

会 議 録

会議名 (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20年 1月16日(水) 午後4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 高尾裕二 室崎千重 中村均 大豊康臣		
	その他			
	事務局	石川参事 田畑課長 木戸主幹 橋本課長補佐 田淵主査 小野主査		
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	議題第1号 敷地等と道路との関係に係る許可について 議題第2号 敷地等と道路との関係に係る許可について  報告第12号 } 敷地等と道路との関係に係る許可における包括 ) 同意報告について 報告第15号 }			
会議結果	議題第1号 — 同意 議題第2号 — 同意  報告第12号 } 敷地等と道路との関係に係る許可における包括 ) 同意報告について 報告第15号 }			

開 会	(第75回 建築審査会の開催を宣言) (まちづくり部参事あいさつ)
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2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願いいたします。
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	(議題第1号について、説明をする。)
議 長	議題第1号について、ご質問はありませんか。
委 員	整理記号Hということですが、新築可能な要件は何でしたか。
事務局	許可基準No.2の緑色の道等における幅員4m未満の場合では、農業用倉庫は新築が可です。
委 員	本緑色の道等では、戸建て住宅の新築はできないのですか。
事務局	既設住宅を建替える場合は、許可基準No.2の①で可能ですが、更地で住宅を計画する場合は新築であり、許可基準に該当しません。
委 員	個別同意の基準は何でしたか。
事務局	先ず、道等の種別が橙色の道等と、緑色の道等で大別されます。 橙色の道等は、過去に2項に準ずる道路等の経過がありましたが、緑色の道等は、過去に道路扱いもしていない通路として、包括同意基準に該当していません。
委 員	既設石積側で計画された場合、敷地は接道していますが、高低差により物理的に分断されている場合はどういう考え方になりますか。
事務局	高低差があるからという理由で建築を否定するものではありません。 ただし、共同住宅、長屋住宅、特殊建築物等の多くの利用者がある場合には、避難通路という解釈の元に1.5mを必要とし、物理的に道路に接する形を要します。
委 員	倉庫では良いのですか。
事務局	共同住宅等のような場合には、就寝中に非常事態が発生し、避難上問題を生ずるかもしれませんが、小規模な農業用倉庫であり、人命に関わる場合も少なく、特に規制していません。

委 員	緑色の道等で後退し、側溝等の整備はどうなるのですか。
事務局	現地には、水路が存し、側溝形態を呈しています。 ここで、本計画では、水路を含まない道等の幅員の中心後退を行います。 そこで、後退部分に側溝は特に設けず、後退の空間を確保し、道路とみなした諸規定を適用します。
委 員	道路でないのに何故後退せねばならないのですか。
事務局	本来道路ではなければ、接道がなく建築することができません。 そこで、この道等を介して道路に繋がりますので、法43条ただし書き許可を要します。そこで、道路でないからと道路に係る規定に係らないというのも不合理であり、許可条件として道等を道路と見なして、道路斜線制限、容積率制限を含めて規制します。
事務局	基準法の中で幅員4mが基本です。道等を道路に準ずる形で法43条ただし書き許可される中でも空間を確保して貫うことが許可の条件として付して、法43条ただし書き許可をしています。
委 員	側溝整備については、許可の条件としていない訳ですか。
委 員	緑色の道等ですが、橙色や紫色の道等に変更されないのでしょうか。
事務局	建築基準法では、幅員4.0m以上です。ここで、本道等が4.0mで抜け、市道化されれば、法42条1項1号に該当します。本道は、4.0m未満の2項道路にも該当していません。
委 員	側溝等の整備はどうなりますか。
事務局	2項道路でも、中心後退後の側溝整備を規定されていません。 しかし、建築基準法では、敷地内の排水は適切処理せねばなりません。
委 員	その整備はいつの段階で指導されているのですか。
事務局	許可、建築確認時に敷地の安全上、衛生上の審査を行い、指導を行います。本件では、既設水路にて排水されていますので後退しますが、側溝整備まで指導しておりません。
議 長	他に、ご質問はございませんか。  (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、法第43条のただし書きの規定において、同意することよろしいでしょうか。
事務局	異議無し

議 長	それでは、続いて、議案第2号について、事務局より説明をお願いします。
事務局	(議題第2号について、説明をする。)
議 長	議題第2号について、ご質問はありませんか。
委 員	M欄は、戸数制限を建替前の戸数以下、または開発指導要綱によるとのことですが、要綱の規定はいくらですか。
事務局	基本は、60㎡の倍数です。本計画地では2戸以下となり、2戸1の長屋住宅です。
委 員	玄関は、南と北に2箇所あるのですか。
事務局	はい。
委 員	資料写真の方向はどうなっていますか。
事務局	(資料添付写真の方向について、説明をする。)
議 長	他に、ご質問はございませんか。  (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2号につきましては、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。
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12号から第15号について、説明をする。)
議 長	報告第12号から第15号の説明について、ご質問はありませんか。
委 員	報告第13号(A号地)、第14号(B号地)、第15号(C号地)で、B号地、C号地は不自然な敷地形態ですね。
事務局	接道は、道等に2.0m以上の幅で接せねばなりません。ここで、奥のB、C号地は道等に直接面しませんので、専用通路として2.0m以上の幅が必要であり、計画敷地のような形態で計画をしています。
委 員	それぞれ2.0m以上の幅で接道せねばならないとのことですが、出っ張っているところで接するかたちではダメなのですか。
事務局	直径2.0m以上の円があたかも専用通路内にどこにも引っかからないようなものでなければなりません。

委 員	共用でB号地とC号地で通路を使用するというのはダメなのですか。
事務局	接道としては、それぞれの敷地が自己の敷地として道等に接せねばならないものです。
委 員	B号地とC号地で廊下等で結んだ2棟であればどうなりますか。
事務局	一敷地一住宅であり、ご指摘の廊下で繋がった二世帯住宅等は一住宅であれば、B号地として2.0m以上接すれば良い訳です。
委 員	専用通路に境界塀を設けても良いのですか。
事務局	はい。
委 員	専用通路の延長距離に規制はありませんか。 境界塀の築造の規制について指導はないのですか。
事務局	建築基準法だけでそこまで規制しきれていないというのも事実であり、許可の条件にどこまで附することができるのかということが検討材料になるかと思えます。開発指導との兼ね合いもありましょう。 又、一般的な事例からみると、共有している事例もあると思われます。例えば、駐車場に供していたりし、境界塀を築造しないという事例があるかと思われます。
委 員	2棟以上の専用通路の幅員があれば、位置指定道路の築造ができるのでありませんか。
事務局	位置指定道路を築造するには、道路に繋げて築造せねばならず、今回のただし書きの道等に介していますので難しいものです。
事務局	今回道路ではなく、ただし書きの道等なので難しいです。
議 長	他にご質問ありませんか。
事務局	(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12号から第15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	次回の開催については、2月20日(水)を予定していますが、特に案件はありません。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55分