

平成22年度第10回平塚市建築審査会 会議録

|         |  |  |                              |     |    |
|---------|--|--|------------------------------|-----|----|
| 開催日時    | 平成23年3月11日（金） 午前9時30分から午前11時30分まで  |  |                              |     |    |
| 開催場所    | 平塚市勤労会館 2階 中会議室  |  |                              |     |    |
| 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 杉本洋文、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、同課長代理 高橋哲也、同主査 齋藤元、建築住宅課長 吉野修平、同主査 小越充 |                              |     |    |
| 欠席      | なし   |  |                              |     |    |
| 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、赤塚委員  |  |                              |     |    |
| 会議内容    | <p>1 開会</p> <p>事務局から、出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、赤塚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項ただし書許可の同意について</p> |  |                              |     |    |

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。

提案案件1-①について

本件建築物は、都市計画法第29条第1項の規定により開発許可を受けた区域内に、延べ面積1,986.60平方メートルの有料老人ホームを新築することに係る法第43条第1項ただし書許可申請であることに関し、主要な出口から道路に通ずる敷地内通路について質疑があった。

これに対し、本件建物東側の主要な出口から道路に至るまで幅員4メートルの敷地内通路が確保されており、また、建物北側の屋外避難階段から降り立った箇所からも幅員4メートルの敷地内通路が確保されており、これらは平塚市建築基準条例の規定によるものであるとの回答があった。

これに対し、これらの敷地内通路は一部重複しており、本件敷地内西側の通路（幅員4メートル未満）を敷地内通路として確保できれば、より安全性が高まる計画となったと思われる旨の意見があった。

本件申請地における緑化率の制限値及び芝生で覆われた緑地における中・高木の植栽規定について質疑があった。

これに対し、平塚市まちづくり条例の規定により、本件については15パーセント以上の緑地を確保する必要があり、また、芝生の場合における植栽については、緑化所管課（市みどり公園・水辺課）の基準に、緑地面積に応じて中木等の植栽をするとの規定がある旨の回答があった。

これに関し、前述の屋外避難階段から確保されている敷地内通路内の芝生については、平塚市建築基準条例の制限があるため、中木等の植栽は認められないのかとの質疑があった。

これに対し、そのとおりであるとの回答があった。

以上の質疑をもって、本案件は「同意」された。

(2) 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）

資料に基づき、事務局から、新庁舎建設基本構想における床面積の考え方、同基本構想（案）に対するパブリックコメントの結果、公募型プロポーザル方式による設計者選定経緯、新庁舎建設基本計画における今後の検討事項、新庁舎建設基本設計アドバイザー会議の審議概要、建物高さの異なる計画の比較検討、基本設計（案）概要に対するパブリックコメントの結果及

び平塚市景観審議会の審議概要等、新庁舎建設の検討経緯について説明があった。

#### 意見聴取案件 2-①について

本件は市庁舎・国庁舎を一体的に整備する事業であり、これに関し、国側の施設整備所管部署について質疑があった。

これに対し、国庁舎については、財務省関東財務局、東京国税局及び国土交通省関東地方整備局営繕部が本事業に関係している旨の回答があった。

本件の工事完了後の所有形態について質疑があった。

これに対し、市と国の区分所有となるとの回答があった。

次のとおり意見があった。

高度地区の変更決定後に行われたプロポーザル方式による設計者選定において、建物高さを高度地区の緩和規定に定める31メートル以下とするという条件付けがされていない。また、基本設計と並行して開催されたアドバイザー会議の審議資料を見ても、いかに31メートルを超えない計画にするかという努力をした形跡が見受けられない。このように、高度地区の変更決定後の本計画の検討段階において、高度地区を遵守しようとする市の意思が示されておらず、こうした市の姿勢は問題である。

これに対し、次のとおり説明があった。

高度地区の変更をしようとする過程において、市内17会場で地域説明会を開催し、同時期にパブリックコメントを実施して市民から意見を頂いた。その後、平塚市都市計画審議会の議を経て高度地区の変更決定をした。これらの手続きにおいて、高度地区の制限内容を示すとともに、公益上必要な建築物に係る適用除外規定も示したが、これに対する意見はなかった。高度地区の変更は、市民や学識経験者等の意見を聴きながら決定に至ったものであり、必ずしも市が独断で決定したものではない。

これに関し、高度地区の変更手続きは、市庁舎建替え計画の検討と一部同時期に行われており、新庁舎の建物高さが高度地区の制限を超えることとなることを、市はあらかじめ承知していたはずであり、そうであれば、市は当該地域を高度地区の制限区域から除外するなどの措置を行うべきであったのではとの質疑があった。また、本来例外規定である適用除外が、市の施設については原則となりつつあるのではとの意見があった。さらに、官公庁施設は公益性を有するため適用除外としていいという考え方は適切ではなく、本件申請地を含む地域を高度地区の制限区域から除外しなかったのは、市庁舎は公益上必要な建築物だから、適用除外が当然という考えが根底にあったので

はないかとの意見があった。

これに対し、新庁舎建設の基本構想検討段階においては、高度地区に定める緩和規定に適合する計画とすることが可能ではないかという見込みもあったが、その後、計画を具体化させていった段階で、緩和規定をクリアすることができない状況であることが判明し、適用除外にせざるを得なかったというのが実情であり、適用除外を前提に検討を進めてきたわけではない旨の説明があった。

これに関し、将来を見据えた場合、公益上必要な建築物はこれからも建設されるはずであり、これを適用除外としていけば、将来的に平塚市は高度地区で定めた高さを超えた建築物が点在する街になってしまうだろう旨の意見があった。

基本設計段階で、建物高さを31メートル以下に抑えるA案と、31メートルを超えるB案を比較検討しているようだが、この中間のC案とでもいうべき案があるはずであり、3層の低層部分に8層の高層部分を組み合わせた計画というのは、技術的観点から合理的と思えず、検討経過を総合して判断しても、31メートル以下の案が不可能であったという理由が見当たらない旨の意見があった。

これに対し、基本設計段階の検討では、A案とB案だけではなく、様々なプランを検討したが、緩和規定に適合する計画にした場合、建ぺい率や日影制限等において、法に定める制限より厳しい制限を要求され、そういったものをクリアしようとすると様々な問題が生じる旨の説明があった。

これに対し、そういった説明は建物高さを31メートル以下の計画にしないことの言い訳であり、技術的には31メートル以下の条件を満たすケーススタディは可能なはずであって、実際はそのような検討をしていないのではないかとの質疑があった。

これに対し、次のとおり説明があった。

建物高さを31メートル以下に収める計画の検討は、本審査会に示せるだけの資料が残っていないが、実際には行っている。建設費と工期に制約がなければ、31メートル以下に抑えるプランも不可能ではないが、そのためには現在福祉関連部局が入っている既存庁舎について、仮設庁舎を別敷地に建設する必要が生じ、市民の利便性を大幅に損なう結果となる。経済的な制約と市民の利便性を低下させないという制約の下、設計を進めてきた結果が、本計画である。

平塚市も間もなく高齢化を迎え、人口減少期に入ることとなり、これを勘案した検討がなされていないのではないかとの質

疑があった。

これに対し、福祉関連部局の職員は、権限移譲に伴い増加している状況であり、これに対応する計画とする必要がある旨の説明があった。

これに対し、福祉関連事務は、民間委託せざるを得ない状況になると想定され、長期にわたり職員数が増加するとは考えられず、将来をより見据えた市庁舎としての考え方を持つべきだった旨の意見があった。

次のとおり意見があった。

良好な都市景観の形成を目指すなどという目標を掲げるのは簡単であって、行政はそれを具体として示さなければならない。行政は、市民に対して法令を遵守するよう指導する立場であるにも関わらず、市が定めた制限を自ら適用除外とするのは理解しがたい。市には、高度地区で定めた高さを超えることとなることについて、市民が納得できる理由を説明する責任がある。

これに対し、次のとおり説明があった。

31メートル以下に収める計画の検討は、アドバイザー会議でも公開で行っており、実際に検討をしている。そのなかで、A案は、約130メートルもの長大な壁面が立ちはだかるほか、ほとんど空地を確保できない計画となり、こうした建築物が都市景観の観点から果たして良好といえるのかという課題があった。また、A案を採用した場合、工期を3期に分ける必要があり、その場合の施工上の問題もあった。さらに、将来を見据え、市の組織形態の変更に伴う間仕切り等の変更に対応できるように、極力間仕切り壁をつくらないオープンフロアの平面計画とする方針が基本構想で示されており、A案は将来の組織形態の変更に柔軟に対応しづらい計画であった。

これに関し、次のとおり意見があった。

3層の低層部分と8層の高層部分の組み合わせだけではなく、プランとしては4層と7層の組み合わせなど様々なパターンが考えられる。断面図を見ると8層目は議場が約7メートルの吹き抜けで計画されているなど、建物内部の機能配置の議論をするならば、技術的にいくらでも反論できる。31メートル以下に抑える努力をしたならば、それを見える形にしてほしかった。

本計画が周辺の市街地環境の維持に支障があるか否か意見の求めがなされたが、各委員から意見の表出はなかった。

上記審議内容の整理について、事務局から次のとおり報告が

あった。

- (1) 市は高度地区を定めていながら、プロポーザルやアドバイザー会議などを通じ、建物高さを31メートル以下に抑えることの条件付けをするなどをしておらず、高度地区を推進していくという意思を示していない。
- (2) 市は高度地区に定める高さ制限を超えることに対して、説明責任を果たす必要がある。
- (3) 公益上必要という理由であれば、適用除外が許されるというのはおかしい。
- (4) 建物規模及び高さについて、どうしてもこれだけ必要になるという理由が見えない。
- (5) 将来を見据えての検討がなされたのか疑問である。

上記の報告を踏まえ、審議において委員から表出された意見を次のとおり集約した。

- ①市は高度地区を定めていながら、新庁舎建設の検討を通じてこれを守ろうとしていない。
- ②上記①について、説明責任を果たす必要がある。
- ③公益上必要であれば、すべて適用除外が許されると考えるのはいかがなものか。
- ④将来を見据えての検討がなされたのか疑問である。

本件に係る本審査会の意見として、上記①～④の内容及び「本計画は公益上必要な建築物であり、かつ周辺の市街地環境の維持に支障がない」旨とすることとし、市長へ報告する文案については、会長一任とすることです承された。

以上の審議をもって、本案件は終了した。

### (3) 議案3 建築基準法第43条第1項ただし書の許可に係る包括同意基準の一部改正について

資料に基づき、事務局から、平塚市まちづくり条例による道路拡幅をする場合における規定等を追加することに伴う、建築基準法第43条第1項ただし書の許可に係る包括同意基準の一部改正について、説明があった。

同条例に規定する開発基準適合承認書の交付所管課及び法第43条第1項ただし書に基づく申請の審査における同承認書の確認方法について質疑があった。

これに対し、交付するのは市開発指導課であり、審査において当該書面が交付されていることを確認する旨の回答があった。

工事の完了検査終了後、市が管理しない道路に係る協定について質疑があった。

これに対し、同承認書が交付されるときには、既に管理者は決まっており、協定は、この決定事項の履行を担保するために締結するものである旨の説明があった。

以上の質疑をもって、本件は案どおり改正することが了承された。

### 3 その他

今期最後の建築審査会の閉会にあたり、会長からあいさつがあった。

### 4 閉会