

平成 29 年度第 2 回岸和田市建築審査会会議議事録

■と き 平成 30 年 1 月 24 日（水） 午後 3 時から午後 5 時まで

■と ころ 岸和田市立中央公民館 3 階 講座室 4

■出席委員

委 員	奥 俊信
委 員	杉浦 恵美
委 員	服部 崇博
委 員	山添 光訓

■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	68 件（公開）
建築基準法第 48 条第 3 項但し書き許可	相談案件	（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 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 29 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 29 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杉浦委員及び服部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 項但し書き許可案件について（資料 1 参照）

事務局が上記についての説明を行った。

会 長）報告番号 21 番の案件において、後退線より空地側に側溝があるが、これはどうするのか。

事務局）側溝はそのまま残る計画である。道に沿って連続している側溝であり、撤去するわけにはいかない。また地盤面より下の部分については、許可の要件においても必ずしも撤去を求めているものではない。

会 長）道路の中に側溝が残るものとなるが、これも道路の一部と考えるということか。

事務局）そのとおりである。

会 長）車が側溝の上を通行できるから道路の一部と考えるということか。

事務局）4m の空間が確保されることから、道路状空地と認められる。許可の要件において、地盤面より下の構造物を撤去することは求めている。

会 長）報告番号 63 番の案件において、ほ場整備道路とあり、田畑の整備用と思われるが住宅が建てられている。これはこういうものなのか。

事務局）ほ場整備とは本来農場の整備で不整形な農地を整形し、耕作しやすくする為に本市農林水産課の事業として行っているものである。農地整備である為、場所によっては建築が制限されているエリアがある。また逆にそこまでの制限がなく、建物を建てることのできるエリアもあり、土地によって農林水産課より制限が設けられている。本案件は制限がかけられていない場所であり、建築できるものである。

会 長）写真では周辺が一体の土地に見えるが。

事務局）写真では隣の敷地も見えている為である。本案件は旗竿状の敷地であり、専用通路が写真の一部に存在する。許可申請図より、4 区画ある内の 1 区画が申請地である。

会 長）写真では奥に建物が見えるが。

事務局）それは 4 区画ある内の 1 区画で本案件の旗竿地の隣にもう一つ旗竿地があり、さらにその隣に先に建築されたものである。

会 長）こういったほ場整備されたところでの建築は多いのか。

事務局）少しずつ建築されてきている。

会 長）上下水やガスはどうなっているのか。

事務局）上水と下水は本管が通っており供給されている。ガスについては確認していない。

委 員）本案件はほ場整備によるということから、生産緑地に指定されていたのではと思われるが、生産緑地に指定されている場合の取扱いはどうか。

事務局）ほ場整備内でも生産緑地の指定を受けている部分と受けていない部分がある。指定を受けている場所では、当然、農業用施設以外は建築できない為、住宅等は難しい。

委 員）生産緑地の指定を解除される場合、43 条但し書き許可との順序は先に農業的制

限の解除がなされた後、許可されるものとなるのか。

- 事務局) 法文上は順序の後先がどちらかという規定はない。建築確認をする際には、手続き条例に基づいて関係各課に意見照会を行うこととなるが、その際に指定の解除がなされていない、若しくは農地転用の手続きがなされていないとなれば、申請者に対して許可の取得、又は指定解除の申し出をするよう意見書きをすることになり、条例による手続きの中で連携を図っている。生産緑地の指定がなされたまま建築確認が行われることのないよう未然に防ぐ手立てを取っている。
- 会 長) その他ご意見がなければ、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 43 条許可に関する 68 件の報告は了承された。

● その他について

(1) 建築基準法第 48 条第 1 項但し書き許可における事前相談について (資料 2 参照)

事務局が上記についての説明を行った。

会 長) 市道包近流木線を拡幅することだが、拡幅は部分的なのか。

事務局) 岸和田港福田線の延伸する部分と市道包近流木線が重なる部分で新たに交差点ができることになり、包近流木線から右折するために右折レーンの確保が必要となるためその分の拡幅を行うものであり、拡幅にかかる部分はその交差点周りである。拡幅し設けた右折レーンと信号機により交差点処理を行う計画と聞いている。

会 長) あまり騒音がないとのことだが、道を隔てて対側が住宅地であるため、ベルトコンベアの動力の音による影響があるのでは。

事務局) ベルトコンベアと言っても、収穫した野菜等を流れ作業で袋詰めする為に使用するものである。採石場等である大きなベルトコンベアではなく、出力が 0.03kw とかなり小さいため、ほとんど音はしないものである。

会 長) 現在の作業場は農地のすぐそばにあるため、収穫したらすぐ作業ができると思うのだが、計画地は少し離れた位置にあるため、収穫した農作物を車で運ぶことになると思われる。現在ある作業場の隣の敷地で計画するほうが効率的だと考えられるが、少し離れた位置を計画地にした理由は何かあるのか。

事務局) 自己敷地内で新築するという考え方はたしかにあると思うが、現在の作業場がある自己敷地は既にビニールハウスが建っており、そのビニールハウスにて野菜等を生産されている。そのビニールハウスを潰すよりは計画地に作業場を新築するほうが申請者にとって経済的である。またその他、申請者は現在の位置だけで生産しているわけではなく、他に合計約 2ha の畑を様々な場所に所有しており、それら全ての畑で収穫した野菜等を現在の作業場に持ち込み、契約している業者が取りに来ている。現在の畑よりも、それ以外の畑から持ってくる量のほうが圧倒的に多いため、作業場を現在の畑から少し離れた位置に建築し

ても申請者にとって影響はないものである。

委員) 駐車スペースはどこにできるのか。

事務局) 計画建築物を敷地の奥に配置している為、その手前が駐車スペースであり、車の転回などができるようになっている。庇がある部分で荷捌きや積み下ろし作業等を行う計画だと聞いている。

委員) 契約している事業者は何社か。

事務局) 聞き取りでは8~10社と聞いている。

委員) 周辺住民や町会の人意見は聞いたのか。

事務局) 今はまだである。許可をしていく上で法的な手続きである公聴会を行う必要がある為、そのときには計画地の周辺約100m以内の住民に意見を聴取する場を設ける旨の個別周知をする予定である。

委員) 申請者が事前に任意で町会長等に意見を聞いていないのか。

事務局) それはしていない。建築する際には挨拶程度は行うと思われる。

委員) ベルトコンベアの音は聞いたか。

事務局) 現場に行ったときにベルトコンベアが稼働していなかったため、実際には聞いていないが、出力0.03kwと非常に小さなものなので、それほど音のするものではないと考えている。

委員) 計画地周辺の施設として資材置き場や自動車修理工場があると記載されているが、どのようなものか。

事務局) 自動車修理工場での詳細な事業内容までは確認していないが、個人営業の小さな作業場である。資材置き場とは解体業者の重機や解体資材を仮置きしている所で、ほとんど空き地のような状況である。

会長) 先ほどの説明によると、計画地の半径100mの範囲に周知して公聴会を行うとのことだが、その公聴会と建築審査会での諮問とで、順序はどうなるのか。

事務局) まず公聴会をし、周辺の住民の意見を聴取する。その意見を次回の審査会で諮問する際に説明し、それに対する市の考えを述べた上で審議して頂くという流れとなる。

会長) 次回の審査会で最終の判断をするということか。

事務局) そのとおりである。同意頂けるかの判断をして頂く。

会長) そうすると今日の趣旨としては、公聴会を行い次回の建築審査会で許可していく可能性があるのか、それとも公聴会を行うまでもなく48条第3項但し書き許可の対象外であるかの議論をするということか。

事務局) そのとおりである。市としては本案件を許可しても支障はないと考えているが、その方向性として良いのかどうか。また、今後本申請される際に留意頂く事項等があれば事前に委員の意見を頂きたいという趣旨で相談させて頂いた。

委員) 何点か質問があるのだが、まず、公聴会で周辺住民に計画の説明をされれば、予想される意見としてはベルトコンベアの出力がいくら小さいといえども騒音となるのではないのかということ。先ほどの説明で申請者は様々な場所に農地を所有しており、そこで収穫したものを車で作業場に運び、選別、出荷

されるところから、ベルトコンベアだけではなく全体としてどの程度の騒音が出るかを想定しているのか。具体的には何 db 程度か。騒音防止法においても用途地域によって制限があると思われる為、制限には合致するとは思いますが、客観的に住民に対して数値で騒音防止法の許容範囲内であることを説明する方が、納得しやすいと思うので、具体的な数値を計測する必要があるのではないかと。また、計画地以外に場所はなかったのか。わざわざ住居の近くで計画しなくてもいいのではないかと。他にも農地を所有しているのであれば、騒音が出ても問題のない工業系の用途地域で計画できるのではないのかという点を合理的に説明しないと、住民は納得しないのではないかと。それに関連して、車両は何台ぐらい通行するのか。それから原動機の出力だが、これは許可の条件になるのか。今回の計画では 0.12kw と 0.03kw とのことだが、商売繁盛して原動機を増やしたいとなった場合、改めて許可が必要なのか。それとも一度許可している為不要とするのか教えてもらいたい。最後に計画では休憩室があるとのことだが、現状の写真等では休憩室はないように思えるが、今まではどこで休憩していたのか。以上の点について教えてもらいたい。

事務局) まず騒音について、たしかに地元説明の際には具体的な数値がある方が良く考える為、再度申請者に問合せ、音が規格上あるのかどうか、若しくは測れるのかどうか調整する。音がかなり小さいことは間違いなく、ベルトコンベアや袋詰め機械よりも前面道路を走行する車の方が音や振動は大きいと考えている。続いて 1 日に車がどの程度出入りするのかについて、聞いているところによると、申請者が収穫したものを運搬する為の軽トラックと、契約事業者が 2t トラック程度のもので行き来するとのこと、1 日におよそ 10 台程度の出入りが現在あり、計画においてもこれが継続される為、同程度の車の出入りを想定しているとのことである。次に現在の建物に休憩場所があったのかについて、写真の通りほとんど壁等で囲まれていない建物だが、その場所で休憩したり、風の強い日などはビニールハウス内で休憩されているようである。実際には休憩室として設けられた場所はないが、労働環境を改善するという意味でも、今回新たに設けられているものである。次に出力制限が 48 条許可の条件になるのかについて、そもそも計画地では倉庫や作業場自体が規制されている為、その中とする作業についても制限の対象になると考えている。よって機械を増やすということになると、再度許可が必要になるものと考えている。第一種中高層住居専用地域内で原動機の出力が制限されている範囲内で可能なことと言えば、店舗で出力 0.75kw 以下の小さな原動機、例えばパンを焼く機械等を使用するものである。用途地域の制限の中でできる範囲であれば良いが、制限されている用途にて原動機を使用するとなれば 48 条の許可の対象となる。

会 長) 場所についてはどうか。

事務局) 場所について、先ほど申し上げたように申請者は約 2ha の土地を所有されているが、その土地のほとんどが市街化調整区域、第一種低層住居専用地域または第一種中高層住居専用地域である。いずれの場所でも都市計画法第 29 条の範囲

内で建築するものか、建築基準法第 48 条の許可をとるかしないといけない。その中で所有地が建築基準法上の道路に面していない場所も多数ある。計画地の前面道路は幅員約 8.5m で歩車分離されており片側 1 車線ずつ確保されている道路であり、幹線道路に面している土地であることから、他の所有地よりも周辺に影響が一番少ない場所であると考えている。

委員) 計画地は自己所有地か。

事務局) そのとおりである。

委員) いくつかある所有地の中でも、道路の条件や周辺環境、許可の要否等の話も含めて判断されたということか。

事務局) そのとおりである。

委員) 野菜ということは、作業は早朝から行うのか。

事務局) 車の出入りは日の出頃から日没頃までと聞いている。話を伺った中では、夜間に作業をするということはないとのことである。

委員) 朝の 5 時に収穫した野菜を持って来る等はないか。何時頃から作業をされるのか。

関係課) 畑に収穫しに行くのは朝だと思うが、作業場へ持って来るのは 8 時～9 時になると思われる。

委員) 確認されたい。

事務局) 確認する。

委員) 生産緑地解除の見込みは既にあるのか。

事務局) 生産緑地法第 8 条第 1 項で貯蔵施設や加工施設、農機具や資材などを置く倉庫等は許可を得ることによって、生産緑地の指定を受けたままで立地することが可能である。関係課である本市都市計画課に意見照会したところ、現状の計画であれば許可で対応できるとのことである。

委員) 生産緑地でありながら、建物が建ち、駐車場がアスファルト等で整備されれば、一見生産緑地でないように見えるが、農業用施設である為、生産緑地であるということか。一応、緑地を残す計画はあるのか。

事務局) 申請者が所有している土地は計画地のすぐ隣にもあり、作業場として使用する敷地は最低限とし、計画地の隣の土地は農地として残す計画である。

委員) 入口部分に植栽を植える等、生産緑地を残すような指導はしないのか。

事務局) 煙を出す等の加工する施設ではないので、そこまでの指導は今のところ考えていない。

事務局) 営農環境を守っていくという中で生産緑地法が平成 29 年 6 月に改正され、農業政策としての事業も一定認めるようになり、水耕栽培やレストラン等もできるというように緩和されている為、制限内での計画で許可は可能であると考えている。また、周辺環境をどう守っていくのかについて、特段取りきめた策はない。大きい建物であれば植栽を植えるよう指導していくべきだと考えているが、今のところは市内統一した環境の誘導施策等は定めていない。

委員) 48 条ただし書き許可基準のその他の事項 (5) に「周辺環境への影響を緩和す

る緩衝緑地整備等」とあるが、周辺住民がこれを見て意見されるかもしれない。住宅側に緩衝帯を作るよう建築審査会で意見を言うことは出来ないのか。

事務局) 緩衝帯になるかは別として、極力住宅地から離れた位置に建物を配置する計画で、配慮は一定されていると思われる。

委員) 他の審査会も参加しているが、許可の取り消しや確認の取り消しといった審査請求が結構ある。周辺住民も公的意識も強く、知識のある住民であれば許可要件を示すよう要求され、要件について意見してくる方もおられるので、その他事項も確認し、説明できるよう対応しておくべきである。

会長) 他に意見がなければ、本日での意見を十分に検討し、本件について了承するものとしてよろしいか。

各委員) 了。

(2) 建築基準法第 43 条第 1 項但し書き許可の取り扱いについて (資料 3 参照)

事務局が上記についての説明を行った。

会長) 一般的には空地も一つの用途だと考えるが、従前の用途に空地は含まないのか。

事務局) 建築物の使用用途であり、空地は含んでいない。

委員) 住宅から住宅であれば、それが共同住宅であっても大きなトラブルはないと思われる。許可案件にある石材工場については、許可申請時に建築物が存在していて建替えるのであれば、周辺の住民は工場が継続するだけで、むしろ綺麗になり、防音対策もされれば環境は良くなるものとなり、あまりトラブルもないと考えられるが、例えば、この石材工場が平成 11 年に除却され、また 15 年後に石材工場を建築するとなれば、その間、静かな環境であったとした時に、再度建築されることに対して許可して良いのかと思うこともある。許可という裁量権がある中でどのように判断するのか。

事務局) それについては建築基準法第 48 条の許可の範疇であると考えている。あくまで 43 条但し書き許可は接道要件の例外許可であり、その用途により周辺への影響があるのかとなれば、当然用途地域での規制や、環境部局での騒音規制により別途許可を要するものとなるを考える。

委員) 石材工場の案件は 48 条の許可が必要な案件だったのか。

事務局) 全部建替えではなく、48 条の緩和の範疇であった。河川改修に伴う収用移転の案件で、用途地域上も既存不適格であり、許可の不要となる原動機の出力の 1.2 倍までの範疇で抑えるよう別段協議を行った上で、前段の 43 条但し書き道路に接道するという点に関して、従前用途で継続性があることを確認している。

委員) 結論、48 条の許可を要しない場合であれば、当然新築であっても建築確認はなされるものであることから、あくまで接道の観点に着目して、空地の期間がいくら空こうが許可していくということか。

事務局) そのとおりである。

会長) 委員の言うことは一般の人からすれば、よくわかる話である。以前には工場が

建っていたが、長い間空地となっていたのに、また工場を建築するとなれば用途地域上建築することができるといえど、環境は悪くなるものと考えられる。今までの環境の既得権を主張されることは容易に想像できる。

委員) 43条但し書き許可は接道要件といえども許可であるが、法文上は「防火上、安全上、衛生上支障がないと認めて」とある。48条は「良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて」とあり、表現が異なる為、それぞれ判断基準が異なると解される。43条は安全上、防火上及び衛生上の話であり、がけ地が生じる、火災が生じやすい、排水の影響で不衛生となる等ない限りは、その観点での審査はしていないと言える。もし周辺の住民よりなぜ許可したのかと聞かれても、43条但し書きの許可をしたから環境が悪くなったわけではなく、普通の道があれば工場は建築できることから、道の部分に関して審査したと説明できる。

会長) 48条の審査は確認申請の時になされるのか。

事務局) そのとおりであるが、当然43条の許可においても、その用途が適格かどうかは審査している。また手続き条例もあることから、事前に相談をもって計画を示して頂き、43条許可基準の従前用途に該当するかは手続き前に把握できる。建築確認についてはその手続き条例に基づく協議経過書を申し送ることで申請を受付するものとなっており、確認申請を受付する前に行政側で用途について問題ないことを確認している。

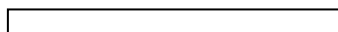
会長) その他ご意見がなければ、本件について了承するものとしてよろしいか。

各委員) 了。

(3) 全国建築審査会長会議について (報告) (資料4参照)

平成29年10月26日、27日に行われた平成29年度全国建築審査会長会議について、会長及び事務局より報告を行った。

会長) 以上で審査会を終了とする。



スクリーン



事務局

建築指導担当 成子担当長	建設指導課 日下課長	まちづくり推進部 大井部長	都市計画課 山田課長
-----------------	---------------	------------------	---------------



担当員 木岡	担当員 西塚	建築審査担当 生嶋参事
-----------	-----------	----------------



関係課 高架事業・道路整備課

高架・街路担当 武田担当長	高架・街路担当 奥野参事	担当員 今北	主査 堀口
------------------	-----------------	-----------	----------

