

### 第 3 8 回 芦屋市建築審査会 会議要旨

日 時	平成19年5月28日（月） 10：00～12：00		
場 所	北館2階 第3会議室		
出席者	会 長 今中利昭 会長代理 山崎古都子 委 員 中山克彦，小浦久子，糟谷佐紀，鶴林 泉，廣田 誠 事務局 建設部建築指導課		
会議の公表	公 開	非公開	部分公開
傍聴者数	0人		

#### 1 議題

##### (1) 地盤面の算定方式の取扱い基準の見直しについて

（事務局より概要説明）

会 長：各委員より意見，質問等あればお願いします。

A 委員：これらの基準を決めるのに，芦屋市として何らかの方針や方向性は持っているのか。

B 委員：芦屋市でもマンションが増え，反省すべき点もあると思う。それに対し，どういったまちづくりを進めるかという観点から，基準を模索していくことになるのではないか。

A 委員：何が問題で，何を目標にするかを明確にすべき。

事務局：昨年斜面地条例を制定したが，それに対し住民から条例改正の直接請求が行われた。請求内容は高さ制限を強化するもので，それ自体は容積緩和を制限する条例にそぐわないものだったので否決されたが，今後高さの算定方法について研究していくことを芦屋市として約束した。それを受けて，ふさわしくない盛土やドライエリアにより，想定以上の容積が発生する住宅は制限するという考えの下で検討している。

会 長：建築基準法による規制内容の趣旨を考え，それを斜面地でも有効に適用されるように検討すれば，答えは見えてくるのではないか。

A 委員：改正目的は何なのか。

事務局：斜面地条例では，建築物の容積や階数を制限しているが，住民は高さの制限を望んでいる。それは条例で定められることから外れるので，条例ではなく，高さの算定方法を見直すことにより，実質的な高さ制限を行うことが目的。

C 委員：芦屋市が目指す方向性がわかりにくい。

事務局：行政，設計者，住民の間で，芦屋市で計画できる建築物の高さ算定に関して共通認識を持つため，基準を定めて公表する。

D 委員：必要以上に盛土をすることにより建築物に接する地盤が上がり，住民が想定する以上の規模の建築物が建ってしまうことを防ぎたいということか。

事務局：住民の想定する規模と，実際に計画できる規模をできるだけ近づけたいと思っている。

D 委員：建築物にゆとりを持たせる方法が有効ではないか。盛土等をすればするほど，設計者にとって不利になるような規制ができないか。10メートルの高さ制限がある地域で，どうみても10メートルを超えているのに，確認申請における算定上は10メートルを超えていないというところに問題がある。

A 委員：道路から見て4層に見えないようにするなど，外観上の制限を課すというのはいかがでしょうか。

- B 委員：斜面地に建つ建築物について、何か具体的な判断事例がほしい。
- C 委員：基準法で規制できる内容にも限界があると思う。できるなかでの方法を考えなければならない。
- 事務局：外観上の制限を課すのであれば、建築基準法の枠内では難しい。自主条例等による方法しかないのではないか。
- A 委員：方法はともかく、最終的な目標とするところが知りたい。住民は道路から見た高さが3層程度の建築物を望んでいるのではないのか。
- 事務局：住民はそれを望んでいると思う。これまでの建築基準法に定める建築物の高さの算定方法は、住民の意識からかなりずれていた。誰もが納得するような算定方法、高さの根拠となる地盤面の定義を定めたい。
- D 委員：ドライエリアの高さの中間ラインを地盤として、建築物の高さを算定するというのはいかがでしょうか。
- C 委員：こういう形の算定方法を定めれば、こういう形に制限できるという具体的な内容があったほうがよい。
- 会 長：制限は個別的な内容ではなく、一般的な内容でなければならない。今後は事務局から案をある程度示していただき、それについて検討する形にしたい。

以 上