

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21年 1月21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 釜谷正博 末澤雅子		
	その他			
	事務局	常城部長 高橋室長 田畑参事兼課長 浜谷主幹 田淵主査 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		<p>議題第1号 敷地等と道路との関係に係る許可について</p> <p>報告第16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23号 —</p>		
会議結果		<p>議題第1号 一 同 意</p> <p>報告第16号 — 了 承 ↳ 報告第23号 —</p>		

開 会	(第80回 建築審査会の開催を宣言) (まちづくり部長あいさつ)
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8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、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	緑色の道・空地が2方向にありますが、1. 2mの狭い方については中心後退しなくて良いのですか。
事務局	敷地の南側の緑色の道・空地については、幅員が1. 2m前後であり基準の1. 5m以下のため、43条ただし書き許可の対象にはならないので、後退は不要です。
委 員	この細い1. 2mの道・空地の南側の真ん中の建物については、この道・空地にしか接道していないように見えますが、建替えは出来るのですか。
事務局	この緑色の道・空地の南側に何軒か貼りついていますが、地番も同じで同一所有者のため敷地内として処理できますので、今後敷地の分割等しいかぎり大丈夫であろうと判断しております。
委 員	基本的には1. 5m以上の道・空地についてのみ、2mの中心後退の対象となるのですか。
事務局	そうです。それと、この道・空地を介して接道する建物がないため、今回は後退する必要はないと判断しております。
委 員	道・空地の橙色と緑色と紫色の区別は、何でしたか。
事務局	橙色については、過去に建築主事のただし書きが適用された経過が明確になっているもので、ほとんどが包括同意で処理しております。 緑色については、過去の経過が分からないとか、道路の形態はしているものの専用通路で確認を受けているとかのケースです。 紫色については、過去に権利者等の願い出により、道路と同等の扱いをしたもので、願い出道路です。
委 員	私道とか、公道とかの区別ではないのですか。

事務局	紫色についてはほとんど私道ですが、橙色と緑色については市道の部分もあります。
委員	水路敷の上は、何色になるのですか。
事務局	水路敷の上は、市道が被っていれば1号道路の赤色となります。
委員	この色については、川西市の独自のやり方ですか。
事務局	道路の判断については全国共通ですが、色の表現については、各特定行政庁によって違います。
委員	この道・空地は、将来的に道路としての担保性がありますか。
事務局	建築主・設計者・施工者から、将来にわたって道・空地を確保する旨の誓約書ももらっています。もし、それを守らなければ、許可は取り消しとなります。
委員	構造制限として、準防火仕様が要求される訳ですが、安全上で道も狭いが消防自動車は入れるのですか。
事務局	消防自動車は無理です。消火栓から引張ってもらうことになると思います。
委員	北側の既存建物の入り口は、どこですか。
事務局	今回の申請地の東側の門扉・塀の撤去部分となります。また、4ページの写真⑥にある建物が、母屋の倉庫でして、この倉庫を取り壊して戸建住宅を建てる計画です。
委員	「門扉・塀を撤去」と書いてありますが、写真に写っていますか。
事務局	4ページの写真④に写っている門扉・塀を、中心後退内にあるため撤去します。
委員	既存建物の所有者と、同じですか。
事務局	同じです。
委員	同じ所有者なので、自分の家の門扉・塀を撤去して、倉庫があったところにもう一軒建てようとするのですね。
事務局	そうです。離れではなく戸建住宅で、息子さん夫婦が住むと聞いてます。
委員	門扉・塀の撤去は、本人からしたらしたくないでしょうが、行政側の都合によりしなくてはいけないということですか。

事務局	そうです。後退は許可の条件としてますので、撤去してもらわないといけません。
委員	こういうのは、きちんと監視してもらわないと、いけませんね。
事務局	分かりました。
委員	向かい側にも家はありますか。また、「現に一般の通行の用に供されていること」とありますが、家が一軒だけでも良いのですか。
事務局	今回の場合は、まだ先にも家が建ち並んでいて行き止まりとなっているので、この家の専用通路ではありません。
委員	整理記号「I」欄に、新築の場合は「協定の道の場合に限る」とありますが、約束をしているということですか。
事務局	協定の道ではありません。また、新築ではなく建替です。
議長	他に、ご質問はございませんか。
委員	(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よろしいでしょうか。
	「異議無し」
議長	それでは、報告案件の8件の内4件について、説明をお願いします。
事務局	(報告第16号から第19号について、説明をする。)
議長	それではまず、報告第16号から第19号の4件について、ご質問はありませんか。
委員	いずれも南花屋敷の案件ですけど、案外ただし書きの道・空地の多いところですね。
事務局	昔の開発地ですけど、道路整備が遅れているところがあります。
委員	これらは、阪急電鉄の開発団地ですか。
事務局	そうではなかったと思います。
委員	花屋敷の方が、雲雀丘より先に開発されましたか。

事務局	同じような時期だと思います。
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、報告第16号から第19号について、報告を了承したといたします。 「了承」
議 長	それでは、報告案件の残りの4件について、説明をお願いします。
事務局	(報告第20号から第23号について、説明をする。)
議 長	それではまず、報告第20号から第23号の4件について、ご質問はありませんか。
委 員	報告第21号について、「支給する後退プレートを設置すること。」と条件にありますが、どこにどんな形で入れるのですか。
事務局	6. 82mの橋の両側の敷地側に入れます。
委 員	河川と個人さんの敷地との境界に入れるプレートですか。
事務局	基本的に、43条ただし書きを適用している部分を、明確にしようとするもので、後退プレートという表現については、適切かどうかはあります。
委 員	建築しても良い区域を算定した基礎が、ここですよということですか。
事務局	そうです。
委 員	橋の部分だけが、道・空地という意味ですか。
事務局	そうです。
委 員	報告第20号について、後退寸法が2.15mとなっているのは何故ですか。
事務局	今回の申請地は、赤い線の部分だけですけれど、北側と西側にも建てる計画があるため、開発指導要綱の指導により2.15m後退したものです。
委 員	2.15mの0.15mというのは、側溝ですか。
事務局	L型の肩部分です。要するに有効で4.0mを確保するという主旨です。

委 員 写真を見ると、側溝がないみたいですがあるのですか。

事務局 このL型の下に、U型の側溝があります。

委 員 北側と西側の敷地については、法42条1項1号道路に接しているの
後退プレートが不要で、今回の部分のみ必要ということですか。

事務局 そうです。たまたま開発業者が、こういう分割をしたものです。

委 員 3軒建てる場合に、所有者が同じでも申請は一つでは無理ですか。

事務局 申請は別々に必要です。ただし、法43条ただし書きの許可は今回の敷
地のみ必要です。

委 員 申請地の南側に、50cmから1mくらいの隙間が空いているのは、何故
ですか。

事務局 排水経路だと思われます。

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、報告第20号から第23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 この3月末で委員の任期が満了するため、来年度も引き続き委嘱を受け
て頂けるものと思っておりますので、2月以降に委嘱のお願いをしたいと
思います。

次回の開催については、2月18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18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。