

## 平成 25 年度第 1 回岸和田市建築審査会会議議事録

■と き 平成 25 年 5 月 31 日 (金) 午後 3 時 30 分から午後 5 時 15 分まで

■と こ ろ まちづくりの館 会議室

■出席委員 会長 奥 俊信  
会長代理 中村 久美  
委 員 平田 陽子  
委 員 杉浦 恵美

■許可議案審議 建築基準法第 43 条第 1 項但し書き報告案件 8 件  
建築基準法第 48 条但し書きによる建築許可基準 (案) 事前説明

■そ の 他 配 席 図 別紙のとおり  
傍 聴 人 なし

### ○開 会

事務局より、会議開催に当り、委員 4 人の出席を確認したので岸和田市建築審査会条例第 4 条第 2 項に規定する定足数を満たしており、平成 25 年度第 1 回岸和田市建築審査会が有効である事を報告。

平成 25 年度第 1 回岸和田市建築審査会会議の議事録署名人として中村委員及び平田委員をそれぞれ指名。本年度より新たに委員となられる方もいらっしゃるので、本審査会同意必要項目を、事務局より説明 (別紙 1 参照)。その後引き続き議案についての説明を行う。

## ● 建築基準法第43条但し書一括同意基準により許可した物件の報告について

事務局より8件の報告を行った（資料2参照）。

- 会長) 報告番号2に関して、道路状空地の中心線は現況幅員によると考えられるが対側がすでに後退している場合等でも現況幅員より中心線を導き出すのか。すなわち、向かい合っている2件の敷地が、同時に43許可申請された場合、現況幅員の中心線から、それぞれ2m後退することは容易だが、すでにどちらかが後退済みの場合、後退された空地も含んでの現況幅員となると不公平になるのではないか。
- 事務局) 過去の後退資料が永年保存されているので、周辺敷地すでに後退している敷地がないか確認し、後退済みの敷地があれば、その資料を元に幅員を復元する。よって、後退済みの敷地がそれ以上後退するようなことはない。今回の場合は周辺敷地において、過去に後退された経緯がないので、現況幅員より中心線を定めた。
- 会長) 了。次に報告番号8番について、申請敷地の向側が崖のような形状になっているが、何があるのか。
- 事務局) 申請敷地より地盤面の高い宅地がある。
- 会長) 了。そうすると、対側地に建築行為がある場合、中心線より後退が必要であるのか。
- 事務局) 対側地は当該43条空地だけでなく、その他に42条道路に接道しているので後退の義務はない。仮に対側地が敷地を分割し、当該43空地のみに接道する様な敷地設定がなされた場合であれば、高低差を解消の上、後退の必要がある。
- 会長) 対側が川や崖の場合は中心後退ではなく一方後退になるが、このような高低差の場合はそうならないのか。
- 事務局) 基本的には、空地の両側に土地利用がある場合は中心後退としている。どちらか一方が崖や川で土地利用がない場合は一方後退を求めている。
- 会長) 了。そして、当該申請地では中心後退2mで基準を満たすところを、5mの一方後退となっているが何故か。
- 事務局) 空地が狭い事もあり、周辺住民間で道路状空地を広げるという意思統一がはかられており、市からの指示は空地中心より2mの後退だが、許可申請される段階で、既に一方後退5mとして計画されていた。市としては、指示以上の後退なので、それに対して異議はなく、許可したものである。
- 会長) この空地に接している数軒も、将来的に建築行為がある際は、一方後退するということか。
- 事務局) そのように聞いているが、市としてはあくまで中心後退の指示を基本する。市から一方後退を求めることはない。
- 会長) 了。このように拡幅された空地に関して、整備は誰が行うのか。

- 事務局) 道路管理者による整備要綱に基づき帰属される場合は、帰属後道路管理者による整備となるが、今回の場合はそのような話はないので、基本的には後退部分は自主管理となる。
- 会長) 自主管理ということであれば、水路部分にはグレーチングをかけるという程度で済ますこともできるのか。
- 事務局) 道路側溝までの整備は求めていないが、水路に何か蓋を掛ける場合には法定外での構造物設置となるので、占用協議が必要となる。
- 会長) 現段階で道路管理者にその様な相談はないのか。
- 事務局) ないと聞いています。
- 会長) 了。他に質問がなければ次の報告に進むが委員方いかがか。
- 委員) 特になし。

上記審議により、建築基準法第43条許可に関する8件の報告は了承された。

### ● 建築基準法第48条ただし書による建築許可基準の改定について

事務局が上記についての説明を行った後、質疑に入る。

- 会長) 基本方針(4)にある1段階緩和の表について、たとえば、「店舗等の床面積が150m<sup>2</sup>以下のもの」の行では、太枠が提案する部分か。
- 事務局) その通りである。同表において、第2種中高層住居専用地域は③となっており、2階以下という制限がある。これについて、周辺の環境を害する恐れがないと認められれば1段階緩和が可能であり、第1種住居地域の○がスライドすることになる。
- 会長) 同表がひとつ左にずれるということか。第2種中高層住居専用地域には○が、第1種中高層住居専用地域には③が、第2種低層住居専用地域には②が、第1種低層住居専用地域には①がスライドするという解釈でよいか。
- 事務局) そのとおりである。
- 会長) 同表から太枠を除いた表はどこから来たのか。昭和60年当時のものか。
- 事務局) 建築基準法別表第2に記載してある表をまとめたものである。つまり、太枠を除いた表は現行法令に基づいたものである。
- 会長) 工業専用地域は④となっているが、1段階緩和対象にならないのか。
- 事務所) 工業専用地域は工業を促進するための地域なので、住宅のための地域ではない。店舗は近隣の住民サービスのためのものと考えられ、特に工業専用地域で緩和する必要はないとして、1段階緩和の対象からは除外している。

- 会長) 再度確認するが、太枠の四角部分が1段階緩和の対象ということでよいか。  
「1500m<sup>2</sup>以下の店舗」、「大学、高等専門学校、専修学校等」、「病院」、「老人福祉センター、児童厚生施設等」が対象ということでよいか。
- 事務局) その通りである。太枠部分についての相談が来たときは、相談の対象になるということである。いきなり許可の手続きに入るということではない。
- 委員) 1段階緩和をすると、大学、病院などが第2種低層住居地域でも建築可能であるが、大規模な建物になると予想され、学生の出入りや患者の出入り、車の出入りなどもあるので、周辺の環境を害する恐れがあるのではないか。
- 事務局) まず、第2種低層住居専用地域なので、絶対高さ制限があり、10m以上の建物は建てることができない。また、大学は小規模で地域と連携したものをイメージしており、大学の本館のような大規模なものは想定していない。また、周辺環境を害すると判断されれば、1段階緩和を適用することはできない。病院に関しても、大規模なものはイメージしていない。
- 委員) 空き家のストック活用をイメージしたものか。
- 事務局) それもあるが、小規模な学校運営などを想定している。
- 会長) 今後のスケジュールは。
- 事務局) 今回欠席の先生方もいらっしゃるので、メールなどでご意見をいただき、必要があれば修正を行い、次回の建築審査会にて諮問する予定である。
- 会長) もし本基準が策定されれば、どのように公開をするのか。
- 事務局) 現段階ではホームページに掲載する予定はないが、必要があればその都度お示しする。
- 会長) 1段階緩和ではなく、2段階以上の緩和はないのか。
- 事務局) 基本方針の(4)に関しては、1段階緩和のみという解釈になる。しかし、基本方針の(1)～(3)、(5)、(6)に該当していれば、2段階以上の緩和になる可能性もある。あくまでも、(4)の1段階緩和については、相談までのルートのひとつにすぎない。原則は、本来の用途地域の中で建築可能なもので計画いただくという主旨であることに変わりはない。
- 会長) 他に意見がなければ、本件については終了する。
- 会長) 以上で審査会を終了とする。