

様式第 1 (第 1 5 条関係)

会 議 録

会議の名称	令和 3 年度 第 1 回和泉市建築審査会
開催日時	令和 3 年 1 0 月 1 3 日 (水) 午後 2 時から午後 4 時まで
開催場所	W E B 及び和泉市役所 4 B 会議室
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3年度 第1回和泉市建築審査会 会議録

・と き 令和3年10月13日(水) 午後2時～午後4時

・と ころ WEB及び和泉市役所4B会議室

・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44条第1項第4号許可(道路内の建築制限の特例許可)の
同意について

敷地位置:和泉市府中町130番3の一部

(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

議事次第3 事務局報告

・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 佐久間 康富

委 員 川口 いずみ

委 員 中西 孝子

(事務局)

本田 千晶 幹事・書記

着本 啓史 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

平野 公教 建築・開発指導室総括主査

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3年度 第1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。本日は竹歳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、佐久間委員と、深堀委員とさせていただきますと思います。よろしくお願ひ致します。

議事次第2 議事（1）議案

坂会長：それでは、議案第1号 建築基準法第44条第1項第4号許可の同意について、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44条第1項第4号許可の同意について」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、ご意見、ご質問等ございますか。

河西委員：建築計画の概要書を見ますと、この敷地位置はこの住所であっていますか。

特定行政庁：はい。敷地位置につきましては、和泉市府中町130番3であるということを公図からも確認しております。

河西委員：泉大津市東豊中町の建物を和泉市に建てるということになるのでしょうか。

特定行政庁：はい。今回の申請地が和泉市と泉大津市の行政界付近に計画されており、申請地自体が泉大津市の中にある和泉市の飛び地となっておりまして、泉大津の町会施設を和泉市の地番区域に建築するという少しイレギュラーな計画となっております。

佐久間委員：飛び地でというご説明がありましたがもう少し詳しく話を聞きかせていただけますか。

この敷地は和泉市の敷地で、道路下の公園の所有者と管理は和泉市なのか泉大津なのか。

高架の道路の管理者は泉大津市ということだったと思いますが所有であるのであれば周辺状況の理解として教えていただきたいと思ひます。

特定行政庁：高架道路の道路管理者は泉大津市になっており、高架下の児童遊園に関しても管理は泉大津市になっております。公園の所有も泉大津が所有している状態となっております。

佐久間委員：高架道路の所有っていう概念はあるのでしょうか。

特定行政庁：土地自体は和泉市地番なのですが敷地の公図と謄本で確認しておりましてこの上の構造物自体も泉大津市のもので泉大津市が管理しているという状況でございます。

佐久間委員：和泉市のもので泉大津市が管理をしているということですか。

特定行政庁：所有・管理ともに泉大津市になります。

佐久間委員：公園の所有も泉大津なのでしょうか。

特定行政庁：そうです。

佐久間委員：では本当に和泉市が関わっているのは地番が和泉市ということだけの関わりで今回上がってきているとうことでしょうか。

特定行政庁：おっしゃるとおりです。

佐久間委員：今示している線だと泉大津市に見えるのですが、見えない線が入っているという理解でよろしいでしょうか。

特定行政庁：そうです。泉大津と和泉市は行政界が直線で引かれておりますが、お互い跨っている飛び地が存在しており、こういう状況というのはここだけではなくて、たまにあるケースとなっております。

佐久間委員：では、この図面には表現されていないが、今回の新自治会館の場所は和泉市にあるということですね。

特定行政庁：そうです。

佐久間委員：泉大津との関係は理解できました。

中西委員：飛び地で泉大津市の敷地はどこにあるのでしょうか。高架道路が泉大津市ということなのでしょう。

特定行政庁：地番が入り混じっている形になっております。新たに新築する敷地が和泉市地番で既存の自治会館は泉大津地番となっております。

中西委員：資料 1-7 の自治会館の利用者の地域で、赤で囲っているところは泉大津のエリアということでしょうか。

特定行政庁：今回の自治会館が建てられる町会に入られている区域のエリアになります。

中西委員：これは泉大津市民がお住まいということですか。

特定行政庁：そうですね。主にこのエリアが居住エリアになっておりますけれども、こちらは泉大津市民の方になりますね。

中西委員：この周りは全部和泉市なのですね。

特定行政庁：そうです。

中西委員：わかりました。

特定行政庁：補足で公図資料にてご説明させていただきます。130-3 というところで四角く囲われたところが申請地で、周りに数字が入ったところが和泉市地番、数字の入っていない空白のエリアが泉大津市地番になっており、混在している飛び地というイメージができますでしょうか。現地はこのようになっております。

中西委員：わかりました。

佐久間委員：別件で質問させていただきます。道路の下の建物なので火気の使用がないので大丈夫ではないかということで図面を見ると電気コンロの絵が見られますが、そういう理解でよいのかということと、実際の自治会館の使われ方として火気使用をしないということを了解してもらっているのかということが 1 点と、移転されるということだが古い方は取り壊されて管理用地になるのかもう一度公園になるのかの状況 2 点を教えてください。

特定行政庁：確かに給湯室にコンロのような絵がありますが、IHで火気使用はありません。ですが、今回は火気の使用がないから許可しているということではなく、ガスであったとしても内装制限をかけたり、燃え移りに配慮した計画とすることで、個別で判断し、今回の耐火性能で満足するという判断をしております。もう 1 点の既存の自治会館ですが、新しい自治会館の建築後撤去し、一旦は更地の状態にすると泉大津市からは伺っております。また、その後児童公園を含めどういった形で活用していくかは今後検討していくと伺っております。

佐久間委員：わかりました。

坂会長：他にご意見、ご質問はございませんか。

それでは、質問、意見が出揃ったと思いますので、お諮りします。同意することに異議はありませんか。

各委員：＜同意 5 名＞

坂会長：本件について同意することとします。

議事次第 2 議事 (1) 議案

坂会長：続きまして、(2) 報告事項に移らせていただきます。

それでは、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、特定行政庁から報告してください。

特定行政庁：(令和2年9月1日から令和3年8月31日までに一括同意許可した案件42件について報告)

坂会長：ただいまの報告について、何かご質問はございませんか。

佐久間委員：基本的なことかもしれませんが、10番のところで2点質問がありまして、ひとつは市道で42条2項の道路ということだと思うのですが、43条2項2号で市道というラベルが張られているものは道路なのかそうではないのかの位置づけについて。2点目は今回の旗竿型になっている敷地は大きな敷地を3分割されているようですが、他の2つの敷地についてはもうすでに審査会で報告されたものなのか、もしくは今後許可申請があがってくるものなのかを教えてください。

特定行政庁：資料上、市道と書いている部分につきましては道路法上の道路である市の認定道路になりまして太町26号線など路線名のあるものになり道路法上の道路になります。道路法上の道路のうち建築基準法上の道路になるものは幅員が4m以上あるものが建築基準法上の42条1項1号道路になります。幅員4m未満であっても建築基準法第3章が適用された時点、和泉市では昭和30年ごろになりますが、その時点で建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道については42条2項道路になるということで今回は、敷地周辺はほぼ4m未満ですが茶色の部分がすでに立ち並んでいた道として42条2項。黄色については立ち並びが認められないことから43条第2項第2号の許可を要する道となっています。2点目についてもこの周囲はご指摘の通り分譲住宅があと2件ほどあります。その周辺については、今回の2-10の建築の際は幅員が狭かったのですが、その関連開発で広げられたことからその周辺の2件については個別の報告案件としてあがってはおりませんが、一覧表の中の38番であがっているなどすでに許可しているものになります。

佐久間委員：道路の説明はよくわかりました。後半の38番と10番は理解しましたが、残りの旗竿地については今後また案件としていずれあがってくるという理解でよろしいでしょうか。

特定行政庁：その敷地に関してはまだ申請があがってきていないという状態です。

中西委員：1番ですが、これも旗竿型になっておりますが、敷地の専用通路の長さについての制限はないということでしょうか

特定行政庁：はい。専用通路の長さの規制に関しては、規定はありません。

中西委員：そうするとこれだけ長くなると専用通路に敷地をかなり取られて建物を建てているところは車とかどうなるのでしょうか。この専用通路に自分の車を停めると消防活動ができないのではないのでしょうか。基準法上の問題ではないといえそうですが全く考慮はされないということでしょうか。

特定行政庁：考慮される場合とするならば、たとえばこの奥に3階建てが建った場合3階の居室の部分の消防の進入口が道路に面しなければならないというのがありますので、その場合戸建て住宅でも階数が3以上になってきますと非常用進入口かそれに替わる侵入口が必要になってきてましてそれは43条の許可の場合は43条の空地に面する必要があります。その距離が20mを超えてきますと実質はしご車が届きませんので、その場合は面することにならないという取り扱いはしています。階数2までのものについては消防もはしご車を使った救助を行いませんのでそういった幅員の規定はありません。実態としましては、こういった専用通路で複数本並んでそ

これを共有して道路形状にしてというケースが結構あります。今回のケースについては一本だけの専用通路ですのでその中で駐車をするという計画となっています。

中西委員：わかりました。あと6番ですが、42条2項道路ですが部分的に狭いようにみられますが、これはすべての延長上で1.8mであるのでしょうか。

特定行政庁：今回の2-6に書いている接続道路の42条2項道路については最小幅員が1.8m以上あります。ただ、大阪府の2項指定告示でいきますと私道の2項道路の場合は最小幅員1.8m以上なのですが、里道等の公共に属する道の場合は最小幅員の規定はありませんので、これが1.8mをきったとしても今回の場合は里道水路の公共の道になりますので2項道路にはなりません。

中西委員：わかりました。それと、南東側の水路敷部分が隣地境界として敷地と接しておりますが、接道として使っていないということでしょうか。

特定行政庁：南東側に里道水路があるものの今回は北側の私道部分からの利用にとどまっていますので、今回の敷地が接する43条の許可を要する通路は北側の私道という判断をしています。

中西委員：わかりました。

坂会長：他にございませんか。

中西委員：隣接地での開発で共同住宅の34番、35番ですが、開発許可が1000㎡以上ということなので綺麗に半分にして確認でとっておられるのですが、許可日も全く同じですし開発許可に問題があるのかなと思いますし、疑問に感じるのですが、合法だからなんの問題もないということなのでしょうか。あと40番ですがグループホームと書いておりますが、入り口も非常に折れ曲がった敷地で接道していて、木造2階建てなのですが、救急車両とかは安全に通れるのだろうかという疑問を感じております。

特定行政庁：2-34と35の共同住宅の件ですが43条の許可も同日でありますし、この2件を建てるとしての開発許可も取得をしておりますので、たまたま土地利用上ふたつの共同住宅を建てたいということで分割されているだけで他意はありません。

中西委員：開発許可は、確認申請とは別なんですね。

特定行政庁：開発許可の際にも前面道路が市の管理道路で幅員が8mほどありまして道路としても開発許可上は何の問題もない性質のもので、ただ建築基準法上は43条の許可がいるという位置づけのものになります。

中西委員：開発許可は接道が市管理道路でもよいということですか。

特定行政庁：開発許可は公共が管理する道路であって、その辺の協議が整うものであれば接道としては認められます。

中西委員：この市管理道路の底地はすべて市が所有しているのでしょうか。

特定行政庁：はい。市が持っております。それともう一件の2-40のグループホームですが、確かに敷地は入り組んで入っておりますが、幅員はすべて4m以上確保されておりますので、通常の車であれば入れます。消防についても2階建てですので、先ほどと同じようにはしご車が寄り付くこともございませんので、消防からの指摘も特になくこの計画で許可することは問題ないものになります。

中西委員：救急車等も通常の車両でいけるということですか。

特定行政庁：この幅員であれば救急車は入れるかと思えます。

中西委員：わかりました。

坂会長：他にご質問等はございませんか。なければ、ただいまの報告については、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。

報告事項は終わりましたので、事務局にお返しします。

議事次第3 事務局報告

- ・令和3年10月28日に予定されている第68回全国建築審査会会長会議について、オンライン開催であるため、特定行政庁から東が出席する旨の報告を行った。
- ・11月10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3年度第1回和泉市建築審査会を閉会します。