

## 令和2年度第5回建築審査会議事録

令和2年12月21日（月）

令和2年度第5回建築審査会については、令和2年12月21日の開催を予定していたが、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、参集しての開催を避け、門真市建築審査会条例第5条第1項に基づき、書面の回付による開催とした。審議の結果については、一議案毎に各委員の署名、捺印による同意、不同意の回答書により行った。

### 1. 議案

- ・議案第6号（建築基準法第43条第2項第2号許可）
- ・議案第7号（建築基準法第43条第2項第2号許可）

### 2. 委員（7名中7名回答）

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

### 3. 質 疑

～ 議案第6号について ～

（委員）

○質疑1（容積率制限について）

議案書には指定容積率200%とありますが、容積率の最高限度は160%でしょうか。もしそうであれば、今後の記載方法を検討してください。

●回答1

議案書の用途地域の欄の指定容積率については都市計画における指定容積

率を記載しております。法第52条第2項により道路幅員による容積率の低減を考慮すると建築可能な容積率は160%となります。今後は議案書に建築可能な容積率、建蔽率を記載するよういたします。

○質疑2（西側の空地について）

議案書、調査意見には西側にも幅員1.82m以上の通路が存在しており、避難可能である。と記載されています。

- (1)「通り抜けており」と記載していないのはなぜでしょうか？
- (2)通り抜けていなければ避難可能にならないのではないのでしょうか？
- (3)現況図では、西側通路は南側で水路が1号道路（茶色）に接しているようにみえますが、接する部分に白抜きの土地があります。ここはどのような土地でしょうか。通れますか。

●回答2

- (1)敷地から2方向に通路がありそれぞれが道路まで続いている場合は、「通り抜けあり」と表現していますが、もう一方の通路が袋地状となっている場合や今回の計画地のように2つの通路に面している場合は「袋地状に該当しない」と表現しております。
- (2)通路が通り抜けていない場合でも他の通路を利用し、別の経路が存在する場合も避難可能と判断しております。
- (3)申請地南西側の白抜きの三角形の土地は市管理道路となっております。ただし、南の法第42条道路（市道）との間にはガードレール及び車止めがあり車両の進入は出来ない構造となっておりますが人の通行は可能となっております。なお、今回の資料に南側経路のガードレールと車止めとの有効幅員を記載することはできたのですが、北側の通路で基準を満たすため北側通路の幅員のみ記載としております。

○質疑3（西側空地からのセットバックについて）

配置図（3/14）によると、西側通路から中心後退させているように見えます。

- (1)これは、今回の指導でしょうか？
- (2)この西側通路が過去に許可の実績があるのでしょうか。それとも、いずれ43条の許可の可能性があると判断でしょうか？

●回答3

- (1)はい、今回の指導により後退していただいております。
- (2)申請地の西側通路に対して許可実績はありませんが、S45建ち並び有りの通路で申請地の従前建物も西側から出入りをしてきた経過があります。

た。よって、今回の計画では東側通路からの出入りとなっておりますが西側通路についても後退を指導しております。

○質疑4（準耐火建築物の表現について）

議案書では、木造（1時間準耐火建築物）とあります。議案第1号の調査意見には準耐火建築物（1時間）と表現されておりました。前回同様でいいのではないのでしょうか。

●回答4

調査意見の防火上の記載については、議案第1号の調査意見と同様に「準耐火建築物（1時間）」に変更させていただきます。

（委員）

○質疑

申請地の南西にあるのは市営住宅の中の公園でしょうか？

また、そこには申請地からすぐにアクセスできる状態でしょうか？

●回答

申請地南西側の公園は市営住宅の公園となっております。申請地の西側通路からはガードレール及び車止めがあり車両の進入は出来ない構造となっておりますが人の通行は可能となっております。道路から直接出入りができ、一般の方も自由に利用できる公園となっております。

（委員）

○質疑1（現況図1/500 について）

申請地西側の道路を南側に進んだ場合、青色の道を経由して茶色の42条道路に抜けることができるのでしょうか？

●回答1

申請地南西側の白抜きの三角形の土地は市管理道路となっております。ただし、南の法第42条道路（市道）との間にはガードレール及び車止めがあり車両の進入は出来ない構造となっておりますが人の通行は可能となっております。

○質疑2（自転車の動線について）

駐輪場が西側にあり、玄関は東側にあるように見えます。

自転車で帰宅する場合は、どのような動線になるのでしょうか？

申請地西側の最小幅員1.82mの道から南に向かって進み、申請地の駐輪場に駐車後、申請地敷地内の南側の空きスペースを通過して、東側の玄関から

共同住宅に入るのでしょうか？

●回答 2

その通りです

～ 議案第7号について ～

( 委員 )

○質疑 1 (容積率制限について)

議案書には指定容積率200%とありますが、容積率の最高限度は160%でしょうか。もしそうであれば、今後の記載方法を検討してください。

●回答 1

議案書の用途地域の欄の指定容積率については都市計画における指定容積率を記載しております。法第52条第2項により道路幅員による容積率の低減を考慮すると建築可能な容積率は160%となります。今後は議案書に建築可能な容積率、建蔽率を記載するよういたします。

○質疑 2 (西側の隣地について)

西側の隣地が当該空地に対してセットバックしていないため、一部が4m未満(3.87m)となっているようですが、その経緯を教えてください。

(1)当隣地は42条2項道路(茶色)に2m以上接しているということですか。

(2)当隣地が接する西側の空地(緑色)に対し中心後退していますか？

(3)その空地は、H11年に許可実績があるようです。

その時はセットバックしていると思うのですがいかがでしょう。

現地では空地(緑色)のラインが真直ぐなのでしょうか？

●回答 2

(1)はい、申請地西側の敷地は42条2項道路に2m以上接しています。

(2)西側隣地は、西側通路に対して通路の中心から2m後退が完了しております。

(3)H11年の許可時において許可済みの敷地のみ後退が未完であったため現在では通路の東側に接する敷地はすべて後退が完了しております。補足ですが、今回の申請にあたり西側隣地のブロック塀を一部撤去できれば4m以上に拡張され建築審査会に諮問する必要が無いことを説明し、撤去を検討するよう指導しましたが、今隣地のブロック塀を撤去することは困難とのことでした。

○質疑3（南側の隣地について）

南側の隣地の建物が建替える時の接道はどのように確保することになるのでしょうか？東側水路沿いの土地を使うことはありませんか？

●回答3

南側の隣地（H11年許可済みの東側）については西側通路に接道する旗竿形状の敷地となっています。東側水路敷きは開渠となっていますので西側通路に接する敷地での利用になると思われます。

4. 同意について

委員7名中 同意：7名 不同意：0名

以上より、議案第6号及び第7号について同意された。

会議の署名人

会長\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_

委員\_\_\_\_\_