

## 平成 28 年度第 4 回建築審査会議事録

- ・と き 平成 28 年 8 月 26 日（金）  
午後 10 時 00 分～午後 11 時 15 分
- ・と ころ 門真市保健福祉センター 2 階 日常生活動作訓練室

### 会議の次第

1. 開会
2. 議案
  - ・議案第 5 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  
建築指導課係員 金野 裕美

#### (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 4 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 5 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ひいたし

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にお願い致します。

それでは、議案第5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。

委員

後退整備ができない理由は、将来、土地・建物の所有権が移転するからですか。

特定行政庁

はい。

委員

建築確認を取得した段階で所有権が移転するという契約ですか。

特定行政庁

はい。

委員

この建築主は、ほとんどの件でこのような契約をされているのですか。

このような契約が一般的なのであれば法第43条第1項ただし書き許可の対象となるところは全て側溝整備ができないということになり、審査会にかかるということになってしまうのですが。

#### 特定行政庁

今回の案件に関しても事前に側溝整備を行えば一括同意になりますということも説明させていただきましたが、契約の関係でどうしても側溝整備は事前にできないため審査会に諮問してほしいという申し出がありました。

#### 委員

今回のように敷地内に建物がなく、契約上の関係で側溝整備ができず、審査会にかけるという場合と既存建物を除却しないと側溝整備ができないというような場合があると思うのですが、後者の場合はやむを得ない気がするのですが、前者の場合は整備できるのではないかという気がするのですが。

#### 特定行政庁

門真市では既存の建物に後退位置がかかっており、かつ、現にその既存建物にお住まいの方がいるなどの場合以外は事前整備するよう指導しているのですが、申請者からどうしても諮問してほしいとのことで今回諮問させていただくことになりました。

今回は中間検査時までには側溝の整備をすることを許可条件としていますが、今後、確認申請時や着手時など契約が成立する時期に事前に側溝整備をするように指導していきたいと考えています。

#### 委員

審査会に付議する必要がないといっているのではありませんが、申請者のことを考えると少しでも早く建築確認も取得できますし、時間的に余裕ができるのではないかなという気がしますので。

どうしても側溝整備ができず、本審査会にかけてほしいということならやむを得ないですが、できるだけスムーズに処理できるものであればそのほうがいいのではないのでしょうか。

#### 特定行政庁

時間の短縮もできますよということもご説明させていただいたうえで申し出がありましたので今回は審査会にかけさせていただきました。

委員

通路後退の関係ですけども、申請地の対側のL型側溝から一方で4 m後退と  
なっていますが、あくまで通路中心から2 m後退ということですね。

特定行政庁

はい。中心から2 mです。

委員

配置図の中で通路中心線からどのように後退をしているか明確にされていま  
すか。

特定行政庁

配置図の一番下に通路幅員4 mと書いてある右上に通路中心線から2 m後退  
する旨を表記しています。

委員

はい。わかりました。

この建物は通路の後退緩和を使わないと道路斜線制限がかかるのですか。

特定行政庁

はい。かかります。

委員

この84 mmですか。

特定行政庁

はい。そうです。

委員

配置図では84 mmというのはどこに表示されていますか。

特定行政庁

こちらに距離が表示されています。

委員

立面図ではどこに該当しますか。

特定行政庁

南側立面図の一階の下屋の先端からの距離が8.4mとなります。

会長

図面2ページ目のこの用地（当該43空地の南側突き当り）は建物がたっているのですか。この道路は行き止まりで今後ものびないのですか。

特定行政庁

はい。正面に建物がたっており行き止まりになっています。

会長

こういう行き止まり道路で幅員が4m確保されれば申請地から出た人が北向きに逃げるということだけでいいのですね。

特定行政庁

今回の申請敷地は北側にしか逃げることができません。提案基準3-1では袋路状通路の判断は必要ないものとなっておりますので袋路状通路でも許可はできるということになります。

東西に通り返けた通路が申請地北側にありまして、そこから3.5m以内に今回の申請敷地がありますので袋路状の定義にも該当しない案件です。

会長

そういうことですね。

会長

申請地から道路までの距離が4.8mとの表示がありますが、延長距離に関する基準がありますか。

特定行政庁

特に延長距離で許可できないというような基準はありません。

委員

申請地周辺の建物はいつごろどのような接道要件で確認を取得されているのですか。

特定行政庁

申請地の対側の建築物は、確認申請上は、昭和61年に4戸の長屋で申請されていますが実際は戸建て住宅が建っています。

奥の4軒も昭和61年に長屋で確認申請されていますが戸建て住宅が建っています。

申請地南側の4件は戸建て住宅で確認を取得しています。

委員

これらは法第43条第1項ただし書きで確認を取得されているのですか。

特定行政庁

はい。そうです。

委員

申請地はL型側溝で後退整備しますが、隣は現場打ちのU型側溝になっています。写真で見るとこのあたり（北辺り）に会所が1つ、敷地の真ん中あたりにも会所があります。

この2つの会所はまず配置図でいったらどこどこにありますか。L型側溝と現場打ちのU型側溝とで適切に排水がとれるかどうかということ、どの会所へどう排水するのかをお聞きしたい。

特定行政庁

配置図ですと、ここ（南辺り）にひとつと、この（真ん中）あたりにひとつ、もうひとつ、北側の敷地の前あたりにあります。写真で見えているのが北側の敷地の一か所と今回の申請地の中央部の一か所です。

今回、この中央部の会所は撤去し、南側の一つをL型側溝の整備に合わせて後退させた位置に移設するという計画になっています。

委員

これが撤去されるのですか。ということはここに会所があるのですね。

3箇所の内、1箇所を撤去し、側溝整備した排水は南側の会所に流れてくる。

特定行政庁

はい。そうです。

委員

うまく排水できるのかという気がするのですが。

会長

そうすると側溝の線形と下の排水管の線形はずれてくるということですか。

特定行政庁

はい。多少ずれます。ただ、北側も現況でほとんど幅員が変わりませんので大きくずれることはありません。

委員

今回、通路の部分は、L型側溝が入りますが、奥の方は側溝整備されていないですね。

特定行政庁

奥はこの断面図と同じような形で整備されています。

委員

L型側溝は奥から申請地までつながっていくのですか。

特定行政庁

はい。そうです。

会長

調査意見の確認ですが許可条件1の、中間検査時までの側溝の整備については、今回、所有権の問題があったとのことですが、今後の課題ということで特定行政庁も側溝の整備時期についてご指導されるということでした。

許可条件2の後退整備した部分は通行上、排水上支障がないように適切に維持管理することですが、これは特に後ほど現地確認をおこなったりはしないのですか。

特定行政庁

苦情が入るなどしないないかぎりには行いません。

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5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5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4回門真市建築審査会を閉会致します。

会長\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_