

平成 27 年度第 2 回岸和田市建築審査会会議議事録

■と き 平成 27 年 10 月 1 日（木） 午後 3 時から午後 5 時まで

■と ころ 中央地区公民館 3 階講座室 4

■出席委員

会 長	奥 俊信
委 員	平田 陽子
委 員	杉浦 恵美
委 員	角谷 洋一郎
委 員	澤田 範夫

■許可議案審議

建築基準法第 43 条第 1 項但し書き許可基準の改正について	付議案件 1 件（公開）
建築基準法第 43 条第 1 項但し書き許可	報告案件 12 件（公開）
建築基準法第 56 条の 2 第 1 項但し書き許可	報告案件 1 件（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 27 年度第 2 回岸和田市建築審査会が有効である事を報告。

平成 27 年度第 2 回岸和田市建築審査会会議の議事録署名人として澤田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 条第 1 項但し書き許可基準の改正について付議案件、議案第 1 号について（資料 1 参照）

事務局より議案第 1 号についての説明を行った。

会 長） 改正の内容としては以上か。

事務局） 今回の改正としては同意を廃止したいという事で、ご提案させて頂いた次第である。

会 長） 岸和田市だけが幅員確定のために両隣、向かいの合意をもらっているが、許可基準を作成した時にどんな経緯があって合意の基準を作ったのか。他市ではないものであるが、元々是他市でも有り、次第に無くなっていった基準なのか。

事務局） 幅員の確定に関しての合意は、岸和田市独自で平成 11 年より運用している。当初は私道の元々の道路幅員が現道とどのくらい変わっているか計り知れないので、周囲の方への確認の意味であり、現幅員の中心後退が発生するので両隣、向かいにも影響があると考え合意を求めていた。

会 長） けれども合意はもういらぬのではないかとということか。

事務局） 許可制度の運用から 15 年の経過があり、過去の確認の概要書等も現存する中で、元々の道路幅員や許可してきた案件の後退指導の資料も蓄積されている。協議もまったくなされていない地域もあるが、その沿道についても元々の幅員がこうであったという資料は過年度から蓄積されており、現在許可運用している中で、元幅員が不合理であるという不服も少ないことから、申請者に過度な負担をかけていくのもどうかと考え、また、当然私道部分の幅員確保の合意は引き続き求めるので、通路幅員について所有者にも認識はいただけることから、周辺合意について廃止しても問題はないと考えられるため提案させて頂いた次第である。

委 員） 道路上空地が 4.0m 未満の私道である場合、私道部分の所有者の合意があるというのが前提である認識で間違いないか。

事務局） そのとおりである。

委 員） ただ現行の両隣向かいの 3 名と境界線において申請者との微妙な認識の違いにより中心線がずれて、次の申請時に不整合が生じるのでは。次の申請者は前の道路上空地における過去の後退指導をベースに中心後退するものの、本当はそこまで後退しなくても良いのではないかと云われた場合に、その道路上空地が本当に確定しているということが証明できなかったのかなと思う。それが 15 年の経過よりそういった不服もなく、そもそも狭い道路に面して建物を建てられるよう許可をもらうに当たり、隣で許可申請なされた資料を基に許可できていくというのが見えてきたのかなと思う。おそらく過去の申請者に対し同様の合意をもらいに行く時に、なぜ合意が必要であるかを延々と説明しなければならない、若しくはなかなか訪ねあたらぬということが起

こりえる。過去に1回審査会で議論あったと思うが、その時にこういうことが起こるのであれば、本来もっと必要な議論をしてはどうかと提案した。今回15年経過する中で、そういう争いごとあまり無く、1件ずつ道路上空地を確定していけば、中心線もおのずと繋がっていくことも分かってきたのではと思う。道路が隣の敷地の角で急激にずれるような議論は無かったと思うが。

事務局) 我々も43条空地を確定する指示書を出している中、元々の路線が私道で真っ直ぐでないものは中には存在するが、元々道が真っ直ぐであったのに許可していくごとにずれていくということは無い。それで隣と協議して、道の形態が変わっていくということも無い。自分の前が狭いため、中心から2mの後退で良いものも自主的に後退することで、幅員が途中で膨らむ道も中にはあるが、その逆で道が互い違いで狭まることは今までにも無い。

委員) そういう現状を踏まえて、過度な負担をかけるような基準は役目を終えたのではと思う。

委員) 改正理由の『大阪府下の特定行政庁で本合意と同等の制度を運用しているところはない』というのは理由にはならない。参考に記しておけばよい。この理由があろうが無かろうがしない特定行政庁はしない。岸和田市の現状から考えて、他市でしていなくてもするという覚悟があるということと考えてよいか。

事務局) そのとおりである。

会長) 建築行政上の許可を出す時、中心線からの後退指導による道路上空地と申請地の敷地境界において、所有者同士で争いが生じた場合、建築行政とはどのように関わってくるか。

事務局) 基本的には許可及び協議の時点で、境界で争いが生じることはほぼ無い。事前に自己所有地の測量をされている中で、民事的な境界の話はあるかも知れないが、我々のところに出てくる段階で境界を明確にしてほしいというような話は、許可とは直接関係ないものである。

会長) そういう問題があれば終わった後の話ということか。

事務局) 自分の土地がどこまであるかを確定させた上で、43条空地に接続しているのか、申請者に確認いただいてから申請していただいている。

会長) 本題とはあまり関係が無いが、建築設計に携わる者の立場からすると、岸和田市と他市や府で基準が違っていると戸惑うが法律上の問題はないか。

委員) 基本的には建築基準法に基づいて各特定行政庁で作られている条例であることから、条例を基に地区の基準を設定されることは問題ない。ただし、建築基準法の趣旨に反した内容で条例を策定した場合は、建築基準法が上位の法律であるので、条令が無効となる可能性はある。そうでないかぎり各特定行政庁で基準の取り扱いが異なることは特に問題ない。

委員) この基準を改正するのは来年の4月からか。

事務局) そのとおりである。

委 員) なぜ半年も空けるのか。

事務局) 基本的には年度変わりで改正するのがスムーズと考え、また、周知期間についても一定必要であると考えることから、区切りの良い4月1日付けでの改正を予定している。

委 員) 基準改正の趣旨が負担軽減であるならば1日でも早く改正するべきである。周知は平行して行えば良いのでは。改正までの期間、申請者に負担をかけることになることを考えれば、理屈に合っていない。準備期間は必要であると思うが、4月1日で改正する理由にはならない。そもそも本日の建築審査会にて同意を得られれば、即日改正しなければならないはずである。元々の趣旨はそうではなかったか。そのほうが申請者にとってメリットがある。基準改正を早めることで文句を言ってくるようなことはないと思う。今、合意を取りにいている人がもう要らないと言われた時にどうしてくれるのかと言われる程度では。もし合意を取ることを作業としており必要なくなることで収入が減るような話があるのであればこだわらないが、無いのであれば出来るだけ早く改正する方が良い。設計事務所がその同意も含めて請け負っているぐらいしか想像できない。

委 員) 実際のところ現場における交渉事というのはあるはずである。おそらくその交渉において金銭的な話まで発展している可能性は十分ある。それを考えると一定の周知期間を設ける方が、申請者の立場からすれば判断の基準になるかと思うので、一定の期間を設けた方が良いと思う。ただし、それが6ヶ月先が良いかどうかは程度問題で考えてもらいたい。突然本日決めて、即日改正することで混乱を招くこともあるかと思うので、周知期間と改正時期については行政の判断として良いと思う。

委 員) もう一度良く考えていただきたい。年度変わりにこだわる必要は無い。周知期間をどの程度設けるかは現場の動きを見て判断してほしい。

事務局) 周知期間、改正時期については事務局にて再考し、事務局一任で改正日を決め、報告させてもらうことでよいか。

各委員) 了。

会 長) 他にご意見がなければ、本件について同意することとしてよろしいか。

各委員) 了。

審議の結果、出席委員全員の一致により「議案第1号」の同意の決議が行われた。

● 建築基準法第43条第1項但し書き許可案件について（資料2参照）

事務局より上記についての説明を行った。

会 長) 後退した部分の土地は、個人地であるが何にも使用できない土地となってしまうが、個人が持ち続けることとなるのか。

- 事務局) 持ち続ける方もいる。前面道路が市道であれば、後退整備要綱に基づいて整備し、寄付いただくことも可能である。多くは個人で所有されることが多い。
- 会 長) 前面道路が私道であればどうか。
- 事務局) 道路管理部局として、その部分だけを飛び地で引き取ることはできないのでお断りしている。
- 委 員) 両隣で後退距離が異なる場合、本来道路とするのであればいびつにならず、真っ直ぐになるように部分的に斜めに買収したりするが、許可の範囲でそれはできないのか。
- 事務局) 指導できる範囲として、一部に過剰な制限をかけることになるので、建築基準法の中では指導できる限界がある。
- 委 員) 他にご意見がなければ、本件について了承することとしてよろしいか。
- 各委員) 了。

審議により、建築基準法第 43 条項但し書き許可に関する 12 件の報告は了承された。

● 建築基準法第 56 条の 2 第 1 項但し書き許可案件について（資料 3 参照）

事務局より上記についての説明を行った。

- 会 長) 岸和田市の中学校では給食を配膳することになるのか。
- 事務局) もともとは弁当であったが、来年度から給食を配膳することになった。中学校については違う場所に給食センターがあり、そちらから給食を配送してきて配膳室で中学生に供給していくという形になっている。
- 会 長) 今回建築する場所では給食を調理することはないのか。
- 事務局) 調理はしない。あくまでも配膳するだけである。
- 会 長) 配膳室を建築することによる日影の増大はないが、既存建築物の日影において北東の方に基準を満たしていない部分があることからの許可ということであるが、北東に住んでいる方への説明はあるのか。
- 事務局) 今回の建築物については日影を増大させることはないので、近隣の説明等は建築基準法の義務としては行っていない。
- 会 長) 今回の敷地は風致地区、第 1 種低層住居専用地域になっているので、高さ制限 10m であると思うが 11m の建築物がある。高さの緩和規定とはどんなものか。
- 事務局) 建築基準法第 55 条という条文があります。今回久米田中学校につきましては高さが 10m と制限されているものの、現況では高さが約 11m あることについて、55 条第 2 項のただし書きの中で「敷地規模が政令で定める規模以上で、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住環境を害するおそれがないと認めるものについては高さ 12m とすることができる。」という認定の規定がある。今回この敷地については過年度より第 2 項の認定を行ってきている。今回建築

物を増築する際も、予定建築物は平屋建てだが敷地全体で10mを超えている建築物があるため、同日付けで認定を行ったものである。

委員) 今回の学校は将来建て替えを行うのか。

事務局) すでに全棟の耐震改修が終わっており、建て替える予定は聞いていない。

委員) 今回既存の建築物が日影を落としているという中で、配膳室単独で考えても日影に問題はないのか。

事務局) 単独でも日影の規制は満足している。

委員) 単独で満足していれば影を増やすことはないのではないのか。

事務局) 例えば敷地ぎりぎりに建築物を計画した時に既存の日影に影響が全くないとは言いきれない。一括同意基準の中で今回の計画建築物は適合建築物であるということがまず大前提にある。それに加えて従前の日影時間を越えている部分の増加はないという意味で一括同意基準としている。実際には適合である限り日影が増大することはない。

会長) 時間の重ね合わせで日影が長くなるという可能性はなくはないが今回の場合はないということか。

事務局) そのとおりである。

委員) ほんとうにそうなのか。影を重ねていくだけではないのか。

事務局) 建築基準法の範囲内での影響はあるかもしれないが、今回はすでに超えており過去に認定を出している話である。

委員) 団地の増築において、既存の団地は建て替える前提で法56条但し書き許可の話をよく聞く。そこでは基準を満たしていない既存の影の中に新築の影を落とすようなことを認めるのかと聞くと認めないと言われる。単独で基準を満たす範囲に影を落とすことが大前提としているので、将来建て替わっていけば、基準を満たしていない影が無くなっていくと言われると全然問題ないと思う。今回の場合、既存の建築物は耐震工事が終わっており、未来永劫残っていくので既存の影の中に新築の影を落としてもいいという判断をしたのか。将来建て替えのタイミングで影は減らしたいと考えているのであれば、新築の影を出すことを認めないことは理解できる。今回の基準は大前提に新築単独で日影の基準を満たすこととなっているので、その基準だけで十分ではないのか。適合建築物を増築することで既存の影を増大させるようなことは、影を重ねるだけなのでありえないのではないのか。

事務局) 適合範囲内での影は適合建築物の影響で動くと思うが、そもそも基準を超えている影の話で、適合範囲内での影を増やしたところで基準を超えている影が動くことは考えられない。

委員) ただし書き許可条件の第1、第2、第3は全て満たさないといけないのか。計画建築物の影を基準の外に出すが、既存の影の中に入っていて、既存の影が無くなることはないのかと認めるといふことと聞いていたが、新たな影を基準の外に出すことは絶対に認めないということか。

事務局) そのとおりである。第1の1号の適用については増築する部分について日影

規制を守られているという前提である。今回は第3の基準を満たす場合であるが、それは第2の3号に適合することであり、第1の1号に適合している建築物であることかつ、増築する部分によって日影の増加がないことなので、増築する部分については、単体でも日影規制に適合している基準となっている。当然、第1と第2の両方満足している必要がある。

会 長) 仮に建物を北側に建築し、新たな日影が日影規制を超えている場合でも、新たな日影が既存建築物の日影の中に入ることとなっているので、既存の建築物も建て替える予定も無ければ実質問題無いという考えも成り立つが、それは認めないということか。

事務局) 一括同意では認められない。その場合、個別案件として審査会に諮らせていただくこととなる。

委 員) それであれば理由書の中に従前の日影を増大させないと書かれているが、それより先に増築する建築物単独で適法であることを書かせるべきではないか。

会 長) この理由書では、増築する建築物の日影が基準を超えるものの、既存の建築物の日影の中であるので良いと読めてしまう。しかし、それは認められないわけであるから、増築する建築物は違法ではないということが第一で書くのが丁寧ではないか。

事務局) 理由書として言葉足らずではあるが、委員の言われていることも含めて審査している。今後申請された理由書の文言については検討する。

委 員) 仮に今回の既存校舎を耐震改修とした時に、北側にアウトフレームで壁を出すことで、日影規制を越える範囲に影を落とすことになった場合でも、元々の影の中であるということはあると思う。何においても一切影を増やすなということではないと思うので、丁寧に審査いただきたい。

事務局) そういった案件が出てくれば、一括同意基準では無く、個別に諮問させていただく。

委 員) 理由書については事務局が出されているわけではなく、申請者であることから、どういった形で反映させていくのか。

事務局) 申請者に対して理由書の書き方の指導をさせていただく。

委 員) また、一括同意基準の第1と第2について、第1を満たせば自動的に第2も満たすと考えられるが、これについても一度勉強してもらいたい。

会 長) 他にご意見がなければ、本件について了承するものとしてよろしいか。

各委員) 了。

上記審議により、建築基準法第56条の2第1項但し書き許可に関する1件の報告は了承された。

会 長) 以上で審査会を終了とする。

