

審 議 経 過

開 会	(第88回 建築審査会の開催を宣言) (任期満了に伴う改選による委嘱各委員への辞令交付) (市長あいさつ) (平成23年度建築審査会事務局の紹介)
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。)
事務局	本日の審査会は、議案第1号といたしまして、会長と会長代理の選出についての件、議案2号、3号、4号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個別同意についての3件、報告案件としまして、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6件を予定しておりますので、よろしく願います。
事務局	(議案第1号について説明をする。) (議案第1号 池田委員を会長に高尾委員を会長代理に選出) (会長就任のあいさつ) 会長、審議のほどよろしく願います。
議 長	それでは、1名の委員が遅れて来られるとのことなので、先に報告第23号から第28号をしたいと思います。
事務局	(報告第23号から第28号について、説明をする。)
議 長	それでは、報告第23号から第28号について、何かご質問はありませんか。
委 員	報告第23号について、資料13ページを見ますと、中心後退線2mがあって、さらに下がって縁石線があるのですが、余分に後退するということですか？
事務局	そうです。余分に後退している部分は、使い勝手あるいは販売上の関係でしているものです。

委員	青色の網掛けになっているのは、過去に許可をした物件ということですか？
事務局	許可も確認申請についても、既に下りています。
委員	青色の網掛けは確認申請が下りているということですか。また、凡例はどのように見るのですか？
事務局	青色の網掛けは確認申請が下りているということですので、許可が下りていれば赤丸の許可マークが付きます。
委員	報告第27号と第28号について、敷地は道・空地から専用通路のようになっているのですか？
事務局	そうです。旗竿のような敷地形状となっています。
委員	それぞれ2mあるのですか？
事務局	2mあります。
委員	報告第25号について、道路にいたるまでの経路は、申請地に西側の道空地から付近見取り図で見ると、どの道・空地介しているのですか？
事務局	申請地に接する道・空地は道路までの最短経路では幅員が1.5mに満たない部分があるため、申請地に接する道・空地を北側へ行き2本西側の道・空地を介して法42条2項道路へ通じる延長距離をとっています。
委員	そうすると、配置図にはもう1本南北軸の道・空地が入るわけですね？
事務局	その通りです。省略しているので、わかりにくい表現になってしまっています。道・空地を1本たして表現するようにします。
議長	他にご質問はありませんか？ (委員より特に質疑なし)
議長	無いようですので、報告第23号から第28号について、報告を了承してよろしいか。 「了承」

議 長	それでは、議案第2号について審議したいと思います。
事務局	(議案第2号について説明をする。)
議 長	議案第2号について、何かご質問はありませんか？
委 員	現況4m未満の場合は後退寸法が許可条件にはいるのではないのでしょうか？
事務局	中心後退2mの表現が抜けております。
委 員	敷地の左端だけ、一部4m切れるのですね。
事務局	そのとおりです。この道空地は、幅員4mの法第42条第1項5号の位置指定道路の延長上にあり、将来的なことも考慮し幅員4mの幅員で協定を結んでいた経過があり、後退寸法まで表現していなかったものと思われま
委 員	資料備考欄の法42条1項と書いてあるのは、法第42条第1項第5号道路ですか？
事務局	そのとおりです。
委 員	許可基準一覧表のH欄の備考とところで、過去にただし書き空地で取り扱ったものと該当しているのかと思われるのですが、これはそういうわけではないのですか？
事務局	前回見直しをはかる予定にしていたのですが、今回準備ができていません。備考欄は許可条件ではありません。現在の表現の仕方は、過去にただし書き空地の個別案件として取り扱ったものについては包括案件として扱えるという意味です。誤解がないよう次回に整理し、提示したいと思います。
委 員	今のご質問は、通り抜けが許可の条件になっていますかという質問ですか？
事務局	H欄の備考欄があるので、過去にこの道空地で案件の取り扱いはあったのですか？という内容のご質問で、今回は通り抜けしていないですし、過去にこの道空地で案件を取り扱った経過はありません。ですから備考欄の適用ではないですよという内容のご質問になりますが、あくまでもこの一覧表の備考欄は許可条件ではなく、包括案件とすることができるというものです。表現

を改めさせていただきます。

委員 緑の道は、だれの所有ですか？

事務局 道・空地に沿って、7名の方の所有地です。

委員 水色の道は協定の道ですか？

事務局 水色の道は、法第42条第1項第5号の位置指定道路です。
配置図にも示しております様に、位置指定道路は延長35mまでで、その先は緑の道・空地であります。今回、この行き止まりの緑の道空地において、将来的に許可するときには、4mを守っていただけるよう協定をしていただきました。

委員 法第42条第1項第5号道路は、建築基準法上の道路ですか？

事務局 そのとおりです。

委員 道・空地は、法第42条第1項第5号の道路に接していれば要件をみたすのですね。

事務局 そのとおりです。本来は、協定ではなく位置指定道路が延長できればよいのですが、道路の延長が35mを超えれば、転回広場を設ける必要があり、既に住宅が建てられており事実上転回広場を設けることができないので、位置指定道路を延長することは不可能です。

委員 35mという基準は建築基準法の基準ですか？

事務局 建築基準法の技術基準です。施行令第144条です。
行き止まり道路では延長35mまでです。

委員 将来的には転回広場ができるのですか？

事務局 家が建ち並んでいるので転回広場を設けることは不可能です。

委員 位置指定道路はそのまま、協定するということですか？

事務局 そのとおりです。

議長 他に何かご質問はございませんか？

(委員より特に質疑なし)

議 長 無いようですので、議案第2号について、審査会として同意してよろしいか。

委 員 「異議なし」

議 長 続きまして、議案第3号に移ります。

事務局 (議案第3号について説明をする。)

議 長 議案第3号について、何かご質問ありませんか？

委 員 屋根裏部屋があるのですか？

事務局 2階建に、小屋裏収納があります。

委 員 3階建ては可能ですか？

事務局 可能ですが、構造が強化される条件が付きます。

委 員 付近見取図に示されているのは過去の確認の経過ですか？

事務局 2件南に、平成7年に接道規定においては、主事判断にて確認が処分されています。

委 員 写真に写っている建物は後退済みではないのですね。

事務局 確認経過の建物はその隣です。

委 員 写真に写っているように、後退した部分に自転車が置いてありますが、このような使用は可能なのですか？

事務局 好ましくはありませんが、建築物以外のものであれば可能です。

委 員 道・空地の所有者はどうなっていますか？

事務局 個人の所有です。ここの敷地の区分所有です。

委 員 道・空地部分に自転車が置いてあったり、植物が置かれていたり、交通上安全上大丈夫ですか？

事務局	何かあった場合、撤去できるものであるので問題ないと思われます。
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、議案第3号について、審査会として同意してよろしいか。
委員	「異議なし」
議長	続きまして、議案第4号に移ります。
事務局	(議案第4号について説明をする。)
会長	議案第4号について、何かご質問はありますか？
委員	付近見取図に表記されている過去の許可建物は、緑色の道は後退されていないようですが、水色の道部分の後退により許可されたのですか？
事務局	許可の表示ではなく、これは相談の表示です。過去に水色の位置指定道路の相談があり、それを示したものです。位置指定道路ですが、現況幅員4mに満たない道路となっており、後退し建築されています。
委員	緑色の道の後退はないのですか？
事務局	建築基準法上の義務はないので後退はされていません。
委員	道・空地の入口のところは狭いままになってしまう可能性が残るということですか？
事務局	そのとおりです。 行政としては、後退の指導は行っていますが、法的には満足しているので協力が得られない場合もあります。 今回、道空地の中心までが所有地となっており、建物だけは控えていただいています。角の敷地と奥まっている敷地の条件は異なってきます。
委員	写真に写っている、突き当りの建物は何かですか？
事務局	ガソリンスタンドです。

委員	突き当り左右への道はあるのですか？付近見取り図では左右に抜けれそうですが。
事務局	突き当りです。
委員	道空地入口の白いものは何ですか？
事務局	エコ給湯機です。建築時ではなく、最近設置されたものと思われます。
委員	水色の道の幅員は？
事務局	4mです。
委員	法第42条第1項第1号道路は高架ですか？
事務局	高架道路ではありません。
委員	では何かあった場合、法第42条第1項第1号道路へ避難できますか？
事務局	ガソリンスタンドを通り避難は可能です。
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、議案第4号について、審査会として同意してよろしいか。
委員	「異議なし」
議長	他に事務局で何かありますか？
事務局	審査会の日程について、毎月第3水曜日の3時から行っていますが、今年度も同様に調整していきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。次回の開催ですが、個別案件が出てきておりますので、6月15日開催予定としておりますので、よろしくお願いいたします。
議長	以上で本日の審査会は終了いたします。

閉会 午後4時40分