

令和6年度第2回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	令和6年11月19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、白石委員、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、佐々木主任	
	事務局	■まちづくり政策課 平田課長、曾我課長代理、松塚主事	
欠席者	委員	後藤会長職務代理	
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、白石委員		
<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（1件）（公開）</p> <ul style="list-style-type: none"> 報告案件として特定行政庁より報告がなされた。 <p>議案2 建築基準法第44条第1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（2件）（公開）</p> <ul style="list-style-type: none"> 報告案件として特定行政庁より報告がなされた。 <p>議案3 建築基準法第59条の2第1項の許可の同意について（1件）（公開）</p> <ul style="list-style-type: none"> 審議案件として特定行政庁より説明があった。条件を付した上で、建築審査会の同意を得た。 			

<p>会議内容</p>	<p>議案1について</p> <p>○委員質疑 報告案件1-1について、通路の長さや形態が道路の位置指定の基準に適合すると思うが、道路の位置指定を行った方が、今後建て替えや新築する場合に許可がいらぬのに、なぜしないのか。</p> <p>○特定行政庁回答 通路の協定書の中で、隅切りは確保されていますので、4 m以上後退した後に位置指定道路の指定に努めることと記載があります。現段階では、道路を造る前ということで、舗装整備や側溝まではできていないため、指定への同意が得られていない状況になります。</p> <p>○委員質疑 条文には築造しようとするものとして書いてあるので、前段階で出来るのではないか。</p> <p>○特定行政庁回答 申請は可能と思われませんが、建築基準法施行令第144条の4で道路に関する基準があり、それらすべてを満たさないと道路の位置指定ができないと記載があります。</p> <p>○委員質疑 計画で良いのではないか。</p> <p>○特定行政庁回答 必ず完成時には道路の構造基準と合致しているのかを現地確認をしなければなりません。</p> <p>○委員質疑 基準はその通りだと思うが、建築基準法施行令には基準のとおりになっているのか確認が必要と記載がないが、どうなのか。</p> <p>○特定行政庁回答 確かに条文上に記載はありませんが、国からの質疑応答集には、図面上に限らず、現地確認を必ず行うことと記載があります。</p> <p>○委員質疑 その現地確認は、できているかの現地確認ではなく、事前に計画通りに空地ができるのか現地確認をするという解釈もできるがどうか。</p> <p>○特定行政庁回答 申請は可能だと思いますが、特定行政庁が指定をする上では、その適合性を確認せざるを得ないと思いますので、法律上、図面上に加え、現地を確認し、支障が無いことを確認しないと指定はできないと思います。確かに、条文上は、特定行政庁が必ず確認をするとの記載はないですが、法に適合することを確認して、指定するので、特定行政庁サイドで計画内容と現地が一致をしているかの確認の作業は出てきてしまうと思います。</p>
-------------	--

○委員質疑

あくまでも建築基準法施行令第144条の4は、道路の基準を書いているだけであって、現地確認を行わなければならないとは読み切れないと思う。

○特定行政庁回答

現段階では、実態がない物に許可は難しいと考えています。制度上は、計画の段階で特定行政庁が良しとしたら良いのかもしれませんが、私どもとしましては、実態のある物に対して、道路の位置指定をさせていただいております。その部分につきましては、今ご意見をいただきましたので、他の行政庁にも確認させていただきます。

○委員質疑

私は今回隅切りが出来ている、幅員が4mあることや同意が取れている等の条件を満たしているため、実態がある物だと説明を受け取った。

○特定行政庁回答

同意というのはあくまで、建築基準法第43条第2項第2号の空地についての同意ということです。

○委員質疑

4m確保できていることや縁石がある、排水設備はないが砂利敷きの形でぬかるみがない様にするなどなっていれば、それは道路として、できているのではないか。

○特定行政庁回答

それにつきましても、排水設備や側溝が整っていないことやぬかるみの部分が一部は砂利敷きだとしても、未舗装が大部分ですので、路面整備や側溝の観点では、道路にはまだ及ばない状況です。

○委員質疑

舗装は要らないのではないか。

○特定行政庁回答

舗装は要らないですが、ぬかるみの有無の点で、条件を満たしていないという状況です。

○委員質疑

建築基準法施行令第144条の4には、砂利敷その他ぬかるみとならない構造と記載があるが、両方を満たす必要はなく、片方を満たしていれば基本的に良いということではないのか。

実態が形態的になっているなら、位置指定道路にして、あえて許可を取らないでも良いと思う。

○特定行政庁回答

協定書にも記載されている内容になりますので、今頂いたご意見を設計者等に位置指定道路への誘導のお知らせは行いたいと思います。

議案2について

○委員質疑

2案件共にだが、建物の上屋の高さが記載されており、下で傘をさしている人がぶつかる可能性があると思うが、最低高さはどうなっているか。

○特定行政庁回答

基準上ですと、路面から2.5m以上となっており、基準内の範囲であり、傘をさす人にも支障がないと考えております。

○委員質疑

実際にチェックをするのか。

○特定行政庁回答

傘に限らずですが、人が歩いた場合や荷物を運んでいる際に支障が無いように、申請者側や交通管理者含め、確認しています。

○委員質疑

この書き方の高さだと、最高高さだと思うが、先ほどの質問は人が通れる有効空間としての高さだと思うので、そのような有効空間としての高さの趣旨ならば、表現を見直した方が良いのではないか。

○特定行政庁回答

ご意見をいただきましたので、趣旨を踏まえ、取り扱いにつきまして、研究をさせていただき、結果につきましては、次回以降にご報告をさせていただきます。

○委員質疑

自転車の交通量が多い場所になると思うが、ベンチは置くのか。

○特定行政庁回答

現時点では、置く予定はないと伺っております。

議案3について

○委員質疑

今回、許可通知書を交付すると思うが、その中に許可基準の条件は明記されるのか。

○特定行政庁回答

許可通知書に、許可基準の内容は記載されません。

○委員質疑

誘導用途が変更された場合にはどうなるのか。

○特定行政庁回答

誘導用途が変更される際には、総合設計の許可基準の中でも記載がされ

ていますが、誘導用途の適用建築物の中での変更しか認めていない、かつ、その内容を事前に相談していただくという形になります。

○委員質疑

事前に相談がなかった場合には、分からないのではないかと。

○特定行政庁回答

誘導用途と公開空地の維持管理につきましては、毎年所有者もしくは管理者から報告されることが義務付けられており、確認ができる体制になっています。もし、報告が出てこない場合には、こちらから督促をかける形になります。

○委員質疑

公開空地の管理についても年に1回の報告の対象なのか。

○特定行政庁回答

公開空地と誘導用途併せての報告を年に1回行う必要があります。

○委員質疑

パールロードの北側部分の公開空地については、アーケードの屋根部分が公開空地部分にかかるのかもわからないし、オープンカフェも24時間営業ではないだろうから、公開空地の部分をだれがどのように管理をするのか。マンションデベロッパーは建築が終わるといなくなるので、残った管理組合が行うのか。

○特定行政庁回答

現時点では、申請者側からは、公開空地と誘導用途は申請者が管理をするとの届け出が出ております。その後、許可基準の中に、所有権が譲渡された際には、第三者に承継するという文言も入っており、誓約書も出ております。さらに、年1回の報告を行うと申請者から回答をいただいております。

○委員質疑

許可通知書の中に許可条件を記載した方が良いと思うが、なぜ記載をしないのか。

○特定行政庁回答

許可通知書の定型フォーマットには、許可条件は入っていませんが、中段から下に許可条件を付すことは可能です。

○委員質疑

現時点では行っていないのか。

○特定行政庁回答

現時点では行っていませんが、報告に関しましては、毎年出させていただくこととなりますので、申請者側も許可通知書の交付を受けて終わりになってしまうように、継続的な報告を求めるということで、許可条件を付すことは可能です。

○委員意見

施主側にこういう条件が付いているというのを明記した方が永久的に把握できるのではないかと思う。

○委員意見

夜になるとパールロード側の公開空地については、たまり場になるのが安易に想像できる。ごみが散乱したり、七夕まつりの際には、どういう場所になるのか等の不明確な部分を近隣の人は心配しているので、特にこのパールロード側の公開空地については、条件を付してほしいと思う。

○委員意見

許可通知書を発行する際に、許可条件を明記することは、法律上求められていなく、あえて明記をするということを慣行上していないことが推測できるが、先ほどの特定行政庁からの説明からは、明記してはいけないということではないと思うので、建築審査会としては許可条件を付すべきと思うが、いかがか。

○委員意見

今出ている意見では、公開空地や誘導用途の物理的な空間として、管理・運営をしていくべき意見と物理的な空間のハード面での対策、たまり場や悪い空間にならないような管理・運営のソフト面での対策の両方行って、まちづくりのために活かしていくという意見が出ていると思う。

私は、ハード面では制限が強めの許可条件を付して良いと思うが、ソフトの面では、人の考え方で空間の良し悪しがあると思うので、最終的な文末を努める等にするすることで、事業者と調整をし、事業者に過大な負担にならないようにするのも一つの手だと思う。

○委員意見

特定行政庁の話からすると、公開空地や誘導用途については、年に1回報告をしなければならず、管理者についても届け出を出さなければならないので、定期的なチェックは入るので、良しとするのか。また、許可通知書にそれを明記するのかということになってくると思う。私は、特定行政庁から年1回の定期的な軸から外れていないかのチェックが入るので、許可通知書に明記をする必要性はそこまで高くないと考えるが、いかがか。

○委員意見

私はハード面の部分だけは、このような形のものを許可したと明記した方が良いと思う。

○委員質疑

オープンカフェテラスとはどのようなものか。

○特定行政庁回答

1階の配置図に店舗（カフェ）と記載がありますが、こちらでは、飲食物だけの販売となっており、座席等が建物内にはない形になっています。その代わりに北西の公開空地に椅子・テーブルが配置されており、そちら

で飲食をしていただくようなイメージとなっています。パールロード商店街を歩いていると、飲食されている方が、直接視界に入り、賑わいを作っていきたいという申請者の意図となります。

○委員質疑

オープンカフェテラスは、店舗（カフェ）利用者のためのスペースになるのか。

○特定行政庁回答

今のところはそのようになっておりますが、この座席が適切なのかどうかにつきましては、今後の運用の中、見出していくものだと思いますが、公開空地である以上は、店舗（カフェ）利用者以外の方が入ってはいけないというものではないので、店舗・道路ではなく、中間的な使い方ができると考えております。

○委員質疑

パールロード商店街では、飲食店、特に飲み屋が多い場所になるが、このようなスペースが若者等がたむろする場所になると思う。オープンカフェテラスが店舗利用者のスペースということならば、店舗利用のもと管理をすれば良い話だが、公開空地で人が出入り自由ということならば、たむろする場所になるという懸念が生まれる。

実際に、見附台のひらしん文化ホール横のコンビニに椅子・テーブルを置き、憩いの場として作られたが、懸念した通りの利用があり、今現在は撤去されている。それがパールロードの真ん中にできてしまえば、同じように起こると思うが、それが、道路空間や近隣商店街とのつながりを生むためのスペースと評価して良いのか、甚だ疑問に思う。

市街地の環境整備改善やまちの活性化の要素の一つとして、オープンカフェテラスを強調している印象を受けるが、今のところ、利用方法も見えていなく、利用する方法によっては、治安維持の観点から疑問が出るような利用になるので、オープンカフェテラスの強調と実益が見えてこないの、考えないといけないと思う。

○特定行政庁回答

私どもが想定しているオープンカフェテラスにつきましても、治安の問題はあると思います。見附台につきましても、かなりいたづらをされた様な状況で、撤去された経緯がございます。今回の場所につきましても、現段階では、固定テーブルではない想定をしています。基本的には、営業時間内は外に出し、営業時間外には店舗内へしまうなどの日々の管理が重要になると思っておりますので、その点につきましては、事業者に話をさせていただいて、風紀等の乱れに繋がらないような運用について指導をしていきたいと考えております。

○委員意見

公開空地について、しっかり管理・運用をしていかないと、ただの遊び場になるか、本来の意図しない方向に行ってしまう気がする。高度地区の関係で公開空地を作らなければいけないという理由があるのだろうが、管理や維持をしていくというのが課題になってくると思う。

○委員意見

ハード面の許可条件を明記する形のを建築審査会としては求めたいということが良いか。

○特定行政庁回答

現段階では、許可条件を付していない状況ですが、審査会として付すべきというご意見をいただきましたので、今回については、許可条件として誘導用途等の内容を付したいと思います。

○委員質疑

マンションの南側から駐車場に入ると思うが、南側の道路については、一方通行で歩道がなく、人の出入りも激しいエリアで、交通整備に対して、何か対策はしているのか。

○特定行政庁回答

その点につきましては、まちづくり条例の中で、管理者等との協議をしているようですが、明確にどのように反映されているかは把握できていません。

○委員質疑

駐輪場も近くにあり、自転車の出入りも激しいと思うので、警備員をつける等の指導を行ってほしいと思う。

○特定行政庁回答

今回の計画している駐車場ですが、基本的には入居者用の駐車場になりますので、店舗の駐車場とは異なります。そのため、ずっと出入りがあるわけではないと考えております。その上で車路等ございますので、出る前に必ずワンクッション入る部分がございます。そのため、最低限の安全確保については、配慮されていると考えております。

○委員意見

どれぐらい見通しがあるのかは空地との問題になってくるだろうが、以前より車の出入りは増えることに変わりはないので、安全に対する説明が納得のいくものにしてほしい。

○特定行政庁

要望として、申請地内からの入出庫等の安全確保、事故の発生防止に努める等の内容を付したいと思います。

○まとめ

- ・申請者への許可にあたり、公開空地及び誘導用途の維持管理等について、許可条件を許可通知書に明記すること。
- ・申請者に対して、申請地南側道路と申請地内との車両の入出庫等に関して、通行人や他の車両の安全確保を十分考慮し、事故の発生防止に努めさせること。また、申請建築物の駐車場利用者に周知徹底を図らせること。

上記2つを条件とした上で、同意を得た。

3 閉会

以 上