

平成20年度第6回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成21年3月19日(木) 午後2時00分から午後3時40分まで		
開催場所	平塚市青少年会館 2階 会合室A		
出席者	委員	三澤委員、赤塚委員、加藤委員、大山委員	
	特定行政庁	久永まちづくり政策部長、吉野建築指導課長、井上課長代理、金子主査、榎本主任	
	事務局他	武井課長代理、寺島主任	
欠席	藤井委員		
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	0名
会議録署名委員	三澤委員(会長)、加藤委員		
会議内容	<p>1 開会 会議録署名委員は、加藤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(1件)</p> <p>資料に基づき、特定行政庁から当該案件の概要説明があった。</p> <p>報告案件1-①について 本件の法第43条第1項ただし書空地(以下「ただし書空地」という。)は、認定外道路及び水路の管理用道路の土地の一部に設定されていることに関し、ただし書空地がこのような土地</p>		

の上に屈曲した形態で設定された経緯について質疑があった。

これに対し、本件許可申請前から本件ただし書空地のような形態で既存住宅への進入路があり、また、本件ただし書空地の地下を横切る水路沿いの土地は以前私有地であったが、水路の管理用道路とする目的で市が寄付を受けた経緯があり、認定外道路と一体的に水路の管理用道路がただし書空地として設定されている旨の回答があった。

以上の質疑をもって本件は「了承」された。

(2) 議案2 建築基準法第56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)

資料に基づき、特定行政庁から当該案件の概要説明があった。

報告案件2-①について

本件申請地の用途地域は工業専用地域であることに関連し、法第56条の2の規定に適合しない(既存不適格)となる建築物はどれか、また、既存不適格となった経緯について質疑があった。

これに対し、申請地の北側前面道路を挟んだ敷地は市街化調整区域であるが、平成19年4月1日の平塚市建築基準条例の施行に伴い、それ以前は制限されていなかった市街化調整区域についても日影制限が適用されることとなり、申請地内北側にある既存建築物が同条例に定める時間以上日影を生じさせ、本件建築物は既存不適格建築物となったことから、法第56条の2第1項ただし書許可が必要となるものである旨の説明があった。

以上の質疑をもって本件は「了承」された。

(3) 議案3 建築基準法第48条第5項ただし書許可の同意について (1件)

提案案件3-①について

資料に基づき、特定行政庁から当該案件の建築計画概要、2月28日に開催された法第48条第14項に基づく公開による意見の聴取会の全記録及び平成2年建設省住宅局長発通達「自動車車庫に係る建築基準法第48条第1項から第3項までの規定に基づく許可の運用について」及びこれに基づく許可準則について説明があった。

本件は、申請地の近隣居住者が保有する自動車車庫を確保するという理由による申請であり、申請者は申請地から半径300メートルの範囲における50箇所の月極駐車場について利用状況調査を実施した。この調査に関し、調査範囲を半径300メートルと定めた根拠について質疑があった。

これに対し、都市公園の種別のひとつである街区公園の整備基準が約300メートル間隔であること、また、路線バス停留所の最短設置距離が同じく約300メートルであることを勘案し、調査範囲として半径300メートルが適当であると判断したものである旨の回答があった。また、利用状況調査の結果、50箇所の駐車場のうち利用されていない駐車場も若干数あったが、これは契約更新に備えての措置であるとの補足説明があった。

許可準則において、自動車車庫の形態及び意匠を周囲の居住環境と調和させるよう指導すべき旨の規定があることに関連し、景観の観点から本件建築物に対する指導をどのように行ったのかとの質疑があった。

これに対し、本件建築物は湘南ひらつか都市景観づくり要綱の協議対象に該当しないため景観協議は行われておらず、また、昨年12月に平塚市景観条例が制定されたが、同条例は現時点で施行されておらず、本件建築物には適用されない旨の説明があった。さらに、本件建築物は周囲から突出した色彩を使用する計画ではなく、建物高さは10メートル以下であり、形態意匠の点で周辺環境に極端にそぐわないものではないと判断している旨の説明があった。

法第48条各項に定める例外許可は、確認行為と異なり制限解除の法的性格を有するが、「近年のモータリゼーションの進展、大規模な共同住宅の増加」といった平成2年当時の社会的状況を背景とする同通達を、本件の許可基準として採用することが適当であるのかとの質疑があった。

これに対し、本市では、近年駅周辺の市街地において共同住宅の建設が増加しつつあるが、本件建築物が計画されている地域は居住者の駐車場を完備した共同住宅がそれほど多くない状況であり、同許可準則の想定している社会的背景が本件の状況とまったくそぐわないものとは考えておらず、同許可準則を採用することが法第48条第5項の趣旨から大きく逸脱するものではないと判断したとの説明があった。

法第48条第5項ただし書許可は、第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認めた場合、あるいは、公益上やむを得ないと認めた場合に行うものである。本件建築物が計画されているJR東海道本線の南側住宅地は、低層住宅が立ち並ぶイメージがあるが、本件申請が許可されることによっ

て同様の立体駐車場の計画が次々と出てくることとなった場合、この地域の居住環境を害することにつながるのではないかと、また、現状の青空駐車場の駐車台数から8台しか増加しない計画が、やむを得ないといえるのかとの質疑があった。

これに対し、本件建築物は、外壁面に防火塀を設置し、また、敷地内に一定の植栽をすることにより、周囲の住宅環境に対して極力配慮する計画となっていること、また、申請者にはこの地域の路上駐車解消に少しでも貢献したいという意思もあり本件建築物の計画を行うものであるが、建ぺい率及び容積率の制限により結果的に8台の増加が限度となっていること、これらを考慮して本件を提案するものである旨の説明があった。

第一種住居地域における法第48条第5項ただし書に基づく自動車車庫の許可事例はあるのかとの質疑があった。

これに対し、県内における事例はないとの回答があった。

許可準則における基準に「当該自動車車庫の敷地の周辺の居住者が保有する自動車の保管の目的で利用されることが確実であると認められること。」と掲げられていることに関し、特定行政庁としてこの規定をどのように判断したのかとの質疑があった。

これに対し、本件申請の許可にあたり付する条件として、①申請地内に設ける駐車場のうち、タクシー業務関連車両の駐車台数は現況台数を超えないものとし、それ以外は近隣居住者の利用する駐車場とすること、②工事完了後、毎年利用状況等について市へ報告することの2点を付し、同規定を担保する旨の説明があった。

本件建築物の工事完了後、許可条件に反し近隣居住者以外の者が利用していたことが判明した際の対応について質疑があった。

これに対し、まず是正指導を行い、従わない場合は許可取消しも法的にはありうるとの回答があった。

これに関連し、許可条件は厳格に担保されるべきもので、行政指導的な性格であってはならない旨の意見があり、また、本件の許可条件について、法第92条の2に規定する「その他の条件」になじむものなのかとの質疑があった。

これに対し、本件許可にあたり、法第48条第5項に定める第一種住居地域の趣旨及び近隣居住者の利用に供する自動車車庫について定める許可準則の趣旨に鑑み、これらを遵守させる目的で上記許可基準を付し、提案するものである旨の説明があった。

今後の対策として、本件のような住居系地域における自動車車庫の計画に対する特例許可をする際の許可条件について、特定行政庁として検討すべき旨の意見があった。

これに対し、許可条件とは、図面等において明確に担保できない性格の事項について付すものと考えており、そうした観点からどのような条件が適当か検討したい旨の回答があった。

本件許可にあたり上記許可基準を付すこととし、本件は「同意」された。

3 その他

事務局から、3月12付けで審査請求が提起され、受理した旨の報告があった。また、同審査請求の請求理由について説明があった。

審査請求の審理に当たり、着工との関係を見極めつつ審理する必要がある旨の意見があった。

今期最後の建築審査会の閉会にあたり、会長からあいさつがあった。

4 閉会