

(様式第1号)

第72回 建築審査会 会議録

日 時	令和2年10月13日(火) 10:00~11:00
場 所	芦屋市役所東館3階中会議室
出席者	会 長 辻井 一成 委 員 工藤 和美 麻木 邦子 仲西 博子 横山 一也 欠席委員 神農 悠聖 藤本 幹也 関係者 白井 宏和 辻 宏治 梅木 宏二 事務局 灰佐 信祐 島津 久夫 五島 慶太 飛延 由希 岡崎 大地
事務局	都市建設部 建築指導課
会議の公開	■ 公開
傍聴者数	0 人

1 会議次第

(1) 議事

ア 会長の選出

イ 会長代理の選出

ウ 高度利用地区内における容積率の最低限度に適合しない建築物の敷地内に増築をする件(船戸町, 大原町, 上宮川町, 業平町, 松ノ内町)

(2) 報告

ア 道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件(岩園町)

(3) その他

ア 次回の建築審査会について

2 提出資料

第72回芦屋市建築審査会資料 一式

3 審議経過

開会

(1) 議事

会議成立の報告

委員7名中5名が出席し, 過半数を満たすため会議は成立。

会議公開についての諮問及び傍聴人についての報告

出席委員より異議は無く, 会議及び議事録を公開することとした。

傍聴希望者はいない旨事務局より報告を行った。

#### 関係者の出席

芦屋市建築審査会条例第3条第4項の規定により、意見を聴取するために関係者として都市計画課及び都市整備課の担当職員を出席させることとした。

#### 関係者

芦屋市都市建設部都市計画課 課長 白井 宏和

芦屋市都市建設部都市整備課 主幹 辻 宏治

芦屋市都市建設部都市整備課 係長 梅木 宏二

#### 第1号議案

議題：高度利用地区内における容積率の最低限度に適合しない建築物の敷地内に増築をする件（船戸町，大原町，上宮川町，業平町，松ノ内町）

上記の議題について事務局から審査会資料（付近見取図，配置図，平面図等）を用いて計画の概略の説明を行った。

#### 〔主な質疑内容〕

○辻井会長：関係者より都市整備課及び都市計画課の意見をお聞きする。

辻 主幹：今回の議案については単なるJR駅舎の増築工事ではなく、本市が遂行している公共事業であるJR芦屋駅第二種市街地再開発事業が発端となる。再開発に係る一般乗降場の一部が既存の駅舎に重なっているため、再開発事業の遂行において支障となる部分を移転する必要がある。今回のJR工事は移転工事を主体とする駅舎改良であり、また改札内外のエスカレーターの設置等を含んでいる。駅舎部分については既存部分を大きく残した計画となっており、増築部分を高層化する計画ではないものから今回の付議に至った結果となっている。

白井課長：(事務局からの説明で申請敷地内の線路敷に高度利用地区が指定されていることについて)高度利用地区の指定に関してはJR駅北側の再開発事業を発端としてこれまで指定されてきた経緯があり、当初から線路敷を含んだ形で指定されている。今回の指定についても再開発事業に伴ってJR駅北側と同様にJR駅南側を指定しており、周辺の状況から見ても線路敷を含むことに関しては特段問題があるとは認識していない。ただし、将来の駅舎の増改築の可能性も踏まえ、線路敷を含むことが適切であるかについては、今後、考え方の整理が必要になると認識している。

○工藤委員：線路敷を含むこととなった経緯について説明してください。

白井課長：経緯について調べてみたが、線路敷を含む理由まで辿りつくことができなかった。他市の事例などを調べてみたが、線路敷を含んでいるものもあれば、線路敷を除いているものもあり、実情としては線路敷を除いているものが多い。線路敷を含む、含まないは事業の手法やそこに建てられる建物の構想に応じて使い分けられていると理解している。

○横山委員：法第59条第1項第3号の用途上やむを得ないに該当する理由について説明してください。

島津主幹：今回の増築部分に関しては店舗を含んでいるものの駅舎に附属

する施設の範囲であると考えて、用途上やむを得ないと判断している。

○仲西委員：現在工事を行っており、既に建物が作られていることについて説明してください。

辻 主幹：解体や準備工事等であり建築基準法の着工に該当しない部分である。

○仲西委員：高度利用地区内の土地の所有者について説明してください。

島津主幹：申請敷地内の所有者は建築主である。

辻 主幹：南側の再開発部分に関しては個人所有の部分が多くあり、現在交渉を行っている。

○辻井会長：法第59条第1項第3号の公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと判断に至るに至って、再開発事業の関連を考慮すべきか、切り離して判断すべきか。

島津主幹：再開発事業との関連が無くとも、許可条件が揃っていると考えている。

○工藤委員：高度利用地区の内容を変更する予定はあるのか。

島津主幹：駅舎以外は線路敷に建築物が立つ可能性が低いので、線路敷を除く等の検討が必要であると都市計画課とも話している。

〔結論〕

全会一致で同意した。

(2) 報告

ア 道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件（岩園町）

(3) その他

ア 次回の建築審査会について

諮問案件があるため、12月頃の開催を予定している。後日、改めて日程調整を行うこととした。

閉会