

様式第1（第15条関係）

会 議 録

会議の名称	令和2年度 第2回和泉市建築審査会
開催日時	令和2年10月5日（月）午後2時から午後4時まで
開催場所	コミュニティセンター4階中集会室
出席者	別紙のとおり
会議の議題	別紙のとおり
会議の要旨	別紙のとおり
会議録の作成方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 要点記録
記録内容の確認方法	<input type="checkbox"/> 会議の議長の確認を得ている <input type="checkbox"/> 出席した構成員全員の確認を得ている <input checked="" type="checkbox"/> その他（会長及び委員2名の確認を得ている）
その他の必要事項（会議の公開・非公開、傍聴人数等）	会議の公開・非公開： <input checked="" type="checkbox"/> 公開 ・ 非公開 傍聴人数： 0人

審 議 内 容 （発言者、発言内容、審議経過、結論等）

別紙のとおり

# 令和2年度 第2回和泉市建築審査会 会議録

・と き 令和2年10月5日（月）午後2時～午後4時

・と ころ コミュニティセンター 4階 中集会室

・会議の次第 議事次第1 開会

議事次第2

・定足数の確認（開会宣言）

・議事録署名委員の指名

（1）議案

・建築基準法第43条第2項第2号許可（接道規定の特例許可）の  
個別同意について

敷地位置：和泉市箕形町四丁目545番6及び546番1の各一部

（2）報告事項

・建築基準法第43条第2項第2号許可の一括同意について

・建築基準法第56条の2第1項ただし書許可の一括同意について

議事次第3 事務局報告

・前回議事録の署名

・次回和泉市建築審査会開催日時について

議事次第4 閉会

・出席者

（委員）

会 長 坂 壽二

会長代理 河西 立雄

委 員 深堀 知子

委 員 竹歳 一紀

委 員 川口 いずみ

委 員 中西 孝子

（事務局）

本田 千晶 幹事・書記

竹中 文希 幹事・書記

（特定行政庁）

東 清隆 建築・開発指導室建築指導担当課長

石田 雅士 建築・開発指導室総括主幹

田中 紋 建築・開発指導室主事

今山 竜太 建築・開発指導室主事

会 長	会議録署名委員	会議録署名委員
署名欄	署名欄	署名欄

## 議事次第 1 開会

事務局：それでは令和2年度第2回和泉市建築審査会を開催させていただきます。

## 議事次第 2 議事 定足数の確認（開会宣言）、議事録署名委員の指名

坂会長：それでは、議事を進めさせていただきます。本日は佐久間委員が欠席されておりますが、和泉市建築基準法施行条例第73条第2項の規定により、本審査会が有効に成立していることを確認いたしました。本日の建築審査会会議録署名委員につきましては、川口委員と、中西委員とさせていただきますと思います。よろしくお願い致します。

## 議事次第 2 議事（1）議案

坂会長：それでは、議案第4号 建築基準法第43条第2項第2号許可の個別同意について、審議に入ります。それでは議案内容について特定行政庁から説明をお願いします。

特定行政庁：（議案第4号「建築基準法第43条第2項第2号許可の個別同意について」議案内容を説明。）

坂会長：ありがとうございました。ただいまの説明につきまして、ご質問等ございますか。

中西委員：前面通路は行き止まりになっているのですか。

特定行政庁：はい。

中西委員：通路が狭い区間で事故が起こった際に、緊急車両が出て行くことは難しいと思いますが。

特定行政庁：はい。ただし、こちらの通路に限らずどの道路でも起こりうる話だと思います。

中西委員：通路が狭い区間で車両のすれ違いはできる幅なのでしょうか。

特定行政庁：狭い区間ですれ違いをするというよりは、その手前で待機する区間がありますので待機している間に緊急車両等が通るイメージです。見通しがきく通路ですので、前方から車両が近づいてくることは容易に確認できると思います。

中西委員：住戸は何室入る予定ですか。

特定行政庁：23室です。

中西委員：一括同意基準で、敷地面積を300㎡に制限している理由の一つに、通路が狭い敷地に規模が大きい施設を作ることができないようにということが考えられます。今回、その300㎡という制限を超えて許可をすることに関しては、高齢者が入居するというのも踏まえて何かあった時にリスクが高いと思いますが。

特定行政庁：通路の幅員が狭いことに関しては、交通上と安全上で判断させていただいております。まず交通上については、一般車両の進入が大幅に増えるものではなく、容易に対向できるスペースが確保されていることから支障はないと考えます。また、安全上については、敷地面積が300㎡を超えておりますが、建物の規模は敷地面積が300㎡として建築可能な容積率の上限である延べ面積を超えない計画になっております。この区間で事故が起こった場合などの不測の事態に関しては、他の42条道路でも起こりうる話だと思いますので、特定行政庁としては、通常の利用時において判断しております。

深堀委員：駐車場については、近隣の同事業者運営施設の駐車場を使用するということですが、台数は十分確保できているのか、また施設内に送迎用駐車場は全くありませんが、不便ではないのでしょうか。

特定行政庁：駐車場については、台数は20台程度で、現状稼働している台数はその半数以下だと聞いておりますので十分確保できていると考えます。また、施設内駐車場についてですが、サービス車両として一日3回の食料運搬車両、病院送迎用に一日1回、週2回のごみ収集車両が出入りし、一時停車すると聞いております。また、今回の敷地の隣接地に、どなたでも利用で

きる回転帯を確保しております。

深堀委員：近隣駐車場の敷地についても、所有者は同じ方でしょうか。

特定行政庁：はい。まず、特定行政庁として、許可をするべきか否かを判断する一つの目安として、これまでの建築確認や許可の実績を重要視するべきだと考えております。参考資料1にありますように、同じ路線で今回の規模以上の共同住宅の許可実績がありますので、公平性の観点から同じ路線で同じような規模であれば原則許可せざるを得ないだろうというところから、許可をする前提で申請建物が交通上、安全上、防火上及び衛生上における支障の有無を判断させていただき、その結果、許可して支障がないだろうとして諮問に至っております。43条2項2号の許可をするにあたって、42条2項道路と同等のまちなみを意識しながら許可をするべきであるという当初の国の意向をふまえると、今回の申請建物は42条2項道路であれば制限なく建てられるものになっているので、それ以上の過度な制限を求めることは難しいと考えております。

中西委員：42条道路であれば、基本的に他の道路に接続していて通り抜けができるので片方が事故等で通れなくなったとしてももう一方は通行可能だと思います。また、今回のケースは、入居者が全員、機敏に動けない高齢者であることを考慮すべきであり、共同住宅と類似用途とは言えないのではないのでしょうか。

特定行政庁：和泉市の実状をお伝えすると、国道480号と父鬼和気線という2本の道路があり、その道路から枝葉状に伸びた道が所々にあります。2本の道路は大きな山に閉ざされて谷を走っているため、その2本の道路を行き来できる道は限定的で2項道路であっても通り抜けできない道が大多数となります。また、用途についてですが、国の基準では高齢者住宅であっても共同住宅として審査してもよいとしていますが、和泉市では高齢者住宅のうちサービス付きのものは老人ホームとして、より安全性の高いものをつくるよう指導しています。例えば2方向避難や歩行距離などの規定において、共同住宅よりも厳しい基準となりますので、それに加えて道路にまで制限を求めるとなると、少し過度な制限なのではないかと思えます。

中西委員：敷地面積300㎡として建てられる規模に制限すると、何戸くらいの高齢者住宅になりますか。

特定行政庁：建ぺい率で決まってくると思いますので、だいたい今回の申請の7割ほどとなり、16～17戸程度かと思えます。

中西委員：通路が狭いところに関しては拡幅される予定なのですか。

特定行政庁：過去に同じ通路で許可をした際に拡幅する同意を得ています。

中西委員：拡幅されるのは、将来建築をする場合ということですか。

特定行政庁：はい。

河西委員：回転帯の部分の扱いについては、個人所有地なのでしょうか。

特定行政庁：回転帯については申請敷地外となり、個人所有ですが公的に提供することを条件としています。

河西委員：将来第三者に譲渡されても残るものなのでしょうか。

特定行政庁：将来的にもこの形態を確保するとして確約書をいただいております。万が一、形態がなくなるなどがあれば必要に応じて指導することになると思えます。

竹歳委員：例えば、今回の用途がサービス付き高齢者向け住宅ではなく特別養護老人ホームなどであっても、建築物の基準を満たしておれば許可をするというご判断でしょうか。

特定行政庁：この通路に関しては、4mに満たない区間の前後での車両の対向が比較的容易だというところで、建物単体の用途判断ではなく、通路の状況によって判断することになるため、認める

可能性はあるかと思えます。

竹歳委員：用途によって判断基準が変わるということは今まではなかったということですね。

特定行政庁：用途というよりは建物の規模によって、例えば4階、5階となってくると、市として慎重に検討しなければならないと考えております。また、不特定多数が集散するような用途を認めることはないと思えます。

中西委員：過去に同じ路線で許可した共同住宅はどれくらいの規模でしょうか。

特定行政庁：敷地面積約1300㎡、延べ面積約1100㎡です。

深堀委員：確かに、今回の申請建物だけでみると中西委員のご意見もその通りだと思うのですが、公平性という点では、過去に同じ路線でそれ以上の規模の建物を許可しており、今回許可しないとなると、不当になるのではないかと懸念がありますので、特定行政庁の判断は妥当ではないかと考えます。

中西委員：共同住宅と類似の用途とはいえないので過去の判断とは別だと思えます。

特定行政庁：今後については、この路線においては先ほどの深堀委員のご意見にあったように、市としても過去に大規模の建築を許可しており、用途というよりは建築ボリュームとそれに伴う交通量等で判断すべきではないかと考えておりますので、同様の許可をすることになるだろうと思えます。他の路線については、委員のみなさまのご意見も踏まえて慎重に判断していきたいと思えます。

坂会長：他の路線で、この路線のように通路の幅員が一部狭くても許可をする可能性があるということですか。

特定行政庁：例えば、折れ曲がり部分で4mをきる場合などではまた状況が異なってきますので、最低限、通常の状態で救急車が支障なく入れるかどうかは審査させていただいております。今回のように見通しのきく直線部分で4mを一部きる場合で、幅員が3.5m程度あれば救急車が十分入れるとして判断していきます。そこで事故があった場合などはどうするのかという議論については他の42条2項道路などでも同じ状況になりますので今回の論点とは異なるのではないかと考えます。

坂会長：質問、意見が出揃ったと思えますので、お諮りします。同意することとしてよろしいでしょうか。

各委員：＜同意5名、反対1名＞

坂会長：過半数の同意により、本件について同意することとします。

## 議事次第2 議事（2）報告事項

坂会長：それでは、（2）報告事項に移ります。「建築基準法第43条第2項第2号許可の一括同意について」報告してください。

特定行政庁：（令和2年7月1日から令和2年9月30日までに一括同意許可した案件2件について報告）  
・NO.2（R2許可番号1526）について説明。

坂会長：ありがとうございました。以上の報告につきまして、ご質問、ご意見等ございますか。

各委員：＜主に以下の意見がありました。＞

・NO.2について、敷地の奥はかなり狭いですが、申請敷地の前はすでに後退しているのですか。

（回答）はい。前面通路は里道と水路になっており、奥は1.9m程度ですが、敷地の前面は中心から2mで後退済みです。

坂会長：それでは、ただ今の報告について、了承したものとしてよろしいですか。

全委員：異議なし。

坂会長：それでは一括同意報告について、了承したものとします。続きまして、建築基準法第56条の2第1項ただし書許可の一括同意について、特定行政庁から報告してください。

特定行政庁：(令和2年7月1日から令和2年9月30日までに一括同意許可した案件1件について報告)  
・NO.1 (R2許可番号951) について説明。

各委員：<特に意見はありませんでした。>

坂会長：それでは、ただ今の報告について、了承したものとしてよろしいですか。

全委員：異議なし。

坂会長：それでは一括同意報告について、了承したものとします。続きまして、会議録の公開・非公開についてですが、本日の会議録について、公開としてよろしいですか。

全委員：異議なし。

坂会長：それでは、本日の会議録は公開とします。

### 議事次第3 事務局報告

- ・前回審査会において会長一任で修正するとしていた議案第3号「和泉市建築審査会書面開催規程の策定について」の修正内容の報告を行った。
- ・前回議事録の署名が行われた。
- ・11月2日開催予定の建築審査会については現在のところ未定であることから、後日事務局から開催の有無について通知する報告を行った。

### 議事次第4 閉会

事務局：以上をもちまして、令和2年度第2回和泉市建築審査会を閉会します。