

令和2年度

第1回寝屋川市建築審査会

会 議 録

令和 2 年度 第 1 回 寝屋川市建築審査会

日時：令和 2 年 10 月 15 日(木)

午後 1 時 30 分から

場所：議会棟 4 階第 1 委員会室

《次 第》

1 開 会

2 第 24 期寝屋川市建築審査会会長及び会長代理の選任について

3 案 件

(1) 建築審査会に同意を求めるもの

ア 建築基準法第 48 条第 11 項ただし書きの許可申請について 1 件

イ 建築基準法第 53 条第 5 項の許可における一括同意基準の制定について 1 件

(2) 建築審査会に報告するもの

ア 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可における建築審査会一括同意基準に基づき、先に建築許可したものの報告について 6 件

4 その他

第 23 期寝屋川市建築審査会の報告について

5 閉 会

以 上

令和2年度 第1回寝屋川市建築審査会 会議録

1 日 時：令和2年10月15日(木) 午後1時45分～3時20分

2 場 所：寝屋川市役所議会棟4階 第1委員会室

3 出席者

会 長	植 村 興
会長代理	大 谷 由 紀 子
委 員	岩 本 い づ み
委 員	谷 本 雅 洋
委 員	白 川 清 司
委 員	板 谷 直 樹

行政庁 都市基盤整備部長 大 坪 信 幸

都市基盤整備部次長兼

審査指導課長 竹 本 明 広

まちづくり推進部

住宅政策課課長 中 谷 洋 明

事務局 審査指導課係長 堤 潤

同係長 山 本 健 太

同係員 倉 橋 哲 志

4 欠席者 委 員 若 本 和 仁

5 傍聴人 な し

6 会議事項 別紙のとおり

7 会議録署名委員 (寝屋川市建築審査会議事規則第5条第2項)

委 員

委 員

令和2年度第1回寝屋川市建築審査会会議録

(13 : 45)

事務局

【開会】

大変お待たせいたしました。

定刻になりましたので、只今より令和2年度第1回建築審査会を開催いたします。本日は何かとご多忙のところ、当審査会にご出席を賜り誠にありがとうございます。

本日の司会を務めさせていただきます、審査指導課の山本でございます。

本日は、若本委員より、事前にご欠席の連絡がありましたが、委員7名中6名のご出席をいただいておりますので、寝屋川市建築審査会条例第4条第2項の開催要件を満たしております。

続きまして、寝屋川市建築審査会議事規則第5条第2項の規定によります、会議録の署名委員の件でございますが、本日の会議録の署名委員は谷本委員と岩本委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【了承を確認】

事務局

ありがとうございます。

初めに、今年度より就任されました2名の委員の方々のご紹介をいたします。行政部門として、元寝屋川市 理事の白川清司委員でございます。続きまして、法律部門として、俵法律事務所の弁護士、板谷直樹委員でございます。

それでは、資料のご確認からお願いいたします。はじめに議事次第でございます。続いて、ファイルが3冊ございまして、水色ファイルの議案第1号、赤色ファイルの議案第2号、黄色ファイルの報告案件、緑色の背表紙のA4資料が2点ありまして、根拠法令等をおまとめしたものと前回23期の建築審査会の報告資料、最後に、密集住宅地区の整備についてのカラー刷りパンフレットでございます。

不足等ございませんでしょうか。※確認

次長兼課長

それでは開会にあたりまして、都市基盤整備部次長兼審査指導課長の竹本よりご挨拶を申し上げます。

令和2年度第1回寝屋川市建築審査会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には大変お忙しいなか、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。また、平素は本市の建築行政について、ご指導ご尽力を頂きまして厚くお礼申し上げます。

本日の審査会は、令和2年1回目の開催でございます。案件としましては、法第48条第11項ただし書き許可に関する同意案件が1件。

法第53条第5項の許可における一括同意基準の制定についての同意案件が1件。法第43条第2項第2号許可に関する報告案件が6件でございます。詳細については後ほど事務局より、ご説明申し上げますので、各案件につきまして、皆様方の幅広い専門的な見地から、忌憚のないご意見を賜りたいと考えております。

最後になりますが、今年度から当審査会の委員に就任いただきました皆様並びに引き続きお願いしております委員の皆様におかれましては、改めて、お礼を申し上げまして、簡単ではございますが、開催にあたってのご挨拶とさせていただきます。

事務局

それでは議題に入ります前に、本日の審査会につきましては、今年6月から新たに第24期になりまして、初めての開催でございますので、今般の委員改選に伴います、「会長及び会長代理の選出」からお願いしたいと思います。

なお、会の運営上、会長が選出されるまでの間、都市基盤整備部長の大坪が座長を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

委員

異議なし。

事務局

異議なしとのことでございますので、大坪部長、席の移動をお願いいたします。

座長（部長）

都市基盤整備部長の大坪でございます。

	会長が選出されるまでの間、座長を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。それでは、会長の選出について、事務局から説明を求めます。
事務局	ご説明いたします。会長の選出方法につきましては、建築基準法第81条第1項の規定により、委員の皆様方の互選となっております。
座長（部長）	事務局から説明がありましたように、委員の皆様による互選となっておりますので、そのように取り扱うことでご異議ございませんでしょうか。
委員	異議なし。
座長（部長）	それでは、互選といたしますが、どのように取り計らいいたしましょうか。
委員	推薦ではいかがでしょうか。
座長（部長）	推薦というご意見がございました。 他に、ご意見等はございませんか。
委員	（特に意見なし）
座長（部長）	他にご意見がないようですので、それでは推薦ということでご異議ございませんか。
委員	異議なし。
座長（部長）	異議なしとのことでございますので、推薦により決めることといたします。それでは、どなたかをご推薦される方はいらっしゃいますでしょうか。
委員	第23期に会長をして頂いていた植村委員が適任と考えますが、いかがでしょうか。
座長（部長）	他にご意見ございませんでしょうか。
委員	意見なし。
座長（部長）	ご意見がないようですので、ただいまご推薦のありました植村委員を会長に決することについて、ご異議ございませんでしょうか。
委員	異議なし。
座長（部長）	ただいま、委員の皆様のご賛同がございましたので、第24期寝屋

事務局

川市建築審査会の会長を植村委員に決することといたします。

会長が決定いたしましたので、これ以降の運営につきましては、植村会長にお任せいたします。

それでは植村会長よろしく願います。

それでは、ここで植村会長におかれましては、前の会長席へと移動をお願いいたします。

【着席を確認し再開】

では、新たに就任されました植村会長からのご挨拶と会長代理の選出について、よろしく願います。

会長

ご挨拶申し上げます。先ほど委員皆様のご賛同をいただき、第 24 期寝屋川市建築審査会の会長に就任することになりました。

当審査会を運営するにあたり、委員皆様のご協力を賜り、微力ではございますが、寝屋川市また当建築審査会の円滑な運営と建築基準法の適切な運用について取り組んでまいりたいと考えておりますので、よろしく願います。

早速ですが、建築基準法第 81 条第 3 項の規定に基づきます、会長代理の選出でございますが、どのような方法で決めさせていただくか、委員の皆様のご意見をお伺いしたいと思います。

ご意見はございませんか。

委員

会長の推薦では、いかがでしょうか。

会長

会長の推薦というご意見がございました。

会長の推薦ということで、ご異議はございませんか。

委員

異議なし。

会長

異議なしとのことでございますので、私の推薦とさせていただきます。この中で、委員経験の最も長い、大谷委員にお願いしたいと存じますが、いかがでしょうか。

委員

異議なし。

会長

異議なしとのことでございますので、会長代理は大谷委員に決することといたします。それでは、大谷会長代理より、ご挨拶をお願いい

委員

たします。

ただいま、植村会長よりご推薦をいただき、また委員の皆様のご賛同をいただきました。第 24 期の会長代理として当審査会の円滑な運営のため、植村会長共々務めてまいりますので、よろしくお願いいたします。

会長

それでは、議事を進行させていただきたいと思います。

事務局、本日の案件について、説明をお願いします。

事務局

本日の案件といたしましては、当審査会においてご審議いただきます案件が 2 件、一括同意基準に基づき同意を得たものとして先に許可処分したものの報告が 6 件となっております。

なお、当審査会につきましては、公開となっておりますので、傍聴者がいらっしゃいましたら、その都度、自由に出入りできるようになっております。また、議事録等も作成いたしますので、撮影及び録音をさせていただきますこと、あわせてご了承くださいますよう、よろしくお願いいたします。

会長

それでは、まず議案第 1 号について事務局より説明をお願いします。

次長兼課長

水色ファイルの 2 ページ目をお開き下さい。

「議案第 1 号 建築基準法第 48 条（用途地域等）第 11 項ただし書きの規定による建築許可について」でございます。

案件の詳細につきましては、担当より説明させていただきます。

説明者

審査指導課の倉橋と申します。

それでは議案第 1 号について、説明させていただきます。まず、はじめに、建築基準法第 48 条の許可について、説明させていただきます。根拠法令は、根拠法令資料集に掲載しておりますが、前方のスクリーンで説明いたしますので、ご覧下さい。画面では、建築基準法第 48 条の条文を抜粋して表示しております。

まず、建築基準法第 48 条第 11 項につきましては、「準工業地域内においては、別表第 2（る）項に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは

衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」となっておりまして、用途地域の規制に不適合となる用途の建築物を建築する場合には、ただし書の規定による許可が必要となります。

また、第 48 条第 15 項につきましては、「特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。」となっておりまして、前段にあります、ただし書の規定による許可をする場合におきましては、建築審査会に付議を行う前に、公聴会を開催し、申請地周辺の近隣住民などから、公開にて意見の聴取をおこない、また、その聴取した意見を建築審査会に提出し、建築審査会にて、その案件に関してのご審議をいただくこと、となっております。

次に、議案第 1 号の申請の概要を説明させていただきます。画面には、申請地の配置図を示しております。

議案第 1 号の申請地は、すでに、建築基準法第 48 条ただし書の規定による許可を取得して、建築物が建築されている敷地となります。

申請地の用途地域は、準工業地域、建築物の用途はアスファルトプラントでございます。

スクリーンに青色で示しております位置に、現に、事務所棟と工場棟が建てられております。

次の画面は、建築基準法第 48 条、別表 2 の抜粋と、申請地内での作業内容を示しております。申請地では、建設廃材であるアスファルト廃材やコンクリート廃材から再生骨材を製造する事業が行われております。この作業内容は、建築基準法別表第 2（る）項第 1 号（21）の「アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残рикаすを原料とする製造」に該当しますため、建築基準法第 48 条第 11 項の規定に不適合となる作業となっております。

そのため、申請地内に建築物を建築する際には、ただし書の規定に

による許可が必要となります。

次の画面は、申請地における許可・確認手続きの履歴を示しております。過去の許可につきましては、事務所棟は平成元年に、工場棟は平成14年に、それぞれ許可を取得して、建築されております。

今回の申請では、この既存の事務所棟を建て替えまして、オレンジ色で示しております位置に、新しい事務所棟を建築しようとするものでございまして、すでに許可を受けている事業内容や作業内容に、変更を加えるものではございません。

それでは、今回の申請の内容の詳細を説明させていただきます。

お手元にあります水色ファイルの許可申請書の資料をご覧ください。よろしいでしょうか。

まず、資料の右下のページ数で4ページ目になりますが、こちらは、建築基準法第48条第11項ただし書によります許可申請書の第一面でございます。

申請者は、東京都品川区大崎1丁目11番3号、前田道路株式会社代表取締役 今泉保彦、設計者は、株式会社前田組 一級建築士事務所でございます。

許可申請は、令和2年9月3日付けで受付けておりまして、消防同意は、令和2年9月10日付けで同意をいただいております。公開による意見の聴取の公告は、令和2年9月4日付寝屋川市告示第345号にて公告しておりまして、意見聴取の公聴会は、令和2年9月25日に開催しております。

5ページ目と6ページ目は、第2面「建築物及びその敷地に関する事項」でございます。申請地につきましては、地名地番は「寝屋川市葛原2丁目2番 他19筆」で、準防火地域に指定されております。

道路につきましては、接する道路の種別は建築基準法第42条第1項第1号道路で、幅員は23メートル、接道長さは81.55メートルでございます。

敷地面積は9,910.06平方メートルで、用途地域は準工業地域、基

準容積率は 200 パーセント、基準建ぺい率は、60 パーセントとなっております。

建築物の主要用途は、アスファルトプラント（骨材破碎再生プラント）でございます。工事種別は増築でございます。

増築部分の建築面積は 228.51 平方メートル、既存の建築物の建築面積は 500.61 平方メートルで、建ぺい率は 7.36 パーセントとなります。

また、増築部分の床面積は 401.28 平方メートル、既存部分の床面積は 491.61 平方メートルで、容積率は 9.01 パーセントとなります。続いて 7 ページ目は、第 3 面「建築物別概要」でございます。続いて 8 ページ目は、委任状でございます。

次の 9 ページ目は許可申請の理由書となっております、その内容を朗読させていただきます。「今般、寝屋川市葛原 2 丁目 2 番外 19 筆にある当社アスファルト合材工場及び中間処理施設の事務所が平成 2 年 1 月完成の古い建築物の為、南隣地に新築し現事務所を撤去したく計画しております。許可申請にあたり敷地が狭小で一部買収と一部借地で開発区域面積が増加している事も併せて申請致しますので、許可を宜しくお願い申し上げます。」理由書の内容は以上となります。

次の 10 ページ以降の、付近見取図などにつきましては、前方スクリーンを使いまして、説明させていただきます。なお、画面に表示します図面は、お手元の資料の図面に着色や追記をおこないまして、説明用にわかりやすくしたものでございます。図面に関しましては、前方のスクリーンに沿って説明させていただきます。また、スキャン機の都合上、お手元の資料と色合いが若干異なる部分もございますが、ご了承お願いいたします。

では、まずはじめに、申請位置を示す位置図でございます。画面の赤色部分が申請地となっております、京阪寝屋川市駅から西方向に、約 1.7 キロメートルの地点に位置しております。

続いて、付近見取図及び申請地から半径 300m の範囲の用途地域図

でございます。画面右下にあります数字につきましては、水色のファイルの資料のページ数を表したものでございます。赤色で示しております箇所が申請地で、申請地の南側にて大阪府道京都守口線に接しております。紫色で示しております部分が、準工業地域にあたる地域でございます。

次に、申請地から半径 300m の範囲にある周辺の建築物を、用途別にプロットしたものでございますが、主な色分けとしましては、黄色は住宅、赤は商業施設、青は工業施設を表しております。半径 300 メートルの区域を示しております理由としましては、近隣住民からの公開による意見の聴取、公聴会の対象となる範囲が、申請地の中心から 300 メートルの範囲となっているためです。

続いて、現況平面図でございます。画面の左方向が北、右方向が南となっております。赤色で表示した部分が申請地でございます。申請地の南側には、水色で示しております事務所棟が、東側には、緑色で示しております工場棟が建てられております。敷地の中央にはアスファルトプラント設備、西側にはタンク設備があり、いずれも、建築物には該当しないものとなります。また、敷地の北側は、碎石置場となっております。

続いて、開発区域増減図でございます。緑色で示しております部分が、土地の買収および借地によって、前回の許可時から区域が増加した部分となります。

続いて、土地利用計画図でございます。水色部分の既存の事務所棟と、南側の前面道路である大阪府道京都守口線との間に、オレンジ色で示しております、申請建築物である事務所棟を増築する予定となっております。既存の事務所棟につきましては、今回の増築工事に合わせて、除却する予定でございます。

続いて、申請建築物付近を拡大した、拡大配置図でございます。

続いて、申請建築物である事務所棟の、1 階平面図でございます。

1 階は、主に、事務室、試験室として利用されます。試験室につき

ましては、砂や石などの大きさを測る、粒度試験や、製造したアスファルト合材の密度や配合などの検査を行うために利用される居室となります。

続いて、2階平面図でございます。2階は、主に、事務室、倉庫、休憩室、更衣室として利用されます。

続いて、南側及び東側の立面図でございます。続いて、北側及び西側の立面図でございます。最後に、断面図でございます。

以上で申請書に関する説明をおわります。

続きまして、公開による意見の聴取、公聴会について、報告させていただきます。資料の右下のページ数で27ページ目の、公開による意見の聴取の報告書をご覧ください。

冒頭に説明させていただきましたが、建築基準法第48条ただし書の規定による許可を行う場合におきましては、建築基準法第48条第15項の規定により、建築審査会に付議を行う前に、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行わなければならない、となっております。そのため、申請地から半径300メートル以内の自治会及び住民に対して、公開による意見の聴取、公聴会を、令和2年9月25日、金曜日、午後7時から、申請地の最寄りにございます、寝屋川市立西コミュニティセンターにて、開催いたしました。その時の参集者は、申請者側から6名、利害関係者となる近隣住民から10名の参加がございました。住民からの意見としましては、賛成意見、反対意見ともになく、質問が一件のみございました。

質問の内容及びその回答につきましては、30ページ目をご覧ください。質問の内容としましては、土地の買収および借地によって前回の許可時から区域を増加させて申請していることに対しまして、「その増やした敷地は、今回の申請の以前から使用しているのでは。申請をせずに敷地を増やして使用している、ということですか。」という質問でございました。

申請者側からの回答としましては、「前回（平成14年）の開発申請

以降にその敷地部分を、借地・買収しており、現に使用しておりますが、今回の申請において、その増やした部分を含めた敷地形状で、申請を行っております。」との回答があり、建築行為がない限り申請は必要ではない旨の説明がなされました。

以上で、議案第1号の申請の内容の説明を終わらせていただきますが、今回の計画に関しましては、事務所棟の建替え工事を行うものであり、また、すでに許可を受けている作業内容や事業内容に、変更を加えるものではありませんことから、準工業地域における、申請地内、及び、近隣住居の環境を悪化させるおそれがないため、許可をおこなっても支障がないものと、判断しております。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

会長

ありがとうございました。事務局の説明をいただきましたが、ただいまの議案につきまして、ご質問、ご意見等を賜りたいと思います。公聴会も行っていて、その質問は1つだったようですが。

委員

これは既設建物で、周りも準工業地域でありまして、周りは自動車修理工場棟がありますが、ここの部分については公害等の苦情は聞いたことがありません。かなり長い前から営業されておりました、今回は事務所の移転、建替えということですから、問題ないと思います。

会長

はい、ありがとうございます。他に何かございますでしょうか。

試験室等が図面にあったと思いますが、あれは従前もあったのでしょうか。

事務局

はい。現在の建物にも同じような試験室がございます。

会長

現在認可を受けている建物の建て替えということですが、他に何かございませんでしょうか。

最近横浜での異臭騒ぎがありましたが、アスファルトとかいろいろな物質を広範囲に扱っていればそういう問題も出てくるかもしれませんが、特に今までそんな問題もなかったということですね。

その他に質問等ございませんでしょうか。

ご質問、ご意見ないようですので、議案第1号について同意するこ

委員

とで、異議ありませんでしょうか。

会長

異議なし。

異議なしと認め、議案第 1 号について同意することといたします。

引き続きまして、議案第 2 号について、事務局より説明をお願いします。

次長兼課長

赤色ファイルの 2 ページ目をお開き下さい。

「議案第 2 号 建築基準法第 53 条（建ぺい率）第 5 項の規定による許可における一括同意基準の制定について」でございます。

案件の詳細につきましては、担当より説明させていただきます。

説明者

密集事業を担当しております、住宅政策課の中谷でございます。私の方から新しく委員になられた方もおられますので、事業の内容も踏まえて背景から説明させていただきます。それでは前のスクリーンを見ていただきたいのですが、左手に 3 つ地図があります。細かくて分かりにくいのですが、左手から萱島東地区、真ん中が池田大利地区、右側が香里地区。この 3 つの地区を密集住宅地区としまして、住環境改善について寝屋川市では昭和 59 年から順次、国の制度の指定を受けながら事業を行ってきています。主な事業は、当初は木造の賃貸住宅、木賃住宅というところですけど、文化住宅や長屋住宅、そういったところの建て替え更新をメインに行っていました。その中で、スプロール化されて住宅敷地が広がってきたという地区の課題もありますので、主要生活道路と言われる緊急車両等が通れる道路整備を兼ねて事業を行ってきております。

これは右手の方にある現状と課題になりますが、事業を始めて 30 年以上になり、まだ全体として見た場合、生活道路が狭いところもまだあると、木造の住宅が建て込んでいてまだ密集しているところもまだ存在しているという状況でございます。

その中で主要生活道路の整備を取組んでいるという話をさせていただきました。

その基準としましては幅員 6 m の道路を整備しています。都市計画

の街区単位の基準ということで6 mを整備していつています。その両側に35 cmの側溝をして、グレーチングをして、有効幅としましては6.7mとして基準として整備していきます。

この左手の方に幅員を拡げる前と後と写真で、下の写真の点線のところが広がっています。ここが建築基準法でいいますと一般的な4 mの道路に面していればよいということになっておりますが、だいたいのところは中心後退2 mということなんですけど、主要生活道路で6.7mにしていこうということになっていきますので、中心後退で3.35m拡がっていただきます。余分に1.35m余分に拡がって後退してもらうということになっています。現状のところ整備率は約60%となります。総延長は約11,000mほどありますので、そのうちの60%くらいが広がってきてるという状況です。このような中で、残り40%をいかに早く進めていくかということを考えて、残っている住宅の建て替え促進を進めていかなければならない。建て替えの時に合わせて道路後退をお願いするという形になっています。その際に既存の住宅が非常に狭小な敷地というのが多数ありますので、都市計画の制限を加えるとともに、緩和基準を行っていく必要があるということで判断しています。それでまず都市計画の中でこの3地区に地区計画を定めております。それが防災街区整備地区計画というものでして、建物建て替えの際にですね、耐火建築物とか準耐火建築物という耐火性のあるものに建替えしていただくと制限を都市計画の中で定めています。今回この制限中で追加したものが主要生活道路内に建築物と工作物の制限をするという都市計画の変更を行っています。これは令和2年2月27日に告示済みということです。今回参考資料集の中に付けております19ページから3つの地区の建築物に関する条例を添付しています。ここに書いてある内容は文章量が多いですので、今言った制限についてだけ解説させてもらいました。先日、市議会でも審議いただきまして、9月28日に同じく告示していきまして、10月1日からこの条例が施行されています。今後この沿道の中で建替えする時

説明者

には、主要生活道路のラインの中では工作物等の設置の制限がかかっているという状況になっています。その際に、規制をかけるだけでは中々ご理解をいただけないので、最初にお話ししたように、沿道沿いには狭小な住宅等が建て込んであるという所がたくさんあります。その中で通常の中心後退より以上に後退してもらうという制限をかける以上、その後の残っている土地の部分も住宅再建ができるような段取りも用意しておく必要があると事業課としては考えまして、今回建築基準法の改正によってこのような市街地の中で壁面に対する制限といますか、制限を加えることによって、それを条例等で定めたら建築基準法の中で許可ができるという規定ができましたので、今回これを使って協力していただいている土地所有者・建物所有者等に対しては建築物の除却に際に、もし建蔽率等が不足している状態で、それがひとつの理由として建替えを断念しているという方がおられたら、それを少しでも手助けできるような形で許可基準を定めていきたいと思っています。詳しくは、事務局の方から許可の基準の説明をさせていただきたいと思います。先ほどの1番初めの地図の図面ですが、スクリーンでは分かりにくかったと思いますが、お手元に「住みよい安全なまちづくりに向けて」というパンフレットを配布させていただいてます。これを開いてもらいますと最初の画面に映っていたような図面が3地区とも出てきます。この中で主要生活道路が水色の線と一部紫で線を引いています。ここが6m70cm以上の規定の制限がありまして、その中で建替えする場合は工作物の制限をしているという路線になりますので、これを参考にいただければと思います。それでは他の基準等について事務局から説明をお願いします。

それでは、建築基準法第53条第5項第3号許可一括同意基準について、説明させていただきます。

お手元の資料では、赤色のファイルの右下のページ数で5ページ目以降にあります、「法第53条第5項許可取扱要領」をご覧ください。

建築基準法第53条第5項には、第1号から第3号までの許可制度

がございますが、今回の案件であります、防災街区整備地区計画の建ぺい率の緩和につきましては、第3号の許可に該当するものでございます。

では、まず、「一括同意基準」という制度について説明させていただきます。建築基準法上におきましては、建築基準法の規定による許可を行う際に建築審査会の同意が必要となるものは、その許可を行う前に、建築審査会にてご審議いただき、同意をいただいた後にのみ、その許可を行うことができる、となっております。

しかし、相当件数の許可申請がなされることが見込まれるものにつきましては、あらかじめ基準を定め、事前にその基準に対して建築審査会から同意をいただくことで、その基準を満たす物件については、建築審査会からのすでに同意をいただいたものとして、許可を行うことが、できるようになるものです。「一括同意基準」とは、このあらかじめ建築審査会から同意をいただいた基準のことを指しまして、建築行政の効率化・円滑化をはかるために、定めるものでございます。一括同意基準にて許可いたしました物件につきましては、報告案件として、後日建築審査会に報告させていただくものとなります。

それでは、建築基準法第53条第5項第3号許可の一括同意基準の内容について、説明させていただきます。お手元の資料の右下のページ数で6ページ目の「Ⅱ. 一括同意基準」の項目をご覧ください。

建築基準法第53条第5項第3号の規定による建ぺい率の緩和許可の一括同意基準としましては、第1号から第3号までの3つの規定を満たすものとしております。

第1号は、「建築基準法第53条第5項第3号に規定する壁面の位置の制限が現に存する敷地であること。」、第2号は、「主要生活道路整備事業に協力すること。（後退整備が完了していること又は後退整備の時期等について寝屋川市と協議が整っていること。）」、第3号は、「安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして、次の各号の基準を満たすこと。 ア 申請に係る建築物の用途、規模等及び当該建築

物の敷地の周辺の状況から見て、火災時等の避難及び消防活動上の支障をきたすおそれがないこと。イ 申請に係る建築物の周辺の道路の配置の状況から防火上支障がないこと。また、申請に係る建築物が、法第 53 条第 3 項第 1 号イに規定する耐火建築物等又は同号ロに規定する準耐火建築物等であること、もしくは防火上必要な措置が講じられていること。」となっております。

まず、第 1 号及び第 2 号につきましては、壁面の位置の制限を受け、さらに、主要生活道路整備事業にご協力いただくことによって敷地面積が減少する、ということに対しての緩和措置であるという、この基準を制定する目的を明言化させたものでございます。

次に、第 3 号アにつきましては、火災時の避難活動や消防活動に支障をきたすおそれがないように定めたもので、この規定につきましては、この許可に対しての消防署からの同意を得ることで満たされるものとしております。なお、市が建築基準法の規定による許可を行うものにつきましては、すべて、あらかじめ消防署の同意を得ております。

最後に、第 3 号イにつきましては、密集住宅地区に特に懸念されます、火災の拡大を抑制するために定めたものでございます。なお、この密集住宅地区に指定されております地区計画の制限にて、「この地区内に建築する建築物の構造は、耐火建築物等又は準耐火建築物等としなければならない。」と定められておりますため、この地区計画の基準を満たすことを条件としております。

では次に、緩和の限度についてでございます。下段の「Ⅲ. 緩和の限度」をご覧ください。この項目に示しておりますとおり、当該許可を取得した敷地につきましては、基準となる建蔽率から、10 パーセントまでの緩和をおこなうことが可能となっております。

最後に、許可申請に係る手数料についてでございます。寝屋川市建築基準法施行条例におきまして、当該許可申請を行う際につきましては、1 件当たり 60,000 円の申請手数料が必要となりますが、主要生活道路整備事業の円滑化をかんがみ、手数料の免除ができるものとし

ております。

以上で、建築基準法第 53 条第 5 項第 3 号許可、一括同意基準のご説明を終わりますが、この一括同意基準は、寝屋川市の密集住宅地区における円滑な事業の促進に、必要不可欠なものと考えております。

会長

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

ただいま事務局の説明が終わりました。この議案につきまして、ご質問、ご意見等はございませんでしょうか。

委員

一括同意基準そのものについては意見がないのですが、壁面の位置を手前に変えるということで、先ほどの写真の中で道路が拡がったと思うのですが、道路が拡がった結果、左下の整備後のようになると思いますが、例えば花壇のような物が前に出たり、土地を売却したら販売中ののぼりが立っているものがあったり、結局狭くなっていて、緊急車両が通れないとか、近隣住民とトラブルになるというケースがごくまれにありますので、道路後退したところは自由に使ってよいということではなくて、市が買い取るのですから、自由に使えるのではないよというような指導も別途必要になるのかなと思います。

それともう 1 点ですが、建ぺい率が増えるということで区域の中で 60%から 80%に緩和になっているんですけど、隣地との間、幅が狭くなりますので、例えば外壁で土地を囲っているという場合に、外壁を修理する場合、以前は自分の敷地から修理することが可能だったけど、隙間がなくなってしまった結果、隣地に入って修理が必要になるということで、別途隣地トラブルが生じる可能性がありますので、そういうトラブルに対応することも増えるかもしれないということも気をつけていただきたいと思います。

会長

事務局よろしいですか。

事務局

言っていただいたことは、まさにこちらも思っていたところでして、特に道路管理につきましては、後退していただいたところは購入等して、市道として管理していくことになりますので、道路の管理上の制限はかかります。道路に何か置かれている場合についても、定期

的に設置者に対して指導等をしたいと思います。

また隣地との境界ですね、これについてもやはりもともと建築基準法で一部の用途以外は壁面の距離、隣棟間隔は定めておりません。低層建築物等でたまに1 mとか空いている場合がありますが、それ以外についてはなかなかありません。やはり、こういう許可の物件になってきますので、まず私の事業課の方に相談が来られます。その時にはあまりにも狭い場合、隣地との延焼の防止という観点からも好ましくないので、最低限の距離を空けるように、目安としましての民法上の距離の話をさせてもらいながら、一定の距離を確保してくださいということも指導していきたいと思います。

会長

ありがとうございます。他の自治体のことですが、許可した後に、家の前に自転車を置いたり、植木鉢を置いたり、実質的に道路の障害物を置くと機能しないので、置いてるものを処理してくれないと困るという話を耳にして、実態はそういうこともあるようですね。

他、何か質問がありますか。

委員

パンフレットを見たら、これに書いてある主要生活道路のみが許可の対象ですか。それともこの中の細かい道がありますが、これについてもこの適用を、つまり第53条第5項の許可を受けるのですか。

事務局

今回規制をかけさせてもらっているのは、あくまで主要生活道路の部分のみになっており、その沿道沿いのみが許可対象になると考えております。区域の中の細かい細街路的な部分につきましては、建ぺい率の申請の対象外となっています。

委員

後退したら、建蔽率を60%から80%に緩和するということになっているんですが、その建物は防火構造にしなければいけないということですか。

事務局

はい。そのような形になっております。さきほどの一括同意基準の案の中で、耐火建築物等または準耐火建築物等になることというものになっています。延焼の距離とかを考えてくると、開口部の制限等もかかってきますので、このあたりは条例等で、防災街区の地区計画の

会長

中で、防火についての規定も定めていますので、そういった形で建て替わったところに関しては制限がかかってくるという形になります。

他にご意見はございますでしょうか。

この許可基準が決まりますと、これから事務的に効率よく進めていただくということです。

これは例が建ぺい率が 70%となっているんですけど、例えば香里地区などで建ぺい率 80%という所はないですか。

事務局

用途地域では近隣商業地域や萱島地区の一部で既に 80%という所はあります。このような所で許可されますと、建ぺい率が 90%と数字上は緩和できることになります。

会長

この緩和というのは 10%を考えておられるんですか。70%のところは 80%、60%だったら 70%になるのですか。

事務局

はい、一律で 10%緩和というふうに考えております。

会長

商業地域はもともとの建ぺい率はかなり高いですね。

事務局

はい。元々 80%とか、場合によっては耐火建築物であれば制限がないという所もあります。地区によっては実質建ぺい率の上限がなくなってしまうという所も出てきます。

会長

ケースバイケースでかなりフレキシブルなんですね。

事務局

実際にこの 1 年間において、主要生活沿いに建て替えの確認申請がどのくらい出てきているかをみたところ、直近で年間 10 件出てきています。この 10 件の中で見ていくと、8 件は 60%以下の建ぺい率で建替えされていて、商業系の地域で 1 件とあとは角地で 1 件です。それくらいのペースで考えていきますと、いくら許可基準があるからといって、無理無理に 10%の許可を取るかというと、敷地規模や利用者の方々によるのかなと思います。また先ほどのご意見にもありましたとおり、隣接地との境界の話とか消防関係の同意をする際に、用途によっては消防活動に支障があるとかいう問題もありますので、この辺り許可の基準があるからと言ってフルに使うものではないものと考えております。

会長
委員

ほかに意見ございますか。

先ほどの話もそうなんです、実際に図面の方を見るとかなりパンパンになって、生活する上で支障もあったり、より通りにくくなるという懸念もあって、実際ウィンウィンの関係にあるのかなという感じがあります。必ずしも建替える人にメリットがあるのかというと必ずしもそうでもないのかなとすごく微妙に感じます。

事務局

建替える方によって使うか使わないか判断されるということで、行政側としてはやはり道路を拡げるのとともに、密集住宅地区ですので、延焼防止という観点からも計画していかないといけないということがあります。そうなってくると、道路を拡げてその沿道沿いに燃えにくい建物を建てることによって、道路と一体になった延焼遮断効果が発揮できるという観点もあります。また、実際に建て替えをされている所等にご意見を聞きますと、どうしても敷地が狭いので無理無理3階建てを建てたというような方もおられまして、もうちょっと建ぺい率の緩和があれば、2階建てが建築できたというような話ですとか、様々な声もいただいております、これからはそういう方々も含めて建替えに協力していただく中で、地権者の方が自由に将来の需要等も見据えながら、考えてもらうための1つの案といいますか、こういった緩和制度もありますので、ということも示せることができるのかなと、という点で一律に10%緩和ということで許可基準を作っていたいたというところです。

会長
委員
事務局

よろしいですか。その他に何かありますか。

これは消防の同意は先にもらうのですか。

許可の申請が出てきた際に、他の許可申請と同様に消防同意については取らせていただきます。

会長

道路の場合すみきを非常に重視しているんですが、交通の便からするとすみきりは必要ですが、6.7mだとすみきりは大分拡がるので、面積も増えるので、指導をかなり強力にさせていただかないと効果が出てこないと思いますが、どう考えておられますか。

事務局	この緩和制度ですが、すみきりに対しても緩和 10%が可能です。そうなってくると 6 m×6 mのすみきりの場合は 3 mとなってくるので、そういった場合は敷地の減少もより大きくなりますので、その場合は現行の角地の緩和とこの許可の緩和と両方を使えます。場合によれば 60%で角地の場合、準防火地域で準耐火建築物を建てて角地緩和を受けて最大 90%まで緩和できるということになりますので、そのあたりは道路の空間の確保を最優先にしていこうということになると思います。
会長	ありがとうございます。その他に何かございますでしょうか。
委員	後退した部分の土地は、あくまで市有地になるのでしょうか。
事務局	はい。基本的には後退していただいて、建物の制限がかかって、道路形態と側溝を作り、その段階で基本的には市が買い取ります。道路の中心後退の 2 mを超える部分は、その土地に関しては市が所有して、現況が市道である場合は、道路管理区域として拡大指定して、市の責任で管理していくということで、個人の方が土地を管理していくということとはなくなっていくます。
会長	他に何かございませんか。大事な項目でございます。 窓口で裁量の幅があるとする、細かい基準を決めておかないと、窓口で申請者と事務局側とやり取りが、申請者は少しでも建ぺい率を上げたりしたいだろうし、色んなことがでてきますので、きちんとしたマニュアルとかを準備しておかないと、事務局が困るかもしれません。そのあたりについても、よろしくお願ひしたいと思います。 他、ご質問ご意見ございませんでしょうか。 ないようですので、議案第 2 号については事務局の提案でよろしいでしょうか。
委員	異議なし。
会長	特に異議がないようですので、議案第 2 号について同意することといたします。 続いて、一括同意基準に基づき、先に建築許可したものの報告案件

事務局

になります。事務局より説明をお願いします。

それでは「法第 43 条第 2 項第 2 号許可」一括同意基準に基づき、許可いたしました 6 件について、担当よりご説明申し上げます。

なお、報告第 1 号案件から第 6 号案件まで、一括して説明を行わせていただき、その後、それぞれの案件の質疑などをお受けしたいと思っておりますので、宜しくお願いいたします。

説明者

それでは、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可の報告案件に係る説明を始めさせていただきます。お手元の資料では、黄色のファイルの報告案件資料でございます。今回報告いたします案件は、一括同意基準により許可いたしました、報告第 1 号から報告第 6 号の、6 件でございます。

建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可には、すでに一括同意基準が 1 から 6 まで制定されております。今回許可いたしました案件につきましては、報告第 1 号から報告第 5 号までは、一括同意基準の 3 の要件を満たし、報告第 6 号は、一括同意基準の 2 の要件を満たし、許可をおこなったものでございます。それぞれの一括同意基準の要件につきましては、後ほど説明をさせていただきます。

それでは、前方のスクリーンをご覧ください。

まず、報告第 1 号から報告第 5 号についてですが、いずれも一括同意基準の 3 に基づく要件を満たし、許可を行なったもので、スクリーンにはその要件を示しております。お手元の資料では「一括同意基準 3」のインデックスのついたページの次のページでございます。

一括同意基準の 3 は「その敷地と道路の間に河川、運河その他これに類するものが存在する場合の建築物」に関する許可でございます。

図で表しますと、スクリーン左側にありますように、赤色で表示した「申請地」と、青色で表示した道路との間に、里道や水路が位置しているため、接道要件を満たしておらず、この里道や水路を経由して道路に接続するものとなります。このとき経路する部分につきましては、占用許可の取得などを、許可の要件としております。

それでは、報告第1号についてご説明いたします。

お手元の資料では「報告第1号」のインデックスのついたページからでございます。報告第1号の位置はスクリーンの赤色で表示した部分でございます。次に、報告第1号の概要を、スクリーンに表示しておりますのでご覧ください。申請者は芦原良平、申請地は寝屋川市池田本町339番、工事の概要としましては、一戸建ての住宅の新築工事を行うものでございます。

赤色で表示した部分が「申請地」で、ございます。続いて、申請地を東側から撮影した写真ですが、「申請地」と法第42条第2項道路との間には、「水路敷」があるため、「暗渠化された水路」を経由して道路に接続することにより、許可を行ったものでございます。

続きまして、報告第2号でございます。

報告第2号の位置は赤色で表示した部分でございます。次に、報告第2号の概要についてですが、申請者は大阪府知事 吉村洋文、申請地は寝屋川市仁和寺本町6丁目657番1他、工事の概要としましては、大阪府営住宅の、エレベーター設置に伴う増築工事を行うものでございます。赤色で表示した部分が「申請地」で、ございます。続いて、申請地を東側から撮影した写真ですが、「申請地」と国道1号線（法第42条第1項第1号道路）との間には、「水路」があるため、「通路橋」を経由して道路に接続することにより、許可を行ったものでございます。

続きまして、報告第3号でございます。

報告第3号の位置は赤色で表示した部分でございます。次に、報告第3号の概要についてですが、申請者は田中富三郎、申請地は寝屋川市長栄寺町89番7、工事の概要としましては、長屋住宅の新築工事を行うものでございます。赤色で表示した部分が「申請地」で、ございます。続いて、申請地を西側から撮影した写真ですが、「申請地」と法第42条第2項道路との間には、「水路」があるため、暗渠化した水路を「通路橋」として、道路に接続することにより、許可を行った

ものでございます。

続きまして、報告第4号でございます。

報告第4号の位置は赤色で表示した部分でございます。次に、報告第4号の概要についてですが、申請者は宗教法人 妙圓寺 代表役員 末澤禎隆、申請地は寝屋川市池田中町216番、214番の一部、工事の概要としましては、寺院の本堂の建替工事を行うものでございます。赤色で表示した部分が「申請地」で、ございます。続いて、申請地を南東側から撮影した写真ですが、「申請地」と法第42条第2項道路との間には、「里道」及び「審査指導課所管の公共空地」があるため、この「里道」及び「公共空地」を経由して道路に接続することにより、許可を行ったものでございます。

続きまして、報告第5号でございます。

報告第5号の位置は赤色で表示した部分でございます。次に、報告第5号の概要についてですが、申請者は株式会社 マーテック 代表取締役 松井伸幸、申請地は寝屋川市境橋町243番、246番1、工事の概要としましては、有料老人ホームの新築工事を行うものでございます。赤色で表示した部分が「申請地」で、ございます。続いて、申請地を西側から撮影した写真ですが、「申請地」と法第42条第1項第1号道路との間には、「河川」があるため、「通路橋」を経由して道路に接続することにより、許可を行ったものでございます。

最後に、報告第6号についてですが、こちらは一括同意基準の2に基づく要件を満たし、許可を行なったもので、スクリーンにはその要件を示しております。

お手元の資料では「一括同意基準2」のインデックスのついたページの次のページでございます。一括同意基準の2は「その敷地が公共の用に供する幅員4m以上の道路状の空地に接する建築物」に関する許可でございます。図で表しますと、スクリーンにありますように、赤色で表示した「申請地」と、青色で表示した道路との間に、道路上の空地が位置しているため、接道要件を満たしておらず、この幅員が

4 m以上の道路上の空地を経由して道路に接続するものとなります。
この空地部分を経由することについて、空地部分の管理者との協議が整っていることを、許可の要件としております。

それでは、報告第6号についてご説明いたします。

報告第6号の位置は赤色で表示した部分でございます。次に、報告第6号の概要についてですが、申請者は東友子、申請地は寝屋川市東神田町472番6、472番11、工事の概要としましては、長屋住宅の新築工事を行うものでございます。赤色で表示した部分が「申請地」で、ございます。続いて、申請地を南側から撮影した写真ですが、「申請地」と法第42条第1項第1号道路との間には、幅員約6.8mの「大阪府枚方土木事務所所管の河川敷の通路」があるため、この「河川敷の通路」を経由して道路に接続し、また、枚方土木事務所と協議が整ったことから、許可を行ったものでございます。

以上で、建築基準法第43条第2項第2号一括同意基準で許可致しました、案件の報告を終わります。

会長 ただいまの同意案件につきまして、ご質問、ご意見等はございませんでしょうか。どこからでもけっこうです。

会長 第4号の案件ですが、里道を利用して接道しているんですけど、距離が長いですね。里道もそんなに広くないですから、消防署もこれはOKですか。

事務局 消防同意を取得しています。

会長 消防車は入るんですか。接している道路は4mですね。すみきりもなかったら消防車入れますか。

事務局 実質的な接道長さとしましては、着色していない左側の部分も敷地に入っている訳ですが、その右側の部分、里道と公共空地を満たす形で2mあるという形なので、消防同意も下りていると思います。

会長 いただいている地図を見ますと後ろが摂南大学の広いグラウンドがありますね。いざという時はそのグラウンドも利用することになるのでしょうか。

事務局	消防同意も取得しておりますので、良いと思います。
会長	他に質問はございませんか。
会長	このお寺の裏に講堂か何かあるんですか。
事務局	庫裡があります。
会長	もう一度確認なんですが、他の案件等で許可時に河川敷に橋を架ける場合が毎回出てくるんですけど、この橋の強度について例えば何トン以上の車に耐える橋にしてくださいとか、個人でしたら自家用車に耐えれば良いんですが、橋の強度の基準はどうですか。
事務局	橋の強度の基準は、審査指導課では確認いたしません、道路占用・河川占用許可等を取得しますので、一定OKという形にしています。
会長	ある自治体で、その後、奥を開発してその橋を利用する時に、大型トラックが入れないから、橋をもう一度やり直したということが聞いたことあるんですけど。寝屋川市はこのような橋が多いので、将来的に奥が開発されて利用されることが多いと思いますので、可能な限り指導よろしく願いいたします。
事務局	会長からもご指摘もいただきました、将来的な事も見据えたということですが、現開発者がどこまでするかということもありますので、可能であれば事前に対応させていただきます。管理者からの指導等も入ってくると思いますので、開発の内容や、その後の申請内容等も見据えながら、指導してまいりたいと思います。
会長	はい。その他、何かございますでしょうか。よろしいですか。 ご意見等ないようでございますので、報告第1号から第6号について了承することにご異議ございませんか。
委員	異議なし。
会長	異議なしと認め、報告第1号から第6号について了承することといたします。
事務局	引き続いて、その他になりますが、事務局より説明をお願いします。 その他としまして、緑色の背表紙の寝屋川市建築審査会報告の資料

がございますが、資料の内容は建築審査会の事務に関する関係法令の抜粋や第 23 期の案件の処理件数等をまとめたものとなっておりますので、お持ち帰りいただき、ご参考にしていただきますよう、よろしくをお願いします。

会長 ありがとうございます。以上で本日のすべての案件が終了いたしました。あと、事務局よりなにか事務連絡はありませんか。

事務局 特にございません。

会長 事務局よりの事務連絡は特に無いようですので、それでは、これにて令和 2 年度第 1 回寝屋川市建築審査会を閉会いたします。ご協力ありがとうございました。

事務局 それでは、閉会にあたりまして、都市基盤整備部長の大坪よりご挨拶を申し上げます。

部長 本日は、公私ともご多忙の中、令和 2 年度第 1 回寝屋川市建築審査会にご参会をいただき、また慎重にご審議をいただき、誠にありがとうございました。いずれの案件におきましても、ご同意、ご了承を賜りまして、お礼申し上げます。

今後とも、建築基準法に規定する許可等に伴います同意、また法律の施行に関する重要事項などについて、建築審査会でご審議していただく機会も増えてくるものと思われますので、植村会長・大谷会長代理をはじめ各委員の皆様からの一層のご指導ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げまして、閉会の挨拶とさせていただきます。

本日は、誠にありがとうございました。

事務局 以上をもちまして、建築審査会を終了いたします。

本日は、ありがとうございました。

【閉会】

以上

会議時間 1 時間 35 分