

令和7年度第1回小田原市建築審査会 議事録

1 日 時 令和7年(2025年)8月29日(金)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 5人)

委 員	加 藤 仁 美	(都市計画)
委 員	川 口 和 英	(建 築)
委 員	川 名 基 義	(行 政)
委 員	柴 田 直 子	(法 律)
委 員	長谷川 嘉 春	(公衆衛生)

(事務局 4人)

都市部副部長	梶塚 毅
都市政策課担当課長	菅野 孝一
都市政策課副課長	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 5人)

建築指導課長	村越 健二
建築指導課副課長	簗島 雅美
建築指導課副課長	磯崎 修一
建築指導課建築道路相談係長	久保田 芳成
建築指導課指導係長	井原 貴司

(関係課 3人)

都市計画課長	織田澤 博
都市計画課副課長	千石 武史
都市計画課都市計画係主査	小宮 匠

4 傍聴人 2人

菅野担当課長： ただいまより、令和7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)および(2)の一部については、公開とさせていただきます、議題(2)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・報告に相当しますので、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2名である。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建築審査会条例第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。

長谷川委員： 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。

加藤委員： お受けする。

菅野担当課長： それでは、加藤委員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う。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)

加藤会長： 川口委員お願いできるか。

川口委員： お受けする。

加藤会長： 署名委員については、輪番制であるが、今回（令和 7 年度第 1 回）の分については、長谷川委員にお願いする。

(長谷川委員了承)

加藤会長： それでは、議題（１）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 R7-1 号について説明願う。

千石副課長： それでは、議題（１）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 R7-1 号について説明させていただく。

議題（１）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

本案件は、三和住宅サービス株式会社 代表取締役 末永 成男 及び株式会社山実代表取締役 山田 久美より、小田原都市計画高度地区の適用緩和認定申請書が提出され、小田原都市計画高度地区の定めにより、建築審査会の意見を伺うものである。

はじめに、高度地区の概要について説明する。

本市では、良好な居住環境や秩序ある都市環境の維持・保全を目的として、平成 17 年 6 月 15 日に第一種低層住居専用地域を除く市街化区域全域に用途地域と連動した建築物の高さの最高限度を定める高度地区を決定したものである。（パワーポイントページ

番号 3 参照)

次に、計画の概要を説明する。

本計画は、申請者が、小田原市久野字多古境 501 番 3 他の敷地に共同住宅を建築しようとするものである。計画地と、小田原駅、小田原城などとの位置関係はご覧のとおりである。計画地は、小田原市役所から北に直線距離で約 1.1 キロメートルに位置している。計画地は、県道 74 号小田原山北に近接する傾斜地であり、周囲には、小田急電鉄小田原線の足柄駅や伊豆箱根鉄道大雄山線の五百羅漢駅、小田原市立病院などがある。(パワーポイントページ番号 5、6 参照)

なお、今後の人口減少・少子高齢化に対応するコンパクト・プラス・ネットワークの考えを基本としたまちづくりに取り組むための計画である、本市立地適正化計画では、鉄道駅周辺を居住誘導区域に位置付け、「徒歩を中心に利便性の高い生活を送ることができる周辺市街地」を目指している。

次に、建築の概要としては、敷地面積 5229.85 平方メートル、建築面積 1548.99 平方メートル、延べ面積 11255.34 平方メートル、最高高さ 22.272 メートル、鉄骨鉄筋コンクリート造の地上 8 階、地下 1 階建ての共同住宅 (116 戸) である。計画敷地は、赤枠で囲まれた範囲となる。(パワーポイントページ番号 7 参照)

水色の範囲は都市計画道路城山多古線のトンネル上部に位置しており、地表面における建築物及び工作物等について荷重の制限があるため、建築物が東側に配置されているものである。当該地の用途地域は、第一種住居地域であり、用途地域と連動して定めている本市高度地区は、第 2 種高度地区、建築物の高さの最高限度は 15 メートルとなっている。(パワーポイントページ番号 8 参照)

本市高度地区で定められた第 2 種高度地区における建築物の高さの最高限度 15 メートル以上である 22.272 メートルの建築物を計画していることから、小田原市都市計画高度地区の適用緩和認定を受けるものである。(パワーポイントページ番号 9 参照)

続いて、本計画において適用する高度地区の適用緩和と基準について説明する。
資料 1—1、2 ページ【小田原都市計画高度地区の変更 (小田原市決定)】をご覧ください。なお、資料については該当する部分に網掛けをしている。

本計画地は、第 2 種高度地区のため、建築物の高さの最高限度は、15 メートルとなる。

次に、1 適用緩和 (1) 「その他これらに準ずるものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めた建築物」について、第 2 種高度地区内の建築物は基本最高限度の 1.5 倍の範囲内で緩和すると定めている。

次に、資料は、3、4 ページ【小田原都市計画高度地区の運用基準】となる。

1 高度地区の 1 適用緩和 (1) 中、「その他これらに準ずるもの」とは、建築基準法第

59条の2第1項の許可に係る基準のうち、「敷地規模」、「道路幅員」、「絶対空地に関する基準」並びに「公開空地に関する基準」に適合する建築物となる。

次に、資料は、5、6 ページ【小田原都市計画高度地区に関する取扱い要領】となる。運用基準第1項（1）中、建築基準法第59条の2第1項の許可に係る基準とは、小田原市総合設計許可基準を示す。

運用基準第1項（1）中、公開空地に関する基準とは、「歩道状公開空地の設置」の基準及び「緑化計画」の基準をいい、「有効公開空地面積が敷地面積の10パーセント以上確保されているもの」を示す。

これらのことから、小田原市総合設計許可基準のうち、「敷地規模」、「道路幅員」、「絶対空地に関する基準」並びに「公開空地に関する基準」を一覧表にしたものである。適用緩和は、これらの基準に全て適合させることが必要になる。

それでは、各基準への適合状況について、順に説明させていただく。資料は、資料1-2となる。

適用緩和基準の項目ごとに順に説明させていただく。

初めに、敷地規模に関する基準、対象地域及び敷地規模についての適合状況を説明する。第一種住居地域では、2,000 平方メートル以上の敷地面積が必要となる。計画地は赤色で着色している範囲となり、敷地面積は、5,229.85 平方メートルとなることから、基準に適合している。（パワーポイントページ番号 17 参照）

次に、道路幅員に関する基準のうち、前面道路の幅員等について説明する。第一種住居地域では、6 メートル以上の前面道路の幅員が必要となる。黄色着色部分は、県道 74 号より計画地に至るまで幅員 6 メートルの道路が整備されている。また、赤色着色部分においては開発行為により 6 メートルの道路を整備するものとなっており、基準に適合している。（パワーポイントページ番号 18 参照）

次に、前面道路への接続について説明する。前面道路に一方以上は有効に接続、かつ、一箇所の前面道路に敷地外周の 7 分の 1 以上接する必要がある。

赤色着色部分において、東側前面道路に道路と一体となる歩道状公開空地が設けられるため、有効に接続されており、かつ、東側前面道路に 58.44 メートル接することとなっているため、敷地外周の 7 分の 1 である 53.55 メートル以上を満たすものとなっており、基準に適合している。（パワーポイントページ番号 19、20 参照）

次に、絶対空地に関する基準、空地規模について説明する。基準建蔽率より算出した必要空地率は 60 パーセント以上が必要となる。赤色着色部分は建築面積を除いた 3,680.85 平方メートルとなり、70.38 パーセントの空地を設けるものとなっており、基準に適合している。（パワーポイントページ番号 21 参照）

次に、公開空地に関する基準のうち、歩道状公開空地について説明する。歩道状公開空地は一以上の前面道路の全線にわたり幅員 2 メートル以上で設ける必要がある。赤色着色部分のとおり東側前面道路全線において、幅員 2.889 メートルで歩道状公開空地を設けるものとなっており、基準に適合している。(パワーポイントページ番号 22 参照)

次に、有効公開空地について説明する。有効公開空地面積は、敷地面積の 10 パーセント以上確保する必要がある。赤色着色部分である有効公開空地は公開空地の面積に、形態に応じた係数を乗じて算出するもので、本計画では 535.40 平方メートルの有効公開空地を設けるものとなっているため、敷地面積の 10.23 パーセントとなることから、基準に適合している。(パワーポイントページ番号 23 参照)

次に、緑化計画について説明する。敷地面積の 25 パーセント以上の緑地を設ける必要がある。本計画は緑色着色部分のとおり、敷地内に 1,421.23 平方メートルの緑地を設けるものとなっており、敷地面積の 27.17 パーセントとなることから、基準に適合している。(パワーポイントページ番号 24 参照)

資料 1-1、1 ページ右側ページの『16. 行政庁の意見』をご覧ください。建物階数や車両動線の見直しを要望される近隣住民から「小田原市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る紛争の調整等に関する条例」に基づき、意見書の提出、建築等紛争相談が行われているが、記載のとおり、高度地区の適用緩和基準である「その他これらに準ずるもの」として、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の総合設計制度の許可に係る基準のうち、敷地規模、道路幅員、絶対空地に関する基準並びに公開空地に関する基準に適合しており、適用緩和することが相当であると考ええるものである。

また、今回の高度地区適用緩和認定申請については、建築指導課に技術審査を依頼し、資料 1-1、7 ページ左側のとおり、申請内容の建築基準法令に係る事項について支障ない旨の回答もいただいている。

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： 資料 1-2 を見ると、機械式駐車場があることからメインのアプローチは北側の専用住宅が立ち並んでいる間を通っていくのだろうと思う。一方、東側の 58.4m の道路に有効に接続している側の前面道路から専用住宅にアプローチする入口はあるのか。見た感じでは、機械式駐車場から申請建築物と書いてある L 字型の間あたりが入口ではないかと思うがどうか。
主旨としては 116 戸の方が車や徒歩で出入りする場合、どこから一番出入りがあるのかが聞きたい。

千石副課長： 東側前面道路の中央付近と北側の専用住宅が立ち並んでいる側からアプローチすることになる。

川口委員： 車も人も両方か。

織田澤課長： 車も人も両方である。人の動線としては、各々からアプローチし、建物の中央付近にエントランスから各住戸へ出入りする。車は東側前面道路からアプローチし、北側から出る動線となる。

加藤会長： 人の動線は、車の動線に依らず出入りが可能か。

織田澤課長： 人は出入りできる。

川口委員： 22.272m に相当するところは具体的にどこか。

千石副課長： 場所は平均地盤面からパラペットの天端までである。(パワーポイントページ番号9参照)

川口委員： 高さについて、日影などで確認はされていると思うが、そのあたりの問題はないのか。

磯崎副課長： 建物高さに関しては、建物の周囲の平均の地盤面を算出し、そこからの高さで算出している。日影に関しても平均の地盤面から4mの高さで算出となる。高さが建築基準法に適合していることを確認している。

紫のラインが連続3時間の日影が発生する範囲。それが敷地境界より10mの範囲を超えていない。また、その内側のオレンジのラインが連続5時間の日影が発生する範囲で、敷地境界から5mの範囲をこえていないというのが建築基準法上の日影基準である。日影に関しては基準を緩和しておらず、純粋な基準に適合している。

長谷川委員： 単純に分からないので聞くが、説明のあった資料1-1の2ページ適用緩和の部分に「その他これらに準じるものとして市長があらかじめ建築審査会の意見を聴いた上で認めた建築物については、上記表に掲げる建築物の高さの最高限度」とあり、

3 ページに「その他これらに準ずるもの」の説明があり、その中に「(最低限のものに限る。)」とあるが、これはどうゆうことなのか。

千石副課長： 最低限のものというのは、資料 1－1 の 5 ページ 3 「(2) 運用基準第 1 項 (1) 中「公開空地の関する基準」とは、「歩道状公開空地の設置」の基準及び「緑化計画」の基準をいい、有効公開空地面積が敷地面積 (公共空地がある場合はその面積を含む。) の 10% 以上確保されているものを指す。」のことである。

柴田委員： 建物の東側に緑化された部分があり、こちらは歩道か。

千石副課長： 歩道状公開空地である。

柴田委員： 歩行者のみか。車と歩行者の話は理解したが、たとえば自転車はどこを通るのか。緑化されたところを歩いてよいのか。

織田澤課長： 歩道状公開空地というのは、イメージとしては、普通の道路にある歩道と同じイメージになる。歩道に街路樹が植わっているものをイメージしていただければと思う。道路が交差するところは切り下げ、巻き込みのように車が通っても支障ないように端部の処理がされている。管理については、マンションの管理組合等で管理するところとなる。

柴田委員： 自転車も通れる道ということで理解した。

川名委員： 資料 1－1 の右側にチェックリスト的に基準が載っている。公開空地に関する基準の中に有効公開空地について、『有効』というのは、どういった基準によるものなのか。

千石副課長： それぞれの面積に係数を乗じて有効面積を算出している。歩道状公開空地に関しては係数を 1.5 倍にできるため、そのように計算している。

織田澤課長： 補足すると、マンションの利用者だけでなく不特定多数の方が使用できる、というのが有効公開空地の定義である。

川名委員： 高度地区の建築基準法の中では緩和規定はないが、都市計画の中で緩和措置が取られたということで、総合設計の考え方と、高さ方向に緩和する代わりに、市街地環境の改善に資するような歩道状の空地などを一般の方に開放したということかと思う。歩道状公開空地は歩道に供されるということで、理解できるが、台形のところは歩道状公開空地に面しており、歩道と同じような使い方ができるから、という考え方で有効な公開空地カウントできるということか。

織田澤課長： この台形の部分についてはベンチ等を設置し、ポケットパークのような機能を有する有効公開空地としている。

川名委員： この公開空地について、民地であるから、売却等も可能であるように思うが、そのあたりの担保はあるのか。許可の時だけこのようにしてあり、今後売却されるおそれはないのか。

織田澤課長： 高度地区において小田原市総合設計許可基準にある維持管理の項目を準用することになるが、誓約書を市に提出するとともに現地にも看板を設置することとなっている。

川名委員： 誓約書というのはどういったものか。

織田澤課長： 総合設計制度の維持管理の項目に「建築主は、公開空地等を一般に開放し、維持・管理を適切に行うものとする。また、その旨の誓約書を様式1により、許可申請時に市長に提出するものとする。」とある。認定申請時に事業者側から誓約書を市に提出していただくことで担保されるものである。

加藤会長： 非常に貴重な質問であったと思う。
他にないようであれば、お諮りしたい。

長谷川委員： 意見等のとりまとめはしないのか。

菅野担当課長： 本案件は諮問ということで、建築審査会より答申書をいただきたいと思う。基準には適合しており、答申書に付する意見は特段ないものとする。そのため、答申書については会長一任としてよろしいか。

加藤会長： 説明のとおりであるが、意見などはあるか。

長谷川委員： 先ほどの川名委員からの公開空地の担保について、都市計画課長の回答のように意見として付していただくのはどうか。加藤会長の方で検討していただきたい。

加藤会長： 公開空地の担保について、明文化するか検討してほしいとのことであった。

長谷川委員： 必要であればそのようにしてもらいたい。

加藤会長： 他にないようであれば、議案第 R7-1 号については終了する。続いて、議題 2 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 公開情報相当 1 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 1 件について説明させていただく。

(2) 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）公開案件

本報告は、包括同意基準にいて、特定行政庁が同基準により許可したときは、許可後に開催される直近の建築審査会に報告することとなっているものである。

まず初めに、事業者の申請による公開情報相当の報告をさせていただく。2 ページ、報告第 R 7 - 1 号をご覧ください。

申請地は、小田原市栢山、主要用途は研究所及び事務所の敷地内増築、申請部分は、工場及び倉庫の新築である。

3 ページ、許可案内図をご覧ください。計画敷地は、建築基準法第 42 条の道路との間に、市が管理する水路及び道官地を 5 か所介している。

4 ページ、空地概要図をご覧ください。区域が明確で、避難及び通行上支障なく整備されている。また、過去に同一敷地にて、平成 12 年度から令和 3 年度の間に 8 件、許可している。5 ページ及び 6 ページの配置図をご覧ください。空地及び申請建築物ともに許可基準及び包括同意基準に適合しており、支障はないため、総合的に判断し、令和 7 年 6 月 16 日に許可したものである。

最後に、西側道路から続く専用通路内の空地の状況を写真でいただきたい。写真①は①西側道路南側から専用通路入口を撮影したものである。写真②は②西側道路から

専用通路を撮影したものである。

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： これまでも色々建っていたということだが、通路について分かりにくく、市が管理している水路の上に赤い部分が5か所ある。写真を見る限りフェンスがないところは実質的には一般道として使われるようにみえるが、通路である以上、敷地としてはこの会社が所有しているのか。

簗島副課長： 途切れ途切れに市の官地をまたいでいるような状態である。

川口委員： 写真⑥を見ると、『この先進入禁止』の看板があり、青いところから先はこの会社の敷地で、そこに至るまでは官地ということか。

簗島副課長： 横断しているところだけが官地で、赤く塗られているところ以外は会社の敷地である。

川口委員： 空いているところは一般の方々が私有地を通りぬけている状態だと思うが、そこに問題はないのか。

簗島副課長： 会社の専用通路の両側に2項道路があり、その真ん中に明治製菓の専用通路がある。原則的には一般の方はその2項道路を通ることとなっている。

川口委員： 専用通路については会社が管理しているのか。

簗島副課長： 赤いところは市が管理している。

川口委員： 不思議な使い方をされているように思う。これまでも問題なく使用できているのか。

簗島副課長： 市に移管するような検討をしてくれているが、このままである。

柴田委員： 申請前と申請後で何が変わるのか。

簗島副課長： 5、6 ページを見ていただきたい。5 ページには敷地の中全体が描かれており、6 ページに申請箇所が書いてある。今回申請された建物は3つあり、6 ページの斜線が引かれている建物で①製剤棟②倉庫棟③ポンプ室である。これらが新設される。

長谷川委員： 現在ここにはなにもないのか。

簗島副課長： ここに建っていた建物は既に解体されている。

柴田委員： すでにある建物の用途が変わるとか、建て替えるのかと思ったが、すでに解体されて使われているということである。

井原係長： 43 条の許可自体は建物に許可するものである。敷地を横断して官地があり建築基準法に抵触するため、その部分を説明した。申請はあくまでも建築行為のある建築物ごとである。

菅野担当課長： あらためてこの施設の概要を説明させていただく。昭和 38 年に施工されており、薬品工場として現在にいたる。そういった中で、ワクチンの製造に切り替えていくということで、国の事業の認定を受け、本建築物の建築をしていくということ。昨日 27 日に起工式も行われている。もともと製薬工場として使われていた中で、国の認可をうけ、研究所等を建築するということである。

加藤会長： 工事種別が増築（新築）とあるためそういったことなのだろう。

柴田委員： 交通量が増えてしまうなどのことはあるのか。

菅野担当課長： 交通量が増加するかどうかまでの詳細はつかんでいないが、道路の幅員も非常に広く、接続先が県道であるため、交通に負荷をかけるものではないと認識している。

加藤会長： 2 ページ目を見ると、種別は増築（新築）とあり、申請の要旨のところを読むと、「市が管理する水路及び道官地を介して～」とあるため、今回許可が必要だったということ。

許可の基準については 18. 行政庁の意見のところにあるように許可相当であるということ。

川名委員： そもそもだが、敷地の形はどのようなになっているか。二つに分かれているのか。

簗島副課長： 案内図が分かりづらいが、5 ページを見ていただき、申請地の間に水路があり、水路自体は占用許可をとっており、占用橋がいくつかある。

川名委員： 水路で分断されているところは、何か所かつながっている。

簗島副課長： そのとおりである。

川名委員： 次の質問だが、敷地の接する道路というのは、42 条 1 項 1 号道路（緑字）と書いてあるが、敷地に範囲が接しているだけで 43 条 2 項 2 号の許可が必要な理由が見えてこない。

簗島副課長： 官地をまたいでおり、占用許可が取得できないため 43 条 2 項 2 号で扱っている。

久保田係長： 赤く塗られた 5 か所が官地で、道路官地だと占用許可が取得できないので、43 条 2 項 2 号で扱っている。

川名委員： 敷地の形としては、官地で分断されているということか。

簗島副課長： そのとおりである。

川名委員： わたしの感覚だと、実態としては敷地として使用しているのだと思うが。

簗島副課長： 官地を通過するということか。

川名委員： 通過しているということは敷地であると思う。敷地としての権利がなければ通過できない。そのため、わたしは敷地であると思う。どこで許可が必要な案件なのか。

簗島副課長： 占用許可ができればそれでいいとは思いますが、小田原市では占用

許可が出ない。

川口委員： 過去も増築するたびに同様に許可を出してきたのだと思うが、それは何回くらいあるのか。

簗島副課長： 8件許可済みである。

加藤会長： 他にないようであれば、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1件を終了とする。

《議題（2）の一部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く。

加藤会長： それでは、以上をもって、令和7年度（2025年度）第1回小田原市都建築審査会を閉会する。

以上