

令和 8 年度 第 1 回 小田原市建築審査会議事録

1 日時 令和 8 年(2026 年) 5 月 22 日 (金) 午後 2 時 00 分から

2 場所 小田原市役所 7 階 大会議室

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)

都市政策課担当課長	菅野 孝一
都市政策課副課長	小野 貴朗
都市政策課都市政策係主任	小澤 しおり
都市政策課都市政策係主事	大胡田 早紀

(特定行政庁 6 人)

建築指導課長	村越 健二
建築指導課副課長	松井 和重
建築指導課副課長	磯崎 修一
建築指導課指導係長	井原 貴司
建築指導課指導係主事	久保寺 達也
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 8 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、全件公開となっている。

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 8 年度第 1 回）の分については、川口委員にお願いします。

（川口委員了承）

加藤会長： それでは、議題（1）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 R8-1 号について説明願う。

久保寺主事： それでは、議題（1）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 R8-1 号について説明させていただく。

議題（1）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 R8-1 号）

本件議案の該当する条項は建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号道路内の建築制限に係る許可同意案件となる。

本計画は、坂下自治会自治会長山中満治氏が、国道 271 号の路面下にある小田原市久野の坂下公園内に自治会用の防災備蓄倉庫 2 棟を新築しようとするものである。申請敷地の用途地域は第一種住居地域であり、準防火地域に指定されている。敷地面積等の申請概要は表の中段に示すとおり。

関係条文の説明をさせていただく。建築基準法の道路は建築基準法第 42 条によって定義されており、国道 271 号である小田原・厚木道路は道路法による道路のため、同法第 42 条第 1 項第 1 号に該当する。

建築基準法では、建築基準法第 44 条により原則、この道路内には建築物を建築することとはでない。ただし、同法第 44 条第 1 項第 4 号の「公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの」についてはこの限りではない。申請建

建築物は同法第 44 条第 1 項第 4 号の「政令で定める建築物」が定義されている建築基準法施行令第 145 条第 2 項「高架の道路の路面下に設けられる建築物」に該当する。よって本申請は、建築基準法第 44 条第 2 項に基づき、審査会の同意を得るものである。

申請の要旨としては、中日本高速道路(株)が管理する国道 271 号である小田原・厚木道路(建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路)の路面下に防災備蓄倉庫を 2 棟建築しようとする計画であることから、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号に基づく許可を受けるものである。

資料 1 の 3 ページ左側の案内図をご覧ください。青枠は小田原市が管理する坂下公園である。申請敷地は赤枠部分で公園の一部となる。公園上部には緑色の建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路が通っている。公園の土地所有者は中日本高速道路(株)であり、土地管理者は小田原市である。右側は申請敷地と道路の位置を示した写真であり、下側は概略図となっている。上部に建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号である国道 271 号が通っており、公園内に高架の道路を支える柱が設置されている。

配置図をご覧ください。青枠は坂下公園であり、申請敷地は公園の一部である赤枠部分になる。敷地東側、図面下側は建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号である市道 2280 に面している。敷地西側、図面上側には小田原市が管理する防災備蓄倉庫がある。こちらの防災備蓄倉庫は平成 23 年 7 月 28 日に許可、同年 8 月 12 日に確認、同年 9 月 30 日に検査済み証を取得している。

周辺写真をご覧ください。①は申請敷地北側から敷地を撮影した写真で、赤線が敷地境界線となっている。④は市道 2280 側から公園を撮影した写真である。⑤は申請建築物の配置位置周辺を撮影しており、赤点線が申請建築物の計画位置を示している。

平面図および立面図をご覧ください。申請建築物 1 は、幅 5. 26 m、奥行 3. 47 m、高さ 2. 485 m の鉄骨造の防災備蓄倉庫である。
申請建築物 2 は、幅 2. 016 m、奥行 1. 222 m、高さ 2. 21 m の鉄骨造の防災備蓄倉庫となっている。

議案第 R8-1 右側、「行政庁の意見」及び「その他要件」については今回の議案にかかる行政庁としての意見をまとめている。

「建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号に適合、計画敷地は、国道 271 号小田原・厚木道路の高架下にある公園であり、小田原市が管理している。申請建築物は、土地管理者の小田原市と土地所有者・道路管理者の中日本高速道路㈱と協議済みであり、道路占用が許可見込みである。申請建築物は、自治会が地域の防災力維持・向上のために設置する防災備蓄倉庫である。申請建築物は、火災の発生が少ない構造の建築物であり、他の建築物の利便を妨げるものではない。消防とは協議済みであり、支障はない。その他要件とし

て、防災備蓄倉庫を建築するにあたり都市計画法第 29 条許可は不要の旨、小田原市と協議済みである。

以上、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められることから、総合的に判断し、許可相当である。」

説明は以上となる。よろしくご審議お願いします。

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： 防災備蓄倉庫の中に入れるものは既に決まっているのか。

久保寺主事： 正面のスクリーンをご覧いただきたい。今回の防災備蓄倉庫の中に入れる予定の資機材の一覧表である。(図 1)
資機材に関して消防等と協議済みであり、また、すでに坂下自治会の公民館で保有している資機材である。今回の計画に併せ、なにか新しいものを追加するということではなく、既存の資機材をそのまま今回の計画の倉庫の中に入れるという計画になっている。

川口委員： 開口部もなく、純粹に倉庫だけの機能かと思うが、申請建築物 1 と 2 とあるが、何か機能が違うのか。

久保寺主事： 申請建築物 1 と 2 で分けている理由については、先ほどの資機材表の内容物を 1 つの倉庫に入れることが難しく、倉庫の規格等もあるため、大きい倉庫と小さい倉庫に分けたということである。

川口委員： 申請建築物 1 の方は規模も大きく既製品ではないように思うが、申請建築物 2 については規制の倉庫を設置するということか。

久保寺主事： 申請建築物 1 も 2 も既製品になっており、倉庫を 1 つにまとめてしまうとさらに大きくなってしまったため、今回計画する大きさが適正ということである。

川口委員： この赤い部分が今回の改修敷地ということだが、これは公園内の区域ということで、自治会が占拠する状態になるということか。それとも管理するのは、あくまでも小田原市なのか。

久保寺主事： こちらの坂下公園自体が、土地所有者が中日本高速道路株式会社で、管理が小田原市の子ども政策課である。今回の赤枠部分については、この自治会が占有するわけではなく、自治会が子ども政策課と協議をし、子ども政策課もそれを了承した上で申請している。

川口委員： いずれ子供のための施設みたいなものが整備される可能性もあるということか。

久保寺主事： 写真では分かりにくいですが、公園の北側にすでに遊具が設置されており、公園利用者はこちらの北側の接道から入っていくような形になっている。

川口委員： 写真では道路よりも少し上がっているように見えたが。

久保寺主事： 市道からは少し上がっているが、北側の道路とはフラットになっており、そこに段差は生じていない。

長谷川委員： 質問ではなく感想だが、今、防災の話は、県も市もすごく大きなテーマで、行政としてしっかり取り組んでいかなければならない本当に一番大きなテーマと言っていいと思う。

そういった中で、地域の方々が力を合わせて、防災対策をやってくださるというのは、非常に行政にとっても地域にとってもありがたいことで、そういった申請を積極的に許可する方向で、諮られというのは大変すばらしいことだと思う。

申請者が今回自治会長個人になっているが、これから時間が経つと申請者の方が変わるなど、許可要件が変わる際に、変更許可だとか報告だとか必要ということになると、こういった良い取り組みが手続きの煩雑さの中でスポイルされてしまうようなことがないようにしていただきたいと思う。

加藤会長： 意見ということでよろしいか。

長谷川委員： 感想ということにしていきたい。

川名委員： 配置図から質問させていただきたい。赤枠が今回の敷地で、隣に既存建物があり、離隔距離が 1445 とある。今回の敷地設定がなされることによって延焼のおそれのある部分に、既存建物が入ってしまっていることについて、こちらの既存建物の法令

のチェックは済んでいるのか。

久保寺主事： 今回の敷地設定の際に既存建物の適法の状態は確認しており、既存建物に新たに延焼のおそれのある部分が発生しても、建築基準法第 61 条の開口に関して支障ないことがチェックされている。

加藤会長： 他にないようであれば、お諮りする。
議案第 R8-1 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 R8-1 号は同意する。
続いて、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説明願う。

松井副課長： 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号に係る包括同意案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（報告）公開案件

本日の報告には、宗教法人の申請による公開案件が 1 件となっている。申請地は、小田原市城山四丁目、主要用途は寺院、敷地内増築で申請部分は本堂の新築である。

計画敷地は、平成 20 年度に既存客殿・庫裏の建替えを個別許可しており、今回の本堂建替えは、当時許可の延床面積規模以下となっており、許可基準 3（2）ア及び許可包括同意基準 2（4）に適合している。また、同一通路状の空地において、当該敷地以外では、平成 14 年度に 1 件、平成 29 年度に 1 件、計 2 件許可した経過がある。

計画敷地は、民地で構成されている当該通路状の法第 43 条第 2 項第 2 号空地のみに接している。

空地概要図をご覧いただきたい。区域が明確で、水路占用橋を介して、避難及び通行上支障なく建築基準法第 42 条の道路に接続している。

配置図をご覧いただきたい。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 8 年 3 月 24 日に許可している。写真①は北側の国道 1 号から申請敷地を見たものである。写真②は南側の空地終端から申請敷地を見たものである。以上、公開の報告案件、1 件である。

- 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。
- 川名委員： 空地概要図を見ると、ハッチの部分が空地になるのか。
- 松井副課長： そのとおりである。
- 川名委員： 写真を見ると空地部分にお寺の柱のようなものが立っているように思うが、こういった扱いか。
- 松井副課長： 山門のことを言われていると思うが、山門の部分で4 mの有効幅を確保できている。屋根は空地に掛かっている状況だが、有効に通行できる。
- 川名委員： 現況幅員が4 m～5.09 mで有効幅員が3.3 m～5.09 mとあるが、基準上は有効幅員4 mではないのか。
- 松井副課長 有効幅員3.3 mの部分は、国道1号側の寺の門柱の間になる。
- 加藤会長： 門柱の間が3.3 mということか。
- 松井副課長 国道1号から見た写真に石の門柱があるが、この間が3.3 mである。写真で見ると狭くなっているように見えるが、山門の方は有効幅4 mは確保している。
- 川名委員： 幅員について2ページの「18. 行政庁の意見」の3つ目にある「幅員4 m以上線形同意が成立し区域が明確である」の部分にと先ほどの3.3 mが基準上いいことになっているのか。
- 松井副課長： 線形同意に関しては幅員4 mで同意が成立しているが、その部分の門柱に関しては、当該敷地の前面ではないため、広げる対応をしていないので、3.3 mとなっている。線形同意書の中では将来的に確保していくことになっている。
- 川名委員： この幅員4 m以上というのは有効幅員ではなくてもいいということか。

松井副課長： 線形同意はその建築行為があった都度に申請地の前を下がっていただくので、配置図を見ていただくと赤く塗っている申請部分は奥にあるため、門柱の指導まではできていない。

川名委員： 基準上は4 mになっているが、申請時にすでに門柱が存していたためにそのままであるということか。

松井副課長： 線形同意上は4 mであり、将来的に4 mになっていくということである。現時点では4 m取れてないということである。

川口委員： 既存の建物の方が鉄骨造で準耐火であり、今回の申請の方は、木造平屋建てということで、平面図がないと分からないが、非常に隣接しているように見える。片や木造、片や鉄骨ということで、ここは準防火ということだが、建物同士は繋がっていないと理解した。土地としては少し高いのか。

松井副課長： 土地としては、ほぼ平らな状態になっている。配置図を見ると、一体の建物のように見えるが、建物的には離れており、ひさしがかぶらない程度である。
これは前回許可したときも同じ状況で、今回は同じ敷地の中にある本堂をほぼ同じ位置に建て替えをするという計画になっている。今回は庫裏が既存建物となるが、既存に及ぼす影響としては、庫裏を新築したときに対応している。

川口委員： 建物の間は距離的にはどの程度か。

松井副課長： はっきりした寸法までは分からないが、下から見上げて青空が見える程度に空いており、別の建物になっている。

川口委員： 消防上の問題はないのか。

松井副課長： 寺の増築等で多く使われる手法であり、許可する際に消防の同意は取れている。

加藤会長： 他にないようなので、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は終了とする。
続いて、(3) 小田原市総合設計許可基準の一部改正について説明願う。

磯崎副課長： 小田原市総合設計許可基準の一部改正について説明させていただきます。

（３）小田原市総合設計許可基準の一部改正について（報告）

特定行政庁が総合設計基準による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならないとされていることから、許可基準の一部改正の内容について報告させていただきます。

背景についてだが、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」が「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改正され、令和８年４月１日に施行された。これにより、要除却等認定を受けたマンションの建替えや更新に係る容積率緩和に加え、高さ制限の緩和も可能となった。

そこで、小田原市総合設計許可基準には、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に関する規定があることから、法改正に対応するため許可基準の一部改正を行うものである。

次に２改正の内容について説明させていただきます。改正は段階的に、（１）の引用する題名と条項を整合する整備を先行して行う。（２）の高さ制限の緩和等に関する基準については、県内の行政庁と整合を図るために検討期間を経たうえで改正を行う。

今後の予定について、下表の「小田原市総合設計許可基準の改正スケジュール案」をご参照いただきたい。（１）題名と条項整備については、本日の建築審査会報告後、令和８年６月１５日施行を予定している。

（２）高さ制限緩和の追加については、改正内容の検討を令和８年内に行い、改正に伴うパブリックコメントを令和９年１月中旬から２月中旬に行った後、建築審査会にてパブリックコメントの結果等のご説明をし、改正内容について諮問させていただきます。

改正の施行については、令和９年６月に予定している。

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。

加藤会長： 私からよろしいか。説明の中の改正の内容について、「（２）高さ制限の緩和等に関する基準については、県内行政庁と整合を図るため検討期間を経て改正を行う。」ということだが、この県内の行政庁というのは、特定行政庁になると思うが、なにか会合を開いて意見交換をするということか。そのあたりのニュアンスを教えてください。

磯崎副課長： 高さ制限の緩和に関する県内行政庁との整合の検討については、会合を開くことができれば、総合行政部会などで意見を聞く、或いは個別に問い合わせをし、各特定行政庁の解釈なり、運用の考え方をお尋ねしていくという調整を年内に進めていければと思っている。

加藤会長： 他の行政庁もそのように考えているのか。

磯崎副課長： 他の行政庁でマンション再生型の総合設計許可基準の具体的な高さ制限緩和の基準をうたい込んでいるところは、県内では未だなく、今後の進め方に合わせ、我々も歩調を合わせて、その解釈等をすり合わせた中で、基準の作り込みをしていきたいと考えている。

柴田委員： 何点か伺います。1つ目はスケジュールの件だが、パブリックコメントが1月の中旬から2月の中旬で、その後市民の方からの意見に対して市として返答をすると思うが、建築審査会での説明があるのは、市からの返答がなされた後ということか。そうであれば期間が短いように思う。また、建築審査会のあとで市民の方からのご意見で再検討しなければならない事項が出てきた場合にどのような対応となるのか。

2つ目は、改正内容の検討というのはどこの所管となるのか。

磯崎副課長： パブリックコメントへの回答は、施行と同じタイミングとなる。いただいたパブリックコメントに対して、回答してから建築審査会という流れではなく、施行のとなる令和9年の6月のタイミングでパブリックコメントへの回答を予定している。

いただいたパブコメを受けての検討としては、大きな変更を加えなければいけないようなことがあれば、その検討期間を見据えた上で、審査会を設定しなければならないと考えている。

また建築審査会より後に市民意見等があった場合の話だが、あくまでもパブリックコメントで意見をいただけるという想定ではあるが、注視しなければいけないような大きな問題が提起された場合は、非常に重大な事案があればで、必要な検討をし、最終的には建築審査会にお諮りをして、基準を決めていくということにはなると考えている。

それから改正内容の検討をどのセクションで行うかということだが、こちらは建築指導課が基準の考え方などを整理し、県内行政庁に問い合わせなど調整をして施行する。

川口委員： 老朽化マンションが対象ということで、昭和 40 年代以降ぐらいに建てられたマンションだと大体築 60 年ぐらい近く経ち、そろそろそういったものが出てくると思う。小田原市の状況として、その時代につくられて、適用になりそうなそのマンションというのはどれぐらいあるか規模感は把握されているのか。また、すでに相談等はきているのか。

磯崎副課長： このマンション再生型としての、相談は現時点ではないが、小田原駅の西口側のマンションが、マンション型としての手続きをとって建て替えた事例である。

菅野担当課長： 老朽化マンションの棟数に関しては、高経年マンションというくくりを国土交通省の方でしており、築 40 年以上としている。今データを持っていないため正式な数字は言えないが、40 棟ほど市内にある。

市内に全部で 140 棟分譲マンションがあり、そのうちの 40 棟程度が、この高経年マンションにあたる。

市内で一番築年数が経っているマンションが昭和 48 年に建築したマンションで、築 52 年であり、これが最古のマンションになっている。

川口委員： 高経年マンションは規模が小さめだとは思いますが、どの程度の住戸数なのか。

磯崎副課長： 20 戸ほどのものもあれば 60 戸ほどのものもある。具体的な数字は今手元にはないが、20～60 戸のものが 40 棟ほどある。

川口委員： 感覚で良いが、住んでいる方はかなり高齢化しているのか。

磯崎副課長： 購入した年齢を考えれば、住んでいる方はかなり高齢世帯が多いと思う。年代までを具体的に把握できる資料はないが、高齢化していることは傾向的には言えると思う。

長谷川委員： スケジュールのところを確認したい。5 月のところに (1) 題名と条項整備とあり、建築審査会と網掛けで書いてあるが、これが今日のことか。

磯崎副課長： そのとおりである。

長谷川委員： 2月の終わりに建築審査会があり、今後の予定では2月には建築審査会に諮問してとあるが、今日は報告ということか。

磯崎副課長： 本日に関しては報告とさせていただいている。令和9年3月ごろを想定している建築審査会は諮問としている。

今回は、法令名称の変更や条文番号のずれた部分の整合、そういった整備ということになるため、お諮りというよりは、報告とさせていただき、令和9年の改正のときには、具体的な内容である緩和の基準そのものになるため、そのような違いで分けている。

長谷川委員： スケジュールの表の建築審査会の網かけが建築指導課にかかっており、都市政策課にはかかっていないため、都市政策課は今日の報告も3月の諮問も説明のためにわざわざ来てくださっているということか。

菅野担当課長： 都市政策課の関連だが、建築審査会の事務局という立場とマンション関係の政策も都市政策課で担当しているため両方の立場で出席している。

長谷川委員： 詳しい説明のために来てくださっているということだと理解した。

菅野担当課長： 川口委員の質問の正式な数字をここで回答させていただく。令和8年1月1日時点の小田原市内のマンションが全部で142棟、5885戸である。このうち、築40年以上の高経年マンションは36棟あり、戸数で言うと1387戸である。

全体の戸数で割り返すと23.6%が築40年以上の高経年マンションになっているというような状況である。本市のマンションについては、老朽化がかなり進んでいる状況というところである。

磯崎の方からご説明させていただいたが、この従前の法律であるマンションの建て替え法、現在はマンション再生法に変わったが、これを活用するには、区分所有者の同意を取る必要があり、なかなか合意形成が難しいというような状況で、本市では今まで小田原駅西口の1件のみというような状況である。今後は老朽化が進めば建て替え必須となり、今後この法律の活用が増えてくるのではないかと想定している。

川口委員： 可能性としては、高さを変えるのか、容積を上げるのか、そのあたりのアイデアはあるのか。

磯崎副課長： 基準に関しては、容積の緩和基準というのは、従前から制定をしており、今回は高さのうち、道路斜線や隣地斜線といった斜線緩和による高さ制限となる。国の方も基準なるものを示しておるので、その中から、取捨選択等をして、斜線による高さ制限の緩和というのを今回定める予定である。

高さ制限自体は、図 2 に示しているように、赤い斜めのラインが制限としてかかってくるため、現実的には超えることができないが、空地の設け方等の都市に関する整備に有効に働くような整備をしていただいた場合は、これを一定範囲超えることができるという緩和基準になる予定である。

川口委員： ほとんどの場合、容積は目いっぱい使っていると思う。そのため、こういう形で緩和してインセンティブを与えるということで理解した。

柴田委員： この内容が条例の改正につながるのか。

磯崎副課長： この許可基準の方は、建築基準法に基づいており、その許可基準を条例ではなく、許可基準として定めるので、建築基準条例等への変更というのは、現時点では想定してない。

加藤会長： 他に質疑等あるか。

(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、議題の中でもあったように令和 9 年 2 月から 3 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 8 年度（2026 年度）第 1 回小田原市建築審査会を閉会する。

以上