

## 令和3年度第4回建築審査会議事録

- ・と き 令和3年11月29日（月）  
午後3時00分～午後4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4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	稲地	秀介
委 員	加瀬	哲男
委 員	中井	洋恵

#### (特定行政庁)

まちづくり部長	良	義浩
まちづくり部次長	真砂	幸弘
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
建築指導課主任	西本	雅也
建築指導課主査	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、令和3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、開会に先立ちまして事務局より令和3年10月1日付けで人事異動の

あった職員をご報告いたします。

建築指導課開発安全グループ主任の西本でございます。

以上、簡単ではございますが、紹介とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

次に、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4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いいたします。

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、加瀬委員と稲地委員にお願い致します。

それでは議案第4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、よろしくお願いいたします。

委員

本案件は、袋路状通路の定義(2)－③に該当するのでしょうか。

特定行政庁

本案件については、2.7m以上で通り抜けている通路に接しているため、袋路状通路には該当しません。2.7m以上で通り抜けていない場合は、袋路状通路の定義に該当するかどうか判断することになります。

委員

2.7m以上で通り抜けている場合、接道する42条道路までの距離の規定はないのでしょうか。

特定行政庁

2.7m以上で通り抜けている場合、距離の規定はございません。

委員

調査意見の②安全上の項目に「通り抜け」の記載がありませんが、「道路に至る経路の幅員は2.80m～3.83mあり」という文言では、片方の接続する道路までのことを言っているだけで、通り抜けているかどうか分からないのではないのでしょうか。

特定行政庁

調査意見の②安全上の項目には、最初に主たる経路を記載しております。

これは、搬入車両がどちらから進入してくるのかなどを考慮したうえで主たる経路を決定し、提案基準を判断しているためです。

また、主たる経路を基に①交通上・③防火上などの各項目についても内容を確認しておりますが、特に避難に関しては、主たる経路以外の経路があることにより避難が有効となるため、主たる経路以外の経路があることについて記載しています。

委員

主たる経路以外の経路の状況については、袋路状通路に該当する場合は記載し、袋路状通路に該当しない場合は、あえて記載する必要はないということでしょうか。

特定行政庁

主たる経路以外の経路の状況により、拡幅合意の有無を判断する必要があるため、袋路状通路に該当するかどうかに係わらず記載しております。

会長

体裁については今までどおりですが、中井委員が仰るとおり、通り抜けについて基準を満たしているかどうかについては、少し分かりにくい部分があるかと思えます。

特定行政庁

基準を満たしているかどうかについては、調査意見ではなく、議案書で表現するようにしております。

委員

私が気になるのは、議案書の「接続する道路までの延長距離約 85m」と記載されている部分で、この事実だけを見ると道路まで距離があるため、本案件は袋路状通路なのかなと感じてしまうところです。

特定行政庁

接続する道路までの延長距離については、参考の一つとして記載しております。

委員

議案書に延長距離約 85mと記載するのであれば、調査意見と同様に、主たる経路以外の経路についても記載し、袋路状通路には該当しないことが分かるようにされたほうが良いのではないのでしょうか。

特定行政庁

延長距離を記載している一つ下の項目に、通路の概要として、「建ち並びあり。通り抜けあり。」と記載しており、通り抜けがある通路というのが 2.7m以上で通り抜けている通路を示しております。

委員

分かりました。

委員

平面図に記載されているパウダーキッチンとはどういったものですか。

特定行政庁

キッチンと洗面台を融合させたコンパクトなミニキッチンのことで、火気使用は無く、電気ポットでの湯沸かしとコップ等の皿洗い程度と聞いております。

委員

パウダーキッチンの西側に記載されている不用品置き場・段ボール置き場については、色分けするなどして置き場の整理をされる予定ですか。

特定行政庁

管理の仕方までは確認しておりませんが、引っ越しに伴う不用品・段ボールを一時的に整理して置いておくだけであると聞いております。

会長

本当に火気使用が無いのかどうかは気になりますが、本案件のように用途が倉庫の場合、建築基準法で求められる壁・屋根などの耐火要件について教えてください。

特定行政庁

建築基準法で規定されている耐火要件ですが、まず、用途で規定されている耐火要件につきましては、倉庫の場合、床面積 1,500 m<sup>2</sup>以上で準耐火構造以上、3階以上の部分にある倉庫の床面積の合計が一定規模以上で耐火構造にしなければならないとなっており、本案件は該当しません。

次に、防火・準防火地域で規定されている耐火要件につきましては、本案件の場合、防火地域内の計画であれば準耐火建築物、準防火地域内の計画であれば耐火の規定はかからないとなっており、本案件は防火地域内の計画であるため、準耐火建築物の計画となっております。

最後に、内装制限の要件につきましては、本案件の場合、火気使用有り内装の仕上げを準不燃以上、火気使用無しで制限なしとなっており、本案件は火気使用が無いため、内装制限はかかりません。

なお、念の為、IHの設置が無いことを聞き取りしておりますが、IHの設置があっても、火気使用ではないため内装制限はかかりません。

会長

平面図に洗濯パンやミニキッチンなどの計画があることから、一時的であっても倉庫内で過ごされることが想定されます。特に冬場等、火気使用があるのではないかと懸念がありますが、火気使用が無いという設計者の言葉を信じて審査を進めるしかないのですね。

特定行政庁

消防法でも危険物の設置有無が基準となるため、本案件は危険物倉庫には該当しません。

本市では、火気使用に関して独自に基準を定めていないため、建築基準法で規定されている要件以上のことを求めるのは難しいです。建物の利用方法については使用者の責任になるかと思えます。

委員

この倉庫は、この土地で一時的に利用するために計画したものなのか、これか

らずっとこの土地で商売するつもりなのか分かりませんが、市として、住宅が建ち並んでいる場所にぽつんと倉庫ができることに対し、どのようなイメージをお持ちなのでしょうか。

特定行政庁

相応しいか相応しくないかの判断は難しいですが、商業地域であるため、倉庫の計画であっても問題ない地域ではあります。

会長

見落としておりましたが、商業地域なのですね。それであれば倉庫の計画であってもいたしかたないですね。

委員

本案件は、倉庫業は営まないけれど、使い方としては貸し倉庫であって、建築基準法上の用途は倉庫となるのですか。

特定行政庁

はい。本案件については、引っ越しする方の物品を一時的に保管するために場所を貸す行為が発生しますが、倉庫業を営む訳ではないため、建築基準法上の用途は「倉庫業を営まない倉庫」となります。

建築基準法上の用途については、貸し倉庫であっても、借りた側がどのような使われ方をするのかで用途が変わります。借りた側が倉庫業を営むのであれば「倉庫業を営む倉庫」の用途となりますし、倉庫業を営まないのであれば「倉庫業を営まない倉庫」となります。

委員

東側隣地駐車場と一体的に利用できるような計画となっておりますが、東側に空きスペースがあるため、仮にその部分に段ボール等のゴミを置くと、放火や景観などの懸念があります。屋外にゴミを置く場合、できれば施錠ができるタイプのゴミ置き場を設置する方が良いと思いますが、燃え草になるようなものの管理を徹底していただきたいと思います。

特定行政庁

ゴミの管理方法について確認し、指導するようにいたします。

委員

設計者に伝えても伝言ゲームになりますので、できれば借主に直接お話しされるのが良いかと思えます。

もう一点お聞きしたいのですが、南側にある2枚片引きドアの施錠方法はどのような計画になっているのでしょうか。避難の観点から、施錠方法は重要な部分であると思えますので、図面上に施錠方法を記載していただくよう今後検討していただければと思います。

特定行政庁

分かりました。

会長

やはり、無人の倉庫であるのにも関わらず水回り等の計画があり生活感があることから、火災等の懸念があります。管理については徹底していただくようお願いいたします。

特定行政庁

分かりました。

委員

軽トラックのみの利用であるとお聞きしましたが、引っ越し業者であるのにも関わらず本当に軽トラックのみの利用なのでしょうか。

特定行政庁

本案件の南側通路は、3 tの車両規制があるため、大きなトラックは通行できない状況です。また、倉庫の利用方法を確認した際、大きなトラックで家具等を移動させた後、積み込み切れなかった段ボール等を軽トラックで移動させ、一時的にこの倉庫に保管すると聞いております。

委員

隣地も本案件と同一所有者だとお聞きしましたが、どの範囲が同一所有者なのでしょうか。

特定行政庁

東側にあるエンゼルハイツまでの隣地駐車場部分は同一所有者となります。

会長

西側通路の公共柵については、申請地側に下げる計画ですか。

特定行政庁

はい、通路中心から2.0m後退し側溝整備をする位置に合わせて柵も下げる計画となっております。

会長

西側通路沿いに緑地を計画されていますが、南側より人通りがあるのですか。また、商業地域であっても緑化の基準はあるのでしょうか。

特定行政庁

単に南側通路沿いは車路であるため、西側通路沿いに緑地を計画されたのだと思います。

また、用途地域に関係なく緑化の基準を設けており、本案件の場合4.12%以上の緑化が必要となります。

委員

筆が一筆ですが、建蔽率等は何を基に計算されているのでしょうか。敷地面積については賃貸借契約書等を確認されているのでしょうか。

特定行政庁

確認申請上は、あくまで申請がなされた敷地に対して審査することとなり、現地は鉾等で確認することとなります。

委員

鉾で確認できるのですね。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。

～ 異議なしの声 ～

会長

それでは議案第4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3年度第4回建築審査会を閉会いたします。

会長\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_