

平成20年度第2回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成20年7月24日(木) 午後2時00分から午後4時00分まで			
開催場所	平塚市勤労会館2階 小会議室C			
出席者	委員	三澤委員、赤塚委員、藤井委員、加藤委員、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		
	事務局他	武井課長代理、寺島主事、小山田まちづくり政策課長、平田主査(まちづくり政策課)、山本課長代理(開発指導課)、菅間主査(同)		
欠席	なし			
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	三澤委員(会長)、赤塚委員			
会議内容	<p>1 開会 会議録署名委員は、赤塚委員とすることで了承された。</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(15件)</p> <p>資料に基づき、特定行政庁から許可の概要報告があった。なお、報告案件1-①及び1-②については、申請地が隣接していることから、1-③～1-⑧及び1-⑩～1-⑮については、申請地がそれぞれ都市計画法に基づく同一の開発区域内であることから一括して報告された。</p> <p>報告案件1-①及び1-②について</p>			

雨水排水が宅地内浸透処理となっていることについて質疑があった。これに対し、本件は、法第43条第1項ただし書空地に側溝等がなく、宅地内の雨水は浸透処理となっており、当該空地の雨水については空地の勾配により市道南金目59号線へ向かって流下する旨の回答があった。

また、当該空地に係る関係権利者の範囲について質疑があった。これに対し、当該空地にのみ接し、法第42条の規定による道路に接していない敷地の地権者である旨の回答があった。以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件1-③～1-⑧について

本件は、都市計画法第29条の規定に基づく開発許可及び同法第37条の規定に基づく建築制限解除を受けた区域に係る法第43条第1項ただし書許可申請であることに関連し、当該開発区域内の他の区画において同ただし書許可が申請される可能性はあるかとの質疑があった。これに対し、自動車車庫を地下に建築する計画の区画は、当該申請に係る区画のみであるため、地下自動車車庫に係る同ただし書許可申請は本件ですべてである旨の回答があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件1-⑨について

法第43条第1項ただし書空地の屈曲した形状について質疑があった。これに対し、当該申請建築物の出入り口の位置の関係上、当該空地はこうした形状になっているとの回答があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件1-⑩～1-⑮について

本件は、都市計画法第29条の規定に基づく開発許可及び同法第37条の規定に基づく建築制限解除を受けた区域に係る法第43条第1項ただし書許可申請であることに関連し、法第42条の規定による幅員4.5メートルの道路に沿って道路後退していることについて質疑があった。これに対し、開発許可基準において、一般に開発行為に係る道路の幅員を6メートル以上確保することが必要とされていることから、法第43条第1項ただし書空地である開発道路として1.5メートル後退することで全体として幅員6メートルを確保している旨の回答があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

(2) 議案2 建築基準法第43条第1項ただし書許可の同意について

て（1件）

資料に基づき、特定行政庁から当該提案の概要説明があった。

報告案件2-①について

法第43条第1項ただし書空地に係る関係権利者間で通行及び維持管理等について協定が締結されている通路並びに認定外道路に工作物が設置されていることについて質疑があった。これに対し、当該協定通路内に設置されている水屋は通路外へ移設し、また、認定外道路に設置されている石像、山門についても当該空地外へ移設又は撤去することにより、当該空地の幅員4メートルを確保する計画であるとの回答があった。

また、当該認定外道路は、本市に移管される以前から参道として利用されており、これらの工作物も当時から設置されていたと推測される状況に関連し、法第43条第1項ただし書許可にあたり、文化的価値を有すると認められる場合の措置を講ずる必要性について意見があった。

3 その他

(1) 平塚市総合設計許可基準（案）について

資料に基づき、特定行政庁から当該許可基準（案）及び平塚都市計画高度地区の運用基準（案）について説明があった。

敷地面積10,000平方メートル以上の大規模な土地において、法第59条の2の規定に基づく総合設計制度の許可を受けることにより高度地区の建築物の高さの制限が緩和される基準を設けた趣旨について質疑があった。これに対し、当該基準が想定するような大規模な敷地において、現行の高度地区による高さ制限の下で建ぺい率及び容積率を都市計画で定めたそれらの限界まで消化し、建築物の壁面線が敷地境界線の至近まで迫っている建築計画があり、当該計画を巡って近隣住民との紛争が現実には生じていることから、そのような状況も勘案し、当該制度を活用することで建築物の高さの制限を緩和する一方、公開空地の確保等により壁面線を後退させることで市街地の環境の整備改善に資する建築計画を採用する手段も、計画を検討する際の選択肢のひとつとして位置付ける趣旨で、大規模な土地に限定して当該基準を設けた旨の回答があった。これに対し、当該基準を再検討するよう意見があった。

また、当該制度の許可要件のひとつである敷地面積の最低限度に関し、商業地域（都市計画容積率500パーセント以上の地区及び明石町に限る。）の最低敷地面積が500平方メー

ルであることの趣旨について質疑があった。これに対し、本市の当該エリアにおける街区特性に鑑み、既存敷地の共同化を円滑にするための妥当な面積として500平方メートルという数字があり、当該エリアに区域を限定して最低敷地面積を500平方メートルと設定することにより、本市の商業地域の中心部の街区更新を促進し、また、建築物の低層階に賑わい・集客施設を誘導することで商業の活性化を図るものである旨の回答があった。これに対し、当該要件を再検討するよう意見があり、また、当該制度の許可に際し、数値基準に基づく審査のみでなく、建築計画の質に対する評価を行う専門機関を設置してはどうかとの意見があった。

また、本許可基準（案）における「趣旨」に関し、本案を総合設計制度の許可に関し必要な事項を定める「基準」として定めるのか、当該許可の「取扱方針」として定めるのかが不明確であるとの意見があった。

また、「運用の基本方針」に関し、本許可基準は行政手続法の規定による審査基準に該当するにも関わらず、「これによることが必ずしも適当でないと認められる場合においては、総合的な判断に基づいて適切に運用する」との記載があるのは不適切ではないかとの意見があった。

(2) 次回の開催日程について

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