

平成25年度第2回新居浜市建築審査会 会議録

- | | | |
|---|------|-------------------------------------|
| 1 | 開催日時 | ： 平成25年9月25日（水）
午後3時30分から午後4時20分 |
| 2 | 開催場所 | ： 新居浜市役所3階 応接会議室 |

【事務局】

皆さんこんにちは。定刻がまいりましたので、ただいまから「平成25年度第2回新居浜市建築審査会」を開催いたします。会に先立ち、建設部 曾我部長よりご挨拶申し上げます。

【建設部長】

建設部長の曾我でございます。平成25年度第2回の新居浜市建築審査会の開催にあたりまして一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、市政全般にあたりましてご指導、ご協力をいただいておりますことをこの場をおかりしまして厚く御礼申し上げます。

本日ご審議頂きます案件は、お手元の資料でございますとおり、第1号議案、第2号議案ともに「建築基準法第43条第1項ただし書きの許可について」、でございますが第2号議案につきましては包括同意案件の報告となっております。

詳細につきましては、事務局よりご説明を申し上げますので、よろしくご審議の程お願い申し上げます。

【事務局】

ありがとうございました。

本日の会議は、原則公開でご案内させていただいておりますが、締め切りの3時25分で、傍聴人のお申し込みがありませんでしたのでご報告致します。

なお、田坂委員と塩見委員の辞任を受けまして、先の7月1日付けで、お二人の方を選任いたしました。

公衆衛生分野では、田坂富美子委員に変わりが、曾我部由美子委員、都市計画分野では塩見秀晴委員に変わりが、松本清委員を選任しております。

曾我部委員、松本委員におかれましては、今回がはじめての建築審査会となりますので、議事に先立ちまして、高橋委員より、順番に自己紹介をお願いいたします。

(－自己紹介－)

ありがとうございました。続きまして事務局の紹介をさせていただきます。
向かいまして、右から、建設部長の曾我でございます。
続きましてわたくし、建築指導課長の岸田でございます。
続きまして、建築指導課技幹の丹でございます。
続きまして、建築指導課副課長の合田でございます。
続きまして、建築指導課 建築指導係長の久門でございます。

次に、審査会長、会長代理の選任でございますが、建築基準法第81条の規定により、会長及び会長代理は、委員が互選することとなっておりますが、どの様にいたしましょうか。

■ 会長、会長代理の選任 ■

【事務局】

それでは、会長には高橋委員さん、会長代理には佐々木委員さんということで、よろしくをお願いいたします。早速で恐れ入りますが、高橋会長に就任のご挨拶をお願いいたします。

■ 会長挨拶 ■

【事務局】

続きまして議事に入る訳でございますが、新居浜市建築審査会条例第4条の規定によりますと、議長は会長が務めることとなっております。高橋会長よろしくをお願いいたします。

【会長】

本日はお忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。早速ですが議事に入りたいと思います。議案審議に先立ちまして議事録署名者の選任をしたいと思っておりますけれども、事務局の方いかがですか。

【事務局】

議事録の署名につきましては、従来から交代でお願いしておりまして、今回は順番からいきますと、柴田委員と佐々木委員になります。

【会長】

議事録署名者は、柴田委員と佐々木委員ということですので、よろしく申し上げます。
それでは、第1号議案の審議に入りたいと思います。第1号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

それでは、まず、第1号議案の提案理由について、ご説明いたします。

お手元の議案の2ページをお開きください。

議案番号第1号

建築基準法第43条第1項ただし書きの許可について

(道路に通ずる通路に有効に接する敷地への許可申請について、審査会の同意を求める)

新居浜市江口町9番35号 光國 勇樹・光國 裕子氏より、新居浜市江口町乙812番1からなる1.9mから2.2mの幅の進入路を介して市道へ通ずる新居浜市江口町乙812番1、乙812番4乙812番9の敷地に専用住宅を建築する許可申請がありました。

建築基準法第43条第1項では、建築物の敷地は道路に2メートル以上接しなければならないとなっておりますが、同条ただし書により特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて、建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでないとされています。

本件につきましては、許可申請内容を審査検討しました結果、南側市道からの接道（進入路）が2mに満たない進入路とはなりますが、本敷地東側の4.25mの市が管理する開発道路に6.58m接していること、開発道路については平成26年3月末には市道認定される予定であることなど、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められますので、建築基準法第43条第1項の規定により建築審査会の同意を求めるために本件を提案するものです。

尚、本件につきましては、平成11年度第1回建築審査会でご審議いただいた「建築基準法改正に伴う建築基準法第43条第1項ただし書の許可基準について」で審査会付議案件の基準2に該当するものです。

続きまして補足説明をさせていただきます。

お手元の議案書3ページの次のページ資料1をお開きください。

右上に資料1と書いているものです。

建築基準法第43条第1項ただし書きによる許可取扱い基準でございます。今回の申請は、基準2ということで赤のラインで囲まれた部分が該当いたします。

基準2については 敷地が、道路に通ずる通路に有効に接する場合ということで判断基準の観点があります。

- 1点目は、通路等の現況幅員及び延長距離
- 2点目は、人、車等の発生交通量
- 3点目は、消防用の防火用水の位置
- 4点目は、周辺の建築物等の配置、隣棟間隔による延焼の危険性、避難性能及び

防火性能

5点目は、採光及び通風

6点目は、当該敷地内の雨水及び汚水排水処理

7点目は、その他必要と認められるもの
となっております。

以上の観点から総合的に判断し必要な場合は条件を付した上で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合が基準2の要件となっております。

次に建物の概要を説明いたします。

資料2をお開きください。

位置図です。

赤丸のところが申請地です。商工会議所の南西方向になります。

資料3をお開きください。

付近見取り図です。

赤で着色した部分が申請地で紫の点線が開発区域、紫色が開発道路です。

青の丸印が消火栓の位置で近くに2か所あります。

資料4をお開きください。

現地状況写真と写真方向を示した地図です。

- ① ②が開発道路から、南方向を撮ったものです。（草が生えている部分が申請地です。）
- ③ が進入路の状況で南に向かって撮ったものです。
- ④ が開発道路東側から、西方向を撮ったものです。
- ⑤ が進入路の南側の市道で西側から東方向を撮ったものです。
- ⑥ が進入路の南側から北方向を撮ったものです。
- ⑦ が進入路から北方向を撮ったものです。
- ⑧ が進入路の南側の市道で東側から西方向を撮ったものです。

資料5をお開きください。

公図の写しです。

赤で着色している部分が申請地です。

紫で着色した部分が開発道路で現在市の管理道路となっております。

資料6をお開きください。

敷地状況図です。

開発道路と市道に接しています。

資料7をお開きください。

配置図です。

紫色の開発道路（現在は、市の管理道路となっております）その道に6.58m接していますが、開発区域には含まれておりません。

ただ、平成26年3月末には、市道認定される予定となっております。

また、緑色の南側新居浜市道にも1.925m接しています。

2mあれば許可申請の必要はありませんでしたが、7.5センチ不足しております。

避難経路としては、南、北両方向に確保され安全上支障がないと思われま

す。雑排水、汚水につきましては、南側の公共下水樹に接続し、雨水については、東側水路に放流する予定です。

資料8をお開きください。

建物概要です。

建築場所が、江口町乙812番1, 4, 9

用途地域が、第1種住居地域で防火地域等は、法22条地域です。

敷地面積は、372.75㎡

主要用途は一戸建ての住宅、工事種別は新築です。

建築面積は、76.18㎡、延べ面積は110.13㎡です。

建ぺい率が基準の60%に対し20.44%

容積率が基準の170%に対し29.55%です。

構造階数は、木造2階建てで最高高さは8.3mです。

屋根は、不燃材料、外壁は、防火構造となっております。

資料9をお開きください。

左側が1階平面図、右側が2階平面図です。

資料10をお開きください。

左上が南側立面図、右上が東側立面図、左下が北側立面図、右下が西側立面図です。

以上で第1号議案の補足説明を終わります。

【会長】

ありがとうございました。先程提案理由の説明がありましたけれども、現地視察はいかがいたしましょうか。

■ 現地視察無 ■

【会長】

それでは現地視察は省略ということで進めさせていただきます。どなたでも結構です。ご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。

■ 質疑応答 ■

【会長】

市道へ続く進入路が1, 9 2 5 m接していますが、この通路は個人の所有ですか？

【事務局】

そうです。

【会長】

進入路が2 mあれば問題なかったということですね。

【事務局】

そうです。

【会長】

敷地が、市管理道路に6. 5 8 m接していますが、この市管理道路の所有権は市になっているのか？

【事務局】

市になっています。

【会長】

この管理道路は、許可なく誰でも通ることができるのか？

【事務局】

市管理道路なので、通行することは可能です。

【会長】

位置指定道路だと、通行するのにその所有者の承諾がいるが、この管理道路は、市道認定していないが、誰でも通行することはできるということですね。

【事務局】

そうです。

【委員】

これは以前に建物があつての建て替えですか？

【事務局】

以前建物がありましたので、建て替えになります。

【委員】

同じ所有者での建て替えですか？

【事務局】

所有者が変わっての建て替えです。

【委員】

現地に行ったことがあるが、開発道路計画をしてみる限り、この申請地も一緒に開発しても良いぐらいの感じで接道が計画されているので、この市管理道路からの接道で建物が建たないというのがおかしい。建物を建てる件に関しては問題ないと思います。仮にこちらの市管理道路がもし無くて、道路の接道が1.925mだけだと、今現況は隣の隣地の建物に塀が無いので狭い感じはしないが、もし塀があったときに車の進入路としての間口がこれぐらいだとしんどい気はしますが、現況市管理道路に接道されているので問題ないのかなと感じます。

【会長】

この管理道路が無かったらどうですか？

【委員】

1.925mの進入路しかなかった場合、今は支障なく通行できると思うが、この路地から車が入るといことは、なかなか難しくなるのかなと。塀とかが建っていたりすると隅切りも狭いし厳しいのではという印象はあります。

【会長】

開発区域に含まれていない開発道路に接しての許可案件は、今まで出てこなかったですね。

【委員】

無かったですね。

【会長】

越智委員は、1.925mの進入路に塀ができなければ、車の出入りができると考えているのですね。

【委員】

ただ、ここから出入りするのは難しいと思います。

【会長】

この案件は、開発道路に敷地が6.58m接しているから、これがあるから車の出入りができると。

【委員】

敷地の使い方としたら、開発道路から車が侵入して駐車するという利用が一般的だと思われる。

また、消火栓の位置を見ると、消防車は市道に駐車して、進入路を通って消火活動できる状況なので、防火上も支障ないと思います。

【委員】

来年、3月には市道認定される予定だから、今回も特段問題ないと思います。

【会長】

開発道路だが、市管理道路であれば今までも許可したことあったのではないか？

【事務局】

今回は、この申請地が開発区域に含まれていないから、審査会の許可が必要になっています。

【委員】

開発道路から市管理道路になっても、開発区域に含まれていなければ審査会に諮らないといけないのか？

【事務局】

そうです。

【委員】

開発道路は、開発区域の中だけしか家が建たない。
だけど、市道になれば家が建つようになる。なので、問題ないと思います。

【委員】

この敷地は開発区域外となっていますが、仮に開発道路が市道となった時、それは特別な許可を経ることなく法的に建築可能ということだが、当初の開発者としたら、開発者が整備した道路を勝手に使うような形は、市が管理している市道になったからといって、後々問題がおこらないのか？市はそのようなことは詮索しないのか？

【事務局】

市の方に寄付していますので特に問題はないと思います。

【事務局】

先ほどから色々ご意見をいただいておりますけど、法律の考え方になります。接道につきましてはご存じのように建築基準法に規定されている道路に接しないといけません。もう一つは開発許可につきましては都市計画法の規定によります。開発道路というのは基本的に建築基準法の道路ではあるんですが、都市計画法では開発区域というエリアを決定したうえでそこに道路であったり擁壁であったりを作るルールがございますので、たまたま開発道路に接しているから建築できるという風には両方の法律上なってございません。今回につきましては、たまたまではございますけれど、来年の四月には市

道になるというようなことで、まあこれを例えば開発区域に含めるという方法もございます。ただ半年経てば何もしなくていいというのにそれ相応の時間あるいは費用を費やして敢えて今やっていただくというのもどうかと思います。また、建築主の方自身も着工を消費税の関係もあると思いますが、急がれているということもございまして、今回については審査会にお話をして建築してもいいかということで議題に挙げております。

【委員】

開発道路について、これは全部市に寄付という形を取っているのですか？
どの段階での寄付ですか？

【事務局】

原則、市へ寄付ということでございます。強制的にこれを市が召し上げる訳にはいきませんので、これはあくまでも開発者の意思によって、逆に新居浜市は受け入れることについては拒むことは出来ません。ただ、受け入れるにあたってどの段階でという話になりますと、これは開発の計画を立てられる段階で寄付をするということを前提に新居浜市としては道路課・下水、建築指導というところが技術的な指示をさせていただいております。

【委員】

位置指定道路は、市は引き取っていないですね。

【事務局】

開発道路につきましては、都市計画法に市町が引き取ることと明確に指示があります。位置指定につきましてはそういう規定はございませんので、これについては任意ということになります。ただ、これにつきましても新居浜市に寄付を希望するかしないかについては、計画・打ち合わせの段階で、事前にこちらで確認させていただいて、基本希望される場合についてはその構造等について、こちらが指示する場合があります。

【委員】

資料1の基準2の要件がいろいろありますが、その中の雨水処理については、開発区域、開発道路を作る時に、その範囲内の排水について流量計算をしたりするが、今回の場合は、水路に放流する、また、下水道についても南側市道の方へ放流し、開発区域に影響がないのでこれらについても問題ないと思います。

【会長】

開発業者が初めに出来たら寄付しますと言いますよね、寄付するのは開発工事が完了したときなんですか？

【事務局】

全体が完了しましたら、新居浜市で開発の完了検査というものを行います。その時に下水、あるいは道路の担当者なども一緒に行きまして設備や計画道路が、市が要求して

いる通りに出来ているかという確認はさせていただいております。

【会長】

部分的に開発許可を貰う場合がありますが、全部終わった時点で寄付を行うのですか？

【事務局】

新居浜市では大規模な開発になりますと工期を何回かに分けてやっていることがあります。その場合は、その工期ごとに一度完成時の検査を行います。ですので、寄付については完成検査が終われば受け入れるということなので、新居浜市としては全体の完成を待たずに部分的に引き取るってということもございます。

【委員】

例えば開発道路側で接道がとれて、今の現市道の方で接道が 1.925m ということでこっちを接道としていいのか、開発道路側だけで接道として考えるのか、結局どういう形なんですか？

【事務局】

この件につきましては基本的に接道がないということで、今回議案として挙げさせていただいております。ですので、どちらの接道かということについては、なかなかはっきり申し上げられないです。敢えて言うなら両方接しているということなのでこの建物が安全かということについて、事務局としては問題ないと思われるため、審査会に議案として挙げさせていただいております。

【委員】

例えばですけど、敷地が結構長いので真ん中で敷地分割して息子さんが隣で家を建てるとなった場合に、現市道の方を幅員が狭いと思う、もしかしたら将来的に一部敷地を分けてもらおうと接道は可能になるかもしれないですけど、法的には道路に接している基準の幅は満たしていないので今は無理だと思います。今、現況で行くとやっぱり市管理道路の方で接道という形となるのかなと思います。

【会長】

今回、敷地をどこに接道かを決めなくていいのでしょうか？
ただし書き許可として、敷地計画が全体として問題ないかということでしょうか？
どこに接道が必要だとか、そういう議論ではないと思います。

【事務局】

そうです。

【会長】

越智委員は、どこかに接道を決めていかないといけないと考えているのですか？

【委員】

今回、このように縦長に広い敷地だったので、将来敷地分割をした時、北側の土地は市道に接道できるが南側の敷地については将来問題が残るかなと考えてしまいます。

【会長】

ほかにご意見等ございませんか。

■各委員意見無し■

【会長】

それでは、裁決を行いたいと思います。

まず、議案第1号について、同意するという事によろしいでしょうか？

■各委員了承■

【会長】

それでは（第1号議案に）同意することに決めさせていただきます。

【会長】

続きまして第2号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

それでは、第2号議案の提案理由について、ご説明いたします。

3ページをお開きください。

議案番号 第2号

「建築基準法第43条第1項ただし書の許可申請について」（包括同意案件の報告）

平成11年度第1回建築審査会でご審議いただいた「建築基準法改正に伴う建築基準法第43条第1項ただし書の許可基準について」で、包括同意案件としてご承認頂いた許可基準に該当するものの報告をするものです。

前回の建築審査会から申請のありました43条包括同意案件は全部で16件ございました。

内訳としましては基準4の公共の用に供する道に接して建築する場合は12件、基準5の道路に1m以上の水路を介して接する場合は5件、基準6の既存建築物の建替等で、従前と比べて避難、通行の安全性等が損なわれない場合は1件となっています。なお、基準4、基準5の内2件は、基準4と5の重複した案件となっています。以上です。

【会長】

まとめて 16件ありますけど、現地視察は、報告案件ですので、省略でよろしいでしょうか？

■各委員了承■

【会長】

それでは、もう少し詳しい説明を事務局よりお願いします。

【事務局】

議案書の第2号議案の提案理由の次のページに、16件の許可番号、申請者、申請地、該当基準等をお示した一覧表がございます。

その次のページから、16件分の附近見取図・現況写真、配置図を順番にお示ししています。左上に資料番号を表示しております。

それでは、資料番号1から順番に、説明いたします。

資料番号の1、場所は田の上二丁目で、マルヨシセンターから北東へ約150mの位置になります。

右上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、土地改良区が管理する4m以上の道路に、内法1メートルを超える水路を介して接道しており、基準4、5となります。

右のページが資料番号の2になります。

場所は中萩町で、県立病院から南東へ約100mの位置になります。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市が管理する4m以上の道路に接しており、基準4となります。

右のページが資料番号の3になります。

場所は同じく中萩町で、県立病院から南東へ約100mの位置になります。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市が管理する4m以上の道路に接しており、基準4となります。

右のページが資料番号の4になります。

場所は沢津町1丁目でフレッシュバリュー沢津店から北へ約50mの位置になります。

上が現地の状況写真です。

建物用途は専用住宅で、改良区が管理する道路に接しておりますが、4m切れる部分に

架橋をし4 m以上確保していることから基準6となります。

右のページが資料番号の5になります。

場所は田の上二丁目で、マルヨシセンターから北東へ約150 mの位置になります。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、土地改良区が管理する4 m以上の道路に、内法1メートルを超える水路を介して接道しており、基準4、5となります。

西側に市道がありますが、架橋をしていないため接道はしておりません。

右のページが資料番号の6になります。

場所は八雲町で、宗像神社の南側になります。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は集会所で、新居浜市が管理する4 m以上の道路に接しており、基準4となります。

右のページが資料番号の7になります。

場所は本郷二丁目で、特別支援学校から北東へ約200 mの位置になります。

地図の下の文字は南東になっていますが、北東の誤りです。すいませんが訂正お願いします。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、市の下水道管理課が管理する4 m以上の道路に接しており、基準4となります。

右のページが資料番号の8になります。

場所は田の上二丁目で西生寺から南へ約150 mの位置になります。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は長屋で、内法1メートルを超える水路を介して市道に接道しており基準5となります。

右のページが資料番号の9になります。

場所は、資料番号8と同じ場所です。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は同じく長屋で、内法1メートルを超える水路を介して市道に接道しており基準5となります。

右のページが資料番号の10になります。

場所は八雲町で宗像神社の南側になります。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市が管理する4 m以上の道路に接しており、基準4となります。

右のページが資料番号の1 1になります。

場所は清水町で清水漁協団地内になります。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、農林水産課が管理する4 m以上の道路に接しており、基準4となります。

右のページが資料番号の1 2になります。

場所は高田1丁目で、吉岡泉土地改良区から北東に約300 mの位置になります。

右が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、土地改良区が管理する4 m以上の道路に接しており、基準4となります。

右のページが資料番号の1 3になります。

場所は本郷2丁目で、特別支援学校から北東へ約200 mの位置になります。

地図の下の文字は南東になっていますが、北東の誤りです。すいませんが訂正お願いします。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、下水道建設課が管理する4 m以上の道路に接しており、基準4となります。

右のページが資料番号の1 4になります。

場所は多喜浜2丁目で、瀬戸内バス営業所から南西へ約200 mの位置になります。

右が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。)

建物用途は専用住宅で、土地改良区が管理する4 m以上の道路に接しており、基準4となります。

右のページが資料番号の1 5になります。

場所は船木字元船木で、船木久和園から北へ100 mの位置になります。

上が現地の状況写真です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、内法1メートルを超える水路を介して市道に接道しており基準5となります。

右のページが資料番号の16になります。
場所は清水町で清水漁協団地内になります。
上が現地の状況写真です。
次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、農林水産課が管理する4m以上の道路に接しており、基準4となります。

以上で、第2号議案の包括同意案件16件の説明を終わります。

【会長】

事務局より、包括同意案件16件の報告がありましたが、特にご質問等ございませんか？

■質疑応答■

【委員】

資料6ですが、資料6の集会所の隣に自治会館がありますよね、この自治会館と集会所は全く別の建物ですか？

【事務局】

今ある自治会館は撤去して、今回許可申請をした自治会館に移転することになっています。どちらも八雲自治会館です。

【委員】

今回こういう進入路形式になっていますけど、今の自治会館が撤去した後は、そこが広場になるわけですね？

【事務局】

今の自治会館は県の土地に建っていたのですが、県から土地を引き渡すよう指示があったため、今回移転することになりました。県に土地を返した後の処理については確認していません。広場になるかは分かりません。

【委員】

集会所には不特定多数の人が出入りするのに、2.5m程の進入路しかないのですよね？

【会長】

それでは、16件の報告案件（議案2号）について特にご意見なければ、了承するということよろしいでしょうか？

■各委員了承■

【会長】

それでは議案第2号は了承するという事で決定いたします。

議案の審議は、これで終わらせていただきます。事務局から何かありませんか？

【事務局】

次回の予定ですが、平成11年度第1回新居浜市建築審査会でご審議いただきました「建築基準法第43条ただし書きによる許可取り扱い基準」の一部改正について、ご審議いただく予定としております。

開催予定日は11月27日（水）で、

概要としましては、

- ① 現在行っております、審査会による同意、包括同意に加えて、審査会長による専決許可の追加
- ② 基準1及び基準7における建物規模、用途の制限の削除
- ③ 基準5について、許可対象からの除外
- ④ 基準6について、許可基準の一部見直し

などを検討いたしておりますので、よろしく願いいたします。

以上をもちまして第2回新居浜市建築審査会を終わらせて頂きます。ありがとうございました。