

令和2年度第2回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 令和2年10月23日(金)午後2時00分から

2 場 所 小田原市役所4階 議会会議室

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 竹 山 幸 夫 (行 政)

委 員 長谷川 嘉 春 (公衆衛生)

(事務局 4人)

都市政策課副課長 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 相本 智子

都市政策課都市政策係主任 和田 理美

(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

建築指導課専門監 松井 和重

建築指導課指導係長 嵯峨 雄一郎

建築指導課建築道路相談係主任 萩原 浩央

4 傍聴人 0人

(会場入口に「公開」の掲示)

菅野副課長 ただいまより、令和2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、3については公開とさせていただき、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報告に相当するため、非公開とさせていただく。

なお、現時点での傍聴希望者は、いない。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、本日は長谷川委員にお願いする。
議題1について説明をお願いします。

菅野副課長 それでは、議題1の小田原市建築審査会運営要領の一部改正の承認・公開情報相当議案第R2-2号について説明する。

(菅野副課長 別添資料により説明)

加藤会長 ただいまの説明について、何か意見・質問はあるか。

加藤会長 資料1の改正内容1用語の使用について、書面では「裁決」ができないから「裁決」という概念を「表決」「議決」「採決」に分けているということなのか教えてほしい。

和田主任 「裁決」という用語については、建築審査会にお諮りする議題の中でも特に審査請求を行った場合、審査請求に対する結果をどうするかという議決を行う際に用いる用語になっており、それ以外のものについては用いない。書面会議において、審査請求は今のところ想定はしていないので、こちらの用語ではなく「議決」や「表決」という用語を用いて説明させていただきたいというところから改正するものである。

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 R2-2 号について承認するという事によろしいか。

(各委員承認)

加藤会長 議案第 R2-2 号は承認する。

《議題 2 については非公開のため省略》

加藤会長 議題 3 について説明をお願いします。

松井専門監 それでは、議題 3 の歴史的建築物の保存及び活用・公開情報相当について、
報告させていただきます。

(松井専門監 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。

川口委員 ヘリテージマネージャーと専門調査員は違う位置付けだと思うが、ヘリテ
ージマネージャーは依頼を受けて現地を調査する方々ということによいか。

松井専門監 ヘリテージマネージャーと専門調査員は必ずしも一致するものではない。
ただ、所有者側が保存活用計画を作成する際の建築士がヘリテージマネ
ージャーである場合や、こちらが建築士会に専門調査員の派遣を依頼した際、
調査員になる建築士がヘリテージマネージャーになる場合が考えられる。た
だ、公平性を考えると、同じヘリテージマネージャーが関わることはないよ
うにしていきたい。

川口委員 それは、兼ねる場合もあるが、同じ建物について同一のヘリテージマネ
ージャー兼専門調査員になることはないということか。

松井専門監 その通りである。

川口委員 保存活用計画の中で、構造・防火・避難等の安全性は建築上必要であるが、古い建物を改築するタイミングで、歴史的な構造であることから法の適用除外を受けたいという内容が中心であると思う。例えば、建物のオーナーが変わっていく中、レストランとして再生しようとするケースが見受けられるが、活用計画には使い方が入ってくるということか。

松井専門監 保存活用計画を出されるにあたって、レストランとして使うのであれば、建物計画も物販とは変わってくるので、飲食に対して、こういったところが基準法に合わないのかを調査していただき、歴史的価値を損なうようなものであれば代替措置を考えていただくことになる。オーナーが変わって利用方法も変わるということになれば、その都度、保存活用計画を変更していただき、その変更後の計画に対して改めて指定していく形になる。

川口委員 レストランということになると、厨房があつたり人もたくさん来るようになって、それまでの古い建物では対応できない機能が入ってくるので、その部分を改築すると建物の形状が変わってきたりすると思うが、それももちろん想定してということになるか

松井専門監 例えば、厨房を計画する際に、現状の建物の中で納まらないということになると、当然、横に増築する等が考えられてくる。現状の建物の部分は適用除外として考え、横に増築する部分は現行法を適合させる形で考えている。そちらについては、通常の確認申請を出して手続きをしていただくようになるが、建物はひとつとして捉え、保存活用計画を考えていくことになる。

川口委員 新しい機能を持つ建物は、景観的に古い建物との調和を保つことになると思うが、それは新しい建物側で審議していくのか。

松井専門監 そのとおりである。
増築部分は、現行法に沿った形にはなるが、歴史的・景観的な部分では、ひとつの建物として、こういった計画になっているかを判断していく。

加藤会長 このような計画は、積極的に行ってほしいとは思いますが、安全性の問題が

非常に重要になるのではないか。資料 2-1、P 2 条例の手続きフローの D に定期報告とあるが、これは年に 1 回市に報告をするのか。

松井専門監 そのとおりである。

加藤会長 川口委員から話があったように建物の用途が変わることがあると思うが、そこをきちんと見ていくことが非常に重要だと思う。定期報告を徹底して、報告だけでなく現地視察もして、なおかつ資料 2-2 に出てくる消防への意見聴取などもすごく重要な気がする。用途の変更があった際の安全性の問題については、きちんとおさえていただきたい。

次に、専門調査員についても非常に重要な役割を担っていると思う。建築士会にお願いすれば派遣してもらえるものなのか。よくご存知の方を固定してお願いした方がよいのではないかという気もする。また、ヘリテージマネージャーがきちんとした資格ではないということにも驚いた。安全性や防火の問題等についてはプロであってほしいと思う。この判断を誤ると大変なことになるので慎重に検討していただきたい。

最後に、資料 2-3 にある対象建築物について、小田原市だけ歴史的風致形成建造物が載っているのは、何か位置付けられたものがあるのか、それとも意図があるのか教えてほしい。

松井専門監 用途変更の際の安全性についてであるが、資料 2-1、D の定期報告に関しては、A の段階で作成した保存活用計画はそのまま指定して、適用除外になった時にはその状態で利活用して年に 1 回報告をしてもらう。状況によっては、何年かに 1 回程度、市の方で、立ち入り査察をしたりしていくようになるかと思うが、年に 1 回報告が出てくることによって、利活用が保存活用計画に従い維持管理をし確認する意味で年に 1 回報告を出してもらいたいと考えている。他の行政庁では少し間隔をあけたり、このような制度を設けていないところもあるので、そういった形で保存活用計画の実効性を確保していきたい。

また、用途が変わった場合でも、飲食で職種が変わる程度であれば軽微になるかもしれないが、レストランから物販や結婚式場等、違う用途に転用されている時には、資料 2-1、A の段階に戻っていただき、改めて違う用途に変わった際の保存活用計画がどうなのかという確認をとった状態

で手続きをふんでいくことになる。違った用途になるのであれば、改めて保存活用計画を作り直して保存建築物として指定し直すことになる。

適用除外の手続きについて、既に除外している中での計画変更であれば、適用除外については、継続したうえで改めて保存建築物の変更指定をする。

菅野副課長 専門調査員についてであるが、審査会を運営していく中で非常に重要であると私どもも認識している。こちらについては、まず、審査会にて候補者リストをあげさせていただき、了承を得られた上で、軽微な案件や重要な案件等、案件によって専門調査員を選んで、お願いするようしていきたいと考えている。そのため、候補者リストを作成する段階から審査会でご検討いただく過程を設ける等、私どもも慎重に運営してまいりたい。

川口委員 専門調査員は、複数名をお願いすることはあり得るのか。意匠系と設備系とでは専門的見地が違う。両方を兼ねた調査員がいればよいが、それは、なかなか難しいと思うので、それぞれを専門とした調査員がチームになればよいと思うのだが。

菅野副課長 審査会条例の一部改正を検討している中で、専門調査員を設置するという部分であるが、人数については定めていない状態であるので審査会のご意見をいただきながら柔軟に対応してまいりたいと考えている。

松井専門監 他市で専門調査員を設置しているところでは、歴史的建造物が分かる方、構造が分かる方、防災・設備が分かる方を置いて、案件によってその中から複数名にする等の対応をしている。

本市は、歴史的建造物の対象に歴史的風致形成建造物が含まれている点について、市内に対象となる建物が38棟ほどある。そのうち登録有形文化財が24棟、歴史的風致形成建造物が12棟、県指定重要文化財が3棟、市指定重要文化財が3棟となっており、ほとんど登録有形文化財か歴史的風致形成建造物である。重複して指定を受けている建物もあり、そういった面で本市は歴史的風致形成建造物を入れている。また、景観重要建造物は、現在本市では対象はなく、他市とは若干状況が違うため、そのあたりで法律に基づく対象建築物が違ってきている。

加藤会長 歴史的風致形成建造物の特徴は何か。

菅野副課長 根拠法令は、歴史まちづくり法であり、本市の場合、平成 23 年 5 月に、国の認定を受け、小田原市歴史的風致維持向上計画を策定した。これに基づき、歴史的風致形成建造物を指定しているという流れである。本市においては、10 年が経過するため国と調整しながら現在 2 期計画を策定している段階であり、引き続き、歴史的風致形成建造物は維持されていく。

加藤会長 用途等が変わった場合は、資料 2-1、A に戻って、保存活用計画を作成し直すということであったが、適用除外になっているので審査会には出てこないということか。

松井専門監 条例に基づく指定になることから、審査会では、ご意見を伺う。

加藤会長 そこは、きちんとやっていかないといけないところだと思うので安心した。

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 次回については、1 月中旬から 2 月上旬の間に開催させていただきたいと考えている。日程は後日改めて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

委員
