

## 平成 26 年度第 1 回建築審査会議事録

- ・と き 平成 26 年 6 月 23 日 (月)  
午前 10 時 00 分～午前 10 時 40 分
- ・と ころ 門真市役所 別館 第 3 会議室

### ・ 会議の次第 ①開会

#### ②議案

- ・法第 43 条第 1 項ただし書き許可 1 件

#### ③閉会

### ・ 出席者

#### (委員)

会 長	植村 興
会長代理	岩田 三千子
委 員	岩本 いづみ
委 員	浅田 行則
委 員	下村 泰彦
委 員	森本 芳樹

#### (特定行政庁)

まちづくり部長	中道 寿一
次 長	長 義浩
建築指導課長	高岡 華織
建築指導課課長補佐	長谷川 篤
主 任	岡澤 一登

#### (事務局)

建築指導課課長補佐	東 訓之
主 任	橋 幸市

### 事務局

お待たせいたしました。本日は、お忙しい中、平成 26 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、平成 26 年 4 月 1 日付けの人事異動について、中道まちづくり部長よりご報告いたします。

なお、部名につきましては、機構改革に伴い「都市建設部」から「まちづくり部」へと変更しております。

～ 部長挨拶 ～

### 事務局

続いて、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

過不足等ございませんでしょうか？

それでは、議事に入らせていただきます。

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

なお、閉会後に事務局より報告事項がございますのでよろしくお願いたします。

それでは、以降の議事進行につきまして、植村会長よろしくお願いたします。

会長

只今から、開会と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、岩田会長代理と森本委員にお願致します。

会長

それでは、議題第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

それでは、ご説明させていただきます。

～ 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、よろしくお願いたします。

委員

東側通路もあるため、二方向の通路が確保されているとのことですが、東側通路の所有形態と恒久性、ずっと存続しているかという点で、何か情報があれば教えてください。

特定行政庁

今回の申請は建替えになっており、現状は、東側通路から出入りされております。東側通路については、申請地とは完全に別の筆で構成されており、北側隣接の方と申請者でそれぞれ所有されております。

この通路につきましては、平成4年に北側隣接の方から建築確認申請が提出された時に建築敷地に入っております。

申請者が1/2所有されていることと、その通路がなくなると、北側の方も接道義務違反が生じることになりますので、この通路がなくなる可能性は低いと考えております。

委員

今お伺いしました情報は、書類に記載し、審査会の場で報告しなくてもよいのでしょうか。議案書の中なのか、付帯事項なのか。この情報がなければ成立しないという要件なのであれば必要なのではないのでしょうか。

特定行政庁

敷地と通路との関係性について、西側の接道については堤塘敷と私道になっており、通常、この私道の部分が無いのであれば、堤塘敷の占用許可の取得を条件に提案基準の3-5に適合いたしますので、東側通路が無くても十分許可は可能なものになっております。東側通路は避難等について有効であり $\alpha$ として考えております。

委員

わかりました。ありがとうございます。

委員

東側通路は、現状使用しているとのことですが、配置図を見ますと、敷地と通路には40cm程の段差があるようなのですが、避難は確実にできるのでしょうか。

特定行政庁

東側通路の写真を参照していただきたいのですが、ご指摘の段差はございません。縁石の整備等外溝工事によって問題がないようにすると聞いております。

委員

わかりました。もう一点ですが、本案件の空地と接続する位置指定道路の境界にまたがり会所がありますが、これはどこのものなのでしょうか。

特定行政庁

現在、位置指定道路には戸建住宅が立ち並んでおり、そちらの排水が流れてきております。堤塘敷に公設管がございまして、この会所から落としているということでございます。本会所については本市所管課と協議が終わっており、撤去できないものでございます。それ以外の本案件の空地部は舗装、縁石による整備を行います。

委員

本件は、どこへ排水するのでしょうか。

特定行政庁

本案件の地域は下水道の排水処理区域外となっております。西側に浄化槽を設置いたしまして、堤塘敷にございます公設管へ排水いたします。

会長

玄関の向きを確認いたします。東側通路の所有権は 1/2 ずつなので、通行することは可能ですよね。

特定行政庁

玄関は、西側になっております。勝手口は、東側通路近くに設けておりますが、西側から出入りするとのことでございます。現状出入りしている東側通路を接道とすることについては、事前に相談がありましたが、当然、建築確認上において敷地を重複させることは出来ませんので、西側の 43 条許可を行うことで両者の接道を確保できるようにいたしました。

会長

衛生上の点なのですが、先ほど浄化槽とおっしゃっていましたが、堤塘敷に公共下水道の本管が通っているのですか枝線でもよいのですが。浄化槽を設けるのですか。

特定行政庁

下水道部局へ確認をとりましたが、公共下水道の本管は設置されておられません。浄化槽を設置し、一般下水道へ放流いたします。その管は水路や河川なりに接続しております。

会長

わかりました。なので、浄化槽とおっしゃっていたのですね。ということは、位置指定道路に面した戸建住宅についても汲み取りでも良いのですが、各戸に浄化槽を設置しているのですね。

委員

その管は門真市で管理しているものなのですね。

特定行政庁

堤塘敷に入っております、市が管理しております。

委員

先ほどの避難通路を43条許可するわけにはいかなかったのですか。

特定行政庁

北側隣接地については平成4年の確認申請の概要書があり、建築敷地が明確になっておりますので、門真市においては43条の通路として取り扱っておりません。

委員

平成4年の建築確認でしたら、約20年経過しておりますよね。今後、このようなケースの場合、どのように取り扱うべきか。年限等を定め法的にも問題がないものについて、43条許可を認めていく方法もあるのではないのでしょうか。

特定行政庁

43条許可は、将来的には4mに拡幅することが前提になります。本案件については、申請者が前の敷地の購入に動いておりましたが、応じていただけなかったとのことでございます。従って、後退にも応じないということも確認しておりますので、拡幅する見込みがなければ、43条の許可はできないものと考えております。

会長

西側の堤塘敷は国の管理ですか。それとも市の管理ですか。

特定行政庁

市の管理でございます。

委員

もう一つ確認なのですが、東側通路の1/2を所有しているのは誰でしょうか。

特定行政庁

北側隣接者が所有しているものです。北側隣接者の敷地は奥まっており、東側通路で旗竿のような形で接道しております。

会長

他に意見がないようでしたらお諮りいたします。  
議案第1号について、承認するという事によろしいでしょうか。

全委員

～ 異議なし ～

会長

以上で本日の議題は終了しましたが、他に何かございますか。

会長

それでは以上をもちまして、第1回門真市建築審査会を閉会致します。

会長\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_

附 記：閉会后、事務局より、「平成25年度門真市建築審査会報告」について報告を行った。