

令和5年度第1回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	令和5年7月18日（火） 14時00分から15時30分まで		
開催場所	平塚市役所本館6階 619会議室		
出席者	委員	野会長、後藤会長職務代理、梶委員、川名委員	
	特定行政庁	■まちづくり政策部 武井部長 ■建築指導課 渡邊課長、田中課長代理、榎本主管、中島主査	
	事務局	■まちづくり政策課 平田課長、曾我課長代理、角田主査、松塚主事補	
欠席者	委員	鳥山委員	
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	野会長、梶委員		
会議内容	<p>1 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>2 議事</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（4件）（公開）</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>議案2 建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計許可について（情報提供）（公開）</p> <ul style="list-style-type: none"> 情報提供案件として特定行政庁より案件について情報提供がなされた。 		

議案1について

○委員質疑

議案1-1 農業用倉庫はどのようなものなのか。

○特定行政庁回答

トラクターや農作物、収穫物を一時的にストックする場所となります。

○委員質疑

ワークショップなどの利用はないのか。

○特定行政庁回答

そのような利用は聞いていません。

○委員質疑

次第に議事と記載があり、その中で議案1、2となっているが議案1は包括同意基準に基づく報告についてとあるが、報告という位置づけになるのか、実際に何かを議論するのか。

○特定行政庁回答

実際には報告なのですが、慣例的に議案としています。

○委員質疑

実際は事後報告ということで、今から同意を必要とするというわけではないという認識であっているか。

○特定行政庁回答

その通りです。包括基準に適合してまして、許可は出していますので事後報告という形になります。

○委員質疑

農業用倉庫に衛生上の支障がないとあるが、収穫物を洗うことや農家の方のトイレなどの排水は出ないのか。また出た場合には、どのように処理を行うのか。

○特定行政庁回答

排水につきましては、敷地内浸透になっています。利用は、収穫物を洗う程度であり、トイレの設置はありません。

○委員質疑

敷地外に排水が出るということはないのか。

○特定行政庁回答

その通りです。

○委員質疑

議案1-3(1)の部分で、建築物が立ち並ぶとあるが、案内図では、申請地を含め、2軒だが、実際は何軒立ち並ぶのか。

○特定行政庁

立ち並びについては、入口2軒、奥2軒の4軒です。

○委員質疑

入口の2軒も立ち並びに含まれるのか。

○特定行政庁

通路を使われているので、協定上は含まれています。

○委員質疑

関係権利者間で民事協定が締結済みとあるが、建築協定という建築基準法に位置づけられる方法もあると思うが、どう違うのか。

○特定行政庁

空地の許可については、平成11年から許可制度になり、4mの空地部分については、民事協定を結んでいただき、それに関して担保制をとった中で、許可していくというのが実情となります。

○委員質疑

準耐火建築物以上と表現があるが、どのようなことなのか。

○特定行政庁

包括同意基準の書き方を用いています。実際には、準耐火建築物であれば良いということです。

○委員質疑

1-3の道路にしている空地は個人が持っているのか、みんなで持ち合っているのか、どちらなのか。

○特定行政庁

複数名の方が所有しており、7名の方で共有しております。

○委員質疑

議案1-2はなぜ議案になっているのか。

○特定行政庁

まちづくり条例でこの建物規模だと一方後退で5mにしないとイケないという基準があります。市道横内45号線法第42条第1項第1号道路の幅員は4m少しありますが、5m一方後退をしてしまうと、空地ができます。この空地は、将来的に空地部分も含めた区域が道路の認定幅員となり、前面が市道横内45号線法第42条第1項第1号道路となりますが、確認申請を出す段階では、この部分が道路ではなく空地となるため許可が必要になります。

○委員質疑

500m²以上の敷地面積だと開発許可が必要だと思うが、まちづくり条例に適することで、必要がなくなるのか。

○特定行政庁

都市計画法の29条に該当しますので、開発許可が必要です。

議案2について

○委員質疑

建築基準法に市街地の環境整備改善に資すると認められる場合、緩和が可能とあるが、この建物ができることで、市街地の環境整備の何が良くなるのか。

○特定行政庁

平塚市の取り組み状況という中で、賑わいのある平塚駅周辺地区の推進とあり、事業主の考えでは、推進を進めるため、誘導用途である店舗等を1、2階に設け、その上の階は、居住スペースになっております。

また、総合設計の許可基準に適合させる為、公開空地が敷地の周辺に設置されており、通りかかった人が圧迫感の無いような形の建物を作る形になっています。

○委員意見

現在の状況よりも環境整備が良くなるからこそ、特別に容積率を200%もあげるというものではないのか。

住居用途を誘致したいという気持ちはわかるが、どのような人が住むのか。

若い子育て世代が住むのならば、下に消費が落ちてくるが、学童保育や保育園の点も同時に考えなければならない。シニア世代が住むのならば、消費行動は高くはないことに加え、シニア向けの訪問介護やサービスも考えなければならないが考えているのか。他の課の所管業務なのでわからないでは困る。実際に、全国の中心市街地ではタワーマンションが建っているが、住み移る方は、シニア世代が多く、商店街に消費が落ちてこないという問題がある。

200%もあげることによってどのような部分が中心市街地環境整備改善に資するという強いメッセージが必要なのではないか。その理屈はしっかり立てておいたほうが良いと思う。

○委員質疑

高さ制限の緩和に上限はあるのか。

○特定行政庁

このエリアですと許可の範囲内なのでありません。しかし、基準上ではそうなのですが、無制限ではないとお伝えした上での計画となっています。

○委員質疑

紅谷町で一番高い建物は何階なのか。

○特定行政庁

同じ23階ですが、今回の計画が一番高い建物になります。

○委員質疑

平塚市のまちづくりのイメージに沿った建築物なのか。

○特定行政庁

現在平塚駅周辺地区将来構想を計画中です。その中に各商店街通りの特徴を活かした計画を策定中です。そのような計画との整合性を図りながら、今回の計画も認めていきたいと思えます。

○委員質疑

市として、意見を言う場は設けているのか。

○特定行政庁

総合設計の許可という点におきましては、許可の基準があるので難しいです。しかし、まちづくり条例や景観条例などでそれぞれにはなりますが、協議が発生するのではないかと考えています。

○委員質疑

4種高度地区で80.97mの建築物ができることに周辺の方は納得されているのか。

○特定行政庁

まちづくり条例の中で、近隣の方への説明会があります。また、実際にほかの総合設計の建築物にもそれほど近隣から反対運動があったということは聞いていません。

○委員意見

駅の近くに建てることで、駅とマンションの動線になってしまい、そのことに加え、買い物もマンション内で完結するとなると、人の賑わいや商店街に還元されるということが期待できると言われても首をかしげると思う。その点を踏まえ、市街地の環境整備改善に資するという説得理由が出てほしいと思う。

3 閉会

以 上