

令和元年度第2回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 令和2年1月10日(金) 午前9時30分から

2 場 所 小田原市役所6階 602会議室

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 3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

(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 嵯峨 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

(関係者 1人)

開発審査課副課長 弓削 並木

4 傍聴人 2人

(会場入口に「公開」の掲示)

菅野副課長 ただいまより、令和元年度第2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については公開とさせていただき、議題2、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く。

なお、本日の傍聴希望者は、2名である。注意事項説明の上、公開案件のみ入室していただく。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。

(傍聴者入室)

加藤会長 署名委員については輪番制であり、本日は大河原委員にお願いする。
議題1について説明をお願いします。

嵯峨係長 それでは、議題1のマンション建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項に係る許可個別同意案件について・公開情報相当議案第R1-2号について説明する。

(嵯峨係長 別添資料により説明)

加藤会長 ただいまの説明について、何か意見・質問はあるか。

大河原委員 資料2 P3の土地利用計画図に示す歩道状の公開空地の黄色の部分と、歩道状空地貫通道路のオレンジ色の部分、貫通道路の青と赤の部分が公開空地になるのか。

戸倉課長 道路上に面して設けるものが黄色、赤い線の道路境界から3m、ここは一般的な歩道状公開空地。オレンジ色については、先ほどJRの用地乗降通路に面する青の部分とラップしている部分があるのでこれをオレンジ色で表示した。

形態は公開空地と同じ。JRの新幹線に沿った通路に面している青の部分は、2.5m幅、歩道状公開空地と同じように貫通通路となっている。赤の部分は、公開空地の中でも上部がピロティ等、屋根状の建物がかぶっている。2.5m以上5m未満の空地となっており、ここは公開空地としてカウントできる。

大河原委員 小田原市総合設計許可基準（以下 許可基準）、5章の1の公開空地といわれる中の歩道状公開空地と貫通通路に該当するということか。

戸倉課長 資料1 P 3有効公開空地算定表上段から、歩道状公開空地、貫通通路（青空）、貫通通路（ピロティ）、貫通通路+歩道状公開空地と表示しており、資料2 P 3ではそれぞれ黄色＝歩道状公開空地、貫通通路（青空）＝青色、貫通通路（ピロティ）＝赤色で示している。資料1 P 3の表では、それぞれの実面積に対し、公開空地の割増率をかけ、有効公開空地の合計を562.74㎡としている。

大河原委員 許可基準を熟知している人はこの図面でわかると思うが、許可基準がわからないと、土地利用計画図を見た際、歩道状公開空地の黄色の部分だけが公開空地だろうという認識になる。公開空地の算定に用いる図面の提出は申請者に求めているのか。

歩道状公開空地は許可基準の5章1（1）との適合でいいのか。

山口主任 マンション建て替えなので、許可基準P 1 3、10章1の適合となる。（2）と（3）が幅員に係る規定である。

大河原委員 複数の基準を適用していることが、現在の資料では、分かり辛く、今後、この資料を参照する際や、公開空地の看板を作る際に、混乱を招く恐れがある。資料の図面上にも、適用している全ての基準を表記した方が、今後、運用する際にも間違いが起きないと思う。

また、基準確認書P 2の公開空地の記述を読むと（4）周辺の市街地環境に対する配慮の中で、公開空地の広場設定、休憩・待機場の整備とあるが、この図面の中では広場はどこになるのか。

山口主任 広場の位置は資料2 P 3土地利用計画図の一番左下の植栽と記載されている緑色のエリアである。広場は自主的に設けており、その一部が貫通通路とし

て、2.5mで設計されている。そのため、実際は2.5mより広い空間となる。

大河原委員 公開空地の中に広場があると認識していたが、公開空地に接して広場を設けているということか。

山口主任 公開空地には、歩道状公開空地や貫通通路のほか、100 m²以上の大きな広場としての空地など様々な種類があり、その中から選択することができる。今回は、歩道状公開空地と貫通通路として面積を換算して容積率の緩和に使っている。

戸倉課長 今回、広場の面積のうち、容積率の緩和に必要な最低限の面積を、公開空地として位置付けている。この建物が建っている限りは、最低限、公開空地として確保しなければならない部分が、赤色の線で区切っている歩道状公開空地及び貫通通路である。この部分には、空地と建物等を重ねることはできないことから、歩道状に整備をしていく。そのほかにも、基準以上の広場が設けられている計画である。

大河原委員 公開空地と広場を別に設けている場合は、「公開空地への」ではなく、「公開空地と別に整備する」と表現することが適切と考える。

戸倉課長 ご指摘に沿って、資料を修正する。

大河原委員 図面上の荷捌きスペースの西側にある公開空地の3mの線が、荷捌きスペースの領域に入り込んでいるが問題ないか。

山口主任 インターロッキング等の仕上げとなる部分であり、高低差はないため、問題はない。

大河原委員 植栽の中に3mの線を引いている部分は、植栽にピンを打つなど現地でも明確に示す予定か。

山口主任 看板によって明確に示す予定である。境界線からの距離によって、公開空地範囲の確認は可能であると考えている。

戸倉課長 現地における、同箇所境界については、物理的な方法によるピンなどの設置はしないため、確認が必要な際は、その都度、現地で箇所を測り出し、確認をしていただくことになる。

大河原委員 強制ではないが、都度の測量を行うことを考えれば、ピンやブロックなどを用いて、物理的に目視可能な状態にする方が望ましいと考える。

緑化率はどのくらいか。基準確認書（５）美しく快適で魅力ある都市景観の形成に寄与していることで、植栽を多く設けていることから緑化計画であるとしているが、基準において緑化率の規定はあるのか。

山口主任 緑化率は他法令でも制限はない。総合設計でもマンション建て替え型の緑化率の制限はない。

大河原委員 具体的にはどのくらいの緑化率になっているのか。

山口主任 植栽の部分は敷地に対して 5.44%。公開空地の面積の部分に対しては 9.67%。

戸倉課長 敷地面積が、2,676.45 m²に対し、植栽部分の面積は、145.66 m²、公開空地全体は、385.85 m²に対して 37.34 m²が緑地面積となっている。

加藤会長 P3 公開空地の基準では、マンションの建て替えであることを理由に、通常必要な公開空地の面積に係数をかけて緩和している。そのような中、大河原委員の指摘どおり、公開空地の担保性が不明であることは望ましくない。そのため、仕上げを変えるとか、現地にピンを打つといった措置の必要性を感じる。また、広場的な機能となる箇所は、基準とは関係ない部分ではあるが、計画の担保性に心配な面はある。この箇所は公開空地に入っているのか。

山口主任 計画上の公開空地という位置付けはないが、ベンチや看板を設置する場所となっており、整備内容を変更する場合は、行政庁に相談しないと難しい部分である。その様な状況を踏まえ、一定の担保性はあると考える。

加藤会長 実際の空地は担保されるという考えでよいか。

大河原委員の指摘のとおり、駅前として、特に緑化が望ましい場所なので、最低限の基準をクリアするだけでは、景観的にも問題があるのではないか。例えば、P 2 総合設計制度容積率緩和に係る基準確認書上段の「(4) 周辺の市街地環境に対して十分配慮がなされていることについて」で、要除却認定されたマンションの建て替えである。これも条件の中に入るといふ考えでよいか。

また、「(5) 都市景観形成に寄与している」という理由に、老朽化したマンションの建替えということだけで該当するのは違和感がある。本建替えは、特別な対応とは感じられない。様々な観点で、駅前の立地であり、非常に目立つ建物として、シンボルにもなると考えられるため、なるべく行政指導の中で、公開空地と緑化を図っていただくようにご指導いただきたい。

川口委員 関連して、資料 2 P 3 土地利用計画図の右上、幅員 2m で記載されている部分において、植栽の一部は計画上の公開空地の位置付けがないが、同箇所は、今後、周囲からの要望で駐輪場に変更されてしまう恐れがある。そのあたりはいかがか。

山口主任 駐輪場が今後さらに必要となった場合に、敷地内に設けるとするならば、資料 2 P 3 土地利用計画図のさらに右側の公開空地に含まれない三角地の植栽部分を想定しており、他は想定していないことを確認している。

大河原委員 今後、緑化部分が徐々に削られていく可能性があるのではないか。

戸倉課長 事業者、設計者には、許可に必要な最低限の緑地を設けるだけでなく、西側の駅前広場に沿った緑地や貫通通路以外に設ける緑地など、都市景観形成への配慮をいただいている。

川口委員 資料 2 P 3 土地利用計画図の北側の荷捌きスペース周辺の公開空地に含まれない植栽部分は、荷捌きスペースを使いやすくするという理由で将来削られてしまう可能性があるのかなと思う。

山口主任 基準の中でも公開空地に関しては維持管理を適切に行うものとして、管理責任者を定め、特定行政庁に、変更の都度、届出を行うことになっ

ている。

加藤会長 赤い線は最低限必要な面積を示しているのか、あるいは、公開空地と位置付けている所を示しているのか。図面上植栽として緑色で示されている部分が担保できるよう、そこを全て赤色の線の内側に入れてしまうことはできるのか。

嵯峨係長 赤い線については、容積率緩和の中で、空地面積 562.74 m²を確保するために、必要なボリュームと箇所を図上で示すものである。

加藤会長 先ほど川口委員の言われた北側の荷捌きスペースの周辺部分は担保できるという解釈でよいか。

山口主任 北側の荷捌きスペースの周辺の植栽に関しては、高低差があることから、植栽が土留めの機能を果たす必要があるため、無くなる可能性はない。

加藤会長 赤い線は最低限必要な面積を示しているということで承知した。現在、駅前広場側と県道につながる通路は閑散としている印象だが、整備後の雰囲気は改善されると考えてよいか。

大河原委員 駅広場側の1階は店舗が並ぶ予定であり、賑わいが出るのではないか。

戸倉課長 なお、駅広場側の空地は幅 2.5m あるが、駅側と県道側に沿って高低差が 1.25mほどある。店舗前の階段となるため、公開空地としての位置づけは満たしていない。

加藤会長 駅広場に面していない、公開空地に含まれない植栽部分も高低差があるのか？

戸倉課長 高低差があるのは駅広場に面した部分だけである。

川口委員 住民の方たちの主要な出入り口は、貫通通路側となるか。

戸倉課長 その通りである。なお西側にも出入り口がある。

戸倉課長 店舗については、(立面図) X6の入り口から入る。

川口委員 入居者の流れは大丈夫か。

戸倉課長 X4とX5の間に風除室がありそちらから入る。

加藤会長 駅前広場前の植栽と植栽の間の階段は公開空地に含まれるのか。事業採算性との兼ね合いがあり、審査できない現状もあるが、もう少し空地を増加してほしい内容である。市のご指導に期待する。区分所有者は何人いるのか

菅野副課長 90名である。

加藤会長 住み替えを行う方以外に新たに増える区分所有者は何名ほどか。

菅野副課長 現在、区分所有者90名であり、うち1名は商業スペースを持っている。今後マンション建て替え法に基づき、市で権利変換の認可を行うものだが、従前の所有者が建替え後のマンションに住替えるか、金銭で処分をするかなどの計画の申請がまだ提出されていない。そのため、権利(所有者)がどのように移行するかは、現段階では市では把握していない。今後、認可に伴い把握が可能となる。

加藤会長 他に意見・質問もないようなので、諮らせていただく。
議案第R1-2号について同意するという事によろしいか。

(各委員同意)

加藤会長 議案第R1-2号は同意する。

《議題2、3については非公開のため省略》

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。

菅野副課長 次回の開催については、後日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 _____

大河原委員 _____