

## 令和4年度第2回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	令和4年11月16日（水） 午後2時00分から午後3時00分まで		
開催場所	平塚市役所本館5階 519会議室		
出席者	委員	杉本会長、野会長職務代理、杉山委員、梶委員、伊東委員	
	特定行政庁	<b>■まちづくり政策部</b> 田代部長 <b>■建築指導課</b> 渡邊課長、笹尾主査	
	事務局	<b>■まちづくり政策課</b> 平田課長、曾我課長代理、鈴木主査、石山主事	
欠席者	委員		
開催形態	<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 一部公開 <input type="checkbox"/> 非公開	傍聴者	0名
会議録署名委員	杉本会長、野会長職務代理		
会議内容	<p><b>1 開会</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局より委員過半数以上の出席のため本会は成立する旨を報告。</li> </ul> <p><b>2 議事</b></p> <p>議案1 建築基準法第43条第2項第2号の許可に係る包括同意基準に基づく報告について（1件）（公開）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・報告案件として特定行政庁より案件について報告がなされた。</li> </ul> <p>議案2 平塚都市計画高度地区の適用の除外に係る意見聴取について（1件）（公開）</p> <p>○委員質疑                  比較検討資料①の左側、緩和後案（4階建て案）では、空地率が70.6%となっている。案件の説明資料では空地率は64.38%という説明であったが、この違いはなにか。</p> <p>○特定行政庁回答                  比較検討資料①の左側、緩和後案（4階建て案）では、病棟だけで</p>		

の空地率を記載しております。実際には、受水槽等がありますので、それらを含めると64.38%となります。

○委員質疑

比較検討資料①の右側、規制内案（3階建て案）では、病棟面積が約5,195㎡となっているが、これは床面積か。

○特定行政庁回答

建築面積になります。

○委員質疑

比較検討資料①の右側、規制内案（3階建て案）で建築した場合、建築面積は資料の通り増えてしまい、駐車場を圧迫すると思うが、その場合でも駐車場の台数は満足するのか。

○特定行政庁回答

実際に確認していませんが、不足してしまう可能性はあります。

○委員質疑

説明資料3ページの、3 医療法、療養環境の観点では、「病院又は診療所と介護保険施設等との区分を可能な限り明確にすること」とあり、同一フロアに病院と介護老人施設を混在させずに区分することが求められているとあるが、可能な限りという表現があるので、混在さえしなければ同一フロア内であっても問題ないともとれる。必ず病院と介護老人施設を別フロアにしないといけないという解釈なのか。

○特定行政庁回答

可能な限りということなので、同一フロア内であっても混在させずきちんとエリアで分けられていれば問題はないと解釈しております。

○委員質疑

説明資料によると、平塚都市計画高度地区の運用基準に基づいているということだが、この基準は、平塚市と平塚市建築審査会のどちらで策定したものなのか。

○特定行政庁回答

総合設計制度を基に、平塚市建築審査会の意見を聴いた上で平塚市が策定をしているものです。

○委員質疑

基準の中で、高さ15mを超える建物について、環境に与える影響を、日影制限ぐらいしか規定していないはおかしいと思うが、ほかにはないのか。

○特定行政庁回答

空地率を多くとり、空間を広くとることで圧迫感を少なくすることで、周辺環境に与える影響も少ないという考え方に基づいていると

認識しています。

○委員質疑

環境保全等々の観点から、最高高さ15mが設定されたのだと思うが、ただ単に空地率が多い等の理由で高度緩和がなされているのか。

○特定行政庁回答

一定の基準として、総合設計をベースにした空地率を含む認定基準を定めさせていただいております。ただ適用除外におきましても、立地条件であったり周囲の状況によって、判断できないということもあり、認定基準を準用させていただいた上で、建築審査会の意見、事業者等の周辺環境に関する考え方等を加味し、適用除外することです。

○委員質疑

高さがあるため、周辺の住宅から見て、湘南平や丹沢への眺望等が阻害されるのではないかと危惧している。それらに支障はないのか。

○特定行政庁回答

比較検討資料②で、以前建っていた建築物と、今回の計画建築物を比較したパース図があります。これによると、天空率が高くなっていたり、今回計画建築物は敷地中央部に配置するなどして、空間に余裕をつくり、できるだけ支障がないようにしています。

○委員質疑

立面図によると、建物高さ19.3mとなっているが、これは屋上にある機械設備等の高さも含めたものか。

○特定行政庁回答

屋上の機械設備等の囲いの高さを含めて、19.3mの計画です。

○委員質疑

屋上の機械設備等の囲いの高さはこれ以上低くできないのか。また、囲いや機械設備等のそのものを建物の中心に寄せるなどのことはできないのか。

○特定行政庁回答

事業者の確認はとっておりませんが、可能な限りそのようにしていただくように指導していきます。

○委員質疑

4階のパラペット部分までの高さは何mか。

○特定行政庁回答

約16mです。

○委員質疑

塔屋階平面図を見ると、機械設備等の設置に余裕があるように見え

る。もう少し機械設備及びその囲いを中心に寄せて、コンパクトにした上で、景観に配慮するように事業者へ指導を行うべきだ。

○特定行政庁回答

そのように指導を行っていきます。

○委員意見

他市の案件では、囲い自体を斜めにするなどし、景観に配慮するよう指導したことがある。高さ制限を超えているので、少なくともそのような景観上の配慮をするように指導を行うべきだと思う。

○委員質疑

日影図については、屋上機械設備等を含めたものなのか。

○特定行政庁回答

それらも含められています。

○委員質疑

外壁の色については、景観上は問題ないのか。

○特定行政庁回答

現時点では、問題はないと伺っております。

○委員質疑

立面図等を見ると、壁面が長く連続している。景観条例の観点から問題はないのか。

○特定行政庁回答

こちらの案件に関しては、景観の事前協議書の提出がまだなされておりませんので、具体的な色等の審査はまだ行われておりません。ただ、景観条例では色合いの一定の基準はありますので、その基準に則って、ある程度落ち着いた色合いになろうと思います。

○委員意見

景観上の観点から見ても、壁面の色合い等の指導ははっきりと行っていくべきであると思う。

○委員質疑

屋上機械については、どのようなものが設置されるのか。機械によっては、騒音が出るので、屋上という高いところに設置されている場合、機械によっては遠くまでその騒音が届いてしまうことがある。

○特定行政庁回答

機械設備の種類については把握しておりません。

○委員意見

屋上の囲いに関しては、騒音対策ができる素材のものなどを使用するように指導するなどすべきである。

○委員質疑

電気室、機械室もそれなりに騒音が発生すると思うが、それらはどこに設置されるのか。

(⇒図面で確認できないため、特定行政庁としては、電気室、機械室の位置について把握していない。)

○委員質疑

今回の計画は、病院と介護老人保健施設との合築であり、平塚都市計画高度地区の運用基準の2. 適用の除外 としているが、もし、介護老人保健施設単体での建築であった場合、平塚都市計画高度地区の運用基準の2. 適用の除外 (3) の公益上必要な建築物及び用途上やむを得ないものに当たるのか。

○特定行政庁回答

介護老人保健施設は、建築基準法上は、病院にあたります。用途上やむを得ないものには、病院が含まれますので適となります。

○委員質疑

病院と介護老人保健施設を合築する計画とあるが、本計画が完成した後は、既存施設は取壊し等されるのか。

○特定行政庁回答

既存施設の跡地利用については、把握はしておりません。

○委員質疑

他市では、調理室から出る排気音が問題となっている場合がある。本計画の規模だと、調理室もそれなりにも大きくなると思うが、その対策はされるのか。

そもそも、適用の除外の認定申請の際には、騒音などの課題は審査されないのか。認定基準は守るべき最低限度のものであるので、それさえクリアしていればいいというものではない。原則は、周辺環境の維持に支障がないように最大限努力するようにするのが求められるはずなので、建築物の部分だけを見るのではなく、その観点を含め、指導していくべきではないか。

○特定行政庁回答

認定基準Ⅰ及びⅡに適合しているかどうかを確認していきますが当然この規模の建築物ですと周辺環境に何らかの影響は出る可能性はありますので、可能な限り、指導をしていきます。

○委員意見

騒音などの問題が起きた場合に、特定行政庁として指導したのかなど、責任を問われる場合もある。周辺環境への影響を最小限に抑えるよう、しっかりと指導していただきたい。

○会長まとめ

以上でよろしいでしょうか。本件は、冒頭で申し上げた通り、高度地区の適用の除外に関して、建築審査会からの意見を聴くという議案でございます。ただいま皆様から個別に様々なご発言を頂きましたが、最終的には本審査会として、平塚都市計画高度地区運用基準に基づき、本件の適用の除外に関する意見について結論を出していく必要がございます。

従いまして、本件は高度地区の運用基準に定める「認定基準Ⅰ及び認定基準Ⅱ」を満たしているため、周辺の市街地環境の維持に支障がないものとし、適用の除外とすることよろしいでしょうか。

(委員各位から「異議なし」の声あり)

以上の質疑内容を審査会の意見として付した上で、本件は高度地区の運用基準に定める「認定基準Ⅰ及び認定基準Ⅱ」を満たしているため適用の除外に支障がないことについて異議なしとする会長のまとめ。

**3 その他**

- ・事務局より、今後の建築審査会開催日程について説明。

**4 閉会**

以上