

平成24年度第1回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成24年7月17日（火） 午前10時00分から正午まで			
開催場所	市役所南附属庁舎 2階 E会議室			
出席者	委員	赤塚会長、堀委員、三浦委員、杉本委員、川島委員		
	処分庁	建築指導課 石井課長、小野間課長代理、小澤主管、椎野技師		
	事務局	まちづくり政策課 小山田課長、武井課長代理、野口主査		
欠席者	委員	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 無
会議録署名委員	赤塚会長、杉本委員			
会議内容	<p>1 開会</p> <p>事務局より委員全員出席のため本会は成立する旨を報告。</p> <p>2 議事</p> <p>(1) 議案1 建築基準法第43条ただし書許可の同意について（1件）</p> <p>特定行政庁から資料により案件の概要を説明。</p> <p>委員質疑 敷地北側道路を法第42条第2項に規定する道路として適用できないのか。また、既存建物は法制定以前から存在しているのであれば敷地北側道路を接道とみなせないのか。</p> <p>特定行政庁回答 敷地北側道路は建築物の立ち並びがないため建築基準法第42条第2項に規定する道路として扱えない。</p> <p>委員質疑</p>			

空地申請部分は将来にわたり 4 mにならないように思えるが良いのか。また、空地申請部分の扱いは省令第 10 条の 2 の 2 第 3 号に係る包括同意基準においてはどの項目に該当するのか。

特定行政庁回答

仮に空地申請部分の幅員が 4 m 以上あれば包括同意基準に該当し包括同意となり得るが、当案件は空地申請部分の幅員が 4 m 以上有していないため包括同意としては取り扱えない。

しかし、個別案件として許可の適用を判断したところ、空地申請部分の幅員は 4 m 未満ではあるが省令第 10 条の 2 の 2 第 3 号本文に適合とするも止むを得ないとした。

委員質疑

敷地南面神奈川県施工擁壁と空地申請部分の間の土留め部分及び敷地内スロープの安全性は確保されているのか。建築物はもとより敷地通路部分の安全性が確保されなければならない。

特定行政庁回答

建築物の安全性については擁壁からの安息角以内に基礎が収まる設計になっている。スロープ等についても急傾斜地危険区域における許可を得て施工している。

委員質疑

空地申請部分の公道は昔からあったのか。建築当時は敷地北側道路のみを使っていたのではないか。

特定行政庁回答

両方存在した。空地申請部分より先の部分は未整備の道であった。今回、空地申請部分の整備を行うことで、申請者は敷地北側道路を含め二方向の避難も可能となった。また、避難スペースを設けたことで避難上の安全も確保されていると判断した。

委員質疑

空地申請部分は公道部分から 1 m 敷地後退しているが、1 m 後退部分は市に帰属するのか。また、公衆用道路としないと通行権が申請者にあり、もめる原因になる。分筆し市に帰属するのが望ましい。将来にわたり公衆の通行を認めることに同意する書面の提出などの担保が必要である。

特定行政庁回答

申請者が所有しており自主管理道路のような形態である。市が将来的に道路認定する意向がある場合などは帰属することもある。同意書を求めるのは可能である。

委員質疑

公道部分を借地（占有）して申請者の専用通路として申請すれば問題ないのではないか。もしくは、公道の先の部分を使用されていない場合であれば、市が払い下げを行い、申請者が専用通路として使えばよいのではないか。

特定行政庁回答

公道を占有して通路とすることは通常行わないと道路管理者に確認している。また、空地申請部の先の公道は未整備なので通常は申

請者しか使用しないが、ハイキングや山歩きの方の利用もあるうえ、払い下げをする場合は周辺の地権者の同意も必要である。

委員質疑

1 m後退をしているが1 mの根拠は何か。

特定行政庁回答

根拠的なものはないが、敷地周辺の勾配を考慮し、専用通路幅以上の幅員を保持できるようにした。公道部分の公共下水道の整備に伴い周辺整備を行った。

委員質疑

地目が道である場所を空地とみなしても支障ないのか。資料の表現が、道、通路となっており、空地との関係が不明瞭である。表現方法を分かりやすく調整した方が良い。

特定行政庁回答

1 m後退部分は道ではないが、公道の1.5 m部分は道である。建築基準法における道路とは法第42条に規定されている道のみが対象であるため申請部分を空地としても支障ない。記載方法は訂正する。

委員質疑

包括同意基準では避難及び通行の安全性について各号に定めがあるが、当案件は省令第10条の2の2第3号本文で許可することになる。本文において、救済として1 m後退部分を空地と認めるためには分筆などの担保が必要だと思う。公道扱いとすべきで、空地申請部分が個人のためだけのただし書空地ではないことから許可するも止むを得ないと思えるのではないかと考えるのではないかと。

特定行政庁回答

包括同意基準3(1)④アには将来にわたり4 mに拡幅されるとあるが、当案件は4 mに拡幅されるか不明である。しかし、状況を勘案し、通行において4 m幅員がなくても支障ないと判断した。

委員意見

包括同意基準に幅員4 mないが通行に支障がないと扱う項目がないことを考慮すると不適當ではないか。しかし、個人的要素が強く、幅員4 mも確保されていないが、第三者の利用が不可能ではないため、分筆を行い通行が担保されれば救済出来なくもないと考える。

以上の質疑応答を経て、次のように議長のまとめ、委員全員が了承した。

「1 m後退部分は将来にわたり公衆の通行ができるように申請者に文書提出を求める。また、1 m後退部分を分筆することが望ましい。」
「提案書の文章について分かりやすく明瞭な表記をするよう求める。」

訂正し各委員に持ち回り確認ができれば「同意」と扱う。

※平成24年8月2日 各委員確認

(2) 議案 2 建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書き許可に係る包括同意基準に基づく報告について (4 件)

特定行政庁から資料により案件の概要を説明。

議案 2-①

委員質疑

幅員の確保が予定されていると曖昧な表現になっているが何故か。

特定行政庁回答

まちづくり条例により後退している部分である。開発協議により後退位置が確定するため予定と表現している。

以上のほか質疑等もないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

議案 2-②

質疑等がないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

議案 2-③

質疑等がないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

議案 2-④

質疑等がないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

(3) 議案 3 建築基準法第 5 6 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 (1 件)

特定行政庁から資料により案件の概要を説明。

委員質疑

申請敷地のただし書申請は初めてか。不適合部分は変わらないと思うので前回許可番号を記載すれば日影図を添付しなくても分かるのではないか。

特定行政庁回答

昭和 5 3 年から不適合になっており、許可申請は今回で概ね 3 0 回目である。今後同様な申請があった場合、当初許可番号と前回許可番号を資料に記載することで、不適合部分の日影図添付を割愛しても良いこととする。

以上のほか質疑等もないため、報告を受理するとの議長のまとめ。

3 その他

(1) 引火性溶剂を用いるドライクリーニング工場に係る建築基準法第 4 8 条許可基準の策定について

質疑等なし。

(2)都市計画高度地区における適用除外の認定を受けた事業の計画について

質疑等なし。

次回建築審査会日程等

平成24年9月18日(火) 午前10時から
市役所南附属庁舎 2階 E会議室

4 閉会

以上