

## 第 1 1 4 回 宝塚市建築審査会議事録

日 時 令和3年12月3日(金) 午後2時から

場 所 宝塚市役所 3階3-3会議室 (WEB会議にて同時開催)

出席委員 櫻井委員  
徳尾野委員  
新熊委員  
田中委員  
正木委員  
古村委員

事務局 福田都市整備室長  
安井建築指導課長  
櫛部係長  
山口職員  
上田職員  
山本職員

事務局 予定の時刻となりました。本日は、7名の委員のうち6名の委員の出席をいただいております。宝塚市建築審査会条例第5条の規定により、過半数の委員の出席がございますので、本日の審査会は成立していることをご報告申し上げます。これより議事進行は櫻井会長にお願いいたします。

会長 それでは、第114回宝塚市建築審査会を開催いたします。今回の建築審査会議事録への署名委員は、新熊委員と田中委員です。よろしくお願いいたします。

《 議題1 商業地域内に容積率の制限を超える建築物を新築する件の事前説明 》

会長 議題1「商業地域内に容積率の制限を超える建築物を新築する件の事前説明」、事務局よりお願いします。

事務局 《事務局より説明》

会長 ただいまの説明に対し、ご質問はありますか。

委員 北側の共同住宅棟と店舗棟は別棟ですか。

事務局 北側、南側の共同住宅棟と店舗棟は全て一棟です。

委員 現在計画地の小学校区の収容人数には余裕がないと思うのですが、当該共同住宅の新築により児童数が増えることが想定されます。何か対策を講じているのでしょうか。

また、来客用の駐輪場がどう確保されるか、駅周辺の駐輪場はどうなっているかお聞きしたいです。公開空地内で不法駐輪されるのではないかと懸念がありますので、対策をお伺いしたいです。

事務局 校区の件については、教育部局と検討していると聞いております。住民説明の中では北側と南側の共同住宅棟の竣工時期を分け、約1年間の間隔を空けることで児童数が急激に増えないよう考慮した、との説明がありました。また事業者からは全住戸ファミリープランとしないことでも児童数が急増しないよう配慮した旨も聞いております。

駐輪場の件については、現在の計画では宝塚市自動車駐車場附置条例に基づき駐車場、駐輪場の台数を確保しています。駐車場が少なく感じられますが、住民説明の中では、SDGsの観点から公共交通機関の利用を促進したい旨、北側隣接敷地において駐車場用地を確保しようとして検討している旨を事業者が回答しております。

委員 現在の校区の収容人数では難しいのではないかとというのが一番心配している点です。

またSDGsの観点で駅からの利用を考えておられるようですが、山手から車両で来られる方も多いと思うので、駐車場、駐輪場対策は変わらず必要であると思います。

委員 移植を行うクスノキについて、道路側に枝がはみ出しているように見えます。せっかく移植しても結局枝を大きく切ることになるのであれば、最初から移植する位置について配慮すべきです。

事務局 移植先の位置について道路部局に確認し、大きく枝を切る必要がある位置ならば、変更できないかも確認します。

委員 北側と南側の共同住宅を繋ぐ渡り廊下の下部は公開空地に含まれていますか。

事務局 含まれていませんが、敷地を北東から南西へ抜ける通路は確保されております。

委員 駐輪場の台数は確保されているとのことでしたが、図面上のどこですか。実際は店舗前に駐輪される恐れがありますし、公開空地の有効係数も最大限で検討しているようなので、慎重に確認したいです。

事務局 <<図面上で駐車場、駐輪場の位置の説明>>

委員 北側と南側の共同住宅は工期を分けるようですが、時期はどうなりますか。

事務局 申請関係が来年3月頃に終わること以外は詳細な時期は明確になっておりません。

委員 車両の出入りの動線を教えてください。計画地周辺の道路は駅前ということもあり、非常に交通量が多く危険な状態です。北側の隣接敷地に駐車場を確保すると、その出入り口付近で混雑することも予想されます。東側道路は拡幅されるようなので、渋滞対策も考慮して車線等考えられているとは思いますが、車両の動線についてはどのように配慮されていますか。

事務局 <<図面上で動線計画の説明>>

計画地周辺の渋滞についてですが、東側道路の拡幅により一定改善されるのではないかと考えております。また、駐車場の出入り口についてメイン通りに面して設けるという要望が住民説明でありましたが、渋滞を避けるために交通量が少ない通り側に設けたとのことです。現在の検討では当該計画地への車両の出入りにより、周辺交通量に大きな影響を与えることはないと考えられております。

事務局 広告について、総合設計取扱要領に基づく公開空地内には原則設けないという考えですが、商業施設の活性化を促進するために認めていこうと考えております。表示の内容については、公開空地の利便を增強するような内容も加えるよう協議を行っていきますが、率直なご意見をお聞かせ願いたいです。

委員 駅から出て一番正面の広告看板については、営利目的のみのものではなく、地域の案内や公開空地の範囲など、公共性の高いものの方が良いと思います。看板の位置については既に決定していますか。

事務局 概ねの位置は現在説明させていただいた内容で計画されています。大きな看板は北東の計画地の角部分と北側の店舗に近い部分に設置する計画です。

委員 ロードサイドであれば車から見えるよう計画するのは分かりますが、この場所の場合、特に北東の角部分の看板については道路際に設置するのではなく控えた位置の方が良いと思います。

事務局 先ほどの説明に補足させていただきます。総合設計取扱要領の中では広告について公開空地内に設けるのは原則避けることという記載以外に具体的な基準を定めておりません。公開空地以外で設ける分には制限はありませんが、公開空地内に設けるのであれば公開空地や環境に十分配慮するよう指導すべきだと考えています。委員からもご意見ありましたが、私共も北東の角部分の広告看板については特に気にかかっております。看板の内容、位置、規模などを基準がない中で指導していくこととなりますので、委員方のご意見を参考にしたいと考えております。

委員 公開空地内にあるモニュメントと一連のものとしてデザインに配慮するなどの工夫をしていただきたいと思います。特に建物から離れて位置しているものは、広場と一体的に空間を構成するようなデザインであれば良いと思います。

委員 私も同意見です。駅から出てきてまず目に入る場所に大きな看板があるのに違和感があり

ますので、位置を建物側へ寄せた方が良いと感じます。また、建物や広場のイメージに同調するような看板にさせていただきたいです。この地域や旧建物の印象を活かす方向に指導していただきたいです。

事務局 私共も意匠的な工夫によっては許容範囲も変わってくるだろうと考えています。公開空地内の賑わいの中には、商業的な意味合いも含まれると思いますので、ある程度は認めながら環境等に配慮するよう指導していければと思います。

委員 パースを見ると大きすぎるように感じますので、ヒューマンスケールに近づけていただきたいです。仰ぎ見るのではなく水平の目線で見れるものが良いと思います。

委員 図面やパースでは広々とした空間に見えますが、実際には横断歩道の信号機が設置されるのですよね。

事務局 東側道路については、拡幅することは決定していますが、詳細な車線や公共施設の位置は決まっていません。このため、想定の中で広告看板の位置も検討していく必要があります。

委員 店舗部分のデザインは旧建物を踏襲しておりランドマークとしての力がありますので、これに合う意匠の看板であれば良いと思います。

事務局 それでは、本日いただいた意見を参考に検討を行っていきます。

《 議題 1 法第 4 3 条第 2 項第二号の包括同意許可報告について 》

会長 議題 1「法第 4 3 条第 2 項第二号の包括同意許可報告について」事務局よりお願いします。

事務局 《事務局より包括同意許可に係る報告》

会長 ただいまの報告に対し、ご質問はありますか。

委員 現在の通路は市道ですか。

事務局 はい。兵庫県南部地震以前から存在していた部分及び被災後に拡幅された部分は市道で、未拡幅部分は民地です。

《 議題 3 その他 》

会長 その他、事務局から何かありますか。

事務局 《第 6 8 回全国建築審査会長会議について会長及び事務局より報告》

会長 以上をもちまして、第 1 1 4 回宝塚市建築審査会を閉会といたします。