

令和3年度第2回建築審査会議事録

- ・と き 令和3年7月28日（水）
午後3時00分～午後4時30分
- ・と ころ 門真市役所 別館 3階 第3会議室

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）
3. 閉会

出席者

(委員)

会 長 下村 泰彦
委 員 加瀬 哲男
委 員 澤田 範夫
委 員 棚橋 豪

(特定行政庁)

まちづくり部長 良 義浩
まちづくり部次長 真砂 幸弘
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3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」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いたします。

会長

只今から開会いたします。よろしくお願いいたします。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、4名の出席となっております。

その内、棚橋委員につきましては、本日、業務の都合上、会場に参集することが困難とのことから Web 出席と聞いておりますので、通信状況の確認を行いたいと思います。

棚橋委員、問題ないでしょうか。

棚橋委員

問題ありません。

会長

問題ないようですので、4名の出席として、本審査会は、有効に成立しております。

なお、Web 出席の者に通信障害が発生した場合には退席扱いとなってしまいますので、ご注意ください。

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い致します。

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

現況図についてですが、申請地東側にある平成20年許可済の物件について教えてください。この物件は許可時に袋路状通路の議論をされていなかったのでしょうか。

特定行政庁

当該物件は、北側4.0m以上の水路敷（公道）に接する戸建て住宅として一括同意基準で許可しており、提案基準3-3には該当しないことから、袋路状通路についての議論はしておりません。

しかし、本市では、拡幅すべき通路については全て後退整備をすることを許可条件としているため、当該物件西側通路についても後退整備済です。

委員

理解しました。

当該物件西側通路が中心後退されているのであれば、本案件許可時には幅員 4.0mになるという認識でよろしいでしょうか。現況図に最大幅員 4.0mと記載がありますが、当該物件西側通路部分も幅員 4.0mになるということによろしいですか。

特定行政庁

現況図に記載しておりませんが、そのとおりです。

委員

申請地の南側にある平成 21 年と平成 22 年許可済の物件は、中心後退済ですか。

また、平成 22 年許可済の北隣 2 軒については、後退しているように見えますが、許可済の記載がない物件で後退しているのでしょうか。

特定行政庁

許可済の物件については後退済です。

なお、平成 22 年許可済の北隣 2 軒につきましては、許可制度前である昭和 59 年の建築確認で後退済と判断しております。現況図に記載しているのは、建築基準法第 43 条許可済の案件のみであるため、現況図には記載しておりません。

委員

理解しました。

昭和 59 年に確認済の物件のさらに南側については未後退ということですか。

特定行政庁

そのとおりです。

委員

申請地から南側の建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路までの区間については、建替えが進めば、喉元部分は難しいにしてもその手前くらいまでは幅員 4.0mに拡幅されるということですよ。

特定行政庁

そのとおりです。喉元部分についても、拡幅すべき通路については、門真市

まちづくり基本条例で規定している狭あい道路に該当するため、狭あい協議の中で後退指導をすることとなります。

委員

申請地 2 軒南隣の敷地の後退方法としては、中心後退か一方後退どちらになりますか。

特定行政庁

現状は未後退部分があるため、通路に段がついていますが、原則、中心後退を指導しておりますので、最終的には幅員 4.0m で側溝が真っ直ぐ通る見込みです。

会長

接道がある喉元部分は、通路部分について後退する必要があるのでしょうか。

特定行政庁

当該通路については、拡幅すべき通路であるため、門真市まちづくり基本条例の中で規定している狭あい道路に該当します。条例で、狭あい道路については拡幅に努めなければならないと規定していることから、接道がある喉元部分の敷地に対しても通路の拡幅について協議をしますが、法的な強制力は無いため、後退しないと意思表示されるケースもあるのが現状です。

会長

理解しました。

委員

従前の建物は文化住宅 3 棟とお聞きしましたが、戸数はいくつですか。

特定行政庁

3 棟全部で 18 戸程度と聞いております。

本案件は従前から相談を受けており、相談当時は、幅員 2.7m 以上で通り抜けていない通路は全て袋路状通路と規定していたため、許可には接道がある喉元部分の拡幅合意が必要であり、なかなか進展しなかったのですが、袋路状通路の基準を見直したことで、本申請に至ったものです。

委員

共同住宅で道路までの距離が 35m を超えた場合はどうですか。

特定行政庁

その場合は、袋路状通路に該当するので拡幅合意が必要となります。

委員

戸建て住宅の場合はどうですか。

特定行政庁

戸建て住宅の場合は、拡幅合意ではなく現道合意を求めています。

委員

共同住宅と戸建て住宅で合意の内容を変えておられるのですね。分かりました。

委員

土地利用計画図の緑化部分で記載されている地被植物とは、どのような植物ですか。

特定行政庁

芝生等の植物です。

委員

緑化には該当するのですか。

特定行政庁

該当します。

会長

緑化に該当するということですが、計画されている場所が北側で、さらに隣地の影になる場所であるため、すぐに枯れてしまいそうですね。水やりも難しいような場所で、管理者も不在だと植物の維持管理が難しいと思います。

門真市独自で緑化の基準等はお持ちなのでしょうか。

特定行政庁

門真市まちづくり基本条例の中で規定しており、100 m²以上の敷地に建築物を新築する場合は緑化協議の対象となります。対象となった場合は、条例で規定している計算式から必要緑化面積を算出し、必要緑化面積以上の緑化を計画していただくこととなります。

会長

敷地のあまり使用しないへた地部分を緑化するケースが多いですが、場所の規定等はないのでしょうか。

特定行政庁

接道緑化の規定はございます。

会長

本案件については、敷地内の緑化部分を通行して避難するような計画の建築物では無いと良いのですが、低木や中木が避難経路にある場合、避難の妨げになるため、緑化の場所についてもよく確認していただきたいと思います。

特定行政庁

前面通路の反対側に避難上有効なバルコニー等を計画されている建築物の場合は注意しておきます。

委員

緑化の基準は、敷地が100 m²以上の共同住宅が対象ですか。

特定行政庁

100 m²以上の敷地に建築物を新築する場合は用途に係わらず全て緑化協議の対象となります。

委員

戸建て住宅も対象になるんですね。

下村会長がおっしゃったように、避難は緑化に勝るという気持ちで、避難ルートはしっかり意識して確認していただきたいと思います。

会長

そうですね。必要緑化面積の確保と同時にしっかりと安全確保もお願いした

いと思います。

特定行政庁

分かりました。

委員

調査意見について教えてください。「尚、通路の整備は建築審査会の同意後に側溝整備を行うこととなっている。」と記載されていますが、同意された後に側溝整備をしなかった場合はどうなるのでしょうか。

特定行政庁

側溝が無い状態というのは、排水上支障がある状況ですので、支障がある状況で許可することはありません。

また、あくまで審査会の場で諮るものは、排水上支障が無いように側溝整備がされることを前提に同意をいただいておりますので、審査会でご説明させていただいた前提条件に変更がある場合は、同意も無かったこととし、そのまま許可することはありません。

委員

許可は止まるということですね。理解しました。

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2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2号について同意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。

それではこれをもちまして、令和3年度第2回建築審査会を閉会いたします。

会長_____

委員_____

委員_____