

令和5年度第2回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 令和5年(2023年)10月16日(月)午後2時00分から

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)

委 員 加 藤 仁 美 (都市計画)

委 員 川 口 和 英 (建 築)

委 員 浪 貝 洋 正 (行 政)

委 員 長谷川 嘉 春 (公衆衛生)

(事務局 5人)

都市部副部長 秋澤 憲彦

都市政策課都市調整担当課長 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任 渡邊 佳織

都市政策課都市政策係主任 小澤 しおり

(特定行政庁 10人)

建築指導課長 戸倉 篤

建築指導課副課長 鈴木 正義

建築指導課副課長 簗島 雅美

建築指導課建築道路相談係長 久保田 芳成

建築指導課審査係長 磯崎 修一

建築指導課指導係主査 井原 貴司

都市計画課長 梶塚 毅

都市計画課副課長 織田澤 博

都市計画課都市計画係長 千石 武史

都市計画課都市計画係主査 神谷 剛

4 傍聴人 0人

菅野担当課長： ただいまより、令和５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・２及び議題４の一部については、公開とさせていただきます、議題３及び議題４の一部については、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ます。

 現在のところ傍聴希望者はいない。会議開催中も随時傍聴を受け付けているので、途中で入室する可能性があることをあらかじめご了承ください。

 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１項の規定により、加藤会長にお願いする。

加藤委員： 署名委員については、輪番制であるが、今回（令和５年度第２回）の分については、長谷川委員にお願いする。

 それでは、議題１について説明願う。

千石係長： それでは、議題１の小田原都市計画高度地区の建築物の高さの最高限度の適用緩和に係る諮問・議案第Ｒ５-５号について、説明させていただきます。

 （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。

川口委員： 建築物の最高高さである２１．３４ｍは、図面でいうと位置はどこになるか。

 また、資料１-２の立面図について、従前よりも見付け面積が減少しており、基準への適合は問題ないと思う。確認となるが、立面図の名称について、資料１-２の１ページの上側が資料１-２の２ページ、４ページにおける東側見附部分という認識でよろしいか。

織田澤副課長： まず建築物の最高高さの部分であるが、資料１-２の８ページをご覧ください。

 中病棟の屋上に建築設備が設置されており、当該部分が建築物の最高高さである２１．３４ｍとなっている。

神谷主査： 次に立面図の名称についてであるが、国道側から建築物を見た面を北側立面図としている。

川口委員： 立面図における青色点線部分は、空調設備等の建築設備であるという理解で良いか。

神谷主査： そのとおりである。

川口委員： 承知した。緑地部分については、9 ページと 10 ページを比較すると、植込 E の部分が大きくなっていることから、この部分が増加分という理解で良いか。

神谷主査： そのとおりである。

加藤会長： 他にないようであれば、お諮りする。
議案第 R5-5 号について承認するという事でよろしいか。

(異議なし)

加藤会長： 議案第 R5-5 号は承認する。
それでは、議題 2 について説明願う。

井原主査： それでは、議題 2 の建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号に係る許可同意案件・議案第 R5-6 号について説明させていただく。
(別添資料により説明)

加藤会長： ただいまの説明について、何か意見・質問はあるか。

長谷川委員： 保健事務所で病院の開設許可する場合には、開発許可の際に条件をつけて認めたものがしっかりなされているか、毎年チェックを行い、条件を満たしていない場合は遡って開設許可の取り消しができる。今回の場合は、建替組合から申請されており、開設許可を出した場合、組織の名称からして、建替組合は無くなってしまおうと思うが、要件を満たされなくなった場合について、例えば、建築時に整備計画に則って、雨水排水設備が整備されていても経年劣化で壊れてしまおうなどで当初の要件を満たさなくなった場合に、許可の取り消しはできるのか。

井原主査： まず、維持管理の話についてであるが、今はマンション建替組合が建築主となっているが、マンション建替法の法律の中で建替組合が作成した規約については、管理組合ができた後に、マンション管理組合に移行し、マンションの維持管理をしていくという規約がある。そのため工事完了後の維持管理についてはマンション管理組合に移行していく。

浪貝委員： 議案書によると使用用途として公共用歩廊と記載されている。敷地設定の関係で、道路区域内の赤枠に示されているが、今回小田原駅前分譲共同ビルマンション建替組合から申請があり、先ほどの説明の中で共同住宅という話があった。例えば、共同住宅からバス停に行くことは公共用歩廊として判断されるのか、今回建設されるものは何をもって公共用歩廊と判断されたのか。

井原主査： 南側の歩廊上公開空地は4年ほど前に本審査会で許可をいただいた。公共用歩廊の先にエスカレーターがあり複数の店舗等の主要な出入り口となっており、2階が店舗、3階に診療所ができるため、人の移動の流れに対応して、今回公共用歩廊として計画し、建築するものである。

浪貝委員： 一般的な単なる共同住宅が駅前広場に面するケースで、バス停に行きたい場合は、公共用歩廊として判断されないが、今回のような公開空地がある場合には、連動して公共用歩廊として判断がなされたのか。

井原主査： そのとおりである。店舗等、不特定多数の方が利用することを鑑みて、公共用歩廊として計画されたものである。

川口委員： 公共用歩廊の管理がマンション管理組合に移管するということであるが、公共用としての用途が大きいと考えている。想定しにくいかもしれないが、マンション管理組合から組合を解散したいなどの話があった場合、どのような対応となるのか。

井原主査： 小田原駅前の再開発事業でもあるため、場合によっては今後ロータリーの状況が変わることなども考えられる。その場合には事前に相談乗ることも想定される。いきなり壊すことはないと思われるので、そのあたりは管理規約にも記載があるので、JR 東海と小田原市とで協議をした上で最終的に決定されていくものと考えている。

加藤会長： 公共用歩廊については利用者目線から見るともう少し広い方がいいのではないか。エスカレーターからの通路の幅で確保しているということで分かりやすい。建築基準法的にはいかがか。

井原主査： この幅に決まった根拠としては、維持管理がマンション管理組合に引き継がれるということもあり、申請者及び市の道路部局と調整した中で、最低限必要なものを今回計画させていた

加藤会長 他にないようであれば、お諮りする。
議案第 R5-6 号について同意することによってよろしいか。

(異議なし)

加藤会長 議案第 R5-6 号は同意する。
ここで、公開情報相当の案件が終了したので、会議を非公開とする。

《議題 3、議題 4 の一部については非公開のため省略》

加藤会長： ここで、非公開情報相当の案件が終了したので、会議を公開する。

(会場入口に「公開」の掲示)

加藤会長： それでは、議題 4 の公開情報相当 1 件について説明願う。

簗島副課長： それでは、議題 4 の議題 4 の建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に係る許可包括同意案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、何か意見・質問はあるか。

(質問・意見なし)

加藤会長： 無いようであれば、本日の会議はこれで終了する。事務局から何かあるか。

菅野担当課長： 次回開催については、後日改めて連絡をさせていただく。

加藤会長： それでは、以上をもって、令和5年度（2023年度）第2回
小田原市都建築審査会を閉会する。

以上