

平成 27 年度第 2 回建築審査会議事録

- ・と き 平成 27 年 9 月 30 日 (水)
午前 10 時 00 分～午前 11 時 00 分
- ・と ころ 門真市役所 第 3 会議室

会議の次第

1. 開会
2. 議案
 - ・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)

会 長 下村 泰彦
会長代理 浅田 行則
委 員 加瀬 哲男
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 宮崎 一
建築指導課主任 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 27 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。

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。

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願いたします。

会議に先立ちまして、傍聴の有無についてでございますが、本日は傍聴の申込がございませんでした。それでは、以降の議事進行につきまして、下村会長よりお願いいたします。

会長

それでは只今から、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、4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、浅田委員と加瀬委員にお願い致します。

それでは、議案第2号「法第43条第1項ただし書き許可」につきまして、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、よろしくお願い致します。

委員

当該地へ到達する東西通路が接続している南北の2項道路は全て拡幅済みでしょうか。

特定行政庁

いいえ。路線としては拡幅されていない箇所もございまして、4mを切る箇所もあります。ですので、2項道路という扱いでございます。

委員

その2項道路は当該地へ進入する東西道路までの間は拡幅されておるのでしょうか。

特定行政庁

側溝部を除くと4m以下になる箇所も若干ございますが、概ね4m以上の幅員がございます。

委員

当該地は一方後退とのことでしたが、対側地は既に後退済みなのでしょうか。

特定行政庁

対側地の2戸に関しましては、両方とも昭和52年に建築確認がございます。検査済証はないのですが、現地もその建築確認のとおりで、後退済みと確認出来ましたので、本案件については一方後退としているものです。

委員

対側地の建築確認時は2m後退だったのですか。

特定行政庁

そうでございます。今回一方後退4.35mとしておりますのは、43条の許可条件におきましては中心から2m後退としておりますが、本案件の敷地面積が300㎡を超えており、門真市開発指導要綱の協議を経まして、中心から2.35mの後退を指導しております。

委員

議案書の調査意見の交通上についての記載の件ですが、「申請建築物は共同住宅であり、人や車の頻繁な出入りが無い為、交通上支障はない。」と記されておられます。戸建でしたらこのような表現も理解できるのですが、共同住宅だから出入りが無いという判断は一概に出来ないと思いますので、本表現は当てはまらないと考えますが。例えば本案件ですと、駐車場が5台しかなくそれを勘案し、交通上支障がない判断をした等でしたら理解できるのですが。どの程度でしたら交通上支障がないのでしょうか。

特定行政庁

原則、交通上支障をきたすというのは、集会所のような一時的に同時間において集散が見られるような施設を念頭においております。本件のような集合住宅については、従前の規模を上回るような規模でございましたら、当然支障があると考えております。本件につきましても規模を勘案し判断しておりますが、共同住宅だから支障が無いとしているわけではございません。

委員

しかし、この表現におきましては、共同住宅なので交通上支障がないという

ように見受けられます。「小規模な共同住宅」であるとかそのような表現をするべきではないでしょうか。

特定行政庁

了承いたしました。文言修正をいたします。

委員

側溝整備についてですが、本案件の前面、後退した部分について側溝整備を行いますよね。当該側溝に流れる水はどのように排水するのですか。

特定行政庁

本案件の前面通路は私道でございますが、事業者と門真市の道路側溝等を管理している部署において、私道の後退についても門真市開発指導要綱に基づく協議をしていただいております。当該地の前面道路が市道であれば後退部についても寄付してもらい管理していくのですが、本案件については私道であり、寄付してもらわないということでございます。

委員

側溝整備はL型でしょうか。

特定行政庁

そうです。

委員

では、現実的にどのように排水するのでしょうか。

特定行政庁

後退部のL型側溝の並びに公共柵が2箇所設置されます。公共下水道の処理区域ですので、公共柵からそのまま排水いたします。

委員

分流式ですか。

特定行政庁

合流式です。

委員

本案件のように一方が袋小路の場合、二方向避難路はどう考えれば良いでしょうか。

特定行政庁

今までお諮りいたしておりました案件につきましては、二方向に避難路が確保されており、プラスの条件として安全上の意見においても記しておりました。本案件については片側が袋小路ですが、二方向に避難路が無いと必ずしも許可が出来ないというようには考えておりません。

委員

本案件の場合、二方向に避難路が確保されておらなくとも問題ないと考えているのですね。

特定行政庁

そうです。

委員

奥の部屋については避難できるようなことは考えておられるのでしょうか。避難ハッチが図面に載っていないのですが。

特定行政庁

本案件は耐火建築物になっております。法律においては1時間準耐火建築物でも設計可能なのですが、その場合ですと、バルコニーから逃げるのが可能でなければならず、その際にはバルコニーから降りて3m通路の確保をという法規制があるのですが、耐火建築物の場合、避難ハッチはあくまで任意でございまして、割と設置する場合も多いのですが、ハウスメーカーのバルコニーは出幅が小さいものが多く、避難ハッチの収まりが悪いと思われれます。図面上に出しておらず、未確認ですが設置はしないと考えます。

委員

資料の指摘なのですが、凡例に準耐火界壁がございしますが、今回は関係がないと思いますので、不必要なものは入れない方が良いでしょう。

特定行政庁

了解いたしました。

委員

審査には影響はないのですが、前面道路が狭い為そこから見えないとは思いますが、パラペットが小さく、太陽光パネルがむき出しの様になりそうですね。

その他の質問なのですが、以前審議した物件が近いと思いますが、その物件に係る審議内容について本案件に関連しそうなものはないでしょうか。

特定行政庁

以前お諮りいたしました物件と本案件両方に関連している点といたしまして、先ほどご質問がありました南北の2項道路につきましては、北側は市道、南へは府道まで通りぬけが可能です。

委員

駐車場の設置要件は市としてお持ちですか。

特定行政庁

門真市開発指導要綱で定めてございます。ファミリータイプですと住戸数の1/2、単身者向けですと住戸数の1/3でございます。本案件ですと、各戸50㎡を切るくらいでございますので、単身者向けと判断しており、本案件は3台以上ございましたら問題ございません。

委員

本案件については仕方ないですが、駐車場が道路から串刺しですよ。なるべくはやめてほしいと思うのですが。駐車場はアスファルト舗装ですか。

特定行政庁

コンクリート舗装でございます。その他には緑化も行い、ゴミストッカーを設置いたします。

委員

当該地まで消防車は入れますか。

特定行政庁

当該地まで消防車を入れることは可能だと思いますがかなり厳しいと思います。消化活動は2項道路に消防車を止め消火栓からホースを何本か繋ぎ行います。

委員

説明の通りだと思いますが、法律上、非常用の進入口が2か所必要となっており、本案件にも2か所ついておりますが、当該地まで消防車が容易に入れず、串刺しの駐車場がある。実際には3階まで届くはしご車を入れればと思うのですが。

特定行政庁

3階建ですとはしご車ではなくはしごを掛けて登り、4階以上になりますとはしご車が必要と聞いております。

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。

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。

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：閉会后事務局より、傍聴があった際審議案件の説明用に導入している
映写を止め、紙資料のみで審議するよう提案を行い、今後そのように
取扱いすることを確認した。