

平成 30 年度第 1 回建築審査会議事録

- ・と き 平成 30 年 7 月 23 日 (月)
午前 10 時 00 分～午後 12 時 00 分
- ・と ころ 門真市役所 別館 3 階 第 2 会議室

会議の次第

1. 開会
2. 議案
 - ・議案第 1 号
(建築基準法第 43 条第 1 項ただし書き許可)
 - ・議案第 2 号
(建築基準法第 43 条第 1 項ただし書き許可)
3. 閉会

出席者

(委員)

委員 下村 泰彦
委員 浅田 行則
委員 加瀬 哲男
委員 森本 芳樹
委員 岩本 いづみ
委員 棚橋 豪

(特定行政庁)

まちづくり部長 木村 佳英
建築指導課長 高岡 華織
建築指導課課長補佐 長谷川 篤
建築指導課主任 岡澤 一登

(事務局)

建築指導課課長補佐 東田 正崇
建築指導課係員 田中 秀典

事務局

お待たせいたしました。本日は、お忙しい中、平成30年度第1回門真市建築審査会に、ご出席賜りまして、誠にありがとうございます。開会に先立ちまして、本日の会議資料のご確認をお願いいたします。

～ 資料確認 ～

事務局

資料に不足等ございませんでしょうか？

開会に先立ちまして、平成30年4月1日付けの人事異動について、まちづくり部長の木村よりご報告いたします。

特定行政庁

まちづくり部長の木村でございます。委員の皆様におかれましては、公私何かとお忙しい中、ご出席賜り、誠にありがとうございます。私より、平成30年4月1日付けで異動のあった職員についてご報告いたします。

まちづくり部次長の小野につきましては本日欠席させていただいております。

建築指導課開発安全グループ長の東田でございます。以上、簡単ではございますが、紹介とさせていただきます。よろしくをお願いいたします。

事務局

次に、本日の傍聴でございますが、申込はございませんでした。

それでは、本日の案件は、議案第1号、2号議案ともに「建築基準法第43条第1項ただし書き許可」でございます。

それでは、以降の議事進行につきまして、下村会長よろしくをお願いいたします。

会長

只今から、開会させていただきます。

まず始めに、本審査会の成立状況でございますが、委員7名中6名のご出席ですので、本審査会は、有効に成立しております。

次に、本日の会議録の署名人につきましては、浅田委員と棚橋委員にお願い致します。

それでは、議事次第にしたがいまして進めさせていただきます。

議案第1号、「建築基準法第43条第1項ただし書き許可」について特定行政庁より、説明をお願いします。

特定行政庁

～ 説 明 ～

会長

ただいまの説明について、ご意見、ご質問等ございましたら、よろしくお願
いします。

棚橋委員

申請地周辺の私道は誰の所有ですか。

特定行政庁

申請者です。

浅田委員

申請地北側の後退後の幅員と西側の後退後の幅員が異なるのは何故ですか。

特定行政庁

当該地北側の対側の土地において、過去に開発行為に伴い道の中心から 2.35
m後退しているため、幅員が異なっています。

浅田委員

今後、今回の申請地から 4 2 条の道路に至るまでの間に但し書き許可の申請
があって、4 mに拡幅されれば側溝が繋がらないようになるのでしょうか。

特定行政庁

隣との側溝がつながるよう指導してまいります。

浅田委員

今回は問題ないと思いますが 4 3 条 1 項ただし書き空地であって角地の建ぺ
い率の緩和を認めるとき、その 2 つの空地に対してただし書き許可が必要とな
るのででしょうか。

特定行政庁

4 3 条ただし書き許可においては接する通路すべて中心から 2 m後退及び隅
切りをするよう指導しています。

その中で道路と読み替えて制限をかけるか否かについて、まず主たる通路に
なる通路は道路と読み替えて道路斜線などをかけます。

角地緩和を受ける場合は、それ以外の通路も道路と読み替え道路斜線等をか
けることとなります。

今回の計画であれば、西側が主たる通路となり両方の通路を道路と読み替え
斜線等を検討しています。

浅田委員

仮に北側が 4 2 条の道路で、西側が 4 3 条の空地である場合、西側からのア
プローチをとり、角地緩和を受けたい場合は 4 3 条の許可をするのでしょうか。

特定行政庁

道路協議の中で角地緩和を受ける場合は中心後退と隅切りの整備で道路と読み替え緩和を適用しております。なお、42条の道路に接していれば43条の許可は不要です。

浅田委員

道路と通路に接する敷地の場合は、建築審査会にかける必要がありますか。

特定行政庁

接道がある以上建築審査会にかけることはありません。

森本委員

申請建築物はどういう業態か分かりますか。

特定行政庁

1部屋はオーナーが事務所として使用すると聞いておりますが、残りについては今後テナントを募集されますので業態は現在未定です。

森本委員

区画ごとに貸し出すイメージでしょうか。

特定行政庁

借りる側の要望によると聞いております。

会長

緑地面積の確保は要綱などで決まっているのでしょうか、また、フェンスはどこまで張られるのでしょうか。

特定行政庁

フェンスについては隣地との境界にある既設のみで新設の計画はありません。緑地面積は土木課においてまちづくり基本条例に基づき必要面積を確保するよう指導しております。

会長

敷地南西の緑地の配置であれば隣地との関係で支障とされないと思われま

浅田委員

アルミの庇は準防火地域の規制上、問題はないのですか。

特定行政庁

問題はありません。

森本委員

交通上の支障の認定ですが、申請用途と今考えられている用途を前提として判断すればそれでよいという事でしょうか。

特定行政庁

当初は申請者側から様々な案が提示されましたが、自動車車庫に関する大阪府条例の適用を受ける規模でなく、台数も2台であり、また府条例に準じるような計画であることから交通上は支障ないと判断しております。

会長

建物や敷地の使い方によっては駐輪スペースの確保が必要なケースも想定されますが、そこまでこの審査会で審査する必要はありませんか。

特定行政庁

使い方は現時点で把握できる限り聞き取りを行っております。

会長

この段階では限界がありますよね。

特定行政庁

出された計画に対する審査であると理解しています。

会長

わかりました。

植栽は植栽柵で整備されるのでしょうか。

特定行政庁

確認しておりません

会長

わかりました。交通上、安全上、防火上、衛生上の観点で判断基準になりますので結構です。

今回の調査意見では交通上は車が2台ということで支障がない、安全上に関しても道路が後退整備されており支障がない、防火上も基準法に係る防火・避難の関係規定を満足しており支障がない、衛生上も、日照・通風・換気・排水についても特段問題が無いという判断であるということですが。

側溝は許可後に整備するというのでしょうか。

特定行政庁

そのとおりです。

会長

側溝整備にあたって集水桝の位置は押さえられているのでしょうか。

特定行政庁

L型側溝を整備する計画で、集水桝については既存を利用する計画です。

会長

周囲は一方通行と思われませんが、消防車はどこから入ってくるのでしょうか。

特定行政庁

前面の道を経由し敷地付近の消火栓に直接つないで消火活動するものと考えておりますが、その場の状況に応じて消火活動がなされるものと考えております。

浅田委員

衛生上の観点で側溝に関し、側溝の流水面から 100mm の配水管で集水桝につなげる計画になっていますが。

特定行政庁

L型側溝に 100mm の穴をあけて既設の集水桝につなげる計画になっております。

浅田委員

既設の集水桝をやりかえる必要があるのではないですか。

特定行政庁

既存の集水桝を移設することは絶対条件ではありませんので、後退後の位置に集水桝を設置するよう指導しておりましたが、申請者からは現計画が提示されている状況です。

特定行政庁といたしましては、本日の建築審査会において問題があるとのことご意見をいただいておりますので、申請者に対しまして現状の排水計画では支障があるため、後退後の位置に集水桝をつけることが許可の条件であるとしてもよいと考えております。

浅田委員

側溝の水はどこに流れるようになっておりますか。

特定行政庁

当該配水管に向かって流れる計画です。

浅田委員

あまりこういう計画は見たことがないですね。

会長

L型側溝の途中の集水桝に流れる計画が通常と思われます。この計画であれば泥が配水管に溜まってしかたがないですね。

特定行政庁

只今のご意見を踏まえまして、排水に関して改めて申請者に対して後退後の位置に集水桝をつけることを許可条件とすることでよろしいでしょうか。

浅田委員

過去にこういった例で認めたものはありますか。

特定行政庁

ございません。

会長

具体的にはどのように意見を付すことになるのですか。

特定行政庁

意見書に衛生上の観点から排水計画の見直しが必要な旨を記載することを考えており、具体的には、後退位置での集水桝を設置し既設の本管に接続する指導内容になろうと思われます。

再検討後の計画でそれが反映されており、現地確認を特定行政庁ですること、後日改めて建築審査会を開くのではなく、本日許可しても問題はないと、ご了解して頂ければ、そのように致したいと考えております。

会長

委員のみなさま如何でしょうか。そのようにすることでよろしいでしょうか。

委員

異議なし

特定行政庁

今後の43条ただし書き許可においても排水に関しては後退後の位置に集水桝を設置するよう指導いたします。

会長

そのほか何かご意見はございますか。

それでは議案第1号については衛生上の観点からの条件を付し、交通上・安全上・防火上の観点については同意することでよろしいでしょうか。

委員

異議なし。

会長

それでは議案第1号について同意することといたします。

次に、議案第2号、「建築基準法第43条第1項ただし書き許可」について特定行政庁より、説明をお願いします。

特定行政庁

～ 説 明 ～

会長

ただいまの説明について、ご意見、ご質問等ございましたら、よろしく願います。

岩本委員

土地利用計画図には5世帯と記載されていますが、正しくは6世帯ですか。

特定行政庁

その通りです。

岩本委員

駐輪スペースが1世帯当たり1台という説明がありましたが、6世帯分は確保されていますか。

特定行政庁

駐輪場の幅は4370mmであり、6台以上の駐輪は可能と考えております。

少なくとも1住戸当たり1台以上は設置するよう指導しており、最小限度以上は確保できていると考えております。

浅田委員

配置図でただし書きの空地とはどこを指すのでしょうか。

特定行政庁

1号議案とも関連しますが、この議案の経路は北側から見ており、申請地の東側の通路を道路と読み替えて道路斜線をかけている状況です。

角地緩和を使わないため、敷地北側の道は道路と判断しておりませんが、後退整備や隅切りによる空間確保を指導しております。

浅田委員

側溝についてL型による場合やU型による場合の指導の違いはありますか。

特定行政庁

当初は L 型側溝整備を指導しておりましたが、申請建築物が通路の境界線に近い位置に配置されていることから L 型側溝の整備が困難であるとの理由により、申請者から U 型側溝を宅内に整備提案があったものでございます。

U 型側溝であっても流水幅が排水上支障がない程度に確保されておれば認めるものでございます。

今回の計画は 150mm 確保されており支障がないものと判断しております。

浅田委員

L 型側溝と U 型側溝との指導の考え方はどういふものでしょうか。

特定行政庁

隣接する敷地の流水の状況に応じて整備位置を指導するもので、側溝を敷地内に絶対整備しなければならないものではありません。

浅田委員

側溝整備の基本的な考えはありますか。

特定行政庁

基本的に道路は広くとっていただきたいので、協議におきましては構造物を宅地内に収めて頂きたいというところからスタートしております。

会長

上の階からの避難はバルコニーの梯子を使うのでしょうか。

特定行政庁

その通りです。

会長

排水は U 型側溝で受けるということでよろしいですか。

特定行政庁

その通りです。

会長

通路に面さない敷地西側から南側にかけてブロック 4 段の上にメッシュフェンスが整備されるのでしょうか。

特定行政庁

その通りです

浅田委員

南側立面図で斜線の検討で、2,006mm と 1,752mm にプラス 4 mとありますが、一番狭いところが 1,752mm でしょうか。

特定行政庁

その通りです。後退距離の緩和で採用しているのが 1,752mm です

浅田委員

斜線のときの 2,006mm というのは。

特定行政庁

斜線の検討が始まるのは、みなし道路から 1,752mm 下がったところから斜線をかけますので、距離としては 2,006mm と 4 m と 1,752mm の後退距離となります。

1,752mm の位置はエントランスの上部庇の位置で、建物としての最短の後退距離となります。

浅田委員

2,006mm というのは。

特定行政庁

2,006mm の位置で斜線が当たるか否かの検討しているものでございます。

浅田委員

わかりました。

棚橋委員

ダストボックスの位置はどのあたりで検討していますか。

特定行政庁

現時点では敷地の西側で検討しているようでございます。

森本委員

周辺の戸建て住宅にお住いの方は北側の道路までゴミを捨てに行っているのでしょうか。

特定行政庁

申請地周辺まで収集車が来ていないと聞いておりますので、そのようにされていると思います。

会長

敷地西側の空地はどのように利用されるのでしょうか。

特定行政庁

採光のための空地と思われます。

会長

計画上はその部分に北側の通路から敷地の南に向かって何もない空地が存在すると理解してよいですか。

特定行政庁

その通りです。

会長

その他、特に、ご意見等ございませんでしょうか。

調査意見書では小規模な住宅であり人や車の頻繁な出入りが無く交通上支障がない、避難可能であり安全上支障がない、消防活動においては消火栓が近く防火避難関係規定を満足しており防火上支障がない、日照・通風・換気・排水について基準法を満たしており、衛生上支障がないという内容ですがいかがでしょうか。

他にご意見、ご質問等が無いようですので、お諮り致します。

議案第2号について同意することよろしいでしょうか。

委員

異議なし。

会長

それでは、議案第2号について同意することといたします。

特に何かございませんでしょうか？

本日の議事につきましては以上でございます。

それでは、これをもちまして、平成30年度第1回門真市建築審査会を閉会いたします。

会長_____

委員_____

委員_____