

平成23年度第2回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成23年7月19日（火） 午後2時00分から午後5時00分まで			
開催場所	平塚市勤労会館 2階中会議室			
出席者	委員	赤塚会長、堀会長職務代理、三浦委員、杉本委員、加藤委員		
	特定行政庁	石井建築指導課長、小野間課長代理、小澤主管		
	事務局他	小山田まちづくり政策課長、野口主査、板倉技師補、 (三浦市行政視察) 都市部計画整備課 中村主査 坪井主事		
欠席				
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	赤塚委員（会長）、三浦委員			
会議内容	<p>1 開会</p> <p>事務局から委員の出欠状況について、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ため開会を宣言する。</p> <p>会議録署名人は三浦委員とすることです承された。</p> <p>三浦市より行政視察の職員が会議の視察を希望している旨報告され、本会議への出席が了承された。</p> <p>会議の公開に関する指針の規定に基づき、本日の議案はすべて公開とすることが確認された。</p> <p>2 議事</p> <p>特定行政庁より議案1及び議案2については同一の物件であるため一括して説明したいとの申し出があり、了承された。</p> <p>資料に基づき、特定行政庁が議案1及び議案2の概要を説明。</p>			

(1) 議案1 平塚都市計画高度地区の制限の緩和に係る意見聴取について

制限の緩和をするにあたって事前協議等の経過はどうなっているのか、また指導方法はどのように行ったのかとの質問に対しては、事前相談は昨年12月から行われており、また制限緩和に関する運用基準をホームページで公開しており、それを基に指導を行った旨回答。

高さを緩和上限の20メートル間際にする必要はないのではないか。運用基準に適合していることは理解できるが、高度地区にそって出来る限り低くすべきではないかとの質問に対しては、検討は行っていると回答。

建築計画に精通した専門家が検討を行わなければ意味がないとの指摘に対しては、7階建てではあるが、運用基準による公開空地を設け、景観協議及び近隣説明等は済んでいる旨回答。

今後同様な計画の申請がなされてくる可能性があるため、平塚市はどうしていくべきかを考える必要がある。現状では、制限の緩和適用に対して「やむを得ない」との条文がないため、運用基準を満たせば自動的に許可が出されてしまう。そのために制限の緩和を適用した建築物が増えていくことは望ましくなく、制限の緩和を適用したとしても、高さを少しでも低くすべきであり平塚市はより良い建築計画を作るように指導すべきとの意見があった。それに対して、平塚市における制限の緩和をした際の高さの上限は近隣市と比較しても厳しいものである。近隣市においては元の上限の1.5倍まで緩和する市や、個別協議で高さ制限を緩和する市もあるが、当市では曖昧さをなくすため明確化している。そのため、周辺環境の改善につながったと判断したと回答。

このような計画は狭い土地では劣悪な環境になるのではないかとの質問があった。それに対して、申請敷地の北側はJR線路、西側は準工業地域であるなど、制限の緩和適用により公開空地を設けることで環境は改善されたと判断した旨回答。

また従前は社宅であったが、その時よりも状況は良くなる計画なのか、との質問に対しては、空地による歩道のため道路交通の面から考えると従前よりも環境は改善されている。そういった指導を常に行ってきた旨回答。

また、運用基準を満たささえすれば、計画高さを上限間際にしても良いとすることは望ましくない。少しでも低く抑え、緩和しないようにしてほしい。運用基準に項目を追加する等して都市形成を質の良いものとすべきとの意見が出された。

以上の質疑、意見聴取をもって審査会全体として「本計画は、認定基準Ⅰを満たし、建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項若しくは第4項又は第86条の2第2項若しくは第3項の許可を受けた建築物その他これらに準じるものに該当する。ただし、今後は高度地区の趣旨を尊重し、より慎重な指導をお願いします。」という意見とされた。

(2) 議案2 建築基準法第52条第14項許可の同意について

エレベーター前の給湯器が緩和対象となっていないのはなぜかとの質問に対しては、開放性がないため緩和対象にならない旨回答。

メーターボックスの形状により面積の取り方が違うが良いのかとの質問に対しては、確認をする旨回答\*1、また潜熱型給湯器の判断基準はなにかとの質問に対しては、具体的なメーカー製品であることを確認しており、基準を満たしている旨回答。

以上の質疑をもって本案件は「同意」とされた。

(3) 議案3 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

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3-①について

申請地の離れ寸法は問題がないのかとの質問に対しては、建築基準法、民法ともに問題がない旨回答。

ただし書空地を使用している建築物は何棟かとの質問に対しては、3棟の共有である旨回答。

以上の質疑をもって本案件の報告は終了した。

報告案件3-②について

ただし書空地のうち共有民有地を使用している建築物は何棟かとの質問に対しては、4件の共有である旨回答。

以上の質疑をもって本案件の報告は終了した。

### 3 その他

建築審査会の運営に関してまちづくり政策課、建築指導課の役割等を別紙事務手続きフロー(案)により説明し了承された。

黒部丘共同住宅の建築確認処分取消しに係る裁判の傍聴内容を報告。

次回の開催日程は、9月20日午前10時00分から平塚市役所A会議室で行うことが決定した。

### 4 閉会

※<sup>1</sup> 後日特定行政庁に確認したところ、面積の取り方が異なるように見えるのは図面の表現の問題であり寸法の数値に問題はないとの回答があった。

上記会議の顛末について記載し、ここに署名押印する。

平塚市建築審査会会長

\_\_\_\_\_ 印

上記会議の顛末について相違ないことを証し、ここに署名押印する。

会議録署名委員

\_\_\_\_\_ 印