

会 議 録

| | | | | |
|--------------------|-----|---|------|----|
| 会議名 (付属機関等名) | | 第106回(平成27年度第4回)川西市建築審査会 | | |
| 事務局(担当課) | | 都市整備部 まちづくり指導室 建築指導課 | | |
| 開催日時 | | 平成28年3月28日(月)午後3時00分~午後5時15分 | | |
| 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 | |
| | | 椎葉淳 | 高常舞 | |
| | | 長江利幸 | 柏樹容子 | |
| | その他 | | | |
| | 事務局 | 篠崎室長、萩倉課長、河内課長補佐、臼杵主査、谷技手、平田技術員 | | |
| 傍聴の可否 | | 可 | 傍聴者数 | 0人 |
| 傍聴不可・一部不可の場合は、その理由 | | | | |
| 会議次第 | | 1. 議題 ・議案第1号、第2号 敷地等と道路との関係に係る許可について ・報告第17号~第23号 敷地等と道路との関係に係る許可における 包括同意について 2. その他 | | |
| 会議結果 | | ・議案第1号、第2号 同 意 ・報告第17号~第23号 了 承 | | |

審 議 経 過

| | |
|-------|--|
| 開 会 | (第106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6名の委員の出席があり、会議は成立していることを報告) 本日の議題は、「議案」として、「敷地等と道路との関係に係る許可について」が2件、「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7件を予定しています。ご審議のほどよろしくお願ひします。 |
| 議 長 | 本日は、個別案件が2件、報告案件が7件ございます。 盛りだくさんですが、よろしくお願ひいたします。 それでは、議案 第1号、第2号について、事務局より説明をお願ひします。 |
| 事 務 局 | (議案第1号、第2号について説明する。) |
| 議 長 | 説明は終わりましたが、何かご質問はございませぬか。 |
| 委 員 | 長屋の新築は何戸ですか。 |
| 事 務 局 | 計画戸数は、2戸です。 |
| 委 員 | 基準一覧表N欄の長屋で新築の戸数制限は何戸ですか。 |
| 事 務 局 | 開発指導要綱による戸数制限となります。 |
| 委 員 | 議案第1号について、敷地の写真には擁壁が写っていますが、敷地の入口はどこですか。 |
| 事 務 局 | 申請敷地内の駐輪場の横の階段から、建物にアプローチします。 |
| 委 員 | 申請建物には、駐輪場が入っているのですか。 |
| 事 務 局 | はい、そのとおりです。駐輪場は申請建物です。申請地は高低差のある2段の敷地になっており、駐輪場と建物とは高低差が750mmあり |

ます。

委員 現況はどのようになっているのですか。

事務局 現況は、駐車場です。

委員 都市計画法上の開発許可、又は宅地造成による許可は取られていますか。

事務局 今回の計画は、開発許可、又は宅地造成による許可のどちらも対象外規模です。

委員 写真の後ろに写っている建設中の建物は、許可物件ですか。

事務局 はい、そのとおりです。

委員 敷地は高低差があり、段々になっているのですか。

事務局 はい、そのとおりです。

委員 議案第2号は2つ用途地域にまたがる申請敷地ですが、建蔽率と容積率はどのようになるのですか。

事務局 建蔽率と容積率は、敷地に対する各用途地域の敷地面積の割合で算出することとなります。

委員 計画は、建蔽率が20.18%で容積率が54.49%という見方でよいのですか。

事務局 はい、そのとおりです。

委員 付近見取図の赤色のメッシュ部分は、何を表しているのですか。

事務局 建築確認申請支援システム上で、民間確認検査機関からの調査依頼書が出ている敷地を表しています。青のメッシュが建築確認済を表しています。

委員 構造は、準防火使用とありますが、規範はどこからきているのですか。

事務局 許可基準一覧表による条件となっています。

| | |
|-------|--|
| 議 長 | 他に質問はありませんか。無いようでしたら、議案第1号、第2号について同意してよろしいか。 |
| 委 員 | 「異議なし」 |
| 議 長 | それでは、議案第1号、第2号について同意いたします。 |
| 議 長 | 続いて、報告第17号、第18号、第19号について、事務局より説明をお願いします。 |
| 事 務 局 | (報告第17号、第18号、第19号について説明する。) |
| 議 長 | 説明は終わりましたが、何かご質問はございませんか。 |
| 委 員 | 議案第1号、第2号と報告第18号、19号とは連続した4件の申請敷地ですが、申請者は別々ですか。 |
| 事 務 局 | 2件は同じ申請者です。他の2件は別々の申請者になります。 |
| 委 員 | 報告第19号は、新築ですか。 |
| 事 務 局 | いいえ、建替です。 |
| 委 員 | 連続する4件の申請は、個別案件と包括案件とがありますが、なぜですか。 |
| 事 務 局 | 長屋は個別案件となり、戸建は包括案件となっています。 |
| 議 長 | 他に質問はありませんか。無いようでしたら、報告第17号、第18号、第19号について、了承してよろしいか。 |
| 委 員 | 「了承」 |
| 議 長 | 続いて、報告第20号、第21号、第22号、第23号について、事務局より説明をお願いします。 |
| 事 務 局 | (報告第20号、第21号、第22号、第23号について説明する。) |
| 議 長 | 説明は終わりましたが、何かご質問はございませんか。 |

| | |
|-------|---|
| 委 員 | 報告第 2 3 号の緑色の道・空地は、担保するための条件はないのですか。 |
| 事 務 局 | 道・空地の所有者は 5 人であるため、担保性があると判断しました。 |
| 委 員 | 報告第 2 3 号の容積率について、用途地域による 4 0 0 % から、規模欄に記載の 2 4 0 % に下がるのはなぜですか。 |
| 事 務 局 | 道路の幅員による制限によるものです。 |
| 委 員 | 報告第 2 3 号は、包括同意基準による包第 3 号欄に該当するのではないのですか。 |
| 事 務 局 | 過去に確認を下した経緯がない道・空地であるため、包第 7 号に該当します。 |
| 委 員 | 道・空地の橙色と緑色の違いは何ですか。 |
| 事 務 局 | 橙色の道・空地は、法第 4 3 条ただし書きの許可制度の前に、2 項道路に準ずる道路として主事が確認を下していたものになります。 緑色の道・空地は、過去に確認を下した経緯のないものになります。 |
| 委 員 | 報告第 2 3 号は、専用通路にすれば接道条件を満足して、許可がなくて大丈夫ではないのですか。 |
| 事 務 局 | 緑色の道・空地に接道する敷地は 2 戸あり、道・空地の所有者は 5 人いることから専用通路とすることが好ましくないため、許可となりました。 |
| 委 員 | 道・空地の入口の敷地は、道路に接道しているため、道・空地の後退義務が発生しません。したがって、後退となり得る道・空地部分に建物を建てると入口部分の道・空地の幅員が狭くなるので困るのではないですか。 |
| 事 務 局 | 緑の道・空地部分は、一筆の土地であるところから建物が建つことは考えにくく、担保性があるものと言えます。 |
| 委 員 | 道・空地の状況欄は現況幅員ですか。 |
| 事 務 局 | はい、現況幅員です。 |

議長 他にご質問はありませんか。無いようでしたら、報告第20号、第21号、第22号、第23号について、了承してよろしいか。

委員 「了承」

議長 本日の報告について全て終了しましたが、その他として何か、事務局でありますでしょうか。

事務局 (事務連絡)

議長 本日の議事録署名委員は、私と 椎葉 委員 をお願いいたします。それでは、本日の審査会をこれで終了いたします。

(閉会 午後 5時15分)