 慶光
建築指導課指導係主事	神谷 剛

(関係者 4人)

都市計画課長	狩野 雅幸
都市計画課副課長	織田澤 博
都市計画課都市計画係主査	初瀬川 芳典
まちづくり交通課まちづくり係主査	松尾 徹

4 傍聴人 1人

議 事 録

(会場入り口に「公開」の掲示)

加藤会長 ただいまより、平成29年度第3回小田原市建築審査会を開会する。本日の会議は、小田原市建築審査会条例第5条第2項の規定に基づき委員の2分の1以上の出席があるので成立する。本日の署名委員は、輪番制により川口委員にお願いする。

加藤会長 会議に先立ち、本日の会議の公開及び傍聴希望者の有無について、事務局から説明をお願いする。

都市政策係長 本日の議題(2)については、小田原市情報公開条例第8条第1号に基づき、個人の権利利益を害するおそれがあるため、同条例第24条第2号により、会議を非公開とし、議題(1)については、会議を公開とさせていただく。

 なお、本日の傍聴希望者は、1名である。審議中の注意事項を説明の上、ただいまから入場する。

(傍聴者入室)

加藤会長 それでは、議事に入る。議題(1)について、説明をお願いする。

都市政策係長 本日は、議題(1)小田原都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度の制限緩和に係る諮問について、審議していただく。本件に関しては、小田原市長から当審査会に諮問がなされており、都市計画決定高度地区の所管課である都市計画課の職員から、説明する。

(都市計画課長 別添資料により説明)

加藤会長 ただいまの説明について、何か質問や意見はあるか。

ハッ橋委員 ビルを建てるきっかけは何か。

都市計画課長 土地所有者が1人、建物所有者が8人いる中で、当初、再開発ができないかと地元が発ち上がり、4年ほど経過した。今回ようやく、共同化事業ということで、法定再開発や優良建築物等整備事業にま

では至らないが、事業としてスタートすることができたものである。

八ッ橋委員 防災対策についてはどうなっているのか。

都市計画課長 標高が6～7メートルくらいある。地震の際の津波避難ビルとして協力を求められる可能性があるが、実際に建築された後の交渉になると思われる。

藤田委員 敷地の南側など入り組んだ形になっているが、この土地所有者分の土地がこの形状であったためなのか。

都市計画課長 当初もう少し広げた土地での民間再開発事業で検討したが、地権者からの同意を得られなかったため、同意が得られた範囲内で行っている。

加藤会長 今の委員のご意見は、資料2の5頁目を指しているのか。

藤田委員 資料2の2頁目である。

都市計画課長 資料2の2頁目で、隣の駐車場にも声をかけたが、理解が得られなかったものである。

加藤会長 敷地の南側はかなり建物が接近しているように見受けられる。

都市計画課長 当初は南側を含め広い範囲で事業としていく予定もあつたが、同意がまとまった部分のみで事業を実施している。もっと面積が広ければ、国県補助金の支出もできたが、今回は約900平方メートルであるため、共同建替えとなった。

川口委員 南側の都市計画道路の拡幅予定部分を除いても条件がクリアされる。高さについて、現行の制限では31メートルのところ、44.73メートルとなり、標高を足すと50メートルくらいとなるが、小田原城の68.3メートルよりは15メートルほど低くなる。このエリアで、その高さは目立ってしまうのか。

都市計画課長 周辺地の建築物の高さになるが、30～40メートルくらいの建物がいくつか建っている。

- 川口委員 立地適正化計画に則ると、このような建物がどんどん建っていくのか。
- 都市計画課長 立地適正化計画では、都市機能、居住機能を利便性の良いところに集約していくものである。そのため、高度地区については、緩和する方向性で、都市計画審議会で議論を始めている。民間の力を借りないと事業ができないため、立地適正化計画においても後押しする誘導施策を挙げている。
- 川口委員 1階に店舗があり、51戸については分譲マンションということで良いか。
- 都市計画課長 そのとおりである。
- 川口委員 市として、今回のような建物を誘導するということか。
- 都市計画課長 先ほど都市廊政策の話をしたが、超高層建築物ではなく、1階部分はお店で、歩道も広くとり、歩いて暮らせるような町とする。人が増えることで、増えつつある空き店舗や駐車場への対策となる。民間を誘導しながら、持続可能なまちづくりをしていくものである。
- 加藤会長 周辺には40メートル前後の建物が何棟かある。
- 都市計画課長 平成17年に高度地区を決定しているので、31メートル以上の建物は、高度地区決定以前の建物になる。
- 加藤会長 全ての適用緩和はクリアしている。立地適正化計画の話があったが、資料1の1頁目の既にある高度地区の適用緩和を、さらに緩和する話が出ているということか。
- 都市計画課長 資料1の1頁目の小田原都市計画高度地区において、第4種高度地区で網掛け、下線をしている部分となる。立地適正化計画については、駅周辺に都市機能や居住機能を誘導していくものであるため、まずは、小田原駅周辺について、小田原城にも配慮し、建てやすいよう多少見直していく検討を進めている。
- 加藤会長 高さ制限の31メートルについて、もっと高くするということか。

都市計画課長 そのとおりである。

加藤会長 個人的な感想としては、この基準でも十分であるような気はするが。高さをさらに緩和するという点について、イメージが湧かない。

都市計画課長 都市計画審議会では2回意見交換をし、委員からは、方向性としては良いのではないかという意見ももらっている。ただ、単純に高さを高くするのではなく、歩いて暮らせるまち、都市廊政策で歩道を確保できているなど、条件を満たしたものについては31メートルでなくても良いのではないかという意見をいただいた。審議会にかかる時間を省かせていただきつつも、基準はしっかり確保していきたい。デベロッパーヒアリングによると、民間ではスピード感を求めているため、民間事業を後押しする方策の一つとなる。

加藤会長 具体的にはまだ決まっていないか。

都市計画課長 まだ決まっていないが、できれば、平成30年度末の立地適正化計画策定までには決めたい。

黒川委員 (資料2の4頁で、) 駐車場18台とのことであるが、敷地外駐車場4台はどこにあるのか。

建築指導課長 駐車場については、駐車場契約書により担保する事例や、同一所有者ということで、自己所有地の中で宅地の駐車場を担保する事例が多い。今回はまだ場所が決まっていない。

まちづくり係主査 順序としてはこの後になる。駐車場附置義務により、これからの手続きとなる。

黒川委員 歩道状公開空地や都市計画道路の樹木は事業者の管理となるのか。

都市計画課長 都市計画道路が整備されるまでは、事業者の敷地であるため、事業者管理となる。

黒川委員 緑地については基準で10%以上とうたっており、数値的にはかなり余裕があるが、駐輪場の奥にある見えにくい植栽についても、基準の数値としてはカウントされ、事業者管理となるのか。

都市計画課長 そのとおりである。緑地については大分多めにとっていただいているので、細かい部分が欠けても基準としてはクリアされる。

黒川委員 店舗南側に身障者用の駐車場が1台あり、歩道の切下げ部分がずれているが、切下げ申請はこれからになるのか。また、この駐車場は居住者用のものか。

都市計画課長 予定としては居住者用のものである。歩道の切下げはこれからとなる。

黒川委員 機械式駐車場であるが、普通自動車用か。改良車は入ることができるのか。

都市計画課長 何台かはそういう対応をするとのことである。

川口委員 新しい都市計画道路が出来上がったとき、北側部分は車道として広がるのか。

都市計画課長 現道は16メートルほどであるが、駅前からの中央通りであり、幅員22メートルで都市計画決定している。実際整備となると、植栽を生かすかどうかは要検討となるが、国道255号であり、県と調整しながら進めてまいりたい。

加藤会長 実現の可能性はどうか。

都市計画課長 平成10年から16年頃にかけて、電線類の地中化工事をし、歩道を完成させたので、直ちに、とは伺っていない。

加藤会長 道路が拡幅されても、歩道は余裕があるかもしれない。街づくり協議会の意見には、概ね納得していただいているということで良いか。

都市計画課長 はい。権利者も協議会に加わっているメンバーであり、街づくりに参加している。意見に配慮しながら事業を進めていく。

加藤会長 ほかに意見がないため、お諮りする。
委員からの意見については、市を通じて事業主に伝えていただきたい。
本件計画については、「小田原都市計画高度地区における1 適用

緩和（１）イ」の規定により、第４種高度地区の規定の適用を緩和しても「支障がない」ということで、市長に意見書を提出してよろしいか。

（各委員了承）

加藤会長 それでは、各委員の了承をいただいたので、事務局から、当審査会の意見については、「本件計画は、小田原都市計画高度地区で定める高さを超えることについて支障がないものと判断できる」という趣旨で、市長へ意見書を提出していただきたい。

加藤会長 それでは、議題（１）については、終了する。
ここで、議題（１）の関係者である都市計画課職員は退席する。

（都市計画課職員退席）（傍聴者退室）

加藤会長 それでは、議題（２）に移る。
議題（２）は、小田原市情報公開条例第８条第１号に基づき、個人の権利利益を害するおそれがあるため、同条例第２４条第２号により会議を非公開とする。
それでは、議題（２）について説明をお願いします。

（会場入り口に「非公開」の掲示）

議題（２）（略）

加藤会長 他に意見がないようなので、議事はこれで終了する。
事務局から何かあるか。

都市政策係長 次回建築審査会の日程については、後日調整させていただく。
本日は、平成２９年度最後の審査会となる。最後に、都市部副部長から挨拶申し上げる。

（都市部副部長 挨拶）

都市政策係長 事務局からは以上である。

加藤会長 本日の会議はこれで終了する。

署名

会長

川口委員
