

# 平成30年度第1回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 平成30年10月9日(火) 午前10時から

2 場 所 小田原市役所 4階 議会第3委員会室

3 出席者

(建築審査会委員 4人)

委 員	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	八ッ橋 良 三	(公衆衛生)

(事務局 5人)

都市政策課長	鈴木 裕一
都市政策副課長	菅野 孝一
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	宮川 智子
都市政策課都市政策係主査	神田 明香

(特定行政庁 7人)

建築指導課長	戸倉 篤
建築指導課副課長	松井 和重
建築指導課副課長	簗島 雅美
建築指導課指導係長	嗟峨 雄一郎
建築指導課指導係主任	神谷 剛
建築指導課建築道路相談係主任	小宮 匠
建築指導課審査係主査	磯崎 修一

4 傍聴人 なし

## 議 事 録

鈴木課長： 　　ただいまより、平成30年度第1回小田原市建築審査会を開催する。

　　本日の出席委員数は4名である。小田原市建築審査会条例第5条第2項の規定による委員定数の2分の1以上の出席があるので、本日の審査会は成立することを報告する。

　　本日は、議題（1）（4）については、小田原市情報公開条例第8条第1号に基づく個人の権利利益を害するおそれがあり、同条例第24条第2号に規定する非公開情報の審議・報告に相当するため、非公開とさせていただき、議題（2）（3）（5）については、公開とさせていただく。

　　なお、本日の傍聴希望者は、現時点ではない。

　　それでは、ここから議事の進行は、小田原市建築審査会条例第5条第1項の規定により、加藤会長にお願いする。

加藤会長： 　　署名委員については輪番制であり、本日は川口委員にお願いする。

　　議題（1）について説明をお願いします。

　　《議題（1）については非公開のため省略》

（会場入口に「公開」の掲示）

加藤会長： 　　議題（2）議案第30-2号について説明をお願いします。

簗島副課長： 　　それでは、議題（2）の法第43条第2項第2号許可個別同意案件・公開情報相当、議案第30-2号について、説明させていただく。

（小宮主任 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・意見はあるか。

加藤会長： この通路は2項道路から今回の敷地まで37mくらいあると思うが、全体ではどれくらいの長さになっていて、どれくらいの割合で拡幅されているのか。

また、角の2項道路はどれくらい拡幅されているのか。

小宮主任： 沿線としては100mほどある。42条2項道路については4m拡幅が済んでいる。空地の状況としては奥の方から42条2項道路へつながっており、取っ付きの部分は現況4m、申請地へ向かうにあたって現況3.2mという形で狭くなっているが、今回申請地が下がることによって現況3.2m以上で42条2項道路から接続が可能になっている。奥の方へ行くと1.5mの所があるが、基本的に奥の部分は4m拡幅されており、1.5mの所は一部だけで互い違いになっている所がそういう状況である。基本的に幅員としては全体的に2.2m以上ある。

加藤会長： 真っ直ぐ行った所にまた道路があるが、どういう種別の道路か。

小宮主任： 2項道路である。

加藤会長： 拡幅は順調に進んでいるか。

小宮主任： 拡幅は進んでいる。

川口委員： 申請地の前の2.2mのところは向かいが柴崎さんという方で図を見ると申請地から少しカーブしたようになっているがそこは柴崎さんへの入口か。

小宮主任： 宇佐美さんへの入口である。

川口委員： いずれ下がってもらうのは柴崎さんと宇佐美さんか。

小宮主任： そのとおりである。

加藤会長：           ピンク色の空地部分がでこぼこしているが後退の仕方について問題ないのか。

戸倉課長：           ピンクで塗られている道路については小田原市の狭あい道路要綱により、順次建築の際に後退していただいております、それが申請地の左側のアパートである。申請地から東側にある田中さんとその横のアパートは平成8年に後退している。

                          他はまだセットバックしていない。申請地から西側にある、深石さんと石田さんについては昭和50年代に宅地販売した際にセットバックしているが市が買い取りをしていないため民地のままである。

加藤会長：           狭あい道路の事業で4mの路線のでこぼこがないようになっているのか、その度に広がっているのか、4mの幅の一貫性があるのかを確認したい。

簗島副課長：         官地の幅員は以前からずっと通っており、その中心後退で買い取らせていただくので、最終的には揃うが、片側余分に下がっていただいている所もある。

小宮主任：           路線的には中心から2mずつ下がるので、最終的に4mは真っ直ぐに通る。

加藤会長：           神野さんの角の道路は2項道路か。

小宮主任：           そのとおりである。

黒川委員：           写真で引いてある部分はすれ違いのためにただし書空地みたいな感じで、車がすれ違う時に避けられるように敷地に入れてもいいが配慮して下がったということか。

小宮主任：           そのとおりである。

黒川委員： 先程の写真で、平成20年に許可したところのアパートに車が停まっているが、ピンクの点線よりさらに内側に車が逃げられるように設けなさいという点で許可したのか。

戸倉課長： 西側の2項道路は、現在、小林さんと石田さんの敷地になっているが、平成20年当初ここが接道としてとれるように一度確認申請をとった。その後、接道としてとれないことがわかり、このアパートについては急遽、当該地のピンク色のところから接道をとるような許可をとり直して確認をとったというような複雑な経緯があり、現況このような形になっている。

その当時、一方後退4mというような指導は特にされていなかった。

黒川委員： 下水は、管の中に下水管が入っているだけなので、オーバーフロー分は下水管で流して処理するということでよろしいか。

戸倉課長： 公共下水ではない。

加藤会長： 配置図の斜線部分は、包括同意基準の中では何か位置づけはあるのか。

簗島副課長： その中にはない。

加藤会長： 指導としてそのようにしているということか。

簗島副課長： そのとおりである。

加藤会長： 他に質問・意見もないようなので、諮らせていただく。  
議案第30-2号について同意するということがよろしいか。

(各委員同意)

加藤会長： 議案第30-2号は同意する。

議題（２）議案第３０－３号について説明をお願いします。

簗島副課長： それでは、議題（２）の法第４３条第２項第２号許可個別同意案件・公開情報相当、議案第３０－３号について、説明させていただきます。

（小宮主任 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・意見はあるか。

（質問・意見なし）

加藤会長： 質問・意見もないようなので、お諮りさせていただく。議案第３０－３号について同意するということによろしいか。

（各委員同意）

加藤会長： 議案第３０－３号は同意する。  
議題（３）について説明をお願いします。

簗島副課長： それでは、議題（３）の法第４３条第１項ただし書許可包括同意案件・公開情報相当１件について、報告させていただきます。

（小宮主任 別添資料により説明）

加藤会長： ただいまの報告について、何か質問・意見はあるか。

加藤会長： 水路またぎの通路の南側が茶色く塗られているが、これは既に建ち並びがあったということか。

簗島副課長： 茶色のところまでは基準時に建ち並びがある２項道路としており、それより北側については基準時に建ち並びがないことから４３条としている。

川口委員： 申請地の入口にある赤い斜め線部分の形状はどのようになっているか。

簗島副課長： 農道からこの部分を水路占用して敷地に接続している。

川口委員： 柵はそのままの状態か。この敷地は手前の柵から車のところまでか。

小宮主任： そこは分譲されており、平成29年にも同じ区域で許可がおりている。

加藤会長： 水路の蓋かけのルールはあるのか。見取図を見るとずっと蓋がかかっている部分とそうでない部分とがあるが、これは申請者の都合によるものか。

川口委員： 両方とも蓋をかけた方が使いやすそうである。

黒川委員： 農業用の水路は蓋をかけると水温が下がってしまうため全部蓋をかけた方が便利であるが、なかなか水路権者の理解が得られないと難しい。水路管理者は小田原市か。

菅野副課長： 敷地の前面のところであるが、これは占用幅4mである。占用条例上、原則4mまでという基準があり、敷地前面については4mとなっている。黒川委員からも話があったが水路の管理上、申請地の道路を挟んで西側の田にまだ水を供給しなければならないという状況の中で全面蓋がけはできないという水利組合の調整の中で開渠にしたままで占用条例に基づいて、4mの占用許可をしたというところである。

29年度に許可したところは2軒分が重なって8m幅ある。

加藤会長： 他に質問・意見もないようなので、次に移る。

ここで、公開情報相当の案件が終わった。議題(4)については、非公開情報のため、会議を非公開とする。

(会場入口に「非公開」の掲示)

加藤会長： それでは、議題（４）について説明をお願いします。

《議題（４）については非公開のため省略》

加藤会長： 他に質問・意見もないようなので、次に移る。  
ここで、非公開情報相当の案件が終わったので会議を公開する。

(会場入口に「公開」の掲示)

加藤会長： それでは、議題（５）について説明をお願いします。

松井副課長： それでは、議題（５）の法第４３条第２項第１号認定基準の制定及び同法第４３条第２項第２号許可基準の改正の概要について、説明させていただく。

今年６月に改正建築基準法が公布され、そのうち三ヶ月以内施行分が９月２５日に施行されている。その中に法第４３条の認定制度が含まれている。また、平成１１年に現行の法第４３条の許可の基準を定めているが大きな見直しを行ってこなかった。この機会に、今まで建築審査会からいただいた課題や窓口対応における問題点等、蓄積してきたものを反映できるように許可基準等を検討してきた。それでは、詳細について担当から説明させていただく。

(磯崎主査 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・意見はあるか。

川口委員： 資料③２（１）アに国、県、市その他これらに準ずる機関とあるが、高速道路が入っているので、道路公団や首都高速道路公団など公な機関であるのか、それとも民間の機関であ

るのか定義のレベルがどこまでなのか教えていただきたい。

松井副課長： 例えば、高速道路、自動車専用道路となると、小田原は西湘バイパスが該当する。過去にサービスエリアで西湘バイパスを空地と扱って、ただし書の許可で扱った事例があったかと記憶している。

また、同じようなケースでターンパイクがあるが、こちらは相談をいただいただけで実際には建築計画は無かったと思うが、そういったものが対象になってくるかと思う。ターンパイクは民間である。

川口委員： 農道が多いのか。

松井副課長： 通常、市が管理する農道が殆どである。河川になると神奈川県が管理しているのが多い状況である。

加藤会長： 2ページの省令のところの話か。

松井副課長： そのとおりである。

川口委員： 防潮堤に面する場合もこれに該当してくるか。

松井副課長： 路線的に幅員4m確保されていれば、認定制度で扱っていいける。

先程個別案件で示した防潮堤の案件は、路線として幅員4mに満たず、一方後退で4mを確保するため、包括許可案件ではなく、個別案件で、建築審査会にかけるものとなる。

川口委員： 想定されるものは、4m確保され公共管理に準ずるものとなるか。

松井副課長： そのとおりである。

川口委員： 長屋はほとんどなく、階数が2以上の場合は2階も入るわけで専用住宅だと3階以上もあり得るわけか。

松井副課長： 専用住宅だと3階建ても考えられるが、あまりただし書許可で3階建ては申請されない。

加藤会長： 5ページの路地状敷地を介しての話であるが、今までは官地のみだったということで、他は民地をやっているところが多いが、小田原市では、これを厳しく扱っていた。それを今回少し緩和したが建物についての規制を厳しくしたという解釈でよろしいか。

松井副課長： そのとおりである。

県内の総合行政部会という特定行政庁の会議があり、その中で他市の状況について調べた。ほとんどの特定行政庁に関しては1.8m以上の路地状通路の規定があったが、小田原のように官地限定としているところはなかった。そういった意味では、今回緩和はしているが、道の距離や、どこまでというのがあったため、建物について防火性能を上げることによって、建築できるようにした。

横浜市や川崎市に関しては、さらに1.5m以上の路地状通路でも建築できる規定があるが、そのあたりに関しては、今後実績を鑑みて検討することとし、当面は1.8mを基準とする考えである。

加藤会長： 今まで民地の関係で相談を受けたことはあるか。

松井副課長： カウンターでは過去に何件か対応しており、大概是元々2mあったはずだが、建て替えに際して測量し直したりすると、隣地境界沿いのブロック塀の厚さ分が不足しているという場合などが見受けられる。

今までは窓口対応で2m確保するよう指導していたが、建ち並びが出ている状況で隣地に協力を求めることは、なかなか困

難で、その後どうなっているのかはわからないが、建て替えを断念したりすることになっているのではないと思われる。

相談としてはカウンター対応で終わってしまっているため、実際の件数はわからないが、そういったものを救済できるような基準になっている。

加藤会長： 8ページの地目が公衆用道路であるものを加え、担保性を持たせるのは良いアイデア。

磯崎主査： 実際分筆ができて、そのような形が取れるのであれば、それも一つの選択肢としている。

松井副課長： それに関しても、許可基準の中に入れるか検討をしたが、許可基準に盛り込んでしまうと、それにより許可できなくなってしまうことが想定されたため、包括同意基準とすることで公衆用道路にしていくよう担保性を持たせるような指導がとれればと思う。

黒川委員： 路地状敷地の6ページの許可基準で、今まで2戸長屋は認めていたが、今回2戸長屋は認めない。その一方で1戸建ての住宅はできるので、2世帯住宅や多世帯住宅は認められる。その差は何かと問われることが想定される。今まであまり長屋の例がないのだと思うが、今まで認めていたものを、認めないのはなぜかと問われないかが気になる。

松井副課長： まず、今まで認めていたというのは官地の終端にあるような状況なので、寺もしくは農家住宅が想定されている。今回民地を入れることによって、さらに狭小な土地が多くなるので、2戸長屋に関しては削除した。

既存で官地等の終端に共同住宅等が建っていることはあまり無いと思うが、既存の用途であれば救っていくことは出来る。新規では出来ないものとしている。

磯崎主査： 補足として、長屋の場合、市条例で敷地内通路を有効で2m

確保しなければならないという規定がある。いわゆる空地となる通路部分が幅員2mあれば当然43条許可を適用せずに通常の接道ができるが、2mを切ってしまうような状況は、いわゆる敷地内通路で本来求めている幅さえもないということで、避難上の支障としても、長屋については削除としている。

松井副課長： 新規利用での2戸長屋は、空地の線形同意による基準で、過去に許可したケースはあるが、(4)の路地状通路の基準で許可した事例はあまり過去に見受けられなかったのでこのような形で整理した。

また、只今担当から話があったように、基準条例と整合を計る意味でも、この基準からは削除し、43条許可において全て2戸長屋を削除したというものではない。

加藤会長： 他に質問・意見もないようなので、お諮りさせていただく。議案第30-4号については了承するという事でよろしいか。

(各委員了承)

加藤会長： 議案第30-4号は了承する。

松井副課長： 今後の許可基準に関する予定を説明する。この後、小田原市の意見公募手続条例第10条の規定に基づきパブリックコメントの公募を10月15日から1ヵ月程度行う予定である。パブリックコメントの方法としては市のホームページへの掲載と、関連資料を建築指導課等の窓口で配布して行う。

相談であるが、このパブリックコメントで、本日提示させていただいた許可基準を変更しなければならないような意見が出なければ許可基準の同意について会長に報告させていただき、できれば一任という形をとらせていただければと思う。

加藤会長： 今の話について、そのような形にさせていただいてもよろしいか。

(各委員了承)

松井副課長： 本日欠席されている藤田委員についても、今回の資料の説明はしており、藤田委員からも全体を通しての意見はなかった。ただ会長一任ということについては了承いただいているが実際に施行日が特定した段階で日付の入った許可基準等をいただければという意見があったので日付が決定したらご報告し、委員の方々には通知なりで許可基準等を送らせていただこうと考えている。

加藤会長： 本日の議事はすべて終了したが、事務局から何かあるか。

鈴木課長： 次回開催については、パブリックコメントの状況で特段基準の改正がなければ特に審査会を開催させていただくということはないので、了承いただきたいと思います。

次回会議を開催する場合にはパブリックコメントの状況で何か出たら必要に応じてということになるが改めて日程は調整させていただきたいと思うので、よろしく願います。

事務局からは以上である。

加藤会長： 他にないようなので、本日の会議はこれで終了する。

署名

会長

---

川口委員

---