

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18年2月15日(水) 午後2時		
開催場所		川西市保健センター 2階 健康教育室		
出席者	委員	池田敏雄 高尾裕二 小林洋子 川本修		
	その他			
	事務局	橋本室長 田畑課長 浜谷主幹 中道主査 浜本主査 片岸主任 八尾技手 中田主事		
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		議案第1号 —— 敷地等と道路との関係に係る許可について 議案第2号 —— 敷地等と道路との関係に係る許可について 議案第3号 —— 敷地等と道路との関係に係る許可について 報告第18号 報告第19号 報告第20号 報告第21号 報告第22号 報告第23号 報告第24号 報告第25号 —— 第2種中高層住居専用地域内において日影による建築物の高さの限度を超える小学校を増築する件について		
会議結果		議案第1号 —— 同 意 議案第2号 —— 同 意 議案第3号 —— 同 意 報告第18号 報告第19号 報告第20号 —— 了 承 報告第21号 報告第22号 報告第23号 報告第24号 報告第25号 —— 了 承		

審 議 経 過

開 会 (第64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、4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、議案第1号、議案第2号及び議案第3号といたしまして、「敷地等と道路との関係にかかる許可について」が3件であります。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7件、第2種中高層住居専用地域内において日影による建物の高さの制限を超える小学校を増築する件が1件、以上を予定しております。

会長を議長として、審議のほどよろしくお願いいたします。

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号の説明は終わりましたが、ご質問等はございませんか。

委 員 道の幅員は水路を含めて、3.63から3.76メートルですか。

事務局 そうでございます。

委 員 道の幅員を4.15メートルにしようとするれば、50センチほど後退が必要となるのですね。

事務局 水路を含めまして3.76メートルの幅員でございますので、道等の対側から一方後退4.15メートルでありますので、水路部分を除きましても約50センチの後退が生じます。

委 員 水路が接している敷地があった場合、道の側溝はどの様になるのですか。

事務局 水路を側溝の一部と考えて、道の側溝は設けません。

委 員 この水路は、普通の溝ではないですね。

事務局 結構大きな水路となっております。

委 員 この水路の所有はどの様になっているのですか。

事務局 水路の所有は川西市で、図面には表示しておりませんが、道空地の真ん中あたりに里道が通っております。その里道に並行して水路が存在している形となっております。

委 員 水路の占用許可が必要となるのですか。

事務局 敷地がまたがってある場合は占用許可が必要ですが、里道と接している場

合などは、里道を管理する部局が水路も管理することになる場合もあります。今回につきましては、水路から約50センチ後退した敷地を市の方に寄付していただくことになっておりまして、道と一体で市が管理することになりますので、占用許可が不要となります。また、市の要綱協議の中でも、道路部局と下水道部局との協議を重ねる中で了解をいただいております。

委員 建物は長屋住宅となっておりますが、戸数は何戸ですか。

事務局 戸数は4戸でございます。

議長 他に、何か質問はございませんか。

委員 道の中に里道が有るとのことですが、里道の所有者はどの様になっているのですか。

事務局 国土交通省の所有となっております。

委員 管理は市の方で行っているのですか。

事務局 そうです。

委員 道の幅員は3.76メートルですが、全部が里道となっているのですか。

事務局 3.76メートルの内、約90センチが里道となっております。

委員 里道を除いた残りの敷地はどの様になっているのですか。

事務局 個人の所有となっております。

委員 個人の敷地を市が借地して管理しているのですか。

事務局 市が管理していますのは里道部分だけでございます。

委員 道の幅員を4.15メートルは、開発指導要綱で決められているとの説明を受けたのですが、この中途半端な4.15メートルの数値はどの様な状況のときなのですか。

事務局 開発指導要綱では、基本的に一方後退と言う基準を採用しておりまして、有効幅員4メートルとL型側溝の立ち上がり部分の15センチで合計4.15メートルとなります。本来なら向かい側も後退してもらい4.3メートルとなるとところですが、現状は畑ですので、申請地だけ一方後退となりまして4.15メートルとなります。

委員 今回の申請は長屋と言うことですが、どの様なものですか。

事務局 配置図を見ていただきますと、真ん中に点線で囲まれた部分の所に三角の矢印がついていますが、真ん中の二個が階段で登る形となりまして、階段で上がった部分の2戸が住居となっております。従いまして、階段部分だけが4戸共全て連続している形となります。

一般的な2戸1長屋の上に、もう一つ積み上げたような物を今回計画されていて、合計4戸となります。

議長 他に、ご質問はございませんか。
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してよろしいか。

委員 (結構ですとの発言あり。)

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 説明は終わりましたが、議案第2号についてご質問はございませんか。

委員 確認ですが、袋小路で35メートルを超えてしまうケースですか。

事務局 70.7メートルになります。

委員 突き当たりは、鉄道の敷地ですか。

事務局 図面の右側の北方向がJRとなっております、突き当たりの道路は袋路状の通路となります。

委員 3の写真で、車が置いてある所が突き当たりとなるのですね。

事務局 そうです。写真の中で車が置いてある向こう側の壁が、JRの軌道敷地の壁となっております。

委員 車のある所の左右には行けないのですか。

事務局 左右につきましては、人が通れる程度の通路しかございません。

委員 先に説明を受けたのですが、許可基準では35メートルを超えているので駄目であるということになる訳ですが、兵庫県の建築基準条例の規定を運用して可能とのことですが、何条に載っているのですか。

事務局 建築基準条例の第26条第1項カッコ書きの規定を満たしておりますので、建築することができることとなります。

委員 本来は、準耐火建築物にしなければならない地域ではないのですね。

事務局 そうです。

議長 他に、ご質問はございませんか。

委員 今回は、2.15メートルの中心後退ですが、反対の西側は新しい建物の様に思われるのですが、中心後退をされているのですか。

事務局 中心後退はされておられません。

委員 中心後退をする必要がなかったのですか。

事務局 建物的には最近建てられた物ではなく、かなり以前に建てられた物であります。従いまして、2.15メートルの中心後退は生じてこないこととなります。今回につきましては、長屋住宅で2戸以上ですので要綱協議が必要なり、その中で中心後退という形をとっております。

委員 写真を見ますと、先程と同様に溝がありますが、溝がある場合については側溝を造る必要はないのですね。

事務局 この場合につきましては、2.15メートル後退した所に側溝の整備をすることになります。先程の分につきましては、元々の水路が存在しておりますので、ルートを変更することなくそのままにして、後退する分だけを舗装することにいたしております。

議長 この議案は、袋路地となっておりますが、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、議案第2号について同意してよろしいか。

委員 (結構ですとの発言あり。)

議長 議案第2号については同意いたします。
続きまして、議案第3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3号について、説明をする。)

議長 説明は終わりました。議案第3号についてご質問はございませんか。

委員 1.09メートル後退した敷地も建ぺい率に計算されるのですか。

事務局 後退した敷地につきましては、建ぺい率等の計算から除外いたします。

委員 の写真で、申請地だけが極端にへこむ形になりますね。

事務局 対象の道空地につきましては、この路線では今回が初めてですので、こっただけ突出した形になります。

委員 後退した所は、市に寄付することとなるのですか。

事務局 狭隘道路として、市の方に寄付していただくように指導いたしておりますが、返事はまだいただいておりません。

議長 写真で見ると、道が白く見えている所の下は水路ですか。

事務局 水路に蓋掛けして、皆さんが通行されております。

委員 水路を含めて、道路として認められているのですか。

- 事務局 そうです。元々水路と里道を合せて1.5メートルの空間がございまして、対側の一部を通路に提供されまして、現行の1.82メートルの幅員となっております。
- 委員 かなり住宅が密集している様に思われるのですが、日照権等について問題はないのですか。
- 事務局 建築基準法では、高さが10メートルを超えますと日影規制の対象となる地域もございまして、今回は、高さが10メートル以下ですが、日影の実害はないとは申せません。この時代では、普通の2階、3階建てに付きましては容認されていると思っております。
- 委員 前にも質問いたしました。敷地境界から建物が30センチと40センチしか離れていないが、民法では50センチ以上離すこととなっており、建築基準法では関係しないとの答えだったが、納得しがたいですね。
- 事務局 川西市の場合は建築基準法を念頭においておりまして、前回も同様のご質問がありましたが、その時も民事のことですので、当事者間で充分話し合いをする様にその都度整理を行いますが、この地域は全体的に住宅が密集いたしております。50センチ離す習慣と言いますか、慣習がきちりと守られていないことが既にございまして、今回も致し方ないという考え方であります。
- 議長 他に、ご質問はございませんか。
ご質問がないようですので、議案第3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してよろしいか。
- 委員 (結構ですとの発言あり。)
- 議長 議案第3号につきまして同意いたします。
それでは、次に報告第18号から第25号について、説明をお願いします。
- 事務局 報告第18号から第21号、第22号から第24号、第25号の三回に分けて説明をさせていただきます。
- 事務局 (報告第18号から第21号について、説明をする。)
- 議長 報告第18号から第21号についての説明について、ご質問はありませんか。
- 委員 14ページの6番の写真を見ると、道の横に報告第20号の表示がある所に、道路に入って緑色が塗られているのは何ですか。
- 事務局 今回申請地の専用通路が舗装部分の内、約2メートルが通路となっております。舗装部分の幅員は約5メートルございまして、南側の残り約3メートル部分は他人地となっております。当事者間の協議によりまして、舗装した道路の様な形態となっております。
- 委員 申請敷地は緑色の通路部分含めるとL字型となって変形した土地利用で、

南側の道路幅員が狭いからでもなさそうですね。何故このような形態になったのですか。

事務局 付近見取り図に緑色で塗っていますが、建築基準法第43条のただし書きの道空地としての取り扱いはいたしておりません。

委員 道空地の幅員が狭いということですか。

事務局 狭いということより、元々ここは建物の建ち並びもございませんし、救済措置の対象といたしておりません。

委員 事実上は道として利用されるわけですね。

事務局 実際には、道空地としての利用はされると思いますが、申請上の敷地の中ではこの南側は許可基準の対象となりませんので、東西の道空地の方に敷地設定をされています。

議長 他に質問はございませんか。ないようですので、報告第18号から第21号については了承いたします。
続きまして、報告第22号から第24号について説明をお願いします。

事務局 (報告第22号から第24号について、説明をする。)

議長 報告第22号から第24号について、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22号の3の写真で出張っている所が申請敷地で、左右は畑か何かですか。

事務局 西側は駐車場、東側は河川で、河川敷が隣接しています。

委員 配置図の中で、申請地と書いてある所の黒い2本線は何ですか。

事務局 水路でございます。

委員 駐車場の所有者は、申請者と一緒なのですか。

事務局 所有者は別でございます。

委員 敷地の所有者が通行させないと言え、駐車場の車の出入りはどの様になるのですか。

事務局 2番の写真を見ていただきますと位置関係が解ると思いますが、駐車場入り口につきましては敷地設定がされていないので、車の出入りにつきましては支障が生じないと思います。

議長 他に、ご質問はありませんか。

委員 報告第24号の建物は新築となっておりますが、写真4を見る限り倉庫の様な建て物が建っていますが、用途が変わりますと新築扱いとなるのですか。

- 事務局 現況は倉庫であります、倉庫から住宅に変わりますので、新築扱いとなります。
- 議長 他に質問はございませんか。ないようですので、報告第22号から第24号については了承いたします。
続きまして、報告第25号について説明をお願いします。
- 事務局 (報告第25号について、説明をする。)
- 議長 報告第25号について、説明は終わりましたか、何かご質問はございませんか。
- 委員 10メートルラインを超えた所で、2時間以上の日影が生じたらいけないということですね。
- 事務局 2時間30分でございます。
- 委員 図面の赤いラインの所に2.5と書いてあるのは2.5時間のことで、このライン内は2.5時間以上の日影が生じているとのことですか。
- 事務局 そうです。ブルーの10メートルラインを2.5時間の赤いラインが越えておりますので許可案件となり、既存部分の影でありますので、包括同意の報告とさせて頂きました。
- 議長 他に質問はございませんか。ないようですので、報告第25号について、了承いたします。
以上で本日の議案、報告について終わりましたが、他に事務局で何かありますか。
- 事務局 特にございません。
次回であります、現在の所、案件が提出されておられませんので、3月につきましては休ませていただき、4月に開催させていただきたいと思っています。
4月につきましては新年度となりますので、日程としてお諮りしたいと思いますが、今と同じ取り扱いの第三水曜日の4月19日(水)で予定しておりますので、ご都合の方は如何でしょうか。
- 委員 (結構ですとの発言あり。)
- 議長 本日の議事録署名委員は、私と小林委員にお願いいたします。
次回3月については、お休みとし、4月の第3水曜日の4月19日を予定とし、何かありましたら事務局の方で調整していただきます。

以上で本日の審査会は終了いたします。

閉会 午後3時55分