

| | |
|-----|--|
| 開 会 | (第84回 建築審査会の開催を宣言) (まちづくり指導室長あいさつ) |
| 事務局 | (本日の審査会は、5名の委員の出席があり、会議は成立することを報告) 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4件、を予定しております。 会長、審議のほどよろしくお願いいたします。 |
| 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 | 南側と北側の道・空地の両方とも、中心後退しないといけないのですか？ |
| 事務局 | 道・空地を道路とみなして許可しますので、両方とも中心後退が必要です。ただし、道・空地が3方向や4方向あり負担が大きくなれば、検討する場合があります。 |
| 委 員 | 法律上は4mの道・空地に2m接していれば良いので、相手が南側しか中心後退しないとかいう場合はどうなるのですか？ |
| 事務局 | 北側の道・空地にも接して家が建っていますので、後退してもらう必要があります。また、北側と南側に敷地が分かれば良いのですが、今回は一敷地のため両方とも応分の負担をして頂き、将来的には4mの道を確保するという事です。 |
| 委 員 | 両方とも後退して頂いているので良いのですが、相手が承諾しない場合でも将来的には4mの道にしないといけないということですか？ |
| 事務局 | そうです。 |
| 委 員 | 申請地だけが、北側と南側の一体の敷地になっているのですか？ |
| 事務局 | 申請地の西側につきましては、背割りになっていて、北側の道と南側の道にそれぞれに接して家が建っていて、申請地とその東側の2軒だけが一体の敷地となっています。 |
| 委 員 | 申請地の敷地面積は83.62㎡なので、西側の敷地はその半分位ということですか？ |
| 事務局 | そうです。南側の位置指定道路は昭和40年に造られたものでして、その年代に家も建てられており、かなり古いものです。 |

| | |
|-----|---|
| 委 員 | 片一方の道だけ中心後退して、もう片一方がしなければいつまで経っても拡がらないので、両方とも後退してもらうことは良いことだと思います。 |
| 事務局 | そうです。将来的には4 mの道を確保するために、申請者には応分の負担をお願いしたということです。 |
| 委 員 | 北側の道・空地の2軒くらい西側の家は、既に後退済みですか？ |
| 事務局 | 昭和46年以前については、確認の資料が無いので良く分かりませんが、建物の計画上で玄関だけ出して建物本体は下げてある可能性があります。 |
| 委 員 | 付近見取図の赤色の太い道は、高速道路ですか普通の道路ですか？ |
| 事務局 | 川西市の市道で、幅員が12 mあります。 |
| 委 員 | 道路が上を通っているのですか？ |
| 事務局 | 申請地の方が高くて、道路の方が低いです。 |
| 委 員 | 道・空地の突き当りは土手みたいになっていて、道路を見下ろす形になっているのですか？ |
| 事務局 | そうです。 |
| 委 員 | 大きい道路は、何車線あるのですか？ |
| 事務局 | 両側に歩道があり、片側一車線で両側通行の二車線となっています。 |
| 委 員 | 今回の道・空地は袋路地状になっていたり、U字型になっていたりしていて、大きい道路には接続していないのですね。接続していれば便利なんですね。 |
| 議 長 | 他にご質問ありませんか？ |
| 委 員 | (委員より特に質疑なし) |
| 事務局 | それでは、議案第1号について、「H」欄に該当し過去に近隣で確認申請がおりた経過もあるので、審査会として同意してよろしいか？ |
| 委 員 | 「異議無し」 |
| 議 長 | それでは、報告案件について、説明をお願いします。 |
| 事務局 | (報告第11号から第14号について、説明をする。) |
| 議 長 | それでは、報告第11号から第14号について、ご質問はありませんか？ |

| | |
|-----|--|
| 委 員 | 報告第13号について、幅員が4.15mとか4.30mになっているのは何故ですか？ |
| 事務局 | 中心後退2.0mで良いので建築基準法上は4.0mですが、開発指導要綱の協議対象となっていますので、0.15mとか0.30mは余分に後退してもらっています。 |
| 委 員 | 4.15mを維持する形で、後退プレートを設置するのですか？ |
| 事務局 | そうです。4.30mの全幅につきましては、南側で一連の開発行為が行われていまして、開発指導要綱の協議により4.30mとなったものです。その4.30mの内訳ですが、街渠整備をしてもらっていますので、コンクリートの厚みが0.15mあるため中心後退2.15mとなり、両側で4.30mとなります。また、開発指導要綱の協議対象が住宅2戸以上ですので、今回は戸建住宅が1戸なので対象外となり、中心後退2.0mとなります。 |
| 委 員 | 図面によりますと中心後退2.15mしていますが、2.0mで良いところをそういうことを理解して、余分に後退してくれているという訳ですか？ |
| 事務局 | そうです。協力をして頂いているということです。 |
| 委 員 | 突き当りの道は、徐々に狭くなっているようですが…。 |
| 事務局 | そうです。建替える場合には、南側の全幅員4.30mで後退するように、協力をお願いしますと思います。 |
| 委 員 | ④の写真を見ると赤い斜線のところが敷地で、手前に新しい建物が建っているのは隣の建物ですか？ |
| 事務局 | そうです。隣地は新しい建物が建っており、後退して頂いています。 |
| 委 員 | 報告第11号について、敷地が山みたいになっていますが、元々は何だったんですか？ |
| 事務局 | 元々からこういう状況で家が建っていないくて、小山みたいな感じで雑草が生えていました。 |
| 委 員 | この建物だけが孤立しているみたいですが、隣地境界線の手前にも家があるのですか？ |
| 事務局 | 南側には家が建っています。 |
| 委 員 | 報告第12号について、離れの増築となっていますが、何か条件はあるのですか？ |
| 事務局 | 基本は一敷地に一建物でして、二つの住宅の場合は敷地を分けないとい |

けませんが、この離れは母屋が主として離れは従の関係にありまして、離れの形態として台所と風呂がないことが条件となります。

委 員 離れは独立して建っているのですが、一敷地に二つの建物が建っていることになるのではないですか？

事務局 母屋が主として離れは従なので、主従の関係にあります。

委 員 法86条の複数建物の認定は、どういう規定でしたか？

事務局 もっと大きい敷地で共同住宅等を数棟建てる場合に、一つの敷地として接道とか日影等を緩和する規定です。

委 員 法86条は、建築審査会の同意案件になるのですか？

事務局 建築審査会の同意は不要です。

委 員 一敷地に一建物が原則ですから、今回のものは規模が小さいから関係ないということですか？それとも離れだから関係ないということですか？

事務局 母屋が主として離れは従の関係にありまして、住宅に付属する離れとか倉庫とか車庫とかは一体ものですから、数棟の建物が建っていても一敷地として見れます。

委 員 母屋と離れは渡り廊下等でつながっていないと、一つの建物として見れないのではないですか？

事務局 車庫と同じで、つながってなくても良いです。先ほどの法86条ですが一団地内に二以上の建築物がある場合の認定として、建築審査会の同意が不要ですが、同じような規定で法59条の2がありまして、総合的な配慮がなされていれば建ぺい率とか容積率が限度を超えることができる許可として、こちらは建築審査会の同意が必要です。

委 員 車庫や納屋であれば小規模な建物ですけど、離れとなると人が住むので渡り廊下等でつながっていないと、二つの建物になるのではないですか？

事務局 住まいには間違いはないのですが、離れとして台所と風呂がないことを条件としています。

委 員 建ぺい率や容積率等は、もちろん満足していますね。

事務局 はい。

委 員 一敷地に一建物しか建てれないと思っていましたが、数棟建てる方法もあるのですね。

事務局 基本は一敷地に一建物ですが、主と従の関係になっている付属の建物と

かは認められます。また、大きな一団の土地で総合的な配慮がなされていれば認められ場合もありますが、あくまでも例外的なものです。

議 長 他にご質問ありませんか？

委 員 (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11号から第14号について、報告を了承したといたします。

委 員 「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 次回の開催については、2月17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、3月17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、2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。

閉会 午後4時00分