

第157回平塚市都市計画審議会会議録

- 1 日 時 平成27年11月24日(火) 午後3時から午後4時3分
- 2 場 所 平塚市役所本館 5階 研修室
- 3 出席委員 13名
野崎審也、片倉章博、出村 光、秋澤雅久、石井信彦、杉本洋文、高橋 充、真道 豊、石原健次、中村晃久、三澤憲一、石井 孝、具嶋久光(代理 高橋徹)
- 4 欠席委員 2名
須貝英雄、岡村敏之
- 5 平塚市出席者
まちづくり政策部長 難波修三
まちづくり政策課長 小野間孝
都市計画担当
課長代理 高橋哲也
主管 田代弘幸
主査 根本健治
技師 高橋徹誠
まちづくり政策担当
課長代理 熊澤栄一
主任 高橋 健
- 6 会議の成立 委員の2分の1以上の出席を得ており、平塚市都市計画審議会条例第5条第2項の規定により、会議は成立していることを報告。
- 7 傍聴者 1名
- 8 議 事
(1) 審議案件
議案第221号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)
(2) 報告案件
第7回線引き見直しに係る都市計画手続きについて
高度地区の運用基準及び総合設計許可基準の見直し等について

【審議会開会】午後3時00分

(会長)

ただいま、事務局から定足数に達しているとの報告がありました。それでは、ただいまから第157回平塚市都市計画審議会を開会いたします。

先ほど司会でもお話がありましたとおり、本日のこの会議は、平塚市情報公開条例第31条に基づき、公開での審議となりますので、よろしくお願いたします。また、会議録につきましても平塚市のホームページで公表をいたしますので、ご承知願います。

本日の会議の傍聴を希望しておられる方は、1名おります。

それでは、これから会議を始めますので、傍聴者を入場させてください。

(傍聴者入場)

(会長)

本日の会議を傍聴される方に申し上げます。

先ほど、事務局からお渡しいたしました「傍聴者の遵守事項」をお守りください。

なお、遵守事項が守られない場合、平塚市都市計画審議会傍聴要領にしたがいまして、退場していただくことがありますので、ご承知おきください。

それでは、平塚市都市計画審議会条例施行規則第4条第2項の規定にしたがいまして、本日の審議会の議事録署名人を、私と真道豊委員といたしますので、ご了承願います。

それでは、お手元の次第、議事(1)の審議案件であります、議案第221号平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)について、議題といたします。

事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、議案第221号「平塚都市計画生産緑地地区の変更」について説明いたします。

議案の説明に入る前に、「生産緑地地区」の概要について説明いたします。

スクリーンをご覧ください。お聴きください。

まず、生産緑地地区の概要でございますが、生産緑地地区は、市街化区域内の優れた緑地機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、都市計画に定められるものでございます。

その特徴といたしまして、土地所有者の方には、「農地を適正に管理しなければならない」といった管理の責務や、「住宅等の建築物を建てることができない」といった規制が伴うものでございます。また反面、指定を受けることにより、「宅地

並み課税から農地並み課税へと税が軽減される」といった利点もございます。さらに、生産緑地地区の指定の解除に係る行為として、生産緑地法第10条の規定による生産緑地地区の買取り申出という制度もございます。

次に、買取り申出に関する一連の流れについて説明いたします。

まず、買取り申出制度でございますが、生産緑地地区の買取り申し出ができる要件として2点ございます。

1点目は、生産緑地地区の指定から30年が経過した場合でございます。2点目は、生産緑地地区の農業経営の主たる従事者の死亡や身体の故障により営農が不可能になった場合でございます。

このいずれかの要件を満たす場合には、生産緑地地区の所有者が市長に対し、買取りの申出をすることができるという制度でございます。

買取りの流れは図のとおりでございます。買取り申出が提出されますと、市や県の関係機関で買取りの検討を行い、公共用地として適当でないなど、買取りができない場合には、他の農業従事者への斡旋を行います。その斡旋が不調になりますと、「行為の制限解除」となり、建築行為等の他の土地利用が許され、生産緑地地区として管理する義務が無くなります。その後、県との協議や縦覧等の手続きを行い、都市計画審議会にて審議するという流れになっております。

なお、今回は、主たる従事者の死亡に伴う買取り申出による変更が1箇所でございます。

追加指定、買取申し出等の生産緑地地区に係る都市計画の変更手続きにつきましては、神奈川県との申し合わせにより、年1回取りまとめて行うこととなっております。

以上が、生産緑地地区の概要及び手続きの流れでございます。

それでは、議案第221号「平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」について説明いたします。

まずは、変更する位置を議案書9ページの位置図で説明いたします。

今回の変更箇所は、JR東海道新幹線より北側で、本市の中部地域となる岡崎地内にあります赤丸で囲んだ箇所番号378の生産緑地地区1箇所でございます。

次に、区域の説明を計画図の拡大図で説明いたします。

議案書の10ページをご覧ください。

箇所番号378の生産緑地地区は、整備済みの都市計画道路大句丸島線の南側に位置し、周辺には、王御住運動広場や岡崎小学校があります。

こちらの生産緑地地区は、平成6年に指定を行いました。

主たる従事者が亡くなり、昨年7月4日に土地所有者から生産緑地地区の買取り申出がされました。

所定の手続きを経まして、昨年10月4日に生産緑地法に基づく行為制限の解除を行っておりまして、3,930㎡を廃止するものでございます。

こちらの写真は、生産緑地地区と周辺の航空写真でございます。

黄色でお示した部分が廃止する区域でございます。

次に、生産緑地地区を北西方向と、南東方向から撮影した写真をそれぞれお示しします。

まず、こちらの写真は、生産緑地地区を北西方向から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

次に、こちらの写真は、生産緑地地区を南東方向から撮影したものでございます。黄色で囲われた部分が廃止する区域でございます。

それでは、計画書について説明いたします。

議案書の1ページをご覧ください。

今回の変更は、全体の面積を約43.4ヘクタールに変更するもので、備考欄には、ただいま、ご説明させていただきました、生産緑地地区の大字、箇所番号、変更内容を記述しております。

続きまして、「新旧対照表」でございます。

議案書の3ページをご覧ください。

面積は、約43.8ヘクタールから約43.4ヘクタールと0.4ヘクタールの減少となります。箇所数は、307箇所から306箇所と1箇所の減少となります。

続きまして、平塚都市計画生産緑地地区の変更の理由書でございます。

議案書の2ページをご覧ください。

生産緑地地区に関する都市計画は、市街化区域内において適正に管理されている農地を計画的かつ永続的に保全するため、平成4年に当初決定し、これまで追加指定等の変更を行ってきたところです。

今回の変更は、生産緑地法第10条に基づく「主たる従事者の死亡」による買取り申出により行為の制限が解除された地区について、本案のとおり変更するものです。

最後に、都市計画法による都市計画の案の縦覧の結果について説明いたします。

生産緑地地区の変更につきましては、平成27年10月23日から11月6日まで縦覧しましたところ、縦覧者1名、意見書の提出はございませんでした。

以上で、議案第221号「平塚都市計画生産緑地地区の変更（平塚市決定）」の説明を終わらせていただきます。

ご審議のほどよろしく願います。

（会 長）

ありがとうございます。

ただいま事務局から資料の説明がありました。ご質問又はご意見がありましたらよろしく願います。

（委 員）

買い取りの制度があるにもかかわらず、なぜ買い取りをしないのかというのが1つ目の質問です。それからもう1つは、買い取りをしない場合に、買い取りあっせ

んという制度がありますが、縦覧をされたということですが、なぜもう少し市民に広くあつせんする方法をとらなかったのか。その2点について教えてください。

(事務局)

買い取り制度の手続きについて2点のご質問をいただきました。まず、1点目の、なぜ買い取りをしなかったかのご質問ですが、買い取りについては、主に公共施設用地として買い取る必要があるかということで、庁内におきましては、例えば公園や道路の関係各課で検討し、また神奈川県平塚土木事務所に買い取りの照会を行いました。

公園用地としての利用については、上位計画で当該地周辺に公園計画があれば買い取りの検討はいたしますが、今回は、そういった計画はありませんでした。先ほど地形図で説明したとおり、当該地の北側には、王御住運動広場がありまして、運動ができる地域のレクリエーション施設ということで、公園としての位置づけがあります。そうした理由から、公園としての買い取りは不要であるという結論に至りました。また、道路については、都市計画道路として決定している場合等は、その分を将来にわたって先に取得するという趣旨で買い取りするのですが、今回、地形図でお示したとおり、その北側に大句丸島線という都市計画道路が既に整備されているということで、神奈川県平塚土木事務所も含めて、公共施設用地としては不要であるという結論に至りました。

2点目のご質問については、平塚市農業委員会に買い取りあつせんという形の手続きをとりました。やはり農地として買っていただき、そのまま引き続き使用していただくことが前提ですので、農業委員会を通しまして農業従事者の方々に周知していただき、買い取り希望があるかどうか確認した結果、買い取り希望がなかったところでございます。

ですから、広く市民の皆様には周知する手続きは行っておりません。やはり買い取っていただくのは、継続的に農業に従事できる方に限定させていただいております。以上でございます。

(会長)

よろしいですか。ありがとうございます。
他はいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

(会長)

他に意見が無いようですので、ここで採決いたしたいと思います。議案第221号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)につきましては、原案どおり

に決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

(会 長)

ありがとうございます。

「ご異議なし」ということですので、議案第221号 平塚都市計画生産緑地地区の変更(平塚市決定)は原案どおり決定いたしました。

(会 長)

以上で、本日の議案の審議は終了しました。

なお、本日の議決決定に関する答申書の作成につきましては、会長に一任させていただきたいと存じますが、これにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

(会 長)

それではここでの答申書の作成を省略させていただき、答申書の写しは、後日、皆様に郵送させていただきたいと存じますが、これにご異議はございませんか。

(「異議なし」の声あり)

(会 長)

ご異議がないようですので、そのように決定させていただきます。

以上をもちまして、本日の審議案件は終了いたします。

(会 長)

それでは続きまして、次第(2)の報告案件でございます。

それでは、まず、報告案件「第7回線引き見直しに係る都市計画手続きについて」、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

これより、第7回線引き見直しに係る都市計画手続きについて報告させていただきます。

資料については、お手元にお配りしております右上に報告資料1と記載した資料となります。

スクリーンをご覧になりながら、お聴きください。

平成27年8月3日に開催いたしました前回の平塚市都市計画審議会において第

7回線引き見直しに係る市案の内容を皆様にご報告させていただきました。

その後、市では神奈川県に対して市案の申し出を行い、県が県素案を取りまとめ、県と市で現在、都市計画手続きを進めておりますので、その手続きの状況を報告させていただきます。

まず、初めに市案申し出後の都市計画手続きとなりますが、新聞折り込みや広報紙などで、内容を周知した上で、区域区分の変更などの県決定案件については、県及び市が県素案の閲覧を9月4日から9月25日までの期間で行い、また、関連する用途地域などの市決定案件については、市が市原案の縦覧を9月4日から9月18日の期間で行いました。期間中の閲覧者数は計10名となります。

あわせて、公述申出の受付を行ったところ、公述の申出がありませんでしたので、平成27年11月16日に予定した公聴会を中止しました。

なお、県内の市町の状況としましては、政令市を除いた29市町のうち、公述申し出があり、公聴会を開催する市町は15市町という状況になります。

今後は、神奈川県では、県原案の作成を進め、引き続き都市計画手続きを進めていくこととなります。

最後に、今後の都市計画手続きの予定ですが、まず、今年度内で県原案が確定され、来年度から、その原案について神奈川県が国事前協議を行います。

協議終了後には、2週間の法定縦覧の期間で、住民及び利害関係者は、変更案に対する意見書を提出することができます。

その後、平塚市都市計画審議会や神奈川県都市計画審議会で付議され、最終的な都市計画変更告示については、平成28年12月頃を目標に進めています。

これで、第7回線引き見直しに係る都市計画手続きについての報告を終了させていただきます。

(会長)

ありがとうございます。

ただいまご説明がありましたので、ご質問、ご意見がございましたら、よろしくお願いたします。

(「意見なし」の声あり)

(会長)

よろしいでしょうか。それでは続きまして、報告案件「高度地区の運用基準及び総合設計許可基準の見直し等について」、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

これより、高度地区の運用基準及び総合設計許可基準の見直し等について報告させていただきます。

資料については、お手元にお配りしております右上に報告資料 2 - 1、2 - 2、2 - 3 と記載した資料になります。

最初に報告資料 2 - 1 をご覧ください。

高度地区についてですが、本市では、日照の確保等良好な市街地環境を維持、保全するために、昭和 62 年に J R 東海道線以南の一部の地域に、高さの最高限度を定める高度地区を設定しました。

その後、平成 20 年 9 月に市街化区域全域へ区域を拡大し、良好なまちづくりを進めています。

高さ制限の緩和については、一定規模以上の敷地面積があり、敷地内にオープンスペースを設けるなど、建物の高さに伴う周辺市街地への影響の軽減や、周辺環境の向上に資する建物に対しては、平塚都市計画高度地区の運用基準及び平塚市総合設計許可基準において、許可等の範囲内まで高さ制限を緩和する規定を設けています。

今回、この緩和基準の商業地域に関する部分について見直しを行いました。

商業地域の容積率 500% 以上及び明石町の区域において、店舗等の誘導による商店街の維持を図りつつ、都市型住宅との共存等による高度利用を促進するため、平成 27 年 4 月 1 日に緩和基準の必要な見直しを行いました。また、平成 27 年 10 月 1 日に、緩和基準に関する手続きの簡素化・迅速化のため包括同意基準等を策定しました。

緩和基準については、関係課との庁内会議による検討や平塚市建築審査会の意見を踏まえて見直しを行いました。

見直しの概要は、中心市街地における土地の高度利用を促進するため、前面道路の幅員や敷地に関する条件を緩和し、緩和基準をより使い易いものにしました。

建築基準法により容積率が抑えられてしまう敷地についても、土地の共同化や歩道状公開空地の確保により、容積率を十分に使うことができる基準としました。

商業施設等を低層階へ誘導する区域は、容積率 600% が指定されている区域やパールロードやスターモール等の商店街を基本とし、商店街の形成や店舗等の実態に応じた区域へ、店舗等の集積を図るものとししました。

明石町で容積率 400% が指定されている区域及び見附町、錦町、明石町で容積率 500% が指定されている区域の大部分においては、誘導用途の設置区域をなくし、共同住宅の供給によるまちなか居住を促進するものとししました。

包括同意基準等については、緩和基準の見直しに合わせ、平塚市建築審査会の意見を踏まえながら策定しました。

概要は、緩和基準の見直しに合わせて、商業地域の容積率 500% 以上及び明石町の区域において、包括同意基準等を策定しました。

対象とする建築物の用途については、計画建築物の全部が住宅又は一部に誘導用途を含む住宅とししました。

周辺環境への影響を踏まえて、緩和後の建築物の高さや割増容積率について上限

を定めました。

裏面の2ページをご覧ください。

緩和基準の見直しによる効果ですが、前面道路の幅員等の見直しにより、敷地に関する条件が緩和され、総合設計制度の活用に伴う容積率の割り増しにより、中心市街地の高度利用が促進されます。

誘導用途の設置区域の見直しにより、中心市街地へ共同住宅が供給され、まちなか居住が促進されます。

包括同意基準等の策定により、手続きの迅速化・簡素化が図られることから緩和基準の活用が促進されます。

続きまして、報告資料2-2をご覧ください。

こちらは、商業地域における建物の高さの緩和制度等についての概要を説明するパンフレットになります。

先程、説明しました緩和基準の見直しや包括同意基準を策定した、平塚都市計画高度地区の運用基準、平塚市総合設計許可基準に平塚市優良建築物等整備基準を合わせてまとめているものです。

表面、中ほどの図のように、緩和制度を利用すると、高度地区の高さ制限により、高さの最高限度31mが、空地の確保、店舗の設置等により許可等の範囲内で高さ制限が緩和されます。

対象区域ですが、図の黒い実線で囲まれている範囲が、高さ制限等の緩和と包括同意基準等の対象になり、商業地域のうち容積率500%以上及び明石町になります。

赤く網掛けしてある範囲が、誘導用途の設置が必要な区域になり、商業地域のうち容積率500%以上の紅谷町、宮の前、宝町、八重咲町、代官町及び明石町の一部になります。

黒い点線で囲まれている範囲が、平塚市優良建築物等整備事業の助成対象区域になります。

次に、中面をご覧ください。

各制度の特徴と基準一覧になります。

各制度の特徴ですが、

A．高度地区の運用基準による高さの制限の緩和は、一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に空地や誘導用途を設けるなど、市街地環境の向上に資する建物に対して、高度地区の高さ制限のみを緩和します。

B．総合設計許可基準による高さ制限等の緩和は、一定規模以上の敷地面積があり、敷地内に公開空地や誘導用途を設けるなど、市街地環境の向上に資する建物に対して、高度地区の高さ制限の他、容積率や道路及び隣地斜線制限を緩和します。

C．優良建築物等整備事業による助成制度は、2つ以上の敷地を合わせて共同利用する、あるいは敷地内に公共通路等を設けることにより、良好なまちなみの形成や市街地の防災機能・安全性の向上に資する再開発事業に対して、共同施設整備費

の一部を助成します。

基準一覧ですが、Aの高度地区の運用基準による高さの制限の緩和基準、Bの総合設計許可基準による高さ制限等の緩和基準、Cの優良建築物等整備事業の助成基準を敷地面積や接道条件などの項目別に表で表しています。

ここでは、A + CやB + Cのように高さ制限緩和と助成制度を一緒に利用する基準も表しています。

次に、裏面をご覧ください。

手続きの流れになります。

高度地区の運用基準による高さ制限の緩和、総合設計許可基準による高さ制限等の緩和、優良建築物等整備事業のそれぞれの申請の流れを記載しています。

高度地区の運用基準による高さ制限の緩和では、認定申請から建築審査会を経て認定まで約2か月かかりますが、建築審査会の意見を聴いたものとみなす基準に該当する場合は、認定申請から認定まで約1か月に短縮されます。

同じように、総合設計許可基準による高さ制限等の緩和でも、包括同意基準に該当する場合は、許可申請から許可まで約1か月に短縮されます。

最後に、報告資料2 - 3をご覧ください。

一枚目が平塚都市計画高度地区の運用に関する建築審査会の意見を聴いたとみなす基準、二枚目が平塚市総合設計制度による許可に関する建築審査会包括同意基準になります。

それぞれの2の適用の範囲に該当する場合は、既に建築審査会の意見をきいたもの、又は、既に建築審査会が同意したものとみなされ、認定又は許可後、速やかに建築審査会に報告をすることになります。

以上で、高度地区の運用基準及び総合設計許可基準の見直し等についての報告を終了させていただきます。

(委員)

ありがとうございます。質問というより確認をとらせていただければと思います。

今年の4月に見直しを行って、今回、報告という形で規制緩和されていくという状況ですが、許可等の範囲内での緩和ということで、まず高さが、現状の31mから45mということで一定の基準を設けていますね。この45mにした根拠、考え方を1点お伺いします。

それと、報告資料2 - 2の「基準一覧」の中で4項目に分かれておりますが、既存中心市街地を含めた中での中心商店街とまちなかの部分に関して、敷地面積500㎡、また1,000㎡という基準も出ております。この㎡の基準の根拠ですが、500㎡というと大体150坪ちょっと、1,000㎡は300坪ちょっとという計算ができるわけですがけれども、これには「おおむね」という言葉も加えられるのでしょうか。もしくは、500㎡以上ではなくて、500㎡を含むなどという考え方があるのかというのを確認させていただきたいと思います。

(事務局)

報告案件の緩和基準の見直しについて、2点のご質問をいただきました。

まず、包括同意基準で、31mを45mにした根拠ということですが、もともとこの緩和規定に対しては、高度地区の運用基準や総合設計許可基準を満たせば高さ制限についての規定はなく、容積率の使い方によっては、ある程度高い建物を建てられました。

そういった中で、手続きの簡素化と迅速化を図るために、あらかじめ建築審査会の意見を聴いたものとみなすには、ある一定の基準を設ける必要があるということで、どの数値が望ましいのかということでもいろいろ検証しました。これまでの認定した実績として、容積率で600%のところ、14階建て、約45mの建築物を認定していますので、14階から15階程度であれば、容積率を考慮しても十分運用できるのではということで、31mの約1.5倍の45mを基準としました。

2点目の500㎡以上の数値についてですが、この高度地区の運用基準にしる、総合設計許可基準にしる、特に総合設計制度の許可基準については、建築基準法に委ねる部分もありますので、数値を明確にしなければ制度として定めることはできません。

1,000㎡以上という基準が、全国では、比較的一般的なのですが、規則によって定めることができるということで、平塚市においては、当初の緩和基準をつかった際に、特段配慮しまして500㎡以上にした経緯があります。

優良建築等整備事業については、こちらは補助事業として、国の助成によって実施していくものですので、国の制度のおおむね1,000㎡以上という基準です。

ただし、こちらには、「おおむね」という記載がありますが、それがどこまで許されるのかというのは、関係部署の都市整備課の意見を聴く必要があります。また優良建築等整備事業は共同事業ですので、2人以上の土地所有者が揃わなければいけないということで、そうなるとうる程度の面積になるだろうということで、おおむね1,000㎡以上で運用していると聞いております。

以上でございます。

(委員)

ありがとうございます。45mにされた根拠について、話をされましたけれども、建築審査会等の意見はどうでしたか。45mでよかったのですか。また、500㎡という基準がよく理解できないのですけれども、まち中の商店ですとか、実際居住をされている方で、1区画150坪の土地を持っている方がどれだけいらっしゃるかということです。パーセンテージはすごく少ないと思います。なぜ、このような基準をつかったのでしょうか。そういう議論はされていないのですか。緩和するといっても、基準をつくってまた規制してしまっているのではないですか。

(事務局)

この基準については、新たに規制をするものではありません。報告資料2 - 2の「手続きの流れ」をご覧いただきたいのですが、これまでの運用基準ですと、高さ31mを少しでも超えれば建築審査会に諮らなければいけませんでした。そうしますと、手続きに2か月程度の時間がかかりますが、高さ45m以下であれば、建築審査会の同意を得たものとみなしますので、3週間から1か月程度で認可することが可能になります。新たに規制を加えたのではなく、基準を設けることによって、許可についての手続きを明確にするのが目的です。

500㎡以上の基準についてのご意見ですが、これは、当初から高度地区の運用基準や総合設計許可基準の対象面積でした。この基準については、報告資料2 - 1の「基準一覧」の中にまとめて、書かせていただいておりますので、その辺りはご理解いただきたいと思います。

以上でございます。

(委員)

今までも500㎡以上というのはわかっています。議論の中で、500㎡以上等と、少し解釈を広めることは考えられなかったのですか。これだと、500㎡未満は認めないということですよ。

それについて、全然議論されなかったのかと言っているのですよ。

(事務局)

議論の中では、基準の数値についての話は出ませんでした。ただし、委員がおっしゃるとおり、平塚市は土地区画整理で分筆された土地が多く、500㎡未満の建築物の状況を見ても、容積率をなかなか使いこなせないのが現実です。そこにペンシルビルが建つことがいいのかという議論もありますけれども、これからの平塚のまちづくりを考えた結果として、一敷地ではなくて、できるだけ共同利用をしながら、前面に幅員2m以上の歩道状公開空地を設けることによって、高度地区の運用基準や総合設計許可基準による高さ制限を緩和できる制度としております。

狭い敷地の中でいくら高さを利用しようとしても、なかなか10階建て以上の建築物は建てられないというのが現実ですので、これは仕方がないというのが、結論です。

(委員)

法制度の中で、解釈の部分としては500㎡以上とうたわなくても「等」という認識もあったのではないですか。緩和したといっても、500㎡という1つの大きな基準をクリアしなければいけなくなってしまいます。これでは、中心街が全部路面駐車場ばかりになってしまいますよ。そこを考えていかなければと思います。

それについては、今後どこで考えていくのですか。

(事務局)

説明が少し不十分かもしれませんが、やはりこの狭い敷地の土地の状況を見ますと、例えば容積率500%、600%あっても、なかなか有効に容積を利用できないのが、現状です。500㎡未満ですと、建ぺい率の関係もあり、10階建ての建物を建てると、ほとんど容積率を使い切ってしまうことになります。また、前面道路が狭く、容積率を使い切れないという状況もありますので、歩道状公開空地を設ける場合の接道要件の緩和について、規定しました。

やはりまちなみとして景観形成を促進する上では、単独の狭い敷地の中に建築物を建てるのではなくて、共同利用を促進しながら、歩道状公開空地を設けてもらうのが、将来的にはふさわしいのではないかと考えました。

以上でございます。

(委員)

2つ質問があるのですが、1つは、報告資料2-3の基準です。「建築審査会の意見を聴いたものとみなす」という部分ですが、なぜ「みなす」という表現になっているのでしょうか。

もう1つは、こちらも確認ですが、先ほど500㎡云々の議論がありましたけれども、これは500㎡以上であれば、所有者は2名でも3名でもいいわけですね。

以上です。よろしく申し上げます。

(事務局)

2件の質問をいただきました。まず、「みなす」の基準についてですが、通常の建築基準法上の許可又は認定については、建築審査会の同意ということで、申請があつてから、1か月以上、書類審査であつたり、審査会の開催準備をいたします。その後、実際に審査会にかけて委員の同意を得てから、また書類審査で許可又は認定することになりますが、これを行いますと手続きにかなり時間がかかりますので、建築基準法上の中のいくつかの条文においては、包括同意基準というものがあります。平塚市の建築審査会においても、条文の中で包括同意基準について規定しておりますので、中心市街地の中での共同住宅の供給を目的に、審査会の了解を得て、今回新たに2つの包括基準をつくらせていただきました。

なお、所有者についてのご質問ですが、一人で土地をすべて購入せずとも、所有者の2、3人で、共同で申請していただければ、許認可の対象となりますので、今後も活用していただければと思います。

以上でございます。

(委員)

2つお尋ねいたします。報告案件2について、事務局からご説明いただきました

が、この制度については、関係者がどこまで承知しながら平塚のまちづくりに反映していくのかということが問題です。先ほども、対象区域に広い面積を持っている地主さんはそれほどいないのではという話がありましたが、私自身としても、いるとはあまり思っていません。仮にいらしても、複数の方が同じ方向性で進むのは、なかなか難しいのではと思います。一方でルールがあっても、もう一方の地主さんたちの認識がそれぞれ異なる場合、市としてまちづくりを進めたくても、地主さん同士の壁がありまして。なかなか進みません。

今回の緩和基準を平塚のまちづくりに反映させていくためには、今後、地主、施工主及び建築主で連携をとっていくことが重要であり、そのためには、まずはルールを知っていただくために、市が当事者への積極的な説明を行っていくことが必要ではないかと考えます。このことについては、どのようにお考えですか。

それから、先ほど別の委員もおっしゃいましたが、500㎡以上の基準の話ですが、少しでも基準値を下回る場合は、認められないのでしょうか。この辺は、緩和とおっしゃっていながらどうなのかというところを、伺いたいと思います。

（事務局）

地主、事業者及び施工業者に対しての周知の必要性については認識しています。今後、中心市街地の商店街の方々や商店街の連合会に説明してまいりたいと思っています。

この内容については、建築審査会でいろいろな意見をいただいたのですが、その前には、商業観光課、建築指導課や都市整備課など、庁内関係課で集まり議論いたしました。基準を緩和するにあたっては、商店街の維持や補助金の規模、緩和の対象エリアなどについて、庁内で議論した結果、このようにまとめさせていただきました。

実を言いますと、こうしたパンフレットは、これまであまりありませんでした。このような緩和制度があること自体が、なかなか周知徹底できていなかったといえます。そうした反省を踏まえて、優良建築等のPRもしながら、土地の共同利用が進むようにしていかなければということで、今回、改めて作らせていただきました。

はじめてこういう制度ができたのではなくて、これまで運用してきたものを、もう少しわかりやすくしたものです。これを今後とも関係団体の方を含めて周知していきたいと考えております。

500㎡については、建築基準法の制度を基にする部分があり、やはり数値を明確にしなければいけませんので、この辺はご理解いただきたいと思います。

（委員）

ありがとうございます。平塚市が定めるさまざまなルールがあるということは、承知はしております。この運用にあたっては、うまく使いこなせなかったり、あるいは知らなかったでは済まされないと思いますので、知りたいという方には積極的

に説明の機会をつくり、今流行りの言葉で言えば出前をしてでもしっかりと説明をしていただきたいと思います。

なお、それが具現化するまでサポートしていく、丁寧さ、親切さも必要ではないかと思っております、それについてお尋ねします。

(事務局)

いろいろな意見をいただきましたが、中心市街地の活性化については1つの大きなテーマであります。産業振興部でも、今後そのあり方について検討していく動きがありますので、その前に、こういった建築基準法絡みの制度をあらかじめ整理していこうということで動いたものです。

今後は、商業や補助金の関係部署とともに、周知徹底について努めていきたいと考えております。

以上でございます。

(委員)

ありがとうございました。

(会長)

どうもありがとうございます。

他はいかがでしょうか。

(「意見なし」の声あり)

(会長)

ありがとうございます。

では、以上をもちまして、本日の議事がすべて終了いたしましたので、第157回平塚市都市計画審議会をこれで閉会いたします。委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

(以下省略)

【審議会閉会】午後4時3分