

開 会	(第83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3件、その他といたしまして、「敷地から道路までの道・空地の最小幅員の取り扱いの件について」を予定しております。 会長、審議のほどよろしくお願ひいたします。
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	配置図で黄色に塗ってあるのは、何故ですか？
事務局	現況の道・空地は、緑色の部分と黄色の部分がない形です。通常であれば緑色の部分だけが中心後退ということになるのですが、⑥と書いてある左側に一軒家があるため、黄色の部分も後退して頂けないかと事業主に相談しまして、下がってもらったもので、ここも、ただし書きの道・空地扱いをしようとするため、こういう形となりました。
委 員	黄色の部分は、本来下がらなくて良いのですか？
事務局	黄色の部分の道・空地は、幅員が1.5m以上ありませんので、通常であれば下がる必要はないのですが、将来のことを考えて事業主と話しをさせて頂きました。
委 員	黄色の部分は、敷地の合計面積に入っていないのですか？
事務局	入っていません。
委 員	本当であれば、敷地面積に入れても良い訳ですね？
事務局	そうです。不整形なL型の道・空地となりますので、黄色の部分を下がって頂き整形な形にしたということで、次に奥の家のただし書きが出てきたときに、幅員が2.7mですので許可が得られるように、事業主に協力を願ったものです。
委 員	この道・空地は行き止まりになっているのですか？
事務局	はい。

委 員	突き当たりは、他人の敷地になるのですか？
事務局	そうです。
委 員	許可一覧表の「H」欄に該当するので、新築ならば農業倉庫か協定の道でないと、出来ないのですか？
事務局	そうです。新築の住宅であれば無理ですけど、今回は建替えです。
委 員	「H」欄の備考に、「通り抜けしている空地又は過去にただし書き空地で取り扱ったもの」とありますが、今回は通り抜けしていないので、過去にただし書き空地で取り扱ったものということになるのですが、どういう意味ですか？
事務局	備考欄に書いていますので、許可条件ではなく参考として付加したものです。ですから、上の許可条件を満たしていれば、必ずしも通り抜けしていなくても良いということです。
委 員	通り抜けしている空地とは、今回の場合はどこに当たるのですか？
事務局	備考欄の参考ですが、1ページの付近見取図におきまして、同じ条件の空地が3本ありまして、上から2本については、それぞれに確認がおりたと判断できる経緯があります。
委 員	備考欄とはいえ一つの条件であって、行き止まりで幅員が2.7mと狭く、防火上で安全とは言えないのではないですか？また、過去にただし書き空地で取り扱ったものとは、どういう意味ですか？
事務局	確かに行き止まりとなっています。備考欄の解釈としましては、あくまでも参考であり許可条件ではありませんが、通り抜けしているとか過去にただし書きで取り扱ってればより良いのですが、そういうことを踏まえて審議して頂くということです。
委 員	防火上で大丈夫かということになるのですが、道路から敷地までは何mあるのですか？
事務局	13mです。
委 員	これが50mとかあれば問題となる訳ですが、建替で前と同じ条件なので許されるということもありますが、交通上・安全上・防火上で支障がないか機械的には判断できないですね。
事務局	本文の中の交通上・安全上・防火上及び衛生上というのが要件となりますが、交通上というのは、接道条件と中心後退による空間の確保と考えておりまして、安全上ということも同じような話しであります。
委 員	備考欄が確実に判断に影響するのですか？従来の考え方は、影響したように思いますが、もし、そうであれば無理ということですね。

事務局	備考欄は、許可条件ではないと考えています。
委員	許可条件ではないのであれば、交通上・安全上・防火上の議論を今していますが、議論する必要はないのではないですか？
事務局	そうですね。
委員	通り抜けしていれば、交通上・安全上・防火上で支障がないと理解できますが、備考欄に該当しないとなると、実質的に審査しないといけない訳でして、道路から敷地までが13mで幅員が2.7mで中心後退をしている状態の中で、火災が起こった場合にホースが届くかとか、車を持っていないので駐車しないとかを、審査の内容としないといけないのですが、そもそも安全上とは、どういう意味でしたか？
事務局	安全上とは、接道状況とか避難空間のことです。
委員	備考欄が本当に参考程度のものであるかということ、はっきりさせて頂きたいのですが。
事務局	実際に行き止まりのケースで許可をした件数がかなりありまして、備考欄につきましては、より良い形と考えています。また、安全上とは、敷地面積とか中心後退とか拡幅整備とか、色んな条件があります。
委員	「H」欄の戸建住宅のところ△で建替になっているのは、備考欄を満足することが条件になっているのではないですか？
事務局	△の意味ですけれど、戸建住宅で建替ならば、出来ますということですよ。
委員	備考欄は確実に意味がないと言って頂ければ、この案件は良いのではないですか？
事務局	従来からの取り扱いとしては、あくまでも参考であって、許可条件ではないと認識しています。
委員	許可条件であるか、ないかは別として、個別案件ですので交通上・安全上・防火上及び衛生上で支障がないかを判断するためにも、道・空地の調査意見がないと判断出来ないのではないですか？また、「H」欄をごく自然に読むと4mない道なので、2方向避難が必要と解釈できますが、突き当りは他人の家の門扉があって、その奥はどうなっていますか？
事務局	駐車場です。南側はマンションです。
委員	道路から敷地まで何m以内であれば、許せるという基準はあるのですか？
事務局	長屋住宅の場合は、敷地内通路が35m以内です。
委員	戸建住宅の場合は、基準があるのですか？

事務局 ありません。

委員 「H」欄をもう一度確認したいのですが、戸建住宅に△となっていてカッコ書きで建替とあり、下の方に工事種別として建替とまた出てくるのですが、どういう関係になっているのですか？

事務局 上の戸建住宅の欄に○をしますと、新築も建替も出来ることとなりますので、建替しか出来ないということで△となっており、下の方の建替も同じことです。また、許可一覧表No. 1の「D」欄が報告事項でよくあるのですが、戸建住宅が○で工事種別としては、新築も建替も増築も出来るという構成となっており、当初に基準を作成する時に、言葉で書くより表にした方が説明しやすいということで、採用したものです。

委員 この一覧表が判断の基準になるのですが、全てが○であっても交通上・安全上・防火上及び衛生上で支障がないかを判断しないといけない訳でして、個別案件でもあり狭い道で、もし何かあれば審査会としても困るので、判断しようとすれば調査意見があれば良いのですが、大丈夫ですかね？

事務局 奥行が35m以下なので、避難上は支障がないと判断しました。

委員 奥行が13mは今までにあったケースとか、ここの人は車を持っていないので車を止めることはないとか、突き当りは他人の家の門扉があるけれど何かあったときは乗り越えて逃げられるとか、の理由がないと同意しにくいですが、大丈夫ですかね？

事務局 今までに奥行が13m位のケースはありました。

委員 やはり、備考欄の取り扱いがあいまいなままでは心配ですし、もし備考欄が絶対的なものであれば、きちりとした理由が必要になってくると思います。また、過去にただし書き空地として取り扱ったものは、何か見分けはつくのですか？

事務局 1ページの付近見取図において、一本北の緑色の道でS40-B-○○○とか書いてあるのが確認申請の経過のあるもので、過去にただし書き空地として取り扱ったものです。また、法改正以前は建築主事の判断で確認を処理していました。

委員 過去に建築主事が、今の4つの条件を満たしていると判断して確認をおろしているのです、大丈夫だろうということですか？

事務局 そうです。過去に確認をおろしている経過がある以上、建替が出来ないとは言い難いので、許可をとって確認申請にいけるだろうということです。

委員 この道・空地においては、過去にただし書き空地として取り扱った経過もなく、通り抜けもしていないので、実質的に審査をする必要性がある訳でして、図面だけでは交通上・安全上・防火上で支障がないと判断しにくいので、大丈夫であるという調査意見か説明があれば良いのですが、調査する人は現場に行くのですか？

事務局	現場に行きます。
委員	現場に行った時に、交通上・安全上・防火上で支障がないということを、調べて来ないといけないのではないですか？
事務局	備考欄の過去にただし書き空地として取り扱ったものですが、道・空地の入口において平成7年に確認をおろしています。
委員	ただし書き許可ではないので、取り扱っていないということですね。
事務局	一本北側の緑色の道・空地は、同じ時期に築造されており、過去にただし書き空地として取り扱った経過があります。
委員	写真を見る限り、新築ではないですか？
事務局	現況は除却して更地ですけれど、過去に謄本で建っていたことを確認しています。また、北側にある二本の緑色の道・空地ですけれど、幅員について調査していますので、後ほど報告させていただきます。
委員	北側の緑色の道の上側は、通り抜けているようですし、下側は幅員が広いように見えますね。
事務局	中心後退2.0mだけでなく、黄色部分も余分に後退してもらっています。
委員	備考欄が市民から不公平感のないように、統一性を持って運用されていれば良いのですが、個人的には袋小路の場合は準耐火建築物にしてほしいですね。また、一覧表で全てが○であっても交通上・安全上・防火上及び衛生上で支障がないかを審査会として判断しないといけない訳ですね。
事務局	ですから、個別案件として諮らしてもらっています。また、奥行きが3.5m以下で終端にも余分に後退してもらっています。
委員	突き当りは、低い塀があって駐車場があるのですね。
事務局	そうです。
委員	黄色部分を余分に後退してもらった意図が、良く分からないのですが。
事務局	後退してもらわないと、道・空地の幅員が1.5m以上ないので、奥の家の建替が出来なくなります。先ほどの北側の緑色の道を調査した結果ですが、上側の幅員は2.03～2.04m、下側の幅員は2.9mで、突き当りはフェンスがあり駐車場になっています。
委員	そうすれば、北側の道は今回の道と類似しており、そこでは過去にただし書きとして取り扱った経過があるということで、参考にはなりますね。
議長	それでは、議案第1号について、今の話しを踏まえて同意してよろしいか？

委 員	非常に残念なことは、北側に類似の道があり、そこでは過去にただし書きとして取り扱った経過があるので、支障がないということを事前に事務局から情報提供がなかったことです。また、他の自治体では調査意見の欄に書いていますが。
事務局	今後は、事務局の情報は積極的に説明させていただきます。
委 員	類似している道において、過去にただし書きとして取り扱った経過があるから同意するというのではなく、参考にはなりますが、今回の道・空地では奥行きが13mに留まっているとか駐車場に逃げていけるとかを考慮して支障がないと判断する訳で、同意するのが当然ではないのでしょうか？
事務局	今後は、事務局の考え方を説明させていただきます。
委 員	他の欄の備考の取り扱いも、同じような考え方になるのですか？また、基本的には建築基準法が改正になって既存不適格になったので、建替が出来ないとは言えないので、中心後退してもらって将来的に全てが建替た時には4.0mになり安全な街となるので、構造制限をつけなくても支障がないとかの説明をしてほしかったですね。
事務局	今後は、胆に銘じて説明します。
委 員	突き当りの家は、後退しなくて良いのですか？
事務局	突き当りは、確認申請では後退する義務はありませんが、許可においては回り込む形で後退してもらっています。
議 長	他にご質問ありませんか。
委 員	(委員より特に質疑なし)
議 長	それでは、議案第1号について、同意してよろしいか？
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8号から第10号について、説明をする。)
議 長	それでは、報告第8号から第10号について、ご質問はありませんか？
委 員	報告第9号において、側溝整備はさせないのですか？
事務局	専用住宅1戸の場合は、側溝整備を指導していません。2戸以上であれば開発指導要綱の協議対象となり、側溝整備を指導しています。

議 長	他にご質問ありませんか？
委 員	(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8号から第10号について、報告を了承したといたします。
委 員	「了承」
議 長	それでは、その他の敷地から道路までの道・空地の最小幅員の取り扱いの件について、説明をお願いします。
事務局	(敷地から道路までの道・空地の最小幅員の取り扱いの件について、説明をする。)
議 長	それでは、敷地から道路までの道・空地の最小幅員の取り扱いの件について、ご質問はありますか？
委 員	8ページの左側の図面は、前回の議案の図面ですか？
事務局	そうです。
委 員	許可一覧表の「I」欄に1.5m以上とありますが、下回ってはいけないということですか？
事務局	前回の議案案件は長屋住宅なので「P」・「Q」欄で1.8m以上が必要ですが、左側の図面の青色の○印のところは、1.75mと1.77mで部分的に下回っていたということです。
委 員	1.62mというのは、どういう使い方をするのですか？
事務局	基準的としては、1.8mの1割減を限度としています。
委 員	1.62mを一箇所でも下回ったら、そこを拵げないと許可出来ないということですか？
事務局	そうです。ケースとしては余り無いと思います。
委 員	前回の議案の時に1.75mと1.77mで同意したのは、何故でしたか？
事務局	部分的だからと言うことでした。また、「Q」欄の備考の通り抜けている道・空地又は過去にただし書き空地として取り扱ったものとか、長屋住宅で延べ面積が300㎡以下で桁行が25m以下であるものとかを、参考として考慮しています。
委 員	これは、「Q」欄のことを限定して言っている訳ですか？

事務局	1. 8 m以上のランクですので、「D」・「N」・「Q」欄のことで。
委員	「I」欄に該当するものは1. 5 m以上とありますので、1. 4 mでは許可出来ないということですか？
事務局	そうです。1. 5 mというのは、人がすれ違うために必要な寸法ですので、最低限の幅員と考えています。
委員	内部的な運用とした方が、良いですね。
事務局	そうですね。
委員	1. 8 mを部分的ではなく何mも下回ったら、どうなるのですか？
事務局	あくまでも局部的でないといけないので、許可出来ません。
委員	1. 8 mを下回った部分の長さの問題は、どうなるのですか？
事務局	長さについても検討したのですが、敷地から道路に至るまでは他人の土地のため、拡げることが難しいので部分的としました。
委員	一箇所とか二箇所とか、部分的なものということですね。
事務局	そうです。今後は、包括案件であっても1. 8 mを下回っていれば、個別案件として上げさせて頂いた方が、良いのではないかと考えています。
委員	事務局として上げてくる時の考え方であって、審査会では個別案件として判断するということですね。これは、了解事項みたいなもので公表することになるのですか？
事務局	情報としては、隠す必要はありません。
委員	一つの審査基準として、公表する義務もないのではないですか？交通上・安全上・防火上及び衛生上で支障がないと判断して、審査会に上げてくる基準として持っておけば良いのではないですか？また、「道・空地の2方向避難等安全性が十分に確保されていること。」として、ある程度幅を持たした方が良いのではないですか？この一覧表の基準は公表されているのですか？
事務局	網掛けしている包括案件につきましては、公表しています。
委員	情報公開請求があった場合でも、以後の審査に影響をきたすということで、公表しないのですか？
事務局	個別案件につきしては、公表しないで審査会で審議して頂くということです。また、今回の協議事項につきましても、運用として公表しません。
委員	審査会のメンバーも変わりますので、過去にこういう考え方で審査した

ということです。また、文書として残せば情報公開請求の対象となるので
すね。

事務局 そうです。

委員 ですから、1. 8mを下回る案件が出てきた場合に、機械的に断るので
はなく、個別に判断する基準として持っておけば良いということですね。

事務局 はい。

議長 それでは、敷地から道路までの道・空地の最小幅員の取り扱いの件につ
きましては、今後こういう取り扱いをすることとします。

議長 他にご質問ありませんか？

委員 (委員より特に質疑なし)

事務局 特に無いようですので、敷地から道路までの道・空地の最小幅員の取り
扱いの件について、了承したといたします。

委員 「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、案件がありますので、来年の1月20日(水)
を予定しています。開催については、また事務局より案内させていただきます。

議長 以上で本日の審査会は終了いたします。

閉会 午後4時50分