

平成 26 年度第 2 回建築審査会議事録

- ・と き 平成 27 年 2 月 26 日 (木)
午後 4 時 00 分～午後 5 時 30 分
- ・と ころ 門真市保健福祉センター 2 階 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
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
まちづくり部次長	良 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
建築指導課主任	岡澤 一登

(事務局)

建築指導課課長補佐	東 訓之
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26年度第2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。

始めに、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、本日の議事でございますが、議案第2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。

それでは、以降の議事進行につきまして、植村会長よろしくをお願いいたします。

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、5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、下村委員と浅田委員をお願い致します。

会長

それでは、議題第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

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、よろしく願いします。

委員

二点質問します。まず南側の道路は二項道路には該当しないのでしょうか。写真を見るとそこまで古くは無いように思いますが、長屋形式の建物が建ち並んでいる感じを受けます。

二点目として、今回43条の空地として適用する部分にU型側溝で整備するという説明でしたが、付近見取り図を見ますと、通路が2項道路に接する部分の

両側に隅切りらしきものがあります。ここも整備されるのでしょうか。

特定行政庁

一点目のご質問について回答します。南側に長屋がありますが、当時南側の通路を敷地に含んで、長屋の専用通路という形で確認申請が出されておりました。建ち並びという点においては、長屋の専用通路で確認申請が出ておりますので、建築基準法の道路には該当しないという判断になります。

二点目のご質問ですが、現状北側の部分は 2m×2mの隅切りがありますが、南側の部分につきましては 2m×2mの隅切りはありません。この隅切りについては、申請敷地と接する部分ではないため、今回、整備は求めておりません。

補足をしますと、現況平面図ですが、現に舗装をされている通路上の部分に色塗りをしております。現地写真で確認できる通り、小さな隅切りがあるということで緑色に着色しております。

委員

現状は隅切りらしきものがあるということですか。

特定行政庁

はい、小さな隅切りがあるということです。

会長

他にご意見ございますか。

委員

議案第 2 号資料 1-1 の最後、調査意見の①交通上のところの最初の文章で、「申請建築物は長屋で住宅の用途であり」とありますが、長屋という文言は必要でしょうか。

というのも、その次に「人や車の頻繁な出入りが無い為、交通上支障はない」となっております。「申請建築物は住宅の用途であり」や「長屋であり」ではまずいのですか。「長屋で住宅」と書く必要があったのでしょうか。重複しているような気がします。

もう一つが、同頁の許可条件の 1.「後退整備した部分は」という文言ですが、申請図面の中に後退部分という表記はどこかにあるのでしょうか。

特定行政庁

資料 1-2 の中の 3/11 の配置図の南側の部分をご覧ください。里道・水路中心線という点線があるところですが、ここから 2.35m 後退という指導をしており、後退部を引き出し線で表記しております。

委員

わかりました。

あと先程の、同頁の調査意見で「本申請は木造 3 階建の長屋を新築するものであり」と書いてあるところですが、ここは「長屋の住宅」と書かなくてもよいのでしょうか。

特定行政庁

住宅であることを強調したく、こういった表現を使いました。

委員

「長屋の住宅を新築するものであり」ではなくてよいということですね。わかりました。

委員

「長屋住宅」と「長屋建住宅」と「長屋で住宅」という表現はそれぞれ違うかと思いますので、こういった表現にするかについては少しご検討いただきますようお願いいたします。

特定行政庁

はい検討させていただきます。

会長

この建物を長屋と解釈されたのは、玄関ポーチにパーテーションみたいなものがあるということで長屋とされたのですか。

特定行政庁

建築基準法上の共同住宅の定義は、共用の廊下もしくは共用階段のあるものと一定の整理をしております。ここにつきましては各住戸の玄関から直接外に出られるという形態をとっておりますので、これは共用部分がないことから、長屋という判断になっております。

委員

玄関ポーチの詳細図のところですが、中央のところに1 m弱の壁があります。この壁を建てる事によって共用部分がなくなるという解釈で長屋という考え方をされたのですか。これはあってもなくても長屋なのでしょうか。ここは共用部分になると思うのですが。

特定行政庁

例えば、この袖壁がない状態を作り、屋根がある状況で面積に入るという設計をして、ここにさらに手すりを設ければ、共同住宅として判断をするかどうか議論はあります。しかしこれにつきましては、完全に各住戸がそのまま外へ直接出る事が出来るという事ですので、共用部分はないという判断です。

委員

長屋の通路の3 mというのはどこからですか。

特定行政庁

配置図をご覧ください。建物の出口に三角印があり、土間タイルの標記がありますが、その部分につきましては一段あがっております。さらに北側に乱張りタイルの標記があり、そこから駐輪場の間で3 m確保されております。

委員

そこはフラットになっているのですね。

特定行政庁

はい、段差のない部分で3 m確保するよという指導をしたのでこういう形になっております。

委員

そもそも敷地の南側通路は、何故後退させるのですか。

特定行政庁

南側の状況ですが、当時長屋で確認申請が出ていましたが、現状は戸建形式の建物が建ち並んでおります。将来的に南側で建替え等の相談があった場合には、建ち並びのある通路として判断をし、許可をしていこうというのが市として考えているところがございますので、南側についても後退指導はしているということです。

委員

南側については当初長屋で確認はとっており、現実には戸建らしき形態に変わっています。ということは建替えをされる際に、順次整備していただくということですか。

特定行政庁

はい、そうです。

委員

南側の通路は実質的にいくら後退するのですか。水色の着色部分は、2.4mですよね。

特定行政庁

はい、水路と里道で2.43mの幅員があり、その中心から2.35m後退していただきます。

委員

将来確認申請があつて道路にしようとする中で、2.43mの中心線から2m後退するという理屈はなりたないのですか。

例えば中心線があり、そこから2mセットバックして、向かい側から申請があつたらセットバックして4mの道を確保することは可能だと思うのですが。

特定行政庁

将来的にはそういった指導をしていきます。向かい側も建替えが進んでいけば南側の通路は4m以上確保されます。

会長

他にご意見ございますか

委員

南側の道路は避難上有効であるという説明があつたと思いますが、境界やフェンス、柵等は設けないのですか。

特定行政庁

配置図上では道路との間は植栽の表示になっております。この部分は1段2段くらいの花壇になり、ツツジを何株か植える予定です。避難時にはその部分で通行ができるということを聞いております。フェンス等は設けません。

委員

申請建築物2棟というのは、これとこれですか（駐輪場と長屋をポインターで示す）。

特定行政庁

はい、駐輪場が建築物になっております。

委員

わかりました。長屋は3階建てで、戸数は9戸ですか。

特定行政庁

ワンフロアで3戸あり、3階建てですので9戸です。

委員

ここから北へ登ればメイン道路だと思いますが、こちらへは行かないのですか（申請地東側の私道を通り、上三ツ島南北2号線へ出て南側への道を示す）。もしこちらへ頻繁に行くとしたらここにきちんとした隅切りあったほうが良いなという気がします（申請地東側の私道の南東の角を示しながら）。

特定行政庁

こちらの角敷地につきましては建替時にしか指導できませんので、将来建替えるときに、2m×2mの隅切り申請を求めます。

委員

その時に指導するのですね。その右下の隅切りは、どのくらいの寸法ですか。

特定行政庁

1.2mくらいの隅切りです。2m×2mなかったことは確認しています。綺麗な三角形ではなく、少し扁平な三角形です。

委員

わかりました。

会長

他にご意見ございますか。

委員

図面ではU型側溝となっておりますが、説明ではL型側溝とおっしゃっていました。場所が違うのでしょうか。

特定行政庁

本件で側溝整備を行う箇所は2か所あります。敷地東側のメイン通路へ抜ける部分につきましてはU型側溝です。というのも隣接地にU型側溝が入っている為、将来的には連続した側溝ということをイメージしております。南側につきましてはL型側溝です。こちらは水路と里道の管理が土木課になっており、後退の時に整備する側溝についてはL型側溝という指導がありました。

委員

側溝はどこに入りますか。

特定行政庁

側溝は後退してこの部分です（敷地境界線の下ラインを示す）。この部分は通路上のアスファルト舗装という形で、広がった形態が生まれます。

委員

後退したところにL型側溝が入るということですね。

特定行政庁

はい。有効幅員で2m確保をしてさらに35センチのL型側溝を入れて、合計で2.35mの後退になります。

委員

わかりました。

会長

他にご意見ございますか。

他にご意見、ご質問等が無いようですので、おはかり致します。

ただいまの議案第2号について同意することよろしいでしょうか。

～ 異議なし ～

会長

異議なしということで、議案第2号について同意することといたします。

会長

以上で本日の議題は終了しましたが、他に何かございませんか。

会長

それではこれもちまして、第2回門真市建築審査会を閉会致します。

会長_____

委員_____

委員_____

附 記：開会前、事務局より、「平成26年度大阪府内建築審査会協議会総会・大阪府内建築審査会長会議」「第61回全国建築審査会長会議」について報告を行った。