

平成29年度第2回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 平成29年12月27日（水）午後2時から

2 場 所 小田原市役所 6階 601会議室

3 出席者

(建築審査会委員 4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)

(事務局 4人)

都市政策課長	鈴木 裕一
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	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 3人)

都市計画課長	狩野 雅幸
都市計画課市街地整備担当課長	石井 裕樹
都市計画課都市計画係主査	初瀬川芳典

4 傍聴人 3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2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、輪番制により藤田委員にお願いする。

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。

都市政策課長 本日の議題(3)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、そのほかの議題については、会議を公開とさせていただく。

 なお、本日の傍聴希望者は、3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。

都市政策課長 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、平成29年12月15日付けで、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。

川口委員 天守閣が68.3メートルで、本計画は67.3メートルとなり、差が1メートルであるが、市内では最大の標高になるのか。

都市計画課長 山の手の高台の建物を除き、小田原駅周辺では最大の標高となる。

- 川口委員 (資料2の8頁に記載されている屋上であるが、) 高さ 67.3メートルについては、パラペットでとっているのか。天蓋部分 4,600 ミリメートルがプラスされるのか。
- 建築指導課長 高さはパラペットでとっている。J C B A (日本建築行政会議) で建築物の高さの取り方を示している。外壁と同一のパネルでつくられているものは高さに算定するが、今回は目隠し状のフェンスのため、高さに算定していない。既に民間の建築確認検査機関に、事業者が相談していると聞いている。
- 川口委員 屋上の機械置場の機械は高さをとっているので、高さを抑えられると良い。そうすれば、目隠し状のフェンスの高さも抑えられることになる。
- 建築指導課長 機械室については、全体の建築面積の 8 分の 1 を超えなければ、高さに算定されない。
- 川口委員 機能を同じにして高さを抑えることができれば良いと思う。高さがプラス 4.6メートルであると、小田原城を超えてしまう。
- 都市計画課長 事業主に機械室として必要な範囲でできる限り高さを抑えるように伝える。
- 加藤会長 目隠し状のフェンスであるが、向こう側が見えるような材料や色について検討したら良いと思う。
- 川口委員 11メートルの道路は、整備後はさらにバックするということだが、セットバックは大切である。小田原城まで歩くルートになると思うので、憩いの空間についてはなるべく広くとると良い。
- 都市計画課長 桜が植わっているところを公開空地として算定している。最低 2メートルの幅となっているが、資料2の10頁のように、基本的に店があり、出入り口付近を含めるとたまり場として、余裕のある空間となっている。
- 川口委員 資料2の11頁になるが、駅から見たときの小田原城に向かっての景観は良い。低層部は和風となっているが、高層部を空間に調和

させるように、デザインを良くしてほしい。

都市部副部長 景観評価員からも、高層部については圧迫感を和らげるようにとの意見があったので、反映させ、透明感を高める材質にした。

藤田委員 資料2の11頁、駅ビルの高さはどのくらいか。

都市部副部長 駅ビルはラスカであるが、6階建てになる。

建築指導課長 31メートル弱くらいかと思われる。

藤田委員 高層棟は、大分（高さが）高くなっている。ラスカと直接つながる通路は、資料2の11頁での木の通路を指すのか。

都市計画課長 このような材質や景観になるかどうかは、JR（ラスカ）側とまだ調整段階である。

都市部副部長 バリアフリーの面でも、店に直接アクセスできるようになる。

都市計画課長 3階部分が、フラットで移動できる。

市街地整備担当課長 おまつり広場も3階にあり、同じ高さになるよう調整している。

加藤会長 おまつり広場に店舗が張り付いている。高層階のオーナーの主体はどこか。

市街地整備担当課長 3階は、メインエントランスになる。数区画の商業店舗を賃貸借する予定である。4階は、コンベンションホールがあり、事業主の万葉倶楽部直営となる。また、企業内保育施設については、万葉倶楽部が事業主体で、保育事業を営む企業に委託する。5階の貸事務所は、業務機能で1フロア貸し切りとなる。6階の図書館、子育て支援部分は公共（市）が借りる。7、8階の医療部分は、検査機関を誘致中であるが、クリニックなどの個人経営もあり得る。9階の貸事務所は、業務機能で1フロア貸し切りとなる。ホテルは万葉倶楽部の直営となる。

加藤会長 先ほど景観評価員の話が出たが、ここは、景観重点地区になるのか。

市街地整備担当課長 そのとおりである。

加藤会長 景観評価員に、詳細な意見を聴くことになるのか。

市街地整備担当課長 来年早々に意見を聴く。また、既に2回意見を聴いており、その意見を反映している部分もある。

川口委員 土地は市が所有し、定期借地になるのか。契約期間は何年か。

市街地整備担当課長 土地は市が所有している。定期借地については、50年未満ぎりぎり設定する。

加藤会長 高さを超えても、天守閣よりも標高が低ければ問題がないということの良いか。

都市計画課長 総合設計に準じ公開空地を設けるなどしており、認めていきたいと考えている。法定再開発などにより、天守閣を超すことが可能な規定がある。

黒川委員 店舗を入れるにあたり、地区計画で縛りがあるか。

都市計画課長 地区計画の予定はないが、回遊のスタート地点として、観光客、市民が利用する店舗になると想定している。

黒川委員 店舗の種類については、事業主の万葉倶楽部が想定しているか。

市街地整備担当課長 年明け早々、リーシングに入る。既に、50～60社からの問合せがあると伺っている。

加藤会長 天守閣の眺望点は設定しているか。

都市計画課長 3箇所設定している。1箇所目が小田原駅東口、2箇所目が国道1号線で、横浜方面から市民会館に向かい、車から真正面に天守閣が見える地点である。3箇所目は海側で、第1種低層住居専用地域にある。

加藤会長 その3点からは、この高層ビルが建っても天守閣が見えるのか。

都市計画課長 国道1号線と海側は、場所が違うため問題なく、小田原駅東口からも見えるよう配慮している。また、隣の駐車場棟も配慮して立地している。

市街地整備担当課長 資料2の11頁からも天守閣が見えるとおり、事業者を公募するときに、小田原駅東口からの視点場を条件として指定していた。

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）

加藤会長 それでは、議題（2）について、説明をお願いします。

建築道路相談係長 それでは、議題（2）建築基準法第43条第1項ただし書に係る許可包括同意案件・公開情報相当3件について説明させていただく。

（建築道路相談係主任 別添資料により説明）

加藤会長 ただいまの説明について、何か質問や意見はあるか。

加藤会長 報告29-⑤について、優良田園住宅の敷地ということであるが、

農道のままでも認められるのか。

都市部副部長 開発基準上、農道でも認められる。

黒川委員 報告29-④について、道路幅員としては4.05メートルで良いのか。

建築道路相談係主任 脇に小田原市官地である法面の道路敷があるが、道路幅員としてはアスファルト部分の4.05メートルになる。

黒川委員 道路区域に入っているのか。

建築道路相談係主任 はい。

都市部副部長 空地部分としては4.05メートルになる。実際はもっと広い。

黒川委員 寺で、4メートル四方の空地を設けているが、車を置いてはいけないのか。

建築道路相談係主任 空地状になっており、駐車場ではない。

黒川委員 申請者側に空地状のスペースがあれば、許可するのか。

建築道路相談係主任 はい。現地で駐車しないようにしてもらおう。何もないところが4メートル四方あるということである。

黒川委員 明文化するのか。

建築道路相談係主任 明文化はしないが、現地で私が確認している。

加藤会長 4メートル四方は、どこの場所でも良いのか。

都市部副部長 本来なら、玄関を出て空地になるべきであるが、今回は広い敷地であるため、空地までの区間が通路となっている。

川口委員 報告29-⑤で、敷地の南側に法外道路があるが、この1.5メートル部分は何か。

建築道路相談係主任 建築基準法上の道路ではない。

川口委員 実質的に使われていないということか。今後もそのままなのか。

建築道路相談係主任 そのとおりである。

川口委員 合併浄化槽があるので、下水道は通っていない。これまでの立ち並びの許可も浄化槽からとっているようであるが、今後もこのままか。

都市部副部長 市街化調整区域であるため、このままである。下水道は、市街化区域とその周辺まで通っている。

黒川委員 上の茶色の道路は何か。

建築道路相談係主任 法42条1項2号、開発道路である。

藤田委員 案内図で、南側の、茶色が塗られていない先はどうなっているのか。

建築道路相談係主任 建築基準法上の道路として判断されていない。

建築指導課長 4メートルの農道であるが、建物の許可がないため、道路として判定していない。

藤田委員 どこかの道とつながっているのか。

建築道路相談係主任 農道としてはつながっている。

加藤会長 申請の要旨において、基準時が昭和31年や昭和25年と違いがあるが、何か。

都市部副部長 都市計画区域に編入した年になる。

加藤会長 増築は、1.5倍以内なら良いという根拠は、何条であったか。

都市部副部長 都市計画法43条の運用で、既存の敷地で既存の用途であれば、1.5倍までは認めているもので、法の適用除外となる。

加藤会長 他に意見がないようなので、次に移らせていただく。
議題(3)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。

(会場入り口に「非公開」の掲示)

議題(3) 略

加藤会長 ここで、非公開情報の案件が終わったため、会議を公開する。

(会場入り口に「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。

指導係長 それでは、議題(4) 建築基準法第56条の2ただし書に係る許可
包括同意案件・公開情報相当2件について説明させていただく。

(指導係長、指導係主事 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。

川口委員 万が一パネルが建築面積の8分の1を超えたときには、高さに入る
のか。

指導係主事 そのとおりである。太陽光の最高高さ、1,900 ミリメートルくらい
になる。

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。

都市政策課長 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。
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

藤田委員
