

令和元年度第3回建築審査会議事録

- ・と き 令和元年 12 月 25 日（水）
午前 10 時 00 分～午後 12 時 00 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 4 号（建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可）
 - ・議案第 5 号（建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可）
 - ・議案第 6 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
会長代理 岩本 いづみ
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 伊丹 慶子
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3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、第 5 号及び第 6 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、7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、榊委員と棚橋委員にお願ひ致します。

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

駐車場の計画は無いのでしょうか。

特定行政庁

当初の計画では駐輪場も計画されていなかった為、駐車場及び駐輪場の計画について協議させて頂いたのですが、駅から近いことと周辺道路が狭いこともあり、車を利用されるような方を想定していないとのことであった為、駐車場においては追求しておりませんが、少なくとも駐輪場については必要ではないかというところで、狭いスペースではありますが5台分計画して頂いております。指定建蔽率が80%の商業地域の中で、最低限の計画はして頂いているのではないかと考えております。

委員

9戸の共同住宅の内、駐輪場が5台分ですと通路内に駐輪される可能性があるのではないのでしょうか。狭い通路なので、仮に通路内に駐輪されてしまうと交通の安全上に支障があるのではないのでしょうか。

特定行政庁

通路内に駐輪等しないように指導しております。

委員

申請地周辺に月極駐車場はありますか。

また、申請地東側に大きな共同住宅が建っていますが、ここについては道路後退済ですか。

特定行政庁

申請地西側の南北に通る市道沿いに月極駐車場やコインパーキングがいくつかございます。

また、申請地東側の共同住宅についてですが、申請地周辺は比較的古い建物が多く、当時は完了検査率が非常に悪いこともあり、道路後退されていないままのところが多く存在している状況です。しかし、この辺一体は建築基準法上の道路がなく、建築時に特定行政庁の許可が必要な通路ばかりである為、建替え時には必ず後退がなされ、将来的には4.0mに拡幅されます。

委員

申請地西側隣地に勝手口がありますが、西側境界沿いに塀等を設置する予定はありますか。

特定行政庁

塀等の設置はせず土間コンクリート等で整備し、ポイントで境界を分かるようにすると聞いております。

会長

申請地西側隣地に室外機がありますが、この狭いスペースでメンテナンスを行うということでしょうか。

また、西側に通り抜けている通路については幅員2.7m未満ですが、調査意見③で「防火上支障はない」と言い切っていることについて問題ありませんか。

特定行政庁

塀等は設置せずに土間コンクリート等で一体的に整備すると聞いておりますので、メンテナンス等も考慮されているのだと思います。しかし、建築基準法上の審査時に民法上の審査は行わない為、仮に、塀等を設置する計画であったとしても建築基準法上の審査の中で立ち入れる話ではないと考えます。

また、調査意見についてですが、「袋路状通路の定義について（提案基準3-3に関しての場合）」をご覧ください。これは平成24年に建築審査会で諮らせて頂き作成したものです。これを作成する以前は、2.7m以上が反対側にも通り

抜けているものを「通り抜けの通路」と扱っておりました。そうすると、申請地の場合、反対側に2.7m以上の通路がございませんので通り抜け通路に該当せず、提案基準3-3においては拡幅合意が必要となり、許可要件が厳しくなります。しかし、避難上の観点等から整理させて頂き、袋路状通路の定義に該当するものについては、通り抜けているものと解釈し、交通上等支障がないと判断しております。厳密に申し上げますと、申請地については、袋路状通路の定義について（提案基準3-3に関しての場合）の(2)「道路までの距離が35mを超え、避難上有効な通路があるもの」の④「通路が、一方の道路から敷地に至るまでの間は2.7m以上の幅員を有し、敷地からもう一方の道路に至るまでの間は1.8m以上の幅員（提案基準3-4第2③、第5①に該当するもの）を有しているもの。」に該当する為、交通上等支障が無いと判断しております。

委員

消防同意の内容について教えて頂きたいのですが、調査意見の②で「消防活動において～支障はない。」というのは、消防同意の中で確認されたうえでの判断でしょうか。

特定行政庁

一般的に消防が消防同意の中で確認する項目は、自動火災報知機等の消防法に基づく消防設備ですが、建築審査会案件につきましては、消防活動についても個別に確認しております。

委員

南北に通る市道に通り抜ける西側通路は私道ですか。仮に、西側通路が封鎖されてしまった場合、市道まで避難するには約145m回らなくてはならず、消火栓もその市道に設置されているということで、心許ない感じがします。

特定行政庁

当該通路については、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である為、通路協定は求めておりません。袋路状通路の定義で申請地が該当する(2)の④の中で、1.8m以上の幅員（提案基準3-4第2③、第5①に該当するもの）としており、これは昭和45年6月20日時点において既に建ち並びのある通路のことを示しており、一定通路の担保性は保たれていると考えます。

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4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4号について同意することといたします。

次に、議案第5号「建築基準法第43条第2項第2号許可」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
いいたします。

委員

3台分の駐車スペースを確保されておりますが、従前の建物には駐車スペー
スがありましたか。

また、駐車スペースが北側に設けられておりますが、この幅員で実際利用で
きるのでしょうか。

特定行政庁

申請地につきましては既に後退済であります。後退前ですと幅員が狭く、
車の通行が難しく駐車スペースも無かったと思われます。

申請地につきましては、門真市まちづくり基本条例が適用されることにより、
駐車場の附置義務があり、3台分確保して頂いております。敷地の形状的にも
北側に駐車スペースを設けるしかなかったのではないかと思います。幅員が
2.96mございますので大型車でなければ駐車スペースへ駐車可能です。実際に
現場調査時も駐車させて頂きました。

委員

門真市まちづくり基本条例の適用条件について教えてください。

特定行政庁

建物用途に係わらず、開発区域の面積が 300 m²以上で適用されます。

会長

排水計画について教えてください。

特定行政庁

申請地前面の道路整備だけでは、排水に支障があった為、南側隣地にも協力して頂き、南側隣地前面も含め一体的に道路整備を行っております。

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 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、議案第 6 号「建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可」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

袋路状通路の定義に「道路までの距離が 35m 以内」とありますが、35m の中に申請地の接道部分はどこまで含まれていなくてはいけないのですか。

特定行政庁

袋路状通路の定義のイ(1)①の図にありますとおり、35m の中に申請地の必要接道長さ分が含まれます。必要接道長さは、戸建て住宅であれば 2 m、共同住宅であれば 4 m と建物用途によって異なります。申請地については共同住宅の計

画である為、必要接道長さは4 mです。

委員

申請地南側の敷地境界沿いに塀は設置しないのですか。

特定行政庁

申請地と申請地南側隣地の土地所有者が同一であることもあり、塀は設置しない計画だと聞いております。

南側隣地との境界につきましては、南側隣地の下屋が申請地側にはみ出しており、その部分を申請敷地に含むことができない為、地番境界ラインで敷地設定をしております。

委員

敷地内の避難通路について教えてください。

当該計画は共同住宅であり、建築基準法上、問題があるわけではないのですが、仮に、戸建て住宅が2戸建ち並んでいると考えた際、接道している通路から玄関まで1.8mの避難通路が確保されていなければなりませんよね。接道している通路の幅員を拡幅する努力をしている訳ですが、通路が拡幅されたとしても、敷地内の避難通路がこのように狭いと避難時に果たして問題ないのでしょうか。

特定行政庁

当該計画については共同住宅である為、玄関前のスペースは共用廊下の扱いで、屋外の避難通路についても建築基準法では1.5mあれば良いとされております。

避難通路については、小規模建築物であれば1.5mから0.9mにする改正案が出されており、令和2年4月1日施行も決まっております。パブリックコメントで通路幅員が1.5m無いと消防活動に支障があるのではないか等の意見もありましたが、国土交通省によると、建築基準法と消防法は別物でリンクはしていない為、建築基準法上、小規模建築物については、0.9mあれば問題ないとのことでありました。

委員

建築基準法はどんどん改正されますが、建築基準法第43条第2項第2号許可案件については、そもそも接道している通路が通常と異なり弱い部分である為、将来的に消防の意見も聞いたうえで、許可の条件として付加することを考えても良いのではないかと思います。

会長

建築基準法上の話ではなくお願いの範疇ですが、避難通路をしっかりと確保するという意味でも、当該計画のような場合、駐輪スペースに線を引く等、スペースを明示した方が良いと思います。

特定行政庁

分かりました。

委員

調査意見についてですが、③や④に記載されている「建築基準法の規定による」というのは、許可後の確認申請の中で確認される当然の話であるので、個々の案件に則した許可における書き方を工夫された方が良いのではないのでしょうか。

特定行政庁

当初、特定行政庁を立ち上げた際は、準防火地域以上の指定をしておらず、建築基準法の規定よりも許可の条件が上回っている状況でありましたが、現状は、市内全域準防火地域以上の指定をしており、かつ、条例で地区計画の網を掛けており、防火に関する制限を強くしている為、許可の条件よりも建築基準法の規定が上回っている状況です。

委員

「準耐火建築物となっており許可基準を上回っている」と記載してはどうでしょうか。

会長

委員がおっしゃるとおり、個々の案件に対する意見を記載された方が良いと思いますので、これについては検討課題とさせて頂いてよろしいでしょうか。

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6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6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3回建築審査会を閉会いたします。

会長_____

委員_____

委員_____