

平成21年度第2回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成21年5月26日(火) 午前9時30分から午前11時00分まで				
開催場所	平塚市勤労会館 1階 小会議室B				
出席者	委員	三澤委員、赤塚委員、三浦委員、杉本委員、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(議案1~4)			
	事務局他	武井課長代理、寺島主任、菅間主査(開発指導課)(議案1~4) 吉野建築指導課長、井上課長代理、武井課長代理、金子主査、寺島主任(議案5)			
欠席	なし				
開催形態	<input type="checkbox"/> 公開	<input checked="" 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)、三浦委員				
会議内容	<p>1 開会 会議録署名委員は、三浦委員とすることで了承された。</p> <p>「議案5 審査請求について」は、会議の公開に関する指針の規定に基づき、非公開とすることが確認された。</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(1件)</p> <p>資料に基づき、特定行政庁から当該案件の概要説明があった。</p> <p>報告案件1-①について</p>				

当該案件に関する主だった質疑はなく、「了承」された。

(2) 議案2 建築基準法第56条の2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(1件)

資料に基づき、特定行政庁から当該案件の概要説明があった。

報告案件2-①について

「計画建築物」の範囲について質疑があった。

これに対し、「計画建築物」とは本申請における増築部分を示し、今回の増築による日影時間の増加はない旨の説明があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

(3) 議案3 建築基準法第43条第1項ただし書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案件の概要説明があった。

提案案件3-①について

申請地の前面道路について、平塚市まちづくり条例の規定により幅員が6メートルに拡幅されるのは申請地に接する部分のみであり、当該部分以外の建築基準法第42条第2項に規定する道路は既存幅員のままとなることに関し、計画建築物である認定こども園の利用者の車両による通園時における混雑のおそれについて質疑があった。

これに対し、計画建築物は既存建築物である幼稚園と同規模の施設であり、申請地の近隣に当該幼稚園の専用駐車場が設けられていること、また、園児の送迎の多くは専用バスにより行われることから、通園時における利用者の車両による混雑のおそれは小さいと考えられる旨の説明があった。

この質疑に関連し、送迎バスはどこで展開するのかとの質疑があった。

これに対し、申請地内に送迎バスの駐車スペースが計画されており、そこで展開するため前面道路での展開はないと考えられるとの説明があった。

申請地の後退線が屈曲していることに関し、前面道路の幅員がどこからどのように6メートル確保されるのかとの質疑があった。さらに、6メートル確保される前面道路と現況の法第42条第2項道路との関係について質疑があった。

これに対し、申請地の反対側に屈曲した線形の官地があり、この官地の境界線から平塚市まちづくり条例の規定に基づき申請地側へ6メートル一方後退していることから、申請地の後退部分も同様の線形で屈曲することとなる旨の説明があった。また、官地が法第42条第2項道路の区域内に一部入り込んでおり、幅員6メートルを確保するための道路後退線が法第42条第2項道路を超え、敷地が法第42条第2項道路と接しなくなる部分について、法第43条第1項ただし書に基づく空地として設定されている旨の説明があった。さらに、前面道路のうち、官地境界線から後退する部分の幅員は、当該空地を含んですべて6メートル以上確保される旨の説明があった。

本件が都市計画法に基づく開発許可に該当しない理由について質疑があった。

これに対し、まちづくり条例に基づく後退による道路の整備を同法における公共施設の整備として捉えると、同様の理由で後退する多くのケースが開発行為に該当することになるため、同条例に基づく後退による道路整備のみが行われる場合は、これを公共施設の整備と捉えておらず、よって、今回の申請は土地の区画形質の変更がないことになるため、開発行為に該当しない旨の説明があった。

また、本件は都市計画法第43条第1項に規定する市街化調整区域における建築許可に該当するののかとの質疑があった。

これに対し、本件は従前の敷地の範囲内において、従前建築物とほぼ同一の規模、構造及び用途の改築であるため、建築許可は不要となるとの説明があった。なお、ここでいう「ほぼ同一の規模」とは、従前の延床面積の1.5倍以内の規模として運用しているとの説明があった。

これに関連し、本件は「改築」ではなく、既存建物を建替えることとなるため「新築」ではないかとの質疑があった。

これに対し、「改築」とは従前の敷地に従前と同様の規模、構造及び用途の建築物を建築することをいい、たとえ建築物の全部を除却する場合であっても「改築」に該当するとの説明があった。また、本件は、敷地内に既存建築物の一部を残す計画であるため、敷地単位の工事種別としては、建築基準法上「増築」に該当するとの説明があった。

これらの質疑を踏まえ、本件の説明資料において申請地が接する前面道路の幅員がすべて6メートル以上確保される旨を明示することを条件に、本案件は「同意」された。

(4) 議案4 建築基準法第56条の2第1項ただし書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案件の概要説明があった。

提案案件 4-①について

本件と同じく、建築基準法第56条の2第1項ただし書に基づく申請である案件 2-①との関連で、敷地内の既存建築物が不適格となるに至った法令について、案件 2-①は平塚市建築基準条例（平成19年4月1日施行。以下、「市条例」という。）となっているのに対し、本件は神奈川県建築基準条例（昭和53年7月1日施行。以下、「県条例」という。）となっていることから、両条例の関係について質疑があった。

これに対し、平成19年4月の市条例の施行以前は、県条例により法第56条の2第1項に規定する日影による中高層の建築物の高さの制限をしていたが、県条例は、本市域について市街化調整区域を日影制限の対象区域に含めておらず、市条例の施行によりはじめて市街化調整区域の制限がされることとなった経緯があるため、日影を生じさせる区域が準工業地域である本件は県条例の施行に伴い不適格となり、他方、同区域が市街化調整区域である案件 2-①は、市条例の施行に伴い不適格となった旨の説明があった。また、現時点では、県条例ではなく市条例が全面的に適用されることから、本件は市条例により制限されているとの補足説明があった。

以上の質疑を踏まえ、本件の説明資料のなかに、現時点では市条例の規定により当該制限がされている旨を記載することを条件に本案件は「同意」された。

(5) 議案 5 審査請求について

ア 平塚市黒部丘における確認処分の取り消しを求める審査請求（西工区）について

イ 平塚市黒部丘における確認処分の取り消しを求める審査請求（東工区）について

案件ア及びイは、敷地が隣接し審査請求人及び処分庁も同一であることから、一括して説明することが了承された。

資料に基づき、事務局から、第1回平塚市建築審査会以降の両案件の経緯について説明があった。

本審査請求（西工区）及び同（東工区）について、両敷地は隣接し、審査請求人及び処分庁も同一であることから、手続きの効率化及び審議の迅速化を図るため、行政不服審査法第36条の規定に基づき、手続きを併合することとなった。

両敷地の現況について質疑があり、現時点では未着工であるとの説明があった。これに関連し、着工が裁決の結論へ影響するおそれも考えられるため、可能な限り審理を迅速化していきたい旨の意見があった。

本件は、次回も引き続き審議を継続することとなった。

3 その他

次回の開催日程は、後日事務局にて調整し、決定することとなった。

4 閉会