

令和元年度第1回建築審査会議事録

- ・と き 令和元年7月1日（月）
午後15時00分～午後16時30分
- ・と ころ 門真市保健福祉センター 4階 会議室（3）

会議の次第

1. 開会
2. 副市長挨拶
3. 委員紹介
4. 職員紹介
5. 議長の指名
6. 会長及び会長代理の選出
7. 議案
 - ・議案第1号（建築基準法第43条第2項第2号許可）
8. 閉会

出席者

（委員）

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

（特定行政庁）

副 市 長 日野出 俊夫
まちづくり部 長 木村 克郎
まちづくり部次長 小野 義幸
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
建築指導課係員 田中 秀典

（事務局）

建築指導課課長補佐 東田 正崇
建築指導課係員 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、令和元年度第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。

私は、議長選出までの間、司会を務めます建築指導課開発安全グループの東田でございます。よろしくお願いたします。

それでは、開会にあたりまして、副市長の日野出よりご挨拶申し上げます。

～ 副市長挨拶 ～

事務局

誠に申し訳ございませんが、副市長は他の公務の為、ここで退席させていただきます。

事務局

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。

それでは、本日の建築審査会は委員ご就任後の第1回目であり、会長が不在でございます。

従いまして、会長が選出されるまでの間、議長を務めて頂く委員を事務局より、ご指名させていただいてもよろしいでしょうか。

～ 事務局に一任の声 ～

事務局

棚橋委員に議長をお願いしたく、ご指名させていただきますのでよろしくお願い致します。

恐れ入りますが、棚橋委員におかれましては、議長席へご移動をお願いします。

それでは、以降の議事進行につきまして棚橋議長よろしく願いいたします。

棚橋議長

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、6名の出席ですので、本審査会は、有効に成立しています。

本日の会議録の署名人につきましては、中井委員と岩本委員をお願い致します。

それでは、会長及び会長代理の選出について事務局より説明をお願いします。

事務局

会長の選出につきましては、建築基準法第81条第1項の規定により、建築審査会に会長を置くとし、会長は、委員が互選すると定められております。

また、会長代理の選出につきましては、同条第3項の規定により、会長に事故があるときは、委員のうちから、あらかじめ互選された者が、その職務を代理すると定められておりますので、よろしくお願いいたします。

棚橋議長

ただいま事務局より説明がありましたように、建築基準法第81条第1項及び第3項の規定によりまして、会長と会長代理の選出を行いたいと存じますが、いかが、取り計らいましょうか。

加瀬委員

会長に下村委員・会長代理に岩本委員を推薦いたします。ご経験も豊富で適任だと思いますが、いかかでしょうか。

棚橋議長

只今、会長に下村委員、会長代理に岩本委員とのご提案がありましたが、いかがでしょうか。

～ 異議なしの声～

棚橋議長

それでは、下村委員が会長に、岩本委員が会長代理に選出されました。以後の議事につきましては、下村会長と交代いたします。

事務局

恐れ入りますが、会長、会長代理、棚橋委員におかれましては、それぞれの座席へご移動をお願いいたします。

ご就任にあたりまして、下村会長にご挨拶いただきたいと思いますので、よろしくをお願いいたします。

～ 会長挨拶 ～

事務局

ありがとうございました。それでは、本日の案件でございますが、議案第1号「法第43条第2項第2号許可」でございます。

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

議案第1号「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、よろしく願います。

委員

調査意見に記載されている提案基準3-3について、当該案件の審議事項となるポイントも踏まえてご説明をお願いいたします。

特定行政庁

提案基準 3-3 についてご説明致します。提案基準 3-3 の対象建築物につきましては、「幅員 2.7m 以上の通路に接する戸建て住宅以外の建築物」となっており、本案件につきましては、通路の最小幅員が 3.8m の共同住宅である為、提案基準 3-3 に該当します。最小幅員が 4.0m 以上ある場合は提案基準 3-1 に該当し、提案基準 3-1 には一括同意基準がある為、建築審査会での審議は不要となります。

提案基準 3-3 の第 2（適用の範囲）に、「この基準については次に掲げる通路に 2 m 以上接する建築物の敷地について適用する」とあり、本案件については共同住宅の計画である為 4.0m 以上の接道が確認されており、適用の範囲内です。

また、本案件は全幅員が私道で、昭和 45 年時点においても建ち並びのある通路であり、平成 11 年時点においても建ち並びがありますので③の「全幅員が私有地である場合は、平成 11 年 5 月 1 日時点において既に建ち並びのある通路」に該当します。

続いて、第 3（用途・規模・構造）に、「許可に係る建築物は次の全ての規定を満足するものであること」と規定されております。

本案件については、軒高が 6.075m の 2 階建てである為、①の耐火要件については適用除外となります。3 階建ての建築物であればイ・ロ・ハを満たす必要がある為、3 階建て以上の計画の場合は許可の添付図書に耐火リストを求めています。本案件については適用除外である為、耐火リストの添付は求めておりませんが、条例により防災街区整備地区計画に該当している為、準耐火建築物となっております。

続いて、②の敷地面積の規定ですが、本案件については 275 m²で 300 m²を超えていない為、問題ありません。

また、③については前面通路を道路と読み替えて、建築基準法に適合するように計画して下さいといった内容です。

続いて、第 4（土地所有者による合意等）には、通路を所有されている者の通路協定が必要であるかどうかについて記載されております。

原則として、その敷地が接する通路について当該通路部分の所有権等を有する者により通路として確保することの合意があることが大前提となりますが、ただし書きにより、本案件については①の「昭和 45 年 6 月 20 日時点において既に建ち並びのある通路」に該当する為、現況確保の合意については不要となります。

続いて第 4 第 2 号は、袋路状通路についてです。袋路状通路については、将

来幅員 4.0mに拡幅しますという旨の拡幅合意を求めておりますが、本案件については、敷地から北側に幅員 2.7m以上で通り抜けており、袋路状通路には該当しません。

最後に第 5（通路の整備等）ですが、法第 42 条第 2 項の道路と同等の後退整備を行うこととあり、一般的には通路の中心から 2.0mの後退となります。

提案基準 3-3 に該当し審議される案件のほとんどが側溝未整備の状態でごらせて頂いております。これは、審議の結果、万が一同意を頂けない場合、側溝整備をしたことが無駄になってしまう為、建築審査会の同意を得た後に側溝整備を行うように申請者に説明しているためであります。

また、整備方法等については整備計画図により確認しており、整備が完了されたことを確認したうえで許可しております。ただし、本案件については後退部分に既存建築物がある為、確認申請が通らないことには既存建築物の除却を進めることは難しいとの意向があり、中間検査までに側溝整備をする旨を条件に付しております。

委員

基本的には、提案基準 3-3 に該当するものが建築審査会の案件であると考えてよろしいですか。提案基準 3-3 に該当しないものについても建築審査会案件となることあるのですか。

特定行政庁

提案基準 3-3 に該当するものは、全て建築審査会案件となります。

また、必ずしも提案基準 3-3 に該当しなければ建築審査会案件とならない訳ではありません。過去にも、敷地面積が 300 ㎡を超えている案件で、建蔽率や容積率については敷地面積が 300 ㎡と同等の規模要件を条件にしたうえで、判断基準により建築審査会で同意を頂いたケースもあります。

委員

分かりました。

委員

許可条件の書き方についてですが、「建築物の中間検査までに側溝の整備をすること」という文言だと、「中心から 2.0m後退しなければならない」ということが明記されていないので、どの部分に側溝を整備すれば良いのかとなる可能性があると思うのですが、「中心から 2.0m」といった限定した文言は記載されないのですか。

特定行政庁

法 43 条第 2 項第 2 号許可時の添付図書に配置図があり、添付されている内容の建築計画について許可をすることとなります。また、建築確認時に、建築確認申請の申請図書と、許可時の建築計画との整合を確認することとなっております。さらに、中間検査時には添付図書どおりに施工されているかどうかを確認することとなる為、側溝整備等の整備方法については許可時の添付図書でもある配置図で判断できると考えております。

仮に添付図書どおりに施工されていなかった場合は、指定確認検査機関から特定行政庁に連絡が入り、中間検査合格証の発行をしないなどの対策ができるような体制になっている為、「側溝の整備をすること」といった文言で十分であると考えております。

委員

提案基準 3-3 の第 5 には、建築基準法第 42 条第 2 項の道路と同等の後退整備を行うことと記載されているのですが、この条件が「側溝を整備すること」という条件とリンクしているのでしょうか。建築基準法第 42 条第 2 項には「側溝」という文言が明記されていない為、提案基準 3-3 の条件の書き方では合わないように思います。中心から 2.0m 後退した部分に側溝整備することなど、詳細に記載した方が分かりやすいように感じます。

特定行政庁

側溝整備につきましては、側溝が無いものについては排水上支障がある為、衛生上の観点から条件としております

委員

後退線の観点ではなく、衛生上の観点から条件とされているのですね。

特定行政庁

はい。例えば、側溝は下げるが集水柵は設けないという場合は、衛生上問題がある為、普段から窓口で指導をしております。

委員

側溝については、後退線の観点ではなく衛生上の観点である為、側溝・雨水柵・集水柵を設置し、排水上支障がないようにということを「側溝整備すること」という文言に集約されておられるということですね。

特定行政庁

はい。

委員

配置図どおりに施工することが前提である為、許可条件に改めてそこまで詳細に記載しなくても大丈夫であるという整理でよろしいでしょうか。

特定行政庁

はい。

会長

側溝は宅内側溝ですか。

特定行政庁

はい。申請地の対側の許可時においても同様の側溝整備を行っており、特定行政庁としてもできるだけ通路を広くとって欲しいという思いがあるので、基本的には宅内側溝を指導しております。

会長

資料 3/9 の配置図にある集水枡の位置についてですが、勾配はどのようになっていますか。隣地に流れませんか。

特定行政庁

集水枡が-50mm、敷地東側が-100mmとなっているため、勾配を含め設計者に確認し、隣地に流れないように確認した上で許可します。

会長

西側にある電柱はそのままですか。

特定行政庁

流水部分に電柱を下げることはあまりなく、この位置であれば支障がないと考えます。

委員

配置図にある道路の中心線は現地に鉤か何かで示されているのですか。

特定行政庁

現地に目に見える形で中心を示すものはありませんが、現況の幅員は現地で確認しており、後退整備後に後退後の幅員を確認しております。

委員

東側については、現況幅員 3,760mmの中心から 2.0mの後退ラインを出し、西側については申請地の対側が後退済である為、対側から 4.0mの部分が後退ラインであるということですね。

先程の議論にもありましたが、側溝については早めに整備することで後退不足や後退部分に塀を建てるなどの問題を防ぐことができる為、中間検査までに側溝整備をすることを条件とされているのは良いと思います。

特定行政庁

本案件のように中間検査までに側溝整備をすることを条件としているのは稀で、ほとんどの案件が許可時までには側溝整備をしております。

会長

当該地の用途地域は第二種中高層住居専用地域で敷地が約 300 m²ですが、緑化率についてはどうですか。

特定行政庁

門真市まちづくり基本条例により、敷地が 100 m²以上で緑化計画が必要となります。当該地につきましては計算上敷地面積の 7.21%以上緑化が必要であり、敷地面積の 7.26%（約 20 m²程度）の緑地を整備する計画となっております。

会長

北側のゴミ置場と地被植物①との間はどのように使用されるのですか。

特定行政庁

水道メーター等が設置されると聞いております。

委員

当該地の対側については既に後退済ですか。配置図の 3800mmは後退後の幅員ですか。

特定行政庁

配置図にある幅員 3800mmは、対側の後退済の側溝から申請地の現況を押さえているため、後退前の幅員であり後退後は幅員 4,000mmになります。

委員

後退部分の通路の写真はありますか。

特定行政庁

資料 9/9③が後退部分の通路の写真です。写真のとおり、対側のU型側溝から 4,000mmの位置が後退ラインになります。

会長

200mm後退するとのことであるが、道路のアスファルト舗装等は後退部分だけなのでしょうか。

特定行政庁

会所等も下げる指導を行っておりますが、当該地につきましては通路の所有者が申請者と別である為、後退部分以外の整備については難しい状況です。

会長

2階の避難については2方向である必要はないのですか。

特定行政庁

本案件については建築基準法上不要です。また、建築基準法以外につきましても府条例で規定がありますが、本案件は該当しません。

委員

資料 7/9 の断面図についてですが、道路斜線の検討は、通路幅員を 4.0mあるものとみなし、後退緩和も適用して計算されていますか。

特定行政庁

資料 3/9 の配置図にある 475mmが通路から軒先までの距離である為、475mmが後退緩和距離です。また、道路の中心線が-110mm下がっているため、道路斜線の検討式においても-110 となっております。

委員

温水器等も後退緩和内には設置しないということですか。

特定行政庁

建築物と判断されるものについては緩和内にはございません。

会長

他にご意見ございますか。

他にご意見、ご質問等が無いようですので、おはかり致します。

ただいまの議案第1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

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。

それではこれもちまして、第1回門真市建築審査会を閉会致します。

会長_____

委員_____

委員_____