

令和4年度第1回茅ヶ崎市建築審査会 会議録

議題	議案第1号 会長の選出について 議案第2号 会長の職務を代理する者の選出について 議案第3号 建築審査会の運営について 議案第4号 建築基準法第59条の2第1項の同意について 議案第5号 建築基準法第43条第2項第二号の同意について 議案第6号 建築基準法第43条第2項第二号の同意について 議案第7号 建築基準法第43条第2項第二号の同意について 報告第1号 建築基準法第43条第2項第二号の包括同意基準に基づく許可の報告
日時	令和4年5月27日（金）10時から12時00分まで
場所	茅ヶ崎市役所 本庁舎 6階 理事者控室
出席者氏名	増田会長、佐藤委員、當間委員、加藤委員、篠田委員 建築指導課、都市計画課（提案課及び事務局）
会議の公開・非公開	一部公開
傍聴者数	—
非公開の理由	議案第5号から報告第1号までは個人情報を審議するため非公開

○事務局 ただいまより令和4年度第1回茅ヶ崎市建築審査会を開催させていただきます。

本審査会は、委員改選後初めての会議となりますので、会長及び職務代理者が決まるまでの間、事務局より進行させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 それでは、始めさせていただきます。

初めに、本審査会の委員の方々を名簿に沿って御紹介をさせていただきます。

まず法律の分野から、佐藤元委員でございます。

○佐藤委員 弁護士の佐藤です。よろしくお願いいたします。

○事務局 経済の分野から、當間安弘委員でございます。

○當間委員 茅ヶ崎商工会議所の當間と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局 建築の分野から、加藤仁美委員でございます。

○加藤委員 加藤と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局 都市計画の分野から、増田勝男委員でございます。

○増田委員 増田でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 行政の分野から、篠田良三委員でございます。

○篠田委員 篠田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 以上5名の皆様でございます。

委員の任期につきましては、先日委嘱状を送付させていただきましたとおり、令和4年4月1日から令和6年3月31日までとなっております。皆様どうぞよろしくお願いいたします。

次に、本審査会を担当する職員を御紹介させていただければと思います。

まず、都市部長の後藤でございます。

都市計画課課長補佐の曲渕でございます。

同じく副主査の田中でございます。

次に、特定行政庁の職員を紹介させていただきたいと思います。

建築指導課長の鈴木でございます。

同じく主幹の星でございます。

同じく課長補佐の小林でございます。

同じく主任の谷田部でございます。

同じく主事の竹本でございます。

そして私は、事務局の都市計画課長を務めさせていただいております菊地と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから議題に入らせていただきます。

本審査会の定数は5名となっております。本日は全員の方に御出席をいただいておりますので、茅ヶ崎市建築審査会条例第5条第2項の規定を充足し会議が成立していることを御報告させていただきます。

なお、本日の会議開催に当たりましては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、委員の皆様におかれましてもマスク着用での御発言をお願いいたします。

本日の議題ですが、議案第1号から第4号までは公開とし、議案第5号から第7号及び報告第1号は個人情報を含むため非公開とさせていただきたいと思いますが、委員の皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。では、そのような形でさせていただきたいと思いません。

なお、現在、傍聴の方はお見えになっておりません。

【議案第1号 会長の選出について】 【議案第2号 会長の職務を代理する者の選出について】

○事務局 それでは、議題に入らせていただきます。

議案第1号会長の選出について及び議案第2号会長の職務を代理する者の選出についてにつきましては、関連がございますので一括して審議をお願いしたいと思います。

建築基準法第81条第1項及び第3項の規定により、本建築審査会の会長及び職務代理者は委員の互選により定めるものとなっております。皆様の中で自薦、他薦等がございますでしょうか。

○篠田委員 提案ですけれども、事務局案があれば、そちらのほうでお願いしたいのですけれども。

○事務局 ありがとうございます。

ただいま事務局案があればという御発言がございましたので、事務局より御提案させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 それでは、事務局より提案させていただきます。

事務局といたしましては、都市計画や建築の分野において様々な御経験をなされておられ、建築審査会委員を多年にわたり御就任いただいている増田委員に会長をお願いしたいと思います。また、職務代理者には、他市の建築審査会委員として御活躍されている加藤委員にお願いできればと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。それでは、会長を増田委員に、職務代理者を加藤委員にお願いいたします。

増田委員におかれましては、申し訳ございません、座席の移動をお願いします。

では、選出されました増田会長及び職務代理の加藤委員より就任の御挨拶をお願いしたいと思います。まずは増田会長、よろしくをお願いいたします。

○増田会長 今皆様から選ばれました増田です。もうかなり長く審査会のほうをやっていますが、ぜひ皆さんの御協力で進めたいと思います。よろしくをお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

次に、職務代理の加藤委員、よろしくお願いいたします。

○加藤職務代理 加藤と申します。私も建築審査会をいろいろな自治体でやらせていただいております、勉強させていただいています。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

ここからの議事進行につきましては、茅ヶ崎市建築審査会条例第5条第1項に基づき、増田会長にお願いをしたいと思います。会長、よろしくお願いいたします。

【議案第3号 建築審査会の運営について】

○増田会長 それでは、審議に入らせていただきたいと思います。

お手元の議題でございますように、最初は、議案第3号建築審査会の運営についての説明をお願いいたします。

○事務局 事務局より御説明いたします。本件は、審査会の会議の会議結果の公表などにつきまして議題とするものでございます。

資料は、「茅ヶ崎市附属機関及び懇談会等の設置及び会議の公開等運営に関する要綱」を御覧ください。

本審査会は同要綱に基づいて運用してまいりますので、その概略を御説明いたします。

まず、2ページ下段部分記載の第5条を御覧ください。ここには「会議の非公開の決定」について規定されています。会議は原則公開となっておりますが、個人情報が含まれる案件を審査するなど非公開とすることが適当である場合は、会議に諮って決定していただきます。

次に、7ページ中段部分記載の第17条を御覧ください。ここには「会議結果の概要の公表」について規定されています。事務局にて会議結果の概要を作成し、会議が終了した日から2日以内に公表しております。

続いて、第18条を御覧ください。ここには「会議結果の公表」について規定されています。事務局にて会議が終了した日から45日以内に議事録を公表しております。

また、8ページ下段部分記載の第18条第3項の規定に基づき、議事録の作成に当たりましては、審議の経過及びその結果が分かるように記載することとなっております。本審査会は、発言者の委員名と発言の全内容を記載する形式により作成していたところです。記載内容の形式については資料②を御覧ください。今年度はA Iによる議事録作成を試行させていただきますが、これまで同様、発言を整えた上で作成し、委員の皆様にご確認いただきたいと思いますと考えております。

また、第18条第4項に規定されておりますが、会議が非公開となった場合、議事録は作成いたしますが、公表はせず、これに代えて審議結果や議事内容を要約して記載した議題及び議事の要旨を公表させていただきます。

本日の議案としましては、第18条第3項の後段にあります会議録の形式について決定させていただきますものですが、ただいまの御説明のとおり、議事録は、事務局で整えたものを

皆様に御確認していただくことでよろしいか御審議いただきたいと思ひます。

建築審査会の運営についての御説明は以上でございます。お願いいたします。

○増田会長 今回の御説明を受けましたけれども、御意見、御質問等がございましたらお願いいたします。

○篠田委員 参考でいいのですけれども、A Iの議事録というのは他市ではどうなっているのですか。ほかで採用しているところはあるのですか。

○事務局 お答えいたします。他市でも徐々に導入の方向になっております。具体的にどこがという市町村のところまでは把握しておりませんが、昨今、D Xの関係、あと議事録を作る際の委託費の削減等も含めて、どこの市町でも導入の方向へ向いていると承知しております。

○篠田委員 分かりました。

○佐藤委員 今御説明いただいた部分が従前の要綱から改正された部分という趣旨でよろしいでしょうか。

○事務局 事務局、お答えをさせていただきます。従前から変わったところは、記録をする方法としてA Iを使わせていただくところでございます。実際の会議録の形式等はこれまでと変わるものではございません。

○佐藤委員 公開、非公開の話も特に従前と改正があるわけではないということですね。

○事務局 従前と変更点はございません。

○増田会長 今ので言うと、ほかのところでもそういう傾向にあるので取り入れたいということですね。そうすると、今後の話もあると思うので、ほかの自治体でやっているような場合には、その辺はまた途中途中で御報告なり、それから改善をするならするなりの形をやっていたらと思ひますけれども、よろしいでしょうか。

それでは、ほかの方がおられないようでしたら、承認して決定することとしたいと思ひますが、御異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○増田会長 御異議ございませんので、本審査会は提案のとおり議案第3号について承認し、決定することといたします。

【議案第4号 建築基準法第59条の2第1項の同意について】

○増田会長 では、次に移ります。議案第4号建築基準法第59条の2第1項の同意についての説明をお願いいたします

[パワーポイント使用]

○建築指導課 それでは、議案第4号について御説明させていただきます。

御説明に入る前に、お手元の資料の確認をさせていただきます。3点お手元に資料があるかと思ひますが、1点目が右上に資料議案第4号①と書かれたA3サイズの図面一式になっております。

続きまして、2点目が資料議案第4号②A4サイズの茅ヶ崎市総合設計許可基準チェッ

クリストになっております。こちらには当初許可時からの主な変更箇所について、交通上、安全上、防火上及び衛生上について、総合的配慮並びに市街地の環境の整備改善についての審査所見と、茅ヶ崎市総合設計許可基準における項目ごとの数値に関する事項を記載させていただいております。なお、変更箇所については、主な変更箇所のみを明記させていただいております。

3点目が資料議案第4号③A4サイズの正面スクリーンに映っておりますパワーポイントの資料となっております。こちらでは、資料②で明記させていただいた内容をパワーポイントを用いて御説明させていただきます。

以上が配付資料となります。

では、内容に入らせていただきます。本件は、平成29年11月に建築審査会の同意を得て、建築基準法第59条の2第1項、総合設計制度に基づく容積率及び高さ制限の特例許可を受けた申請者 株式会社メディカルドリーム 代表取締役 大屋敷幸志の複合建築物に許可基準に係る変更が生じたため、再度、同法第59条の2第2項の規定に基づき建築審査会に提案するものです。

本日の御説明の流れとしましては、正面のスクリーンにありますよう、1点目が建築計画の概要、2点目が総合設計制度について、3点目が2点目で御説明いたします制度を基に本件の総合設計制度の審査内容について、当初許可時及び変更箇所をお伝えさせていただきます。

まずは建築計画の概要についてです。計画地は茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目2077番9ほか5筆となっております。場所は、茅ヶ崎市から北方向へ400メートルほどの場所に位置しております。

お手元のA3の資料1ページの右側と併せて御覧ください。建築計画の概要となっております。当該敷地は、用途地域が近隣商業地域、法定建蔽率は90%、法定容積率は300%、準防火地域、高度地区は第4種高度地区、31メートルに指定されております。建物の用途については、病院、診療所、自動車車庫、老人ホーム、共同住宅となっております。構造は、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造となっております。地上12階建て、地下1階建てとなっております。敷地面積は5,569.92平方メートルとなっております。

抵触事項といたしましては、容積率と最高高さについてです。容積率は300%のところ本計画では315.90%となっております。当初許可時から16.96%減少しております。最高高さについては31メートルのところ44.41メートルの計画となっております。当初許可時からの変更はございません。

続きまして、現地の写真となります。お手元A3の資料、案内図とともにスクリーンを御覧ください。写真①です。計画敷地を国道1号から見た状況となっております。現在は1期工事が完了し、建物は使用されています。最高高さは写真に写る建物南側で44.41メートルとなっております。

続きまして、写真②です。計画地を西側、市役所側から見た様子です。現在2期の工事を行っている段階です。

続きまして、写真③です。計画地を北側から見た様子です。手前が現在2期工事中、奥が1期工事が完了した建物になっております。完成は来年2023年1月を予定しております。

続きまして、お手元A3の資料2ページを御覧ください。今回の許可基準に係る変更箇所の詳細についてです。建物南西側の夜間出入口及び老人ホームの出入口に設けられております既存スロープの幅員を250ミリメートル拡張し、利便性のためひさしを設ける計画となっております。

A3資料4ページを御覧ください。スロープ拡張部の拡大平面図となります。黄色に着色された部分が拡張される箇所となっております。

以上が、簡単ではありますが、建築計画の概要となります。

続きまして、2点目、総合設計制度についてです。こちらからの内容は、昨年12月に一度情報提供させていただいた際の内容と重複いたします。

まず、総合設計制度は、空地の整備など、市街地環境の整備改善に寄与する建築物を規制、誘導することを目的とした制度です。その規制誘導方策としましては、望ましい市街地環境の形成に積極的に寄与する建築への動機づけとしまして、容積率の割り増しなどを行うことができる特例の許可となっております。

具体的にイメージ図としますと、本来であれば基準容積率分の白い大きさの建物しか建てることはできませんが、一定規模の空地を整備することにより、白い部分の建物に赤い部分を加えた大きさの建物を建てるようになる制度となっております。なお、総合設計制度の許可には建築審査会の同意が必要となり、本件についても議案として提案させていただいております。

さらに、茅ヶ崎都市計画にて高さの最高限度を定めている高度地区においても、総合設計制度と同様に、市街地環境の整備改善に役立つとされる建築物については、高度地区で定めている最高高さ制度の緩和を受けることができる制度を定めております。本件のように高度地区では最高高さ31メートルと定められておりますが、制限値をワンランクアップさせ45メートルまで可能となります。

総合設計制度の許可基準としましては、建築基準法第59条の2第1項にて、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない、かつ総合的な配慮がなされることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものと明記されております。本市の具体的な基準としましては、技術的助言を基に茅ヶ崎市総合設計許可基準にて定めております。お手元のファイル、許可基準集、グレーのファイルのピンクの付箋の箇所を御覧ください。許可基準は大きく分けて、2ページからの基本方針にて市街地環境改善について、7ページの基本的要件にて制度適用のための計画の数値基準についてを定めさせていただいております。

基本方針の内容について具体的に御説明させていただきますと、総合設計制度の適用にあたっての基本方針の審査内容として掲げているのが「上位計画との整合」、「基本目標の実現」です。「上位計画との整合」では、「ちがさき都市マスタープラン」等を踏ま

え、計画敷地を含めた市街地における市街地環境改善上の課題への対応を審査しております。そして「基本目標の実現」では、法令等で定める都市空間の確保がされることを審査いたします。

それでは続きまして、3点目としまして、本件の総合設計制度の審査内容について御説明させていただきます。

はじめに、当初許可時の内容を含めて御説明いたします。計画敷地の位置についてです。計画敷地は茅ヶ崎駅の北側で赤柵の中心市街地内に位置しております。

上位計画である「ちがさき都市マスタープラン」にて、様々なニーズに対応した商業施設、官公庁、医療施設等の機能が集積され、茅ヶ崎市の顔となる拠点の形成を目指している地域としております。また、その街としての空間整備に関しましては、「誰もが安全に安心して通行できる環境の整備や、人々が集い、休憩等ができるような空間の整備」を目指しております。

では、計画建物の機能を確認いたします。計画建物の用途に関して、断面図を用いて御説明させていただきます。お手元の資料の平面図も併せて御覧ください。計画建物低層部地下1階には自動車車庫を設けております。そして病院、老人ホーム、高層階には老人ホーム、共同住宅を設けた計画となっております。病院等の市民生活を支える多様な機能を持つ複合施設であることから、市街地の維持向上に寄与する計画であると判断することができます。

続きまして、土地利用計画図になります。お手元資料、A3の5ページ及びチェックリストを御覧ください。正面スクリーンの赤柵点線で囲われている箇所が今回のスロープの変更箇所となっております。交通上に関する配慮についてです。車両の出入りに関しましては、交通量の多い西側、県道45号を避ける形で、南側に救急車両及び業務車両の出入口を設け、北側には一般車両の出入口を計画しております。また、駐車場の運用後に関しましては、警備員による誘導、案内も行い、利用者がより円滑に利用できるように配慮された計画となっております。

駐車場の台数に関しましては、まちづくり条例に基づき、敷地内に62台、隔地に15台、計77台を設けております。駐輪場の台数に関しましては122台確保し、どちらの台数も当初許可時、平成29年の御意見を踏まえ、台数を若干数増やした計画となっております。また、駐輪場は救急車両等の動線を避けた位置に設け、共同住宅の利用者や施設従業員の駐輪場に関しましては地下に駐輪場を設けることで、施設利用者が利用しやすい配慮がなされた計画となっております。

続きまして、お手元の資料6ページを御覧ください。空地図になります。市街地の環境改善に関しましては、これまで狭かった建物周りの空間に本計画において3方の道路に沿う形で有効空地を計画しております。そのため、誰もが安全に安心して通行できる環境の整備がされております。広い公開空地が設けられたことで、建築基準法や消防法上必要な避難設備に加え、道路までの広い避難経路が確保され、安全上配慮された計画となっております。また、消防用活動空地につきましては、消防車両の出入りを配慮し、県道側、赤

枠で囲われている下側あたりに計画されております。消防用活動空地周辺にも公開空地が設けられているため、活動時に広い空間が確保されております。建物内には41.78トンの防火水槽が設けられており、消防本部との協議を行った上、消防活動が円滑に行えるよう、防火上配慮された計画となっております。

では実際に、現時点での空地の様子を御報告させていただきます。こちらは建物の北東側から見た許可前の様子となっております。向かって左側が国道1号、右側、仮囲いで囲まれているところが計画敷地となっております。自転車がすれ違うほどの歩道空間しかございませんでしたが、こちらが現在の様子です。車両の出入り箇所以外には歩道と並走する形で歩道状の空地が整備されております。本計画での歩道状空地の最小幅員箇所は写真で示す中央のあたり、幅員2.69メートルが最小幅員となっております。なお、既存の歩道と合わせると6メートルの歩道の空間が整備され、今写真で示させていただいている緑のコーンの脇にシンボルツリーである松が植えられる計画となっております。

続きまして、先ほどの撮影位置から少し西側、市役所側に進んだ箇所の許可前の様子です。向かって左側は国道1号、右側が計画敷地です。曲がる際にぶつかってしまうような狭い空間でしたが、中央にある白い四角い看板を御注目していただいて、現在の様子です。看板の脇に広い空地が広がっているのが確認できるかと思います。

続きまして、先ほどの角を曲がり、北側を見た様子です。向かって左側が県道45号、そして庁舎、右側が計画敷地となっております。仮囲いの影響もありますが、通行できる空間しかないような状態でした。現在ではこのように広い空間が確保され、見通しもよくなっております。向かって右側は、2期工事中のため臨時的な駐車場として使われております。全工事完了後に関しましては、利用者が円滑に正規の駐輪場を利用できるよう配慮するため、警備員による誘導及び案内を行うことになっております。

先ほどの位置を北側から見た許可前の様子です。向かって右側が県道45号、左側が計画敷地となっております。こちらの方向から見ますと、より歩道が狭かった状況を確認できるかと思います。現在はこのように広い空間が整備されております。整備された空地の幅としましては約6メートルの空間が広がり、既存の歩道と合わせて12メートルの空間が広がっております。

さらに、先ほどの場所から北に移動したところからの許可前の様子です。向かって右側が県道45号、左側が計画敷地です。以前から幅員6メートルの空間がありましたが、建物完成後はより広い空間が確保されます。また、公開空地の左側、現在仮囲いがされている中に関しましても緑地が整備される計画となっております。

さらに北に移動したところからの許可の前の様子です。向かって右側が県道45号です。左側は薄暗く歩道も狭くなっており、見通しがあまりよくない状況です。こちらを、現在は建物周りに公開空地を設けたことで明るく開けた空間となっております。左側、グレーの建物に関しましては現場事務所となっておりますので、計画建物完成後には無くなり空地となり、見通しが確保できる空間が広がります。

続きまして、写真ですと左側に曲がり、左手に計画建物、右手には市道4002号線、許可

前の様子です。正面にうっすら白く見えるのが庁舎になっており、幅員が2.5メートルの歩道が整備されております。現在は工事中ではありますが、完成後はこのように幅約8.6メートルほどの空地、さらに緑地が設けられる計画となっております。

以上が空地の様子です。

続きまして、緑地の植栽計画についてです。建物外周に加え、2階には広い中庭が設けられ、4階、6階、11階にも緑地が設けられる計画となっております。建物全体として、衛生上採光及び通風を配慮した計画となっております。植栽計画図、向かって左側は、1期工事にておおむね完成はしているため、今回は写真でも御覧いただきました、現在工事中であります黄色の枠で囲われた部分についての整備内容を御説明させていただきます。

こちらは先ほど黄色で囲ったところの拡大図となっております。まず建物の西側についてです。歩道状空地に並走する形で建物ピロティー部分に緑地が整備されます。

続きまして、赤いラインで示させていただいたところで、断面を切った様子です。左側が県道45号、市役所側で、右側が計画建物です。整備される緑地の周りには施設利用者や通行者が休憩等ができるようなベンチの整備を行い、木陰で気持ちのよい空間が広がります。

続きまして、計画敷地北側の緑地についてです。先ほどの西側よりも既存の歩道の幅員が狭いため、より広い空地を整備し、見通しの確保がされております。こちらに関しても赤いラインのところの断面図を御覧いただきます。

建物北側、画面ですと左側には中央公園があり、公園と連続した開かれた空間が確保できるよう、少しマウンドアップした緑地が計画されております。樹木に関しましてはソメイヨシノが計画されており、計画敷地東側に続く並木と連続するような計画となっております。また、緑地の周りには腰をかけられるようなベンチが整備され、公園と一体の空間として、施設利用者だけでなく多くの人々が集い、休憩等ができるような空間が整備され、まちにいたることが楽しくなるまちへ寄与した計画となっております。

続きまして、等時間日影図です。資料A3の26ページを併せて御覧ください。近隣への日照につきましては、建物全体を一律に高層化せず、建物北側、スクリーン左側に関しましては5階、6階で計画するなど、建物の形状に配慮した計画とすることで、長時間日影の影響を受ける範囲を小さくしております。

続きまして、2期工事完了後、建物完成後のイメージパースとなります。正面スクリーン及び資料の28ページを御覧ください。各部分の高さに関しましては、高度地区の制限値31メートルよりも13メートルほど高い44.41メートルでの計画となっておりますが、建物上部は段階的に壁面後退させるなど、建物の形状を工夫することにより、周辺の採光、通風、圧迫感などに配慮された計画となっております。また、建蔽率につきましては、上限までの計画とせず余裕を持った計画とされております。容積率に関しましては、平成29年の許可後、平成30年に法改正があり、容積率の面積算定に老人ホームの共用の廊下、階段の用に供する床面積を算定しないこととなったため、容積率は当初許可時から約17%減少しております。容積率は315.90%となり、限度の450%に対し余裕を持った計画となっております。

おります。

以上のことから、当初許可時には交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより、市街地環境の整備改善に役立つと認められ、かつ、茅ヶ崎市総合設計許可基準に適合している建築計画であると判断されました。

ではここから、当初許可時からの許可基準に係る変更箇所について御説明させていただきます。お手元の資料A3の2ページを御覧ください。今回の許可基準に係る変更箇所についてです。赤枠で示させていただいた箇所が変更箇所となっております。

続いて、資料3ページを御覧ください。現在の様子です。今回の拡幅に関する変更理由としましては、新型コロナウイルスの発生に伴い、病院利用者や有料老人ホームの入居者など様々な動線を衛生上分けることが必要となったためです。それに伴いスロープにストレッチャーを通行させることとなり、現在の幅員1.4メートルでは建物の出入口付近でストレッチャーの回転をスムーズに行うことが困難であるため、スロープの幅員拡張及び利便性の向上のため、スロープ上部にひさしを設置する計画となっております。

資料4ページを御覧ください。拡張後はスロープの幅員が1.65メートルとなります。

続きまして、正面スクリーン、拡張後の断面図となっております。拡張することでスロープの有効幅員は1.5メートルとなり、ストレッチャーの転回がスムーズに行えるだけでなく、歩行者と車椅子利用者が円滑にすれ違うことのできる空間が確保できるようになります。拡幅により公開空地の面積は4.177平方メートル減少いたしましたが、その他現場の施工誤差等により面積の増減が生じているため、当初許可時からの有効公開空地面積と比較すると0.5平方メートルほどの減少となっております。有効公開空地率としますと、基準26.66%に対し、26.89%確保されている計画となっております。

続きまして、ひさし設置時のイメージ図となります。建物完成時には赤色で示したようなひさしが設けられる計画となっております。

お手元の資料、A3、20ページを併せて御覧ください。西側立面図になります。赤枠が変更箇所となっております。建物全体に関しまして当初許可時から大きな変更は生じておりません。以上のことから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて、総合的な配慮がなされていることにより市街地環境改善整備の改善に役立つと認められ、かつ茅ヶ崎市総合設計許可基準に適合している建築計画であると判断できるため提案いたします。

説明は以上となります。よろしく御審議をお願いいたします。

○増田会長 皆さんのほうでここを確認したいとかがありましたら先に御発言いただければと思いますが、いかがでしょうか。

○佐藤委員 最後のところは外壁の位置の変更のことですか。許可基準のチェックリストの1ページ目の真ん中からちょっと下のグレーで色がついている部分に外壁の位置変更と書いてあるのですけれども、この点を御説明いただいてもよろしいですか。

○建築指導課 外壁の位置の変更に関しましては、スロープの拡張する部分ではなく、2

期工事、現在工事をしている西側の今ポイントで示させていただいた位置の壁を少し柱の内側に移動させる変更になっております。

○増田会長 面積の取り方について少し詳しく説明してください。

○建築指導課 もともと壁の位置が柱の中心を通っていたのですが、柱の内側、建物の中側に位置を変更しておりますので、柱の半分のみだけ、建物の面積が減少しているような状態になっております。

○増田会長 分かりますか。こういう立面図ではなくて、平面で言ったほうが分かるのではないですか。

○建築指導課 説明させていただきます。建築基準法で建物の面積を数えるときは、柱、もしくは壁の中心線で数えなさいというのがありまして、以前のものについては、中心がこれですと、例えばこの線の内側、今のプランでいくとこちらが室内側ですので、こちらを面積で数えたのですけれども、壁を内側に入れることによってカウントする位置が中に入っていくのです。そうすると、この位置の差分が面積の減になってくる、この部分が減少しているという形です。プランの変更で壁が移動することによって、今回面積が減少したということになります。

○佐藤委員 分かりました。増加と減少の両方言葉が出てきて、③のところに書かれているのは公開空地の面積の増加になるということですね。今のは要するに、建物が減少するから、結果として公開空地のほうが増加になるという記載ですね。

○建築指導課 おっしゃるとおりです。

○佐藤委員 分かりました。理解できました。

○増田会長 今の御説明で分かると思うのですけれども、要は実態的な変化はあまりないです。内側の壁が来るということで、室内側は少し面積が減りますけれども、そういうことを工夫しながら、公開空地の面積を増やしても大丈夫だというふうに判断されたということだと思います。

当初、平成29年にやってから数年たっていますので、改めて今日説明をしていただいたようでも、2期工事に合わせて最終的な調整をしたということだと思いますので、全体を総合設計の話をしていながらやったものですから、結構頭がいっぱいになってしまったという中で、やっているところは細かいところも変更ですね。先ほど御担当の方が御説明されたように周囲、特に県道のほうとか道路に囲まれているところは、公開の歩行者空地と言ったらいいですか、歩行者用のものにしたい。それから、緑地をするにも、できるだけ自転車を止めさせないようにマウンド化したとか、景観上の配慮をしたということで、これは結構市のほうでも御指導されたのですか、それとも、設計者が自主的にやられたのでしょうか。

要は大事なことは、行政とそれから設計をされるオーナーの方と息が合わないというのはいまよくないと思うので、その辺の御苦労があったら、それがこういうところで反映しているのだという話と、それから、最初に出たストレッチャーが回らない。簡単に言うと、ストレッチャーの話を何で今頃出すのだというところが非常に私は危惧に思ってい

ますけれども、そういうことも含めて、多分病院のほうも苦労されてやっていると思うので。何かそんな話でエピソードがあってまとまってきたという御説明があればお願いできますか。

○建築指導課 指導に関しましては景観みどり課とも協議をいたしまして、こちらの拡大図に関しましては、今回の建築審査会に上げる前に何度も協議をし、より過ごしやすく、人々が集えるような空間になるよう指導させていただいております。

○増田会長 オーナーというとおかしいですが、設計者はそういうことでは工夫をされて提案をしてきたということで理解してよろしいですか。それとも行政が結構言われていると褒めたほうがいいですか。

○建築指導課 頑張りました。

○増田会長 ありがとうございます。実はこれは変更するまで結構長くかかったのは、多分行政との話があったのかと思ひまして、まとまりとしては、最終的にはあそこだけの面積になったけれども、結構まとまりがいいという気もいたします。そのようなことで、法第59条の2というのは結構面倒くさいのですけれども、大変この周囲はすっきりしたプランになっているので、そこの指導のしやすさと、理解してもらえたというのがよかった気がしました。ただ、苦言を呈するのでしたら、皆さん何か御意見があったら。あるいは、加藤委員、これを初めて聞いて頭に入らないかもしれませんが、何かありますか。

○加藤委員 理解が届いていないのですけれども、資料②で許可基準のチェックリストがございまして、今回の変更が全て書かれています、全部認めなければいけないのか、それとも先ほどの①の公開空地の面積の変更だけが認められればオーケーなのか、その辺のところを教えてください。

○建築指導課 今回の許可の変更に関しましては、許可基準に抵触している箇所を中心に考えております。しかしながら、変更という概念が許可にはございませんので、全てを今回審査しております。

○加藤委員 そういう意味で変更の部分が全て書かれているということですね。分かりました、ありがとうございます。

○増田会長 他にいかがでしょうか。

最終的にはこれで、先ほど令和5年1月に向かって完成させるということで、特にその間で何か変わるようなことというのはないのですか。今のところもうこれで動くということで理解してよろしいですか。

○建築指導課 代理者から、そのように聞いております。

○佐藤委員 最終的に公開空地の面積が幾つになりますか。どの部分を見ればよいでしょうか。

○建築指導課 最終的な有効公開空地に関しましては、チェックリストの1ページ目の③のグレーで網かけさせていただいている1,498.484平方メートルが最終的な数値になります。

○佐藤委員 スロープの拡張、拡幅と外壁の位置変更の増減を両方考慮した上で、最終的

に出てくる公開空地の面積が今おっしゃっていたいた箇所という理解で問題ないですか。

○建築指導課 おっしゃるとおりです。

○増田会長 有効公開空地と言ったり、公開空地面積と言ったりしてそこが分かりにくく見えるのですが、そこを再確認していただいたのだと思います。理解はよろしいですか。こういう公開空地を使った許可はそんなに何本もあるわけではないので、せっかくまとめられていたものですから、確認しながら次につなげられればと思います。

○佐藤委員 大丈夫です。

○増田会長 御意見はないようですのでよろしいでしょうか。よろしいですか。

では、御意見がないようですので、議案第4号につきましては同意することにしたいと思います。御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○増田会長 異議なしと認め、本審査会は提案のとおり議案第4号について同意することに決定いたしました。

----- 議案第5号から報告第1号までは非公開 -----

【議案第5号 建築基準法第43条第2項第二号の同意について】

議案第5号は同意することに決定した。

【議案第6号 建築基準法第43条第2項第二号の同意について】

議案第6号は同意することに決定した。

【議案第7号 建築基準法第43条第2項第二号の同意について】

議案第7号は同意することに決定した。

【報告第1号 建築基準法第43条第2項第二号の包括同意基準に基づく許可の報告】

特定行政庁より報告が行われた。

○増田会長 本日の予定案件は以上となります。

それでは、事務局から何かございますか。

○事務局 次回の日程等につきましてご報告をさせていただきます。

次回の第2回建築審査会は、8月5日(金)午前を予定してございます。詳しい時間と場所については、追ってご連絡を差し上げたいと思います。事務局からは以上です。

○増田会長 以上をもちまして、令和4年度第1回茅ヶ崎市建築審査会を終了いたします。