

令和2年度第2回建築審査会議事録

- ・と き 令和2年6月22日（月）
午前10時00分～午前11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3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 榊 愛
委 員 澤田 範夫

（特定行政庁）

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

（事務局）

建築指導課課長補佐 伊丹 慶子
建築指導課主査 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2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。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3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

それでは只今から、開会させていただきます。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、岩本委員と榊委員にお願ひ致します。

それでは議案第3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、よろしくお願ひします。

委員

近隣商業地域の準防火地域で、道路幅員の容積率はあまり関係なかったか。

特定行政庁

許可の条件として前面通路を建築基準関係規定の「道路」と読み替えてと条件を与えていますので、みなし4mの幅員に対して道路幅員の6がけになりますので、指定容積率300%ですが240%までしか建てられませんと条件を与えている形となっております。なので道路幅員の低減というものは道路と読み替えてかかる制限となっております。事前協議の段階でそういった条件をつけて返すのですが、240%までしか計画できませんので、その中で計画をして提出してもらう。ただし許可についてはその設計された建築物に対しての許可なので、160.73%となっております。

委員

計画は問題ないと思います。指定容積率じゃなくて本来は240%ということですね。

特定行政庁
そうです。

会長
質問ではないが、近隣商業地域とは思えない地域ですね。

委員
仮に住居系の用途地域であったとすれば、建蔽率は 60%になってますよね。今回の法改正でもありましたが、準耐火で 10%プラスとなり、70%くらいのことではないかと思うんですけどね。実際 70%を超えているので近商で 80%でないといこの計画はできなかったということですね。

特定行政庁
仮に 60%の用途地域になったとき、この敷地で事業者は目一杯建てたいと考え狭小な建物計画を出されても、市としてはあまり狭小な住宅は好ましくないと思っており、ある程度の広さを確保し、良好な住宅となるよう計画してほしいと考えている。今の計画も前はこうではなく、協議をして良好な住宅となるよう誘導している部分もあります。今回は建蔽率 80%の用途地域なので 74%であっても問題はなく、またそれが避難上支障のある計画になっているかという点、そのあたりもしっかりと考えていただいております、駐輪場も狭い敷地の中で確保しているなど、バランス良く計画していただいたと思っています。

会長
前面に緑地帯を設けられるという計画で芝生を植えられるが、その上に自転車を置かれるという計画なのですね。おそらく剥げていくと思います。

特定行政庁
2段のラックを計画されていますが、緑地部分に停めると聞いています。そこについては市の緑地担当とも協議はされました。

会長
狭小な敷地のため、あまり無理は言えませんが。

特定行政庁
市の条例で求められている面積よりも多い緑化の計画をしていただいている状況です。

会長

そうなのですね。本当は自転車の停めるところはコンクリートを打ち、それ以外の部分を芝生にしたり、少し立ち上がりのあるような植栽にした方が、接道面の景観としても良いと思うのです。でなければほとんど全て剥げてなくなってしまうような気がします。

委員

今回の通路は現況の中心後退ですか。

特定行政庁

そうです。

委員

現地のどこかにポイントとかがあるのですか。もしポイントが無くなったとしても、今回の敷地から2m追い出せば中心が出せるということですよ。そのうち対側も計画が出てくるのではないかと思います。

特定行政庁

対側は一方後退4mとなりますね。

委員

ではまたこの建築審査会に出てくるのでしょうか。

特定行政庁

戸建て住宅であれば一括同意基準のため審査会では諮りませんが、共同住宅であればそうなります。

委員

セットバックしても電柱があつて道路幅員が有効に使えないことがよくあると思うのですが、セットバックの時に一緒に移動できないのでしょうか。

特定行政庁

43条の許可の中で協議をすることは出来ますが、条件付けすることは出来ません。ただ電柱を移動されるかなど話はするようにしています。

委員

話はされているのですね。分かりました。

委員

東隣はすでに許可されているとあるが、今回の通路を道路扱いしたとしても、アパートに斜線が当たるなどの議論はないのか。

特定行政庁

基本的に西側の通路を使って何かしらの緩和が使われた場合は同じように道路として扱ってくださいと指導はしています。当時はおそらく東側の通路のみの制限をかけているだけなので、西側についてはおそらく隣地扱いでみているかと思います。

委員

西側の今の通路を基準法で扱うのは当該申請地に関してのみだということですね。

特定行政庁

そうです。

委員

分かりました。

あと、このアパートで一番気になっているのは、入り口の通路のところで火が出たときに裏から逃げられないというのがある。表側のバルコニーからはしごで降りてくるというのもあるが、玄関ポーチの辺りで火が出たときに裏から出られないのはどうなのかと気になっている。先ほどの議論でもあった建蔽率70%であればもう少し空間があったのではと思うが、空間を何センチ確保しなければならぬなどの基準はあるのでしょうか。

特定行政庁

一時間準耐火建築物は一般的に敷地の外周に3m以上の通路を設けなければならないとありますが、その3m通路の要件というのが居室に開口部がある場合で、今回はそれに該当しない。ただそれなら空間を全然確保しなくてもよいかとなってしまいますので、はじめは90cmほど空間を確保してほしいなど議論はさせてもらいました。ただそうすると建物が小さくなる、建物が小さくなると

部屋も小さくなるが、住戸面積として 25 m²は確保してほしい等色々な議論をしました。はじめはバルコニーも避難バルコニーでなかったが避難バルコニーを計画し、共用廊下と2方向避難できるようにしてもらった。本来この規模であれば2方向避難としなくてもよいのだが、協議の中でそのような計画となりました。

委員

そこまで話をしていることを聞けただけでも十分です。

会長

その他、特にご意見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号について同意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号について同意することいたします。

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2年度第2回建築審査会を閉会いたします。

会長_____

委員_____

委員_____