

平成20年度第1回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成20年5月21日（水） 午後2時00分から午後4時00分まで			
開催場所	平塚市勤労会館2階 小会議室C			
出席者	委員	三澤委員、赤塚委員、藤井委員、大山委員		
	特定行政庁	吉野建築指導課長、井上課長代理、金子主査		
	事務局他	武井課長代理、寺島主事、山本課長代理（開発指導課）、菅間主査（同）		
欠席	加藤委員			
開催形態	<input checked="" type="checkbox"/> 公開	<input type="checkbox"/> 一部公開	<input type="checkbox"/> 非公開	傍聴者 なし
会議録署名委員	三澤委員（会長）、大山委員			
会議内容	<p>1 開会 平成20年4月期の人事異動に伴い、特定行政庁及び事務局に変更があったため、職員の紹介があった。 事務局から欠席者の報告があった。 会議録署名委員は、大山委員とすることです承された。</p> <p>2 議事 (1) 議案1 建築基準法第43条第1項ただし書許可に係る包括同意基準に基づく報告について（22件） 資料に基づき、特定行政庁から許可の概要報告があった。なお、報告案件1-①～1-⑨及び1-⑪～1-⑫については、申請地がそれぞれ都市計画法に基づく同一の開発区域内であることから一括して報告された。</p>			

報告案件 1-①～1-⑨について

申請建築物である自動車車庫とともに築造される擁壁に関し、その高さに応じた構造の規定について質疑があった。これに対し、開発許可基準において、5メートルを超える擁壁については鉄筋コンクリート造で築造しなければならない旨の規定があるとの回答があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件 1-⑩について

法第43条ただし書空地の範囲が申請地を越えて隣地に2メートル接する部分までとなっていることに関し、当該空地に係る関係権利者について質疑があった。これに対し、当該空地について共有私道に関する協定を締結している関係権利者とは、当該私道に係る土地等の権利を有している者のほか、当該私道を利用する者も含まれることから、当該隣地の権利者も関係権利者に含まれる旨の回答があった。

また、仮に当該隣地において建築が計画され、本案件に係る空地の範囲を変更する必要がある場合について質疑があった。これに対し、その場合は再度、関係権利者の間で変更区域に係る共有私道の協定を締結する必要があるとの回答があった。

また、当該協定を締結している者が相続される場合について質疑があった。これに対し、当該協定に係る土地等に関する権利変動が生ずる場合には、当該協定において協定の継承義務が定められているとの回答があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件 1-⑪～1-⑲について

本案件は、都市計画法第29条の規定に基づく開発許可、同法第35条の規定に基づく開発許可変更及び同法第37条の規定に基づく建築制限解除を受けた区域に係る法第43条ただし書許可申請であることに関連し、大地震時における地盤に関する開発許可基準について質疑があった。これに対し、開発許可基準において断層の有無に関する基準はないとの回答があった。

また、建築制限解除により、住宅に係る法第43条ただし書許可が新たに申請される可能性について質疑があった。これに対し、建築制限解除は、建築の制限を一般的に解除しているため、住宅に係る同ただし書許可が申請される可能性も排除されず、また、その場合には、本案件とは別に当該住宅に係る同ただし書許可を受ける必要がある旨の回答があった。ただし、本

案件に係る建築制限解除は、あくまでも宅地造成と一体的に建築することが合理的である自動車車庫の建築を想定した処分であること、開発許可の趣旨は基本的には宅地造成であること、また、都市計画法第37条が同法第36条第2項に基づく検査済証の交付を受けるまでの間は、原則として建築物の建築を制限する旨の規定を設けていることに鑑み、住宅に係る同ただし書許可を新たに申請しようとすることは、建築制限解除の趣旨にそぐわないと思われるとの回答があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

(2) 議案2 建築基準法第56条の2第1項ただし書許可に係る包括同意基準に基づく報告について (2件)

資料に基づき、特定行政庁から許可の概要報告があった。

報告案件2-①について

申請建築物にカフェスペース等が設けられることに関し、当該建築物の建物用途である「大学(休憩所)」について質疑があった。これに対し、当該施設は主として、学生が休憩する場所であると認識したことから休憩所と判断したとの回答があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件2-②について

当該許可に関する主だった質疑はなく、本案件は「了承」された。

(3) 議案3 建築基準法第44条第1項第2号許可の同意について (1件)

資料に基づき、特定行政庁から当該提案の概要及び背景の説明があった。

報告案件3-①について

既存の料金徴収所を建築する際にも本案件と同様の許可を要したのかについて質疑があった。これに対し、法第44条第1項第2号に係る許可制度は、平成11年における建築基準法の一部改正に伴い新設された規定であり、当該改正以前は、道路内の建築制限の例外として「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で通行上支障がないもの」との規定が同号にあるのみであったとの回答があった。

また、申請建築物に設置される階段の幅について質疑があっ

た。これに対し、当該計画では、法に規定する屋外階段の幅に係る制限である60センチメートル以上を確保する計画となっている旨の回答があった。

以上の質疑をもって本案件は「同意」された。

3 その他

(1) 平塚市総合設計許可基準（案）の概要について

資料に基づき、特定行政庁から当該許可基準（案）の概要について説明があった。

工業地域又は工業専用地域における工場の計画に係る緑地を公開空地に準ずる空地と扱うことに関し、想定している緑地の内容について質疑があった。これに対し、必ずしも不特定の者が自由に通行又は利用できる空地である必要はないが、敷地外から緑地を認識できる等、周辺環境に配慮した修景が図られたものを想定している旨の回答があった。これに関連し、歩行者が日常自由に通行又は利用可能な空地を設けることにより市街地の環境の整備改善に資すると認め、容積率等の制限を緩和するという総合設計制度の趣旨に鑑みると、必ずしも自由な通行又は利用が可能ではない緑地を公開空地に準じて位置付けるのが妥当かという意見があった。これに対し、緑地については、有効公開空地面積の算定に用いる係数を相対的に抑制することにより、公開空地との差が生ずるようにしている旨の説明があった。

また、誘導用途による容積率の加算に関する基準について、誘導用途の認定要件として、当該誘導用途の管理運営が将来にわたり適切に行われていると認められるものとの規定があり、また、維持・管理項目において、容積率の加算を受けた誘導用途については原則として工事完了後の変更を認めないとの規定があることに関し、制度の運用に当たって、現実的に許可時点の誘導用途を将来にわたり維持・管理されるように考慮すべきとの意見があった。

(2) 次回の開催日程について

次回の会議は、平成20年7月24日（木）の午後に開催することです承された。

4 閉会