

様式第 1 （第 1 5 条関係）

会 議 録

会議の名称	令和 4 年度 第 1 回和泉市建築審査会
開催日時	令和 4 年 7 月 1 1 日（月）午後 2 時から午後 3 時 4 0 分まで
開催場所	和泉市役所 3 A 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4年度 第1回和泉市建築審査会 会議録

- ・と き 令和4年7月11日（月）午後2時～午後3時40分
- ・と ころ 和泉市役所3A会議室
- ・会議の次第
  - 議事次第1 開会
  - 議事次第2 会長・会長代理の選出
  - 議事次第3
    - ・議事録署名委員の指名
    - （1）議案
      - ・建築基準法第85条第7項許可（仮設建築物に対する制限の緩和の特例許可）の同意について
      - 敷地位置：和泉市はつが野四丁目13番10
    - （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4 事務局報告
    - ・大阪府内建築審査会協議会50周年記念誌について
    - ・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5 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 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 森河 真友子 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 着本 啓史 建築・開発指導室主任 竹中 文希 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

## 議事次第第1 開会

事務局：それでは令和4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。  
(令和4年度 和泉市建築審査会事務局職員体制の紹介等)

## 議事次第第2 会長・会長代理の選出

事務局：それでは、次第2 会長・会長代理の選出に入らせていただきます。建築基準法第81条の規定により、「会長は、委員が互選する。」となっております。互選するにあたり、皆様のご了解が得られれば、都市デザイン部 建築・開発指導室長の奥野を選出委員長に指名させていただきますと思いますがいかがでしょうか。

全委員：異議なし。

選出委員長：選出委員長をおおせつかりました奥野でございます。僭越ではございますが、選出委員長をさせていただきます。なお、本日は欠席者がございませんので、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。それでは、会長・会長代理の選出に入ります。どなたか、会長・会長代理に立候補される方はございますか。推薦等はございませんか。

佐久間委員：会長には坂委員、会長代理には河西委員が適任と考えますが皆さま、いかがでしょうか。

全委員：異議なし。

選出委員長：坂様、河西様お引き受けいただけますでしょうか。

坂委員：(承諾)

河西委員：(承諾)

選出委員長：会長に坂委員、会長代理に河西委員が決定しました。坂様、河西様には、快くご承諾いただきまして、誠にありがとうございました。

事務局：ご承諾を得ましたところで、奥野選出委員長は解任となります。会長は席の移動をお願いします。

## 議事次第第3 議事 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。会議録署名委員は、和泉市建築基準法施行細則第75条第2項の規定で会長及び会議において定められた2人以上の委員が署名しなければならないと規定されています。会議録署名委員につきましては、これまでと同様に建築審査会名簿の順で開催毎に出席されているお二方の委員さんに署名していただき、また都合により欠席された場合は、名簿順の次の委員さんと交代させていただくというのは、いかがでしょうか。

全委員：異議なし。

坂会長：では、本日の建築審査会会議録署名委員につきましては、名簿順で、前回署名委員にあっている佐久間委員の次からとさせていただき、川口委員、中西委員となりますので宜しくお願いいたします。

### 議事次第 3 議事（1）議案

坂会長：それでは、議案第1号 建築基準法第85条第7項許可（仮設建築物に対する制限の緩和の特例許可）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1号「建築基準法第85条第7項許可（仮設建築物に対する制限の緩和の特例許可）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。

佐久間委員：前回（令和2年議案第6号）の許可が81か月とのことでしたが、今回6年2か月で許可すると判断した経緯を詳しく教えてください。また、周囲に十分な空地があるとのことですが、隣接する駐車場はずっと駐車場として利用されるのか担保はあるのでしょうか。

特定行政庁：1点目の許可期間については、参考資料3に添付している販売実績及びそれをもとに作成した販売計画に基づき、妥当であると判断し、6年2か月で諮問させていただいております。2016年から近隣の分譲地であるメグリエシティが販売開始しており、月によってばらつきはあるものの、それらの実績から事業者が考える月4戸程度の販売計画が妥当であると判断しています。2点目の安全上の観点についてですが、今回の仮設建築物の防火関係については、法律の規定に適合している建築物になります。通常の利用形態であれば安全上の問題はなく、それに加えて周囲に空地があることから支障がないと判断しました。駐車場については、販売敷地の北側に2区画10台程度確保する計画となっており、ほかの区画の販売が終了するまで、最後まで販売事務所と合わせて残るとのことです。

佐久間委員：1点目についてですが、期間はいつからいつまででしょうか。

特定行政庁：参考資料2右部分に工程を記載しています。今回の建築審査会で同意を得られた場合ですが、2022年8月に建築許可、工事着手を行い、2022年9月から2028年8月までが利用期間、そして解体撤去まで終わるのが2028年9月を予定しております。2022年8月から2028年9月の期間を許可期間としています。

佐久間委員：ありがとうございます。

中西委員：この周辺の開発・分譲状況について教えてください。

特定行政庁：土地利用状況図に示されている住宅地のほかの区域についてはすでに分譲が始まっており、開発はすべて終了しています。今回の申請地は事業の最終の区画となっております。

中西委員：共同事業参加となっており、建築主は大和ハウスですが、分譲業者になるのでしょうか。

特定行政庁：大和ハウスを含めた7社がそれぞれ区画を持ち、分譲を行います。建築条件付きの宅地分譲といった形です。概ね大手メーカーが分譲を行っております。

中西委員：メグリエシティの時は仮設の許可期間はあったのでしょうか。

特定行政庁：今回の仮設建築物の1年を超える許可期間が可能になったのが平成30年であるため、メグリエシティが分譲開始した平成28年は、1年の期間のみの許可としておりました。撤去後は近くの住宅展示場も活用していたと聞いています。参考資料3の販売実績の表の備考欄に記載していますが、平成28年（2016年）から販売開始し、更新することなく、1年限りで撤去しています。

中西委員：ということは、メグリエシティとメグリエテラスはほぼ販売事務所なしだったということですね。

特定行政庁：そうです。現地にテントを立てたり、集会所を一時的に借りるなどして、運用されていたようです。販売事務所がないことで苦労していたのではないかと思います。

中西委員：前回、6年9か月の許可を行った場所はどこでしょうか。今後、このような施設が必要になる可能性があるエリアはあるのでしょうか。

特定行政庁：資料1－1に場所を記載しています。また、和泉市の方針として事業化されている開発地としては今回のエリアが最後になりますので、当該区域における仮設建築物の許可については今回が最後になるという認識です。

竹歳委員：以前許可したところの分譲地の売れ行きについて教えてください。

特定行政庁：＜過去に今回と同様に仮設建築物の許可を受けた案件の事業計画と実績についての資料を画面上に表示＞年ごとにまとめた当初の事業計画と実績を見比べると、計画通りの年もあれば、伸び悩んでいる年もあり、当初の7割程度の売れ行きです。社会的な動向等が影響しているのではないかと考えます。一部資料の訂正ですが、参考資料3の販売計画の2028年10戸についてですが、現時点での実績を反映して13戸が正となります。

深堀委員：画面と参考資料3との違いはあるのですか。

特定行政庁：画面に表示しておりますのは、過去に今回と同様に仮設建築物の許可を受けた案件の事業計画と実績になります。参考資料3は過去に許可を受けた案件とは別の分譲地であります。

中西委員：過去の実績を見ると、なかなか分譲地の販売が進んでいないように見えますが、今回の許可期間を再度延長することは可能なのでしょうか。

特定行政庁：基本的には、今回の許可期間が建物が存続する期間と考えており、社会的情勢の関係により、申し出があった場合は検討する可能性があるかもしれませんが、今のところ考えておりません。

中西委員：法的には様々な解釈ができ、仮設建築物の延長期間の考え方は自由に設定できる気がするのですが、売れなかったからと言って、安易に延長というのは難しいのではないかと思います。

特定行政庁：はい。法律の条文上は、再度の延長は可能ではあるが、今の時点では延長の想定はしていません。なお、今年の法改正で、応急仮設建築物という、例えばコロナ関連で和泉市立総合医療センターの仮設待合ブースを2年の期間を定めて設置したのですが、コロナが長引いているため、2年が最大であった設置期間を法律改正で再度延長できるようになりました。応急仮設建築物については、延長が可能ということが明確になったので、その裏返しで今回の建築基準法第85条第7項にはこの旨の記載がないので延長しづらくなったのは事実です。

中西委員：和泉市立総合医療センターの仮設待合ブースについてですが、建築審査会の同意は不要なのでしょうか。

特定行政庁：はい。審査会の同意は必要なく、特定行政庁の許可のみで建設可能です。参考資料1に改正後の法第85条がついていますが、建築基準法85条第2項に応急仮設建築物についての記載があり、緊急性があることから、建築にあたり確認申請の手続き等が不要である旨の内容が記載されています。そして第3項に建築工事を完了した後3月を超えて存続させる場合は特定行政庁の許可を受けなければならないとあり、この許可を受けています。次に第4項に、申請があった場合は2年以内の期間を限って許可することができるとあるので、当初最大2年間として許可を行いました。そして新たにできた第5項に、やむを得ない場合は、さらに1年延長できることになっており、2年を超えて許可する必要がある場合は1年ごとの更新が認められています。最後に第8項に建築審査会の同意を得なければならないとありますが、ただし書き部分に病院等の公益上特に必要なものについてはこの限りでないことから、今回の和泉市立総合医療センターの仮設待合ブースについて、同意は不要となります。

坂会長：ほかに意見がないようでしたら、これで質問は締め切らせてもらいます。

では、同意することに意義はございませんでしょうか。

【全委員】：異議なし。

坂 会 長：では、この案件については同意することといたします。

### 議事次第3 議事（2）報告事項

坂 会 長：それでは、引き続き（2）報告事項に移らせていただきます。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、特定行政庁から報告していただきます。

特定行政庁：（令和4年1月1日から令和4年5月31日までに一括同意許可した案件11件について報告。特にNO.2、6、7、9、10についての説明を行った。）

坂 会 長：ありがとうございました。ただいまの報告につきまして、ご意見、ご質問等ございますか。

【各委員】：＜主に下記の意見がありました＞

・NO.6及び10について、接する空地についてですが、市道国府山直線は該当しないのでしょうか。

（回答）資料に記載しております接する空地については、建築基準法上の道路から敷地に至るまでの通路を記載しており、通り抜け部分である市道国府山直線については、配置図のみに表示しています。

・NO.9について、記載の里道は、行き止まりなののでしょうか。また、私有地の部分の持ち主はわかっているのでしょうか。

（回答）里道は行き止まりです。私有地部分は4筆あり、周辺にお住まいの方の所有となっております。すべて個人所有であり、通路として残すという担保をとるための申請者と私有地所有者との合意があります。

・共同住宅とのことですが、何戸でしょうか。

（回答）一層4戸で合計8戸の計画です。

・申請敷地の周囲は、大きな空き地となっておりますが、何かほかの利用があるのでしょうか。

（回答）この敷地では、今回の計画しか申請はあがっておりません。

・袋地状通路のイ-③とはどういったものなのでしょうか。

（回答）イ-③とは、敷地から概ね35mの範囲に車が転回できる通路がある場合となります。今回は、市管理道路の分岐している部分がその場所となります。

坂 会 長：他にご質問はありませんか。

ないようでしたら、ただいまの報告について、了承したものとします。

続きまして、今回の会議の公開・非公開についてですが、公開としてよろしいでしょうか。

【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4 事務局報告

- ・大阪府内建築審査会協議会の50周年記念誌が3月に発行され、30ページに坂会長と事務局で調整を行った寄稿が掲載されていることを報告。
- ・次回開催については未定であるため、後日事務局から開催の有無を通知することについて連絡を行った。

### 議事次第5 閉会

事 務 局：以上をもちまして、令和4年度第1回和泉市建築審査会を閉会します。