

平成24年度第3回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成24年11月20日（火） 午後3時30分から午後5時00分まで			
開催場所	八幡山の洋館 第1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、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、鈴木主任		
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、堀委員			
会議内容	<p>1 開会</p> <p>事務局より議案1及び議案2の2件については、杉本委員は利害関係者にあたるため審議に参加できないが、建築審査会条例第4条により本会は成立する旨を報告。 なお、議案3及び議案4については、杉本委員が参加する旨を報告。</p> <p>2 議事 (1) 議案1 平塚都市計画高度地区の適用の除外に係る意見聴取について（1件）</p> <p>処分庁から資料により案件の概要を説明。</p> <p>委員質疑 日影制限の検討において、敷地全体の平均地盤面で検討することは有利に働くのか。</p> <p>処分庁回答 有利に働く。しかし、建築物の接する平均地盤面での検討した場合に</p>			

おいても日影制限に抵触しない。

委員質疑

敷地の公開について有効公開空地の検討を行っており、近隣住民の大学敷地への立ち入りは可能になっている事は理解できるが、夜間の立ち入りは出来ない状況である。公開空地は本来24時間出入りが可能なものをいうのではないか。

処分庁回答

総合設計制度の活用や都市計画高度地区の制限の緩和等に必要な公開空地であれば、24時間立ち入りが可能であることが必要だが、当計画は都市計画高度地区の適用の除外のため対象外である。しかし、近隣住民に敷地を広く公開していることを「周辺市街地環境の維持に支障がない」のことの判断の一つとした。また、大学敷地周辺部には自主的に歩道を設けている箇所が多くある。

以上の質疑応答を経て、議長より、「本計画は、平塚都市計画高度地区の運用基準に定める「その他の基準」を満たしており、周辺の市街化環境の維持に支障がないものと認められるため、「平塚都市計画高度地区2適用の除外（3）」に適合するものとして平塚市長が認めることに異議はない」としても良いかとの問いかけに対し委員全員が賛成と回答。

(2) 議案2 建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可の同意について（1件）

処分庁から資料により案件の概要を説明。

委員質疑

既存不適格になっている建築物は既に耐震改修を行われているため、しばらくは建て替え等により既存不適格部分が解消されることはないのか。

処分庁回答

現在、建て替え予定の情報は把握してない。

委員質疑

いつ既存不適格になったのか。

処分庁回答

昭和53年に神奈川県建築基準条例の規定により既存不適格になった。その後、平成19年の平塚市建築基準条例への移行に伴い、引き続き既存不適格になった。

以上の質疑応答を経て議長より、本計画は「法第56条の2ただし書き許可の取扱い基準」に適合し、周囲の居住環境を害するおそれがないものとして平塚市長が認めることに同意しても良いかとの問いかけに対し、委員全員が賛成と回答。

(3) 議案3 建築基準法第43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(6件)

処分庁から資料により案件の概要を説明。

3-①

質疑等がないため、報告を受けたとの議長のまとめ。

3-②

質疑等がないため、報告を受けたとの議長のまとめ。

3-③

質疑等がないため、報告を受けたとの議長のまとめ。

3-④

委員質疑

空地南側は行止りなのか。

処分庁回答

水路があるため行止りになっている。

他に質疑等がないため、報告を受けたとの議長のまとめ。

3-⑤

委員質疑

共同住宅は何戸あるのか。平塚市建築基準条例の接道長さ及び敷地内通路幅についてはどの様に対応しているのか。

処分庁回答

15戸ある。必要接道長さは5m以上必要であり、当計画は5.1mの接道長さを確保している。敷地内通路については有効4m以上必要であり、有効4m以上確保出来ている。

委員質疑

開発行為による後退用地は事業完了後に市に帰属すると思うが、その他のただし書空地の扱いは最終的にはどうなるのか。

処分庁回答

開発行為による後退用地は市に帰属した後、建築基準法第42条第1項第1号の道路となる。その他のただし書空地に関しては、同法同条同項第5号に規定する道路として協議を誘導又は道路管理者と協議し市に帰属出来るか否かの検討をしている。

他に質疑等がないため、報告を受けたとの議長のまとめ。

3-⑥

委員質疑

当計画建築物より奥にある3棟も接道がないのではないかと。

処分庁回答

当案件と同じただし書空地を接道としている。

他に質疑等がないため、報告を受けたとの議長のまとめ。

(4) 議案4 建築基準法第56条の2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(2件)

処分庁から資料により案件の概要を説明。

4-①

委員質疑

最近、防災倉庫は床面積不算入となったがその関係は如何か。

処分庁回答

防災倉庫であれば、容積率算定上の床面積には不算入だが、日影規制に関しては適用除外とはならない。

他に質疑等がないため、報告を受けたとの議長のまとめ。

4-②

質疑等がないため、報告を受けたとの議長のまとめ。

3 その他

(1) 全国建築審査会連絡会について

異会長が11月6日に亡くなられた旨の報告。

次回建築審査会日程等

平成25年1月25日(金)午後2時から  
八幡山の洋館 第1会議室

4 閉会

以 上