

平成 25 年度第 2 回岸和田市建築審査会会議議事録

■と き 平成 25 年 11 月 28 日 (木) 午後 2 時 30 分から午後 5 時 00 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 角谷 洋一郎
委 員 田村 卓司
委 員 平田 陽子
委 員 杉浦 恵美

■許可議案審議 建築基準法第 48 条但し書きによる建築許可基準改正 (案) 諮問
案件 1 件
建築基準法第 43 条第 1 項但し書き許可諮問案件 2 件
建築基準法第 43 条第 1 項但し書き許可報告案件 36 件

■その他 配席 〇 別紙のとおり
傍聴 人 なし (一部非公開)

○開 会

事務局より、会議開催に当り、委員 6 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 2 回岸和田市建築審査会が有効である事を報告。また、一部本審議案件には個人情報に関する事項が含まれているため、岸和田市審議会等の会議及び会議録の公開に関する条例第 3 条に基づき、一部非公開とする。

平成 25 年度第 2 回岸和田市建築審査会会議の議事録署名人として角谷委員及び杉浦委員をそれぞれ指名。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 48 条ただし書による建築許可基準の改正について

議案 1

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」の行で工業専用地域では物品販売店舗、飲食店を除くと記載されているが、これらを除くとどういったものが想定されるのか。

事務局) サービス業店舗が想定される。岸和田市では工業専用地域でサービス業店舗は少ないが、ガソリンスタンドが立地している。

委 員) これまで約 1 年間議論している中で、どういった意見があり、どのような修正を行ってきたかという経緯を改めて教えていただきたい。たとえば、基本方針 (4) にある 1 段階緩和の表について、小規模な店舗等であれば住民の利便性の向上に寄与する可能性がある一方で、本来用途地域などの制限はあるが建築審査会での審議を得て許可できるという方向で調整してきた。老人福祉センター、児童厚生施設等についても、住民の利便性の向上に寄与する可能性がある一方で緩和の対象としていたように理解する。一方、事務所については緩和対象外としたように理解している。

事務局) その通りである。事務所は当初、小規模なものであれば緩和できると想定していたが、これまでご意見をいただいた中で、近隣住民の利便性向上に寄与するとも考えにくく、また事務所といっても多岐にわたるので住環境を害するおそれもある。よって、事務所の緩和は除外した。自動車教習所に関しても、当初は緩和できると想定していたが、車や人の出入りが増え周辺環境への影響が大きいと考えられるため除外した。店舗等については、当初は床面積が 150 m²以下のものから 10000 m²を超えるようなものまで緩和の対象としていたが、規模が大きすぎると住環境を害するおそれがあるため、1500 m²を超えるものは除外した。学校、病院、老人福祉センター等は小規模なものをイメージしており、今後の需要も考えられるため緩和の対象としている。

委 員) 学校や病院が緩和の対象となっている理由は何か。

事務局) 前回の審査会でもご質問をいただいたが、大規模なものを想定しているわけではなく、学校についてはサテライトのような小規模なものを想定している。また、病院については、施策で病院、診療所と児童福祉施設などの小規模な複合建築物が想定される可能性があるため、緩和の対象としている。あくまで小規模なものを想定している。

会 長) 基本方針 (6) について、基本方針 (1) ～ (5) に比べると限定性がなく漠然とした内容である。これは、基本的には基本方針 (1) ～ (5) に該当するものを緩和の対象と想定しているが、これら以外で許可を

しても問題ないという想定外の案件が出てきた場合に適用されるものか。

事務局) その通りである。ほとんど事例はないと想定されるが、基本方針(1)～(5)には該当しなくても申請建築物の用途、規模等の内容を鑑みると特段周辺環境を害するおそれがないと認められる事例も想定されるので、一定の可能性を残している。しかしながら、基本方針(6)を多用するものではなく、あくまでもレアケースの対応と考えている。

委員) 基本方針(6)は基準の中に入れておいた方がいいのか。

事務局) 基本方針(6)がないと、基本方針(1)～(5)に該当しない物件はすべて許可対象外となる。しかし、基本方針(1)～(5)以外でも周辺環境への影響を鑑みた結果、許可しても支障がないという物件が申請される可能性も想定される。そういった物件に対して基本方針(1)～(5)だけでは対応できないため基本方針(6)は必要だと考えている。先ほども申し上げたが、基本方針(6)はあくまでレアケースの可能性を残しておくといったイメージで、多用していくものではない。

委員) 特定行政庁が許可をしても支障がないと判断したとしても、基本方針(1)～(5)だけでなく基本方針(6)もその都度建築審査会に諮問し、判断を委ねるのか。

事務局) その通りである。当然ながら、事前に特定行政庁として許可しても支障がないか審査を行い諮問させていただく。特定行政庁として許可できないという判断になれば審査会に諮問する以前にお断りする。

委員) 基本方針(6)は具体的に内容が記載されていないので建築審査会ではどういったものが該当するかという内容まで判断することになる。逆に、基本方針(1)～(5)はすでに具体的な内容が記載されているので、どういったものが該当するかという内容までは判断しないということか。

事務局) 明確に提案できるのではないかとこのものは基本方針(1)～(5)のように明確に表現させていただいている。ただし、様々なケースを想定したときに明確に表現した部分から外れる可能性も想定されるので基本方針(6)を加えている。基本方針(6)で許可できるものは稀なケースだと考えている。

委員) 許可基準の改正ということであるが、改正前はこういった基準であったのか。

事務局) 資料の4、5ページが改正前の基準である。改正前の基準は表現が不明確で1段階緩和の表についても機械的にすべての用途を1段階緩和している。こういった基準を運用していくのは危険性があるので、今回範囲を限定し基準の改正案を策定した。一方、限定したもの以外で、稀に許可しても支障がないと認められるものは基本方針(6)で対応する。改正前の基準からは緩和できる範囲を大きく絞った中で、一定の可能性を残しているというものである。

委員) 確かに、基本方針(1)～(5)だけではそれ以外のものが全く対象外となってしまうので、基本方針(6)は必要にはなるであろう。ただし、最終的には審査会としては、基本方針(1)～(5)のように判断基準を厳密に判断していかなければならないだろう。

会長) 他にご意見がなければ、本件について同意することとしてよろしいか。
各委員) 了。

審議の結果、出席委員全員の一致により「議案第1号」の同意の決議が行われた。

● 建築基準法第43条第1項ただし書き許可について

議案第2号及び第3号の審議には、個人情報に関する事項が含まれているため、資料を含め公開図書より削除します。

● 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36件の報告を行った(資料4参照)。

会長) 報告番号22番について、配置図上、申請敷地の周囲に大きな区画、道路があるが、今後どうやって敷地を区画していくのか。

事務局) この区域は圃場整備といって、市街化区域ではあるが、農業を効率よくするために整備した地域である。本来は農業を効率よくするための地域だが、一定の要件の中で管理者同意が得られれば住宅建築ができる。あくまで主要な目的は農地としての区画である。

会長) 住宅地開発は考えていないのか。

事務局) 住宅地開発が主要目的ではなく、農地を主要目的とした事業地域である。そうした大きな農地区画の中で、一部を管理者同意のもと、住宅地として使用するものである。

会長) 他にご意見がなければ、本件について同意することとしてよろしいか。
各委員) 了。

上記審議により、建築基準法第43条許可に関する36件の報告は了承された。

(以上)