

平成22年度第9回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成23年2月7日（月） 午後2時00分から午後4時30分まで				
開催場所	平塚市勤労会館 1階 小会議室B				
出席者	委員	会長 三澤憲一、会長職務代理 赤塚健、委員 三浦克美、委員 加藤邦裕			
	特定 行政庁	まちづくり政策部長 久永逸雄、建築指導課長 石井浩三、建築指導課課長代理 井上徹、同主管 小澤勲、同主任 本橋正人			
	事務局 他	建築指導課課長代理 武井隆、同主任 寺島俊太郎、庁舎建設室長 難波修三、同主査 小澤和則、まちづくり政策課長 小山田良弘、開発指導課課長代理 山本三郎、同主査 榎本学哲、まちづくり事業課課長代理 二之宮秀勇、建築住宅課長 吉野修平、同主査 小越充			
欠席	杉本委員				
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	なし
会議録 署名委員	三澤会長、加藤委員				
会議内容	<p>1 開会</p> <p>事務局から、欠席委員の報告があった。</p> <p>事務局から、平塚市建築審査会条例の規定により、本会議は成立している旨の報告があった。</p> <p>会議録署名委員は、加藤委員とすることで了承された。</p> <p>会議の公開に関する指針の規定に基づき、本日の議案は全て公開とすることが確認された。</p> <p>2 議事</p> <p>(1) 議案1 建築基準法第43条第1項ただし書許可に係る包括同</p>				

意基準に基づく報告について（1件）

資料に基づき、特定行政庁から当該案件の概要説明があった。

報告案件1-①について

本件の法第43条第1項ただし書空地は、関係権利者間で維持管理等に係る協定が締結されている私有地、市が管理する認定外道路及び水路（暗渠）並びに神奈川県が管理する畦畔から構成されている。

また、本件申請地の南側には、県道62号（平塚秦野線）が位置している。

これに関し、将来的に県道62号が拡幅された場合、これに伴い当該畦畔が道路区域の一部となる可能性があるのかとの質疑があった。

これに関し、当該畦畔は県が管理しているものの、道路敷ではなく、道路になる予定はないのではないのかとの質疑があった。

これに対し、そのとおりである旨の回答があった。

以上の質疑をもって、本案件は「了承」された。

(2) 議案2 建築基準法第44条第1項第2号許可の同意について（1件）

本議案は、幹道31号線（駅前大通り線）に路線バス停留所の上家を設置する案件であることに関し、本建築審査会会長である三澤委員より、同上家を専ら利用する事業者として本議案に利害関係を有するため、建築基準法第82条の規定に基づき、本議事に加わらず、進行を会長職務代理である赤塚委員にお願いする旨の説明があり、了承され、本議案については赤塚委員により議事が進行された。

資料に基づき、特定行政庁から当該案件の概要説明があった。

提案案件2-①について

申請建築物の北側に近接する停留所のための上家は必要ないのかとの質疑があった。

これに対し、当該停留所は交差点付近に位置しており、幹道31号線の管理者である市土木部が、交差点付近にはなるべく建築物を設置しないという意向を持っていることから、当該停

留所のための上家を設置する計画はない旨の回答があった。

本件建築物と隣接する建築物（バス停留所の上家）との離れに関し、以前審議した案件の計画と変更があるのかとの質疑があった。

これに対し、以前提案した計画における隣接建築物の離れと比較し、20ミリメートル多く離れが確保されている旨の回答があった。

以上の質疑をもって、本案件は「同意」された。

(3) 議案3 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）

資料に基づき、事務局から当該案件の概要説明があった。

意見聴取案件3-①について

本件申請地を含む地域の建物高さの最高限度である15メートル以下に建物高さを抑えた計画の場合、現行計画と比較してどの程度建設費の増加が見込まれるのかとの質疑があった。

これに対し、建築面積の増加に伴う免震装置の増加及び地下部分の面積増加に伴う土量工事の増加等の分として約4億円の追加費用を見込んでいるが、工事全体のシミュレーションに基づく追加費用の算出は行っていないとの回答があった。

次のとおり意見及び質疑があった。

平成20年に施行された高度地区の変更において、本件申請地を含む地域の建物高さの最高限度は15メートル以下と定められ、市として当該地域については建物高さを15メートル以下に抑えるということを都市計画として決定した。新庁舎建設の検討にあつては、まずこの高度地区をいかに遵守するかということを基本に検討を開始すべきであったのに、必要床面積から検討を始めているようであり、これは適切ではない。

公益上必要な建築物であるからといって、高度地区の適用除外を率先すべきではなく、低層建築物にした場合の建設費の増加や高層建築物にした場合の近隣への影響を踏まえた上で検討すべきである。

また、将来の平塚市の人口減や少子化等の社会情勢の変動を踏まえると、なぜこれだけの床面積が必要となるのか理解できない。

これに対し、次のとおり説明があった。

平成17年度に市長が現在地において市庁舎を建替えることを表明した後、翌18年度に市民に対して建替えに関するアンケート調査を実施し、意見を頂いた。これと並行して、学識

経験者、市内各種団体の代表及び公募市民から構成される「新庁舎建設計画懇話会」を設置し、建替えに関する意見交換を行っていただいた。

平成19年度に同懇話会を発展させた「新庁舎建設基本構想策定委員会」を設置し、新庁舎に必要な機能、規模等を取りまとめた「新庁舎建設基本構想（案）」の提案を平成20年1月に受けた。この案では、国庁舎も含めた床面積の合計は2万2千平方メートルから2万7千平方メートルの範囲であったが、この段階では高度地区の変更は未施行であり、建物の最高限度の制限内容が確定しておらず、建物高さを高度地区の制限以下に抑えたプランではなかった。

一方、新庁舎建設の諸課題に対応するため庁内に設置したワーキンググループ（以下「WG」という。）のひとつである周辺整備WGにおける検討では、建物高さが15メートルを超えることの是非や、建物の階数を3に収めようとしたとき、果たして建築計画として成立するのかといった議論も交わされた。

平成20年9月30日の高度地区の変更決定後、公募型プロポーザル方式により設計者を選定する手続きに入った。この段階の周辺整備WGにおける検討では、建物高さが15メートルを超えることはやむを得ず、周辺の市街地環境に影響を極力及ぼさないという点を重要課題として設計を進めていく方向性を取りまとめた。これをWGの上部組織である「新庁舎建設推進部会」（課長級職員から構成）に提案し、さらにその上部組織である「新庁舎建設推進本部」（副市長及び部長級職員から構成）の承認を得て、設計者の選定を行った。

プロポーザル方式における設計者の選定にあたっては、設計案ではなく設計者の技量に基づき選定を進め、定量的基準ではなく周辺環境との調和をいかに図っているかという観点から提案を受け、平成21年2月に設計者を特定した。

同年5月、基本設計作業と並行して、建築を専門とする学識経験者から構成された「新庁舎建設基本設計アドバイザー会議」を設置し、白紙の段階から意見交換を行っていただいた。同アドバイザー会議では、建物高さを高度地区の緩和規定に定める31メートル以下に抑えた案と、高層階部分と低層階部分を組み合わせた31メートルを超える案を比較検討し、31メートルを超える案を基本として検討するのが望ましい旨の助言を頂いた。

同アドバイザー会議の助言を受けつつ、新庁舎建設推進部会及び新庁舎建設推進本部でも検討を積み重ね、また、市議会に設置された「新庁舎建設特別委員会」に対しても報告を行いながら、基本設計業務を進めてきた。以上が現在に至るまでの新庁舎建設の検討経緯である。

床面積については、基本設計において市庁舎部分で約2万6千5百平方メートルとしているが、これは、近年の他の自治体における庁舎建設事例の事務室面積割合や国の起債事業算定基準による床面積と比較しても過大ではないと認識している。

これに対し、市庁舎分の床面積について、基本構想時の約2万5千平方メートルから、基本設計時の約2万6千5百平方メートルへ増加した経緯が不明確である旨の意見があった。

建物高さについて、高度地区の緩和規定に定める31メートル以下にしようとする検討は行ったのかとの質疑があった。

これに対し、アドバイザー会議においても建物高さを31メートル以下に抑えた計画に関する議論はあり、また、実施設計段階においても、基本設計（案）段階で43メートルだった建物高さを38.68メートルまで下げる努力をしたが、現行計画の高さ以下に抑えることはできなかった旨の回答があった。

平成21年度から22年度にかけて開催された平塚市景観審議会における審議内容について質疑があった。

これに対し、議場上部のルーバーの見え方等の意匠的な事項及び外構計画等に関し、助言を頂いたとの回答があった。これの補足として、景観審議会の場では、高度地区で制限する高さを超えることについても意見があったが、最終的には新庁舎を市民が利用しやすい建物とすることを基本とした上、敷地内の緑化計画や壁面の位置等に関する対応により、周辺環境へ配慮した計画とするといった審議がなされたとの説明があった。

住民説明会において、建物高さに対する意見は出たのかとの質疑があった。

これに対し、特になかったとの回答があった。

現行計画の床面積に至った理由を含め、建物高さをこれ以上上げることが不可能なのかとの質疑があった。

これに対し、床面積については、既存庁舎の分散化及び狭あい化を解消するために必要最小限な面積として設計し、また、新庁舎の床面積を減少させるために、公用車や倉庫等を新館に配置するといった対応もしているが、共用部分や機械室等も含めると、どうしても提示している床面積が必要になる旨の回答があった。

新庁舎の建築に伴うビル風の影響について質疑があった。

これに対し、本件建築物に係る局所的な風の流れとしては吹き下ろしの風が想定されるが、本件建築物は建物の四方にメンテナンスバルコニーの設置を計画することにより、真下に吹き

下ろす風の影響の緩和を図っており、また、建物南側はピロティ内の通行を可能とするなど、ビル風対策に関する設計上の配慮を行っている旨の回答があった。

高度地区の適用除外にあたり、本審査会に意見を聴くという規定の趣旨について質疑があった。

これに対し、次のとおり説明があった。

高度地区の緩和規定の適用又は適用除外をする際には、これを行政のみで決定するのではなく、周辺の市街地環境への影響について建築審査会の意見を聴いたうえで、認定する制度となっている。平成20年に市内全域に高度地区を設定しようとする検討においては、まず用途地域に着目し、これに基本的に対応する形で大枠としての建物高さ制限をかけることとし、この例外規定として、各地区の特色に応じた建物高さについては地区計画に定める規定を優先させることとしたほか、周辺の市街地環境の維持に支障がないものについては、認めざるを得ない案件もあると考え、適用除外規定を設けた。本件については、建物高さを高度地区に定める高さ以下に抑えることで、長大な壁面が連続し、緑地が少ない計画となるよりも、高層部分の一部は高さ制限を超えるものの、敷地内に公開空地的な空間を設けた計画の方が周辺環境に及ぼす影響が軽微であろうと判断し、本審査会の意見を聴くものである。

杉本委員の質疑及び意見について、事務局から次のとおり報告があった。

- (1) 建物高さが31メートルを超えることについて、誰がどの時点でどのような判断に基づき決定したのか説明が必要である。
- (2) プロポーザル時における高さの条件を示してほしい。
- (3) そもそも31メートルを超えることとしていたのであれば、その理由について説明が必要である。
- (4) 各種審議会、市議会等において出された意見の内容及び経過を示してほしい。
- (5) 高度地区を適用除外とした他自治体の庁舎の事例があるのか。

上記(5)について、調査した範囲では無いようであるとの回答があった。

本件において示された床面積及び建物高さに至るまでの検討経緯、また、建物規模を縮小するためにどのような努力をしてきたのかという対応の説明が不十分であるとの結論に至った。

以上の質疑をもって、本案件は「継続」とされた。

3 その他

事務局から、平成20年度に裁決した平塚市黒部丘における確認処分の取消しを求める審査請求に関し、その後の経緯について報告があった。

次回の開催日程は、平成23年3月11日（金）となった。

4 閉会