

## 平成 26 年度第 1 回岸和田市建築審査会会議議事録

■と き 平成 26 年 5 月 21 日（水） 午後 3 時 30 分から午後 5 時 15 分まで

■と ころ まちづくりの館 会議室

■出席委員 会 長 奥 俊信  
委 員 角谷 洋一郎  
委 員 平田 陽子  
委 員 澤田 範夫  
委 員 杉浦 恵美

■委嘱状交付 大阪府 田村委員人事異動に伴い、澤田室長に委嘱状交付

■許可議案審議 建築基準法第 43 条第 1 項但し書き許可報告案件 9 件（公開）  
建築基準法第 48 条第 6 項但し書き許可 事前説明（公開）

■そ の 他 配 席 図 別紙のとおり  
傍 聴 人 なし

○開 会

事務局より、会議開催に当り、委員 5 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 26 年度第 1 回岸和田市建築審査会が有効である事を報告。

平成 26 年度第 1 回岸和田市建築審査会会議の議事録署名人として角谷委員及び杉浦委員をそれぞれ指名。その後引き続き議案についての説明を行う。

● 建築基準法第 43 条但し書一括同意基準により許可した物件の報告について  
事務局より 9 件の報告を行った。

委 員) 建築基準法第 43 条ただし書きの一括同意基準の資料は何ページにあたるのか。

事務局) 今回の案件については、「建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の許可に関する基準」6 ページの道路状空地の提案基準 1 に該当する。また、7 ページに道路状空地の一括同意基準 1 を記載している。

会 長) 敷地図では、敷地全体として同時に整備され、3 つに区分され、真ん中の敷地が今回申請地となっている。同意については両隣のディベロッパー(仲介業者)の同意ということでよいのか。

事務局) そのとおりである。

委 員) 建築基準法第 43 条第 1 項許可一括同意基準による許可分一覧表の No. 2 の許可案件は申請地の隣で同じような条件で一緒に出しているのか。

事務局) そのとおりである。奥隣の方も同じく建築基準法第 43 条第 1 項ただし書き許可を出している。また、手前の敷地については角地になっており、43 条道路だけでなく、42 条道路にも接している土地である。

委 員) No. 1 (申請地) と No. 2 は別々の方が申請したものか。

事務局) 申請地の所有者とはまた別の方です。

委 員) 42 条の道路からどんなに距離が遠くても許可はできるのか。その間の道路の所有者に同意はもらっているのか。

事務局) 私道については申請地から 42 条道路に至るまでの道路のすべての所有者に同意をもらっている。同意と後退があれば、許可はできる。

委 員) 道がどんどん広がっていった場合、底地は岸和田市が頂くということになるのか。

事務局) 今回の道は私道であるのでそれはないが、道が市道で建築基準法第 43 条ただし書きにあたるケースがある。その場合、後退整備していただき、市へ寄付していただくという政策は行っている。

委 員) 今回のケースでは、申請地手前の角地が 42 条道路にも接道しているので、角地所有の方がなぜ今回の同意をしなければいけないのかと、同意をもらえない場合、計画は止まってしまうのか。

事務局) 建物を建てる事に対する反対ではなく、他人の物にハンコを押せないというケースにつきましては個別案件としている。

会 長) 今回も建築基準法第 43 条第 1 項許可一括同意基準による許可分一覧表の全て紹介するのではなくて、建築基準法第 43 条第 1 項のただし書き許可の代表的な例を紹介しているということでしょうか。

事務局) そのとおりである。

会 長) 他に質問がなければ、次の報告に進むがよろしいか。

各委員) 了。

上記審議により、建築基準法第 43 条許可に関する 9 件の報告は了承された。

(以上)

● 建築基準法第 48 条第 6 項但し書き許可の事前説明について

事務局が上記についての説明を行った後、質疑に入る。

委員) 金属研磨機は建て替えた後も元々あったものを使っていくのか。

事務局) そのとおりである。しかしほとんどが部品の組み立てだけであり、部品自体の組み立てや製造は他の場所で行っている。日常的に金属研磨機を使う必要はない。特注機械や特殊機械を 1 台、2 台作る上で既成の部品では作ることができない場合に限り部品を一部加工したりしている。

委員) 床面積が 2170m<sup>2</sup> から 2600m<sup>2</sup> に増える上で倉庫は含まれるのか。

事務局) 含んでいない。作業スペースだけの面積である。

委員) 作業スペースを増やすことで、労働環境をよくしているのか。

事務局) 元々この会社は、交差点などにある信号機を作っていた会社であるが、時代の変化により、取り扱う機械が駐車場の入り口の料金精算機や、ホームの案内板という大きい機械になったのことで、作業スペースもかなり手狭ということでこのような増床計画となっている。

委員) 緑化について、建物の面積が増えるとのことだが、緑地面積も増えるのか。

事務局) 面積が増える要因として、今の建物は 2 階、若しくは 3 階であるが、4 階まで増やすということがある。周りに空間地を増やすことで、周辺に緑地帯を増やし、一定の干渉帯を設ける予定である。

委員) 延べ床面積は増えるが、建築面積は減るということか。

事務局) そのとおりである。

会長) 建築基準法第 48 条第 6 項の用途において原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50m<sup>2</sup> を超えるものが抵触するということに対して、今回の作業場床面積約 2600m<sup>2</sup> というのはどういう意味か。

事務局) 原動機を使用する作業場が 50m<sup>2</sup> を超えないという法規制であるが、今回の計画では、作業場面積が 2600m<sup>2</sup> であるので、建築基準法第 48 条第 6 項に抵触しているという意味である。

会長) 原動機を使用する作業場が 50m<sup>2</sup> を超えると建築基準法第 48 条 6 項に抵触するのに対して、今回は 2600m<sup>2</sup> という桁違いな超え方をしているという事なのか。

事務局) そのとおりである。

会長) 今までの増築許可の経緯で 2600m<sup>2</sup> になったのか。

- 事務局) そのとおりである。元々原動機を使って製造するには制限がかかってくる用途地域である。昭和 37 年には法規制内である倉庫の用途として始まり、昭和 43 年に建築基準法旧法第 49 条の許可による用途変更によって工場に変わった経緯がある。今までに増築等してきたことが積み重なって現在の約 2100 m<sup>2</sup> という面積になっている。
- 会 長) 資料 3 の 5. 計画概要で延べ床面積 6300 m<sup>2</sup> とあるが、この差は何か。
- 事務局) 2600m<sup>2</sup> が作業場の面積である。6300 m<sup>2</sup> のうち 2600 m<sup>2</sup> が 48 条に抵触する作業場に該当する。その他の事務・執務スペース、従業員控えスペース、倉庫・保管スペース、廊下・共用スペースも含めた合計が 6300 m<sup>2</sup> になっている。
- 会 長) ただでさえ作業場の床面積 50 m<sup>2</sup> で抵触するという中で、今までの経緯があったとはいえ、50m<sup>2</sup> から約 2100m<sup>2</sup> まで増加し、さらには新設することで、2600m<sup>2</sup> に増加してしまう計画に許可を出しても良いのではないかという根拠はどのようなものか。
- 事務局) 現状、作業自体は手作業で行われており、今回新しくなっても手作業のままであり、ライン化するということも考えていないということ。また、我々も実際に工場内を拝見させていただいたが、全て手作業で行っているために音はほとんど出ていない。むしろ外部からの電車の音の方が大きく感じるくらいである。工場の騒音としては外部にほぼ出ていない。
- 会 長) 作業スペースが約 2170m<sup>2</sup> から 2600m<sup>2</sup> に約 430m<sup>2</sup> 増加しなければならない理由はあるのか。
- 事務局) 取り扱う製品がかなり大型化してきており、今のスペースでは、製品のやりとりや、作業するスペースがかなり手狭になっている。そういった理由で建て替えを機に広げたいという意向である。
- 会 長) また、法規制では、原動機の出力の合計が 1.5kw を超える空気圧縮機を使用する作業はしてはならないという事か。
- 事務局) そのとおりである。
- 会 長) 今ある空気圧縮機から 4.5kw の空気圧縮機に新たに変わるということか。
- 事務局) 現状は出力 7.5kw の空気圧縮機が設置されおり、元々はこの空気圧縮機を使う作業(機械の組み立て)が現在よりは多かったと聞いている。現状では既製品をセットする際に若干機械で部品をプレスするようで、その機械を使うのに空気圧縮機が必要であるとのこと。過去に空気圧縮機を使っていた作業が電氣化され、現在では電動ドライバーを使って作業しているため、空気圧縮機が必要なくなり、建て替えると同時に空気圧縮機の出力を抑えることになった。
- 会 長) 現在は出力 7.5kw ある空気圧縮機を 1 台使用しているのか。
- 事務局) そのとおりである。
- 会 長) 出力 7.5kw ある空気圧縮機を使用する許可は審査会で認められてきたのか。
- 事務局) そのとおりである。

会 長) 計画では現在出力 7.5kw ある空気圧縮機から出力 4.5kw ある空気圧縮機に出力を小さくするという事か。

事務局) そのとおりである。

会 長) 次に、原動機を使用する 2 台以下の研磨機による金属の乾燥研磨に抵触する部分で、グラインダー 2 台になるということはどういう意味か。

事務局) グラインダーというのは金属の乾燥研磨機のことであり、金属を研磨する機械が現在も 2 台ある。建て替えた後も現状ある機械をそのまま使用していく。完成品を組み立てる作業がほとんどであるが、年に数回特殊機械の受注があり、その際にグラインダーを使用しなければならない場合がある。その機会以外は電源も抜かれて、普段使っていないで、埃が被っている状態である。特殊機械を作る際に必要かもしれないので、一応建て替えた後も置いておきたいとの事である。

委 員) 増築、改築するうえで、現状よりは悪くなつてはいけない、というのが基本であるが、どの年と比較して良くなつていると判断するのか。

事務局) 平成 9 年度の許可したものと比較している。ただ、面積は平成 9 年度以降に増築されている部分があり、そこを含めた現状の面積で書かせてもらっている。

委 員) 例えば、現状の倉庫が昔と比べてどのようになっているかわからないので、平成 9 年度時点での倉庫の大きさや作業の仕方、機械の性能と、計画でのそれらとを比較した資料を作つてはどうか。そうすれば、面積を増やす理由が製品の作業を増すわけではないという事、現状が昔より悪くない事がわかりやすくなる。公聴会では、そういった事を資料に載せることでわかりやすくなる。

申請地周辺の建物用途の状況はどうか。

事務局) 申請地の周辺は住宅が多く、南側は作才町旧集落で、北側については国道 26 号線が開通した際に区画整理をした場所である。公園もあり、ほとんどが戸建て住宅や共同住宅となっている。

委 員) 平成 9 年度に比べてほとんど変わりはないのか。

事務局) ほとんど現状と変わらない。

委 員) 当初は倉庫として始まり、工場や作業場として増築してきているが、最終的にどこまで床面積を広げていいのかという問題点がある。現状と計画後があまり変わらなかったとしても 50m<sup>2</sup> という建築基準法の規制がある中であまりにも法を逸脱して超えているのではないかという問題点もある。

会 長) 計画後は原動機などを今より改善するために出力を減らしているため許可できるのか。許可をしていく考え方として、48 条の 50 m<sup>2</sup> というものを基準で考えていくのか、平成 9 年度に許可した時を基準として考えていくのか、二つの考えがある。悩ましい問題である。

事務局) 面積は全体も法抵触用途部分も増えている。

時代が変わる事によって作るものが変わってきているが、作業形態は変わっていない。外部でつくられた部品を当該地に持ってきて組み立てをしている。作業をライン化しているわけではなく、作業員一人が責任を持って一つの製品を組み上げている。計画後は更に大きくなるが、生産効率をあげるために面積を広げているのではないということで、市としても従前と変わらないと判断している。

委員) 生産台数の監督をしていくということはあるのか。

事務局) 生産効率、台数は市役所が管理しているのではなく、生産効率の報告を受けていることはない。今後生産が増えて、さらに面積が増えると検討しなければならない。今回の計画で生産効率はあまり変わらない。

委員) 原動機を使わない工場であれば、第二種住居地域では面積は制限はないのか。

事務局) 製造物品の制限はあるが、面積の制限はない。

委員) 公聴会での一般の方の意見は審査会に議題としてでてくるのか。

事務局) その意見に対する市の見解とともに報告させていただく。

会長) 設計図では、法規制にかかる原動機を使用する作業場はどこにあたるのか。

事務局) 二階と三階が主に作業場にあたり、二階であれば、特注品製作室、三階であれば、製作・検査室がそれにあたる。一階については組み立てした出荷前の製品を置いている。原動機は主に二階、三階が使用場所である。

委員) 作業場の面積が増えているということで、生産効率を増やしているのではないかと思われるので、そうではなく、今は狭隘な場所で作業を行っているのであって、面積が増えることで生産効率を上げているのではないことを明確にするべきである。

事務局) 承知しました。また、前回の平成2年の公聴会では工場自体に対する意見はなく、工事の際の車輛は、北側の区画整理道路から搬入をしてほしいという意見の記録だけであった。

委員) 今でも製品の搬出入は北側から行っているのか。

事務局) そのとおりである。南側の道路は幅員が4mほどで、トラックが進入できない。南側は従業員であったり宅配トラックであったり小さい車が入りしている。

会長) 他にご意見がなければ、本件については終了するがよろしいか。

各委員) 了。

上記審議により、建築基準法第48条第6項但し書き許可の事前説明は了承された。