

令和2年度第4回建築審査会議事録

- ・と き 令和2年10月21日（水）
午後3時00分～午後5時00分
- ・と ころ 門真市立文化会館 1階 ホール

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2項第2号許可）
3. 閉会

出席者

(委員)

会 長 下村 泰彦
会長代理 岩本 いづみ
委 員 澤田 範夫
委 員 棚橋 豪
委 員 加瀬 哲男

(特定行政庁)

まちづくり部長 木村 克郎
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 伊丹 慶子
建築指導課主査 濱岡 祐加
建築指導課係員 村尾 駿

事務局

お待たせいたしました。本日はお忙しい中、令和2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。また、新型コロナウイルスの感染拡大防止の対応につきまして、ご理解・ご協力賜り厚くお礼申し上げます。

開会に先立ちまして、本日の会議資料のご確認をお願いいたします。

～ 資料確認 ～

事務局

資料に不足等ございませんでしょうか？

次に、本日の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。

さて、本日の案件でございますが、議案第5号「建築基準法第43条第2項第2号許可」でございます。

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ひいたします。

会長

それでは只今から、開会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、5名の出席ですので、本審査会は、有効に成立しています。

次に本日の会議録の署名人につきましては、加瀬委員と棚橋委員にお願ひ致します。

それでは議案第5号「建築基準法第43条第2項第2号許可」について、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、よろしくお願ひします。

確認させていただきたいのですが、隣の駐車場となる敷地も同一所有者ですが今回はこの旗竿上の敷地の利用ということですね。また境界線のところはブロックやフェンスという話もありましたが、最終的に図面では縁石となっているので、フェンスとか高さのある工作物になるわけではないのですかね？

特定行政庁

今回の区域について、元々長屋3棟があった全体敷地は600㎡以上だったのですが、その中の一部だけを土地利用するという話でした。土地利用の面積が300㎡以上のため門真市まちづくり基本条例が適用され、その条例協議の中で区域の明確化についても協議し、基本的に周囲はブロック、フェンスで、残る敷地と今回の敷地の境界線は縁石の計画になったとのことでした。

会長

法律の基準は満足されていると思いますし、また避難に関してもフェンスとかではないので逃げるのは可能だと思われそうですね。縁石であるほうが安全性は確保されているのではと思いました。

委員

今回の説明は周囲の状況、公園等を記載いただき非常に見やすいなと思いました。あと避難の話で行くと奥の勝手口から里道に出て逃げることも可能なの

かなとは思いました。

特定行政庁

元々の里道は形態もなく草が生えている状態でしたが、今は建物も解体され、里道部分も綺麗になっています。

委員

前の状態では人が通っていなかったのですかね。

特定行政庁

前の状態では通ることは出来なかったと思います。

委員

分かりました。あと東隣はそれなりの幅員の道があるように見えますが、中心線はどのように考えているのでしょうか。写真を見ると奥の家がまともにぶつかっているように見えるのですが。

特定行政庁

東側の敷地ですが、5階建て、高さ15mほどの共同住宅があり、当時の要綱協議に基づいて建築されています。その際に中高層建築物は消防活動上6.7mの空地を設けて後退するような指導を行っており、さらにその部分を寄附していただく形でしたので、東隣の前面道路だけが極端に広くなり市管理道路となっているということです。

委員

結構な幅員があるのですね。

特定行政庁

6.7mあるのでこの通りで一番幅員があるのはこの場所になります。

委員

東側を写真で見ると奥が狭く見えたのですが、奥はどの程度の幅員があるのでしょうか。

特定行政庁

奥は4mあります。ただそれよりも奥の東側出口付近が3.4mほどです。

委員

分かりました。今回の申請地も東側に合わせて6.7mの整備をするという話ではないのですね。

特定行政庁

そこについても開発担当が協議をしたことは聞きましたが、最終はこの計画になったとのことですね。

会長

6.7mというのは中心線からですか。

特定行政庁

いえ、配置図にもありますが里道が通路の南側にいまして、この里道の南側境界から6.7mの後退をしています。里道を基準に後退のラインを考えているような形となっており、今回の申請地も里道を基準に考え4.7mの後退をするという内容になっています。

会長

里道の考え方について教えていただきたいのですが、里道は元々国の管理で、そこから移管されていったと思うのですが、里道を基準に後退のラインを考えるとときに私道との境界ははっきりさせておかななくていいのですかね。

特定行政庁

里道に接している敷地での後退、寄附の場合は官民境界の明示が必要となりますので、その境界ははっきりしているかと思えます。

委員

敷地が旗竿上ですが、緑化の基準等はどうなっていますか。

特定行政庁

緑化の基準については、全体的な緑化面積の規定と接道緑化の規定があります。所管課ではないのですが、以前駐輪場、駐車場の下を緑化するのはあまりよろしくないのではという話があったので、特定行政庁としても協議はしたのですが、やはり接道緑化の基準も守る必要があるため致し方なくこのような緑化計画となっているという状況です。

委員

話は戻りますが、元々600㎡以上ある場所を330㎡程の一部だけを土地利用し、残る隣は駐車場で全く関係ないですよということで申請されたとのことですが、この残る駐車場を将来どうするか等は話をしなくて大丈夫だったのでしょうか。一時は駐車場にするとは思いますが、あえて申請を通りやすくするため、時期を分けてするようなことを考えているのではないのかなと思ったのですが。

特定行政庁

今回の敷地としての土地利用がまずあり、区域外のところについては土地利用はしませんが示してもらわない限り、申請自体受けられないということは事業者には話をさせてもらっており、今の段階では土地利用をする予定はないと聞いていて、もしすぐに隣の土地利用の申請をもってこられても、市として受けることは出来ないなど、そのあたりも十分話をした上で受けた申請となっています。

委員

近い将来はないということなのですね。本来であれば大きな土地利用をしてもらう方が門真市としてもいいですよ。

特定行政庁

もちろん最初は全体の土地利用として計画するように協議はしていて、事業者も様々な検討はしていたかと思いますが、最終的にはこの計画で申請がなされたという状況です。

委員

分かりました。

会長

他に何か質問等がありますか。建物本体についてはどうでしょうか。

委員

建物は準耐火建築物にはなっていないのでしょうか。

特定行政庁

準耐火建築物にはなってはいません。今回の場所は防災街区地域でもなく、基

準法上は制限がない建築物です。今回の許可にあたり、提案基準3-3と同等の要件が必要と考えておりますが、提案基準3-3であれば軒の高さ7m未満かつ階数が2以下のものは耐火要件の基準は外すとなっています。

委員

分かりました。

会長

その他、特にご意見等ございませんでしょうか。

それでは、他にご意見、ご質問等が無いようですので、お諮りいたします。

議案第5号については同意することよろしいでしょうか。

～ 異議なしの声 ～

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。

以上で、本日の議事は全て終了いたしました。

それではこれもちまして、令和2年度第4回建築審査会を閉会いたします。

会長_____

委員_____

委員_____