

平成 22 年度第 4 回岸和田市建築審査会会議議事録

■と き 平成 23 年 3 月 22 日 (火) 午後 3 時 00 分から午後 4 時 30 分まで

■と ころ 職員会館 3 階第 1 第 2 会議室

■出席委員

会 長	奥 俊信
会長代理	中村 久美
委 員	足立 基浩
委 員	角谷 洋一郎
委 員	中嶋 俊行

■開 会 定足数の確認 (事務局) 委員 7 人中 5 人が出席
(岸和田市建築審査会条例第 4 条第 2 項に規定する定足数を具備)

■許可議案審議

説明案件	1 件
報告案件	29 件
その他	1 件

■閉 会

■そ の 他

配 席 図	別紙のとおり
傍 聴 人	なし
報道関係	なし

○開 会

事務局が、会議開催当初、会長外委員 4 人の出席を確認したので岸和田市建築審査

会条例第4条第2項に規定する定足数を満たしており、平成22年度第4回岸和田市建築審査会が有効である事を報告した。

平成22年度第4回岸和田市建築審査会会議の議事録署名人として中村久美会長代理及び足立基浩委員がそれぞれ指名された。その後引き続き事務局が議案についての説明を行った。

● 建築基準法第44条第1項第2号許可の事前説明について

事務局が上記について事前説明を行った後、委員が質疑を行った。

会 長) この案内所という施設が、44条に規定されているように公益上必要な施設に該当するか、及びこの施設が通行上の問題をもたらさないか、施設位置が適切かどうか審議頂きたい。この施設の敷地は、南海岸和田駅の敷地になるのではないか。

事務局) 本敷地は岸和田駅を整備する際に、駅の境界から海側については都市計画道路として位置づけられ、整備されている。建築基準法第42条1項2号に規定されている道路となる。

会 長) 駐車場は計画道路となっている敷地を使用していると思われるが、どのような扱いとなるのか。

事務局) 駐車場は、都市計画道路施設として位置づけることができ、駐車場への車路についても都市計画決定されている。また、同じ場所について都市計画施設を重複して決定することもできるので、下には岸和田駅西停車場北線、上には岸和田駅駐車場という位置づけが可能となっている。

会 長) その場合、駐車場施設自体が歩道を占用しているという考え方にはならないのか。

事務局) 都市計画法において、岸和田駅駐車場は道路施設として位置づけがされている。

会 長) 過去に、駅周辺に観光案内施設が存在していたように記憶しているが。

事務局) 岸和田駅少し南の高架下に存在していたが立地が悪く、利用者は少なかった。現在は廃止されている。

会 長) 今回新たに必要になって、また計画されたということか。

事務局) 今回の施設は、平成19年に策定された観光振興計画に盛り込まれている。市のHP上でも確認ができる。加えて、「世界に一番近い城下町」の魅力を活かした賑わい創出プランとして、国や府の支援を受けている「石畳と淡い街灯まちづくり支援事業」にも含まれている。南海岸和田駅ピロティ部分に観光案内施設を設置するという計画である。

会 長) 世界に一番近い城下町、というのは関西国際空港から近いという意味か。

事務局) 恐らくそうであると思われる。

委 員) 説明の中でレンタサイクルと言う言葉が出てきたと思うが。

事務局) 現在、岸和田駅から岸和田城まで、それなりに距離がある。「だんじりん」と

いう名前でレンタサイクル事業を行っているが、駅の利用者からすると目立つような場所の立地ではないので、駅の利用者に幅広く PR できているとは言い難い。

委員) 今回の案内所の設置は、本年の秋から岸和田を舞台として始まる NHK 朝の連続テレビ小説に合わせて計画されたものであるのか。

事務局) 計画は平成 19 年策定の観光振興計画による。

委員) 施設は一時的に、2、3 年の間だけ設置されるものか、長期のものとなるのか。

事務局) 長期的に設置されるものである。

委員) 予算はどこから出るのか。

事務局) 大阪府からの支援を受けながら設置、ということになる。大阪ミュージアム構想の一部である。

委員) この施設はいつ頃完成予定なのか。

事務局) 申請者からは、ドラマの開始には間に合わせたいと聞いている。しかしドラマの為にだけ設置されるものではない。

会長) 施設の運営、営業日時について伺いたい。

事務局) 運営計画について、詳細はまだ決まっていない。夜間は閉鎖すると聞いているが、休館日が存在するかは聞いている。時間中は観光ボランティアガイドが常時滞在するという話なので、土日は営業するものと思われる。

会長) 今回の計画の場合、概要を見ると敷地面積が約 166 m²あまり、建築面積が約 34 m²あまり、建ぺいが 20%となっている。今回の施設は道路を敷地とする、歩道の上に設置するものだと思うのだが、どのように捉えれば良いのか判りづらい。

事務局) 道路管理者と協議をしている。施設の為にこれだけを使うというような仮想敷地を設定した。

委員) 施設が今後も増築等可能なように敷地が設定されているのか。

事務局) 増築の場合は再度建築基準法第 44 条許可が必要となる。通行上の支障を与えてはならないという法の主旨を踏まえると、施設が拡大するのは考えづらく、認めづらい。

委員) 通行量調査について、北向きというのは改札から出る動線、南向きというのは改札に入る動線という説明をされたが、4 ページの図を見ると計画道路から見て左右が北向き南向きとなっている。

事務局) 交通量調査のイメージとしては、仮想敷地内を通過する歩行者等の動線をカウントしている。

委員) 駅の改札から出て商店街に行く利用者は今回の計画では影響を受けないということか。

事務局) 駅と商店街間の移動については今回の計画には影響無いと考えられる。

会長) 通行上支障が無いという基準はあるのか。現在の動線ではなく、施設設置後どうなるかが問題になると思われる。通行者は変化しないが幅員が狭くなった後も通行上支障が無いということが判るような基準を、警察等が有していないのか。

事務局) 警察は有していないようである。申請者から提出された警察との協議報告書を見ると、特に問題ないという回答を得ているようである。

会 長) 平均すると一分間に 4 人の通行者しかいないという結果が出ているが、これは実際的にどのようなものか。

事務局) こちらが予想していたよりも人通りが少なかった。ラッシュ時は、駅の西側やロータリーから来る利用者が多いようである。

会 長) 図面を見ると、商店街から来る人は施設のある側を通らないようであるが。

事務局) 北側に駐輪場があり、電車の発射時刻に合わせて人の往来が一時的に集中すると思われる。図面の通り、北側に行くと駐車場への車路が下りてきており、幅員が狭くなっているため、動線としては駐車場車路の柱と駅施設の間の歩行帯がメインとなる。駅から商店街への動線からも外れており、予定地はデッドスペースに近い状態である。

会 長) 了解した。本件に関しては次回も協議を行うのか。

事務局) 今回頂いたご意見に基づき、計画を更に吟味し、付議させて頂く。

会 長) 次回は施設の運営や公益性に関する話も確認したいので、準備頂きたい。

委員による質疑後、報告が了承された。

- 建築基準法第 43 条第 1 項但し書き許可一括同意基準により許可した物件の報告について事務局が報告を行った後、委員が質疑を行った。

会 長) 後退整備工事を行うのは行政か、民間か。

事務局) 空地を確保して頂いてから、許可することになるので、申請者に整備頂く。

会 長) 後退や縁石設置の方法はどうなっているのか。

事務局) 空間を確保するという主旨の許可なので、整備方法については詳細な指導はなく、後退線を縁石等で明確に整備していただく。

会 長) 了承した。

委員による質疑後、報告が了承された。

- 岸和田市ラブホテル建築規制条例施行規則の改正の報告と協力の依頼事務局が上記についての説明を行った後、委員が質疑を行った。

会 長) 審議会が開催されないので建築審査会に兼務のような形で引き受けて貰いたいということとなるのか。

事務局) 平成 8 年以降は宿泊施設の建築計画が提案されておらず、今後も直ちに計画が出てくるとは想定しにくい。実際に計画が出された際には、改めて皆さんにお願いさせて頂く事になる。依頼をされても引き受けられないということであれば、また連絡頂きたい。

- 会 長) 条例について及び委員を引き受けられるかについて議論が必要であるようだ。条例の 3 条でラブホテルは建築してはならないと規定し、条例の 2 条において、ホテル、旅館、ラブホテルの定義をしている。規制の基準を満たせば、ラブホテルが建築できるということになるのか。実質ラブホテルであっても、建築を認めるということになるのか。
- 事務局) 施行規則の 2 条に沿って、新規に宿泊施設を建てる場合は基準を満たさなければ建築できないとしている。基準を満たした上で、ラブホテルでは無いということになれば、建築ができるようになる。
- 会 長) 条例では、「ホテル又は旅館のうち主として異性を同伴する客に宿泊若しくは休憩の為に利用させることを目的とするもの又はそのおそれのあるもので、規則に定める構造及び設備を有しないもの、周辺の生活環境の保全及び青少年の健全な育成上、建物の形態、意匠、色彩等について規則で定めるものを有していないもの」と記されているが、これを読むと規則で定める構造設備を有しており、建物の形態、意匠、色彩等において規則で定めるものを有していれば、異性を同伴する客に宿泊若しくは休憩の為に利用させることを目的とするホテル又は旅館であっても、建築が可能であるという意味に取れるが。
- 委 員) 規則に定められている内容を見る限りでは、これら構造、条件を満たしていれば、その宿泊施設はラブホテルとしては機能しないと思われる。
- 委 員) 資料 3-3、新旧対照表を見ると、規則の 5 条で初めて「ラブホテル審議会」という単語が出ているが、これは単なる法文上の技術的な理由によるものか。
- 事務局) 技術的な理由による。
- 会 長) ラブホテルという名前は昔から使われているが、現在でも一般的なのか。
- 事務局) 他の自治体を見る限り、約 2/3 でラブホテルという名前を使っている。
- 会 長) ラブホテルという名前は現在でも一般的に使われている名称なのか疑問である。今後別の名称を検討して貰っても良いのではないか。今回の報告については、了承した。最後に、事務局からの報告事項の指示を受ける。

●その他

次回建築審査会開催予定等の事務報告を行った。

事務局) 本日は長時間にわたり、ご審議いただきありがとうございました。

平成 22 年度 第 4 回岸和田市建築審査会

会 長

(奥 俊信)

会長代理

(中村 久美)

委 員

(足立 基浩)

