

令和元年度第1回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 令和元年(2019年)8月22日(木)午後4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 大 河 原 昇 (行 政)

委 員 丸 山 浩 (公衆衛生)

(事務局 4人)

都市政策副課長 菅野 孝一

都市政策課都市政策係長 山本 圭一

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 5人)

建築指導課長 戸倉 篤

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 山口 久美子

建築指導課建築道路相談係主任 小宮 匠

4 傍聴人 なし

議 事 録

菅野副課長： ただいまより、令和元年度第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、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3、4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、本日は丸山委員にお願いする。

《議題1、2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2項第2号許可包括同意案件・公開情報相当、既に許可している報告案件2件について、担当から報告させていただく。

(小宮主任 別添資料により報告)

加藤会長： ただいまの報告について、何か意見・質問はあるか。

丸山委員： R1-⑨について、今回の案件は、図面の斜線を引いてあるところか。

小宮主任： 配置図の斜線を引いてあるところを増築する。

戸倉課長： 申請敷地については、平成12年から平成28年の間に、増築の度に既に6件の包括許可をしている。またいでいる官地の占用許可が取れば、道で占用許可が取れない官地となっていることから、増築の度に包括許可をする状況になっている。

川口委員： 今回は、284㎡の斜線部分を同様に増築の度に許可したのか。

小宮主任： そのとおりである。

丸山委員： 元々ここは、製薬工場で、その部分を会社の方針改革で試験研究部門中心の施設に衣替えしている。当然、工場と試験研究部門では色々な設備や建物が変わってくるので改築をしているものと見られる。

加藤会長： 他に意見・質問もないようなので、次に移る。
議題4について説明をお願いします。

(戸倉課長 別添資料により説明)

加藤会長： ただいまの報告について、何か意見・質問はあるか。

加藤会長： 既存で56.78mあるが、高度地区がかかる前に建っていたのか。

戸倉課長： 計画は昭和49年で、当時高さ制限はなかった。

加藤会長： この建物が建つ時は、総合設計制度を使ったわけではなく、

容積目いっぱい建てた結果がたまたまこのような形になったということか。

戸倉課長： そのとおりである。

川口委員： 標高が 68.3 m までというのは、小田原城天守閣が基準だったと思うが、駅前のお城通りは 68.3 m ギリギリくらいか。

戸倉課長： 若干余裕はある。

川口委員： それを超える可能性もあるのか。

戸倉課長： 標高で言うと、そちらより高くなる可能性はある。

川口委員： あちらは商業ビルだったので広告塔が入るが今回は共同住宅ということで、図の中にはそのようなものが見えないが、建物のタワーパーキングのところまでが 68.22m になるくらいを想定しているのか。西口と東口に高層ビル群が構成されていく雰囲気があるが、景観や街のボリューム的に気になったため、そこまで高さがいくのかどうか教えてほしい。

山口主任： 建築物の最高高さは 54.85m、標高になると 68.22m であり、タワーパーキングの屋根で押さえられた高さである。それより高い塔屋があるが、建築面積の 8 分の 1 以内であるため、塔屋部分は基準法上の高さに換算しないものになっている。高度地区の高さも建築物の高さとなっているため同様であり、実際には 68.22 m を超える部分はあるということになる。

戸倉課長： 駅前の商業地域の高度地区については、議会でも、果たして、31m で良いのか、商業地域でもう少し有効活用した方が良いのではないかという意見もあり、所管の都市計画課で高度地区の見直しについても検討しているところである。

川口委員： 公益性部分の保育所や防災備蓄倉庫など既に色々考えられているとは思いますが、基本的には、空地も使いながら目いっぱい建てられるところまで建てるということで、整理検討していくのか。

戸倉課長： 先程説明した資料5ページ・4欄の一番下に記載がある「緩和」について、資料2ページにあるとおり「建替後の建築物の用途」の中に「診療所」があり、国や小田原市の基準でも「診療所」については割増の対象にはなるが事業者としては「診療所」を割増の対象にすると、ずっと用途を変えられないというリスクがあるため、割増の対象としては算定していない。

容積率600%に対して建替後は約659%になることから約60%（約1600㎡）の割増になっているが、公開空地をフルに使えば最高限度は800%までとなる地域である。高さの限度もあるためマンションとなるとこのような内容が妥当かと考えられる。

川口委員： 現行は、分譲型か。

山口主任： そのとおりである。

川口委員： 今回の計画で戸数を増やす検討はしているのか。

山口主任： 増える予定である。

大河原委員： マンション建替え法の事業スキームに則しているのか。

菅野副課長： 則している。本年7月に、建替組合の認可を小田原市がしている。今後、事業者の予定では11月頃、権利変換計画の認可申請を行う予定である。

戸倉課長： 先程、川口委員からご質問があったマンションの戸数について、既存では90室、建替の計画では187室になっている。

加藤会長： 1戸あたりの面積は、どのくらいか。

山口主任： 増えるとは聞いている。

加藤会長： 今は、どのくらいか。

山口主任： 割と狭い 40 m²くらいの部屋からあるとは聞いているが、それに対応できるように、今の建て替えの計画の中でも小さい住戸から大きいものまでバリエーションを増やしている。

加藤会長： 今は、空き室はないのか。

戸倉課長： 詳しくは分からないが、新幹線ビルを所有している万葉の湯という東口お城通り地区再開発の事業者が、マンションについても大方所有者から買ったというようなことは聞いている。

加藤会長： 先程、川口委員が仰ったのは、東口の建物のことか。

川口委員： 今、工事中である。

大河原委員： 小田原市の場合、高層の建て替えや新築の際に法律以外の住民への説明等、課しているものはあるのか。

菅野副課長： こちらの物件については、小田原市の紛争条例が適用される。それに基づいて周辺の日影にかかる部分について、説明義務が発生する。

大河原委員： それは、日影が入るところだけの権利者か。

菅野副課長： そのとおりである。

加藤会長： 先程の説明の中に、診療所にしてしまうと用途の変更ができないとあったが、それについて教えてほしい。

戸倉課長： 小田原市建築関係例規集の 13 番・小田原市総合設計許可基準の 18 ページにある「公開空地及び公益施設等の形態の変更の取扱い」という項目の中で、もし容積率をオーバーしてしまうと建築基準法 52 条の

違反になってくるため、他の用途に変更してはならないと規定している。事業者も何十年も同じ用途で診療所ができるかどうか分からないという運営上のリスクがあるため割増は行わない計画となっている。

加藤会長： 用途の変更ができないという部分は、時代の変化に合わせて変えても良いのではないか。

戸倉課長： 国の技術基準の中にも載っており、小田原市は、同じ基準を使っている。国も計画の中のものを変えることについては制限している。

加藤会長： 他の地区でこのような例を見ると、ほとんどが空き室だったり使われていなかったりする。

大河原委員： 基準は「診療所等の医療施設」になっているので通常の診療所だけではなく、歯科や眼科等のいわゆる医療機関の範疇であればよいのか。

戸倉課長： そのとおりである。

戸倉課長： 建替型の総合設計制度を使用した例は、4月の時点で、全国で44件ある。

神奈川県では、横浜、川崎、相模原、藤沢、茅ヶ崎、小田原の6市がこの制度を持っている。

加藤会長： 6市で何件くらいか。

戸倉課長： 実績については、まだ調べられていない。

大河原委員： マンションの建て替えは、ファミリー世帯を呼び込むのを主体に子育て支援施設を入れるケースが結構あるように思うが、そのあたりのことが書かれていない。延床面積が大小あるというが、ターゲット層は独身や2人世帯も狙っているのか。ファミリー世帯はあまり考えていないのか。

菅野副課長： マンション建替法の事業計画の認定に伴って、原則、1戸あたり50㎡以上の床面積が必要になってくるので、今回も基本的には、必要な床面積は有しているが、現在住んでいる方が継続してそこに住むことを希望した中で、現状お金がない、夫婦2人きりになってしまったというような事例がある。その方々に権利変換をするために30㎡少しの小さいところを各階に一部屋ずつ設けている状況ではあるが、基本的にはファミリー層を対象にしている。

大河原委員： 現居住者は、おそらく高齢者世帯になっているということか。

菅野副課長： そのとおりである。

大河原委員： 子育て世帯のファミリー向けの施設も高齢者の支援施設も必要になると思うが、事業者は、そのあたりはあまり考えていないのか。

菅野副課長： 考えていない。

加藤会長： 事業者の言うがままではなく、小田原市としてはこうしてほしいというような住宅マスタープラン的なものがあるとうまく使えそうな気がするが、そのようなものはないのか。

菅野副課長： 本年3月に小田原市において「立地適正化計画」を策定した。この中に「まちなか居住」というものがあるが、小田原駅周辺に住んでいただくことによって、コンパクトシティを進めていこうという部分において、政策には合致していると判断している。

また、優良建築物等整備事業においてもマンション建替補助の対象という中で、現在、国・県と協議をしている状況であり、基本的に駅周辺におけるマンション建設について市としては補助金を出していく。

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

丸山委員
