

令和 7 年度第 1 回

茅ヶ崎市建築審査会会議録

令和 7 年 4 月 21 日（月）

令和 7 年度第 1 回茅ヶ崎市建築審査会 会議録

議題	議案第 1 号 建築基準法第 59 条の 2 第 2 項の規定に基づく同意 議案第 2 号 建築基準法第 43 条第 2 項第二号の規定に基づく同意 議案第 3 号 建築基準法第 43 条第 2 項第二号の規定に基づく同意
日時	令和 7 年 4 月 21 日（月）14 時 00 分から 15 時 55 分まで
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎 4 階 会議室 2
出席者氏名	出席委員 塩川会長、佐藤委員、加藤委員、篠田委員 欠席委員 小島委員 出席職員 都市部長、建築指導課（提案課）、都市計画課（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	個人に関する情報を審議するため非公開（議案第 3 号）

○塩川会長 ただいまより令和7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。

本日の定数の報告を事務局の方からお願いいたします。

○事務局 かしこまりました。事務局から本日の審査会の定数について御報告いたします。本日の審査会でございますが、小島委員より事前に御欠席されるという御連絡をいただいております。委員定数5名のうち4名の委員が御出席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いたします。

○塩川会長 ありがとうございます。それでは審議に入らせていただきたいと思います。本日の議案につきましては、第1号及び第2号は公開、第3号は個人情報審議するため非公開とさせていただきたいと思いますが、委員の皆様よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○塩川会長 ありがとうございます。では議案第1号及び議案第2号は公開、議案第3号につきましては非公開といたします。

それでは、議題に移っていききたいと思います。

【議案第1号 建築基準法第59条の2第2項の規定に基づく同意】

【議案第2号 建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく同意】

○塩川会長 議案第1号「建築基準法第59条の2第2項の規定に基づく同意」及び議案第2号「建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく同意」につきまして、関連でございますので、一括して審議をお願いしたいと思います。それでは、説明の方をお願いいたします。

○建築指導課 それでは、議案第1号及び2号について御説明いたします。

本件は、共同住宅の新築計画となりますが、1つの建築計画に対して、2つの許可を申請しているため、説明は同時にさせていただきます。

本件の申請者は、三井不動産レジデンシャル株式会社 代表取締役 嘉村 徹、計画敷地は 十間坂一丁目5389番6の一部となっております。

本件は、建築基準法第52条第1項に抵触するため、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。また、同法第43条第1項の規定にも抵触するため、同条第2項第二号の規定に基づき建築審査会に提案するものです。

本日の御説明は、スライドに示す流れで進めさせていただきます。まず、建築基準法第59条の2の規定、通称「総合設計制度」の概要について御説明いたします。次に今回の建築計画の概要を御説明させていただき、最後に建築計画の審査について御説明いたします。

御説明は議案第1号の建築基準法第59条の2第1項許可についてが中心となりますが、議案第2号の同法第43条第2項第二号許可については、「2. 建築計画の概要について」の説明の中で併せて御説明いたします。なお、法第43条第2項第二号許可は接道の許可となります。

それでは「1. 総合設計制度の概要について」御説明いたします。正面スクリーンを御覧ください。建築基準法第59条の2「敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例」は、通常「総合設計制度」と呼ばれており、容積率や高さの緩和ができる許可制度です。この許可を受けるためには、1一定規模以上の敷地面

積があり、**②**敷地内に一定の規模の空地が確保された計画とし、**③**特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、**④**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、市街地の環境整備の改善に役立つと認め、その上で建築審査会の同意を得る必要がございます。

スライドの図は敷地と建物と空地との関係をイメージ化したものです。緑色で塗られた部分が公開空地で、この公開空地を一定規模以上整備することにより、基準容積率を超えた赤色で塗られている部分を容積率の割増分として計画することができます。公開空地とは日常一般に開放された空地のことを指しています。広い敷地の中に、一般に開放された歩道や広場などの公開空地を設けた建築計画は、過密になりがちな都市の市街地環境の整備改善に役立ちます。総合設計制度は、このような公開空地を確保した良好な建築計画に対して、総合的に評価して容積率や高さなどを緩和する制度となっております。

なお、市内で総合設計制度を適用した建物としては、平成 17 年度に矢畑で共同住宅の新築、また平成 29 年度から令和 4 年度までに茅ヶ崎二丁目で病院の新築に当たっての、2 件の許可実績がございます。

また、本市では、良好な市街地環境の維持、保全を図るため、都市計画において市街化区域全域に高度地区を指定し、建物の高さの最高限度を定めています。この高度地区による建物高さ制限は、高度地区計画書において「総合設計制度による許可を受けることにより、最高高さが 31 メートルのところを 45 メートルまで緩和できる」ものとされております。したがって、本案件については総合設計制度による容積率の緩和と併せて高度地区による建物高さ制限についても緩和を受ける計画となっております。

次に「2. 建築計画の概要について」御説明いたします。正面スクリーンの都市計画図を御覧ください。計画敷地は図にお示した位置にあり、茅ヶ崎駅より北西へ約 350 メートルに位置します。用途地域は商業地域で、防火地域となっております。

お手元の A 3 資料の資料議案第 1 号①・2 号の 1 ページを御覧ください。建築計画の概要です。計画建築物は、共同住宅 78 戸の新築です。敷地面積 1325.76 平方メートル、建築面積 707.71 平方メートル、建蔽率は法定 80 パーセントのところ 53.38 パーセントです。延べ面積 7436.50 平方メートルのうち容積率の算定対象となる面積は 6043.60 平方メートルで、容積率は法定 400 パーセントのところ総合設計制度による割増し容積率を適用し、限度 457.69 パーセントのところ 455.85 パーセントの計画となっております。また、建物の最高高さについては、第 4 種高度地区の規制値 31 メートルのところ高度地区による建物高さ制限の緩和を適用し、緩和後の規制値 45 メートルのところ 44.98 メートルで計画されております。

お手元の A 3 資料の 4 ページを御覧ください。続きまして、付近見取図です。緑色で着色されているところが計画敷地です。計画敷地は南側、東側及び北側の 3 方が道路に面した立地となっております。計画敷地の周辺には専用住宅・共同住宅も多くありますが、もう一本北側には国道 1 号が通っており、国道 1 号沿いや市道 0210 号線沿いには店舗・飲食店も多く立地しております。なお、市道 0210 号線を東に進むと茅ヶ崎駅に到達いたします。

続きまして、計画敷地の周辺の現況を写真で御説明いたします。正面スクリーンと、配付しました A 4 資料の写真撮影位置を併せて御覧ください。写真①です。

敷地の南側に接している市道 0210 号線の状況です。赤丸で示した部分が計画敷地がある街区です。

写真②です。市道 2678 号線の起点部分から市道 0210 号線を西方向に撮影したものです。赤丸で示した部分が、計画敷地が道路に接する部分です。

写真③です。市道 0210 号線から撮影した計画敷地の状況です。計画敷地は現在更地となっております。

写真④です。市道 2678 号線の起点部分から北方向に撮影した状況です。この道路が計画敷地の東側に接しています。赤丸で示した計画敷地に隣接する共同住宅は、平成 23 年に高度地区の許可を取得した建築物で、今回の計画建物とほぼ同じ高さとなっております。

写真⑤です。計画敷地が東側の市道 2678 号線に接している部分の状況です。約 2 メートル道路後退しますので、計画敷地前面の道路幅員は現況よりも広くなります。高度地区の許可においても今回の許可と同様に公開空地を整備することとなっております。この赤枠の部分は、隣接する共同住宅で整備した歩道状公開空地です。

写真⑥です。市道 2678 号線の間近から北方向に撮影したものです。赤丸で示した部分は、隣接する共同住宅で整備した公開空地です。

写真⑦です。市道 2678 号線の終端部分から計画敷地を撮影したものです。この写真に写っている道路も約 2 メートルずつ後退し、計画敷地前面の道路幅員は現況よりも広がります。

写真⑧です。計画敷地の北側と接している市道 2241 号線を西方向に撮影したものです。

写真⑨です。同じく市道 2241 号線の間近から南西方向に撮影したものです。

写真⑩です。市道 2241 号線の終端部が市道 0210 号線と接続する部分の状況です。

写真⑪です。市道 0210 号線の間近から東方向に計画敷地の前面を撮影したものです。

お手元の A 3 資料の 2 ページを御覧ください。続きまして、メインの建物となる共同住宅棟の完成イメージとなります。こちらの南面パースは、共同住宅のバルコニー側となっております。この後御説明いたしますが、1 階部分には店舗の入口がございます。東面パースは、共同住宅の出入口側となっております。

資料の 3 ページを御覧ください。こちらは、南側の市道 0210 号線から店舗に入っていく部分を鳥瞰したものとなっております。こちらは、東面の共同住宅の出入口部分を鳥瞰したものとなっております。敷地の南側には市道 0210 号線に抜ける歩道状公開空地、道路沿いには歩道状公開空地、北東の角には広場状の公開空地がございます。

資料の 6 ページを併せて御覧ください。続きまして、配置図です。計画敷地内に建物は 3 棟あり、中央が 15 階建ての共同住宅棟、北側がエレベータパーキング棟、西側が電気室棟となっております。

計画敷地の南側は、道路幅員 10 から 12 メートルの市道 0210 号線になります。市道 0210 号線は都市計画道路であり、今回、その計画線まで敷地を後退させ、道路部分を市に提供いたします。

計画敷地の東側は、道路幅員 8 メートルの市道 2678 号線です。共同住宅の出入口が面しています。

計画敷地の北側は、道路幅員 6 メートルの市道 2241 号線です。エレベータパーキングへの車の出入りはこちらの道路からとなっています。

東側と北側の道路には、本市の北口周辺道路整備として道路幅員を拡張する計画がございます。今回、その計画に則って敷地を後退させ、約 2 メートルの幅で道路部分を市に提供いたします。

なお、本計画は都市計画法第 29 条の開発許可を受けており、あわせて、まちづくり条例による各課協議の中で、各施設管理者から求められる条件を建築計画に反映しております。

資料の 8 ページを御覧ください。続きまして、各階平面図です。まず、地下のピット平面図です。今回の計画ではピット部分に 40 トンの防火水槽を設置いたします。

本件は、防火水槽を設置するため、都市計画法第 37 条の制限解除を受けて、開発行為の完了前に建築工事に着工する予定となっております。この際、拡張する部分の道路が完成しておらず未接道の状態となってしまうことから、今回の議案第 2 号で付議させていただいております、建築基準法第 43 条第 2 項第二号の許可について、許可取扱い基準 3（3）を適用し、許可する方針です。

資料の 9 ページを御覧ください。1 階平面図です。共同住宅の出入口、駐輪場、ごみ置き場等がございます。また、西側には店舗の区画が 2 つあり、物品販売もしくは軽飲食の店舗を想定しております。面積は、いずれも 70 平方メートル程度となります。

資料の 10 ページを御覧ください。2 階平面図です。共同住宅の 4 つの住戸、トランクルーム、防災倉庫、集会室等がございます。また、エレベータパーキング棟の方は、消火設備室がございます。

資料の 11 ページを御覧ください。3 階から 13 階の平面図です。共同住宅の住戸が 6 つございます。共同住宅の住戸は、1 住戸当たり 70 平方メートル程度の広さで、主にファミリー向けの間取りとなっております。

資料の 12 ページを御覧ください。14 階の平面図です。これより上は、1フロアに 4 住戸となります。

資料の 13 ページを御覧ください。最上階となる 15 階の平面図です。4 つの住戸があります。エレベータパーキング棟は屋根が見えています。

資料の 14 ページを御覧ください。屋上の平面図です。展望デッキと屋上緑化、太陽光パネルや設備機器があります。

資料の 15 ページを御覧ください。続きまして、立面図です。まず、南側立面図です。共同住宅のバルコニー側となっており、1 階部分には店舗の入口もございます。

資料の 16 ページを御覧ください。次に東側立面図です。共同住宅の出入口がございます。また、敷地北側に立つエレベータパーキング棟は、赤枠のような規模感となります。

資料の 17 ページを御覧ください。次に北側立面図です。共同住宅の共用廊下の側になります。

資料の 18 ページを御覧ください。次に西側立面図です。西側は隣地の建物との距離が近くなっているため、近隣要望に配慮して屋外階段の手すり子を天井まで上げることによって、隣地への飛び移りを防止しております。

資料の 19 ページを御覧ください。続きまして、断面図です。まず、共同住宅棟

を東西方向に切った断面図です。

資料の 20 ページを御覧ください。次に共同住宅棟を南北方向に切った断面図です。図面右側の C-C' 断面図は、エレベータの昇降路部分の断面図になります。

資料の 21 ページを御覧ください。続きまして、斜線検討図です。今回の計画では、道路斜線や隣地斜線が当たる部分がございます。代表的な地点での状況を図示したものがこちらの斜線検討図で、図面中、ハッチングされている部分が斜線制限が当たっている部分です。今回は、斜線制限規定を適用せず、法第 56 条第 7 項の天空率の規定を用いて、適合しております。

資料の 22 ページを御覧ください。続きまして、日影図です。3 時間及び 5 時間日影になる範囲はスライドの赤線のとおりで、日影の規制がある近隣商業地域には日影を生じさせないため支障ありません。なお、商業地域には日影の規制はありません。建築計画の概要についての説明は、以上となります。

最後に、「3. 建築計画の審査について」御説明いたします。お手元の A 4 資料の資料議案第 1 号②の 1 ページを御覧ください。先ほどの総合設計制度の概要についての説明の繰り返しになりますが、この許可を受けるためには、**1**一定規模以上の敷地面積があり、**2**敷地内に一定の規模の空地が確保された計画とし、**3**特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、**4**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、市街地の環境整備の改善に役立つと認め、その上で建築審査会の同意を得る必要がございます。したがって、これら**1**から**4**の内容を確認することによって、許可相当と判断いたしました。

資料の 3 ページを御覧ください。まず、**1**一定規模以上の敷地面積がある、つまり敷地規模要件についてです。これにつきましては、建築基準法施行令第 136 条第 3 項に規定されており、商業地域では敷地面積が 1,000 平方メートル以上であることが求められています。今回の計画の敷地面積は 1,325.76 平方メートルであり、この基準に適合しております。

資料の 2 ページを御覧ください。続いて、**2**敷地内に一定の規模の空地を確保、つまり空地規模要件についてです。ここで言う空地とは、建物が建っていない部分を指しており、スライドに示すイメージ図では、赤色で着色した部分となります。後ほど詳しく御説明する公開空地だけではなく、建物が建っていない部分はすべて空地に含まれるため、敷地面積に対する空地面積の割合である空地率は、建蔽率の逆数となります。空地規模要件は、施行令第 136 条第 1 項に規定されており、法第 53 条の規定による建蔽率の最高限度が 80 パーセントの場合、スライドに示した算定式で得られる割合、つまり 40 パーセント以上、空地を確保することが求められています。今回の計画の空地率は、46.62 パーセントであり、この基準に適合しております。

資料の 3 ページを御覧ください。続いて、**3**交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことについてですが、ここでは主な考察について御説明いたします。なお、まちづくり条例、都市計画法第 32 条の協議等、各施設管理者との協議の上、建築計画がなされており、支障がない旨を確認しております。

まず、交通上の観点では、敷地周囲の道路を都市計画道路及び北口周辺道路整備計画の計画線に沿って後退・整備することで、道路幅員が拡幅され、緊急車両が滞りなく通行できるようになると共に、交差点の見通しを確保しております。道路に沿って敷地全長に歩道状公開空地を整備することにより、歩車分離し、歩

行者の通行の安全性を確保しております。まちづくり条例や総合設計許可基準で求めている所定の駐車場・駐輪場の台数を確保しております。

資料の 4 ページを御覧ください。次に安全上の観点では、計画建築物の周囲に公開空地を設定することにより、消防関係車両の通行や消火活動に有効な空地として機能し、効果的な消防活動を促進します。道路に沿って歩道状公開空地を設定すること、及び敷地内に東側道路から南側道路まで貫通する歩道状公開空地を設定することで、計画建築物の利用者が短時間で滞りなく安全に避難できるようにしております。

次に防火上の観点では、計画建築物を耐火建築物とすることで、利用者の避難の安全性を確保し、周辺への延焼防止に配慮した設計となっております。また、計画敷地及び周辺地区の火災時の消防水利として、計画建築物の地下ピットに防火水槽 40 トンを設けております。

資料の 5 ページを御覧ください。次に衛生上の観点では、道路境界線沿い及び敷地南側に歩道状公開空地を設けて建築物の外壁を後退させているため、採光及び通風に配慮した配置計画となっております。今回の計画は都市計画法の開発行為に該当し、同法第 32 条「公共施設の管理者の同意等」に適合しており、汚水・雨水等が敷地外に適切に排水される計画となっております。

以上のことから、本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められます。

資料の 5 ページを御覧ください。続いて、4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ついて御説明いたします。これについては、茅ヶ崎市総合設計許可基準を判断基準としています。なお、本市の許可基準は、国の定める許可準則・技術基準に準拠したものです。

引き続き、資料の 5 ページを御覧ください。それでは、茅ヶ崎市総合設計許可基準への適合状況について御説明いたします。この許可基準の中では、総合設計制度の適用に当たっての基本方針を定めています。まず、(1)「上位計画との整合」です。計画敷地は、整備、開発及び保全の方針では商業・業務地、ちがさき都市マスタープランでも同じく商業・業務ゾーンに位置付けられています。

地区の課題として想定されているのは、スライド及び A 4 資料 5 ページの中ほどに示した、①から⑧の課題であり、必要な事項に配慮した計画とすることが求められております。このうち、①については、公開空地の設置により緑地と歩行者空間を確保することで対応しております。②④⑤⑧については、老朽化した建物の立ち並ぶ複数の敷地を集約し、耐震性の確保された耐火構造の共同住宅を建設することで対応しております。③⑦については、1 階の市道 0210 号線側に店舗を設けることにより地区の利便性が向上します。また、78 戸の共同住宅を新築することによる人口増と併せて駅前市街地の活性化に貢献しております。⑥については、共同住宅という用途特性上、単体での公共駐車場・駐輪場は整備できませんが、店舗利用者用の駐輪場につきましては、まちづくり条例で求められる台数を確保しております。店舗利用者用の駐車場につきましては、近隣にコインパーキングが数箇所あるため、そちらを利用させていただくことを想定しております。

次に(2)「基本目標の実現」ですが、総合設計制度の対象となる建築計画は、スライドに示した基本目標を具現化することとされております。①～⑨の基本目標がございますが、先ほどの「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」とことと併せて審査の中で確認しているため、ここでの御説明は割愛させていただきます。

きます。

以上のことから、総合設計制度適用の基本方針については、許可基準を満足しております。

続いて「2 種類別要件及び基準」のうち、まずは「基本的要件」について御説明いたします。基本的要件としましては、スライドにお示しした3つの要件がございます。このうち①と③につきましては、本件の計画地の場合、施行令第136条第1項及び第3項と同じ内容になりますので、ここでの御説明は割愛させていただきます。

資料の7ページを御覧ください。「②前面道路の幅員及び接道長」につきましては、商業地域では幅員8メートル以上の道路に、敷地の外周の長さの7分の1以上接しなければいけないと規定されております。今回の計画では、敷地の東側の市道2678号線が8メートル幅員の道路となっております。敷地の外周の長さの全長は173.142メートルですので、その7分の1、つまり24.735メートル以上接していることが求められております。計画敷地の北東の角には隅切りを設けますが、この部分は隅切りがないものとみなして道路境界線を延長すると、東側の8メートル幅員道路に25.863メートル接していますので、要件に適合しております。

続いて「公開空地等」について御説明いたします。公開空地等としましては、スライドにお示しした3つの基準がございます。このうち、②につきましては、本件では該当がございませんので、①と③のみ御説明いたします。

資料の8ページから9ページを御覧ください。公開空地とは、「a 歩行者が日常自由に通行、又は利用でき」、「b 最小の幅は4メートル以上のもの。ただし歩道状公開空地となるものは2メートル以上のもの」、「c 公開空地の面積は商業地域の場合は100平方メートル以上の大きさであること」、「d 全周の8分の1以上が道路や歩道状公開空地に接していること」、「e 道路との高低差が6メートル以内であること」、これらすべてに該当するものと定義されてございます。今回計画されている公開空地につきましては、aからeの定義を全て満たしております。

それでは、本件の公開空地につきまして具体的に御説明いたします。スライドには、左上に外構計画図、右下に公開空地等算定図をお示しました。

お手元のA3資料では、5ページの外構計画図と、7ページの公開空地等算定図を併せて御覧ください。植栽やベンチなどが配置された空間が、一般に利用しやすい形で配置されていることがお分かりいただけるかと思います。

スライド右下の公開空地等計画図において、黄色と黄緑色で着色した部分が公開空地として計画されている部分です。総合設計許可基準に基づいて、空地の区分分けと面積算定を行っており、黄色で示した部分を歩道状公開空地、黄緑色で示した部分を広場状公開空地として見ております。歩道状公開空地は、道路沿いに設けられて道路と一体的に利用できるものや、敷地を貫通して異なる道路を相互に有効に連絡するものを指します。3本の道路沿い全てに歩道状公開空地が設けられているほか、東側の市道2678号線から南側の市道0210号線まで敷地内を貫通して連絡する歩道状公開空地が設けられております。また、公開空地は駐車場の出入口が車路で最小限分断されている以外はすべて一体となっており、道路から出入りしやすいものとなっております。

こちらは、同じく公開空地等算定図です。総合設計制度では、広く公開空地を確保すると、その分、容積を多く緩和できる仕組みになっておりますが、その際

に用いる公開空地の面積は実面積ではなく、区分毎に設定された係数を乗じた有効面積を使って算定いたします。

お手元のA4資料の10ページに公開空地の区分に応じた係数を示しておりますが、今回の計画では、黄色の歩道状公開空地を係数1.5、黄緑色の広場状公開空地を係数1.0として算定を行っております。

続いて「容積率の割増し」について御説明いたします。容積率の割増しとしましては、スライドにお示しした4つの基準がございます。このうち、④は、敷地内に都市計画道路等が未整備で残る場合の取扱いであり、今回は都市計画道路を整備するため該当がございません。したがって、①から③を算定することで、割増しできる容積率が決まります。

A4資料の11ページを御覧ください。有効公開空地率の最低限度は、スライドにお示したように、法第53条に規定される基準建蔽率で決まり、今回の計画地では33.34パーセントとなります。今回の建築計画では、有効公開空地の面積の合計が459.08平方メートルですので、有効公開空地率は34.62パーセントとなります。最低限度の33.34パーセントを上回っておりますので、この基準に適合しております。

資料の12ページを御覧ください。割増し後の延べ面積はスライドに示した式で算定されます。算定式は一見複雑に見えますが、有効公開空地面積の合計が増えると、割増し後の延べ面積が増える形になっております。今回の建築計画による数値をこの算定式にあてはめると、割増し後の延べ面積は6,067.95平方メートルまでとなります。

資料の13ページを御覧ください。割増し後の延べ面積の限度は、スライドにお示しした(1)と(2)のいずれか小さいものと定められております。今回の建築計画では(1)と(2)は同じ値となり、7,954.56平方メートルが割増しの限度となります。

容積率の割増しについてまとめます。まず、③で算定した「容積率の割増しの限度」は、7,954.56平方メートルです。②で算定した割増し後の延べ面積は、6,067.95平方メートルであり、③の限度を下回っております。今回の建築計画では、容積率の算定対象となる床面積が6,043.60平方メートルであり、②の面積を下回っているため、基準に適合しております。

「2 種類別要件及び基準」については、この後「エ 道路斜線制限等に関する緩和」等の基準がございますが、今回の建築計画では該当がございません。

以上のことから、種類別要件及び基準については、許可基準を満足しております。したがって、本計画は、茅ヶ崎市総合設計許可基準に適合しております。

最後に建築計画の審査についてまとめます。スライドに示した①から④の考察から、当該建築計画は総合設計制度適用の基本的条件等を満足しており許可相当と判断できるため、ご提案するものです。

説明は以上です。よろしく御審議をお願いいたします。

○塩川会長 ありがとうございます。それでは委員の皆様、御意見・御質問等がありましたらお願いいたします。

○篠田委員 資料②の4ページの防火上という観点から御説明いただきました。地下ピットの40トンの防火水槽は「計画敷地及び周辺地区の火災時の消防水利として」とありますが、これは協定か何か結んだのですか。

○建築指導課 この防火水槽につきましては、まちづくり条例の中で整備を求めら

れているものとなっています。

- 篠田委員　そうですね。例えば近隣住民が災害時に、浄化すれば緊急用の飲料水として使うわけですが、こういう建物にあたっては協定とかはできているのでしょうか。
- 建築指導課　消防との協議によって設けられているものなので、協定などは結んでいないと思われますが、まちづくり条例の規定の中で近隣説明を行っていますので、その中で防火水槽があることなども御説明されているかと思います。
- 篠田委員　そうすると結果的には記録上はないけれど、説明会等で周知していますよと、お使いくださいよみたいな話になっているというような意味合いで良いですか。
- 建築指導課　おっしゃるとおりです。
- 篠田委員　分かりました。それと、はしご車は入れないということで、避難道路の関係で「2階以上のバルコニーの避難ハッチを下階から操作し上階へ上れる器具とする」とありますが、これはどんなイメージですか。
- 建築指導課　消防用活動用空地の代わりに、下から操作できる避難ハッチのお話をさせていただいたのですが、活動用の空地は、はしご車がそこに付けて消防隊がはしごを伸ばして進入していくときに使うものの代用ということになりますので、消防隊が下から避難ハッチを開けながら上っていける、そういった器具がつくようになります。
- 篠田委員　そうすると住人ではなくて、消防隊がということですね。では、住人はどうやって避難するのですか。
- 建築指導課　A3の資料9ページの1階平面図を御覧いただくと、メインの建物の北側の廊下側に屋外直通階段が2つございます。避難される場合は、こちらの直通階段を使って下の階に降りてきていただくという計画です。
- 篠田委員　この階段を使うということですか。
- 建築指導課　はい。2つ階段を設けています。
- 篠田委員　両方向から逃げられますよということですね。確かにキッチンが中央についてるから玄関から上がることはしないと思いますが、そういうことですね。ただ、例えば、バルコニーで隔て板を蹴破ってというようなことはないのですか。
- 建築指導課　バルコニー側から避難したい場合は、各住戸の間のバルコニーの隔て板が蹴破れるような仕様になっております。避難ハッチから下りていただくこともできます。
- 篠田委員　分かりました。ありがとうございました。
- 佐藤委員　今の篠田委員の御質問の関連で、バルコニー側の避難経路なのですが、ここで使う避難ハッチを消防用の上昇のための経路にも使うという、そういう先ほどのお答えでしたでしょうか。
- 建築指導課　委員おっしゃるとおり、この避難ハッチが、避難するためにも、消防が消火活動のために上がってくるためにも、両方兼ねているものになってございます。
- 佐藤委員　おそらく篠田委員は、上に消防隊が上ってきているときにどうやって人が下りるのかという質問だったのだと思うのですが。
- 建築指導課　建築基準法で求められている2方向の避難は、あくまでも北側の屋外直通階段二つの方で確保しております。
- 篠田委員　分かるのですが、イメージとして、もし火災が起きた場合に、避難ハ

- ッチは開かないし、消防隊は上がってくるし、入口に火が入ってしまったら、どうやって階段を降りたらとか、そういう混乱が起きないかということなのですよ。
- 塩川会長 基本的に消防活動も2つの階段できちんと行っていて、おそらく消防隊がハッチを上がっていく場合というのは多いものではないと思います。ですから、これを使って下りるというのもそれほど数はないのだと思います。階段の方に行けない場合ということになっておりますので、そう考えると、下りてくる方が優先になってくるような形になるのではないかと思います。
- 建築指導課 これは緊急用に消防隊が下階から操作できるようになってはいるのですが、開放に関しましては、ベランダ側の上階からでも開けられるような形となっています。
- 篠田委員 上階からもできるのですね。
- 建築指導課 はい。あくまでも建築基準法では2方向避難ということで階段を設けているのですが、入口が火災になった場合はバルコニーに逃げると思いますが、そこに関しては消防隊が下から救出に来ると思いますので、それに合わせて上がったたり下がったりしていくことになると思います。
- 篠田委員 だから上の階も御自身で下りられるのですね。分かりました。
- 佐藤委員 先ほど建築基準法に合致しているので問題ないですよという趣旨の発言が出てきたので若干気になっているのですが、総合設計許可制度の建築基準法第59条の2の読み方の趣旨を一応確認したいです。「特定行政庁が交通上、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」云々という基準になっているのですが、読み方として建築基準法の規定に合致していればこれを満たすということなののでしょうか。おそらくそういう簡単なものではなくて、そもそも建築基準法の例外規定を設けているので、もう少し定性的な評価基準になっているのではないかなというふうに思うのですが、どうでしょうか。
- 建築指導課 委員おっしゃるとおり、法の規定を満たすだけでは防火上十分だと言うのは難しいところでございます。その部分につきまして、茅ヶ崎のまちづくり条例関係課と協議をすることで、防火水槽の設置や消火活動上、有効に使える器具等の設置等を勘案して、総合的に防火上支障ないという判断をしてございます。
- 佐藤委員 そうすると、まちづくり条例に基づいて支障がないというふうな判断がされていれば、こちらとしては問題ないですと答えるべきみたいな話になるというふうな意味ですかね。
- 建築指導課 まちづくり条例に合ってるからという理由だけではなく、プランが空地も含めて防火上可能な限りの配慮がなされてるところをもって、総合的に判断しております。
- 佐藤委員 まちづくり条例で協議をしているので支障がないですよという趣旨の説明が出てきましたが、その協議結果やどういう判断がされたかというのは資料にはついてなかったもので、中身が分からないのに支障がありませんと説明されて、では支障がないのですよねという判断ができません。そうすると、中身も見ないといけなかなということになるので、協議結果を付けるとか説明するとかがよろしいのではないかと思います。やはりはしご車が入れないというところが最も気になる場所ですので、ただ支障がないですよというのは、委員としてなかなかそうですかとしにくいなというところがあります。

○建築指導課 先ほどからまちづくり条例の話が先行しておりますが、あくまでもまちづくり条例の中で各課と協議しています。例えば、今の消防用活動空地、はしご車の件に関しましても、エメロードの方から入るにあたっては、はしご車を入れるスペースが少ないということで、消防の方と我々の方で協議して、代替案として南側からのバルコニーを使って活動することになっております。

我々はまちづくり条例をもってのみ支障がないとしてるわけではなく、交通上であれば歩行者や自転車、自動車の円滑な経路が確保されているか、安全上に関しましては消防活動に支障がないか、防火上に関しましても今回は耐火構造になっておりますので、複合的に判断しております。衛生上も、例えばまちづくり条例では汚水・雨水の各所管との協議も聞いておりますが、それ以外に、採光・換気ができているかということも含めて、総合的に判断するものと解釈しております。

○佐藤委員 私全くそんなことは申しておりませんで、防火上のところだけの話で議論が出たので、全部についてまちづくり条例で判断してるのではないですかなんて話はしてないです。防火上のところが今気になっていきますという話を篠田委員も私の方も申し上げたのですが、その上で何か他の要素がプラスになれば、例えば交通上のところがプラスになれば、防火上のところについても、例えば欠けていても満たすかのような言い方をされた気がするので、基準は全部「かつ」で結びついてるので、何か差し引きでならせば良いとかそういう話ではないので、今の言い方は気になりました。全体の要素をしっかりと見て、それが支障ないということ踏まえて総合的な配慮をされてるということなのではないかなというふうには思います。交通上の話とかもあります、防火上のところと衛生上のところは、日影とかも衛生上に入るという理解で良いのですよね。だからそういったところが、とりわけここは見なければならぬのかなというふうには見ているのですが、防火上に関して言うとバルコニーに取り残された場合など具体的なイメージで考えた方がよくて、一番危ない事例を考えてどうかなというところを配慮しておいたほうが良いのかなという気はします。

○都市部長 先ほどからまちづくり条例という話が出ておりますが、その中で10条協議というのがありまして、その協議の中に管理者として、ここは消防の管理になるので、消防が救助活動と消火活動に支障がないかどうかというのをよくよくそこで判断した上で決めております。なので、基本的には実際に基準法上どうなのか以外に、委員が言われたようなバルコニーで起きたときにどうやって逃げるのかといったところは当然消防の協議の中で判断した上でこういう形でやっていると考えております。

○篠田委員 10条協議はよく分かるのですが、許可する限りは防火上、安全上ということ考えたときにここで議論しておいた方が良いのではないですか。かといって過度な整備をしろということではございませんので、それだけ御承知ください。

○塩川会長 基本的に委員おっしゃるとおりだと思うのですが、おそらく建築確認の中では消防同意というのがあって、確認の際に、消防の了解も、要は消防に合った形になるという話があると思うのですが、今回は許可にあたって事前に消防とも協議をして消防が求める基準についても入れてあるということでよろしいですよ。ですからはしご車については、31メートルまでは道路にはしご車を設置して消防隊が入ってくることができる。それ以上について消防隊がやむを得ず普

通の階段で行けない場合は、バルコニーを使うとかいう解釈の中で消防活動するということですね。消防は基本的にはしご車の設置位置というのを配置計画の中で求めるのですが、要はどこかに付けられるかどうかという話の中で、道路に付けてそこから入れるとかという場合もあって、そういうことが可能かどうかというのを消防の方でチェックしてくださって問題なしとしているという話だろうと思います。

- 建築指導課 おっしゃるとおりで、今回はエメロードに関して、消防の方と何度も協議させていただいた中ではしご車を確実に入れることが難しいだろうという検討をされたみたいで、そういった場合にどのような代替案があるのかという協議の中でこの案が出てきてるところは伺っています。
- 佐藤委員 敷地内には入れないけれど、エメロードは入れるからエメロードの方からはしごを伸ばせるという意味なのですか。一応 31 メートルまでは伸ばせるという話が今会長の方からあったので、何かそれを前提とするのだったらそういう理解で良いということですか。
- 建築指導課 状況によっては、はしご車が入れない場合も考えられるというところから、入れない場合でも救助ができるというところでバルコニーのハッチの話を聞いております。エメロードへの進入ができない場合のことも想定してということも伺っております。
- 塩川会長 それは東側の道路の方は、エメロード側からということですか。
- 建築指導課 消防によりますと、エメロードは、茅ヶ崎駅の方から一方通行であり、はしご車を入れることがなかなか難しい。国道 1 号線の方からですと、一方通行になっておりますので、一般車両が入ってきてしまえば、すれ違うような幅が取りにくいという中で、エメロードを逆走して敷地に到達するのは難しいだろうということを懸念されております。したがって、エメロード側からはしご車はなかなか難しかろうというところで、バルコニーの方の代替手段という形で考えられたようでございます。
- 佐藤委員 エメロードの逆走は難しいというところだけは分かったのですが、逆走ではなく進行方向で入ってきて敷地内に入ることは障害がなければ入ってこれるという意味ですか。それも難しいという意味でおっしゃったのですか。
- 建築指導課 エメロード側からはしご車の検討をしてると最初伺っていたのですが、エメロードから入ってきて敷地の形状の中ではしご車を据え付けることが少し困難なために、今回ははしご車を設置するのではなくベランダの方のハッチ対応でということをお伺いしております。消防との協議録によりますと、計画敷地の中に消防用の活動空地を確保することというのは可能だったのですが、消防の車両がエメロードを通過してそこに入るのが難しいということで今回のような代替案を措置しております。
- 佐藤委員 それは、要は逆走でなくても難しいという結論ですね。
- 建築指導課 はい。
- 佐藤委員 東側からだとも余裕がありそうな気がするのですが、東側から進入して南側に付けることができますか。でも東側にさえ付ければバルコニーでの活動ができるのですかね。
- 建築指導課 消防としては、建物プラン的に東側からのしご車での救助というのは想定しておらず、南側のバルコニー側にはしご車が付けられるかどうかというところを協議しておりました。

- 塩川会長 いずれにしても、審査会の中でそのような意見も出ていますので、許可の段階での消防との協議も十分やっていると思うのですが、今後確認して、施工者の方によく話をいただければというふうに思います。
- 佐藤委員 話が変わるのですが、ここのマンションは非常電力とかいったものはあるのでしょうか。つまり災害時に安全性が確保できてから非常用にエレベータを動かすとか、電気は止まっているけど電力で動かせるとかそういった設備はあるのでしょうか。
- 建築指導課 非常用の電源までは設けておりません。
- 塩川会長 基本的には、この規模の建築物にはないですね。
- 佐藤委員 防火水槽は特に電力系統は不要なのですね。
- 建築指導課 はい。防火水槽は電力は不要でございます。水槽があるということで、そこで採水できるような採水口を設けて、通常は消防がポンプ車を使って採水するという形が普通かと思います。
- 佐藤委員 防火水槽を設置するのでないことはないと思うのですが、この付近だと消火栓はどの辺りにあるのでしょうか。そこは事前に確認しておいていただいて、要素として加えていただければと思いますので。
- それともう一つ、この辺りは商店系が多いのだと思うのですが、今回このマンションが建って、近くにもマンションが建ってということだと、今後集合住宅がそれなりに増えてくる可能性があり、また、おそらく通り沿い、特にこの許可さえ得ればこの総合設計で同じように高いものを並べられるよみたいな話もあるのかなというふうな気がしているのですが、この規模のマンションが増えていった場合に、このエメロード沿いの避難とかいったものは、そんなに心配しなくて良いのか、人口がある程度増えてくるとこの幅員等で心配が出てくるようなところなのか、そのあたりの見通しを教えてくださいませんか。
- 建築指導課 総合設計の大前提としまして、商業地域では敷地が 1,000 平方メートル以上というのがありますのと、幅員 8メートル以上の道路に外周の 7分の 1以上接していないといけないという縛りがありますので、その点で、ある程度ふるいにかけています。1,000 平方メートル以上の敷地であれば、今回のような空地を設けることによって、ある程度、避難の安全性の担保は取れてるのかなと考えております。加えて、今回の敷地の南側には計画道路が入っております、12メートルの計画道路になっております。また、北側と東側の方も拡張計画がございまして、こちらの方も 8メートル程度の道路が連続するという事で、マンション等が今後建つ可能性はあろうかと思うのですが、そういった道路の整備を同時にしておりますので、避難の方については支障ないと考えてございます。
- 佐藤委員 よく分かりました。一応の敷地の要件はあるのですが、今後集約されていくという可能性は否定できないので、今の時点でとりあえず基準を満たすということではなくて、将来的な付近の開発可能性とかも見据えて、今おっしゃられたようなまちづくりを進めていただければと思います。よろしくお願いします。
- 加藤委員 図面番号 10 のところに「延焼の恐れのある部分」の赤い線が入っております、これがちょうど消火設備室とかバルコニーの隔て板というのが抜けているように見えるのですが、延焼の恐れのある部分というのはこの外側をいうのですよね。また、この線とその消火関係の設備、バルコニーの隔て板も含めて一体どういうふうに読めば良いのか教えてください。
- 建築指導課 この延焼の恐れのある部分についての線ですが、これは隣地境界線

から5メートルというラインになってます。これはいわゆるこの建物が火を出すというよりは、隣の建物から火が出たときに2階以上ですと5メートルぐらいのところまで火災の火が来るというのを想定してございます。例えば南側の隣地で燃えたときに、隔て板、フレキシブルボードもそちらの方まで火がきてしまう可能性は当然ありますが、そこをわざわざ逃げることはないので、北側にあります廊下、階段を使って避難していただくというふうな考え方になろうかと思います。逆の面についてもそのような形で考えていただければと思います。

- 加藤委員　そういう意味では、火災が起きるとやや心配な面もあると読めるのでしょうか。界壁のところは燃えてしまうというのはちょっと。でも反対側から逃げれば良いという、そういう読み方ですね。
- 建築指導課　当然延焼の恐れがある部分というのは延焼してくる可能性があるわけなので、そこは耐火構造物であったり、防火構造の開口部だったりいったもので保障されますので、原則として何十分間という一定の時間ではありますが、建物内部の方には火が入ってこない構造になっています。バルコニーは建物内部ではないので、そういった意味では、いわゆるリビングとかの方に火が入ることはないという中で、こういった設計になってございます。
- 加藤委員　建築的にきちんと対応できているということで良いわけです。ただ、それを図面にしているだけだということですね。ありがとうございました。
- 佐藤委員　資料②の5ページの衛生上の基準の1つ目の丸の「採光」という言葉なのですが、この採光は、本件マンションにおける採光を書かれていますか。つまり、あの周辺住戸に対するという文章なのか、本件マンションにおけるという意味なのか、どちらで読めば良いのかが分からなかったのですが。
- 建築指導課　委員御指摘の採光につきましては、周辺の建物に対する配慮という意味で書いております。
- 佐藤委員　日影みたいな話ですか。いわゆる居室内採光の採光ではないということですね。広い意味ではそうなのですが、おそらく建築基準法の採光とはその建物における採光の話で、周辺への光がどの程度行くかという話ではないのだと思うのですが。
- 建築指導課　委員おっしゃるとおり、採光というのは自分のところの居室の採光の基準なので、この場合は日影に近いような意味合いで使っております。
- 佐藤委員　承知しました。間違いがあるとかではないのですが、全体の文章で気になっているところがあって、総合設計の条文自体が読みにくいのもあるのだと思うのですが、衛生上、交通上、支障がないという言葉が、誰にとってというのは書いてないのですよね。おそらく当該マンションにとってもだし、周辺にとってもだし、両方の話になっているのだと思うのですが、別に明示しろということではないですが、一応ここに書くときに、両方のことがあってこれはどちらかなというのを意識していただいた方が良いかなと思います。それでこの採光という言葉も、おそらく条文上の採光の普通の使い方と違う形で、結果としてこう使っているみたいなことになっているので、あまり総合設計はないかもしれないけれど、あったときには意識していただけると良いかなと思いました。あくまでも感想です。
- 建築指導課　先ほど佐藤委員から御質問いただきました消火栓の位置ですが、北側道路の円蔵寺の前、ちょうど歯科医院の手前のところに1箇所存在しております。

- 佐藤委員 そうすると、南側でもし出火していたらホースを回してくるということになりますか。
- 建築指導課 消防の方で消火栓から半径 120 メートルの円に包含することを求めているので、それは消防のホースをつないでその範囲について消火活動できるという中でやっております。
- 塩川会長 黄色が歩道状の公開空地で、緑色が一般公開空地なのですが、北東の角のところに緑の公開空地ありますが、図面の外構整備を考えるともう少し緑の部分が広くても良いような感じかなと思うのですが、この緑の区域を限定したのは、何か理由があるのですか。
- 建築指導課 委員おっしゃるとおり、外構の図と照らし合わせますと広場状の公開空地はもう少し広くとることも可能なのですが、申請者側が欲しい容積の値があり、それに対して賄えるだけの空地を確保したいというようなことがございまして、この範囲になっております。
- 塩川会長 公開空地は最終的には標示するような話になるのではないかと思います。この部分が一般の方がご利用いただける区域という話になったときにどういう表記にするのか。ここの広場自体は公開空地だよという表現になるのでしょうか。
- 建築指導課 空地に関しましては、3年に1度報告を求めています。その報告の中でこの公開空地の部分について、一般公共の用に供するような状態になっているという報告をいただくのですが、マンションといった管理物のニーズが年々施主側の方で変わってくることがございまして、公開空地として設定すると手が付けられなくなることから、最低限の面積という形でこのようなとり方をしています。また、規定で一般の方々向けには、入口部分、今回の場合はエメロード側と北側の道路沿いの2箇所公開空地の標示板を建て、そこで明確に「ここは公開空地で一般利用が可能です」という文章とともに図示されますが、公開空地としてカウントしていない部分は、その図示から外れてしまうという形にはなります。
- 篠田委員 ここのマンションのまちづくり条例上の緑化率は何パーセントになっていますか。おそらく屋上に造ってあるから、そこで面積算定しているのだと思うのですが、緑化率自体はどのくらいですか。
- 建築指導課 この総合設計の許可基準では20パーセントを求めているのですが、まちづくり条例上は10パーセントとなっています。
- 篠田委員 屋上も入れてここのマンションで10パーセントですか。
- 建築指導課 まちづくり条例で確保しなければいけないのは敷地面積の10パーセントで、そのうち地上部で確保しなければいけない数などは満たしています。総合設計の許可基準としては20パーセント必要なので、さらに屋上緑化なども含めてクリアしております。
- 篠田委員 後で資料を見せてください。
- 建築指導課 承知しました。
- 塩川会長 他に、委員の方から何かございますか。御意見等がないようですので、各議案について、確認いたします。
議案第1号につきまして、同意することにいたしたいと思います。御異議ございませんか。

（「異議なし」の声あり）

- 塩川会長 続きまして、議案第2号につきまして、同意することにいたしたいと

思います。御異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

○塩川会長 異議なしと認め、本審査会は提案のとおり議案第1号及び議案第2号について「同意」することに決定いたしました。

では、次に移ります。傍聴の方はいらっしゃいませんね。

----- 議案第3号は非公開 -----

【議案第3号 建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく同意】

議案第3号は同意することに決定した。

○塩川会長 本日の予定案件は以上となります。事務局から何かございますか。

○事務局 多岐に渡る御議論、御審議ありがとうございました。次回の日程につきまして御連絡させていただきたいと思います。次回第2回建築審査会につきましては、令和7年8月22日金曜日の午後を予定してございます。詳細については追って御連絡いたします。事務局から以上です。

○塩川会長 ありがとうございました。それでは以上をもちまして、令和7年度第1回茅ヶ崎市建築審査会を終了いたします。