

令和元年度

第3回 浜松市建築審査会

会議録

令和元年7月3日

浜松市役所本館6階 61会議室

令和元年度 第3回 浜松市建築審査会会議録

1 日 時 令和元年7月3日(水) 午前9時30分

2 場 所 浜松市役所本館6階 61会議室

3 審議案件等の概略及び審議結果

1. 開会

2. 議題

(1) 建築許可に係る同意について

- ・工業専用地域において許可を必要とする建築物の新築(一戸建ての住宅)

審議結果 同意

(2) その他

- ・前回質問事項の回答
- ・建築基準法に基づく包括許可報告
- ・次回開催予定連絡

3. 閉会

4 出席者

*浜松市建築審査会

会 長
委 員
委 員
委 員
委 員

村田 和彦
松本 直己
神谷 守
中野 江里香
森川 恭徳

*特定行政庁建築行政課

建築行政課長
建築安全グループ長
建築安全グループ
建築安全グループ

瀧口 克也
足土 真一
伊達 孝雄
伊藤 浩

*事務局建築行政課

建築行政課長補佐
建築総務グループ長
建築総務グループ

鈴木 吉弘
金子 亮太
平松 晃帆

5 傍聴人

(報道関係者) 1名

6 会議録

1. 開会

事務局 本日は5名の委員での審議となります。議事に入る前に、「浜松市建築審査会条例第7条」に基づき、本審査会の会議公開について、委員の皆様にお諮りします。

本会議を公開することにご異議ございませんか。

委員 (異議なし)

事務局 本会議は公開とします。
続いて、傍聴人より報道の為の写真撮影及び音声録音に関する承認の申し出があった場合、承認することにご異議ございませんか。

委員 (異議なし)

事務局 報道の為の写真撮影及び音声録音について承認します。
それでは、以降の進行は、村田会長にお願いします。

2. 議題

(1) 建築許可に関わる同意について

- ・工業専用地域において許可を必要とする建築物の新築（一戸建ての住宅）

村田会長 只今から、令和元年度第3回浜松市建築審査会を開会します。
本日は、委員の半数以上が出席している為、「浜松市建築審査会条例第4条」に基づき、本審査会は成立となります。
本日の議事録署名人は中野委員と松本委員にお願いします。
それでは、議題について事務局より説明をお願いします。

事務局 **資料に基づき、物件について概要説明**

説明概要

該当条項 建築基準法第48条第13項
(工業専用地域の建築物の用途)

建物概要	用途	一戸建ての住宅
	構造規模	鉄筋コンクリート造 2階建
	建築面積	67.86㎡
	延べ面積	133.70㎡
	用途地域	工業専用地域
	防火地域	指定なし

特定行政庁

資料に基づき、処分庁意見について説明

申請敷地は、昭和48年10月26日付けで工業専用地域に指定されたため、住宅用途の建築が制限される地域となりました。

申請敷地内の既存住宅は、昭和48年3月に建築確認申請の手続きがなされ建築していたため、既存不適格建築物として扱われます。

(基準時床面積：住宅 57.96㎡)

既存不適格建築物の場合、増築時の延床面積が基準時の1.2倍までは許可申請不要となりますが、本計画は、延床面積が基準時の1.2倍(69.55㎡)を超える計画であるため許可申請の対象となりました。

本計画は、老朽化した既存住宅を建替えるものであること、また、計画敷地の周辺には基準時以前から住宅が建ち並んでおり、北側の工場群とは水路を挟んで明確に区分されているため、工業の利便性を害するおそれは少なく、周辺に対する影響も少ないものと判断しました。

こうしたことから、「建築基準法第48条ただし書による建築許可の取扱いについて」第4第8項(3)(下記参照)に該当するため、許可の対象としました。

なお、本審査会に先立ち、令和元年6月19日に浜北区役所で意見の聴取を行い、周辺住民2名の出席がありましたが、反対意見はありませんでした。

特定行政庁
許可担当

資料に基づき、物件について説明

【審 議】

村田会長 この件について、ご意見、ご質問等をお願いします。

松本委員 今回敷地は、昨年度に当審査会に諮られた同地区の計画と同じ街区内ですか。申請人は新たに土地を取得したのですか。

特定行政庁 本計画は昨年度の案件とは別の敷地ですが、同街区内の敷地です。申請人は新たに土地を取得して許可申請を行っています。

松本委員 処分庁の意見の中で、既存不適格建築物であるが増築時の延べ面積が基準時の1.2倍を超えるため許可申請となったとあります。今回は許可のため直接関係はありませんが、そもそもの既存不適格の緩和規定は、増築の場合だけではなく今回のような建替えの場合にも適用されるのですか。

特定行政庁 建築基準法施行令第137条の7第2号では、緩和の対象となるのは「増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと」と定義されておりますが、浜松市においては都市計画により用途規制の既存不適格建築物が大量に発生した経緯もあり、特定行政庁の判断として、改築(建築基準法上の新築)の場合も緩和の対象としています。他の行政庁においては、条文どおり増築のみに限定している場合もあります。

中野委員 浜松市として、上記のような法解釈をしている法的根拠はありますか。

特定行政庁 明確な法的根拠はありませんが、条文どおり適用した場合、建物の一部を残しさえすれば実質の建替えであっても緩和の対象となります。その場合、残した一部も後に解体することが往々にしてあるため、建替えの場合であっても、最初から緩和の対象として扱っています。

村田会長 今回の許可申請の審議案件と直接関係ありませんが、建築基準法施行令第137条の7第2号で認められている、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えない時の建築行為の解釈について、整理して次回の審査会時に説明をお願いします。

- 村田会長 6月19日に行われた意見の聴取に出席された方はどちらの方でしたか。昨年度案件で反対意見を提出された方は出席されましたか。
- 特定行政庁 当該敷地と同区画内で過去に建築許可を受けた住民1名と、隣接する区画の工場関係者1名の方が出席されました。昨年度案件で反対意見を提出された方は、利害関係者の範囲外であったため、出席されませんでした。
- 村田会長 ご意見、ご質問等が無ければ、同意してよろしいですか。

全員同意

(2) その他

・ 前回質問事項の回答

特定行政庁 前回の審査会案件の浜北新都市地区計画内における多目的広場の整備について、いつまでの暫定利用なのか、今後の方針はあるのかという質問をいただいた件について回答します。

市有財産の統括管理を行っているアセットマネジメント推進課に確認したところ、庁内横断的に民間活用も含めて財産活用のニーズを探っているが、現時点では当該対象地について暫定利用の期間や今後の土地利用方針は決まっていないとのことでした。

・ 建築基準法に基づく包括許可報告

事務局 前回の審査会（令和元年6月5日）から今回の審査会までの包括許可件数は北部都市整備事務所と併せて2件でした。

・ 次回開催予定連絡

事務局 現時点では、審査会に係る相談案件がないため、8月の審査会は非開催の予定です。7月中旬頃に改めて通知します。

3. 閉会 午前10時10分