

令和4年度第2回建築審査会議事録

- ・と き 令和4年12月16日（金）
午前10時00分～午前11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
委 員 稲地 秀介
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
建築指導課係員 武田 朋己

(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4年度第2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、下村会長よろしくをお願いいたします。

会長

只今から開会いたします。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、4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、稲地委員と澤田委員にお願いいたします。
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、よろしくをお願いします。

委員

現況図では緑で着色しているL字の通路から少し南に下った位置に申請地があるようだが、実際の通路は南に伸びていないように見える。

特定行政庁

東西方向の通路は現況で概ね4mの幅員となっています。今回申請者の所有地はその4mの通路よりも南に0.8mほど入ったところになり、その0.8mほどは所有していない状況であったため、通常43条許可では4mの位置に側溝を整備してもらうのですが、その整備が所有地内で行えないという状況であり、申請者側からも自己の敷地で側溝を整備するという話があったので、少し南に入った位置での整備となりました。今回はこの敷地設定でなければ申請できない状況であったため、4mよりも多く任意後退をしての計画ということとなりました。

委員

南に伸びているところは、そもそも通路ではなかったのではないか。ただ今回のために通路だと言い張っているだけではないか。東から来ている通路は4mであるのに、当該敷地部分だけ広がっていることはおかしいと思うが。南北の通路が伸びているのなら分かるが、ただ申請地を助けようとしているだけではないのか。

特定行政庁

元々当該地には戸建住宅があったのですが、当時からも4mのライン上に側溝はなく、概ね今回の敷地の位置付近に側溝があったため、もともと通路はあったものと判断してよいものと考えています。

委員

申請地の北に接している通路の土地所有者はどなたですか。

特定行政庁

申請者とは異なる方が所有されています。

委員

分かりました。

会長

北側隣地の方は、南に広がった4 m以上の幅員の部分まで後退が必要となるのですか。また今回は後退をする訳ではないという理解でよろしいですか。

特定行政庁

北側隣地の方は、建替え時に南北方向の通路の中心から2 m後退し、今回の整備される側溝とつながるような整備の指導となります。また今回の計画は後退する訳ではなく、単純に側溝を整備するだけのものです。

会長

分かりました。

委員

西側の里道は、現状使われていないのですか。

特定行政庁

写真で確認していただきますが、南の方が洗濯物を干す場所として使われている状況です。

委員

今回の建物が建てられたときには、同じように里道を使われてしまう可能性があるということでしょうか。

特定行政庁

里道を土地利用として使うことはありません。また、今回はこの里道を避難経路とするような設計をされている訳ではないので、計画上塀等で区画しても問題があるわけではありません。ただやはり里道があるので、火災などがあつたときにはバルコニーから避難し、里道を通ることも有効だと思いますので、そこはオープン外構にした方が良いでしょうと話はさせてもらいました。

委員

もちろん里道を使用し避難が出来る方が良いでしょうと思います。気になったのは、この駐輪場が本当にこの計画通り止められるのかなというところと、里道側にフェンス等もない計画だということで、里道に自転車を止めだすのではないかなとか、そうすると結局避難上問題ないのか等思うので、そこは整理すべきではないのかなと感じました。

特定行政庁

計画上避難経路を確保するため、利用者に対しても駐輪位置を守ることを徹底するよう伝えてはいますが、そこは所有者、管理者の管理方法に頼るしかない状況です。

委員

里道の使われ方等、意識して指導をしていただければと思います。

特定行政庁

分かりました。

委員

北側の1項1号道路に繋がる付近で3.7mと狭くなっている通路部分について、これは将来において拡幅されるのでしょうか。最近建てられたばかりで、もうしばらくは広がらないとか。

特定行政庁

確認申請を行う際、この角にある敷地においては北側の42条1項1号道路に接道しているため、狭くなっている通路に対して絶対的な拡幅の指導はできません。ただ門真市ではその問題を解消する一つの方法として、条例において狭あい道路の協議を義務付けています。その中で本来接道がある敷地に対しても、任意後退ではありますが何とか拡幅に協力してもらえないかという協議を行っています。それでもやはり計画上できないということも考えられますので、確実に拡幅されるという約束がされているものではありません。ですが、もしこれが袋路地状の通路であった場合には、43条の許可基準の中で拡幅合意を求めることとなりますので、接道のある敷地の方に対しても合意をとってきていただくこととなります。

委員

分かりました。

委員

敷地の境界線と側溝の位置について、敷地内に側溝が入っている場合、入っていない場合があると思いますが、通路によって右側は宅内側溝で左側は外に側溝があるなど分かりにくい。場所によって色々あると思うが、分かりやすくしていただきたい。宅内側溝となると将来残されるという担保性もないので、本当は、側溝は通路内にある方がいいのだろうなと思います。

特定行政庁

実際、幅員の標記については、宅内側溝にしたほうが有効幅員を広くとれ有利となります。今回の場合は協議の結果宅内側溝になっています。

委員

許可条件について、「後退整備した部分は」とあるが今回は後退ではないと思う。表現

については工夫された方が良いのでは。

特定行政庁

分かりました。表現の仕方については「後退」を記載するかどうかということと考えますので、許可条件の記載については特定行政庁に一任していただきたいと思います。

会長

では特定行政庁に一任するとさせていただきます。

特定行政庁

分かりました。

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4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。

それではこれをもちまして、令和4年度第2回建築審査会を閉会いたします。

会長_____

委員_____

委員_____