

## 第 1 1 5 回 宝塚市建築審査会議事録

日 時 令和4年3月11日(金) 午後2時から

場 所 オンライン会議にて開催

出席委員 櫻井委員  
徳尾野委員  
新熊委員  
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5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115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、正木委員と古村委員です。よろしくお願いいたします。

《 議題1 商業地域内に延べ面積の敷地面積に対する割合の制限を超える建築物を新築する件 》

会長 議題1「商業地域内に延べ面積の敷地面積に対する割合の制限を超える建築物を新築する件」、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 全体的には地域の環境に配慮した計画であるとは思いますが、前回の事前説明でも議論がありました広告物について、現在提示いただいているパースでは環境への配慮がなされているか判断できません。人の動線が多く、横断歩道に近いところに幅5m、高さ2mの壁ができると見通しが悪くなり、公開空地の中でも特に係数の大きいクロスロードパークの価値が下がると思われます。ですから、係数を減らすか、もしくは見通しを良くするために高さを抑えるとか、広告物の板面の間にスリットを入れるとかの配慮が必要だと思います。

事務局 板面については、屋外広告物条例上2基までという制限があるのですが、一定の板面を確保するため、現在の大きさとしております。若干のスリットを入れて見通しが確保できるような計画も検討しておりますが、説明の中にもあった通り、表示内容、デザインについて現段階では確定できていません。

委員 やはり現在の提示されている4枚連結の板面よりは、40～50cm程度のスリットが入るとかなり圧迫感や見通しの悪さが軽減されると思います。今回の計画は、かなり容積率の割増を受けているため、環境形成に寄与しているか慎重に確認する必要があると思いますし、それは屋外広告物条例とは別問題であると考えます。4ページのような歩行者の視点からのパースに広告物の絵を入れて、その点を検証するのが良いと思います。

事務局 4枚連結の板面のうちの左端の駐車場・駐輪場の案内、及び右端の公開空地の位置図の2枚については、屋外広告物条例の対象ではないので、これを切り分けるという方法もあると思っています。

委員 先ほど言った通り、歩行者の視点からのパースに広告物の絵を入れてみて、クロスロードパークの係数に見合うような環境が形成されているのか、そうでないならその解決方法はどうか、板面を切り分けることが本当に適切なのかも、そのパースで検証する必要があります。

会長 この大きい係数を認めるのか、あるいは歩行者の視点からのパースで検証できれば良かったですが、今はそのパースがないので、事後検証できるように求めるのか、委員方の意見をすり合わせている方が良いと思います。

- 委員 今から係数を変えろということとは現実的ではないと思うので、やはり市街地の中の開放的な広々とした空間を提供するクロスロードパークの価値を下げないような広告物にするべきだと考えます。その判断は最終的には事業者が行うことかもしれませんが、今提示いただいている資料だけでは疑問が残ります。
- 会長 他にご意見ございますか。
- 委員 駐車場の案内について、今は二つの板面だけ描いていますが、実際の自動車利用者の観点では足りないのではないかと感じますので、他の場所にも設置されるのではないかなと思いました。また先の事務局からの説明で、4枚連結の板面を分けられるのであれば、分けて設置するのは確かに良いように思いました。
- 委員 私も、今提示いただいているパースでは歩行者からの広告物の見え方が分からないので、歩行者視点のパースを検証に用いることに賛成します。また、公開空地の位置図は施設利用者だけでなく通行人等にも確認していただくべきものなので、あまり植え込みの奥に設置するべきではないのかなと思います。
- 委員 公開空地の公共性を考えた時に、広告物が目立ちすぎているのかなと感じますが、例えば4枚連結のうちの左から2つ目を無くすだけでも印象が変わるように思います。この例は事業者の意図にはそぐわないかもしれませんが、もう少し公共性に対する配慮はできるのではないかなと思います。
- 会長 委員方のご意見いただきましたが、事務局としてはいかがでしょうか。
- 事務局 今提示しているパースだけでは、委員方もこの広告物の良否を判断できないということですね。今回のような場合、計画全体を不同意とするか、もし広告物以外の部分は問題ないのであれば広告物に関して何らかの意見を付けて同意とすることが考えられます。
- 委員 確かに、そのようにできれば良いかと思えます。
- 会長 では、広告物以外に関するところで何かご意見ありましたらお願いします。
- 委員 北棟と南棟の間の通路について、パースで確認すると北側の方に落下防止庇が描かれていませんが、2階の平面図には庇が記載されているので、実際には設置されるのですよね。1階の平面図の中で柱の位置が確認できていないのですが、柱が通行の妨げになるのではないかなと思いました。
- 事務局 北側については、歩道状公開空地ではないので基準の上では落下防止庇は求めていませんが、確かに平面図やパースで不整合があるため、早急に確認して正しい情報をお示しします。
- 会長 他に意見はありますか。
- 委員 前回質問しました児童数の増加について、ご回答をいただきましたが、結局は今後の様子を見ていくしかないのかなと感じております。ただ、保育所が施設の中に計画されるので、それは期待できると思います。
- 会長 それでは、議案第1号「商業地域内に延べ面積の敷地面積に対する割合の制限を超える建築物を新築する件」について、広告物については、特定行政庁により歩行者視点によるパース等で検証を行った上、公共性の高い公開空地にふさわしいものを設置するよう指導を行うこととの意見を付して同意することに異議ありませんか。
- 委員 <<異議なし>>

会長 　　では、本案について当建築審査会は広告物については、特定行政庁により歩行者視点によるパース等で検証を行った上、公共性の高い公開空地にふさわしいものを設置するよう指導を行うこととして同意いたします。

《 議題2 商業地域内に日影による高さの限度を超える建築物を新築する件 》

会長 　　議題2「商業地域内に日影による高さの限度を超える建築物を新築する件」、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 　　河川沿いに高層マンションが建っているのですが、法律上は問題ないのでしょうか、この河川敷は市民が活発に利用する場所なのでしょうか。

事務局 　　現地は遊歩道のようになっています。河川に接して建っている高層マンションについては、法文上の緩和により許可が不要となっていますが、今回申請地については河川との間に別の敷地が存在しているため緩和が出来ず、許可が必要になっています。

委員 　　ここは確か近年に遊歩道が整備された場所で、催しなども行っていたと思いますので、市民が利用している場所ではあると思います。ただ、それと今回の許可については切り離して考えるべきだと思います。

会長 　　それでは、議案第2号「商業地域内に日影による高さの限度を超える建築物を新築する件」について、同意することに異議ありませんか。

委員 　　《異議なし》

会長 　　では、本案について当建築審査会は同意いたします。

《 議題3 法第43条第2項第二号の包括同意許可報告について 》

会長 　　議題3「法第43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 　　（1件目の案件について）今回の計画では後退整備を行う必要がないのですか。

事務局 　　はい。本案件は包括同意基準3-⑤に該当しており、当該基準では後退整備を必要としておりません。

《 議題4 その他 》

会長 　　その他、事務局から何かありますか。

事務局 　　《来年度の委員委嘱について、事務局より報告》

会長

以上をもちまして、第115回宝塚市建築審査会を閉会といたします。