

平成23年度第3回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成23年9月20日（火） 午前10時00分から正午まで		
開催場所	平塚市役所東附属庁舎 A会議室		
出席者	委員	赤塚会長、三浦委員、杉本委員、加藤委員	
	特定行政庁	秦野まちづくり政策部長 建築指導課 石井課長、小野間課長代理、小澤主管、染谷技師 開発指導課 高橋課長代理、青木主事	
	事務局	小山田まちづくり政策課長、小林課長代理、野口主査、板倉技師補	
欠席	堀会長職務代理		
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	赤塚委員（会長）、杉本委員		
会議内容	<p>1 開 会 小山田まちづくり政策課長</p> <p>事務局から委員の出欠状況について、堀会長職務代理が欠席ではあるが、委員の過半数に達しているため、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を報告。</p> <p>会議録署名人は杉本委員とすることとなった。</p> <p>2 議 事</p> <p>(1) 議案1 建築基準法第43条第1項ただし書許可の同意について</p> <p>資料に基づき、特定行政庁より議案1の概要を説明</p> <p>協定道路は宗教法人の土地かとの質問に対しては、境内の土地で神社本庁（以下、管理者）が所有しており、協定の承諾を得て</p>		

いる旨を回答。

なぜ当該計画のような空地としたのかとの質問に対しては、申請地西側の通路は幅員が50cmほどであり通行できる状態でなく、申請地南東側参道部分は、鳥居等があるため連続して4mの幅員確保が難しいため、当該計画となった旨を回答。

管理者から、ただし書空地の維持保全についての同意は得られているのかとの質問に対しては、協定書を作成したことにより同意を得たものとした旨を回答。

協定といっても申請者と管理者とが1対1で結んだ協定であるため、通行権は認められるが、管理者がただし書空地を維持するという協定にはなり得ないのではないかと。本来協定というものは、建築物が建ち並んでいる地域において、接道要件を満たすため周辺住民同士で敷地を提供しあって、ただし書空地を構成するために結ばれるものである。本案件のように、所有権を持たない申請者が協定を結んだとしても、ただし書空地が維持できるという担保はないのではないかと意見に対して、協定書に関しては、管理者の委嘱を受けた代表役員が押印と署名を行っており、一般の協定書同様、建築敷地を利用することを目的とした私道として協定を結ぶものであるとの記載があるため、支障ないと考えている旨を回答。

従前の建築物の建築確認は本計画と同様な敷地設定で同様な協定を結んでいたのかとの質問に対しては、敷地設定に関しては、昭和44年の建築確認の際と同様である。当時の建築確認は建築主事が道路状況等を考慮し処分していた。その際に協定は結んでいないようだが、管理者との協議は行っていたと思われる。平成11年の改正法の施行以降許可制度となり、建築審査会の同意を得ることとなっている旨を回答。

ただし書空地の協定を結ぶにあたり、平塚市は記録を残しているのかとの質問に対しては、住宅地図に道路情報を記載し、協定書、印鑑証明書及び登記簿謄本の写しを保管している旨を回答。

仮に、管理者がただし書空地上に建築物を建てる計画を申請した場合、特定行政庁はどのような対応をするのかとの質問に対しては、ただし書空地に重ならない計画とするように指導する旨を回答。

二方向の避難経路を確保と記載しているが、申請建築物南東側参道部分が該当しているのかとの質問に対しては、当該部分で二方向の避難経路を確保している旨を回答。

ただし書空地と市道花水台44号線までの間の部分は、認定道路ではないのかとの質問に対しては、平塚市所有の土地であるが、認定道路ではない。また市道花水台44号線は舗装してあるが、当該部分は未舗装である旨を回答。

浜岳神社の接道はどうなっているのかとの質問に対しては、市道花水台22号線で接道している旨を回答。

工事種別で改築とあるが、建て替えであるならば新築ではないのかとの質問に対しては、行政例規の中で従前の建築物と同用途、同規模、同構造であれば改築とあり、本案件はこれに該当する旨を回答。

以上の質疑を持って本案件の許可については「同意」となった。

(2) 議案2 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

資料に基づき、特定行政庁が議案2の概要を説明

案件番号2-1について

申請敷地外の部分についても、当該宅地に含まれる部分があるように思われるが、以前から同様の敷地設定であったのかとの質問に対しては、以前の建築確認と同じ敷地設定となるように開発時に指導した旨を回答。

案件番号2-2及び2-3について

本案件には二方向避難が確保されているのかとの質問に対しては、本案件は、法令上は二方向避難の設置義務がない旨を回答。

案件番号2-4及び2-5については特に質疑はなかった。

以上の質疑を持って議案2の報告は終了。

3 その他

(1) 引火性溶剤を用いたドライクリーニング工場の技術的助言に対する対応について

資料に基づき、特定行政庁が標記対応の概要を説明

今後の見通しについての質問に対しては、国としては、実態調査を行った結果、用途規制違反が認められた場合、是正指導を行うよう要請があり、平塚市としては、状況報告書と是正計画書を速やかに提出させる。ただし、実際の改修で国が挙げている技術的基準に適合させるには工事費等が発生するため、一定の猶予をみながらに対応したい旨を回答。

以上で本件の報告は終了。

(2) 包括同意基準に基づく報告に係る添付資料について

事務局より標記の件について提案。

包括同意基準に基づく報告についても、審査会の同意を求める案件と同程度の資料を添付しています。包括同意基準に基づく報告は、先行して既に許可を行っていることや、県内他特定行政庁において件数のみの報告としている建築審査会も見受けられることから、包括同意基準に基づく報告に添付する資料を減らしたい。具体的には申請建物の概要と許可内容を記載したものとしたい。

事務の簡素化の面でも良いと思う。
提案内容を了承する。

(3) 黒部丘共同住宅の建築確認処分取り消しに係る裁判の傍聴について

事務局より傍聴内容について報告

特に質疑等なく本件の報告は終了。

事務局より次回審査会は、年間予定では11月15日開催となっていたが、諸事情により11月24日に変更したい旨を提案し、了承された。

平成23年度第4回建築審査会は11月24日(木)午前10時からの開催に決定。

4 閉 会