

平成22年度第7回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成22年11月17日(水) 午後2時00分から午後3時50分まで				
開催場所	平塚市勤労会館 1階 小会議室B				
出席者	委員	会長 三澤憲一、会長職務代理 赤塚健、委員 三浦克美、委員 杉本 洋文、委員 加藤邦裕			
	特定行政庁	まちづくり政策部長 久永逸雄、建築指導課長 石井浩三、建築指導課課長代理 井上徹、同主管 小澤勲			
	事務局他	建築指導課課長代理 武井隆、同主任 寺島俊太郎、開発指導課課長代理 山本三郎、同主任 大野弘之			
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	三澤会長、赤塚委員				
会議内容	<p>1 開会</p> <p>事務局から、出席委員の報告があった。</p> <p>事務局から、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の報告があった。</p> <p>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>会議の公開に関する指針の規定に基づき、本日の議案は全て公開とすることが確認された。</p> <p>2 議事</p> <p>(1) 議案1 建築基準法第43条第1項ただし書許可に係る包括同意基準に基づく報告について (1件)</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。

報告案件 1-①について

本件申請地は、都市計画法に基づく開発許可を受けるにあたり、申請地の南側前面道路の幅員を6メートル確保することから、法第42条に定める道路に接しなくなることに係る法第43条第1項ただし書に基づく許可申請であり、後退によって生じた申請地南側に位置する法第42条第1項第1号道路と申請地との間の空間が、本件に係る法第43条第1項ただし書空地である。

また、申請地東側には、法第42条第1項第5号道路（以下「位置指定道路」という。）が隣接している。

これに関連し、本件申請における建蔽率の緩和規定（所謂「角地緩和」）の適用について、申請地は二方向の道路の角に位置しているものの、法第42条に定める道路に接しておらず、このような敷地と道路との関係において、当該規定の適用が可能となるのかとの質疑があった。

これに対し、当該緩和規定は、法第42条に定める道路のみならず、これと同等の空間に接する場合であっても適用可能との規定があり、また、例えば敷地と道路との間に高低差があり、敷地と法第42条に定める道路とが出入りできない場合であっても、当該緩和規定の適用は可能であると解釈しており、本件もこれに相当することから、建蔽率の緩和規定が適用される旨の回答があった。

申請地東側に隣接する位置指定道路に関し、法第43条に定める接道とみなさない理由について質疑があった。

これに対し、当該位置指定道路側と申請地との境界には、道路側にフェンスが設置されており、また、申請地側にも当該位置指定道路との境界にフェンスを設置することから、申請地から当該位置指定道路への出入りができない状態にあり、これによって、法第43条の接道とみなしていない旨の回答があった。

これに関連し、将来的に、申請地から当該位置指定道路へ出入り可能な状態となった場合の扱いについて質疑があった。

これに対し、その場合は、法第43条に定める接道となる旨の回答があった。

申請建築物について、当該位置指定道路からの斜線制限を適用しているのかとの質疑があった。

これに対し、適用し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。

(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

主だった質疑はなく、本案件は「了承」された。

(3) 議案3 建築基準法第43条第1項ただし書許可の同意について(2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。

提案案件3-①について

本件に係る法第43条第1項ただし書空地とこれに隣接する法第42条に定める道路との間には高低差があり、この高低差の処理方法について質疑があった。

これに対し、当該空地を道路状に整備する際に、法第42条に定める道路へ摺り付けることにより、段差を解消するよう計画されている旨の回答があった。また、法第42条に定める道路を申請地から南下した先には橋があり、これにより当該高低差が生じている旨の補足説明があった。

平塚市まちづくり条例(以下「まちづくり条例」という。)における開発区域の接する前面道路の規定の適用により、申請地の前面道路は、その反対側の境界線から一方に後退し、同条例に定める幅員を確保することとなる。これに関連し、同条例の規定により後退した敷地の前面道路を挟んだ反対側の敷地(以下「対面敷地」という。)に計画がされた場合、当該対面敷地には後退義務が生じず、結果として同規定は、申請時期により申請者の負担に相違を生じさせることとなり、法の公平原則に反するのではないかとの質疑があった。

これに関連し、対面敷地に計画した者は、同条例の制限による反射的利益を受けるに過ぎず、同規定の趣旨は、利益を得る意思をもって先行して計画した者に応分の負担をさせることにあるのではないかとの意見があった。

まちづくり条例における当該規定により、同一路線上の道路線形が不整形となることが想定されることに関連し、対面敷地に計画がされたときに当該規定の効力を発生させるといった条件付きの規定を定めることにより、道路線形に関する問題が解消されるのではとの質疑があった。

これに対し、同条例における前面道路の幅員規定は、開発区域の面積及び予定建築物の用途に応じて確保すべき幅員が異なるため、条件付き規定を定めたとしても、道路線形の問題をクリアすることはできないと思われる旨の回答があった。

この問題に関し、景観上良好なまちなみを保全するために、地区計画等による対応が望まれる旨の意見があった。

以上の質疑をもって、本案件は「同意」された。

提案案件 3-②について

本件は、都市計画法の開発許可に該当しない計画であるものの、まちづくり条例の規定により、前面道路の幅員を6メートル確保することに係る法第43条第1項ただし書に基づく許可申請であり、本件申請地の南側及び北側隣地には、本件と同様の共同住宅が建設されている。

これに関連し、これらの共同住宅における前面道路の幅員の規定について質疑があった。

これに対し、これらの共同住宅は、同条例の施行以前の建築であるため、同条例の規定は適用されなかったが、今後、本件申請建築物と同等の開発区域の規模で建築するとすれば、同条例の規定により、本件と同一の幅員が要求される旨の回答があった。

以上の質疑をもって、本案件は「同意」された。

(3) 議案 4 建築基準法第48条第3項ただし書許可の同意について (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。

提案案件 4-①について

本件は、既存敷地に隣接する敷地を取り込んだ敷地を申請地とし、既存建築物の延べ面積の1.2倍弱の延べ面積である建築物を新築することに係る法第48条第3項ただし書に基づく許可申請である。

また、本件に係る既存建築物は、法第3条第2項の規定による法第48条の適用に係る既存不適格建築物要件を満たしており、申請建築物の延べ面積は、既存敷地内で改築することを想定した場合における既存建築物の延べ面積の1.2倍弱である。

これに関連し、本件申請地は、法第48条の適用に係る既存不適格建築物となった基準時における敷地と同一ではなく、当該既存不適格建築物の既得権は消滅していることから、申請建築物の延べ面積が、既存敷地内で改築した場合における既存建

建築物の1.2倍以内であるという説明は、適当ではないのではないかとの質疑があった。

また、既存敷地内及び申請地内には、主用途である「銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗」のほか、倉庫（店舗）の用に供する棟が存在することから、仮に政令第137条の7に定める既存不適格建築物の増築に関する規定の考え方を準用したとしても、増築後の建築物全体の延べ面積が1.2倍を超えないことを示すのみでは足りず、既存不適格である用途に供する建築物の部分ごとに、その床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超えないことを示さなければ、説明として不十分であるのではとの質疑があった。

これらの質疑に対し、本件の工事種別は新築であり、政令第137条の7に定める法第48条の規定に係る既存不適格建築物の増築に関する規定が適用されないこと、及び「神奈川県建築基準法・建築基準条例取扱基準集」における改築の取扱いも直接適用されないことは認識しているが、申請建築物の全体規模を把握していただくため、改築を想定したケースの延べ面積を説明資料に記載している旨の回答があった。また、申請建築物の延べ面積については、申請者から、「OA機器の発達や業務量の増大により、旧来よりも諸室の面積が必要となり、その必要面積は、申請建築物において業務に従事する計画職員数等に基づいて算出している」旨の理由書の提出を受けているとの補足説明があった。

これに関連し、「神奈川県建築基準法・建築基準条例取扱基準集」における当該箇所は、過去の事例を参考として掲載しているに過ぎず、既存不適格建築物の改築における改築後の延べ面積について、基準時の1.2倍以内とする取扱いを定めているわけではないとの意見があった。

本件許可申請の理由のひとつとして、「既存敷地内において営業を停止せずに建替えを行うためには、仮設建築物を設けなければならない、費用面で対応不可能である」旨が挙げられていることに関し、建築基準関係規定に基づき審議する本会の場において、このような項目を申請理由として提示するのは不相当ではないかとの意見があった。

本件は、申請建築物自体は良好な住居の環境を害するおそれがあるとは認められないものの、過去長年にわたり申請地に係る土地で営業を行ってきた既存建築物であることを考慮するとしても、現在の営業規模を継続するに当たって、その床面積が必要となる理由の説明が不十分であるとの結論に至った。

以上の質疑をもって、本案件は「継続」とされた。

3 その他

次回の開催日程は、平成22年12月7日（火）となった。

4 閉会