

(様式第1号)

平成21年度 第48回 芦屋市建築審査会 会議録

日 時	平成22年1月21日(木) 15:00~17:30
場 所	本庁舎北館 2階 第3会議室
出 席 者	審査会長 今中 利昭 会長代理 山崎 古都子 委 員 姉川 詔子 糟谷 佐紀 廣田 誠(議題のみ出席, 審査請求に関する口頭審査及び審議については除斥されているため欠席) 事務局 林 繁樹 辻 正彦 内藤 直規
事務局	建築指導課
会議の公開	公開
傍聴者数	6人

1 会議次第

(1) 議 題

第1号議案 道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件(翠ヶ丘町)

第2号議案 日影規制に関する許可の包括同意基準の件

(2) 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

(3) 審 理

建築確認処分の取消し審査請求について(船戸町)

建築確認処分の執行停止について(船戸町)

(4) その他

次回の建築審査会の開催について

2 提出資料

第48回建築審査会資料

3 審議経過

開会

(1) 第1号議案

議 題：道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件(翠ヶ丘町)

(事務局から審査会資料(建物概要, 配置図, 1階平面図, 2階平面図, 立面図, 断面図, 写真等)を用いて当該敷地, 周辺土地利用状況及び通路について概略の説明を行った。)

廣田委員：写真を見ると、道路から通路部分についての門を撤去するという指導は、安全上理解はできるが、申請敷地内にある門についてはどう整理しているのか。

事務局：今回は建替えということで、申請者から門がないプランが提示されました。

今中会長：通路内の植栽については、整理すべきではないのか。

事務局：工事中に支障が出るので、取り除くことになると考えられます。

今中会長：道路の確保の点からも、通路内に植栽等をおくことは好ましくないの、指導すること。他にご意見はありませんか。なければ、同意ということによろしいか。

各委員：はい、よろしい。

### 議 決 事 項

第1号議案 - 同意する。

### 第2号議案

議 題：日影規制に関する許可の包括同意基準の件

(事務局から審査会資料(包括同意基準(案)、概略図、他市の包括同意基準等)を用いて包括同意基準(案)について説明を行った。)

廣田委員：包括同意基準の中で、「当該基準に基づき許可した建築物についてはすみやかに建築審査会にその内容を報告しなければならない」とあるが、審査会は年にどれくらい開催しているのか。

事務局：昨年度は2回、今年度は4回開催しています。

廣田委員：以前県においては毎月審査会があったが、現在は状況が違うので、半年後に、報告されてもすみやかに報告したことにはならないのではないのか。法で同意が必要なものを、包括同意基準で処理する場合、すみやかに建築審査会に報告することで、担保されている。

今中会長：報告するためだけに審査会を開催するということは現実的ではないので問題だ。すみやかにとあるが、可及的すみやかに報告することとしてはどうか。

各委員：そうですね。

事務局：そのように修正します。

廣田委員：基準を適用する範囲に各種学校が入っているが、現在どの学校を想定しているのか。

今中会長：現在、各種学校は芦屋市にはないのですね。

事務局：ないと思います。

(注)後日調査した結果、2校存在することが判明した。

事務局：今後建設される可能性もあり、各種学校だけを対象外にするということも根拠が見当たらないので、対象としました。

今中会長：今回対象とする学校については、法文等を参考にして決めているのか。

事務局：はい

今中会長：今回の包括同意規準は、制限が厳しいので、この基準に該当するものは、包括同意をしたということによろしいですか。

各委員：はい、よろしい。

議 決 事 項

第2号議案 - 同意する。

## (2) 公開による口頭審査

建築確認処分取消し審査請求に係る公開による口頭審査(船戸町)

審査請求人：審査請求の要旨については次のとおりである。

- (代理人)
- ・開発許可を受けていないこと。
  - ・建築基準法の高さ規制、容積率違反、日影規制に違反している。
  - ・芦屋市は芦屋国際文化住宅都市建設法に基づくすばらしいまちづくりをめざしているにもかかわらず、今回の建設はその方針にも従わず不当なものである。
  - ・兵庫県の開発許可基準に合わない。
  - ・住民側には証拠となる設計図書が開示されていない。
  - ・説明会に基づく資料でしか検討できないので、確認申請に使用した図面を開示してもらえれば、審査請求人側でも検討できる。

審査請求人：地下掘削について

自宅から1メートル以内を10メートルも掘り下げ、機械式駐車場やピットをつくるので、技術的に問題ないといわれても危険がないか不安だ。しかも、第3者の所有する隣接地内にまで基礎の杭を打ち込まなければ安全が確保できない工法など、前代未聞で異常な設計と言わざるを得ない。

計画の規模について

当該地域は高さ制限が15メートル、容積率は200%だが、計画建物は高さが14.99メートル、容積率は199.98%だ。施工が少しでも狂えば違反建築となるような目いっぱいの計画で、法律さえクリアすれば近隣への影響などまったく無視した計画と言わざるを得ない。またこのような建築ができるのは、芦屋市の条例そのものが甘いからと建築主が説明会でも発言している。

## 建築主の態度について

計画発表以来、建物の構造、規模、配置に関し近隣への影響を勘案し、変更の要望を繰り返してきたが現在に至るまでゼロ回答だ。また、建設内容を把握するため確認申請に出した図面を要求したが、開示してくれない。地下駐車場の図面も要求したが、出てきたのは説明会終了を宣言した12月より後の4月5日だ。そして、説明会が再開されたのは、住民が会場を設定して要求したからだ。3月5日には、芦屋市議会で請願（請願事項は建設計画の資料開示と説明、住民の要望表明の機会確保及び住民合意まで市当局が調停すること）が満場一致で採択された。しかし、建築主は7月9日付けで芦屋市の住環境紛争調停委員会の調停すらも拒否してきた。なお、当初から平均GLの算出について、その根拠となるデータの開示を要求してきたが、その都度次回に出すと毎回言い続け、結局今日に至るまで開示していない。説明会で当初から約束していた内容も無視するという誠意のない対応だ。我々が言っているのはマンション建設中止ではなく誠意ある対応をしてほしいということだ。

## 計画の杜撰さについて

今回の建設にからみ、建築主は2度も確認申請を出しなおすという杜撰なやり方だ。1回目は地下駐車場を建築物として申請していなかったことが建築基準法に違反すると指摘された。もう一度は近隣住民が裁判や審査請求を始めるや、自ら工事取りやめ届けを出したり、許可を得ていた確認申請をも取り下げ、平均GLを19cm下げて、申請を出し直した。最初からGLの開示を拒んできたのには、こんな理由があったものと思われる。

## 要望

芦屋市は国際文化住宅都市として、発展してきた。そして、まちづくりの条例が各町で制定されている。船戸町に隣接する松ノ内町では、すでにまちづくりに関する条例が制定されており、船戸町でも現在作成中だ。このような事情を知りながら、現在の法律目いっぱいの計画で建設に入ろうとしている。長年かけて、よき環境をつくり、守り続けてきた市民の結果だけをマンション販売のセールスポイントとして利用する企業姿勢には、モラルのかけらさえも見ることは出来ない。断じて条例づくりまでの駆け込み建設は許せない。もしこの計画が実現されれば、この一画でこのマンションだけが5階建てで長年存在し続けることになる。芦屋市の玄関、顔とも言える船戸町の住民が守り続けてきた住環境を破壊し、住民の生活を脅かす環境破壊型のマンション計画を周辺環境に配慮したものにして欲し

いと考える。そして建築主に対しても企業の社会的責任を考えて欲しい。

#### 審査請求人：計画規模の異常性について

本計画は、説明によれば高さ・容積率・建ぺい率等建築基準法に抵触しないとはいえ、許容数値は誤差範囲内に辛うじて入っている程度のもので、このような計画は異常と思われる。正確な数値の開示をうけたわけではないので確認はできないが、高さについては先日 19cm 潜り込ませると説明を受けた。その理由もよく理解できない。審査請求していなければ当初の計画まま進行され建築基準法に抵触したのではないかと思われる本計画はすべて余裕がなく、施主の事業採算面からだけの視点で計画したもので同地区の環境破壊であり、芦屋市の「住みよいまちづくり条例」から大きく逸脱している。

#### 圧迫感について

計画では北面のみ日影規制のため 4・5 階部分はセットバックしているが、住民の戸建てがある西面と南面も圧迫感解消のためセットバックすべきである。建ぺい率一杯の箱型建物は、隣地への圧迫感は極めて大きく住環境を破壊する。

#### 地下掘削の危険性

機械式地下駐車場建設のため、隣地境界線から 1 m しか離れていない箇所から 7 m 掘削する計画である。基礎部分を含むと 10 m 近く掘削するようである。上述の建物全体を 19 cm 潜り込ませるので、掘削は更にその分深くなる。同地区は、地下水の流れがあり、1 m も掘れば水が出てくると聞いている。本計画を実施すれば隣地の地盤沈下・崖崩れの危険は避けられないと危惧している。

#### 機械式地下駐車場の問題点

商業地ではよくあることは承知しているが、騒音・振動もあり、閑静な住宅街には相応しくない。また空地に余裕のない設計ゆえ、入庫待ちの車が道路に停車し、前面道路は渋滞が発生する。

#### 施主の不誠実

住民との説明会を一昨年 10 月以降十数回開催はしているが、住民の要望事項は何一つ検討することすらせず、情報開示を求めても拒否される。また、市議会の請願採択も無視し芦屋市の住環境紛争調停委員会の調停にも同意しなかった。その様な状態で施主の不誠実さが浮き彫りになっている。芦屋市のまちづくり条例や船戸町の住環境に見合った建物に変更してほしい。

処分庁 : 建築主が建築基準法に基づいて申請されたものを建築基準法に基づいて適法であるかどうかを確認したものだ。平成21年10月21日に提出されて11月6日に確認処分を行った。開発, 高さ, 容積, 日影について建築基準法上に基づいて適法であると確認したものであって, なんら問題はないと思っている。本件のような審査請求については棄却されるべきものである。

審査請求人 : 適法な処分をされたという根拠を示すために平均地盤面及び容積(代理人) 率の算定根拠の図面を求めたい。出される意志はないか。

処分庁 : 審査会の事務局に提出している。

建築審査会 : 要望については審査会が判断する。

今回は確認処分の取消を求めているもので, 取り消し事由があるかどうか法的な判断にならざるを得ない。住民の方々からすれば住民の感情や住環境はどうなっているのかという主張をされるのはよくわかるが, 審査会の判断は法的な判断になる。

審査請求人 : それはよく分かっているが, 先ほどから言っているように当初から平均地盤面, 容積率の算定根拠の図面を要求しており, その開示を要求する。

建築審査会 : 要望はよく承っておきます。

他に何かありますか。

処分庁 : 確認処分については法的な問題をクリアーしている

審査請求人 : 図面は審査会の事務局に提出したということだが, それを審査請求(代理人) 求人の方に情報開示するつもりはないのか。

処分庁 : 法的には認められていない。守秘義務があるのでできない。

建築審査会 : あとは審査会が判断する。

他に発言がないようなので, これで口頭審査は終了する。

審査請求と執行停止は同時に出来る限り早く裁決します。

### (3) 審理

建築確認処分の取消し審査請求について(船戸町)

建築確認処分の執行停止について(船戸町)

上記の2案件について, 審査請求人及び処分庁の主張等について審議を行った。

### (4) その他会長が必要と認めた事項

- ・ 次回開催予定は未定。

- ・議事録の署名は，今中会長と姉川委員とする。

閉会