令和5年度第1回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 令和5年(2023年)5月25日(木)午後2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 柴田 直子 (法 律)

委 員 浪貝 洋正 (行 政)

(建築審査会専門調査員 1人)

専門調査員 村島 正章 (意匠・文化財)

(事務局 5人)

都市部副部長	秋澤 憲彦
都市政策課担当課長	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 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
建築指導課審査係主任	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 1人

菅野担当課長： ただいまより、令和5年度第1回小田原市建築審査会を開催する。本日の出席委員数は3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(2)・(3)・(4)については、公開とさせていただきます、議題(1)・(5)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。

会長及び職務代理者の選出についてであるが会長は小田原市開発審査会条例第4条に「審査会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。」と規定している。委員の皆様から意見はあるか。

浪貝委員： 関係法令に精通されている加藤委員に今期も会長をお願いしたいと考えているが、いかがか。

菅野担当課長： ただいま加藤委員に会長をお願いしたいとの意見があったが、いかがか。

(異論なし)

菅野担当課長： 加藤委員お願いできるか。

加藤会長： お受けする。

菅野担当課長： それでは、加藤会長に会長をお願いする。
それでは、ここからの議事進行は、小田原市建築審査会条例第5条第1項の規定により、加藤会長に願する。

加藤会長： それでは、引き続き、職務代理者の選出をお願いしたいと思います。なにか意見はあるか。

(意見なし)

加藤会長： 特にご意見がないようであれば、私から指名させていただきたいと思うが、よろしいか。

(異議なし)

加藤会長： 前職務代理者を務められ審査会にも精通している川口委員にお願いしたいと考えるがいかがか。

(異議なし)

菅野担当課長： なお、川口委員は本日欠席されているが、欠席にあたり、会長、職務代理者の選出について事務局に一任をいただいている。特に、ご自身への推薦がある場合も、お引き受けいただける旨、伺っていることを報告させていただく。

加藤会長： それでは、川口委員に職務代理者をお願いする。署名委員については、これまで輪番制にてお願いしていたため本日は浪貝委員をお願いする。

(浪貝委員了承)

加藤会長： それでは議題に入る。
議題(1)は、非公開情報相当の案件となるため、会議を非公開とする。

《議題(1)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(2)建築基準法第59条の2第1項に係る許可同意案件(審議)・公開情報相当、議案第R5-2号について説明願う。

井原主査 議題(2)・(3)については、本日欠席委員についても、先般説明し、了承いただいている。それでは、議題(2)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。

加藤会長： 1点目だが、1ページ目にある延べ面積と容積対象面積の記載がある、対象外となるのはどういったところか簡単に説明いただきたい。

2点目は資料⑤の図で左側の公開空地の植栽がないほうが歩道の役割を果たすのではないかとも思うが、植栽との関係をどう判断されたか伺う。

3点目だが、参考資料として小田原駅周辺のまちづくり計画の説明があり、とてもありがたい。右下の地図上で総合設計制度を使っていくかもしれないという想定というようなものが記されているが、高度地区の既存不適格がり、商業地域内に26件ある。総合設計制度を使うには敷地面積が500㎡以上ないといけない。市としては既存不適格のものを総合設計の方に導いていくという考えがあるように思うが、そのあたりについて伺いたい。

井原主査： 1点目の容積対象外の部分についてだが、地下一階に駐車場があり、駐車場は延べ面積の5分の1の部分について、共同住宅については共用廊下部分について、それぞれ容積対象外、それ以外を対象としている。

2点目の植栽については、公開空地内を歩けるようにしていれば、植栽を設けることには支障ないとしている。

戸倉課長 2点目の補足だが、敷地西側道路のダイヤ街商店街は、人が賑わう日中の時間は歩行者専用道路としており、植栽が歩道にあった方が環境的にも優れるということで、植栽については支障がないと考えている。

菅野担当課長： 3点目で小田原市周辺のまちづくりについてだが、総合設計制度の誘導という話があったが、本市における中心地であるため高度な都市機能施設の誘導や居住も小田原駅周辺にしていきたいと考えている。土地の共同化というのが一番難しい。総合設計制度や本市では優良建築物整備事業おおむね1,000㎡以上の敷地に対して共同部分について補助金を出している。本件についても優良建築物整備事業に該当している、国・県・

市の共同の補助事業であり、補助金を民間にも入れ整備を促進していき、まちづくりを誘導していくというところである。

戸倉課長： 31mを超える高度地区の既存不適格建築物については、総合設計制度によらなくても、高度地区の既存不適格の緩和で既存の高さに対しての救済を行う手法となっている。

柴田委員： 資料⑪の歩道上公開空地について、濃いオレンジのひさしがついているところは利用の可否などが変わってくるのか。

井原主査： 利用の可否が変わるわけではない。容積率を割り増す基準の中で、担保できる係数が決まっており、幅4mまでについては歩道と一体ということで担保性があるとし、1.5倍とされている。公開空地としては一体的に使われるため利用の可否は変わらない。

柴田委員： 利用者しか入れないということはないのか。

井原主査： どなたでも使えるものでないと公開空地として認められないため、24時間どなたでも利用できる。

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R5-2号について同意するというところでよろしいか。

(各委員同意)

加藤会長： 議案第R5-2号は同意する。

菅野担当課長： ここで村島専門調査員に入室していただく。

(村島専門調査員入室)

加藤会長： それでは、議題(3)小田原市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の保存建築物の指定に係る意見聴取・公開情報相当、議案第R5-3号について説明をお願いします。

磯崎係長： それでは、議題(3)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： 引き続き専門調査員からの意見聴取を行います。
村島専門調査員、調査報告をお願いいたします。

村島専門調査員： (調査報告※別添資料参照)

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。

柴田 委員： 2階の利用について、長時間の利用は行わないというのはどういった理由なのか。
車いすの利用される方を受け入れる場合、ソフト面でどれくらいの対応がされていれば安全を確保できるかの基準はあるのか。

磯崎係長： 2階からの避難は階段を使用するため、長い時間利用するのではなく、短い時間の利用とし2階から避難しなければならない可能性を減らすという意図がある。ただ、2階を一切利用しないというわけではなく、眺望もすばらしく見ていただきたいということで、こういった計画となっている。
車いすをご利用の方やお子さんへの対応についてソフト面での基準はないが、計画書では15名～20名程度のスタッフがいることになっており、避難誘導訓練を行っているスタッフがこの程度いることになるため、車いすをご利用の方やお子さんへの対応については可能であろうと考えている。

柴田委員： 最大で何人程度の客が入るのか。

黄金井係長： 計画上の座席70席弱を予定している。

加藤会長： それに対してスタッフは15名～20名程度ということか。

黄金井係長： その通りである。

加藤会長： 常時ということか。

黄金井係長： 詳細は不明だが、厨房やホールスタッフ含めて15～20名い

るといように考えている。

加藤会長： 車いす利用者の方への配慮はハード面ではないのか。

黄金井係長： 建物に造作をつけるとなると難しいが、例えばスロープなどを用意しておき、必要に応じてスロープを設置し誘導するなどの対応はできるのではないかと思う。

浪貝委員： 代替措置についてはソフト面ハード面細かな措置ができていると思う。特にソフト面については従業員等の教育が重要かと思うが、訓練や教育が確実に実施されているかへのチェック体制が具体的にどのようなになっているのか分かれば教えていただきたい。

代替措置として非常用照明を追加しているが、非常用照明がないところはどのようなになっているのか。

磯崎係長： 訓練や教育体制については定期的に報告を受けることになっている。

非常用照明の設置については、更衣室として非居室扱いとしているため、ここは設置場所から除いている。

村島専門調査員： 浪貝委員からの指摘については、調査の段階で同じように指摘をしているが居室的に使うようであれば照明を設置しなければならないが、更衣のみで休憩には使用しないということによしとした。

加藤会長： 防災上のことが懸念されるため、安全側の方にした方が良いかと思う。

他にないようであれば、確認させていただく。皆様のご質疑から、建築審査会としましては、保存建築物の指定に関して、支障がないものとしてよろしいか。

(各委員同意)

加藤会長： よろしいということなので、ここで保存建築物の指定について、処分庁の見解を求める。

戸倉課長： ただ今、保存建築物の指定について支障がないもののご回答をいただいた。これを受け本市では保存建築物として指定する。引き続き建築基準法の適用除外についてもご審議いただき

たい。

加藤会長： それでは、保存建築物の指定をしていくとのことであるため、議題(4) 建築基準法第3条第1項第3号に係る指定同意案件・公開情報相当、議案第R5-4号について説明をお願いします。

磯崎係長： それでは、議題(4)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。

村島専門調査員： 最後のところだが、厨房のところが増築されるが、独立した建物ということで、そこは保存建築物ではないということで確認申請が必要となる。母屋の方については保存建築物となり適用除外という解釈でよいか。

磯崎係長： 独立棟となる厨房は保存建築物ではないため現行法での申請となる。母屋の方も既存部分については保存建築物で、トイレについては増築となるため現行法で対応となる。

村島専門調査員： 独立棟は分かりやすいが、トイレについては建物として一体的となるが、トイレから先の部分について法律上は適用除外となるという解釈でよいのか。

磯崎係長： そういった解釈でよい。トイレが横増築となり、構造的にも柱としては別柱をそえており、全体に対する非常に小さい割合の規定で増築される。

内装制限以外は現行法に適應しているため、先ほどの代替措置で守るという形で避難安全上、あるいは防火安全上も支障がないということになる。

村島専門調査員： トイレについても一体でなく、広くとらえれば分かれており、単独棟に近い扱いをしているのでそこだけ審議するということで、やむを得ないところである。

戸倉課長： 申請された保存活用計画については、現行法の適用を確認しており、内装制限だけが不適合となった。そのため今回の審査会での建築基準法の適用除外の審議となっている。増築部分については現行法適用でそのほかについては審査済みである。

加藤会長： 個人的には安全側にとる方が良いのではと思うがもし検討の余地があれば安全側でとればと思うが専門調査員はどうか。

村島専門調査員： その他条例を扱う場合には限定的に扱うべきであろうと考えている。できる限りの対策をしたうえで、やむを得ない場合にのみ適用すべきと考えている。今回のように登録文化財であり城跡の中にある建物であるから、壁を変えたり天井を変えたりできない中で、出来る限りの措置をしたうえでの判断であるということで、よろしかろうと思う。

処分庁は相当に議論し審査したうえでの判断であろうと思うため、これが先駆的な案件であるということであれば、今後でも厳密にやっていただければと思う。

加藤会長： 議案第 R5-4 号について同意するという事でよろしいか。

(各委員同意)

加藤会長： 議案第 R5-4 号は同意する。

菅野担当課長： ここで村島専門調査員に退室していただく。

(村島専門調査員入室)

加藤会長： 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。

(会場入口に「非公開」の掲示)

《議題(5)については非公開のため省略》

加藤会長： 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： 次回の開催につきましては、10月頃を予定している。詳細は後日改めて連絡をさせていただきます。

加藤会長： それでは、以上をもって、令和5年度(2023年度)第1回小田原市都建築審査会を閉会する。

以上