

会 議 録

会議名 (付属機関等名)		川西市建築審査会	
事務局(担当課)		都市整備部まちづくり指導室建築指導課	
開催日時		平成23年11月16日(水) 午後3時	
開催場所		川西市役所 5階 501会議室	
出席者	委員	池田敏雄 高尾裕二 室崎千重 末澤雅子	
	その他		
	事務局	亀地室長 和田課長 成田課長補佐 田淵主査 白杵	
傍聴の可否		可	傍聴者数 1人
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由			
会議次第		報告第6号～報告第21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	
会議結果		報告第6号～報告第11号 了承 報告第13号～報告第21号 了承	

審 議 経 過

開 会	(第90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。)
事務局	本日の審査会は、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16件を予定しております。 会長、審議のほどよろしくお願いいいたします。
議 長	それでは、進めたいと思います。
事務局	(報告第6号から第10号について、説明をする。)
議 長	何かご質問はありますか？
委 員	第6号ですが、配置図の後退線と縁石線がありますが、更に道を広くしようと整備されているのですか？
事務局	法第43条ただし書きの道・空地の幅員は1.8mでその中心線から2m後退し、車の通行を考慮して余分に縁石線まで後退しているものです。隣接する敷地も同様に余分に後退されています。
委 員	後退プレートは、2m後退線のところにはいるのですか？
事務局	そのとおりです。
委 員	第7号ですが、 の写真のような敷地での縁石の整備について、市として何か指導しているのですか？また、後退プレートはどのように入るのですか？
事務局	建売業者等が何軒かを同時にされる場合で、市の道路であれば後退部分を市に寄付され縁石をやりかえる場合もありますが、個人の許可物件となると、道・空地の空間確保のみで縁石までの整備はされないのが現状です。市としても指導はしていません。 後退プレートは、後退線のところに入ります。
委 員	道・空地の所有者は市ですか？

事務局	<p>認定外管理道路となっており、市所有地です。 隣接する何件かの敷地が、後退部分を市に寄付しある程度のまとまりのある延長になれば、市が縁石の整備をしていくことになろうかと思います。</p>
委員	<p>川西市の場合は、側溝は4mの道の中に入るのですか？</p>
事務局	<p>そのとおりです。 道の有効部分で4m確保し、その外側に側溝を整備しなければならない市もありますが、川西市の場合は2mの空間を確保していただいています。 通常は4mの道の中に側溝を造られることが多いです。 後退プレートは、敷地側から敷地の両端に2ヶ所、入れて頂いております。 構造物があればそれに沿って後退プレートを入れて頂いております。</p>
委員	<p>市が整備するという情報提供などはされるのですか？</p>
事務局	<p>1軒のみの場合は情報提供は行っていませんが、何軒かまとめて開発業者が行えば開発指導要綱がありますので後退及び寄付について指導を行っています。</p>
委員	<p>最終的には道路として整備されるのが理想であると思います。</p>
事務局	<p>2項道路の取り扱いと同じで1軒1軒の後退になろうかとは思いますが。</p>
委員	<p>後退プレートは敷地の外に入るのですか？</p>
事務局	<p>敷地側から後退線を主張する形で入ります。</p>
委員	<p>プレート自体は敷地の外に出るのですか？</p>
事務局	<p>敷地の内側から入ります。</p>
委員	<p>今回は側溝の上の方に入るのですか？</p>
事務局	<p>工夫して設置していただいています。</p>
委員	<p>2か所入るのですか？</p>
事務局	<p>折れ点がある場合は3か所以上設置していただく場合もあります。その場合は余分に後退プレートを配布しています。</p>

委員	後退した部分は舗装しないのですか？
事務局	個人の所有地の場合は舗装される場合もありますし、土のままの場合あります。所有者の自由です。
議長	他にご質問はありませんか？
委員	第10号ですが、水路があり図面には官民境界線と後退線の表示がありますが、この場合後退プレートは何処に入るのですか？
事務局	官民境界線に入ります。 2m後退線は暗渠の水路内に入ります。ですので官民境界線まで水路占用許可を取っていただいて、赤線で囲んでいるのが敷地になりますが、後退プレートは官民境界線のところに入ります。
委員	水路は市の所有ですか？
事務局	そのとおりです。
委員	その場合条件として「道等の中心から2m後退し…」というところに記載しないのですか？
事務局	図面での表現に止まっており、許可条件の中には書ききれていないのが現状です。
委員	後退距離を書かれている条件もあるので、今回の場合は実際の距離の表示等が必要なのではないですか？
事務局	表現について事務局のほうで検討させていただきます。
委員	一覧表には最少幅員が記載されないのですが、橙色とか紫色の道・空地の幅員で1.8m未満の場合はあるのですか？ 1.8mなければ1欄の方で見るとは？
事務局	そのとおりです。道・空地の幅員が1.8mない場合は一覧表NO.2の緑色の道・空地の扱いとなり、幅員を1.5mに下げています。
委員	2項道路に準ずる道とか、協定の道は、幅員が1.8m無いと認めていないということですね。

事務局	そのとおりです。
議長	それでは続きまして報告第6号から21号をしたいと思います。
事務局	(報告第6号から第10号について、説明をする。)
議長	11号12号は隣接地ですか？
事務局	すみません。報告第12号の資料に誤りがありました。 次回に資料を直し、報告させていただきます。
議長	何かご質問はありませんか？
委員	報告第13号ですが、後退が2.15mというのは？
事務局	開発指導要綱の協議は行っていませんが、開発業者が自主的に付加価値をつけられる為に後退をされております。
委員	開発指導要綱の中での指導で、自主的に後退する場合も2.15mでよいのですか？
事務局	後退寸法は2m以上ですので、多いものはそのままの寸法で後退を認めます。 報告第18号の様に、道・空地の中心線から2m後退し、街渠の整備の為みみ部分を更に15cm余分に後退されている場合もあります。
委員	敷地は道路に2m以上接しないといけないはずですが、2mの意味は？ 報告第16号及び第19号の敷地は斜めに成っていますが、直角に測ると2mあるのですか？
事務局	敷地が道路に接している延長が2.014mで、その上に記載されております2.004mが直角に測った専用通路の幅になります。
委員	法律は直角で2m以上ですね。
事務局	そのとおりです。2mの球が転がる状態が基本です。
委員	報告第19号と20号については、直角の距離の表現をした方がよいのでは？

事務局	今後、専用通路の最小のところ直角の距離を表現するようにいたします。
事務局	報告第20号の専用通路の最小距離は2.006m、報告第19号は2.466mです。
委員	報告第19号はぎりぎりですね。
事務局	その様な2mぎりぎりの寸法の敷地の場合には、完了検査時等に、現在は民間確認検査機関が多いですが、敷地の幅などは適法かどうか検査しています。
委員	報告第13号から15号と19号から21号、許可条件の中に「道等を道路とみなして道路斜線制限及び容積率制限を満たすこと」とありますが道路の幅員が記載ありませんが、幅員が一定ではないようなところもあるかと思いますが表現しなくてよいのですか？
事務局	既に4m以上整備されている道・空地はあえて条件の中に表現してません。
委員	道路斜線の幅員は変わってきますよね
事務局	道路幅員が一律ではないので、道路斜線は部分適用になりますので表現していません。
委員	4mとして条件を出されているのであれば記載する必要があるのではないですか？
事務局	現況の道路幅員で規制を受けますので、4mとして厳しく条件を附加する場合は表現する必要はあります。
委員	斜線制限は高さの制限ですね？
事務局	そのとおりです。
委員	容積率制限は確認申請等には記載されているのですね。
事務局	面積関係の欄に容積率制限も表現しております。
事務局	全面の道路幅員が4m以上あると道路幅員による容積率制限は160%となりますが、都市計画法上の容積率が100%であると制限は厳しい方の100%となります。

委員	それは何号ですか？
事務局	報告第19号から21号です。
委員	報告第21号では、建ぺい率50%容積率100%で道路斜線制限からみるとどうなるのですか？
事務局	前面道路の幅員によって容積率の制限を受けるという法律になっていますので、都市計画法上の用途地域によって掛け率があり、報告第21号では道路幅員が4m以上ありますので40%を掛けて、前面道路の幅員による容積率制限は160%ということになりますが、都市計画法上の容積率が200%の地域であれば160%使えますが、報告第21号地は100%の地域ですので、容積率制限は100%ということになります。
委員	道路斜線制限はどうなりますか？
事務局	4m以上あれば現況幅員の対側からの制限となります。4m以上あるのに4mとして厳しくかけているものではありません。
委員	道路斜線制限は北側斜線制限とは違うのですね。
事務局	そのとおりです。 道路は防火避難上の道路面上の避難路となるので天空確保というかたちで延焼を防いだり日照を妨げないように道路上空についても規制をかけていくという法律の趣旨です。
事務局	北側斜線制限は全用途地域にかかっているものではありません。今回は第1種低層住居専用地域内でしたので北側斜線制限がかかっています。例えば13ページのように、擁壁等でさがっていますので道路斜線は殆ど影響しないような状態になっております。
議長	委員より御指摘がありましたが、許可条件の表現について、よろしいですか。
委員	報告第13号から報告第15号については、他でも道路斜線制限について幅員の表示があるものと無いものがあるので、表示して差し支えが無いようであれば表示した方がよいのではないのでしょうか？
事務局	許可条件の道路斜線制限の幅員については記載するようにします。

議 長	<p>他にご質問はありませんか？</p> <p>(委員より特に質問なし)</p>
議 長	<p>特に無いようですので、報告第13号から第21号について、審査会として了承してよろしいか。</p>
委 員	<p>「了承」</p>
議 長	<p>その他について、事務局の方から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(法第48条許可のドライクリーニング業を営む工場について説明をする。)</p>
委 員	<p>引火性溶剤を使用して営業可能な用途地域は工業系しかできないのですね。住居系の用途地域で現在営業しておられる所は用途地域のかさ上げ申請をしないといけないということですね。</p>
事務局	<p>そのとおりです。</p> <p>後追い許可をするというものです。技術的基準を守れば審査会の議を得て許可するというものです。法48条の許可については、公聴会がありますので問題点もあろうかと思えます。</p>
委 員	<p>法第48条の許可で用途地域の6ランク上げないといけないのか？</p>
事務局	<p>これまでの川西市の建築審査会での法第48条許可の目安は2ランクを想定して案件をあげております。</p> <p>相談は今のところありません。</p>
委 員	<p>営業許可を取るときに建築基準法の規制は考慮されているのでしょうか？</p>
事務局	<p>おそらく考慮されず営業許可はされているものと思われます。</p>
議 長	<p>今後、国や県の指針がまた出るかもしれませんので、その時は事務局から御報告頂いて判断していきたいと思えます。</p>
議 長	<p>他に何かご質問はありませんか？</p> <p>(委員より質疑なし)</p>
議 長	<p>それでは続きまして全国審査会長会議について報告させていただきます。</p>

(全国審査会長会議についての報告)

議 長

他に事務局で何かありますか？

事務局

次回の開催についてですが、個別案件が出ておりませんので、次回12月21日は取りやめとなると予想されます。その次といたしましたは1月18月の開催ですが、未定ですので、予めご連絡いたしますので、よろしくお願いいたします。

議 長

以上で本日の審査会は終わります。

閉会 午後 4時30分