

平成25年度第2回生駒市建築審査会会議録

1. 日時：平成26年2月5日（水曜日）

午後2時から午後4時まで

2. 場所：生駒市役所 4階 大会議室

3. 出席者

(1)委員：西浦会長 阪口委員 井上委員 田中委員 脇田委員 車谷委員

(2)事務局：山本都市整備部長 石倉建築課長 大島同課長補佐
辻井同課建築指導係長 田中同課主任 塚同課主任

4. 傍聴者：1名あり

5. 議事の経過

平成25年度第2回生駒市建築審査会を定刻に開会し、生駒市建築審査会の会議公開の取扱要領に基づき各委員に意見を求めた結果、公開とする旨の報告あり、傍聴者1名の入室を許可する。

事務局から山本都市整備部長の挨拶が行われる。

事務局から委員7名のうち6名の出席があり、生駒市建築審査会条例第4条第2項の規定に基づき審査会が成立する旨の報告あり。

その後、議事録の署名委員として脇田委員と車谷委員とが選出され、了承を得る。

生駒市建築審査会条例第4条第1項の規定に基づき、西浦会長による議事進行となる。

会長の挨拶の後、議案について審議に入る旨の発言あり。

・議案① 第25-2号 法第43条第1項ただし書許可の取り扱いにおいて、建築審査会一括同意基準に該当し、許可処分したものの報告について

会 長 このことについて事務局に説明を求める発言あり。

事務局 1件目である北新町地内の許可建築物について、法第43条第1項ただし書き許可制度の内容についての説明があった後、建築審査会一括同意基準に該当する旨の説明あり。

会 長 委員の意見・質問を求める発言あり。

委 員 昭和41年の建築確認申請時はどのように接道しているのかの質問あり。

事務局 推定として建築確認申請の手続きを行わずに建築された説明あり。

委員 今回申請された所有者と手前の建築物の所有者とは同一であるかの質問あり。

事務局 別の所有者である説明あり。

会長 建築確認申請の手続きは行っていない旨の確認あり。

事務局 課税台帳から昭和 41 年頃の建築物であることは確認しているが、推定として建築確認申請されずに建築されたことを説明する。

委員 用途は住宅であるかの質問あり。

事務局 住宅で課税されている説明あり。

会長 当時の全国的な建築確認申請手続きについての実体の説明あり。

委員 今回申請のある既設の建築物は、今回の道状通路を通行路として使用していたのかとその幅員について質問あり。

事務局 生駒市道であること、市道の幅についての説明あり。

会長 今回の道状通路に接している建築物の接道状態について質問あり。

事務局 建築物ごとの接道と敷地設定の説明あり。

委員 当時、建築確認申請の手続きを行わずに建築された場合であっても、約 40 年以上経過しており、市の道路管理者の承諾を得ているため、許可することはやむを得ない状況であるが、場合によっては市の道路管理者の承諾を得ないことがあるのかとの質問あり。

事務局 過去に市の道路管理者から承諾を得ることができなかった事例はないことの説明あり。

会長 過去に建築確認申請をとられていなくても、許可基準に該当すれば、市としては対象としていかざるを得ない方向であることの説明あり。

委員 今回申請のあった建築物が建築された当初は、建築基準法に適合されにくい立地条件であったが、その後法が改正され、法第 43 条第 1 項ただし書許可の制度ができたことにより、救済措置として許可が可能になったということかとの質問あり。

事務局 そうである旨の説明あり。

会長 委員の意見・質問を求める発言あり。

会長 他に意見・質問がないこと確認した後、事務局に 2 件目の説明を求める発言あり。

事務局 2 件目の小明町地内の許可建築物について、法第 43 条第 1 項ただし書許可制度の内容について説明があった後、建築審査会一括同意基準に該当する旨の説明あり。

会長 委員の意見・質問を求める発言あり。

委員 道状通路の幅員について質問あり。

事務局 最少が 2.93m、今回申請のあった建築物側が 4.23m と説明あり。

委員 道状通路に一部が含まれていない範囲があることについての質問あり。

事務局 その土地の所有者からの同意が得られず含まれていないこと、その敷地 (A) の接道は、道状通路側でなく西側の法第 42 条第 2 項道路で接道しているため、全国的にもこのような (のど元部分) 事例の同意が得にくいこと、同意が得られてい

る私道部分と里道の部分の幅員から延長制限が満たしていることの説明あり。

道状通路の私道部分については全員の同意が得られている説明あり。

会 長 昭和 55 年当時、法第 42 条第 2 項道路に接道している建築物 (A) も隣接する旗ざお敷地の建築物 (B) も道路中心線からセットバックを行っていて、法第 42 条第 2 項道路の反対側の所有者もその義務を果たしていれば、法第 42 条第 2 項道路の幅員は 4m 以上になっているはずである。また、周辺状況や自分の土地利用を考えると同意しないのは考えにくいがなぜ同意していないのかの発言あり。

事務局 当初は同意する方向であったが、西側の法第 42 条第 2 項道路に接道を満たしているため、最終的には同意されなかったが、同意が得られている道状通路と同程度の幅員で道状通路となっているので、通行が可能であることの説明あり。

会 長 道状通路に接している法第 42 条第 2 項道路の幅員について質問あり。

事務局 法第 42 条第 2 項道路の幅員は、約 3.75m と説明あり。

会 長 昭和 50 年代当初の建築確認申請であれば、道路中心線も明確ではないが、約 4m 近くの幅員があることから、一定のセットバックができていたことかとの発言あり。

事務局 そうである旨の説明あり。

委 員 道状通路となっているのは、道状通路の私道部分だけかとの質問あり。

事務局 道状通路の私道部分と里道部分がある説明あり。

委 員 法第 42 条第 2 項道路に接する建築物 (A) の土地のすみ切りの部分は、一筆の角地かどうかの質問あり。

事務局 道状通路の私道部分であるが、法第 42 条第 2 項道路に接する建築物 (A) の土地は分筆されていない旨の説明あり。

委 員 宅地ということかとの質問あり。

事務局 そうである旨の説明あり。

委 員 昭和 58 年の建築物 (D) の奥に道はあるのかとの質問あり。

事務局 当時は旗ざお敷地として北側に法第 42 条第 2 項道路があります。現在は旗ざお部分には建築物が存在し、他の所有者の敷地に含まれている説明あり。

委 員 道状通路を接道として使用できなかったのかの質問あり。

事務局 西側の法第 42 条第 2 項道路に接する建築物として、昭和 58 年の建築物の間にある 2 宅地 (B と C) は 2m ずつの接道として旗ざおの敷地設定としているため、約 4.0m の幅員である道状通路では接道要件を満たさないことの説明あり。

委 員 今後、それらの 2 つの建築物の所有者 (B と C) が建て替える場合は、法第 43 条第 1 項のただし書き許可が必要になるかとの質問あり。

事務局 両者においても法第 43 条第 1 項のただし書き許可が必要となり、認識されている説明あり。

委 員 西側の法第 42 条第 2 項道路の反対側の建築物の用途はどのようになっているかと

の質問あり。

事務局 車庫になっている説明あり。

委員 建築確認申請の手続きはあるかとの質問あり。

事務局 建築確認申請はない旨の説明あり。

会長 他に意見・質問がないことを確認した後、裁決に移行し、議案25-2号について同意してよろしいかとの発言あり。

全委員 異議なし。

会長 議案第25-2号について、同意することを決定する旨の発言あり。

・議案② 法第43条第1項ただし書許可基準の改正について

会長 このことについて事務局に説明を求める発言あり。

事務局 平成25年度第1回建築審査会時に今回の改正について、何か意見があれば事務局に照会してもらうようになっておりましたが、各委員の方からの意見がなかったことを報告、法第43条第1項ただし書許可基準の現行の条文の説明の後、今回改正の骨子・背景・内容を説明。第1回建築審査会時に今回の改正より防火上、安全面が危惧される旨の質問があったことを受けて、生駒市消防・道路部局に確認した内容及び事務局の見解を説明し、審議を求める発言あり。

会長 委員の意見・質問を求める発言あり。

委員 第1回建築審査会での議論の内容の反映について質問あり。

事務局 生駒市消暑防による消火活動及び救助活動について説明し、消防部局から今回の許可基準の改正内容について特段意見がないという回答だったこと、また、道路部局による袋路状の市道の延長長さ・件数について説明を行い、防火上等に特段支障がないという判断に至る旨の説明あり。

会長 平成11年の建築基準法の改正時に規制緩和が行われた経緯及び内容の説明があり、この改正によって法第43条第1項のただし書許可の制度が導入された旨の説明あり。

委員 建て替え等では、新築は除いているかとの質問あり。

事務局 法第3章の規定が適用された後に建築確認を受けた敷地で一度も建築されていない新築は建て替え等の定義に含めているが、建築確認を受けた敷地でなく、かつ過去において一度も建築されていない敷地において新築するものは除く旨の回答あり。

委員 不適格建築物を救済する目的であるかとの質問あり。

事務局 平成11年の法改正の趣旨では、救済する目的であることの説明あり。

委員 奈良県では道状通路の幅員1.5m以上1.8m未満、1.5m未満の両方について、許可

基準があるかとの質問あり。

事務局 長い間、奈良県内の特定行政庁は道状通路の幅員 1.8m以上の基準のみであったが、平成 24 年 7 月に奈良県が幅員 1.8m未満の道状通路について、1.5m以上 1.8m未満と 1.5m未満の基準を追加されたことの説明あり。

委員 道状通路の幅員 1.5mが何に基づくものであるか質問あり。

会長 道状通路の幅員 1.5mを引用したのは、建築基準法施行令 128 条に基づいたものであるとの発言あり。

委員 奈良県が道状通路の幅員 1.5m未満で救済している条件について質問あり。

事務局 法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可基準別表に空地の確保や消火栓の設置等一定の条件を付加していること。また、個別案件として建築審査会の同意が必要であることの説明あり。

委員 生駒市が道状通路の幅員 1.5m未満を認めていないことについて質問あり。

事務局 現在のところ生駒市において、1.5m未満の道状通路については、相談案件がほとんどない等のため時期尚早である旨の説明あり。

委員 奈良県では道状通路の幅員 1.5m未満の申請箇所は多いのかとの質問あり。

事務局 統計はとっていませんが、狭い道状通路に接した建築物が県内には存在すると思われることの説明あり。

委員 1.5m未満の道状通路でも建築確認を交付しているのか質問あり。

事務局 建築確認申請上、道路の幅員が 1.8m以上で法の道路となっているが、昔の建築物であれば幅員がないといった場合も、建築確認を処分している可能性があることの説明あり。

委員 奈良県が法第 43 条第 1 項ただし書の規定による許可基準に道状通路の幅員 1.8m未満の基準を追加してからの申請件数について質問あり。

事務局 道状通路の幅員 1.5m未満の申請はなく、1.5m以上 1.8m未満については、数件の申請があった旨の説明あり。

委員 生駒市でも道状通路の幅員 1.5m以上 1.8m未満について、申請の件数はそれほどないように思われる旨の発言あり。

委員 今までは劣悪な建築状況の場合には、土地区画整理事業や再開発事業により、良好なまちづくりが進められてきたが、それらの事業については、時間がかかるなど大掛かりとなり、まちづくりが困難な状況であった。そのため、老朽化した家屋の建て替えを認めるに至る明確な根拠があれば、道状通路の幅員 1.5m以上 1.8m未満の法第 43 条第 1 項ただし書許可基準を認める方向で良いのではないのかとの発言あり。

会長 奈良市は導入されているかとの質問あり。

事務局 奈良市・橿原市も検討中であることの説明あり。

事務局 許可基準の基準別表第 3 - 2 介在空地の一部文言の整理について、補足説明あり。

会 長 介在空地の一部文言の整理について、事務局案でよろしいかとの発言あり。
全委員 異議なし。
事務局 今回改正の施行日について平成 26 年 4 月 1 日で考えている旨の発言あり。
会 長 施行日について事務局案でよろしいかとの発言あり。
全委員 異議なし。
会 長 他に意見・質問がないことを確認した後、裁決に移行し、議案 25-3 号について同意してよろしいかとの発言あり。
全委員 異議なし。
会 長 議案第 25-3 号について、同意することを決定する旨の発言あり。

・その他 第 60 回全国建築審査会長会議の報告について

会 長 その他として、昨年 10 月に行われた第 60 回全国建築審査会長会議について、事務局から会長会議での内容の報告等を行う旨の発言あり。
事務局 第 60 回全国建築審査会長会議の詳細内容について、資料に基づき説明あり。
委 員 神戸市のストック形成の活用事例で補助金等の助成がありましたかの質問あり。
事務局 補助金等の活用についての説明がなかったことの説明あり。
会 長 会議内容やまちづくりの観点から、建築基準法の規制緩和の活用により、建築審査会で許可する案件等に関する説明あり。
全委員 意見なし
会 長 他に意見がないことを確認した後、平成 25 年度第 2 回生駒市建築審査会を終了する旨の発言あり。