

令和3年度第3回建築審査会議事録

- ・と き 令和3年9月27日（月）
午前10時00分～午前11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3号（建築基準法第43条第2項第2号許可）
 - ・その他（同意基準3-3の新設について）
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	稲地	秀介
委 員	加瀬	哲男
委 員	澤田	範夫
委 員	中井	洋恵

(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。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」、その他案件といたしまして、「同意基準3-3の新設について」提案がございますので、よろしくお願ひいたします。

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名のご出席ですので、本審査会は有効に成立しております。

次に本日の会議録の署名人につきましては、岩本委員と中井委員にお願ひいたします。

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、よろしくお願ひします。

委員

東側に南にのびる細い通路のような部分があると思いますが、こちらは道路としてあるのですか。

特定行政庁

東側は住宅が建ち並んでいるように見えますが、確認申請上は長屋として申請されており、敷地を南側の2項道路に接道させている状態です。

委員

では長屋の敷地であるため、道路に接しているとはならないのですね。

特定行政庁

そうです。南側の部分すべてを含めると4mほどあるので、道路となるように近隣と協議をするよう指導はしたのですが、協定など同意がもらえなかったというような経過があります。

委員

南の部分がきれいになれば、周囲にとっても価値があることなのではと疑問

を持ったので質問させていただきました。ありがとうございました。

会長

私も気になったのですが、今回旗竿状の敷地になるのですが、南側の部分にはフェンスが設置される可能性はありますか。

特定行政庁

隣地との境界にはフェンスを設置される計画になっています。

会長

分かりました。

今回の敷地南側の細い部分がなくても計画は成立するのですか。

特定行政庁

共同住宅を計画するにあたり、接道長さが4 m必要となります。南側は西隣の屋根の越境もあり、それを除いたとしても1.5 mしかないので、共同住宅を建てたくても南側の接道ではできません。またこの南側の細い敷地内通路は（細い敷地の）西隣の方の所有なのですが、昔から借りている土地であるとのこと。

会長

そのため北側からの接道ということですね。南側は条件ではないが避難は出来ますよという程度ですね。

特定行政庁

普段使い出来るので入居者は多く利用されるのではと思っています。

会長

わかりました。

委員

私も同じ部分に着目しておりまして、今の話を聞いてよく分かりました。大阪府の条例で共同住宅は4 m接していなければならないので南側ではとれないということだったのですね。

長屋の敷地の南側は一見道路のように見えるのですけどね。

特定行政庁

住んでいる方はあまり把握されていないかもしれません。ただ今回協定や同意の話をして、周りのみなさんも建替えがスムーズに行くようにと思ったのですが、なかなか同意をもらえなかったようです。

委員

本当はこのまま通路として残した方が、フェンスをすることもなく安全だったのではと思いますが、権利が発生しているのでそう簡単にはいかないのですね。ここにきれいな共同住宅が建つことにより周囲の見栄えもよくなるのですが、それでもいろいろと調整など努力をされたということは分かりました。

もう一点ありまして、北の水路は全く通れない状況ですか。

特定行政庁

通ることは出来ます。

委員

今回周りに水路があり、将来的に残っていく部分なので、避難のことを考えると好都合なのかなと思いました。

会長

水路の話が出ましたが、すべて開渠ですか暗渠ですか。

特定行政庁

すべて暗渠です。

会長

水路は暗渠で通路ということですね。

委員

水路を利用して公共下水道管を入れているのでしょうか。この水路はなくならないでしょうね。

特定行政庁

そうですね。

委員

建築図面1階のエントランス共用玄関ですが、ルーバーのような縦格子が入っているのですが、これはサッシが入っているのですか。

特定行政庁

サッシは入っていません。

委員

分かりました。

それと南に抜ける900mmの敷地内通路ですが、西側の人の土地が入っているとのことでしたが、それを避難路とするのはどうなのかと思ったのですが。

特定行政庁

敷地の担保性のことでしょうか。

委員

そうですね。

特定行政庁

開発の中でも協議をし、土地を取得することについても話をしているのですが、現状はこのような申請となっております。

委員

分かりました。

会長

ちなみに車はどのように停めるのですか。

特定行政庁

駐車部分は狭いですがどうにか停めるのだと思います。条例協議により必要台数を確保するように指導を行っています。

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3号については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3号について同意することといたします。

それでは次に、その他案件といたしまして、「同意基準3-3の新設について」提案がございます。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

ありがとうございました。

3-3の同意基準を設けた場合は、昨年度はどれだけ審査会を開かずにできたのでしょうか。

特定行政庁

参考にですが、昨年度は63件の43条許可件数があり、そのうち諮問案件は7件となります。うち提案基準3-3に該当するものは6件です。平成13年度からの許可件数の総数で見ますと、諮問案件が62件ありまして、そのうちの半数強が提案基準3-3に該当します。

会長

分かりました。では審査会の開催数が大分減るという認識でよろしいでしょうか。

特定行政庁

はい。半分ほどは減ると思われまます。

会長

分かりました。何故当時は同意基準にしないとなったのでしょうか。

特定行政庁

特定行政庁創設当初というのもあり、許可の実績がないということもあったため、出来れば戸建て住宅であっても審議すべきという意見があったと記録されており、なるべく審査会で審議をしたいということだったようです。そのため

戸建て住宅以外のものは審議すべきとして判断したと聞いています。

会長

分かりました。これまでの実績も踏まえて、特定行政庁として経験も積んできたことから、審査会に諮らずとも特定行政庁で判断できるということですね。

特定行政庁

はい。これまでに問題なく同意をいただいていた案件につきましては、同意基準として運用を図れたらという考えです。

会長

分かりました。今回はすぐということではなく、まずそういった基準を策定するにあたって、検討していったよいかを審査会に聞かれているということとなりますが、委員のみなさまいかがでしょう。

委員

私は進めていった方が良く考えます。これまで審査会に諮らなければ分かりません、できるか分かりません、よいかはできずと判断できた方がまちづくりにとって良いと思うので賛成なのですが、参考に聞かせていただきたいくて、他の大阪府など自治体はどうされているのかは調べられましたか。

特定行政庁

すべてを調べた訳ではないのですが、過去大阪府から引き継いだ時にも提案基準3-3に該当するようなものについては、一括同意基準というものがありましたので、それを元に検討していたのですが、当時の委員から、まず経験を積んでからという意見があったので除外していったという状況です。府内でも今回の基準があるところの方が多いのではと思っております。

委員

ありがとうございます。

委員

私は吹田市でも委員をしておりますが、吹田市はほぼ毎月のように審査会が開かれます。毎回そんなに開催する必要があるのかと思う部分と、毎回あると非常に勉強になるなどと思う部分もあって、吹田市は慎重というか何でもかんでも良いと判断する考え方ではないと感じます。一方門真市は年3、4回ほどですか

ね。かなり同意基準が進んでいると思います。門真市は密集のまちづくりについて取り組まれています。次の展開を検討していただきたくて、戸建てを戸建てに建替える、現状維持みたいなものを認めましょうと、そういうのではなく、こういったまちづくりを進めていきたいと思うのであれば、どんどん新しい基準を作っていけば良いと思います。これまでの基準にも縛られず変えていったら良いと思います。その中で基準作りについて我々は意見を言わせていただきます。ただ提案基準の中で同意基準を設けますよりかは、市としてはこういう方針転換をしていくということを書いてほしかったです。ただ経験を積んだからできますではなく、現状の戸建ての建替え認めるではなく、4mの道路をどんどん作っていく、そのためにこの色々な許可を使っていくという発想を打ち出していただきたいと思います。我々はその思いも含めて認めていけたらなと思っておりまして、その方針で進めていただきたいと思います。そして何でも建てていったら良いではなく、今回の議題でもあった共同住宅の計画のように、事業者と協議をした、近隣と協議してもらったなど、そういったことも続けていってほしい。我々審査会に諮る諮らない関係なく続けていくべきです。審査会で同意してもらえないかもしれないというプレッシャーを伝えてやってきたところもあったと思うのですが、許可できるとなったら、どんどん押し込まれていってしまう、そんなことではいけないと思います。我々審査会を利用するのも一つではないのかとも思います。当時はそういうことも考えていたのではないですかね。まあ、やってみて駄目だと思ったのであれば戻したらいいのではとも思います。

委員

この基準を作ると、同意基準に該当しているが審査会に諮るということではできるのですか。すべて同意として進むのか、審査会に諮る経路が残っているのかなど。

特定行政庁

同意基準は事前に同意を得た基準として作るため、その基準に合致しておれば、審査会に諮るということにはなりません。

委員

我々は今回のような細かい事情は分からず件数の報告を受けるだけになるのですね。では事業が良い方向、悪い方向に進んでいるかが分からないということなのだと思いました。もう一つありまして、共同住宅若しくは長屋の住居系用途に限りつけられた理由はありますか。

特定行政庁

蓄積として多いものが住居系ということと、元々の趣旨として、戸建て住宅以外は審議すべしの部分を尊重したうえで、例えば倉庫だとか車庫だとかというのは審査会で諮るべきと考え用途から外しています。

委員

共同住宅若しくは長屋の住居系用途に限りというノウハウはどのように引き継がれていくのですか。

特定行政庁

許可実績はすべて残っており、案件、内容はすべて分かるようになっています。

委員

過去のデータを検索しているのか、先輩に聞くのか、基準にあっておれば特に調べないのかどうなのでしょう。

特定行政庁

基準に合致しておれば、すべて過去のデータを見に行くというようなことはしておりません。

委員

分かりました。

会長

ありがとうございました。委員のみなさまからも、基準については慎重に意見を集めて作っていくというような意見もありましたので、門真市からもどう進めていくというような意思表示を示していただき、今後検討していくことを了承するとしてよろしいでしょうか。

～ 了承の声 ～

それでは、基準案の検討を、特定行政庁において進めることについて了承することとなりましたので、よろしく願いいたします。

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3年度第3回建築審査会を閉会いたします。

会長 _____

委員 _____

委員 _____