

平成 28 年度第 2 回建築審査会議事録

- ・と き 平成 28 年 6 月 29 日 (水)
午後 3 時 00 分～午後 4 時 00 分
- ・と ころ 門真市保健福祉センター 4 階 会議室 3

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
委 員 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 辻本 法正

事務局

お待たせいたしました。本日は、お忙しい中、平成 28 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お願いたします。

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、下村会長よろしく願いいたします。

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、浅田委員と森本委員をお願い致します。

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、よろしく願いします。

会長

申請地西側の敷地境界線と隣接地の住宅との間の空地は通路ですか。

特定行政庁

いいえ。私有地です。

会長

隣接地との敷地境界線の部分に開口部はないですか。

特定行政庁

塀に囲まれており出入りはできません。

委員

通路の後退整備方法についても一度説明してください。

特定行政庁

接続道路である位置指定道路につきましては有効幅員が指定幅員となっております

り側溝の流水部分については道路の部分には含まれておりません。

しかし、今回の43条1項但し書き空地部分につきましては対側の側溝を含んで幅2.9mの水路敷きがあり、今回の整備はその水路敷きの対側から4mを確保して整備することとなりますが、これをそのまま位置指定道路に接続させると接道部分の一部が幅員4mを確保できないため、有効幅員を連続して確保するために4mの円形を包括する形で整備していただきます。

なお、当該申請地の対側における平成21年の43条1項但し書き許可の審査会同意時にもこの整備範囲で協定合意をとっています。

会長

ここが平成21年に43条1項但し書き許可済みの場所ですか。

特定行政庁

43条1項但し書き空地を挟んで真向いです。

今回の43条1項但し書き空地に接して4件の住宅が建っていますが、そのうち西側の2件については42条2項道路に接しているため、この空地に建ち並んでいる家というのは現在この平成21年に建て替えした住宅だけとなっています。

委員

ということは申請地から西側については空地が広がらないということですか。

特定行政庁

はい。こちらの住宅は建て替え時に道路後退の指導を行いましたがお応じいただけませんでした。

また、こちらの住宅については平成10年に建築確認が申請されていますが西側に接道があるため、そのときには後退されていませんが、将来、確認申請の際は再度指導を行います。

会長

この地域は準防火地域ですよ。

特定行政庁

はい。準防火地域です。

委員

防火上の調査意見の表現ですが“申請建築物は建築基準法の規定による防火避難関係規定を満足し、外壁及び軒裏については防火構造としており防火上支障はない。”と書いていますが、以前からこのような表現をされてきましたか。

特定行政庁

はい。このような表現をしています。今回の計画では建築基準法上、防火構造としなければなりませんので条件で防火上付加するようなことはなく、建築基準法を満足しているということで支障はないという判断をしています。

会長

同じく交通上の調査意見の表現ですが以前からこのような表現をされてきましたか。

建物用途や建物のボリュームによる車の台数だけで交通上の支障を判断するのですか。

安全上と同じように幅員の確保について記載しなくてもいいのですか。

特定行政庁

はい。以前からこのような表現をしています。

基本的に交通上支障があるという認識をもっているのは不特定多数が出入りするような集会所などの場合です。

その場合は収容人数などにより判断したうえで交通上支障があるかないかを判断することになりますが、住宅においては相当、駐車場が大きい場合を除き支障があるという判断は行いません。

委員

平成21年に許可済みの建物があるため問題ないとは思いますが、今回同意した場合、位置指定道路の所有者が通行を妨げるような行為がなされることはありませんか。

特定行政庁

この位置指定道路は、昭和40から50年代に指定されており一般の通行の用に供されていますのでその影響の大きさから、通行を妨げるような行為がなされることはないと思われま。

また、この位置指定道路は、全幅が私所有ではなく南側の道路まで今回の43条1項但し書き空地に含まれる水路敷きが続いているため公道部分は必ず残るということになります。

会長

申請地のL型側溝は隣地には接続されていないですね。

特定行政庁

隣地には接続されていません。

会長

西側の2項道路に面している住宅にはL型側溝は入っていないですね。

特定行政庁

はい。側溝は入っていません。

会長

当該申請地に集まってきた水は集水柵に排水するのですか。

特定行政庁

はい。現在、集水柵は2箇所ありますが、公共下水道課と協議の上、東側の1箇所は撤去し、西側に1箇所新設されます。

申請地東側は既存のU型側溝に接続し、西側は集水柵で受けることとなります。

委員

申請地東側の道路後退の4mのポイントは、対側の側溝の立ち上がり部分を起点としているのですね。

一方、西側は側溝の流水面を含んだところを起点としていますよね。

ということは東側と西側で道路後退の条件が異なりますがなぜですか。

たとえば申請地が反対側の場合、側溝の流水を含んだポイントを後退線にして側溝の部分を宅地内に確保されておられたら条件が同じなのですが。

特定行政庁

これについては対側の水路敷きは、市が管理していますので基本的には側溝は水路敷きの中に入れるよう指導することとなります。

事前協議のときに申請地側の私道の部分について市に帰属する協議を行いました但不調に終わり今回、諮問案件となったのですが側溝を宅内に設置していただき空地进行を広くとっていただきました。

東側の位置指定道路も宅内側溝となっておりますのでその連続性を踏まえ東

側については宅地内で整備していただきます。

委員

ということは、この空地境界線が敷地境界線ですか。

特定行政庁

はい。敷地設定は空地境界線までです。

委員

建築確認申請時になぜ両側で整備の方法が違うのかという疑問がでるかもしれないですね。

特定行政庁

配置図には側溝断面図を必ず記載させて敷地境界線を明確にします。

会長

配置図への記載がありますのでこの部分が水路敷きであることがわかりますが、記載することによって後退整備の方法に違いが出るようになります。今までも対側が水路敷きの場合、このような指導をしていたのですね。

特定行政庁

はい。同様の指導をしています。

会長

道路後退部分に側溝が入るか、入らないかは対側の状況によって変わるということ論理的に説明できれば結構です。

委員

議案書の許可条件の1番に“後退整備した部分は、敷地から除外し”と書いていますが側溝部分も整備した部分にはなりませんか。

図面には空地境界線と記載されていますが、この許可条件の書き方であれば側溝部分も入ってしまいませんか。

会長

後退したのは空地境界線までという判断ですか。L型側溝までという判断ですか。

特定行政庁

空地境界線までという判断です。

会長

敷地から除外するのは空地境界線までで側溝部分は敷地の一部だという判断ですね。

委員

許可条件の主語が“後退整備した部分は”となっているので側溝部分までが境界線であるという読み方もできるのではないのでしょうか。

会長

この書き方で後退整備した部分が空地境界線までであることが言えますか。

特定行政庁

今まで側溝を宅内整備している案件はすべてこの書き方でしたので見直すのであれば慎重にならざるを得ません。

委員

断面図等に後退整備部分はここまでであると明記する方法はあるのですか。

特定行政庁

図面中に、通路後退した部分はここであるというわかりやすい表現を表示するようにさせていただきます。

会長

それであれば許可条件の文章はこのままで図面の中で境界部分がわかるように工夫してもらおうという対応は可能でしょうか。

特定行政庁

はい。可能です。

会長

わかりました。本審査会としては資料の3ページの図面に、ここまでが道路後退した部分であるということがわかるように追記していただくことで許可条

件の文章の変更なしということとします。

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1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いたしました。他に何かございませんでしょうか。

それではこれもちまして平成28年度第2回門真市建築審査会を閉会させていただきます。

会長 _____

委員 _____

委員 _____