

令和6年度第1回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 令和6年(2024年)8月7日(水)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 柴 田 直 子 (法 律)

委 員 浪 貝 洋 正 (行 政)

(事務局 6人)

都市部副部長 秋澤 憲彦

都市政策課担当課長 菅野 孝一

都市政策課副課長 吉澤 元克

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 村越 健二

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

建築指導課指導係長 井原 貴司

建築指導課審査係主事 牛澤 駿介

4 傍聴人 0人

菅野担当課長： ただいまより、令和6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）、議題（3）の一部、及び議題（4）については、公開とさせていただき、議題（2）及び議題（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、非公開とさせていただく。

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。

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、加藤会長にお願いしたい。

加藤会長： 署名委員については、輪番制であるが、今回（令和6年度第1回）の分については、川口委員にお願いする。
それでは、議題1について説明願う。

山本係長： それでは、協議事項 小田原市建築審査会会議傍聴要領の改定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。

浪貝委員： 傍聴者を10人にするという部分は、参考にした事例などはあるか。

山本係長： 建築審査会以外の審議会等で10人程度となっている。ただ、市役所の会議室の広さの関係で10人以下とする場合もある。

加藤会長： 小田原市建築審査会で過去直近傍聴人がいた案件はなにか。

山本係長： 直近だと清閑亭の報告をした際に関係業者の方が傍聴に来ていた。通常の案件であれば、ほぼ、傍聴人はいない。

柴田委員： やむをえず10人が入室できない場合、傍聴人数を変更する

ことがあると思うが、その場合はこういった形で市民の方々に知らされるのか。

山本係長： 会議の1週間前ごろに、会議公開のお知らせをホームページ等で公開しているため、そこで確認していただくことができる。

加藤会長： 他にないようであれば、お諮りする。協議事項 小田原市建築審査会会議傍聴要領の改定については、原案のとおり支障ないものとしてよろしいか。

(異議なし)

加藤会長： 協議事項 小田原市建築審査会会議傍聴要領の改定については原案のとおり支障ないものと認める。
それでは、議題(1) 議案第R6-1号 建築基準法第59条の2第1項に係る許可同意案件について説明願う。

井原係長： それでは、議題(1) 議案第R6-1号 建築基準法第59条の2第1項に係る許可同意案件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。

川口委員： 細かいところで申し訳ないが、容積対象面積の1ページ目、28822.51 m²という数字だが、資料の中で言うと、どこに記載があるのか。延べ面積は42434.43 m²で、おそらく廊下などを引いていくと、こういう数字になるのだろうと思う。
例えば元々の吹き抜け部分の取りやめや、駐車場等で変化があるのかと思うが、概要を教えてください。

加藤会長： 質問の趣旨としては、延べ面積のうちの容積対象面積はどこから差し引かれているのかということである。

井原係長： 9ページの基準階平面図を見ていただくと、共同住宅の共用廊下があるが、各住戸のプラン等が変わり、それに伴い廊下幅が前回より広くなった。共同住宅の共用廊下であるため、その

部分が容積対象面積から引かれ面積に変更があった。

川口委員： それが建物全てに該当するということか。

井原係長： 共同住宅がある3階から19階までの全てである。

川口委員： 吹き抜けは関係あるのか。

井原係長： 共同住宅の廊下周辺のダクトスペース等を変更したことで、吹き抜けの形状も一部変更し、トータルすると面積も変わった。

川口委員： 階によって多少異なるのか。

井原係長： その通りである。各階で住戸の数等が変わるため多少異なる。

川口委員： 容積対象面積が28,822.51㎡という数字になり、それを敷地面積で割ると512.98%で容積率に収まっているということか。

井原係長： そのとおりである。

川口委員： 今回、公開空地の変更で細かく数字が変わっている部分について確認だが、13ページの貫通通路の黄色部分に屋根があったのか。

井原係長： もともとの貫通通路の東側には庇があったが、それをなくした。この貫通通路全体の緑色部分と黄色部分を足した面積は変わらないが、庇がなくなったことに伴い、係数が変わっている。庇があると、1.5×0.6という係数になる。

川口委員： 一部オレンジ色部分に変更があるがどうなっているのか。

井原係長： 公開空地に面する前面が店舗でその店舗計画が具体的にあり、ごみ箱を置くなど、実際の動線を計画すると公開空地として使えない部分があるのではないかとすることを危惧してお

り、その辺を含めて、現実にあった計画に変えた方がよろしいのではないかとということで、公開空地の範囲を変更している。

川口委員： そういったことを踏まえ、係数等をかけた結果、2038.54 m²であるということか。

井原係長： そのとおりである。公開空地の実面積は 1942.11 m²だが、公開空地の種類によって係数が異なるため、それらをすべて計算し足し上げると有効公開空地面積は 2038.54 m²となる。

川口委員： それをさらに 13 ページ右側の計算式に入れると 513.74%でこれが許容容積率になり、先ほどの数字に収まるということか。

井原係長： そのとおりである。

柴田委員： 13 ページで緑色部分が黄色になり、桃色の部分が橙色になったところもあるが、変更があった理由はなにか。

井原係長： 理由としては、上階のプランの変更である。室外機置き場の検討や、桃色の部分は青空のところであるが、2 階部分が店舗のため、屋根が増え、それにともない係数も変わった。

 室外機置場についてだが、もともと南東側の屋根があったものを、今後の維持管理や更新の観点から設備機器の配置を考え、位置を変更し屋根部分を減らした。それに伴い、西側部分の室外機置場が増えて屋根部分が増えた。

川口委員： 貫通通路は 24 時間通行可能ということだったか。

井原係長： 貫通通路であり、公開空地として 24 時間通行が必要であるため、24 時間通行できる形態を考えている。

 ただ、小田原駅近くであるため、色々な方がいらっしゃることもあり、治安の面等の影響により、場合によっては閉めざるを得ないということも想定し、シャッターをつける計画はしている。ただし、基本的には 24 時間通行できるようになっている。

浪貝委員： 7 ページの計画緑地面積について、細かいことだが、お聞きしたい。

7 ページに、今回の公開空地面積上の緑地面積が緑色で示されており、12 ページに前回と今回の比較が載っているが、例えば 12 ページの右側を見ると高木が何㎡扱いであるか、中木、低木がそれぞれ何㎡扱いであるか、植栽体の面積をどのようにカウントしているのかが分からない。7 ページと 12 ページを比較しても、緑の部分が異なっているように見受けられる。今回 10.33% とギリギリであるため、そのあたり数値は大丈夫なのか教えてほしい。

井原係長： 7 ページについては芝生をもとに記載させていただいている。芝生については、上から見た見付け面積でカウントしている。高木、中木については都市緑地法に基づいて計算している。その結果、10.33% となっている。今回に限らず本市で総合設計制度の許可しているものは、全てそのような計算の仕方をしている。

浪貝委員： 単なる見付面積で計算しているわけではないということか。

井原係長： 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 R6-1 号について同意するという事でよろしいか。

(異議なし)

加藤会長： 議案第 R6-1 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、会議を非公開する。

《議題 (2) 及び (3) の一部については非公開のため省略》

加藤会長： 以上で議題 3 報告事項 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に係る包括同意案件 非公開情報 2 件について終了する。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： 続いて公開情報相当 3 件について説明願う。

簗島副課長： 報告事項 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に係る包括同意
案件 公開情報相当 3 件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、何か質問はあるか。

川口委員： R6-4 号の申請地だが、7 ページを見ると、敷地の南東側の
起点の方から入り、折れ曲がって、斜路のような感じなのか。
斜路になっており、敷地境界線が、この斜路の中心部あたりに、
書いてあるが、この境界線の外の部分は他の人が持ってるの
か。

簗島副課長： こちらの方(敷地東側隣地)の敷地でここに(斜路の途中に)
1 つ、小さいが敷地があり、ここのための通路を空けた中で、
この通路(斜路)の半分を敷地として利用している。

川口委員： それぞれ分かれているが、斜路の部分を 3 者で利用している
ということか。

簗島副課長： 右側の方(東側隣地の方)が所有しており、借地し、こうい
った形で敷地設定をしている。

川口委員： 擁壁部分も含めて借地なのか。

簗島副課長： 擁壁の部分は寺(申請者)が持っている。寺は離れたところ
にあり、土地は寺(申請者)の土地である。入り組んでいてこ
この部分はこちらの方(東側隣地)の所有である。

川口委員： 今回の申請地の人がメインの入り口とするのはこちらの斜
路を上がり切ったところか。

簗島副課長： 三角のところが、メインアプローチとなる。

川口委員： 周辺も傾斜地になっているため、囲まれた小高いところになっているという感じか。

簗島副課長： ここだけ平らになっている形で、また段が上がって上に住宅がある。

川口委員： なかなか複雑な土地であるが理解した。

加藤会長： 質問もないようなので、以上で建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に係る包括同意案件 公開情報相当 3 件を終了する。
続いて、議題 4 建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号認定基準の一部改正（報告）について説明願う。

簗島副課長： 建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号認定基準の一部改正（報告）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、何か質問はあるか。

（質問・意見なし）

加藤会長： ないようであれば、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： 次回の開催につきましては、未定である。詳細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 6 年度（2024 年度）第 1 回小田原市都建築審査会を閉会する。

以上