

平成 29 年度第 3 回建築審査会議事録

- ・と き 平成 29 年 12 月 27 日 (水)
午前 10 時 00 分～午前 11 時 30 分
- ・と ころ 門真市役所 本館 2 階 大会議室

会議の次第

1. 開会
2. 議案
 - ・議案第 3 号 (建築基準法第 43 条第 1 項ただし書き許可)
 - ・議案第 4 号 (門真市建築審査会平成 29 年第 1 号審査請求事件にかかるとる裁決審議 (執行停止申立てを含む))
3. 閉会

出席者

(委員)

会 長 下村 泰彦
委 員 浅田 行則
委 員 岩本 いづみ
委 員 加瀬 哲男
委 員 榊 愛
委 員 棚橋 豪
委 員 森本 芳樹

(事務局)

まちづくり部長 木村 佳英
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
建築指導課課長補佐 宮崎 一
建築指導課主任 岡澤 一登
建築指導課係員 濱岡 祐加

事務局

お待たせいたしました。本日は、お忙しい中、平成 29 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。

本日の議事でございますが、議案第 3 号「建築基準法第 43 条ただし書き許可」について、議案第 4 号「門真市建築審査会平成 29 年第 1 号審査請求事件に関する

る裁決審議」でございます。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、7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。

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をお願い致しま
す。

次に、本日の建築審査会の公開又は非公開の決定についてでございますが、
門真市建築審査会の会議の公開要領1－(1)において「会議は公開するもの
とする。」となっておりますが、同要領1－(1)ただし書きにて「審議会等の
会議の公開に関する指針第3条各号に該当すると認められる場合は、議長は会
議に諮って、当該会議の全部または一部を公開しないことができる。」となっ
ております。

つきましては、本日の議案第4号「門真市建築審査会平成29年第1号審査請
求事件に関する裁決審議」については、建築基準法第94条第1項の規定による
不服申立てにかかる裁決審議であることから、指針第3条第2号に規定されて
おります。「当該会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が著しく
阻害され、会議の目的が達成されないと認められる場合」と判断できることか
ら非公開とさせていただきますかと思いますが、委員の皆様いかがでしょうか。

～ 異議なし ～

ご意見がないようですので、議案第4号につきましては非公開で行うことに
決定します。なお、議案第3号「建築基準法第43条ただし書き許可」につきま
しては議案審議となりますので、「審議会等の審議の公開に関する指針」により
公開いたします。

審議に先立ちまして、事務局から傍聴人の有無について、報告をお願いいた
します。

事務局

本日は傍聴の申込がありませんでした。

会長

それでは、議案第3号「建築基準法第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ひいたします。

委員

既存の建築物は新しいようですが、いつ頃建築されているのですか。

特定行政庁

平成2年に建築確認済証が交付されています。既存の建築物は6戸の共同住宅で敷地内にゴミ置場と駐輪場が無く、自転車は通路上に駐輪されている状況ですが、当該案件は4戸の長屋住宅で敷地内にゴミ置場と駐輪場が計画されており、現状より環境は良くなると考えております。

委員

駐輪場の設置は任意ですか。

特定行政庁

門真市におきましては、敷地が300㎡以上の場合は門真市まちづくり基本条例の中で駐輪場の附置義務を定めておりますが、当該案件のような狭小敷地については条例適用外となるため駐輪場は任意設置となります。

以前の建築審査会において駐輪場やゴミ置場等の計画についてご指摘を頂きましたので、附属建築物についても意識しながら計画の指導を行っています。

委員

角地緩和についてですが、法第43条第1項ただし書き許可の場合は通路を道路と読み替える為、当該案件のように2方路とも43条通路である場合は2方路とも道路と読み替えることで角地としているのだと思いますが、仮に2方路の内1方路が法42条第1項第1号道路だった場合、接道があるので法第43条第1項ただし書き許可の対象とならず通路を道路と読み替えることもないので角地にはならないと思います。2方路とも43条通路のように条件が良くない方が緩和を受けることとなりますが如何でしょうか。

特定行政庁

門真市においては、道路協議を出して頂いたうえで2方路の内1方路が43条通路の場合であっても、敷地が接する通路について道路斜線の検討及び隅切りを設けて側溝整備をすること等、法42条道路と同等の制限を掛けるものについて角地緩和を認めております。

委員

道路協議の経過は指定確認検査機関にも公表しておられるのですか。

特定行政庁

決裁済の道路協議を確認申請書に添付させることで、指定確認検査機関が角地としての審査を行っています。

委員

調査報告書には角地について明記されているのですか。

特定行政庁

調査報告書の特記事項覧には「角地緩和の適用について道路協議あり」と記載しています。

委員

図面番号 6/11 にある道路斜線の検討についてですが、立面図を見ると後退緩和が考慮されていないようですが、後退緩和は使えないのですか。

特定行政庁

北側通路については駐輪場の計画がある為、後退緩和は認めないとしております。また、西側通路については道路境界線から樋先までの後退距離について緩和を認めております。

委員

交通上についてですが、調査意見では交通上支障はないとなっていますが、図面番号 2/11 を見ると地域全体が私道となっており、法第 43 条第 1 項ただし書き許可物件が建ち込んできているように思います。当該申請についてだけで考えると交通上支障がないのは分かるのですが、この地域全体で考えたときに本当に交通上支障が無いと言えるのでしょうか。そういった判断も必要なのではないのでしょうか。

特定行政庁

交通上支障がある場合とは、戸建住宅以外の基準で申請が出てきた場合に、自動車車庫、不特定多数が利用する建築物や交通量が著しく増加するような計画等、従前の用途や計画から大きく変更がある場合を想定しており、そのような場合には交通上について考慮するべきであると考えております。

共同住宅や長屋住宅を含め、住宅の計画について交通量が著しく増加することは想定しておらず、当該申請においても 6 戸の共同住宅から 4 戸の長屋住宅への建替えであり住戸数も減少することから、従前より交通量が増加する可能性は低いと考えられる為、交通上支障はないとしております。

会長

道路後退についてですが、図面番号 3/11 を見ると北側通路の後退が無いように見えるのですが、通路の面は元々揃っていたのですか。

また、L 型側溝で整備されるということですが、隣地に側溝が無いように見え

ますが隣地との連続性は考慮されているのですか。当該申請地については側溝も整備される為問題ないと思うのですが、大雨の際等、地域全体で考えたときに安全性が確保されているのかどうかという点も重要であると考えます。

特定行政庁

北側通路については、元々の幅員が約 3.96m～3.98mでしたので 2 cm～ 3 cm ではありますが、後退整備はする前提です。

また、隣地に側溝がある場合は必ず連続性について意識をしながら指導は行っておりますが、隣地に側溝が無い場合はやむを得ないとしています。地域全体の安全性を意識しながら今後も側溝整備について指導いたします。

委員

防災街区整備地区計画区域の制限についてご説明頂けますか。

特定行政庁

門真市の北部地域は密集市街地となっており不燃化を図っていかなければならない地域であることから、防災街区整備地区計画区域を 4 区域定めております。これに伴い建築基準法第 68 条の 2 に係わる建築条例を制定しており、建築主事がこの条例を確認した上で確認済証を交付することになります。

主な制限内容としましては、準耐火建築物以上にしなければならないということです。当該案件につきましては、許可条件だけを見ると準耐火建築物でなくても良いのですが、建築確認では、防災街区整備地区計画区域に入っておれば準耐火建築物以上の建築物でないと確認済証が交付されないこととなりますので、当該案件については準耐火建築物として計画されておりますので確認済証が交付されることとなります。

準耐火リストの添付については建築審査会でご指摘を頂いたこともあり添付しておりましたが、当該案件については準耐火建築物が許可条件ではない為、許可申請時の添付図書として準耐火リストを求めておりません。前回の審議案件のように 3 階建て以上の計画である場合は、準耐火建築物もしくは耐火建築物であることが許可条件であることから、準耐火リストの添付を求めて許可時に審査を行っています。

委員

許可条件でなくても準耐火建築物以上にしなければならないと条例で決まっているならば、図面のどこかに準耐火建築物であるということを表現しておかなければならないのではないのでしょうか。法第 43 条第 1 項ただし書き許可とはあくまで建築物の許可なので、申請図面確認時に準耐火建築物であるということを明示しておくべきと思いますが如何でしょうか。

特定行政庁

準耐火建築物になっていなければ確認済証が交付されないということもありましたので、許可条件ではないことから準耐火建築物についての審査はしない

という判断をしたのですが、このようなケースが初めてなのでご意見を頂きたいです。

委員

申請図面上で準耐火建築物であることを明記させる等、準耐火建築物であるということが判断できればいいと思います。

特定行政庁

口頭で準耐火建築物であるということの確認はしているのですが、今後は平面図等に準耐火建築物であるということを明記させるようにいたします。

会長

既に門真市全域が準防火地域に指定されておりますが、さらに防災街区整備地区計画区域を定められたということですね。

特定行政庁

当該案件については、準防火地域の制限を受けたとしても「その他建築物」で計画が可能なものでありますが、防災街区整備地区計画区域の制限を受けることで準耐火建築物にしなくてはならなくなります。

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。

次に、議案第4号「門真市建築審査会平成29年第1号審査請求事件に関する裁決審議」でございます。まず、審査請求の要旨並びに第2回門真市建築審査会以降の経過について事務局よりご説明をお願いいたします。

(以下、「議案第4号、門真市建築審査会平成29年第1号審査請求事件に関する裁決審議」については、門真市情報公開条例第6条第5号に定める不開示情報に該当するため、非公開)

会長

以上で、本日の議題は全て終了いたしました。他に何かございませんでしょうか。

これをもちまして、平成 29 年度第 3 回門真市建築審査会を閉会致します。

会長_____

委員_____

委員_____