

会 議 録

|                    |     |  |      |    |
|--------------------|-----|--|------|----|
| 会議名<br>(審議会等名)     |     | 川西市建築審査会   |      |    |
| 事務局                |     | まちづくり部まちづくり指導室建築指導課 (内線) 2964  |      |    |
| 開催日時               |     | 平成21年9月16日(水) 午後3時   |      |    |
| 開催場所               |     | 川西市役所 5階 502会議室  |      |    |
| 出席者                | 委員  | 池田敏雄 室崎千重 木多道宏<br>釜谷正博   |      |    |
|                    | その他 |  |      |    |
|                    | 事務局 | 亀地室長 浜谷主幹 成田副主幹 河内副主幹 田淵主査 亀川主査  |      |    |
| 傍聴の可否              |     | 可・不可・一部不可  | 傍聴人数 | 0人 |
| 傍聴不可・一部不可の場合は、その理由 |     |  |      |    |
| 会議次第               |     | <p>議題第1号 敷地等と道路との関係に係る許可について</p> <p>報告第2号 — 敷地等と道路との関係に係る許可における包括<br/>                  ↳ 同意報告について<br/>報告第7号 —</p> |      |    |
| 会議結果               |     | <p>議題第1号 一 同 意</p> <p>報告第2号 — 了 承<br/>                  ↳<br/>報告第7号 —</p>  |      |    |

|     |  |
|-----|--|
| 開 会 | (第82回 建築審査会の開催を宣言)<br>(まちづくり指導室長あいさつ)  |
| 事務局 | (本日の審査会は、4名の委員の出席があり、会議は成立することを報告)<br><br>本日の審査会は、議題といたしまして、「敷地等と道路との関係に係る許可について」が1件、報告といたしまして、「敷地等と道路との関係に係る許可における包括同意の報告」が6件を予定しております。<br>会長、審議のほどよろしくお願いたします。 |
| 議 長 | それでは、議案第1号について、事務局より説明をお願いします。   |
| 事務局 | (議案第1号について、説明をする。)   |
| 議 長 | 議案第1号の説明について、ご質問はありませんか。   |
| 委 員 | 2ページの配置図に増築予定とありますが、今回の計画にはこの部分も含まれていますか。また、整理記号「Q」の増築の欄には、やむを得ない場合とありますが、やむを得ない場合とはどういう場合ですか。   |
| 事務局 | 今回の申請は左側の斜線部分だけですが、将来点線部分に増築をする予定と聞いています。また、今回は長屋住宅2戸の許可申請ですが、将来同じような長屋住宅2戸を増築するときには、再度許可申請が必要になります。   |
| 委 員 | それは、増築の計画が具体的になったときに、再度審査会上がってくると言うことですか。  |
| 事務局 | そうです。今回と同じような形で上がってきます。  |
| 委 員 | 増築として出てきたときに、やむを得ないと判断するかどうかと言うことですか。  |
| 事務局 | そうです。  |
| 委 員 | 今回の敷地面積は120㎡と言うことで、この斜線の部分ですか。   |
| 事務局 | いいえ。赤の一点鎖線の部分が敷地です。  |
| 委 員 | 今回の建物を建てるところが、斜線の部分ですか。  |
| 事務局 | そうです。  |
| 委 員 | 一つの敷地に一つの建物が建つのが、原則ではないですか。  |
| 事務局 | 別棟のように見えますが、今回の長屋住宅と階段部分の同じタイプの逆   |

転したものが増築される予定でして、階段部分の点線の絵が抜けており、実際には階段と階段がくっついて一棟の建物となります。

委 員 階段と階段をくっつけて、階段が二つもあっても意味がないのではないですか。

事務局 これは、設計者の判断ですので仕方がないです。

委 員 増築が出てきたときには、建ペイ率は満足しているのですか。

事務局 まだ、増築予定でして詳しい計画は決まっていますが、申請書が出てきたときには、当然チェックをします。

委 員 構造的に分離していれば、増築が出てきたときに受け入れるかどうかを、整理してほしい。新築であれば整理記号「Q」では、出来ないはずです。

事務局 元々、長屋がありまして、その建替えという考え方です。

委 員 増築の場合、元々ある建物よりも大きい建物を建てることあるのですか。

事務局 それは、あります。

委 員 用途上で不可分であっても、一棟ごとに建物の機能が単独で成立しており、階段も共有せずに、ただ単にくっついているだけのものを増築として取り扱うというのは、議論があるところですね。

事務局 元々、昭和38年に長屋住宅が8戸建っており、整理記号「Q」によると以前に長屋住宅が建っていて、その建替えでないと出来ませんので、階段を共有すれば共同住宅となり建てる事が出来ません。

委 員 何故、2戸の長屋住宅の二つを一回で申請しないのですか。

事務局 前回の平成16年の許可のときは、2階建て6戸の長屋住宅を一回で申請していましたが、取り下げされて、今回は業者の都合で分けて申請されています。

委 員 確認申請はおりてから何年以内に建てないと失効するという事はあるのですか。

事務局 それは、ありません。

委 員 確認申請だけとっておいて、後から建てれば良いのではないのですか。

事務局 確認申請をとっておけば、いつまでも有効です。ただし、建築基準法が変わればその法律に適合させなければなりませんので、場合によっては無効となることもあります。

|     |   |
|-----|---|
| 委 員 | 一度に二つの長屋住宅の確認申請をとってにおいて、後から建てれば増築とかややこしいことを言わなくても、済むのではないですか。   |
| 事務局 | 前回の平成16年の6戸の長屋住宅は取り下げられて、社会情勢も変わり申請者も変わって、計画を見直されたものです。   |
| 委 員 | 敷地を分けて戸建住宅であれば、建てられるのですか。   |
| 事務局 | 整理記号「I」で、建替であれば建てられます。  |
| 委 員 | 用途地域が、敷地の途中で第二種住居地域と近隣商業地域に分かれているので、一度に申請した方が、容積率は有利になるのではないですか。また、用途地域がまたがったときの容積率はどうなるのですか。   |
| 事務局 | 面積の按分で計算します。また、全体の敷地で長屋住宅を増築するということで、審査会の同意を得ようとしていますので、敷地を分けて戸建住宅を申請されれば、敷地の大きさが変わりますので、申請は受付できません。  |
| 委 員 | もう一つ気になるのは、道・空地の最小幅員が1.77mのところがありますが、許可基準の1.8mを満たしていないのではないですか。   |
| 事務局 | 1.8m未満のところのごく僅かであり、ほとんどは1.8m以上ありますので、やむを得ないと思います。   |
| 委 員 | 省令により、敷地から道路までの最小幅員が決まっているので、1.8m未満のところがあれば、いけないのではないですか。また、やむを得ない場合とは、どういう場合で基準はあるのですか。  |
| 事務局 | 省令で1.8mが決まっているのではなく、各特定行政庁が独自に決められるものでして、川西市としては1.8mを一つの目安として、許可基準を作ったものです。また、平成16年の許可のときも、1.8m未満のところのごく一部であり、一般の通行にも供しており、通り抜けもしているので審査会の案件として上げたものです。         |
| 委 員 | 整理記号「I」では1.5m以上となっていますが、省令では最小幅員はいくらになっていますか。   |
| 事務局 | 省令には、「避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって」と書かれており、具体的な数字は書かれていません。  |
| 委 員 | だとしたら、最小幅員は1.0mとか90cmでも良いのですか。  |
| 事務局 | 当初、許可基準の一覧表を作ったときに、里道幅の90cmを検討しましたが難しいだろうということで、平成7年の阪神大震災のときに1.5mで許した経過があり、平成11年の法43条ただし書きの改正時に1.5mは建てられないとは言えなかつたので採用したものです。また、1.8mについては法42条2項道路の基準を採用したものです。 |

|     |  |
|-----|--|
| 委 員 | 省令では具体的な数字は決まっていなくて、各特定行政庁が独自に決めるわけで、川西市としては1.5mと1.8mを採用したということですか。  |
| 事務局 | そうです。  |
| 委 員 | 1.5mというのは、人がすれ違える寸法ということですか。   |
| 事務局 | 避難通路の幅員が1.5mという規定があるので、これを採用しました。  |
| 委 員 | 省令で1.8mという基準があるわけではなく、川西市としての基準なので、ある程度弾力的に運用しても法令違反ではないということですか。  |
| 事務局 | そうです。  |
| 委 員 | 今後のこともあるので、弾力的な運用をして例外を認めるときの基準を作っておくべきではないですか。例えば、ごく一部なので車は通れるとか、通り抜けているので二方向に避難できるとかの一定の基準が必要で、大きな意味では準耐火建築物として建替てもらった方が、防火上は安全になると思います。 |
| 事務局 | 分かりました。一度、内部で検討しまして次回の審査会で調整させていただきます。   |
| 委 員 | 単独で機能をはたす長屋住宅があり、次にまた単独で機能をはたす長屋住宅を建てる場合、増築ではなく別々に申請するが普通ではないですか。また、一度に申請した方が建ぺい率や容積率は有利になるのではないですか。                                       |
| 事務局 | 建築基準法の定義としては、くっつければ増築となります。また、それぞれの用途地域の面積按分となりますので有利にはなりません。  |
| 委 員 | 第二種住居地域と近隣商業地域の敷地面積は、それぞれ何㎡ですか。  |
| 事務局 | 第二種住居地域が34.64㎡で、近隣商業地域が85.38㎡です。   |
| 委 員 | 前回の6戸の長屋住宅の方が、分かりやすかったですね。   |
| 事務局 | こういう経済状況でもあり、申請者も前回から変わっております。また、計画段階で二転三転しており最終的にこのプランとなったものです。   |
| 委 員 | 長屋住宅の概念としては、出入口は別々だけれど屋根とかは一体となっているイメージですけれど、今回の場合は一戸建て住宅二つがたまたま階段部分でくっついているだけで、長屋住宅として理解しにくいのでは。  |
| 事務局 | 以前、開発指導要綱では、長屋住宅は見付面積の2分の1以上くっついていないといけないという規定がありましたが、建築基準法では定義がないため少しでもくっついていれば、長屋住宅として取り扱います。  |

|     |   |
|-----|---|
| 議 長 | 色んな問題点がありましたが、事務局としては交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がないと認めています、審査会として同意してよろしいか。  |
| 委 員 | 1. 77mでも認めるというルールが決まれば良いのですが、1.77mのところを1.8mに広げなさいという条件はつけられないのですか。  |
| 事務局 | それも一つの方法だと思います。   |
| 委 員 | でも、1.77mのところを削って広げたら許可をするというのも、おかしな話なので、部分的に幅員がないとか、通り抜けしているとかの一定のルールを、内部で作る必要があるのではないですか。  |
| 事務局 | 事務局として、一度やむを得ない理由を考えさせてもらいます。   |
| 委 員 | ところで、建っていないところを分筆して第三者に売却して、建築確認申請が出てきた場合は仕方ないのですか。その場合、今回の部分が建ぺい率違反として残るのではないですか。  |
| 事務局 | 敷地を分割した場合は、確認申請上は受けないと仕方ないですけど、43条の許可上は全体の敷地で許可していますので、違反となり許可できません。  |
| 委 員 | 敷地を分割した場合は、43条の許可が必要となり、その時に阻止できると言うことですか。  |
| 事務局 | そうです。   |
| 議 長 | 他に、ご質問はございませんか。<br><br>(委員より特に質疑なし)   |
| 議 長 | ご質問がないようですので、議案第1号につきましては、幅員が足りない場合の基準を次回の審査会に示してもらうということを内部的な条件として、法第43条のただし書きの規定において、交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がないと認められますので同意することよろしいでしょうか。<br><br>「異議無し」 |
| 議 長 | それでは、報告案件の6件の内3件について、説明をお願いします。   |
| 事務局 | (報告第2号から第4号について、説明をする。)   |
| 議 長 | それではまず、報告第2号から第4号の3件について、ご質問はありますか。   |
| 委 員 | 5ページの写真で擁壁がありますが、後退する場合はどうするのですか。   |

|     |   |
|-----|---|
|     | また、後退プレートはどこに入れるのですか。   |
| 事務局 | 擁壁は既に後退をしています。プレートは擁壁の足元に入れます。  |
| 委 員 | 幅員が3.5mしかない場合は、どうなるのですか。  |
| 事務局 | 法律以前からある擁壁は、そのままで良いのですが、法律以降にできた擁壁は後退が必要です。ただし、5mも6mもある擁壁については、現実的に難しいところもあります。 |
| 議 長 | 他にご質問ありませんか。<br>(委員より特に質疑なし)  |
| 議 長 | 特に無いようですので、報告第2号から第4号について、報告を了承したといたします。<br>「了承」                                |
| 議 長 | それでは、報告案件の残りの3件について、説明をお願いします。  |
| 事務局 | (報告第5号から第7号について、説明をする。)   |
| 議 長 | それではまず、報告第5号から第7号の3件について、ご質問はありませんか。  |
| 委 員 | 報告第5号と第6号ですが、幅員が4.5mと4.15mとみなすとありますが、4.0mを超える場合はどういう時ですか。                       |
| 事務局 | 建築基準法上は4.0mでよいのですが、既に現地が4.0m以上に広がっている状況ですので、4.0m以上と言うことになります。                   |
| 委 員 | 道として通れる部分が既に4.0m以上あるので、それを担保するために記載されていると言うことですか。                               |
| 事務局 | そうです。従前の幅員より狭くすることはできませんので、担保するためです。たまたま広がっていて5.0mとか6.0mあっても、4.0mに戻すようなことはしません。 |
| 委 員 | その時、後退プレートの位置はどこに入れるのですか。   |
| 事務局 | 幅員が4.5mの場合は、その位置に敷地側から入れます。   |
| 委 員 | 現道の4.5mあるところに入れて、道と敷地の境界を示すということですか。  |
| 事務局 | そうです。   |

委 員 敷地の前が4.0m以上あるので、位置指定道路の指定は受けられないのですか。

事務局 東側のただし書きの道・空地が、基準法上の道路までずっと4.0mに広がらないと、位置指定道路にはなりません。

委 員 敷地の前だけでも4.0m以上あれば、一部でも位置指定道路の指定は受けられたのではないですか。

事務局 以前に建築主事が道路判断をしていたときには、ただし書きにぶら下がった位置指定道路もありましたが、平成11年の法改正時に道路の色を分けたため、結果的にそうなったものです。

委 員 以前に、川西市以外の新興住宅地で道路にできるまでの私道で、位置指定道路を受けた事例があったのですが、位置指定道路を指定するのはどこの部局ですか。

事務局 以前は建築指導課でしたが、平成16年からは開発指導課の所管となっております。

議 長 他にご質問ありませんか。

(委員より特に質疑なし)

議 長 特に無いようですので、報告第5号から第7号について、報告を了承したといたします。

「了承」

(本日の議事録の署名委員の確認)

議 長 他に事務局で何かありませんか。

事務局 前回も協議しました審査会の日程の件ですが、欠席されていた委員の方に個別で調整したところ、これまで通りで良いとのことなので、毎月第3水曜日の午後3時からの開催で調整させていただきたいと思いますが、如何ですか。

特にないようですので、今後もこれまで通りとします。

事務局 次回開催については、10月21日(水)を予定していますが、特に案件はありませんので、恐らく取り止めとなり、11月18日(水)を予定しています。しかし、毎月第3水曜日の審査会開催を予定していますので、10月に開催するか否かは事務局より案内させていただきます。

以上で本日の審査会は終了いたします。