

令和 6 年度第 1 回平塚市建築審査会 会議録

開催日時		令和 6 年 9 月 1 7 日（火） 1 4 時 0 0 分から 1 5 時 3 0 分まで		
開催場所		平塚市役所本館 6 階 6 1 9 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 田中課長、榎本主管、山口主査		
	関係課	■高齢福祉課 大木課長、千葉課長代理、阿達主査		
	事務局	■まちづくり政策課 平田課長、曾我課長代理、前田主任、松塚主事		
欠席者	委 員			
開催形態		■公開 □一部公開 □非公開		傍聴者 0 名
会 議 録 署名委員		野会長、後藤会長職務代理		
		1 開会 ・ 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。 2 議事 議案 1 建築基準法第 4 3 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） ・ 報告案件について特定行政庁より案件について報告がなされた。 議案 2 建築基準法第 5 9 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） ・ 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３ 建築基準法第４８条第３項ただし書の規定に基づく許可について（情報提供）（公開） ・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。
会議内容	議案１について ○委員質疑 報告案件１－①については、包括同意基準に附属建築物は良いと書いてあるのか。 ○特定行政庁回答 建物単体では自転車駐車場であります、あくまで敷地に対しての許可になりますので、敷地の主体たる用途については一戸建ての住宅ということで許可を出しました。 ○委員質疑 建物の主たる用途ではなく、建築する物についてではないのか。 ○特定行政庁回答 建築する物につきましては、主たる建築物があつて成り立つため、許可を出しました。 ○委員意見 成り立つのはわかるが、条文の解釈として本当にそれで良いのか。記載を許可するものの物件の附属建築物にしておけば問題ないと思う。恐らく、この条文が出来た当初は、準防火地域等がかかっていなかったもので、附属建築物に適さないとか、増築の対象にならなかったもので、その頃は問題なかったと思うが、現状が変わってきたので、厳密に言ったらどうなのかと思う。 ○委員意見 法律の立場からすると、こういうものを想定して作ったのではないと思われるが、だからといって読めないわけではない。このままこういう形で続けていくと、附属建築物がどこまでの範囲を建築物というのか、心配はある。しかし、間違っているわけではないので、仕方がない。 ○委員質疑 附属建築物が準耐火建築物を要求されないから不要と言ったが、包括同意基準の中には、準耐火建築物と謳っているがどうなのか。 ○特定行政庁回答 包括同意基準上では、そのようになっていますが、今回は、建築基準法第８４条の２を踏まえ許可を出しました。 ○委員意見 そこで、包括同意基準の中に建築基準法第８４条の２に該当する物は、この範囲に適するだとか追記をしておくのが良いのではないかと。

○特定行政庁回答

建物用途等につきましても、法律等が出来た時代と変わっている状況のため、近隣市の状況も含めて研究させていただき、次回以降に報告し、必要であれば、改正することについて報告させていただきたいと思います。

○委員質疑

報告案件 1－②については、他の説明では 2 階建て以下とあったが、3 階建てということによいのか。また、3 階建ては許可をして良いのか。

○特定行政庁回答

こちらの建築物は 3 階建てになります。報告案件 1－②については、まちづくり条例による開発のセットバックとなります。この場合は、開発基準適合承認書等の交付を受けた建物であれば良いとしか記載がないので、階数制限はありません。

議案 2 について

○委員質疑

高度地区の話は別として、容積率の考え方について、基本的に開発をして容積を増やすことで市街地が改善するというのは、店舗や住宅が圧倒的にまちの中に足りなくて、そういう用途のものを増やすからまちが良くなるのであると思う。部分的に交通がどうかについては交通部局が考えればよい話であり、この建物でその部分が改善するのかどうかは、二の次だと思う。本質はやはり平塚の街中は店舗が足りないくらい需要が高いので、ボーナスをもらってでも店舗を作らなければいけないだとか、圧倒的に居住機能が足りなくて小学校が維持できないから住宅を作らなければいけないだとか、容積の理屈はやはり需要があるからだと思う。容積率を 200% 上げる説明として、空地を作りたいから容積率を上げますというのは話が違い、それでは周辺環境の改善が建築物の足元周りのみになっている。用途地域はブロックごとに作られているわけなので、そういった意味で、理屈としてよくわからない。

図面だけ見ると B 案の方が違和感ないくらいパーツとして、きっちり収まっているように見えてしまう。

住宅や商業がないので、必要だから再開発に合わせ容積率を上げるとこれくらい良いことが起きますというのが本来のロジックだと思うが、どう思っているか。

○特定行政庁回答

ご意見ありがとうございます。資料 1 の総合設計許可制度の概要でも先程お伝えしましたが、前段として、交通上・安全上・防火上・衛生上、支障がなく、配慮がなされ、市街地環境に資するという場合に許可することができる。とありますので、交通・安全・防火・衛生面というのは、既存の建物、法適合するもの、緩和を受けたもの、といったところで、やはり比較検討は必要なのかと思います。

○委員質疑

支障があったらそもそも問題ですから、それはその通りで、市街地の環

境の改善というのは、必ずしも交通・安全・防火・衛生面だけが良ければ市街地として良いという話ではないのではないか。

○特定行政庁回答

そこで今回、連続した歩道状公開空地を設けることによって既存建物や法適合のものよりも優れている物が実現するのではないかと考えています。

○委員意見

そこは納得できない。

○委員質疑

ドラッグストアや調剤薬局、診療所が入るということだが、このようなものが街の中にできる、地域医療構想などいろいろなもので医療政策を謳っている地区医師会としても来てほしいというニーズがあるという理解で良いか。

○特定行政庁回答

そこについては、確認をしていないので、確認させていただきます。

○委員意見

病院が多くある中で、勝手にそのようなものを作ってしまうと、怒られてしまうものだと思う。医療面では、また別のロジックがあると思うので、ぜひ地区医師会などに確認をするのが良いのではないと思う。

○委員意見

高齢者が多く入居する計画とあるが、他市では、高齢者が多く住み、スーパーがつぶれてしまった事例もあり、5年ほど経つと需要としては減っていくので、最近の流れとして、もう成立しなくなっていくのではないか。

多世代が来て、若い世代もここに住める、市街化調整区域の高齢者が家売って引っ越し、コンパクトになることを想定していると思うが、もともと住んでいた家は空き家になる。そういう点も踏まえて、全体的に様々な世代がバランスよく住んでいくというのが、市街地活性化の計画だと思う。

私の主張としては、総合設計許可制度であれば容積率200%もらえるという、空地などの儲からない部分を作って、建物の高い部分を作り、住宅として売るというロジックはもう成立しないのではないと思う。今、総合設計許可制度で建てたくらいでは、建築費、特に職人の単価が上がっていることに加え、前回から1年経ち、人件費や資材はさらに高騰しているため、ペイできないのではないと思う。この計画が本当に200%の容積を上げてまで、駅前の良いところに建つものとして良くなるのかと思う。建築基準法的には仕方がないという理解はわかるが、そういうロジックが必要だと都市計画的には思う。都市計画的には、無理やりすぎると感じ、せっかく参考資料Cでまちなか構想を載せているのだから、そこの接点や200%の容積を上げることで、このような効果があるということをとという部分の理屈がほしい。

医療機関が入り、高齢者が住めば何とかなるというのは今の流れとして、うまくいかないのでは、やはり若い世代が市街化調整区域に戸建てを建

てるのではなく、街中に子育て世代が住めるようにする、だから容積２００％上げて意味があるという話なのではないかと思う。意見としてお話させていただきました。

○委員質疑

高齢者の方が入居されることを予定しているとあるが、募集の段階で高齢者を前提として募集するのか。

○特定行政庁回答

そういうことはありません。結果としてそういう方が多くなるのではないかというデータに基づいて回答をいただいているところです。

○委員意見

結果としては、高齢者等の裕福な方が購入してくれるイメージで、逆にそういう方しか購入してくれないのではないかと思う。購入をする高齢者は、ここで最後ではないと思って点々としながら住むと思い、このような短期の方が住むというタワーマンションの作りは多く失敗している事例も多いので、せっき容積率を２００％上げるのであれば、３００％にしても良いから、若い世代、子育て世代に住んでもらうための話が本来なら必要だと思う。

○委員質疑

資料１の高度制限及び容積率制限緩和申請の理由に記載の新築分譲マンションの販売状況については好調と理由付けがあるが、駅周辺のマンションでものぼり旗が建っているマンションが見受けられ、５～１０件ほどは空きがあると思うが、何か根拠となるデータがあるのか。

○特定行政庁回答

事業者側からは調査をしての結果と聞いていますが、再度確認します。

○委員意見

もし、調査や確認をせずに記載していて、今建っている建物に空きがあるのに、建てる新築マンションが埋まる前提の話ならば、問題だと思う。それならば、階数を下げた方がメリットが高いと思う。その辺について、もう少し根拠を示していただきたい。

○委員質疑

現在、駅前には何棟くらい高さ制限を突破している建物があるのか。

○特定行政庁回答

今回の計画が３棟目になります。

○委員意見

近隣市でも駅前にタワーマンションが建つと聞き、今後駅前の古い商店街の建て替えも増えてくると思うが、一棟一棟ではなく、広い視野で駅前にどういう人たちが、どれくらいの住宅で商業はどれくらいで住んでほしいのかなど、そういう議論も合わせて気にしていただけると良いのかなと思う。

○委員質疑

資料２の中で「平塚駅周辺地区将来構想」の素案を作成しているとあるが、これは何年前か。

○特定行政庁回答

現在、策定中です。

○委員質疑

要件を満たしていれば、問題はないとなるが、容積率を緩和してまでやらなければならないメリットがどちらかというと、まち全体の活性化に繋がっていくというより商店街が真っ暗になってしまうのではないかと思う。要件を満たしているから良いのではなく、もう少し計画がまち全体の活性化に繋がる計画の方が良いのではないかと思う。この件だけでなく、許可して緩和するのであれば、それ相応の平塚市や商店街のメリットのある建物が建ってほしいと思う。

○事務局意見

今回の平塚市総合設計許可基準、高度地区の緩和基準の両方につきまして、基準を緩和するにあたっては、低層部に店舗を設けるという条件があります。緩和をしない場合には１階から全てマンションになってしまうケースが高度地区の指定の都市計画決定する数年前では平塚市に多かった経緯があります。そういった中では商店街の維持というところの中で１階に店舗を設け、容積率や高度地区の緩和の制度を設けているというところで環境に資するという制度の経緯があります。

○委員意見

制度の設立の背景は、特定街区を作りたかったけど、なかなか動かないから、総合設計で次々と高い建物が建ってきて、ここを街区とするという話だったと思う。いつの間にか総合設計だけが進んでしまっているので、街区としてどう考えていくべきなのかをもう少しあるとよいのではないかな。

議案３について

○委員質疑

今回の計画で対象とするポイントは北街区で良いのか。

○特定行政庁回答

そのとおりです。

○委員意見

地域住宅団地再生事業計画に定められ、基本方針に適合すると認められると、特例措置として用途規制が緩和されるということだと思いますが、４ページ目にある事業計画の概要のこれに適合するようなものを作れば良いという話ですね。

○委員質疑

事業概要が５ページ目で建てる建物というのが、配置イメージの緑色の部分が用途制限外のものを作るということだと思うが、入ってくる店舗については、これからなのか。

○特定行政庁回答

入ってくる店舗はまだ未定で今後決まっていきます。

○委員意見

計画のポイントが多世代型交流スペースのような記載がされているのに、１０分の１程度で小さい印象を受ける。今後具体的に決まっていくと思うが、もっと工夫されるべき場所なのではないかと思う。

○委員質疑

協議会は成立しているのか。また、成立している場合には、社会法人や医療法人は決まっているのか。

○特定行政庁回答

協議会は設立されております。

○関係課回答

南街区については事業者が決まっています。病院と福祉施設が社会法人、医療法人が入り、それぞれ建築物を作ることになっています。協議会に、そちらの法人も入っていただいています。

○委員意見

団地周辺エリアを拠点としてその周りが変化していくために、事業者にもよると思うが、ふさわしい拠点が入ってくると良いと思う。

３ 閉会

以 上