

平成30年度第1回草津市建築審査会会議録

1. 日時 平成30年8月6日(月)午後2時00分～午後3時50分

2. 場所 草津市役所 1階 101会議室

3. 出席者 建築審査会

平柿	完治	委員
北村	嘉英	委員
市川	真理	委員
山崎	正史	委員
小西	文子	委員
相井	俊宏	委員

草津市

都市計画部 部長 山本 憲一

都市計画部 総括副部長 打田 敏之

建築審査会事務局(建築課)

幹事 奥山 敏樹

長谷川 憲一

書記 田村 貴司

河波 泰淳

傍聴者 0名

4. 議題

(1) 議案

会長および会長代理の選出について

(2) 許可事後報告

建築基準法第43条第1項ただし書きの規定に基づく許可について

(事後報告案件 2件)

5. 開催形態

事後報告案件2件とも非公開、その他報告は公開。

6. 議事

1 議案

(事務局) 本日の建築審査会は委員総数7名中6名の御出席をいただいておりますので、草津市建築審査会条例第3条第2項の規定により、本日の審査会が成立することをご報告いたします。

(部長) 開会挨拶

(事務局) 各委員の紹介をいたします。

法律部門の平柿委員。

経済部門の北村委員。

建築部門の市川委員。

建築部門の荒川委員(本日、欠席)。

都市計画部門の山崎委員。

公衆衛生部門の小西委員。

行政部門の相井委員。

事務局職員の紹介。

都市計画部部長の山本。都市計画部総括副部長の打田。

審査会幹事の長谷川。書記の田村、河波。私、幹事の奥山です。

1. 議案

会長および会長代理の選出について

(事務局より説明)

(平柿委員) 会長は前回同様に山崎委員が適任ではないでしょうか。

(事務局) 山崎委員との御提案がありますが、賛成の方は挙手願います。

(委員一同) 挙手。

(事務局) 会長は山崎委員に決定いたしました。続きまして、会長代理につきまして、御提案ありますでしょうか。

(山崎会長) 会長代理は平柿委員が適任だと思います。

(事務局) 平柿委員との御提案がありますが、賛成の方は挙手願います。

(委員一同) 挙手。

(事務局) 会長代理は平柿委員に決定いたしました。

(会 長) 本日の審査会会議録署名についてですが、草津市建築審査会の運営に関する規則第2条により、会長および出席委員1名以上が行うことになっているため、出席委員1名につきましては、相井委員にお願いしたいと思います。

2. 許可事後報告

事後報告基準に基づく建築基準法第43条第1項ただし書き

許可処分の報告(2件)

(事務局より報告)

(委 員) 2件目の報告について、写真ではわかりにくいところがあります。後退線内にブロック塀がありますが、撤去はしていますか。

(事務局) 既存のブロック塀がありましたが、すべて撤去しています。

(委 員) 写真ではブロック塀が写っているが、実際は撤去しているということですか。

(事務局) この写真は許可を下す前の写真であり、実際は撤去しています。建物についても後退線にかからないよう現状の位置よりも少し後退したところで計画をしています。

(委 員) 4mの幅員は確保できているということでしょうか

(事務局) 4m幅員を確保できています。

(事務局) 後退部分はコンクリート舗装しており、道路部分と明確に区分けしています。

(会 長) 隣接地の部分も 4 m幅員を確保していますか。

(事務局) 隣接地は既にアスファルト舗装されており、建物は建っていない状況で、すでに空地も確保されています。その上で今回の申請にあたって後退の同意をいただいています。

この隣接地も今回の申請者と同じ条件になり、今後の増改築の際は許可が必要となります。

平成 11 年から許可制度になりましたが、隣接地の建物が建てられたときは、平成 11 年の前で、4 3 条ただし書き許可ではなく、ただし書き適用による建築確認ということで建てられています。

今後は許可が必要になりますが、すでに 4 m幅員が確保されています。

(委 員) (パワーポイント資料の) 緑色の道路は草津市道、青い道路のところは私有地ですか。

(事務局) 草津市道は全線通っていますが、だんだん国道側に向かうにつれ狭くなっています。その狭くなった部分は 4 m幅員の確保が出来ていないため、私有地の後退同意を含めて 4 mの空地を確保する計画となっています。

(会 長) 後退同意をいただいた部分が私有地ということですか。

(事務局) はい。

(委 員) 後退している人は何名いらっしゃるのですか。

(事務局) 後退同意を得ている方は、隣接者とその向かい側の方の 2 件となります。

(会 長) 向かい側の方の付近はもうすでに 4 m幅員となっていますか。

(事務局) 敷地境界沿いにフェンスが設置されておりましてこの部分が若干 4 m内にありますのでその部分について後退同意を得ています。

(委 員) 今回の申請者から東側の敷地も 4 3 条ただし書き許可が必要とな

る敷地ですか。

(事務局) 今回の申請地から東側の敷地は3軒ありますが、この方たちはさらに東側にある建築基準法42条1項1号道路に接しているため、許可の必要はありません。

(会長) 1件目の報告について、法律上は交通上、安全上、防火上、衛生上支障がなければよいとなっていますが、景観的には前回の建築審査会の際も話をしましたが、改善余地があるように思います。建ぺい率、容積率について2件目の方が60%と200%であり、景観的には市街化調整区域で周囲からよく見渡せる1件目の方が70%と200%になっているのはなぜでしょうか。

(事務局) 建ぺい率につきましては、市街化調整区域全般として市街化を抑制されているため、空地の確保がされております。よって、市街化区域の60%と市街化調整区域70%はどちらも全体としては、遜色の無い規制内容となっています。

(会長) 景観的には市街調整区域は建物が立て込んでこないのが余計に目立つように思います。草津市だけで問題にするのは大変だと思われませんが、全国的に昔は景観を考えないで制度がつくられていました。景観法が出来て広い範囲で景観形成の目標が出来ましたが法に不備があるように思われます。建ぺい率や容積率、高さ規制など全体を見て制度を作るべきであると考えます。

(事務局) 景観については、平成29年度の第二回の建築審査会で、建物を建築する場合に、建築審査会から景観的な配慮について要望出来ないかのご意見をいただきました。その件について、本市の景観を担当している都市計画課と協議を行いましたのでまず、資料をお配りいたします。

(各委員へ資料配布)

(事務局) 草津市が作成しました草津市景観計画本編、概要版、景観形成ガ

イドラインの3部になり、ホームページでも公開しております。
琵琶湖岸景観形成重点地区、田園ゾーンで高さ13m以上または300㎡以上の規模の建物を計画する際は事前に届出が必要となり、都市計画課で審査をしています。

今回の案件についても琵琶湖岸景観形成重点地区内となりますので事前に都市計画課へ届出、審査後受理されております。

概要版の6、7ページに基準が記載されており、基準を守るよう指導を行っております。

例えば色彩の数値などの指導についてはマンセル値の数値などを元に定量的な指導を行っておりますが、素材や敷地の緑化については定性的な指導、周囲とマッチするようというような指導となっており難しい面もありますが、申請者に十分に説明をして理解していただけるよう、可能な限り建築課と都市計画課が連携をとりながら指導をしていくよう確認しています。

届け出後であれば指導が十分できないときがありますが、43条のただし書きの許可時であれば、まだ届け出前なので都市計画課と情報共有し連携して景観計画が守られるように取り組んでいきたいと考えます。

(会 長) 今回の計画地は琵琶湖岸景観形成重点地区に入るのですか。

(事務局) はい。

(会 長) 景観形成基準の記述が6ページにありますが、琵琶湖岸景観形成重点地区内には適用されないのですか。

(事務局) 琵琶湖岸景観形成重点地区の基準は8ページに記載しています。

さらに厳しい基準となっております。

この基準を申請者に説明し、可能な限り基準に合うようにと指導していきたいと考えます。

(会 長) 普通に考えたら、今回の計画は景観に考慮していないように思います。琵琶湖岸景観形成重点地区とまでして、景観形成基準はあるがあまり実効性はないと思います。

常識的に考えてこれが景観に配慮しているとは思えないです。

(委員) 審査のチェックはどこでしているのですか。

(事務局) 都市計画課の景観係でしています。

(会長) 景観計画が無かった時代のものと今回の計画とでは全然差がないのではないのでしょうか。

(副部長) 今回の計画地は農振地の琵琶湖岸で建物を建てており、農地転用の手続きをされ建物を建てております。出来る限り農地を減らさないようにということで最低限の敷地面積で農地転用をされています。田んぼの面積を極力減らさない計画とすることで若干、景観に対する対応が少なくはなっていますが農地の確保をするということで努力している計画となっています。

(会長) それはそうかもしれませんが、敷地の周辺に1 m×5 mほどの長さを緑化すれば、景観的によくなると思います。
景観法ができて景観計画を作ってからどう配慮して計画していくのかということとはまったく関係なく今回の計画は進められています。
琵琶湖岸景観形成重点地区ですから、もう少し考えなくてはならないと思います。改善の余地があると思われます。

(事務局) 今後、これから今回と同じようなケースの物件もあると思うので、相談があれば、事前に十分な説明をしたいと思えます。

(会長) 景観にも審議会はあるのですか

(事務局) あります。

(会長) 景観審議会に建築審査会から申し入れはできますか。
意見は言えるのですか。
景観審議会の会長はだれですか。

(事務局) 滋賀短期大学の学長である秋山会長です。

(会長) ご専門は何ですか。

(事務局) 学長と伺っていますが、専門まではわかりません。

(会 長) 建築審査会の委員は交通上、安全上、防火上、衛生上の審査を行うが景観についても考えなければいけないのではと思います。
市民からすれば、建築審査会が通っているから建物が建っているだろうと考えると思います。景観審議会を通っていると思うよりも建築審査会を通っているから建っていると思うのではないのでしょうか。結局建物の許可をしているのは建築審査会であり、景観審議会では許可は出来ません。

(事務局) 今の物件についても届け出だけのため事務局で審査をしています。景観法が出来る前と全然かわっていないという言葉があったので、できるだけ、詳しく申請者に説明し理解を得て取り組んでいただけるよう取り組みたいと思っています。

(会 長) 届出制であり今の景観形成基準では、よほど強く望まないとなかなか改善できないと思います。
定量的な基準値を設定するなどで景観の目標を変えたほうが良いと思います。他の委員の方も同意見ではないのでしょうか。
そういう意見がこちらからいえるかどうかですが。

(事務局) 事務局である都市計画課には、前回の意見も含めて、伝えています。

(会 長) 議事録で文章に書けばよいのではないのでしょうか。口頭で言うだけではいけない。結局何も変わっていないと思います。
景観審議会の方に意見を申し入れたい。

(委 員) もう一度、図面をみせていただきたい

(会 長) 壁材は鉄板ですか。

(事務局) はい。

(会 長) 材料も景観形成基準に書いていますが、鉄板だと錆びていくと思われれます。

(事務局) 景観形成基準には素材については、周辺の景観になじみかつ長期間にわたって良好な景観が維持できるように耐久性耐光性に優れているもので、周辺の建物と調和がとれているものとなっています。

(会 長) 琵琶湖岸であるため周りには建物はない。普通にいうとあまり好ましい景観計画ではないと思います。

大変でしょうが都市計画課と景観審議会に意見を言わせてもらいたい。

やはり景観形成重点地区でこの計画はやりすぎだと思います。

市街化調整区域であるため余計に配慮が必要であると思います。

市民からすれば建築審査会を通っているので問題ないと思うのではないか、景観審議会で審査しているとは思わないのでは。

意見の申し入れは出来ませんか。

(事務局) 都市計画課と調整させていただきます。

(委 員) 審査会で審議した内容を他の審議会へ意見できるのですか。

事務局から事務局への意見は言えるかもしれませんが。

(事務局) 前回も事務局側へ意見を申し入れています。

(会 長) 審査会同士で意見を申し入れるのは難しいですか。

(事務局) 難しいのではないかと考えます。

実際の実務をしているのは都市計画課でありますので、前回もそうでありましたが、再度都市計画課と協議をさせてもらって、きめ細やかな指導が出来るよう進めていきたいと思っています。

(会 長) 審議会に言わなければ何も変わらないのではないのでしょうか。

(委 員) 実質は届出だけで終わっているのですか。

(事務局) 届出された後、都市計画課で審査をやっています。

ただ、今回の申請のような定性的なものは決まった数値がないため、指導が十分でない部分もあったかもしれませんが、今後は申請者側の御理解を得た上で十分な指導が出来るようにしたいというのが都

市計画課の意見になります。

(会 長) 強制するような提案をしているわけではないですが、我々は審査をするにあたって、景観法があり景観計画があるわけですから当然それに適合していることを前提として審査するべきではないかと思えます。

仮に裁判を起こされて、景観を全く無視した計画であると訴えられたら我々に責任が無いかと言えばそうとも言い切れないのではないのでしょうか。

今日、結論を出すのは難しいと思いますが。

今回の議論の結論としては景観審議会への意見を申し入れるということは無いで構いませんが、事務局内部で十分な調整をして下さい。また、議事録をしっかりと残して下さい。

これで終わりということにはせず、継続審議として下さい。

3 その他

- ・改正建築基準法の概要について
- ・大阪府北部地震における支援活動について
(事務局より報告)

(会 長) 以上で、本日の審議事項はすべて終了いたしました。
長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。

(審議終了)