

平成22年度第8回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成22年12月7日(火) 午後2時00分から午後3時10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	会長 三澤憲一、会長職務代理 赤塚健、委員 三浦克美、委員 加藤邦裕	
	特定行政庁	建築指導課長 石井浩三、建築指導課課長代理 井上徹、同主管 小澤勲	
	事務局他	建築指導課課長代理 武井隆、同主任 寺島俊太郎、開発指導課課長代理 山本三郎	
欠席	杉本委員		
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	2名
会議録署名委員	三澤会長、三浦委員		
会議内容	<p>1 開会</p> <p>事務局から、欠席委員の報告があった。</p> <p>事務局から、平塚市建築審査会条例の規定により、本会議は成立している旨の報告があった。</p> <p>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>会議の公開に関する指針の規定に基づき、本日の議案は全て公開とすることが確認された。</p> <p>2 議事</p> <p>(1) 議案1 建築基準法第48条第3項ただし書許可の同意について(1件)</p>		

資料に基づき、特定行政庁から、前回会議において審議された申請建築物の延べ面積の必要性に関し、既存建築物内における現在の営業活動の概略（営業形態、営業規模及び来店者数）並びに既存建築物内の職員数及び計画建築物内の計画職員数並びに申請計画物と既存建築物の用途別床面積の比較並びに事業者が経営する市内における他の支所のうち、計画建築物に営業規模が比較的近く、かつ直近に建築された建築物の延べ面積及び当該建築物の支所棟における職員1人当たり延べ面積の説明があった。

また、資料に基づき、当該案件に係るその他の説明があった。

#### 提案案件1-①について

本件は、既存敷地の隣地を取り込んだ敷地を申請地としており、当該隣地には、ガソリンスタンドが存在している。また、当該ガソリンスタンドの北側には、複数の住宅が隣接している。

これに関連し、当該ガソリンスタンドの北側隣地境界付近に設置されている防火壁について、解体後どのような計画となるのかとの質疑があった。

これに対し、本件計画では、申請地北側隣地境界に高さ1.2メートル程度の開放性のあるメッシュフェンスの設置が計画されているとの回答があった。

周辺への騒音及び振動に関連し、空調設備機器等に係る室外機等の設置場所について質疑があった。

これに対し、キュービクル及び室外機は、申請地北側に設置され、この周囲には、目隠しフェンスの設置が計画されているとの回答があった。

申請地内における看板の設置について質疑があった。

これに対し、県道609号（公所大磯）沿いの申請地東南に看板の設置が計画されているとの回答があった。

申請計画物と既存建築物の用途別床面積に関し、各用途の比率について質疑があった。

これに対し、申請建築物及び既存建築物の支所棟における階ごとの用途の床面積の比率等の回答があった。

本会開催日以前に、杉本委員から本件に対する質疑等があったのかとの質疑があった。

これに対し、次のとおり回答があった。

- (1) 申請建築物の景観に関する質疑については、平塚市まちづくり条例に定める事前協議において、平塚市景観条例の規定に基づく事前協議を行う旨の回答を得ている。
- (2) 既存倉庫の床面積が、本件計画では非常に縮小されて

おり、部分的に用途変更に該当するのではないかとの質疑については、本件の工事種別は新築であり、用途別の床面積を制限する規制に該当するものではない。

(3) 支所棟の東面外壁の大部分がガラスにより構成されており、これによるグレア対策をどのように講じるのかとの質疑については、外壁として使用するガラスは、反射率の高い熱線反射ガラスの使用を避け、また、西日によるグレア対策として、支所棟西側周辺の緑地帯に数本高木を植栽することにより、グレアの緩和を図るよう計画されている。

本件申請は、隣地を既存敷地に取り込んだことにより、改築に該当せず新築となり、法第48条の適用に係る既存不適格建築物の既得権が消滅していることに関し、本審議において、申請建築物の過去の経緯を、どのように考えるべきかとの意見があった。

これに関し、既存建築物の新築時の敷地は、ガソリンスタンドが存在する隣地を含んだ土地であったが、その後、ガソリンスタンドの建築に伴い敷地が分割されたため、この時点で、法第48条の適用に係る既存不適格が適用される敷地は、当該ガソリンスタンドの敷地を除いた土地となった。本件計画に当たり、当該隣地を再度含んだ敷地設定をしたとしても、一旦消滅した既得権が復活することはなく、法上は「新築」となる旨の説明があった。

本件申請は新築であり、法上は更地に建築する計画と同等であるにも関わらず、特定行政庁が法第48条第3項ただし書に基づく許可に相当すると判断し、本件申請を提案するに至った契機は、既存建築物の存在があったのかとの質疑があった。

これに対し、本件は、事業者から本件建築に係る相談があった際、当初、法第48条の適用に係る既存不適格が適用される敷地内で建築するよう指導していたが、事業者から、既存敷地内においては計画が成立しない旨の話があり、内部で検討した結果、本件計画について、法第48条第3項ただし書に基づく許可相当と判断し、その判断に至る契機とひとつには、既存不適格建築物の存在がある旨の回答があった。

申請建築物の経緯に対する考え方に関し、本件計画は、過去長年にわたり、申請地に係る土地で営業を行ってきたことによる本件施設の利用者の利便性の確保及び事業の継続性という側面、並びに既存建築物である隣地のガソリンスタンドは、元々既存敷地と一の敷地であったという事実、これらが本件申請の背景にあることも考慮した上で、本審査会は、申請建築物が周辺の住居の環境を害するおそれがないと認められるかについて審議することとなるのではとの意見があった。

これに関連し、本件申請は、長年にわたる当該地における事業の継続性という要素があり、新規に土地を購入し、更地に法第48条第3項本文に抵触する建築物を新築した上で、新たに営業を開始しようとするケースとは、まったく性質が異なると認識している旨の回答があった。

今後、本件のように、第48条の適用に係る既存不適格建築物の敷地に隣地を取り込んだ土地を申請地とする計画があった場合、政令第137条の7は当然適用されず、同条第2号に定める規定(既存不適格となった時点における建築物の延べ面積に対する計画建築物の延べ面積の制限)を満たすものの、第3号に定める規定(既存不適格である用途に供する部分の床面積の合計の制限)を満たさない計画が乱発するおそれはないかとの質疑があった。

これに対し、本件計画について、仮に既存不適格建築物の敷地内で改築した場合であっても、本件計画は、既存不適格である用途に供する部分が政令第137条の7第3号に定める制限値を超えることとなり、よって、新築又は改築のいずれの場合であっても、法第48条第3項ただし書に基づく許可申請が必要となるものであるとの回答があった。

以上の質疑をもって、本案件は「同意」された。

### 3 その他

事務局から、平成20年度に裁決した平塚市黒部丘における確認処分の取消しを求める審査請求に関し、その後の経緯について報告があった。

次回の開催日程は、事務局にて調整することとなった。

### 4 閉会