

(様式第2号)

第59回 芦屋市建築審査会 会議要旨

日 時	平成25年3月27日(水) 10:00~11:20
場 所	北館2階 第3会議室
出 席 者	会 長 辻井 一成 会長代理 堀家 正則 委 員 倉橋 隆明 委 員 安元 兆 委 員 常城 晋治 欠席委員 石川 永子 欠席委員 趙 玫姪 事 務 局 森本 勝則 尾高 尚純 五島 慶太 庄司 貴弘 処分庁 A B C 審査請求人 A B C
事 務 局	建築指導課
会議の公開	非公開 一部公開 会議の冒頭に諮り, 全委員一致により決定した。 <非公開・一部公開とした場合の理由> 公開による口頭審査後の審議については, 意思の形成上の影響等を考え非公開とする。
傍 聴 者 数	2 人(一部公開の場合に記入すること。)

1 会議次第

(1) 公開による口頭審査

建築確認処分の取消し審査請求にかかる公開による口頭審査(朝日ヶ丘町)

(2) 審 議

建築確認処分の取消し審査請求について(朝日ヶ丘町)

(3) 裁 決

建築確認処分の取消し審査請求について(朝日ヶ丘町)

(4) その他会長が必要と認めた事項

2 提出資料

審査請求に係る資料

3 審議経過

開会

(1) 公開による口頭審査

建築確認処分の取消し審査請求に係る公開による口頭審査（朝日ヶ丘町）

口頭審査の要旨については次のとおりである。

審査請求人 A：審査請求人適格について

本件計画建築物の敷地境界間際までの配置計画によって、我々の日常生活における日照被害やプライバシーの侵害を受けることは明らかである。敷地の位置は駅から離れており、車による利用が想定される。本件の駐車場計画は、駐車台数が少ない上に機械式駐車場を採用している。このことにより、前面道路に車が滞留し、交通上支障が出る。以上のことから、審査請求人適格は認められるべきである。

高さ違反について

地盤の最も高い位置をもって地盤面の算定をするのは誤りであり、15 mの高さ制限に抵触している。

日影規制違反について

平均地盤面の算定に誤りがあるため、日影規制についても規制以上の日影が生じる。

駐車施設違反について

本件計画建築物は老人福祉施設の用途であり、高齢者等が利用する駐車場の設置が必然的に要求される建築物であるにもかかわらず、バリアフリー法に基づいた兵庫県福祉のまちづくり条例の基準を満たす車椅子利用者利用駐車施設が設けられていないことが違法である。処分庁の弁明書によると、従業員用駐車場であることを確認したと主張している。しかし、追加資料として添付している近隣説明会の議事録では、近隣住民に対して従業員用として使用しないことを確約している。また、芦屋市に対して特定建築物事前協議届の添付書類において、不測の事態を考慮して施設利用者が駐車場を利用すると説明されている。これは規制を逃れるためのいわゆる二枚舌である。建築確認申請において従業員が使用すると記載し、もう一方では近隣住民や芦屋市に対して従業員が使用しないと説明している。このような規制の逃れの手段は許されない。

処分庁 A：高さ違反及び日影規制違反について

本件計画建築物は建物が接する地盤の周囲に0から1 m程度高低差

があるため、建物が周囲の地盤と接する位置の平均により地盤面を算定しており、最も高い地盤の部分をもって地盤面を算定しているわけではない。したがって、本件計画建築物は高さ規制及び日影規制に抵触していない。

駐車施設違反について

福祉のまちづくり条例では、敷地内に高齢者等が利用する駐車場を設ける場合に車椅子対応駐車場を設置しなければならないとされている。設計者に確認したところ、駐車場は従業員が使用することであった。このことから、従業員のみが使用するものとして確認処分をしている。

- 堀家委員 : 処分庁は建物が周囲の地盤と接する位置の平均により地盤面を算定したと主張しているが、その算定根拠を示して正当性を主張するべきだ。本件は盛土を行なっているのか。
- 処分庁 B : 最も高い位置をもって地盤面を算定しているという審査請求人の主張については、先程の説明のとおりで建物が周囲の地盤と接する位置の平均により地盤面を算定している。また、盛土部分については宅地造成等規制法第 8 条の許可によるものであることから、盛土の高さで地盤面を算定することは地盤面の取扱い基準においても認められている。以上のことから、高さ規制及び日影規制に抵触していない。また、駐車場については建築確認申請図面に従業員用駐車場であることが記載されており、処分庁としては建築基準関係規定に従って確認を行なう。その行為に裁量の余地はなく、合法であれば建築確認をせざるを得ない。したがって、確認処分の前に近隣説明会等の情報を得ていれば、芦屋市と協議を行なうことはできたと考えるが、あくまで申請されたもので判断せざるを得ない。約束が違うという話であれば、民事上の問題であって建築基準法上の問題ではない。
- 辻井会長 : 近隣住民に対して日影図の提出は行なわれましたか。
- 処分庁 B : 事前協議の内容については、指定確認検査機関という立場上把握していない。しかし、日影図については近隣に与える影響が大きいことから、芦屋市と事前に 2 回程協議を行い慎重に判断した。
- 辻井会長 : 処分庁の主張は、宅地造成等規制法による盛土は盛土の高さで地盤面を算定することができるというのが一点。日影についても平均地盤面に誤りがないため、適合しているというのが二点目。確認申請図書に職員用と記載されており、たとえ事前の説明と違っていても確認処分せざるを得ないというのが三点目と理解してよいか。

処分庁 B : 異議なし。

辻井会長 : これに対して審査請求人から反論はありますか。

審査請求人 A : 宅地造成等規制法についての知識はないが、専門家に相談して審査請求書を作成した。反論はできないが、建築審査会の委員に慎重に判断して頂きたい。駐車場については、福祉のまちづくり条例で建築確認審査の一部となっており、高齢者等が使用する施設であれば対象となる。職員用という理由付けで逃れられるものではない。処分庁は職員が使用する駐車場であることを確認したと主張しているが、施設の用途等を考えるとあまりに短絡的な判断である。

処分庁 B : 高齢者が利用する施設であることから、駐車場使用については図面に記載させた上で処分している。我々の業務には、裁量の余地はない。

辻井会長 : 参考のためにお聞きしますが、住民説明会は行なわれましたか。

審査請求人 A : 住民説明会は何度か行なわれたが、全く折り合わない。建築基準法に関するのではないが、我々の税金が投入されている施設にも関わらず1日中ほとんど日が当たらない住戸もある。

審査請求人 B : 老後をゆっくり過ごすために購入したのに、本件建築物が建築されることによってほとんど日が当たらなくなる。

辻井会長 : 近隣住民の方から本件建築計画に対する具体的な変更案は出しましたか。

審査請求人 A : 住民説明会において配置計画の変更案を出したが、建築基準法には適合しているとして聞き入れられなかった。建築計画を配慮していれば、ここまで反対はしなかった。

辻井会長 : 審査請求人と処分庁に対してその他に質問事項はありますか。

全委員 : 質問事項なし。

辻井会長 : 審査請求人と処分庁は何か言っておくことはありますか。

審査請求人 C : 計画段階から近隣協議が行なわれなかったことにより、事業主と地域住民が対立した。建築確認処分を行う前に事業主と地域住民と行政の三者による公開による協議を行なう機会を設けるべきである。その協議を行なった上で建築確認処分を行うシステム作りをして頂きたい。

辻井会長 : これにて公開による口頭審査を終了します。審議の結果は後日送付させていただきます。

(2) 審議

建築確認処分の取り消しについて(朝日ヶ丘町)

上記の案件について、審査請求人及び処分庁の主張及び双方提出の資料等について慎重審議を行った。

(3) 裁決

建築確認処分の取り消しについて(朝日ヶ丘町)

本件審査請求については、全員一致で棄却の裁決をすることに決した。

(4) その他会長が必要と認めた事項

特になし。

閉会