

様式第1（第15条関係）

会 議 録

会議の名称	令和4年度 第2回和泉市建築審査会
開催日時	令和4年11月8日（火）午後2時から午後4時10分まで
開催場所	和泉市コミュニティセンター 1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4年度 第2回和泉市建築審査会 会議録

・と き 令和4年11月8日（火）午後2時～午後4時10分

・と ころ 和泉市コミュニティセンター1階中集会室

・会議の次第 議事次第1 開会

議事次第2

・議事録署名委員の指名

(1) 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

・全国建築審査会長会議（10月13日開催）について

・あゆみ野三丁目南交差点改良に伴う総合設計制度の将来活用について

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 佐久間 康富

委 員 中西 孝子

(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

(事務局)

本田 千晶 幹事・書記

森河 真友子 幹事・書記

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：令和4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。

議事次第第2

坂会長：議事を進めさせていただきます。本日は竹歳委員、川口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。

つづきまして、建築審査会会議録署名委員の選出をいたします。本日の建築審査会会議録署名委員につきましては、名簿順ですので、深堀委員、竹歳委員となりますが、竹歳委員が欠席のため、深堀委員、河西委員とさせていただきますと思います。

議事次第第2 議事（1）報告事項

坂会長：引き続き（1）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6月1日から令和4年9月30日までに一括同意許可した案件19件について報告。特にNO.12、14、19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.12について

・袋路状通路アとはどういった意味ですか。

（回答）一括同意基準では、敷地前面の通路が袋路状でないことに該当する必要があるとあり、和泉市では袋路状通路以外のものを定義付けしており、今回は通路の両端が他の道路に接続していることから、アとしております。資料に記載しております袋路状通路とは、便宜上「袋路」と記載しているものであり、袋路状でないと判断した基準を示しているものです。

NO.19について

・位置指定道路及び市道国府山直線は別の道路に接続しているのでしょうか。

（回答）位置指定道路については、当時大阪府が特定行政庁だった頃は、基準法上の道路ではない1.8m以上の市の認定道路に接続する場合も、位置指定道路として指定されており、この位置指定道路は他の道路には接続していない袋路状の道路となっております。また、市道国府山直線は両端が別の道路に接続しています。

・長屋とのことですが、何戸でしょうか。

（回答）合計3戸の計画です。

NO.14について

・申請地と開発道路に分かれています。一体の旗竿敷地として計画されることはなかったのでしょうか。開発道路を作っていくこととなった経緯がわかっているのであれば教えてください。また、周囲に幼稚園や修道院といった施設がありますが、今回の申請敷地の土地所有者と同様なのでしょうか。開発道路ができることで今後周囲の開発があるのかなど、教えてください。

（回答）土地所有者については、幼稚園と修道院については同様の所有者ですが、今回の申請者とは別であります。開発することとなった経緯については、今回の申請敷地の東側に未利用地があり、将来的に土地利用を図りたいとの意向があることから、開発道路としたと当初は聞いています。おそらく開発道路が完成した後の建築計画になると思われます。

・開発区域について教えてください。開発許可が必要な規模なのでしょうか。

(回答) 開発エリアは、申請敷地と開発道路の部分で、市管理道路に接続する区域となっており、許可が必要な規模です。

・基準法上の道路に接続していなくても開発は可能なのですか。

(回答) 市が管理、所有しており、管理者が明確な幅員6m以上の道路であるため可能です。

・開発道路は将来的には市に道路認定されるのでしょうか。

(回答) 市道認定されるには袋路状なので難しいと思われます。

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。

坂会長：続きまして、10月13日に開催された全国建築審査会長会議について、東課長から報告してください。

東課長：全国建築審査会長会議の内容について報告。

(東京都北区と新宿区の審査請求事例について詳細に報告を行った。)

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>

・北区の審査請求について、審査請求が2つあるのは一般的なのでしょうか。併合して裁決されたとのことだったが、許可自体が一体のものであると考えることはできないのでしょうか。

(回答) おそらく、元の確認申請に対して審査請求があり、何らかの不適合が指摘されると建築主や設計者から計画変更がされ、請求人は計画変更に対しても審査請求を行い、結果的に審査請求が2つされるというのがよくあるパターンであると思います。

・裁決されるまでの間に完成してしまうとのことでありましたが、建築確認以外の事例でもよく発生することだと思います。そういったものについては却下にしていいのではないのでしょうか。他市の審査会で行政部門の先生がそうおっしゃっていたのを聞きました。

(回答) どちらの事例も審査請求から裁決まで1年半や2年かかっており、通常のマンション工事であればその間に完成してしまうため、最高裁の判例により、工事完了により確認の法的効果がなくなり、確認の取り消しを求める訴えの利益がなくなってしまいます。

坂会長：ありがとうございました。

坂会長：続きまして、あゆみ野三丁目南交差点改良に伴う総合設計制度の将来活用について、特定行政庁から報告してください。

特定行政庁：あゆみ野三丁目南交差点改良に伴う総合設計制度の将来活用について報告。

(あゆみ野三丁目南交差点付近の慢性的な渋滞対策として道路部局にて対象敷地を含む周辺の道路拡幅事業が進められており、その中で事業者と拡幅部の無償使用を行うこと及び拡幅部を公開空地と扱い、総合設計制度を活用した容積率の緩和などを認める活用方針について報告を行った。)

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>

・審査会で何か判断が求められるものなのか否か、今回の報告の位置づけを教えてください。

(回答) 近い将来建築計画があるわけではなく、考え方としておかしい点があるのであればご指摘いただければと思い、報告させていただきました。

・本来は用地買収を行うべきではないのでしょうか。様々な事情により今回の提案に至った

経緯を教えてください。

(回答) 今回の敷地周辺道路は、大型商業施設ができる前から少し渋滞はしていたものの、大型商業施設ができて渋滞が加速した状況であります。渋滞の要因が少なからず大型商業施設事業者にもあることから、買収して地方公共団体だけが負担するべきではなく、事業者側へ交通負荷を減らす協力を求めるべきであるという考えで事業者側に協力を求めにいった経緯があります。その結果、のり面部分なので道路用地として提供することは支障はないが、無償でとなるとハードルが高いということで互いに協議をいたしました。

・事業者が負担すべきことなのではないのでしょうか。折り合いの付け方はあると思うが、少し懸念があります。

・総合設計制度での公開空地とは、市街地の高層マンションなどに設置される誰もが使える広場のことだと思うのですが、今回の公開空地は誰でもが使える部分になるのでしょうか。

(回答) 公開空地とは基本的に資料に記載の条件を満たす敷地内の空地と定義されていますが、事業者から無償貸付された敷地外道路等も公開空地とみなせるという基準があります。今回は敷地外になりますが、道路用地として無償提供される部分を公開空地とみなします。歩道として整備するため、だれもが使用でき、市街地の環境の整備に資すると認められると考えます。なお、総合設計制度ができた当初は、高容積なところに広場のような公開空地も設けるといったものが主でありましたが、のちに道路拡幅型の公開空地が認められ、今回はまさにこれにあたるため、制度を適用してもよいのではと考えています。

・道路部分の面積はどれくらいでしょうか。今回の緩和を行った場合、建築ボリュームはどれくらい変わるのでしょうか。

(回答) 敷地全体で約 6,600 m²であり、道路部分は約 520 m²です。今回の容積率の割り増しを行った場合、1,000 m²程度の床面積が増えることとなります。

・道路提供を行った場合の道路整備について教えてください。

(回答) 提供用地については歩道と擁壁になります。歩道幅の大きな変更はなく、府道の岸和田方面へ向かう車道が 2 レーンから 3 レーンへ一車線増えて、歩道が敷地側に移ります。また市道の北に向かう車線が 2 レーンから 3 レーンへ一車線増える計画です。市道の南へ向かう車線本数は現況のままです。計画については、現況の交通量等による判断を行い、適切な道路形状としています。

・大型商業施設が渋滞の要因となっているのであれば、その事業者に得をさせる意味はあるのでしょうか。

(回答) 大型商業施設だけが要因とは言い切れず、以前から渋滞はあったが、加速した状況です。事業者からすると自分のところだけではないという意見があり、今回の協議内容に落ち着きました。今回は少なくとも提供した道路拡幅部分で消失する床面積を補填しようとするものです。

・買収ということにはならないのでしょうか。

(回答) 府道と市道が交差する部分であるため、買収となると予算化から事業化までの各手続きなどに時間がかかるのではないかと思います。買収となると売側の拒否もできてしまいます。無償使用となることで、スピーディに渋滞を解消することが可能です。

・無償使用することについてどういった手続きが行われるのでしょうか。

(回答) 大阪府と和泉市と事業者にて覚書と土地使用賃貸契約を交わし、道路拡幅事業の中で、無償使用について同意を得る形です。

・敷地を細かく分割して建物を建てることは想定されているのでしょうか。

(回答) 道路拡幅部分と敷地全体が総合的に設計されているものが総合設計制度であるため、土地を分割することについては容認するつもりはありません。市も事業者もその認識です。
・和泉市民にとっては、税金を投じることなく渋滞対策ができるので良いことだと思います。
・覚書に公開空地についての記載をするのでしょうか。入れるのであれば、現在の敷地形状を条件にするなどの文言も追加したほうが良いのではないのでしょうか。

(回答) 公開空地とみなすことについては記載する予定ですので、文言について検討します。
・審査会としての判断は不要とのことですが、今回の報告は受けたということですのでいいのでしょうか。

(回答) はい。先ほどいただいた意見について覚書の内容を検討し、将来、実際に建築計画があった場合は、再度審査会に諮らせていただきます。

坂 会 長：他にご質問はありませんか。ないようでしたら、報告は終了とします。

坂 会 長：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のでしょうか。

【出席委員】：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

- ・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4 閉会

事 務 局：以上をもちまして、令和4年度第2回和泉市建築審査会を閉会します。