

## 平成 28 年度第 3 回建築審査会議事録

- ・と き 平成 28 年 7 月 27 日 (水)  
午後 3 時 15 分～午後 4 時 45 分
- ・と ころ 門真市保健福祉センター 3 階 多目的ルーム

### 会議の次第

1. 開会
2. 議案
  - ・議案第 3 号及び議案第 4 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
建築指導課係員	三宅 祐加
建築指導課係員	金野 裕美

### 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 3 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 3 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、下村会長よろしくお願いたします。

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3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、よろしくお願いたします。

委員

質問が2点あります。まず1点目ですが、行政として許可をする際に、建築基準法の単体規定についてはどの程度審査されていますか。例えば、許可時に耐火要件について審査がされておらず確認申請時に指摘が上がったことで図面の内容等が変更になった場合、許可の取り直しをしなければならないということも考えられるのでお伺いしたい。

つづいて2点目ですが、道路斜線が建物後退距離1.7mの緩和を使ってぎりぎりの計画となっておりますが、ゴミ置場は考慮しなくても大丈夫ですか。

特定行政庁

まず1点目のご質問についてですが、提案基準3-3の第3に規定しておりますとおり、耐火要件についても許可の条件となっている為、許可時に防火の構造詳細図等も含めて確認しております。

つづいて2点目のご質問についてですが、当該案件のゴミ置場については屋

根無しである為、建築物非該当となり道路斜線検討の際にゴミ置場の考慮は不要と考えております。

また、南側にある塀については敷地外にある公園側の塀となっており、敷地内についても申請者に確認をしたところ、今のところ敷地内に塀等を設置する予定は無いとのことで、道路斜線に影響が出るような外構工事は行わないと聞いております。

#### 委員

南側にある都市公園は、門真市の都市公園ですか。また、都市公園を撤去するような予定はありますか。

#### 特定行政庁

都市公園法に基づく都市公園で門真市が管理をしており、撤去の予定はありません。

#### 会長

駐輪施設については、図面に記載されているとおり屋根の無い計画ということですね。また、ゴミ置場については、コンクリートブロック等で囲まれただけのもので扉は無いのですか。

#### 特定行政庁

ライン引き等を行うと思いますが、屋根無しの駐輪場で合計9台分となります。ゴミ置場については、今のところ扉は無しの計画となっております。おそらくゴミストッカー等を利用されると思われます。

#### 会長

避難についてですが、南側の都市公園の出入口が北側及び南側の2か所あることから、当該物件からは北側及び都市公園の中を通り南側にも避難ができる為、2方向避難ができるという解釈でよろしいですか。

#### 特定行政庁

はい。2方向避難が可能です。また、従前は②安全上の項目において2方向避難に重点を置いて記載しておりましたが、提案基準3-3には2方向避難の内容についての記載が無く、許可条件となっていないことから2方向避難に関してはプラスアルファとして考え、当該案件から②安全上の項目の記載方法について見直しを致しました。

会長

法 43 条ただし書許可条件の一部見直しについてですが、この図からすると後退部分であっても、側溝は敷地内になるということですか。また、U型側溝で整備する場合も考え方は同じですか。

特定行政庁

通路の中に側溝を整備する場合、または、敷地内に側溝を整備する場合等、個々の周辺環境によって整備方法が異なりますが、どのような整備方法であっても、市としては側溝部分までを適切に維持管理して頂きたいという趣旨から今回見直しを行ったもので、U型側溝で整備をする場合も考え方は同じです。

委員

前回の案件で言うとL型側溝の10cm敷地内に入ったところまでが後退部分であり、その部分が敷地境界線となっていた為、従前の許可条件である「後退整備した部分は、敷地から除外し通行上支障がないよう適切に維持管理すること。」を文章だけで読むと、10cmを除く敷地内の部分は適切に維持管理しなくても良いとなってしまふ為、一度検討をお願いしますと事務局に依頼をしたところ、この見直し案を作成して頂いたということですね。

会長

今後この内容で後退整備について対応できそうですか。

特定行政庁

この内容であれば、一様な指導ができると考えております。

委員

配置図に300mmのL型側溝の断面図がありますが、門真市では450mmではなく300mmのL型側溝で整備を指導されているのですか。

特定行政庁

開発等がかかる物件については450mmのL型側溝で整備を指導しております為、その他の物件についてもなるべく450mmのL型側溝で整備をして頂くように指導をしているところではありますが、当該案件については300mmのL型側溝での整備を希望されており、側溝の規格までは許可条件としていないことから、必ずしも450mmのL型側溝でないといけないこととはしておりません。

委員

例えば路線で考えたときに、基本的には450mmのL型側溝で整備がされているにも関わらず、1件だけ300mmのL型側溝で許可をすると言うようなことは無いですね。

特定行政庁

許可をする際には、物件の並びを確認して指導をしておりますので、そのようなことはないようにしております。

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3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3号について同意することといたします。

つづいて議案第4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

現況図についてですが、申請地西側は水路ですか。また、水路である場合、青色で着色されておりましたが、着色漏れですか。

特定行政庁

基本的には通行が可能な暗渠の水路のみ着色をしており、西側の水路については開渠の水路である為、着色していません。

会長

西側の通路と申請敷地とでは約700mm程高低差がありますが、敷地内で段差の処理をする計画と理解してよろしいですか。

また、雨水等はどのように処理される計画となっていますか。

特定行政庁

高低差については、敷地内で段差の処理をする計画となっております。

また、雨水については申請地北側に下水本管が通っておりますので、そちらに流れるように計画されておりますが、敷地内の地盤が低くなっている部分については、北側の下水に流す計画とするためにはポンプアップ等が必要となる為、所管課と協議をした上で、西側の水路に流れる計画となっております。

委員

申請地の約700mm程敷地が下がっている箇所にある階段にはスロープが併設されるということですね。

特定行政庁

バリアフリー法等に規定されているスロープではないのですが、キャリーケース等がスムーズに運べるようにスロープを併設する計画と聞いております。

会長

駐輪施設の記載がありませんが、敷地内に設けられるのですか。

特定行政庁

今のところ敷地内に駐輪施設を設ける予定は無いと聞いておりますが、申請者が申請地北側にある駐車場の敷地もお持ちであるため、駐輪を希望される入居者等がいる場合には対応は可能であると聞いております。

会長

敷地内にスロープを設けておられることから、敷地内に駐輪をする予定なのではないのでしょうか。また、何戸の長屋住宅ですか。

特定行政庁

戸数は1階に2戸、2階に2戸で合計4戸の長屋住宅となっております。

また、当該案件は長屋住宅である為、敷地内に3mの通路を確保しなければならない規定となっていることから、自転車等を駐輪することにより3mの通路が確保できなくなってしまうことを説明した上で確認をしましたが、あくまでキャリーケース等をスムーズに運ぶためのスロープであり、敷地内に自転車を駐輪する予定は無いとのことでした。

会長

公衆衛生の観点からお伺いしたいのですが、申請地西側に流れている水路は

何に利用されている水路ですか。農業用の水路ですか。

特定行政庁

農業用の水路かどうかは確認しておりませんが、従前の建築物は浄化槽を設置しており、汚水を浄化したものを水路に排水しておりましたが、現在は下水道が整備されている為、公衆衛生面は向上すると考えております。

会長

議案第3号の案件についても、敷地内に3mの通路は確保されておりましたか。

特定行政庁

建築基準法の中で3階建の共同住宅は敷地内に1.5mの通路を確保することとありますが、長屋住宅につきましては、条例により敷地内に3.0mの通路を確保することとなっておりますため、議案第4号の当該案件につきましては敷地内に3.0mの通路が必要となります。

委員

3mの敷地内通路の中にU型の側溝があるようですが、側溝については3mの敷地内通路の有効幅員に含めても良いのですか。

特定行政庁

地盤面から立ち上がっている擁壁等については3mの敷地内通路の有効幅員から除外しますが、側溝程度であれば有効幅員に含めております。

委員

申請地西側の官民境界線が水路内に入り込んでいますが、間違いではありませんか。

特定行政庁

はい。明示図とおりとなっております。

委員

申請地西側の水路にかかっている橋は、申請者が管理をするのですか。

特定行政庁

申請地西側の橋については、既設の橋であるため、引き続き申請者が管理することとなっております。

委員

申請地西側の水路沿いにあるフェンスについても、申請者が管理をするのですか。

特定行政庁

西側通路と西側水路との境界沿いにあるフェンスについては門真市が維持管理をしておりますが、占有許可をする際に適切に維持管理することを条件としている為、橋から水路に転落防止の為に設けているフェンスの維持管理については申請者となります。

委員

建物の階段が回り階段となっておりますが、当該案件は福祉のまちづくり条例は対象外ですよね。また、これについて許可時に指導はできませんか。

特定行政庁

当該案件につきましては、福祉のまちづくり条例は対象外です。また、許可時に指導するのは規定がないものなので難しいです。

会長

ごみ置場についてですが、行政によってはゴミ収集車をバックしなければならない位置にあるゴミ置場からのゴミの回収はしないとあったところがありますが、当該案件についてはゴミ収集車をバックして車を乗り入れてゴミを回収する計画ですか。

特定行政庁

申請地西側の水路に架かっている橋については車の乗り入れはできない構造となっておりますので、環境事業部とも打合せをしておくように申請者に伝えておきます。

委員

当該案件については任意の準耐火建築物となっておりますが、確認申請のときには準耐火建築物として審査をしなければならないのですか。

特定行政庁

あくまでも任意であり、許可の条件として準耐火建築物としているわけではありませんので確認申請の第4面において「その他建築物」となっている場合は、その他建築物として審査して頂いても良いのではないのでしょうか。

委員

準耐火建築物で許可をしているのに、確認申請をその他建築物で確認することになると、準耐火建築物としての審査をしないことになるので、許可時の内容と変わってしまう可能性があります。それについては大丈夫でしょうか。

特定行政庁

それでは一部訂正をさせて頂いてもよろしいでしょうか。本来、準耐火建築



物は許可条件となっていないことから、議案書の調査意見③及び構造の箇所の準耐火建築物と記載している部分については、削除させていただきます。

会長

分かりました。準耐火構造に関しましては修正をして頂くということでご了承いただけますでしょうか。

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。

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4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4号について同意することといたします。

それではこれもちまして、第3回門真市建築審査会を閉会致します。

会長\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_