

令和3年度第5回建築審査会議事録

- ・と き 令和3年12月24日（金）
午後3時00分～午後5時00分
- ・と ころ 門真市役所 別館3階 第3会議室

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2項第2号許可）
 - ・その他（提案基準3-3の改正案について）
3. 閉会

・出席者

(委員)

会 長	下村 泰彦
委 員	加瀬 哲男
委 員	澤田 範夫
委 員	中井 洋恵
委 員	稲地 秀介

(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3年度第5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。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、傍聴の有無でございますが、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」及びその他案件「提案基準3-3の改正について」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

只今から開会いたします。よろしくお願いいたします。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名の出席となっており、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、加瀬委員と稲地委員にお願い致します。

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、よろしくお願いいたします。

会長

前面通路は里道や水路がありますか。

特定行政庁

私道であり、里道、水路はありません。

委員

通路の入り口あたりで2.83m、2.52mとありますが、実際はもう少し広そうですね。

特定行政庁

実際の現地は通路上空にテント屋根があるため、幅員はテント屋根まででみています。

委員

安全側でみているということですね。

特定行政庁

そうです。

委員

写真は誰が撮っているのですか。

特定行政庁

職員が現地調査し、撮影しています。

委員

幅員の数字は大体想像つきますが、実際の現地がどうなのかは分かるようにしてもらいたい。反対側からなど写真をもっと準備してもらいたい。

特定行政庁

分かりました。

会長

商業地域の3階建てですが、避難バルコニーはなくてもよいのですか。

特定行政庁

今回の計画は耐火建築物となるため、避難バルコニーがなくても問題はありません。

会長

分かりました。

委員

西の消火栓に繋ぐという説明でしたが、通路がクランクしているので消防車は入ってこれるのでしょうか。

特定行政庁

通路が狭く見えますが、2.5m以上はあるので消防車は通行できますし、おそらく北側の通路から入ってくると思われます。

委員

分かりました。本件というよりは、向かいの古い住宅が気になりましたので。

委員

配置図で敷地内に側溝をされる計画ですが、基本的には敷地内側溝ですか。

特定行政庁

まちづくり基本条例にかかる300㎡以上の規模であれば、敷地外に側溝を整

備するよう指導しますが、条例にかからなければ敷地内側溝でも認めています。

委員

分かりました。

会長

出入口は階段室にもありますか。

特定行政庁

階段室にはありません。1階に全体のオートロック付きの玄関があり、階段室型でそれぞれの住戸の玄関があるという計画です。

会長

審査とは直結しないと思いますが、大阪市の火災のこともあり、一階段という構造が防火上あまり良くないと思いがになりました。

会長

他にご質問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号について承認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。

次に、その他案件「提案基準3-3の改正について」、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。

委員

基準の「ロ）」で、『これらの規定』は、何を指しますか。

特定行政庁

容積率の規定及び建ぺい率の規定になります。

委員

「これらの」というのは、容積率、建ぺい率の規定の要件だけを指したもので
すか。

特定行政庁

そうです。

委員

質問して分かりましたが、初めて読んだ人が分かるかなと。

委員

「これらの」ではなく「これらが」だと分かるかな。

委員

それが分かりにくくて、説明していただいて分かりました。

特定行政庁

言い回し等については精査します。

委員

ケース6ですが、どちらかの敷地が駐車場ならアウトですか。

駐車場と共同住宅が建っている2敷地を1敷地として集合住宅を建てるのは
どうなりますか。

特定行政庁

2つの敷地を合わせることは『従前の敷地内の建築』ではありません。

共同住宅だけではなくて、建築物の敷地であれば同様に考え、敷地設定を変
えるという行為が同意基準に該当しないため、審査会にかかるということになり
ます。

委員

2世帯住宅を解体して、共同住宅を建てる場合は、ケース2になりますか。

特定行政庁

戸建て住宅から共同住宅への建替えは、従前建築物が共同住宅等ではないの
で、同意基準に該当しません。

委員

戸建て住宅から共同住宅への建替えは、同じ住宅系ですが、同意基準から外

す理由は何ですか。

特定行政庁

通路に対して戸建て住宅が建っている状況から、共同住宅に建替わる場合は、その利用状況等が変わりますので、同意基準には含めておりません。

委員

平屋3軒長屋から3階建て共同住宅が建つ場合でも、300㎡以下であれば、同意基準に該当するということですか。

特定行政庁

規模の上限は、高さ10m以下、階数3以下で、容積率の規定が適合していれば、2階建てが3階建てになっても、同用途の建替えであれば同意基準に該当します。

委員

ケース6も同一敷地ならOKですか。

2つの建築物の敷地を、合わせて1つの敷地にする場合も諮問不要ですか。

特定行政庁

2つ建築物の敷地を1つにすることは、同一敷地内の建築ではないため、諮問案件となります。

委員

10年も20年も空き地で、従前は長屋・共同住宅であった場合はどうですか。

特定行政庁

それは、個別の判断になると思います。

過去の判断材料があればいいですが、10年も空き地の場合は、従前と用途が変わらないと判断することは難しいと考えます。

委員

500㎡の敷地を350㎡と150㎡に割って、350㎡に共同住宅を建てた場合、残りの150㎡では共同住宅は建てられない面積ですが、その時に共同住宅が建てられますか。

1,000㎡の敷地があって500㎡で割って、共同住宅を建てて、残りを売却した場合、売却した更地の用地には従前用途はなくなって、諮問案件になるということでしょうか。

特定行政庁

基準に規定している『従前の敷地内における建築』とは、その建築物の敷地を指すものとして扱っており、提案基準における「ただし、従前の敷地内にお

ける建築で従前建築物と同一の用途規模についてはこの限りではない」の意味は、従前の敷地が 300 m²を超える場合で、その敷地における建築で、従前建築物と同一の用途規模に限るという基準です。

1,000 m²の敷地があって、それを 350 m²に割って申請するのは従前の敷地内とはみなしません

会長

ケース 4 のように建物の高さが変わることを、同意基準にして大丈夫ですか。

特定行政庁

ケース 1 も高さが変わることを許容しており、例えば、敷地が 290 m²の既存の共同住宅を、平屋建てから 3 階建てに建替えることも許容しております。

ケース 1 とケース 4 は、敷地が 300 m²を超えるか否かの差です。

会長

状況が変わらなければ、2 階建て共同住宅がそのまま 2 階建て共同住宅になったとしても、準耐火とか耐火とか含めて、特に審査会を開かなくてもいいですが、高さが変わるとしたらかなり要件が変わるイメージがありますが、そうでもないですか。

特定行政庁

これまでも、従前の建築物より高さが高くなるということに対しての審議は審査会で行われておらず、建替え後の許可対象建築物に対する審議ですので、特段影響はないと考えております。

会長

前面通路側の状況として、経路や 2 方向避難、通路幅員、消防車も含めて、通路の確認等はやってきたので、それはそれで問題ないと思いますが、安全上のひとつの観点として、例えば、建物の計画として、ハッチや避難はしごを設ける場合、ハッチから降りたところの敷地内の避難通路の計画は、1 階建てでは気にしないが、3 階建てでは気になるところですが、それは審査会には諮らないということですね。

特定行政庁

3 階建てを建てる許可申請について多く実績があり、今までの蓄積等を踏まえ、一定の指導は行ってきたものと考えておりますが、これらについて、これからは審査会に諮る必要があるということでしたら、今回の同意基準は新設できないものと考えます。

会長

形状の変化（規模が大きくなる）がある場合のこれまでの実績や指導等について、蓄積した資料が指導基準やガイドラインとしてあれば、それに準じた指

導が行えるため、手続きを簡素化するという今回の提案はいいと思いますが、何もない中で基準を改正したときに、改正したことの理由は大丈夫かなと思っています。それが一つ目です。

二つ目は、基準を変更した場合のメリットがたくさん示されていますが、逆に課題は発生しないのかなと思います。いいことしか書いていないと心配になる。『課題はあるが、メリットがこれだけあるため、差し引きプラスになります』と説明されたら説得力はありますが、これだけいいことのみを示されると了承せざるを得なくなる。

運用上、私たちが気づいていない課題があるなら提示いただきたいと思います。気になることや、問題になるところはありませんか。

委員

課題をさがしてみてくださいと言いたいところですが、前の会議でも言ったように、現状にとらわれず将来に向けて考えたらどうですかと思います。

模式図では頭に入ってこないため、今回は、本日の議案をベースに、図面等を用いて説明してほしいと思います。

戸建て住宅は戸建て住宅への建替えしか認めない、というものではないと考えます。

例えば、今日の申請の横の6件（戸建て）も共同住宅に建替えるから、まとめて許可してほしいという申請があれば認めてあげたらいいと思います。これが認められないとなると、そもそも商業地域なのに容積率を上限まで使えない状況で、4mの道路しか作られないなら、突き詰めると、商業地域としてどうなのかという議論にまで発展することになると思います。

4m道路なので、容積率240%までしか建てられず、3階建てを超えるものはおそらく建てられないなか、耐火建築物に建替わるなら良い方向なので、どんどん建替えを促進していくべきです。

ただ、通路幅員2.7mで大丈夫なのか、という議論は都市計画の方に聞きたいと思います。幅員2.7mでは狭いということであれば、そもそも審査会の議論が成り立たない。

例えば、戸数が従前建築物の3倍の規模の計画であったとしても、同意しないという結論にはならないと思われ、そのような物件を議案として審議しても否定することはないと思います。

今、共同住宅や長屋住宅について同意基準を定めようかということになっていることについて、何の問題もないと考えます。

審査会の諮問を経ずに（同意を得たものとして）という仕分けは、全てをそのようにしても良いのではないかとも思っています。

理屈をつけてやっていますが、丁寧に考えたいと思っています。

共同住宅に建替わるのであれば、全て特定行政庁の判断に任せるという思いを持っておりませんが、そこまではすると極端かなと悩んでいます。

特定行政庁

提案基準3-3は住宅以外のすべての用途を対象にしている基準であり、第3

のただし書きにおいて、共同住宅・長屋に用途を限ったのは、敷地が 300 m²以上の場合に、集会施設や他のどのような用途の建築物が計画されるのかわからない中、例えば、作業場付き工場で広い敷地の中で屋外作業がある場合や、集会施設で大規模な屋外駐車場がある場合など、使われ方によっては、一定の懸念材料があると思い、共同住宅・長屋に絞ることとしました。

ただし書きにおいて「共同住宅等」の条件を外してしまうと、先ほど説明した用途の場合でも、基準に適合していれば申請を受けざるを得なくなり、個々の申請に応じた指導等が行えないという弊害が発生してしまうため、共同住宅、長屋以外の用途の申請があった場合には、判断基準を適用することで、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないしかるべき計画を申請者側に指導し、しっかり協議したうえで審査会に諮問するものと考えています。

ただ、共同住宅等において 300 m²を超える敷地での建替え計画となる場合には、提案基準に該当することで、申請者側も安心して相談できると考えます。

委員

従前がどんな用途であろうと、従後が共同住宅になるのであればいいのではないかと考えています。

特定行政庁

同意基準の話ですか。

委員

同意基準でも提案基準でも、従後が共同住宅や長屋住宅で、燃えにくい建築物に建替わるのであれば、従前用途は問わなくてもいいのではないかと。店舗や工場に建替わるという計画であれば、やはりこの審査会の場で諮るべきと思いますが、共同住宅等であれば、どんどん推進すればいいと思います。

共同住宅への建替えのほうが、戸建てへの建替えより緑地も取れるし、いいと思います。

本当は、幅員 4 mだと心もとないが、6 mになるのであれば住居系以外の用途でも推進してもよいと考えています。しかし、43 条の通路は 6 mの幅員にはならない、後退整備されても 4 mにしかありませんよね。となると、再開発等で面的に一体的に整備されるか、区画整理するかはわからないが、そんな馬力もないと思います。

本来、商業地域であれば容積率 400%まで認められる都市計画となっているので、納得する計画（用途）が出てきたら許可する場合もあるだろうし、この通路だったら無理ではないかという議論になることもあると考える。そのような場合にはこの審査会の場で議論させてもらいたいが、共同住宅や長屋であれば、従前用途に拘らずどんどん建替えたらいいと思います。

北摂の方では、もう住宅は望んでいないという市もありますが、門真市であれば住宅（人口）が増えることは望ましいことだと思いますので、建替えによってまちが活性化して、人が増えて、税収が増えて、これにより再整備を検討するなどできるので、できるだけ加速させたいと考えています。

次の時は具体的なイメージができるような資料をお願いします。

委員

敷地面積 300 m²という基準の根拠は何ですか。

特定行政庁

開発協議を要する規模を採用したと思われます。

委員

今回は 300 m²を超えてもオッケーですか。

特定行政庁

はい。

委員

300 m²を想定した建物の規模しか建てられないので、敷地に余裕ができるという話ですか。

委員

多少開発に遠慮している感じですね。

開発許可となるとこの通路では許可できないですね。

委員

逆に言うと、建築は可能ですが、都市としての利用度は下がる方向に誘導するという解釈でよろしいですか。43 条許可で建物の更新を進める方が、敷地の利用度が多少下がっても良いということでもいいですか。

特定行政庁

今までの経験上、敷地が 300 m²を超えるために提案基準に該当せず、判断基準を適用する場合、事業者も積極的に動かなくなり、こちらも提案基準に該当しない建築計画を積極的に申請していただきとは言えず、なかなか建替えが進まないという状況がありました。

委員

敷地を 300 m²として建築計画をすることは、防災の観点からは良くなりますが、例えば 350 m²程度であれば妥当な線と思いますが、もうちょっと大きな敷地の場合、土地の有効活用という面でもう少し増やしてあげてもいいのではと思います。

例えば、敷地が 480 m²あるのに、300 m²としての計画しかできないのであれば、事業が成り立たないので、分割されたりすると、まちとしては更新のスピードが遅くなる要素が増えると考えます。

土地の利用度をインセンティブとして与えないと更新速度が保てないのであ

れば、最終的にはどんどん規制の範囲が緩くなっていくという懸念があるため、最初の絞りとしてのスタートがどこか、同意基準でやっていくと自動的に実績が増えていくので、状況を見ながら再検討や議論をする仕組みが、こういう場で作れるのであればいいのですが、甘くなっていく方向にのみの仕組みや制度であれば、違うかなと思います。

同意基準3-3第1の文末は「取扱う」で終わるのですが、「取り扱うことができる」とか、余地を残しておくほうがいいのではないですか。

特定行政庁

「取扱う」としていないと、窓口において曖昧な表現では対応が困難となる懸念があります。

会長

メリットのみであるなら反対することではないのですが、『基準の適合性を確認したら審査会に諮らず許可できる』とすることの逃げ道ではありませんが、責任転嫁も含めて審査会にぶら下げるということが、他の委員会等ではよくあることで、例えば、デザイン会議とか景観アドバイザー会議では、ルールはあるが、相談や助言を求められる場合が多々あります。

難しい案件への指導の場合など、審査会に諮ることを理由にする方が指導しやすい場合もありますので、諮る場合とそうでない場合の整理と、審査会で同意を得たものと扱うことができる道路の幅員、側溝、耐火性能、避難経路、消火栓等の基準が整理されていれば、即許可ということもあり得ると思います。

基準の中で、用途が変わらなくても気になりませんが、形状が変わることについて、基準等の精査ができれば、議論ができると思います。

パターンを具体的な事例で説明していただけると理解しやすいと思います。

17 特定行政庁のうち13 特定行政庁が既に同意基準を設けていて、門真市は残り4つの少数派ということなのですね。

特定行政庁

そうです。残りの特定行政庁は特殊な基準の作り方となっているため説明はしづらいですが。

委員

門真市は、独身者か結婚したての人の割合が多く、子育て世代は他市に移ってしまうということを聞きましたが、この基準を推奨すると、本日の議案のような居住面積30㎡程度の共同住宅が建てられ、子供がいる家庭にとってこれでは狭いため、独身者の方たちが対象となる建物が駅前に建つイメージですよね。

都市計画としてそれでいいのかという判断は、別でしておいてほしいと思います。

特定行政庁

門真市まちづくり基本条例の中で最低住戸面積の規制はありますが、条例が

かからない規模の場合にその指導は行えないので、より広い敷地の誘導ができた場合には条例で住戸面積に係る指導を行っています。

委員

この基準に則ると、今回の議案のような 30 m²程度の住戸の共同住宅がたくさん建つイメージですよね。

本当は子育て世代の働き盛りの人に住民になってほしいが、独身者か結婚したての人だけが駅前に住むというまちづくりになるイメージですよね。

特定行政庁

開発の協議を受けるときには、基本的にはファミリータイプを計画してくださいと指導していますし、ワンルームならなるべく大きいものという指導をしています。また、現に門真市に住んでいて、手狭になった場合でも、他市ではなく門真市内で探してもらいたいということで、戸建て住宅の分譲の開発も並行して行われています。

なるべく門真市内の戸建て住宅に移ってもらえればと考えると、民間開発でどこまで言えるか難しいところがありますが、そのような指導も建築指導課で行っています。

委員

この基準とした場合、審査会の開催は年間どのくらいになりますか。

特定行政庁

平成 13 年度から令和 2 年度までで審査会案件が 71 件、戸建て 20 件、共同住宅 44 件、その他 7 件となっております。

今回の基準にあてはめると、審査会への諮問不要が 27 件になり、4 割程度減ります。

共同住宅に限ると、44 件中 27 件になり、6 割程度減ります。

共同住宅等のうち判断 7 件のなかに、敷地面積 300 m²を超えており、提案基準に該当しないため判断基準を適用して審査会に諮ったものが含まれています。

今回、敷地 300 m²を超える場合の基準を提案基準に盛り込むことで、窓口での協議はやりやすくなります。設計者の方も審査会に諮らなければならないと説明した段階で時間等も多くかかるためとても嫌がる傾向にあるのが現状です。

会長

本件は、今後委員全員に照会をしていただき、次回は事例を含めて説明をお願いします。

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 5 回建築審査会を閉会いたします。

会長_____

委員_____

委員_____