

令和元年度第2回建築審査会議事録

- ・と き 令和元年7月22日（月）
午前10時00分～午前11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. 議案
 - ・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条許可基準の改正）
3. 閉会

出席者

（委員）

会 長 下村 泰彦
委 員 中井 洋恵
委 員 棚橋 豪
委 員 榊 愛
委 員 加瀬 哲男
委 員 澤田 範夫

（特定行政庁）

まちづくり部長 木村 克郎
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 東田 正崇
建築指導課係員 濱岡 祐加
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、令和元年度第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条許可基準の改正」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、6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、加瀬委員と澤田委員にお願ひ致します。

それでは議案第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

3点ほどお伺ひしたいと思います。

1点目は、位置指定道路だということですが、通行を拒むことはできるのですか？

2点目は、後退する部分に電柱2本あるように見えますが、後退しても電柱がそのままではあまり意味がないと思うのですが、電柱も動かすのですか？

3点目は、2戸の住戸に対して駐車場が1つしかないので、路上に駐車されて通行に支障がでるのでは？

以上、3点をお聞ひしたいと思います。

特定行政庁

1点目ですが、建築基準法上の道路である以上基本的には通行を阻害してはならず、避難路の観点でも消防活動において通れる状態にしておかなければならないのが大前提なのですが、本案件の位置指定道路につきましては、私道となっており官が所有している訳ではありません。ですので民民の問題になるかとは思いますが、民事上の問題に関してはこちらとしても踏み込めない状態です。

元々この建築物は西側からの出入りであって、東側からは出入りをしておらず、今回も西側からの接道で計画したいとの申し出があり、特定行政庁として東側道路から出入りをしない以上は、東側接道としての確認をおろすというこ

とではなく、西側を接道とした場合に安全上問題ないかなどを判断し許可をするという事です。

委員

この許可というのは、他に道路がなくて、ここを道路として使わなければならない時の補完的なものだと思っていたのですが。

特定行政庁

補完的なものではありません。基準法上の道路がある以上はそこを接道として計画すべきというのはすでに話をさせていただいている状況で、わざわざ審査会に諮る必要はないのですが、民事上の問題の話もあり、西側からの計画で許可申請を受付けないという判断は出来ないものと思っています。

委員

建築基準法上の道路に接道しているなら西側の後退は発生しないが、西側の道路を接道とするから中心後退2mとなるので、結果的にこの町にとってプラスになっているということですよね。そのように進める方が行政としてもいいのではと思います。

特定行政庁

次に2点目についてですが、南側の電柱に関しては通行を阻害する場所にはありません。北側の電柱に関しましても移動する予定はありません。後退寸法は十数センチなのですが、側溝を整備時に電柱を後退してしまうと、側溝の流水に影響が出てしまいます。また後退に伴い、電線が隣地の敷地内を越境してしまう問題もあります。

会長

北側の電柱は隣の敷地前にあるように見えますが。

特定行政庁

今回の敷地からも少しずれており、後退の必要性もあまりないかと思っています。

次に3点目についてですが、2戸の住戸に対して2台の駐車スペースは確保していただきたいのですが、限られた敷地の中で少しでも駐車場を確保していただいていること、また門真市まちづくり基本条例にて協議をしたとしても、2戸の住戸に対して1台の駐車場となります。計画としても駐輪場やゴミ置場

など、その他の部分を総合的に判断した結果、バランスはとれているのではないかと思います。

委員

分かりました。

会長

その他、ご質問、ご意見等はございますでしょうか。

委員

建ぺい率は60%ですよ？建ぺい率が49.97%で、あえて50%を切るように計画されているように見えますがたまたまということですよ？

特定行政庁

はい、60%まで計画可能です。計画としては余裕があるかと思います。

委員

分かりました。

小規模長屋とありますが、小規模とは何か基準があるのですか？戸数が何戸とか。

特定行政庁

基準は特にありません。基本的には従前に建っていたものと比べてどうかを判断してますが、この程度の敷地に対して十分に建ぺい率、容積率が収まっている場合に小規模という表現をさせていただいております。小規模という表現をするのは、過去の建築審査会にて交通上などの判断時に、あまり出入りがなく影響が少ないのだと分かるように小規模と書いた方がいいのではとの声があったこともあり、判断のプラス材料としてそのように表現をしています。

委員

これから色々な事例を積み重ねる中で、基準を考えられた方がいいかと思えます。先ほど駐車場についての議論もありましたが、じゃあ4戸長屋に対しても1台でいいじゃないかとなるじゃないですか。そういう部分も含めて、小さい敷地と言われても何が小規模なのかと結局議論になると思うんです。

特定行政庁

交通上の話で、たとえばどういった場合交通上支障があるのかという話においてはですね、集会場施設であったり、一時的に人が集まる施設、そういったものを計画した場合は交通上の話をしなければならないと思います。ただ共同住宅や長屋の計画においては、交通上支障がないと判断していいのではと考えてはいます。

委員

あえて戸建にしか認めないとか、戸建の基準だけではなく長屋の基準もあれば、その方が良いと思うんです。そこに関しては、また運用の中で次が出てくれば、議論していければと思っております。

次にですが、3の防火上のところで、防火避難関係規定を満足しており、防火上支障はないとありますが、これは何か基準があるのですか？

特定行政庁

今回の規模であれば、許可要件で耐火要件が出される規模ではありません。3階建てであれば耐火、準耐火にしなければならないとありますが、今回では特に要件はありませんが、最低限は満足しているというところです。

委員

わかりました。普通建てたらかかってきますもんね。

次にですが、通路の整備は建築審査会の同意後にとありますけれども、いつまでに行うことになっている？

特定行政庁

この審査会の同意が得られれば、すぐに代理者の方に連絡を入れます。その後側溝整備を行うこととなります。側溝整備が終われば、写真や書類提出があり、こちらでも現地の確認を行い、決裁後に許可をすることになります。確認申請を受ける前、特定行政庁が許可をおろす段階では整備がされているということになります。

委員

側溝整備されたのを確認してから許可をおろすということですね。分かりました。

あと一点、斜線制限について、断面図に斜線の実線を入れてほしいのですが、検討式はあるけれども、本当に斜線をクリアしているのか分からないので。数字

だけ見ればクリアしているんですけどね。道路とか書いていただいて、説明抜きでも想像できるようにしてもらいたい。

特定行政庁

今後に関しましては、斜線の斜めの線を入れていただくようにします。式だけでは見えにくいというところもありますので。ただ図面が小さくなる等あると思うので、審査会用の図面として準備していただくようにします。

委員

確認申請上はこのような図面ばかり見ているんですけどね、この場では説明抜きでもイメージできるようにお願いします。

会長

東側を使わないということでしたが、火災があった時に東側に逃げ込むかどうかで、基本的には逃げないということですか。基本的には西側で充足できるので、今回は許可をおろすのかを求められるのですが、東側の近い所に消火栓があったり、消防車両も東側の方がすりつけやすいなどあるが、西側で消火活動可能ということですね。ただ現実的に東側を使うのではないかと思うんですが。

特定行政庁

消防としましては、現場の方の判断なので、絶対に西側を使うという訳ではないのですが、消火活動においても延長距離は支障がなく、人の避難も西側で完結するという状況でございます。ですが消防車が2台となれば東西両側を使っただけの消防活動となるかと思えます。

会長

日常、非日常はともかくとして、西側だけでも必要条文は満足しているとして、本申請を許可するということですね。

特定行政庁

そうです。

会長

分かりました。

他にございますでしょうか。

では提案でもありましたが、道路斜線については出来れば断面立面図に実線をいれていただくということと、今回4方向の写真を撮っていただいているのですが、側溝の話であったり、隣地境界の話等がでてくるので、他に写真が数枚あってもいいのではと思います。現場に行っていない中で判断しなければならないので、一度ご検討をお願いします。

特定行政庁

分かりました。

会長

それではその他無いようですので、本件お諮りいたします。

ただいまの議案第2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2号について同意することといたします。

それでは、議案第3号「建築基準法第43条許可基準の改正」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、よろしく願います。

会長

資料3ページ目が改正のイメージだと思うのですが、右側の3階部分が耐火に関しては基準が緩まったという理解でいいわけですね。

特定行政庁

そうですね。国交省の説明としては、木造の促進という大きな目標の中で、準耐火、耐火というところでは木造がなかなか使えないので、そういったものを出来る限り取り入れた設計が出来るようにするためにどうするかということで改正が行われました。

会長

5ページのメモにもありますが、様々な課題があつて木造3階建てがだんだん増えてきた時に、やはり防火面を配慮しながら緩和していこうというように捉えられます。

図が3ページから4ページに続いていると思うのですが、色が違うのでややこしいですね。

特定行政庁

すみません、作成時に色の対応ができておりません。4ページはこちらが作成したもので、国交省のものではありません。

会長

4ページに「等」とあるが、3ページの方は付いていない。これは同じ意味で良いのですか。

特定行政庁

国交省の資料には元々「等」はついていません。国交省の資料は耐火建築物しか駄目だったが、その相当品を可能にするように改正しましたという資料です。では法文上どう位置付けられているのかというと、耐火建築物等という言葉の定義の中に位置付けられるので、法文上の用語を説明する中では耐火建築物等となります。

許可において、その設計が準耐火建築物等の要件にあっているのかどうかは、特定行政庁が審査し、問題のなかったものを審査会にあげる形となります。

会長

分かりました。

その他ご意見、ご質問ございますでしょうか。

委員

提案基準3-3で言うと、第3の①で、建築物の高さが10m以下で、かつ、地階を除く階数が3以下のもので、次のいずれかに該当することというのは、イロハどれかに該当していれば良かったということですね。今回の改正でハが使えなくなったということですか。

特定行政庁

ハは現状法文と合っていないです。

委員

イとロは耐火建築物、準耐火建築物は残っている。そしてハが、イとロの中に入っている。今の基準と平行移動しているように見えるけども、実は緩和が働いていて、緩めになっているという理解でよろしいですか。

特定行政庁

耐火相当という部分は耐火建築物の緩和になります。耐火相当というものは今まで法改正されるまでありませんでした。今回、法改正で新たに国が耐火相当というものを法律上認められる改正をしたので、許可条件においても認める改正を法律に合わせて行うものです。他の行政庁で、耐火、準耐火でない駄目だということももちろんあります。私たちの行政庁では元々準耐火相当に該当していた令 136 条の 2 を認めていたので、それに応じた改正をしたということです。

委員

この場で議論するのはほとんど戸建てか木造 3 階建てになると思うので、そのあたりを意識しておけばいいのかなと思っているんですけどね。今までの緩和以上にはせずに、国の緩和の改正に合わせて同じ基準でいきます、という理解でよろしいですかね。

特定行政庁

そうですね。

委員

分かりました。

会長

他委員の皆様よろしいでしょうか。

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 号について承認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、令和元年度第2回建築審査会を閉会いたします。

会長_____

委員_____

委員_____