

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5月17日(水) 午後3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 木多道宏 大豊康臣 末澤雅子		
	その他			
	事務局	宮本部長 堀毛室長 田畑課長 浜谷主幹 中道課長補佐 橋本副主幹 八尾技手		
傍聴の可否		可・不可・一部不可	傍聴人数	2人
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由				
会議次第		<p>議案第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26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</p> <p>報告第28号 —</p> <p>報告第29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</p> <p>報告第1号 — 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について</p> <p>報告第10号 —</p> <p>審査請求</p>		
会議結果		<p>議案第1号 — 同 意</p> <p>議案第26号 — 了 承</p> <p>議案第28号 —</p> <p>報告第29号 — 了 承</p> <p>報告第1号 — 了 承</p> <p>報告第10号 —</p> <p>審査請求 — 却 下</p>		

審 議 経 過

開 会 (第65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、議案第1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1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13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、審査請求について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、ご質問等はありませんか。

委 員 法43条第1項ただし書き許可基準の一覧表 No.2では、新築は、農業用倉庫及び協定の道に限るのではないですか。

事務局 確認申請上新築であり、戸建て住宅の建替えです。

委 員 従前建築物は何年建築ですか。

事務局 明治より建築物はあり、昭和40年代にも建築された経過があります。建物は既に除却されています。

委 員 配置図南東部は何故隅切られているのですか。

事務局 自主的に後退しています。

委 員 道・空地の幅員は4.0mと取るのか、水路を含めた4.6mと取るのかどちらですか。

事務局 現在水路上蓋があり、道・空地として有効に活用できる空間として活用されていますので、4.6mの幅員で規制をしていきます。

委 員 水路を含まないと4.0m確保できないということですか。

事務局 いいえ。水路を含まず一方後退にて、4.0m後退いたします。

委 員 水路を含めて4.0mの幅員でも良いのではないですか。

事務局 後退部分を既に分筆共有地としてされており、共有部分を道・空地と整合

させています。
隅切部分も共有地になっており、敷地算入からは外しています。

委員 水路を有効な空地として道・空地として判断できるのなら、水路を含めて4.0m幅員で良いのではないですか。

事務局 水路を除いた道・空地として4.0m確保することを基本としています。斜線は水路を含めて適用できます。そこで、幅員は水路を含めた4.6mとしています。

委員 水路は、西の方では北側にあるのですか。

事務局 水路の位置が北側から南側にクロスしています。

委員 西の方では水路に蓋かけはなく、交通上は幅員2.5mであるが、防災上、安全上支障がないということですね。

委員 西の方では接道あるので、道・空地はどうなりますか。

事務局 指導はします。

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することさせていただきます。

事務局 (報告第26号から第28号について、説明をする。)

議長 報告第26号から第28号についての説明について、ご質問はありませんか。

委員 報告第26号について、既に幅員4.0mあり、後退する必要がなくとも後退プレートを設置するのですか。

事務局 プレートについては、道・空地部分を明確にするためです。

議長 報告資料について、従前は道・空地等の幅員の記載があったのではないですか。

事務局 報告資料については、簡易にする方向で進めています。

委員 後退プレートという名称のプレートなのですね。

委員 後退しなくとも、後退プレートは設置するのですね。

事務局 本件では、特に外構を設けない意図を持っており、敷地範囲を明確にするためにプレートを支給しています。

委員 報告第28号について、地階とは地下ガレージですか。

事務局 地下ガレージ上に通常の2階建ての建物が建ちます。道路から見ると3階に見えますが、ガレージ部分は地階となり、その上の地上2階建ての建物です。

委員 包括同意なので、3階建てでも可能ですね。

事務局 可能ですが、規制はかかります。

委員 今回は関係ないですが、建物周囲に盛土する行為には注意を要しますね。

事務局 今回の事例ではそのようなことはありません。

議長 これらは、包括同意案件として、要件を精査して許可されたものです。それでは、報告了承するという事によろしいですね。

(委員より反論なく、「了承」)

では、報告第29号について説明をお願いします。

事務局 (報告第29号について、説明をする。)

議長 報告第29号についての説明について、ご質問はありませんか。

議長 新しく建てる建物が、規制を超える日影を作らない場合には、既存不適格的なものとして、基準を超えないというものはそれを包括同意として許可をしているものですが、ご質問ありませんか。

委員 学校ではなく、もし民間マンションの場合も同様ですか。

事務局 包括については、公的なものとしています。さらに、幾つかの要件を満足するものとしています。以外については、個別となってきます。

委員 さらに、既に審査をしたもので、簡易であり新たに影を生じさせないものについては、包括にするものでしたね。

事務局 従前に建築審査会において同意を得たものであること。を原則として、附属の建築物、軽微な物、新たに日影を生じさせないことが要件となっています。川西市では、これまで学校関係の場合で適用しています。

委員 学校が建築された後により厳しく日影規制の制限ができたということなのでしょうか。

事務局 はい。川西市では、昭和52年12月1日に日影が施行され、それ以前の建築物については既存不適格となります。

委員 民間の場合で、新たに何か建てる場合はどうなりますか。

事務局 その場合は審査会の同意を得て許可をするという形になってきます。基本的には、新たな日影を生じさせない配慮をしていきます。

議 長 それでは、この件につきましては、報告了承するということによろしいでしょうか。

(委員より反論なく、「了承」)

議 長 では、平成18年度の報告案件として、報告第1号から第5号について説明をお願いします。

事務局 (報告第1号から第5号について、説明をする。)

議 長 報告第1号から第5号についての説明について、ご質問はありませんか。

委 員 報告第1号は、本来は一覧表の整理記号何になりますか。

事務局 本来は許可基準の一覧表のNo.2の整理記号Gになります。

事務局 現況幅員4m以上あり、通り抜けています。ただし、協議の中で、事業者が一部地役権が設定できないところがあり、将来の担保性に不安がありました。しかし、事実上通行に障害となる部分はありません。

委 員 報告第5号は、幅員4m以上を有し、包括第3号に該当するものではありませんか。

事務局 路線として4m未満の部分有し、包括第4号に該当します。敷地から道路までの一番狭いところで表のランクを決めています。

委 員 道路斜線の幅員はどうなるのですか。

事務局 道路斜線については、敷地が道・空地の対側よりの規制になります。容積率については、後退指導した幅員を算定幅員としています。路線としてではなく個々に判断する部分が出てきます。

議 長 報告資料について、道・空地等の幅員、計画地までの距離等の資料について検討して下さい。

議 長 それでは、報告案件ですので、報告自体については、了承するということによろしいですね。

(委員より反論なく、「了承」)

議 長 では、報告第6号から第10号について説明をお願いします。

事務局 (報告第6号から第10号について、説明をする。)

議 長 報告第6号から第10号についての説明について、ご質問はありませんか。

委 員 報告第9号、第10号は、市街化調整区域ですが、線引き界はどこですか。

事務局 図示の市道より北側が市街化区域です。

委員 市域の北部に位置しますね。

事務局 (市域北部の概要を説明する。)

委員 本計画地における線引き界はどうなっていますか。

事務局 資料のとおり、計画地と道路との間に別建物があり、接道できない状況であり、案件の道・空地による許可を要します。

委員 調整区域では、新築は可能なのですか。

事務局 平成12年の法改正より5年を経て、自己用住宅であれば再建築可能であり、5月17日までに既存宅地は工事を着工しなければならず、今回に至りました。

議長 他にご意見ありませんか。それでは、報告案件ですので、報告自体については、了承するというところでよろしいですね。

(委員より反論なく、「了承」)

議長 では、「敷地等と道路との関係にかかる許可について」が1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13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件について終わりましたので、審査請求の審査をすることになっています。

では、審査請求について、事務局より説明して下さい。

事務局 (審査請求について、説明をする。)

議長 今、審査請求について説明されましたがご意見はありますか。

委員 確認しますが、検査機関が行った確認処分について、取り消しを求めているのですね。審査請求について、不服申し立て期間があるのですが、それは満たしていますか。

事務局 処分をあったことを知った日から60日です。

委員 隣接居住者として建築工事着手を早く知り得たのではないですか。

事務局 その後、建築計画概要書の公開請求をされ教示書の提出もあり、事務局としては請求人が建物全体像を知り、教示書の回答を受け取った日を、処分があったことを知った日から60日の起算日としています。

委員 では、事務局としては、適法な審査請求として受け取っているのですね。

事務局 市の法制部局とも調整して、適法な審査請求として受け取っています。

委員 審査請求期間という法的要件を満たしているとなると、次に、審査請求を

する必要性となれば、不服申し立ての要件として取り消しを求める利益があるかどうかという問題が本件では問題になりますね。
つまり、確認に基づいて建物が建築されて、完成していますね。

事務局 はい。完成し、指定確認検査機関より検査済証の交付を受けています。

委員 では、資料の昭和59年の最高裁判例にもあるように、建築確認を受けないと工事に着手できないという法的効果を持った行為であり、当該建築工事が完成した場合建築確認の取り消しを求める訴えの利益は失われてしまうという判決です。
ここで、前述のとおりで、この審査会で審査をする効果がないものです。本件について、何か意見はありませんか。

委員 本件に至った現状どうだったのですか。

事務局 本件は、建替えです。請求人は、以前の建築物との隣棟間隔より少なくなったことにより、延焼のおそれのある部分での建築行為に対して審査請求をされています。
そこで、延焼のおそれのある部分の法的説明資料を添付しています。

事務局 (審査請求にある延焼のおそれのある部分について資料の説明をする。)

委員 では、建築確認をする際に違法な状態を見落としているとは言えない訳ですね。

事務局 はい。

委員 請求人と請求建築物との関係はどのようになっていますか。

事務局 資料のとおり、請求人の南隣地です。

委員 建築物は、建築基準法で求められている防火性能を満たしているのですね。

事務局 はい。

委員 実質的審査をする必要性があるかという問題があります。建物が建ってしまった場合は、建築確認の効果を取り消しても何の意味もないという話になります。よって、取り消すということは無意味であるということになります。建築確認を争っても仕方がない訳です。もし、違法だとなれば、別途の争いをしなければならないということに法律的にはなりません。

委員 延焼のおそれのある部分の請求について論議する必要はありませんか。

委員 もし、本件のような前段での問題がなければ、審査会で審査しなければならないが、本件は取り消すということはどんな値打ちがあるかということで、意味をなさないことを審査をする必要がないということが法律的にあるのです。

委員 延焼のおそれの部分の防火性能について満たしているということを審査する論点ではありませんか。

- 委員 防火性能については、検査済証が発行されている訳です。
- 委員 審査請求では、延焼のおそれがある部分に心理的なことを請求されています。
- 事務局 従前の建築物より、建替え建築物の離隔が少ないということをおそれがある部分と請求されています。
- 委員 請求内容に論点のズレを感じます。
- 委員 従前の建物より建替え建物が近づいたので、不快感を感じるというもので、それは主観的なものであって、延焼のおそれのある部分と直接関係ありません。延焼のおそれのある部分に建物を建ててはいけないというルールではありません。
- 委員 延焼のおそれがある部分に建築したことについて、確認を取り消すという請求はできないということです。
- 委員 それは、実際に審査請求について、審査をした場合で、そういう結論になるかと思われませんが、そこまでやるかということなのです。つまり、審査会で審査する必要があるかということです。
法律的に審査をする必要性がなければ、審査をしない訳です。
- 委員 法律的に建ってしまったものはどうしようもないという論点だけで、審査すると請求に対して誠意がないと思うのですが。
- 委員 法律的にはする必要がないが、あえて言えばこれはこういうことですから法的に問題ありませんよというような説明をすることはできないという訳ではありません。それは、「ちなみ論」と言って本来必要がないことについて親切心で判決することがあるが、それは蛇足であり、法律判断ではやってはいけないという人もいます。
「ちなみに」という事例もありますが、この場合論旨を審査をしなければなりません。
- 委員 準防火性能を有する判断がありました。
- 事務局 確認検査機関の処分がされています。
- 委員 もし、外壁材料が違えばどうなりますか。
- 事務局 違法性も有り得ます。
- 委員 違反建築物の場合処分されますね。
- 事務局 違反建築物の違反指導等の経過を踏んでいきます。
- 委員 以前の建築物の位置をもつての心理的な圧迫を審査請求されており、何を審査すべきか疑問がある。

- 委員 延焼のおそれのある部分に建築する場合は、防火性能を要求され、その防火性能を審査すれば良いわけですが、そこまでする必要はあるかです。
- 委員 審査に至らず判断するということでしょうか。
- 事務局 建築物ができ、検査済証が発行されている中で、確認済証も取り消してなんら意味があるのかということにもなりますので、それらも踏まえてどう判断して頂けるか今回審査会に附議している部分です。
- 委員 つまり、審査請求としての態を成しておらず、態を成しているものについて審査をするもので、確認を取り消せと言う請求に何の意味もないということです。取り消すことをできないことを取り消して欲しいと請求されているものです。
- 委員 「却下」という判断は免れないと思いますが、委員の発言も踏まえ、審査請求の回答は、「当該物件については、法23条に適合している外壁材料を使用していることが資料より確認できるので、外壁の規定に反している訳ではない。」とってあげることはできると思います。
- 委員 もし、コメントをつけるとすれば、延焼のおそれのある部分についてのものとしてあげたい。
- 委員 延焼のおそれのある部分について、心理的なもの、景観的なものでのコメントをすると、
- 委員 それは、受忍の範囲であり、心理的なもの、景観的なものを許さないと言う法の規範はありません。隣地の建替えにおいて、従前の建物位置より近づいたということは、住人にとって不愉快であろうが、法が許している範囲内であり、受忍ということになります。それを、取り消しの理由として訴えるということは理由がないということになります。と、審査会で審査した場合にはなりません。
そこで、離隔距離ではなく、外壁材の適否についての審査することになるでしょう。
外壁材料について、資料のとおり事務局は調査されていると思いますが、そうですね。
- 事務局 審査会では、違法性を問うかどうか。又は、訴えの利益がない。として裁決するかを判断していただくものです。
仮に、外壁の材料についての話であれば、法の趣旨は、延焼のおそれのある部分は、自らの部分を自らの手で守りなさい。建築物の周囲で発生する通常の火災に対して自ら守りなさい。と言うことを意図しています。
- 委員 類焼を防ぐためものですね。
- 議長 本件は、最高裁の判例もあり、「却下」を免れないと思います。審査会において、実質的審査をすることは不相当だと思います。
- 議長 「却下」という点について、ご意見はありませんか。
- 委員 基本的な確認をしたいと思いますが、延焼のおそれのある部分とは、建築

を制限する部分ではありませんね。

事務局 はい。

議 長 建築確認の処分の法的効果と言うものは、建築されれば失われているのでは、処分の効果は残っていません。
「却下」になります。それで、よろしいですか。

(委員より反論なく、「却下」)

議 長 審議の内容を踏まえ、請求趣旨の隣棟間隔について、事務局で別途資料で説明することはできます。

議 長 以上で本日の議案、報告について終わりましたが、他に事務局で連絡事項はありませんか。

事務局 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、6月につきましては休ませていただき、7月に開催させていただき、7月19日(水)で予定しております。詳細は事務局より案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

議 長 本日の議事録署名委員は、池田委員と木多委員にお願いいたします。

以上で本日の審査会は終了いたします。

閉会 午後5時45分