

平成19年度第2回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成19年11月22日(木) 午後2時00分から午後4時00分まで			
開催場所	平塚市役所西附属庁舎G会議室			
出席者	委員	三澤委員、藤井委員、大山委員		
	特定行政庁	吉野建築指導課長、武井課長代理、金子主査		
	事務局他	角田主管、寺島主事		
欠席	赤塚委員、加藤委員			
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 なし
会議録署名委員	三澤委員(会長)、藤井委員			
会議内容	<p>1 開会 事務局から欠席者の報告。 会議録署名委員は、藤井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(10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1-⑧及び1-⑨については、申請地が隣接していることから一括して報告された。</p> <p>報告案件1-①について 申請建築物と近接している擁壁との離れに関する規定につ</p>			

いて質疑があった。これに対し、当該擁壁のように2メートル以下の擁壁の場合、離れに関する規定はない旨の回答があった。また、建築確認を要しない2メートル未満の擁壁について安全性に問題が見られる場合が多く、その点も留意するよう意見があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件1-②について

法第43条ただし書空地である協定道路に関し、現況の道路の範囲と協定における道路の範囲について質疑があった。これに対し、当該建築物の建替えの際に後退することにより将来的に4メートル以上の幅員が確保される旨の説明があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件1-③について

法第43条ただし書空地は約2メートル幅でアスファルト舗装されているが、将来的に4メートル幅まで舗装されるのかについて質疑があった。これに対し、将来舗装されるかはわからないが、現況で4メートル以上通行可能な空間が確保されているため同空地であると判断した旨の回答があった。また、汚水の処理方法について質疑があり、敷地外の共有地に汚水桝を設置しており、この共有地を通じて市道中原下宿11号線に敷設されている公共下水道に接続す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1-④について

市街化調整区域内に存する申請地と隣地は、本許可申請以前は一敷地であったと思われることから、申請地内の既存建築物（倉庫）と隣地の一戸建ての住宅（母屋）は、従来用途上不可分であったと推測されるが、本許可申請に係る敷地分割によりこれらが分離してしまうことについて質疑があった。これに対し、本許可申請に伴い敷地分割があったのではなく、本案件は同一敷地内における建築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1-⑤について

雨水が宅地内浸透処理となっているため、その地盤への影響について質疑があった。これに対し、法第43条ただし書空地に側溝がなく既設配管もないため宅地内浸透処理となり、また、宅地内浸透処理が禁止されている地域でもない旨の説明があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件 1-⑥について

当該許可に関する主だった質疑はなく、了承された。

報告案件 1-⑦について

申請建築物の用途（2戸長屋）に関して質疑があった。これに対し、当該建築物は1階と2階が独立しており共用部分がないため共同住宅ではなく長屋である旨の説明があった。

また、長屋（2戸）は法第43条第1項の許可に係る包括同意基準によりあらかじめ建築審査会の同意が得られるのに対し、共同住宅（2戸）は同基準に適合しない理由について質疑があった。これに対し、同基準を作成した際に人口密度の観点から共同住宅を除外したと思われる旨の回答があり、また、共同住宅であっても提案案件として建築審査会の同意を得て同条の許可を得ることは可能であるとの説明があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件 1-⑧及び 1-⑨について

両申請地は、都市計画法第35条の2の規定に基づく開発変更許可を受けた区域内に存し、同法第37条の規定に基づく建築制限解除を受けた許可申請であるため、今後、同区域内の他の宅地で今回と同様の手続きにより新たな法第43条第1項ただし書許可が申請されることもあり得るのかについて質疑があった。これに対し、現在、都市計画法第36条第2項の規定に基づく検査済証が交付されていないため、同様の手続きにより許可申請がなされる可能性はあるが、現在ほぼ道路も築造されている状況であるため、おそらく新たな申請はないであろうとの回答があった。

以上の質疑をもって本案件は「了承」された。

報告案件 1-⑩について

雨水及び汚水排水処理について質疑があった。これに対し、本申請地に隣接してU字型の水路があり、雨水については宅内最終枿を通じて当該水路に接続し、また、汚水については当該水路の反対側にある公共下水道に接続している旨の説明があった。

また、市内にある法第43条ただし書空地に係る関係権利者間による協定道路に関し、本市の把握状況について質疑があった。これに対し、協定道路の場所及び協定の内容について把握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、特定行政庁から許可の概要報告があった。

報告案件2-①について

当該許可に関する主だった質疑はなく、了承された。

3 その他

- (1) 住宅の容積率緩和制度の見直し及び高度地区の変更素案について

資料に基づき、特定行政庁から概要説明があった。

高度地区の変更素案において用いられている中心市街地の区域について質疑があった。これに対し、概ね商業地域と重なると思われるとの回答があった。

高度地区の変更素案における高さ制限の適用除外において、「公益上必要な建物で、市長が認めたものについて建築を行う場合」とあるが、その具体的な手続きについて質疑があった。

また、総合設計制度による緩和基準の検討に当たっては、そのメリット及びデメリットを整理する必要があるとの意見があった。

これに対し、今回は高度地区の変更及び住宅の容積率緩和制度の見直しに伴う総合設計制度による緩和基準の考え方を示したものであり、次回、同制度に基づく許可基準案を提示したい旨の回答があった。

- (2) 第57回神奈川県特定行政庁建築審査会連絡会の開催結果報告について

標記審査会連絡会の開催結果について、事務局から報告があった。

- (3) 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