

## 令和4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)2月28日(火)午後3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 5人)

委 員 加 藤 仁 美 (都市計画)

委 員 川 口 和 英 (建 築)

委 員 柴 田 直 子 (法 律)

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       | 尾上 昭次  |
| 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任 | 小澤 しおり |

(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  |
| 建築指導課建築道路相談係長  | 吉田 宏臣  |
| 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  |
| 建築指導課建築道路相談係主任 | 亀井 大樹  |

(関係課 2人)

|              |        |
|--------------|--------|
| 文化政策課文化政策係長  | 黄金井 進一 |
| 文化政策課文化政策係主査 | 菅原 清仁  |

4 傍聴人 0人

尾上副部長：     ただいまより、令和４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５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）・（３）の一部については、公開とさせていただきます。

    議題（３）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、会議を非公開とさせていただきます。

    なお、本日の傍聴希望者は、０名である。

    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、今回（令和４年度第２回）の分については、浪貝委員にお願いする。

    なお、今回の議題については全件報告である。

    議題（１）について説明をお願いする。

井原主査：     それでは、議題（１）の建築基準法第５９条の２第１項に係る許可同意案件（事前説明）・公開情報相当について、説明する。

                    （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：     この案件は、許可基準すべてを満たしているという説明だったが、制度的に許可基準を全て満たしていると、必ず許可されるものなのか。許可基準を全て満たしたうえで、建築審査会の了承を必要とするものなのか。

戸倉課長：     建築基準法の中では、総合設計の制度については公共性、交通上、安全上、防火上、衛生上などを審議し、建築審査会の専門家の意見を聞き、なにか不測の案件があればそれを参考に申請者と協議をするような制度となっている。建築審査会の同意というものはハードルとなっている。意見をいただいたうえで、行政庁の方が許可をするという制度になっている。

長谷川委員：     各委員の判断で改善した方がよい点等の意見が出た場合にはそれに縛られることがあるという解釈でよろしいか。

戸倉課長： その通りである。

川口委員： このエリアは小田原の中心的な商業エリアだと思う。その中でも最大規模の建物ではないかと思うが、そういった意味で周辺環境などに工夫していることは読み取れるが、高さにおいて 59.99m で小田原城以下であるという数字はクリアしているが、小田原で 3 番目くらいに高い建物ではないかと思う。今の図面が悪いというわけではないが、高さが高くボリュームがあるため、小田原市の景観に調和できるような計画にしていきたい。

真ん中を通っている通路の公開空地の上の部分がどこまでの高さなのか。

戸倉課長： 資料 6 をみていただきたい。2 階の平面図となっているが、1 フロア分の天井高を想定している。

井原主査： 資料 9 のパースを見ていただきたい。今の計画は 3 m の高さをしており、シャッターは降ろさず、開かれた通りやすい空間を目指すとしている。

川口委員： 歩行者のみか。

井原主査： その通りである。

加藤会長： 幅は 5 m ということか。

井原主査： 実際の幅として有効なのは 4 m である。

加藤会長： 資料 1 において、今まで総合設計制度で許可をした事例が掲載されているが、その中でも今回の案件が一番高くなるのか。  
あるいは、過去の案件の高さを教えていただきたい。

戸倉課長： 許可事例 1 のサーパスシティ小田原が平成 17 年に許可をしているが小田原市が高度地区を指定したのがこの建物の確認をした後になる。

井原主査： 高さは、前面で表示されている図のとおりとなっている。  
高さは小田原城をもとに標高で考えているので  
最高は 68.3m になる。

図の下段は、高度地区の適用緩和のみ受けたもの。今回の計画は、順番的には3番目くらいなる。

戸倉課長：       サーパスは高度地区前ではあるが、高度地区の基準は超えていない。

加藤会長：       小田原城の標高は超えていない。

川口委員：       小田原城の標高は。

井原主査：       標高は 68.3m である。

加藤会長：       周辺についての川口委員からのご意見もあったが、周辺住民による反対運動のような懸念するものはあったのか。

井原主査：       今回は都計法の 29 条があるので、中高層の条例があり 90 件程度事前説明をする必要があり、解体時や着工時の騒音に対するご意見や、新たな店舗はどういったものが入るのかという質問はあったが反対意見はなかった。

柴田委員：       これを設計したときに、駐車場をどの程度設けなければいけないというような基準はあるのか。

戸倉課長：       中心市街地で駐車場設置義務条例というものがあり、設けなければいけない駐車場台数は定められている。商業施設だと 150 m<sup>2</sup> で 1 台や、マンションであれば住戸個数の 3 分の 1 などと定められており、それについてはクリアしている。次回資料として提出する予定である。

柴田委員：       駐車スペースが足らなくなる等といったことは考えられないのか。

戸倉課長：       現在小田原市の中心市街地では駐車場に困るだとか、それによる渋滞などの問題は起こっていないと認識している。

加藤会長：       川口委員が先ほどご質問されていた中で、景観アドバイザーの意見を聞いたとか地元の評議会との意見交換があったとのことだが、そのなかでこの建物についての認識はあるということよい

か。

井原主査： そのとおりである。

川口委員： 敷地面積はミナカに近く、大規模な施設になると思われる。低層階は商業施設で、上が分譲住宅であり、それなりの人口が増えると考えられる。ボリューム的には大きくなおかつ高い建物になる。見え方や機能については今後も精査していただければ。

戸倉課長： 西側がダイヤ街商店街、東側が銀座通りで、この道路に囲まれた一画については、オービックビルが令和3年に総合設計を行っている。現在、申請地の北側に大きな建物があり道路側には小さな建物が並んでいるが、こちらでも再開発を検討しているところである。どこまでの範囲で総合設計制度になるかは分からないが、この大きな建物を含み、計画が進んでいるところであり、街並みが大きく変わってくる予定である。

浪貝委員： 公開空地について何点か伺いたい。1点目は、建物内の公開空地は24時間開放されているのか。

2点目は、東側の公開空地だが、歩道に面している部分で、北側の一番角の部分だが、普通の公開空地と変わらないオープンなスペースのように思うが、ここをあえて公開空地から外している意図はなにか。

井原主査： 1点目についてだが、今のところ24時間通路として使用できることを考えている。ただ、小田原駅から近いこともあり、人が溜まってしまう可能性もあるため、計画上シャッターの設置も検討している。許可基準の中でも夜間については、やむを得ない場合には閉鎖をすることも可能としている。指導としては24時間通路として開けておくこととしているが、計画上場合によってはシャッターをつけることを考えている。ただし、シャッターを下ろすかどうかは別の話となる。

2点目についてだが、ご指摘の箇所の西側がゴミ集積場となっており、ゴミ収集車や郵便の配達の手などが一時的に待機する場所として考えており、公開空地から外している状況である。

浪貝委員： 1点目の質問についてだが、基準がどうなっているか分からないが、24時間開放されていないといけないような規定があるのか。例えば夜間はやむを得ないので閉鎖されていても公開空地は確保されているという考え方になるのか。

井原主査： 今のところは、通路として 24 時間通行することを考えているため、有効な公開空地としている。

戸倉課長： 貫通通路の基準につきましては、参考資料 1 の総合設計許可基準の 2 欄の③貫通通路の設置に最低幅員が 2 m ということで、今回は 4 m で 24 時間開放され、天井高も 3 m のため、こちらの基準に合致しているということになる。

浪貝委員： やむを得ないと判断されれば将来的に夜間にシャッターが閉められても、昼間は開いていれば特段それに対するペナルティはないという理解でよいのか。

井原主査： 最終的には特定行政庁と相談して、やむを得ない状況と認められればの話になるので、事業者の判断で夜間シャッターを閉めるということはない。

浪貝委員： 小田原市でコントロールできるということか。

井原主査： 小田原市の方でやむを得ないと判断でき状況になればということになるため、基本的には 24 時間通行できるという状態である。

浪貝委員： 東側の道路上に、消防活動空地があり、一般的には敷地内に設けるものかと思うが、歩道や道路沿いに消防活動空地を置くのは問題ないのか。

加藤会長： 消防活動空地は資料の図面ではどこにあたるか。

浪貝委員： 資料⑤の東側道路上中ほどにある。

戸倉課長： こちらも確定ではないが、申請者は消防とも協議してこちらで計画を進めている。

加藤会長： 今の道路のところだが、西側の道路 5.6m のところだが、これを今回の開発で拡幅するなどは考えていないのか。良い機会のように思うがどうか。

菅野副課長： 開発に関しては、開発の手続き条例というものがあり、一の道路である東側の道路が基準を満たしていれば、二の道路である西側の道路は最低基準の4 mを満たせば道路後退の義務は生じないという規定があるため、今回については後退は生じないこととなる。

長谷川委員： 用地や建物に市の補助金が入ることはあるのか。

戸倉課長： 小田原市には優良建築物補助制度という再開発の補助メニューがあるため、この補助を検討している。

長谷川委員： 補助金の事務も建築指導課が行うのか。

戸倉課長： 都市計画課で行っている。

菅野副課長： 優良建築物等整備事業であるが、国県市全てから出る制度であるため協調補助という形である。

加藤会長： 次の議題（2）について説明をお願いします。

磯崎係長： それでは、議題（2）の歴史的建築物の保存及び活用について、報告する。

（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： この場所でいうと火が使われることになるのは、増築部分のガスレンジがあるところのみでいいのか。ガスレンジがあるところ以外で店内において火気が使われるようなところはあるのか。

黄金井係長： 火気使用の場所については委員ご指摘の新たに作る調理室のみであると聞いている。

川口委員： ここに入る料理店の料理の種類は聞いているのか。

黄金井係長： 事業提案の中ではカモや地場産の柑橘類を使った料理を提供

するとのこと。今のところ固形燃料を使った鍋などは想定していない。

加藤会長： 万が一そうであっても大丈夫なようにはなっているのか。

磯崎係長： 増築部分については、準耐火建築物としてある。

加藤会長： 万が一そのように増築部分以外で火気の使用があっても、ルール上は問題ないということか。

磯崎係長： 今回は火気の使用はないにしても、万が一のために代替え措置を講じた形となり、代替え措置として消火器を多く設置し、煙熱感知器等をしつらえたことで、内装制限の適用を除外している。避難経路に関しても屋外への距離が短いこともあり、避難経路をよく示し、避難を迅速に行えるようにした。  
前回の審査会でも示したが、建築基準法や消防法の規定以上に消防関連の設備がされている。

加藤会長： 安全という観点からもメニューについてのご指導いただいた方がいいのではないかという意見かと思う。避難するような状況になっては困るため、ご検討いただきたい。

柴田委員： すでに民間事業者が決まっているとのことだが、指定管理者となるのか。また何年契約か。

黄金井係長： 想定としては民間貸付ということで賃貸借契約を想定している。期間については提案募集の際に 10 年以内で公募した。契約期間については契約前であるため正確に回答することはできない。

柴田委員： 今回の契約期間の後に、別の事業者が契約する可能性のあるのか。

黄金井係長： その可能性はある。

柴田委員： その場合にも今回のように料理の内容や、火気の使用なども協議することになるのか。



黄金井係長： 厨房の扱いについては次の利活用事業者と協議していきたいと考えている。

加藤会長： 次の議題（３）公開情報相当３件について説明をお願いする。

（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： 報 R4-8 について、申請地に至るまでの距離が非常に長く、約 96m あり、周囲には立ち並びがあるが、これらの敷地は、この空地を使って接道してきたのか。

吉田係長： 過去に許可した敷地については、図の青枠部分であり、前面の空地部分に接道している。

川口委員： 申請地は写真を見る限り、駐車場のように見えるが、従前はどのようなになっていたのか。図には仏壇館とあるので、お寺にアクセスするための通路的な使われ方であったのかと感じたが、機能として何かここにあったものが、事業者が変わり違う性格のものが建つのか。

吉田係長： 申請地は、従前近接の仏壇センター（仏具館）の敷地の一部であったが、その後土地所有者が変わり、事業者が当該地を活用するため、申請地の建物計画となった。

川口委員： 空地に車が入り込んでいるのか。

吉田係長： 車が入れる幅員はある。幅員が狭いところは、申請地の近くで約 3.5 m であり、空地のほとんどが 4 m 以上の幅員である。

加藤会長： 青枠部分が過去に許可を得たところであると認識しているが、青枠で塗りつぶされているものと、塗りつぶされていない部分の違いはなにか。

吉田係長： 空地概要図にあるとおり、青枠部分の全てが線形同意をもらっている土地であり、塗りつぶしてあるところ（①～⑥）は、許可済みの物件である。

加藤会長： 空地の延長が 35m 以上あるが、空地に接する建築物の許可基準には合致しているということか。

吉田係長： 合致している。

浪貝委員： 同意の状況で、A 区間と B 区間があり、B 区間については令和 4 年 11 月に線形同意書を受理しているが、例えば①は平成 16 年に許可済みとなっているので、平成 12 年に同意書を受理しているのかと思うが、①の反対側の敷地も B 区間で同意しているのか。

吉田係長： B 区間では、⑧の敷地が同意している。

長谷川委員： 報 R4-10 について、その敷地が農道その他これらに類する公共の用に供する道とあるが、図でいう西湘バイパスの道路がなぜ法第 42 条第 1 項に規定する道路ではないのか。

吉田係長： 建築基準法では、高速道路や自動車専用道路は、法第 42 条第 1 項に規定する道路から除かれているためである。

《議題（3）他 11 件については非公開情報相当のため省略》

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。