

(様式第1号)

平成22年度 第50回 芦屋市建築審査会 会議録

日時	平成23年1月17日(月) 14:00~17:00
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 中山 克彦 山根 修一 審査請求人 A氏, B氏, C氏, D氏 処分庁 指定確認検査機関 事務局 今井 智樹 島津 久夫 大室 絵理 五島 慶太
事務局	建築指導課
会議の公開	公開
傍聴者数	10人

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(楠町)

(2) 審理

建築確認処分の取消し審査請求について(楠町)

(3) 裁決

(4) その他会長が必要と認めた事項

2 提出資料

第50回建築審査会資料

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(楠町)
審査請求の要旨については次のとおりである。

- ・地盤面の設定が芦屋市の設定基準を逸脱している。
- ・建築確認申請図面の数値が作為的な虚偽の数値である。
- ・擁壁の安全性について疑義がある。
- ・開発許可不要について多大の疑義がある。

審査請求人：地盤面の設定が芦屋市の設定基準を逸脱と建築確認申請図面の数値が作為的な虚偽の数値であることについて

我々が保存を要求してきた旧来の石垣を壊して、新たに作られる擁壁は、道路境界際で高さ4m以上のフラワーポット型の異様な形状をしている。地階とされる部分全てに土が接することなく、土を浅く入れたフラワーポット状のコンクリートの箱を建物外壁に接して置くだけで地盤が形成され、地階が可能になるのであれば今後芦屋市内において階数が一層多い建物が建築可能となる可能性がある。このような強引な計画をなくすため新基準が設定されたはずである。見えがかりの土の部分が2mあれば良いということで考えても、その基準を建物全体が満たしていないのは明らかである。

平成22年12月8日に処分庁から提出された弁明書の添付資料である乙第1号証(建築確認申請図面)や乙第2号証に記載されている数値や今までの資料を基に、審査請求人側で精査したところ、実際の数値は東側2,030mm及び西側1,975mmであることが判明した。したがって、乙第1号証(建築確認申請図面)の東側2,069.85mm及び西側2,014.99mm確保されているということは、作為的な虚偽の数値である。計算経過の詳細を説明すると、建物外壁芯から道路境界面までの距離を計算すると資料16のように西側2,305mmとなる。

資料17の擁壁断面図に示しているように、御影石貼の厚み80mmと擁壁の厚み150mmを引き、外壁の厚み200mmの半分である100mmを引くと1,975mmとなる。これが実際に土を入れることが可能な部分で2,000mm以上無いので違反している。

処分庁は、独自の見解として取り合ってもらえないし、数値的な反論は一切記載されていない。

処分庁は、再弁明書で資料11-1の芦屋市の「建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面の設定の方法」の1(1)の内容を用いて、擁壁内側から建物までの土の部分の水平距離の基準を満たしていると主張しているが、これは話をすり替えている。

建築基準法施行令第2条第2項は「建築面積」算定方法である。

芦屋市の資料1(1)は「平均地盤面の高さ」の算定等が必要な場合に壁芯、柱芯を用いて面積計算をするものであり、芦屋市もそれに従っているに過ぎない。重要なのは、芦屋市の新基準の「2」です。その中で明確に書いているように「『土』を入れることが可能な部分」が2m以上必要とされているのはその条文にあるように「擁壁等と当該建築物の外壁面との水平距離である」と規定されている。本件が壁芯からの

寸法を採用しているとすれば、処分庁及び芦屋市の解釈の誤りである。処分庁は、「地盤面の設定の方法」の概念を芦屋市が略図で示したものであって、深さ方向に関して審査請求人が独自の基準を展開しているに過ぎないと主張している。確かに深さ方向にかんする記述は無いが、地階部分に上から下まで土に接することなく、このようなフラワーポット型擁壁で浅く土を入れ、もともとU字型で全く土が接しないものを市の指導で1mだけ切ったという経緯がある。本当に我々独自の基準なのか。全て土が接していると考えるのが自然である。資料は処分庁も行政側も略図だと主張しているが、そんないい加減なものをホームページに載せてもよいのか。芦屋市のホームページ上で略図の水平距離Dについては明らかである。処分庁は、芦屋市の「地盤面の設定の方法」を素直に解釈せず、事前打合せ済みということで行政担当者に責任転嫁している。こちらは数値を示しているのだから、真摯に答えるべきである。

石積み擁壁を仕上げ厚さ80mmで施工可能とも考えられない。実際に現在作られている東側擁壁の北東部では70mmしかなく、明らかに申請通りの施工がされていない。建築確認処分された建築物は現場の施工上の理由で寸法が変更されてはならない。

開発許可不要について

本件は切り土、盛り土部分面積500㎡以下という理由で阪神南県民局から開発許可不要証明が交付されているが、確認申請書の乙第一号証の虚偽の数値が記載されている。従って、開発許可不要について疑義がある。

審査請求の経緯について

当初から本計画に対し、芦屋市の新基準の「土を入れることができる部分が2m」という条件が満たせるか疑問を抱き続けてきた。

市長に許可が下ろされる前に業者側に何度も計画の詳細について明らかにするよう申し入れたが、一切明かされなかった。

確認処分が下りてからも申し入れたが、都合の悪い図面は一切出されなかった。処分庁からの反論書で初めて図面をみることができ、反論書で示したとおり「土を入れることができる部分が2m」の基準を満たしていないことが判明した。

業者側は、芦屋市の基準を満たしていないので資料を一切提示できなかったのであろう。芦屋市の新基準は強引な建築物の高さに対する規制にもかかわらず、本件が取り消されなければ同様の建物が建築されることに対して危惧している。行政と一体となって景観保持された住

みよい街づくりに協力する所存です。

処分庁の主張は次の通り

処分庁 : 建築基準法第6条の2第11項で特定行政庁には、確認処分の取り消し権がある。我々としては、建築基準法、建築基準法関係規定、芦屋市取扱い基準に沿って確認処分を行った。

確認処分は申請書と図書で行うので、施工上の問題について判断できない。工作物の確認処分については、本審査請求の対象外と考えている。再反論書について、我々の意見を述べたい。

3. 再弁明書「反論書記載事項事実の認否」への反論について

3 - (2) 芦屋市による「地盤面の設定」の取扱い基準改正は当該マンション計画の様な設計を防止するためのものと主張しているが、弁明書と再弁明書で述べたとおり本件は、芦屋市による「地盤面の設定」の取扱いに基づき、適正に計画され、建築物の最高高さも規定値以下となっているので、審査請求人の主張は的を射ていない。

3 - (4) 工作物について、再弁明書3 - (4)で述べたとおり。

擁壁の形状や寸法は建物の配置計画、寸法関係と合致していなくてはならないと主張しているが、本件確認処分と別の確認処分であるために不知とした。

3 - (11) 資料16, 17について不知とあるが、これらの図中寸法はすべて「弁明書」の添付書類乙第1号証の確認申請図書から導きだせる数字であるとの主張だが、反論書の4. 添付資料の資料16. 東・西側道路境界線から建物外壁(壁芯)までの寸法(審査請求人側で作図)、資料17. 東・西側擁壁断面図(審査請求人側で作図)と記載されている。資料16, 17は審査請求人側で作図したものなので処分庁としては不知とした。

4. 再弁明書「弁明の理由」への反論について

4 - (1) 芦屋市の「地盤面の設定の方法」の水平距離について

建築基準法施行令第2条第2項は「建築面積」の算定方法である。これは「地盤面の高さ」の算定等が必要な場合に壁芯、柱芯を用いて面積計算をすることとし、本件が外壁と擁壁との水平距離の数値の決定に壁芯からの寸法を採用しているとすれば、処分庁及び芦屋市自体の解釈の誤りであると主張しているが、建築基準法施行令第2条第2項は、前項第2号、第六号又は第七号の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接

する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいうとし、地盤面を規定したもので、建築面積を規定したものではない。従って、審査請求人の主張は的を射ていない。

なお、本件処分において芦屋市の「地盤面の設定の方法」3.盛土する部分の取扱いで隣接する地面の擁壁等と当該建築物の外壁面との水平距離は、本件建築物の隣接する地面の擁壁と本件建築物の外壁面との水平距離としている。そして、その水平距離が2m以上であることを確認している。

4 - (2) 芦屋市の「地盤面の設定の方法」の事前打合せについて

再弁明書4 - (2)で述べたとおりである。事前打合せ済みということで、その間違いを行政担当の責任に転嫁しているとの主張だが、本件の建築計画は設計者によると、芦屋市と「地盤面の設定の方法」に係る解釈等を事前に調整し、擁壁の断面形状が相当厚の土かぶりのある地盤面として取扱い得る計画としたものであり、設計者が芦屋市と「地盤面の設定の方法」に関し、事前に調整した事実を述べたものである。

4 - (3) 施工の可能性について

弁明書5 - (3)、再弁明書4 - (3)で述べたとおり。建築基準法施行規則で定められている確認申請図書に明示すべき事項は、施工方法ではなく、最終形状の計画を寸法などと共に記載するものである。このため、本件確認申請書では、擁壁の寸法については断面図、立面図で法適合性を確認した。また、審査請求人は建築確認処分された建築物は現場での施工上の理由で寸法が変更されてはならないと主張している。しかし、建築物の計画は施工中に変更されるのが一般であり、建築基準法第6条において、当該確認を受けた建築物の計画の変更をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合も同様とするとある。ということで、建築計画の変更の手続きを法第6条で規定している。従って、審査請求人の主張は的を射ていない。

4 - (4) 最高高さについて

弁明書5 - (4)、再弁明書4 - (4)で述べたとおり。本計画は芦屋市の「地盤面の設定の方法」に適合している地盤面で

高さの算定を行っている。

よって、「地上1階地上5階，地盤面からの最高高さ14.920m」であることは適法である。

4 - (5) 開発許可等不要証明について

再弁明書4 - (5)で述べたとおり。本件の建築計画は，芦屋市の事前協議の手続きの中で，建築基準法施行規則で添付図書として定められている開発許可の要否を判断するため兵庫県阪神南県民局が証明した「開発許可等不要証明」の交付の手続きがなされている。その審査にあたっては，「開発許可」について，当該許可権者が都市計画法第29条第1項の規定に適合していると判断して証明した書面が添付されていることを確認し，その内容が本件確認申請書と整合していることを確認した。以上審査請求人の再反論書に従って，弁明させて頂きました。

委員との質疑は次の通り

山根委員：まず事実関係を確認させて頂きたい。

審査請求人が地表面2m未満ではないかと主張しているがどこが違っているのか。双方説明願います。

処分庁：再弁明書で記入のとおり確認申請図書の水平距離の記入数値2,014.99mmとあり，2,000mm以上あることを確認している。

審査請求人：反論書の資料16で東側については問題ないが，西側Y1通りが壁芯から道路境界線までが2,305mmであり，2,000mm未満と判断する。その検討結果を示したのが資料17のとおりである。

山根委員：審査請求人から資料17の検討で1,975mmと指摘があったが，資料17の検討でどこが違うのか説明願いたい。

処分庁：資料17によると，擁壁天端の厚さが150+80=230mmとなっているが，再弁明書で200mmである。確認申請図書の配置図で確認できるものであり，そこが違う。

山崎委員：80mmと150mmどちらが違うのか説明願いたい。

処分庁：80mmという数値は確認申請図書には記載されていない。躯体と仕上げを含めた寸法200mmで確認している。仕上げ厚さに関する記載はない。

山崎委員：審査請求人は，反論書の中で80mmという数値を重視している。それについて説明願いたい。

処分庁：200mmの中に含まれていると考えている。

山根委員：別途工作物の確認申請の天端の数値について説明願いたい。

処分庁：コンクリート躯体の厚さが150mmである。

山根委員 : 御影石貼の仕上げ厚さ 50mm ということが。
資料 16 の Y1 通り 2,305mm というのは、正しい数値なのか。

処分庁 : 数値を計算したわけではないが、計算すれば 2,305mm になることは理解している。

山根委員 : 2mの水平距離をどの場所で確認したのか。

処分庁 : 資料 16 の Y1 通りで確認を行った。

今中会長 : 確認申請の図書は、どうなっているか説明願いたい。

処分庁 : 外壁面からの水平距離 2,014.99mm と擁壁天端 200mm について確認を行った。

山崎委員 : 仕上げを含めた 200mm という数値を確認し、別の確認申請でコンクリート躯体が 150mm というのを確認しているということは、仕上げ厚さが 50mm になることを理解していると考えてよいか。

処分庁 : 理解している。

山崎委員 : 仕上げ厚さ 50mm が薄いか厚いかは審査対象でないということか。

処分庁 : 審査対象ではない。仕上げを含めて 200mm で確認を行った。

今中会長 : 数値が基準の範囲内に納まっているので、処分庁として適合と判断せざるをえない。その数値に関して、処分庁として指示できないということか。

処分庁 : その通りです。

山根委員 : 確認処分がされた工作物の天端が 150mm であれば、仕上げ厚さ 50mm として考えるのが普通。

処分庁 : 50mm の中で仕上げがされるであろうと判断し、コンクリート躯体と仕上げで 200mm という計画寸法の中で納まるという判断した。

山根委員 : 地表面 2m以上の基準について、工作物の確認申請でコンクリート躯体 150mm と確認されたということによろしいか。

処分庁 : 工作物の確認申請で確認を行った。

山根委員 : 先行する処分を前提に審査したので、仕上げ厚さは 50mm と理解していると考えてよいか。

処分庁 : その通りです。

審査請求人 : 50mm の仕上げ厚さで御影石貼が施工可能なのか教えて頂きたい。

処分庁 : 仕上げ厚さ 50mm で施工可能な計画を申請されていると判断している。施工可能かの判断は審査の対象ではない。仕上げ厚さを含めた 200mm で納まる計画で申請されている。

今中会長 : 処分庁は確認処分ができないと判断して差し戻すことができないということを主張されていると考えてよいか。
審査請求人は、施工できない可能性があるものを確認処分するというの

はおかしいと主張している。それについては、法の範囲内で確認処分したと考えるよいか。

処分庁 : 一般的に言えば、計画変更も建築基準法の中にあるので、施工不可能であれば、施工者が設計者に計画変更の相談をする。相談の結果、計画変更しなければならない場合は手続きするということになる。それについては、また判断することになる。

山崎委員 : 争点は、天端の土を入れることが可能な部分である。もしも、擁壁の計画変更が必要な場合は、建物の配置も変わる可能性があるのか。

処分庁 : 一般的に言えば、壁を薄くする等の様々な方法がある。何とも言いえないが、2,000mm 以上であることを確認する。

審査請求人 : 処分庁は御影石貼の仕上げ厚さ 50mm と主張しているが、実際に我々が工事現場で測ると躯体までのあきが 70mm ある。近隣の他のマンションで測っても、80mm 程度はある。仕上げ厚さ 50mm と判断された根拠があるなら示すべきである。また、実際そのような例があるのか教えて頂きたい。

今中会長 : その件に関しては、本件審査請求の対象外である。おっしゃりたいことは十分理解できるが、処分庁は建築確認の範囲内での審査ということになる。

審査請求人 : 最後に、本日は阪神大震災があった日です。私は芦屋が好きなので我が家を耐震補強して、終の棲家にと考えておりました。降って湧いた様にこの計画が出てきまして、適法であれば納得できますが、私達が計算したらおかしい部分が出てきましたので、激怒と憤慨しました。先生方もそのところを酌んで頂きたい。

(2) 審理

建築確認処分の取り消しについて(楠町)

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

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