令和3年度第3回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 令和4年(2022年)2月7日(月)午前10時00分から

2 場 所 小田原市役所6階 603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 太 田 宏 美 (行 政)

委 員 長谷川 嘉 春 (公衆衛生)

(事務局 5人)

都市政策課長 小川 均

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 7人)

建築指導課長 戸倉 篤

建築指導課副課長 鈴木 正義

建築指導課専門監 松井 和重

建築指導課建築道路相談係長 吉田 宏臣

建築指導課審査係長 磯崎 修一

建築指導課建築道路相談係主査 小宮 匠

建築指導課指導係主任 萩原 浩央

4 傍聴人 なし

(会場入口に「非公開」の掲示)

小川課長： ただいまより、令和3年度第3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、会議を非公開とさせていただく。

議題(3)・(4)・(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。

ここからの議事進行については、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、輪番制であるが、前回(第2回)の審査会が書面会議であったため、これの会議録の署名を指名していなかった。順番としては、藤田委員になるが、今回欠席のため、前回(第2回)の分については、太田委員に、今回(第3回)の分については、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： 次の議題3について説明をお願いする。

吉田係長： それでは、議題3の建築基準法第43条第2項第2号許可包括同意案件・公開情報相当2件について、報告させていただく。

(別添資料により説明)

加藤会長： ただいまの報告について、何か質問はあるか。

川口委員： 2件目(報告第R3-11号)で、建築場所や建物の主要用途は何になるのか。また、用途地域が色々書いてあるが、建築するところは、どの用途地域に該当するのか。

吉田係長： 建築する場所は、配置図の右側下のところに示しており、倉庫の新築である。また、用途地域は、工業地域に該当している。

加藤会長： 1 件目（報告 R 3 - 10 号）で、空地部分の延長はどのくらいあるのか。また、茶色のところが法第 42 条の道路だが、これも全て法第 42 条第 2 項道路になるのか。

吉田係長： 延長は約 40 メートルである。空地が接続している道路が、法第 42 条第 2 項道路であり、セットバックしているところとしていないところがある。

加藤会長： 法第 42 条第 2 項による道路など、道路の種別が分かるようにした方がよい。これにより、セットバックが必要となる路線も分かることと、交通上、安全上、防火上、衛生上において、どのくらいの距離を避難するのもあるので、空地部分の延長もあるとよい。

太田委員： 空地部分の延長がある場合、図の途中が切れてもよいので、建築基準法上の道路までが何メートルあるのか、全体が分かるように幅員も含めて記入した方がよい。

加藤会長： 併せて、セットバックの有無や、角地等の情報などもあった方がよい。

加藤会長： 次の議題 4 について説明をお願いします。

萩原主任： それでは、議題 4 の小田原市総合設計許可基準の一部改正・公開情報相当について、報告させていただく。

（別添資料により説明）

加藤会長： ただいまの報告について、何か質問はあるか。

長谷川委員： 新型コロナウイルス感染症オミクロン株の流行があり、家庭訪問する中で、家族で 1 人感染すると他の家族に感染するケースが多くあるが、稀にそうならない場合もあり、これについて、家の構造が広いことが感染確率と関連が深いと考えられる。

今回の改正は、一戸あたりの居住面積が広くとれるような方向の改正だと保健衛生の観点からも良いと思うがいかがか。

萩原主任： 長期優良住宅の認定条件に建物の居住面積の広さの最低限度があり、一戸建てだと1階が最低40平方メートル必要であり、居住面積が合計75平方メートル必要であるとか、共同住宅については、一戸の面積が55平方メートル以上を最低限確保するという条件があり、これ以下の面積の建物はそもそも長期優良住宅の認定が行えない。最低限の空間の確保を求めている。住まわれる方の居住環境に配慮した建物を対象としている。

太田委員： 2月20日に法施行とのことだが、許可基準はパブリックコメントの後、公表して、審査会に報告されるかと思うが、現時点での実際にこれについての問い合わせはいかがか。共同住宅での長期優良住宅の促進が狙いかと思っているが。

萩原主任： 民間事業者からの問い合わせは0である。相談はあるにしろ、一般型の相談が多いのが実情で、一般型を考えている方が、今後長期優良も考えていく流れになるのではないと思われる。

戸倉課長： マンション型の長期優良住宅の認定は、県内でも川崎市で1件のみ。長期優良住宅だと、床下点検、断熱ガラスの導入、点検など、基準が高くコストも高くなり、なかなか進まないのが現状。その上で総合設計制度を使って、容積を上げてというところで国は推進している。

川口委員： 今は、一般型が多いとのことだが、小田原市として長期優良住宅型に誘導するとしたら、何パーセントくらいとかの目算があるのか。

萩原主任： はっきり言って今後の需要がまだわからない状態である。
小田原駅東口側、商業地域エリア内に、月極駐車場などのかなり広い規模の未利用地が10カ所ほど残っている現状もあるので、今後、空いている土地にマンションやビルの建設に係る相談があったときに制度の扱いは案内できるのではと思っている。

戸倉課長： 総合設計制度の許可基準の敷地面積が、一般型だと500平方メートル以上のところ長期優良住宅型だと300平方メートル以上で総合設計が使える点はある。

加藤会長： マンション建替え型は、小田原市は1件だけか。また、今後申請が出てくる可能性は高いか。

萩原主任： マンション建替え型は、令和2年に同意をいただいた小田原駅前のいわゆる新幹線ビルの建替えの1件だけであり、今後の見込みは、現行のマンションの状況が大前提になるのではっきりとした見込みは難しい。

菅野副課長： 小田原市内の区分所有型マンションで、築40年を超えるものが少しずつ出てきているので、管理組合等の考えもあるが、建替え時期になってきているのではないかと考えている。

加藤会長： 次の議題5について説明をお願いします。

松井専門監： それでは、議題5の清閑亭の利活用における建築基準法の適用・公開情報相当について、報告させていただく。

(別添資料により説明)

加藤会長： ただいまの報告について、何か質問はあるか。

太田委員： 専門調査員の代替措置の調査は、文化庁の変更申請手続きには影響ないのか。影響があれば、また文化庁に相談するのか。

松井専門監： 文化庁への変更手続きは、文化財課が行っているが、現状変更許可が先で、保存建築物の指定が後になる。排水の配管、基礎工事の掘削が対象と考えているが、代替措置自体は既存の建物をいじらない方向で考えているため、直接の影響はないと考える。影響があれば、文化庁に相談する。

加藤会長： 今の話は、建築審査会と文化庁の関係性の話。連携の仕方のイメージがあれば教えてほしい。

松井専門監： 直接の連携はない。配管などをするときには埋設工事があると、敷地が小田原城の史跡の一部にあるので許可が必要と考えている。建物は登録有形文化財であるが内装をいじることは可能のようだが、なるべく歴史的価値維持するため事業者はいじらないよう考えている。

戸倉課長： 建築審査会の同意は、文化庁の許可が下りてから行う。

松井専門監： あくまで歴史的価値判断するとき文化庁の許可が下りてい

るということを念頭に行う。

川口委員： 相談内容は、飲食部分の適用除外、難燃材料とか使わないで認めてしてほしいということかと思うが、大磯町の旧吉田茂邸の火災もあったので、火災の面を心配している。専門調査員には、火災・防災の点を見てもらうことが大事かと思う。

基本的には文化財なので、形状が変わらないようにととも大事だが。特に飲食を考えているということで、今回作るところが火を使う。いじらないところに、景観を損なわずに、延焼して消失しないための措置が大事かと思う。過去の火災を踏まえて、最新鋭のものを導入して備えてほしい。

松井専門監： これから指導をしていくが、現状聞いている話だと、軽量鉄骨造で増築する調理室の部分に火気使用を集約するとのこと。外壁が防火構造、開口部に防火設備を入れる。火が出てもなるべく延焼しない構造を考えている。

消防署（南分署）が約 250 メートルのところであり、5分程度で到着できるとは聞いている。

初期消火としては、首里城の火災のときに話に上がった漏電ブレーカーは市が所有する建物なので、既に設置されている。

次回の事前相談の時には、全国的な事例を紹介し、それを交えて説明したいと考えている。

加藤会長： 専門調査員の選び方について確認したい。候補者リストを見て判断するのか。

松井専門監： 神奈川県建築士会に派遣の依頼をしている。歴史的建造物審査等小委員会を立ち上げているので、専門調査員は、その委員から1人派遣していただくことを考えている。次回の事前相談では、専門調査委員候補者リストから決めていただきたい。

長谷川委員： これは所有者が市で、保存建築物の指定も市で問題ないのか。

松井専門監： 建物所有者の立場としての市、処分庁の立場としての市として分けて考えている。

戸倉課長： 建物所有者は市だが、民間事業者に利活用をしてほしいという流れの中で、事業者からの提案があり、令和3年12月24日に市と事業者で契約し、先日議会にも報告がされた。

松井専門監： 事業者自体は民間だが、今聞いている話では、申請は市が行う予定とのこと。実際には、事業者から委託を受けた設計者が保存活用計画を作成する。指定申請の相談には、所管課も立ち会っている。

長谷川委員： 条例第8条で「所有者は」となっているので、今言ってもしょうがないが、仕組みが所有者よりも実際の運営者に保存活用計画とかを作ってもらった方がよかった場合もあったのではないかと思う。

松井専門監： 当初、条例を考える際に、所有者以外ものせる形で考えていたが、市の法務担当とのやり取りの中で、保存活用をする建物の話なので所有者が申請者となるべきだということになった。

加藤会長： そもそも条例は、歴史的建物を保存活用するために建築基準法の適用除外をメインとしたものだったかと思う。視察はあるのか。

松井専門監： 建築基準法第3条第1項第3号に、保存の措置を別に定める条例があって指定がされれば、法適用除外ができることとなっている。今回の案件は、条例の保存建築物の指定と法適用除外の同意をあわせて審議していく。
許可になると会議室で審議することが通例だが、小田原城の近くなので、審査会の後に見に行くことや、審査会会場自体を現地にすることは可能である。

太田委員： 県でも、法適用除外の案件があったが、審査会とは別に希望者が現地を見学するということはあった。もし、時間が合えば現地を見られると良いかと思う。

加藤会長： 事務局から何かあるか。

小川課長： 先ほどの説明にもあったが、次回審査会は4月頃を予定しているため、ご対応願いたい。

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。