

令和4年度第1回建築審査会議事録

- ・と き 令和4年5月23日（月）
午後3時00分～午後4時30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1号（建築基準法第43条第2項第2号許可）
 - ・議案第2号（建築基準法第43条第2項第2号許可）
 - ・議案第3号（建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する基準の改正）
3. 閉会

出席者

（委員）

会 長 下村 泰彦
委 員 稲地 秀介
委 員 加瀬 哲男
委 員 澤田 範夫
委 員 棚橋 豪

（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 岡澤 一登
建築指導課主任 金野 祐美

（事務局）

建築指導課課長補佐 伊丹 慶子
建築指導課主査 西本 雅也

事務局

お待たせいたしました。本日はお忙しい中、令和4年度第1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、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1号「建築基準法第43条第2項第2号許可」、議案第2号「建築基準法第43条第2項第2号許可」、議案第3号「建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する基準の改正」でございます。よろしくお願いたします。

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

只今から開会いたします。よろしくお願ひいたします。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、加瀬委員と棚橋委員にお願ひいたします。

それでは議案第1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、説明をお願ひします。

～ 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

敷地の周りの空地の部分は整備ができているように見えますが、そのできている通路が、今回の空地となっておりますか？

過去に許可していますか？

特定行政庁

事前に整備ができておりまして、元の通路の中心からから2.35m下がって整備しております。

東側隣地で過去に戸建て住宅を建築しておりまして、その時に整備しております。

委員

審査会で許可しましたか？

特定行政庁

東側隣地は戸建てですので、審査会にはかけていません。

整備自体は、開発の条例協議と同等並みの整備をして頂いています。

委員

隅切りの整備も終わっている？

特定行政庁

終わっています。

委員

今回は、共同住宅なので、審査会に諮るとのことですね。

特定行政庁

はい。

委員

1階エントランスの扉がオートロックになっていますが、内側からはサムターンで開錠できると思いますが、外側からで災害時に開錠できますか？

特定行政庁

災害時に外側からの開錠は想定されていないと思います。

避難バルコニーにはなっていないですが、3階建てであれば避難バルコニーは必要ですが、今回は2階建てなので法令上は必要ありませんが、協議はしましたが、設置できませんとの回答でしたので、やむなしとしています。

消防はバルコニーから進入できます。

会長

隣の許可物件は、2方向避難がありますか？

特定行政庁

戸建て住宅は通り抜けの規定がありません。

会長

隣の許可物件が共同住宅なら2方向避難が必要になりますか？

特定行政庁

あと、経路が35m以内であれば。

2.7mで通り抜けておれば、いかなる経路でも距離は問いません。

会長

敷地の入口がここで、ここから逃げていくという発想ですね。

角地ですので問題ないと思いますが、北側通路も確保されているので、敷地内から逃げて2方向ではなくて、こっちからこう行って2方向で問題ないですか？

特定行政庁

空地としては、将来的に確保されていくところですので。

会長

わかりました。

先ほど質問させていただいたのは、共同住宅で、ここが2.7mより狭くなっているという理解ですか？

ここまでこう行って、ここからこう行って、車は通りにくいとは思いますが、人なら逃げられるという判断で、このネックの部分が2.7mであれば、なぜこの経路をとらないのですか？

特定行政庁

この経路では2.7mありません。

委員

南側の空間は、どれぐらいありますか？

特定行政庁

東端で、柱芯で600mmです。

壁面からで500mmです。

委員

室内で出火したとき、南側に逃げるときに、1階は出られるが、2階は飛び降りる？

バルコニーまで行っても避難はしごもない。

2階建てはそこまで厳しいことはないのか。

特定行政庁

法律の制限がない中どこまで指導できるかというところが、いつも課題ではありますが、43条許可する上で、望ましいことは常に指導するようにしていますが、実に至るかは難しいところがあります。

委員

とにかく50cmでも逃げられればいいですね。

会長

今回、緑化はどこですか？

特定行政庁

南側の木4本です。

会長

前から言っていますが、500 mmで木があったら逃げられませんよね？
建物の周囲は確保しないとイケないのではないですか？

特定行政庁

今回は、建ぺい率の緩和プラス 20 で、いっぱいまで建ぺい率を使っているの
で。

会長

日影と角地とで 10%、10%ですか？

特定行政庁

準防火地域で準耐火建築物以上の設計をした場合はプラス 10%、角地の 10%で
建ぺい率がいっぱいなのに、更に緑化までとなるとこういう形になりました。
自転車置場、ごみ置き場も設置してもらおうとなるとこういう設計にはなりがち
です。

委員

本来、ここかここでしょう。
こことかここには置けなかったかな。
避難経路に置くというのがダメですよ。
ここに置けない理由があるのですか？
本来、街としては、こことかここに置くのがふつうですよ。
おおきいのはダメですけど。

委員

この 4 本は地植えじゃないとダメですか？
プランターとかはダメですか？

会長

緑化のマスを立ち上げればいいですが、移動はダメじゃないかな。

委員

こことかここに入れるのであれば、立ち上げてもらって、設置してもらっ
うがいいのではないですか。

特定行政庁

緑化の協議は終わっていますが、審査会から意見があったことを申請者に伝
えます。

委員

根拠としては、澤田先生がおっしゃっていた、「逃げられない」ということが防災上のネックになるかもしれないので、別の場所で担保してほしいという趣旨でお伝えしていただければと。

特定行政庁

こちらから逃げられないこともないと考えております。

植栽を移動しないと許可しませんとはできませんので、バランスよく配置できませんかということは、伝えます。

委員

緑化とは数字だけではなく

会長

2階の南窓から避難するときには、50 cmの幅に飛び降りて避難するということですよ。

壁は建ちますか？

特定行政庁

CB 2段の上にフェンスが 600 mm設置したものが申請地側に作られます。

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1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1号について同意することといたします。

それでは次に、議案第2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、よろしく願いします。

会長

隣地は以前に許可しましたよね？

特定行政庁

はい。

会長

同じオーナーでしたよね？

特定行政庁

はい。

会長

舗装面の区切りを入れずに一体でやったほうが広い通路空間を確保できるのではないかということ審査会で議論したかと思いますが、写真を見ると目地が入っていますね。

特定行政庁

隣地境界の縁石の整備だけです。

申請地は砂利敷きです。

東側の計画の時に、今回の申請地については、青空駐車場ということで、当分の間、駐車場として利用していたようですが、契約が終わったようで、今回の申請になりました。

委員

隣地について、以前にやりましたが、申請地を大きくすると何でした？

特定行政庁

そもそも、敷地を合計すると、500 m²超えますので、開発許可が必要であるということがスタートです。

委員

分割はさせないように指導しますということではなかったですか。

特定行政庁

500 m²を超える敷地で計画する以上は、開発許可が必要な物件ですので、そもそもその計画は受けられませんというスタートになってしまうので、どうしますか、開発許可できませんよという中で、当時の申請者は、青空駐車場を考えていますということでした。

そこについては、申請者から必ずそういう使い方をしますという、申請地においては、土地利用の計画はないということなので、それであれば、開発許可がいない中での申請なので、条例協議のみです。

許可したのが、令和2年1月の審査会で、一定期間2年は経っているので、事業として駐車場は難しかったので、共同住宅の計画になりましたとのこと。

委員

一つ一つの建築に関してはいいですけど、土地利用としてはいかなものかと思います。

特定行政庁

最初に、開発道路を作って、開発許可ができませんかという協議も十分しましたが、できませんとことでしたが、条例協議はしていただきました。

委員

結果的には、2つの共同住宅が、同じ敷地にできたということですね。

委員

北側の前回建った建物と申請地の間は道がありますか。距離が分かりません。

特定行政庁

申請地の東側のアスファルトが隣地の敷地内通路となります。

委員

そこからさらに建物の距離があるが、その距離は出ていない？
そこが全面緑化されるわけではなく、無印というか情報もない

特定行政庁

寸法は入っていませんが、一定の距離があって緑地になります。

委員

フェンスなどは建たないですね

特定行政庁

はい。

委員

避難上有効なバルコニーで、バルコニーを遮る線がありますが、物干しですか？

特定行政庁

はい。

委員

建物側の壁面についていますか？

特定行政庁

そうです。

会長

今回の対象外ですが、前回の物件の駐車場はなくなりましたか？

特定行政庁

専用通路部分に縦列の形であります。

会長

奥の人は車で入れないことないですね。

ここの敷地の通路は、幅員の狭い、この奥に入っていくのですね。

図面を見るとそうなっていると、建物位置がこの辺になっていましたよね。

こうなっていて、ここに3台駐車、ここを緑化しながらこの細いところを通って、ここが敷地内通路ですよ。

特定行政庁

確認上は赤いところの中で敷地内通路を設けますが、実際は縁石整備ですので、広く使用できます。

会長

同じオーナーなので、フェンスも建てることなく、

駐車場は串刺しで3台。

これは水路敷きですか？

特定行政庁

里道が東西の端まで行って、上に上がっていて、一部水路が入っていますが、通路には含まれています。

会長

なんかずるいような気がします。

委員

隣のビルは、開発許可申請をしている？

特定行政庁

東側は、平成2年に新築している5階建てのビルですが、敷地面積は広いですが、開発で区画形質の変更という要件がありまして、以前からこの区画のまま建てたものの建て替えなので、区画形質の変更に該当しません。

今回の申請地は、従前は、長屋住宅が3棟ありまして、区画形質の変更が発生します。

なので、隣のビルは、開発許可がいない物件です。

当時の開発指導要綱で6.7mの整備がされております。

委員

開発であれば、道路がそろいますか。

特定行政庁

開発許可になれば、42条1項1号から道路をつくらないといけませんので、現実的に難しいとなりました。

委員

実際に、ここの道路を買って、開発をした時の戸数と2層3層の共同住宅を2棟建てた時の戸数は変わりませんか？

特定行政庁

開発道路をつくれば、3階以下等々の要件はなくなりますので、MAX使えます。

委員

これとこれを合わせたものを行政で作っておいてほしいです。

ここだけ審議しているから今のような議論になりますが、ここにも逃げて、この里道にも逃げられる議論もしましたよね。

配置図ではないですよ

インターロッキング敷いて上のものと一緒になっていい空間になるだろうと想像はしますが、この配置図が意味をなしてないです。

これがおかしいとは今言いませんが、これ全体でどうなるか切り貼りでもいいから作っておいてほしいです。

我々知っていますよ。これだけで知らないで許可しているわけではないです。最近許可したので。

物語は聞きますが、開発許可にしづらいのも分かりますが、建築指導課の基準で開発じゃなくても認めたらこうなっていたということですか。

理屈を縛られたから、こうなって、開発かけないからこうします、するか分かりませんが、やったら4階建てのRCでも建てたほうがいいのではないかと感じてしまいますが、そういうまちづくり的な発想で物事を決められないのか、開発許可の基準に手を突っ込めないというなら、開発審査会にするとか、まともなまちづくりを考えてください。

できませんから入っているの、違う方向に行くのではないか。

そろそろ基準の見直しとかもあるのではないですか。

本来はこうあるべきではないかという議論になりますから、それに向けた議論は必ずされると思って答えてほしいです。

許可権者は特定行政庁なので、できるだろうと思っています。

開発いりませんといえば、いいのでは。

開発かかりませんからこれと同じようにしてくださいとすればいいのでは。

市長が許可権者なのでできるのではないですか。

緩和するとか、特例にするとか。

高さ10mの規制の根拠は？

図面を見ると、2階の天井高だけ変わっていますが、意味ないのでは。

特定行政庁

設計者としては、構造計算上大きく変わってくるようで、10mで基準法上の基準がいろいろ変わってくるので、

委員

では、10mの基準の解除を提案しておきます。

特定行政庁

建築基準法の見直しもありますので、注視しながら検討していきます。

会長

特定行政庁で事例も含めて、3階高さ10m基準の根拠か、基準の解除を提案されていますので、他市へ10m基準の有無を調べることは可能ですか。

特定行政庁
可能です。

会長
1つずつの基準の見直しではないかもしれませんが、どこかで一気にとなった時に、ネタを持っておくことは大事なので、調べておいてください。

特定行政庁
建築基準法の3年以内の大改正もありますので、許可基準の見直しも合わせて検討します。

委員
ごみ置き場は協議していますよね。

特定行政庁
クリーンセンターとの協議で、問題ないとなっております。

委員
図面を作成させたほうがいいのでは。

特定行政庁
できたら、トータル的な図面を参考につけてもらいます。

会長
今回の申請は、総合的に判断する必要があるという意見もありますが、申請単体について、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2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2号について同意することといたします。
それでは次に、議案第3号「建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する基準の改正」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、よろしく願います。

委員

今日の事案であれば、議案第2号はどうなりますか。

特定行政庁

改正後であれば、議案第1号は、従前が文化住宅であり同じ敷地内での建て替えで、規模も変わらないので、提案基準かつ同意基準に該当するので、審査会に諮ることはありません。

同意基準で同一敷地内での建て替えを前提にしておりますので、議案第2号は、敷地設定を変更しての申請なので、提案基準には該当するが、同意基準には該当しないため、審査会に諮ることになります。

委員

500 m²の敷地に3棟共同住宅があって、順番に建て替えしていくとなる場合は？

特定行政庁

敷地設定を変えない限り、共同住宅の建て替えなので、提案基準にも同意基準にも該当します。

委員

1の回答は、非常にうれしい、その通りだと、回答はピッタリだと思います。

この姿勢で、2になった途端現実に戻っていませんか。

基本的に1の姿勢で、どんどん良くしていきたいという発想に切り替えてほしいです。

道路が4mなかったら開発できないとか、道路が4mなかったら確認できないとかは当たり前ですが、現実には、道路4mないところで許可を使って、道路を作ってきているので、逆手にとって、攻めてほしいです。

攻めるためには、相手にとってのメリットがあることを出さないと、乗ってこないのですね。

そういう基準になればいいなと思っています。

それは、門真市は特定行政庁だからできます。

特定行政庁

まずは、提案基準の改正ですので、基本的に提案基準に該当すると、申請されれば受けざるを得ないですが、窓口は広げますが、極端に広げると今までの流れもありますので、個別で公安防衛で支障のないものの判断基準で

委員

2の回答でそれを書いているのでいいのです。

特定行政庁

段階的には、下げていけばいいと思いますが、今回3-3の改正が初めてです。この改正で、申請の増加や、これをベースに別の相談などの時に新しい基準は考えていこうと思っています。

委員

同意基準で件数が減ると、新しい同意が出ればいいと思っています。

会長

特定行政庁の許可をしっかりと見直す必要があるのではないかというご意見で、苦労して住まわれるご意向をくみ取って、居住場所を確保する、もちろん、安全・衛生いろいろ考えないといけません。必要最小限でOKのみならず、将来、どういう街にしていくのか戦略的にやっていくのか、一度建てると30年、40年、50年建て替えできない状態に陥るので、質を上げていく手だても考えないといけません。

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3号については承認することによれば、挙手をお願いいたします。

～ 全員挙手 ～

会長

ありがとうございます。議案第3号について承認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4年度第1回建築審査会を閉会いたします。

会長 _____

委員 _____

委員 _____