

## 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6月18日(水) 午後3時		
開催場所	川西市消防本部 3階 会議室		
出席者	委員	池田敏雄 室崎千重 中村均 末澤雅子	
	その他		
	事務局	高橋室長 田畑参事兼課長 浜谷主幹 亀川主査 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	報告第1号 ↳ 報告第6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	
	議題第1号 議題第2号	敷地等と道路との関係に係る許可について 敷地等と道路との関係に係る許可について	
会議結果	報告第1号 ↳ 報告第6号	了 承	
	議題第1号 議題第2号	同 意 同 意	

開 会	(第77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、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おける包括同意の報告」が6件、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件を予定しております。 現在、3名の委員の出席しかありませんが、もう1名の委員が遅れて来られるとのことなので、先に報告案件をさせて頂き、4名の委員が揃って会議が成立してから、議題案件をさせて頂きます。  会長、審議のほどよろしくお願いたします。
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	(報告第1号から6号について、説明をする。)
議 長	報告第1号から第6号の説明について、ご質問はありませんか。
委 員	報告第1号から第3号において、道・空地进行を部分的に4mに拡幅して法42条1項1号道路にしたということですが、今後前後の道・空地で4mに拡幅する計画があるのですか。
事務局	建てるための条件として、橋の架かっている前面の部分のみを4mに拡幅したものです。
委 員	この敷地の南側及び東側は、どのようになっているのですか。
事務局	南側は里道・水路に接しており、東側は建物が2棟接して建っています。
委 員	東側には通路がなく、この敷地には橋を渡らないと行けないのですか。
事務局	南側の里道を介して入れないことはないですが、この3軒分の敷地は、北側の道・空地から橋を介して許可をしたものです。
委 員	この敷地と里道・水路とは、段差があるのですか。
事務局	2号地については段差がありませんが、3号地については擁壁があり段差があります。
委 員	それぞれの敷地が、どのようにして道路に2m接しているのですか。
事務局	通路橋の幅が6mありますので、3つに分けて2mずつそれぞれの敷地に接しています。
委 員	通路橋の所有は、共有となるのですか。

事務局	開発業者が許可を得て、占用しています。
委員	この敷地に3棟建っていますが、それぞれの棟毎に2mの接道がいますか。
事務局	住宅が3棟であり、用途上可分となりますので、それぞれの敷地に分ける必要があります。学校等で、用途上不可分の場合については、複数棟あっても全体の敷地としてみれます。また、住宅であっても母屋と離れとガレージという用途であれば一つの敷地としてみれます。
委員	報告第6号において、官民境界から後退とありましたが、水路があるからですか。
事務局	そうです。水路の官民境界より2.15mの後退となります。
委員	道・空地の幅員に、水路部分は含まれるのですか。
事務局	水路といっても現況は無く、公図上残っているだけで道・空地の幅員に含まれます。
委員	水路の管理者は別のはずなので、利用するにあたって許可はいらぬのですか。
事務局	掘削する場合とかは、許可が必要です。
委員	写真によると北側の建物は、水路から後退していますが、これと同じようになるのですか。
事務局	北側の建物も過去に許可を頂いた物件で、今回も同じ後退を指導しています。
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1号から第6号について、報告を了承したといたします。  (「了承」)
事務局	(委員1名が来られたので、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)
議長	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	整理記号「M」欄で増築に○がついているので、包括案件ではないですか。
事務局	違います。
委 員	長屋住宅ですが、住まれる方は別々の世帯ですか。
事務局	申請者が違いますので、別の世帯です。
委 員	増築することによって、長屋住宅になったのですか。
事務局	そうです。もともと一戸建住宅が建っていて、増築することによって長屋住宅になったということです。
委 員	写真の黄色い斜線の部分には、既存の建物は写っていないのではないですか。
事務局	黄色い斜線は増築部分のみで、黄色い帯の入っている建物が既存の戸建住宅です。
委 員	長屋住宅の増築であれば、構造的にくっついていれば良いのですか。
事務局	意匠的にくっついていてれば良く、内部の行ききはできません。
委 員	後で切り離されることもあるのに、なぜ長屋住宅としてくっつけないといけないのですか。
事務局	開発指導要綱で最小敷地面積がありますので、長屋住宅としてしか増築できません。
委 員	くっつける部分の窓は、無くなるのですか。
事務局	デッドスペースとなり、窓は無くなります。
委 員	苦肉の策として計画上するのであって、窓まで無くして本当にするのですか。
事務局	既存住宅の同意も頂いてます。
委 員	戸建住宅に後からくっつけて、長屋住宅にすることは常識的にありえますか。また、簡単な壁であれば後から切り離して戸建住宅として、建ぺい率等の違反となりませんか。
事務局	許可の物件でもあり開発指導要綱を遵守する必要があり、今後とも注意深く監視していきます。

委 員	本当に長屋住宅かどうかは、間取りをみないと分からないのでは。
事務局	許可申請書の平面図を見せて、説明する。
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、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によろしいでしょうか。
委 員	「異議無し」
議 長	それでは、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	(議案第2号について、説明をする。)
議 長	議案第2号の説明について、ご質問はありませんか。
委 員	敷地面積が小さいですが、開発指導要綱は問題ありませんか。
事務局	平成13年に、この面積で許可をした経過もあるので、仕方がないと考えています。
委 員	整理記号「G」欄と「D」欄に該当するということですが、網掛けしてあるので包括案件ではないですか。
事務局	緑色の道・空地に介して橙色の道・空地がつながっていることや、過去に個別案件として許可をした経過があるので、今回は個別案件としました。
委 員	前の建物よりも、規模は大きくなっていますか。
事務局	前の建物は除却されていて更地になってますが、同規模の建物とします。
委 員	開発指導要綱の最小敷地面積は、あくまでも指導なので守らなくても良いのですか。
事務局	確認申請のみの場合は、最終的には守らないケースもありますが、許可を受ける場合は、遵守するようにしています。 この敷地の経過としまして、昭和62年に専用通路として確認を下ろしており、平成13年には敷地面積約75㎡として43条の許可をしていますし、道・空地の所有者の承諾も得ております。
委 員	敷地の前には、側溝を設けなくて良いのですか。

事務局 法的には側溝整備まで指導していません。今回の場合は近接地に既存の雨水桝がありますので、そこに放流しています。

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によろしいでしょうか。

委 員 「異議無し」

事務局 (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 9月8日に兵庫県下の審査会長会議が神戸市でありますので、池田会長には出席をお願いします。

次回の開催については、7月16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、7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40分