

令和元年度第1回岸和田市建築審査会会議議事録

■と き 令和元年11月28日(木) 午後3時から午後6時まで

■と ころ 岸和田市立中央地区公民館 3階 講座室4

■出席委員 委 員 奥 俊信
委 員 宮崎 陽子
委 員 服部 崇博
委 員 藤田 和史
委 員 山添 光訓

■委嘱状交付報告 任期満了につき、平成31年度4月3日より新たに2年間委嘱

■許可議案審議

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に関する基準の改正について (公開)
建築基準法第43条第2項第2号許可 一括同意基準による許可の報告 68件 (公開)
審査請求及び執行停止申立事案について (非公開)
全国建築審査会長会議について(報告) (公開)

■そ の 他 配 席 図 別紙のとおり
傍 聴 人 2名

○開 会

事務局より、会議開催に当たり、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5条第2項に規定する定足数を満たしており、令和元年度第1回岸和田市建築審査会が有効である事を報告。

会長、会長代理の互選に当たり、電子メールにて事前に事務局より会長には奥委員、会長代理には平田委員を推薦し、承認を得ている事を報告。

令和元年度第1回岸和田市建築審査会会議の議事録署名人として宮崎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 2 項第 2 号の規定による許可に関する基準の改正について
付議案件、議案第 1 号について

事務局より議案第 1 号の説明を行った。（資料 2～5 参照）

- 会 長) 「等」に含まれる建築物は具体的にどのようなものが想定されるのか。耐火建築物といえば、鉄筋コンクリート等がイメージできるが。
- 事務局) 木造や鉄骨造であることも考えられる。基本的には制度緩和であり、耐火建築物でいうと、1 時間耐火や 2 時間耐火といった性能が規模に関わらず一律に求められてきたが、建物の規模や避難にかかる時間等を鑑みて、小規模な建物の場合には 1 時間耐火は必要ないと考え、建物周辺や建物使用者が避難し消火活動を行うまでの間、延焼を防止する性能があれば、それで耐火性能は満たされるのではないかという考えから法改正されている。その中で今までは仕様規定として規模に関わらず一律に定められていたものが、避難時間により建物の延焼時間を算定しそれを満足できれば、必ずしも鉄筋コンクリート造でなく、木造や鉄骨造でも建築可能となり、自由度が高まることとなる。つまり法改正の主旨としては、多様性を許容しようというところでの緩和である。43 条の許可基準に関しても、同じような性能が保たれば良いとの考えより、許可基準を改正しようとするものである。
- 委 員) 説明の中に消火活動が円滑に行えないという点と、火災の延焼が起りやすいという点の 2 つポイントがあった。火災の延焼については事務局から説明があったが、空地の狭さから消火活動が円滑に行えないという点についてはどのように理解すればよいか。
- 事務局) その点については、幅員との兼ね合いと用途や規模の話である。通常であれば、階数や用途、耐火性能もすべてにおいて用途地域の規制で決まる話であるが、43 条許可に関しては、原則 4m 以上の幅員がなければ用途制限等がかかり、幅員 2.7m 未満の場合はさらに厳しい制限をかけている。つまり 2.7m 未満の場合は消火活動が円滑に行えないため、燃えにくく、在館者が円滑に避難できるものであるといったことを考慮し、厳しい防火制限をかけている。
- 委 員) 4m 未満の場合については、戸建て住宅、兼用住宅、戸数 2 以下の長屋といった小規模なものに用途を制限することによって、消火活動を円滑に行えるように措置を講じているということか。
- 事務局) そうである。もともとは国から出ている許可準則にある交通上、防火上、安全上、衛生上という点から検討し、平成 11 年に建築審査会で審議され、この許可基準が設けられて運用しているものである。
- 会 長) 他に意見はないか。
- 委 員) 今回の改正案とは関係ないが、資料 4 の道路状空地の提案基準 2 第 3②について、昨年度の審査会での申請建築物が従前の建築物と同一用途の場合の許可事案において、従前の建築物とはいつの時点かという議論があった。前回の案件は、従前あった建物が解体され、更地となった状態で 10 年程度の期間があった

と記憶している。その期間をどう考えるのかという議論があり、各特定行政庁がどのような基準を設けているのか調べてもらったが、その期間を明確に定めている特定行政庁はなかったと思う。一旦解体された場合、いつの時点で従前の建物と考えるのか、現時点で建築物がないということをどう考えるのかという基準を持っておいた方が良いのではないかと。許可基準に書くか、別の取扱基準として持っておくかは方法があると思うが、また次に同様の案件が出てきた場合に備え、今日でなくとも検討してほしい。

事務局) その意見は、国が出している 48 条の既存不適格の継続性と同様の話と思われるが、事務局としては必ずしも明確に決められるものではないと考えている。そのため、一括同意による許可ではなく、その都度諮問するものとしている。43 条の許可にあたり用途制限をかけているのに対して、元々ずっとそこにあった建物であるにもかかわらず、建て替えができないといった話がある中で、この基準を運用している。前回の事務局の判断としては交通上、衛生上等の土地利用の観点から、何年経てばその状況が変化するかを考えると、一概に基準として年数は定めにくいとして諮問しているものである。意見があれば考えていかなければならないが、事務局の考えとしては、土地土地によって実情は変わるため、一律に 1 年や 2 年と決めてしまうと、発出された当時の 43 条の許可準則とは差異が生じると考えている。この話については、後日相談させていただく。

委員) ちなみに開発許可の場合、1 年と決めて運用しているケースがある。既存権利の救済と考えたときに、どこまで認められるのかは今後議論したい。

会長) 弁護士の観点からこのような事例を経験されたことはあるか。有効期限のようなものはあるのか。

委員) ここでの議論が初めてで、他で議論をしたことはない。一律に決めることは難しいと思われるが、原則に対する例外であるため、基本的なスタンスとしては厳しく判断すべきと考える。4m 以上の道に接するというのが原則であり、その例外の救済規定だとすると、従前の用途と同一という解釈において、あまりにも長く更地の期間があった場合でも認めるとなれば、法律の主旨からもずれてくると思う。現場等を見ないとわからない部分もある為、基準を設けるというよりは、こういうところで議論になったということを別途資料としてまとめておいて、案件があれば確認できるようにしておくが良い。またこの規定の主旨についてもまとめておくと、議論しやすいと考える。

会長) これらの話について、事務局で整理するように。他に意見はないか。意見がなければ、同意するものとして良いか。

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 2 項第 2 号許可一括同意基準による許可の報告について
事務局より報告の説明を行った。（資料 6 参照）

- 会 長) 許可には直接関係ないと思うが、資料 6 を見ていると、申請地の場所が山側に集中しているように感じる。岸和田市内で、山側に建物が増えているといった傾向があるのか。
- 事務局) 海側については、旧市街地として戦前から市街地が成り立っているため、42 条 2 項道路が非常に多く存在している。個人的な印象であるが、43 条空地は少ない印象。また山側は旧の集落が残っており、あまり市街化が進んでいない為、こちらに関しても 42 条 2 項道路が多い印象。海側と山側の間の部分は、元々田畑が多かったが、国道ができた等の影響で徐々に市街化が進んできている為、そのあたりでの建築が比較的多いと言えるが、市内全域で見ると散らばって建築されていると思われる。
- 委 員) 報告番号 23 番について、道路は 2 方向あると思うが、南側には接していないのか。
- 事務局) 接しているが、許可時点では未供用のため、許可基準の公共用通路とは扱うことができない。ガードレールにより仕切られている。
- 委 員) この公共用通路は港湾が管理する道路か。
- 事務局) そうである。未供用の部分に出入口を設けても出入りができない状況になってしまう為、現時点では許可対象の通路ではない。そのため、1 方向のみで建築基準関係規定を満たすように計画されている。
- 委 員) いわゆる 2 ヶ年指定というような道路ではないのか。
- 事務局) そのような道路ではない。当該部分は埋立地であり、未供用の区間は工事関係車両しか通行していない道路で、一般供用はしていない。
- 委 員) 一覧表の様式について、構造を掲載しているが、耐火建築物や準耐火建築物にする等の要件もあるため、耐火建築物や準耐火建築物としている場合はカッコ書き等で表記してもらいたい。
- 事務局) 本市では耐火建築物や準耐火建築物の件数が少ない。次回の審査会までに耐火建築物や準耐火建築物の案件があれば、その案件を抜粋し報告するのはどうか。システムがすぐに対応できるかわからないが、様式に関しては検討する。2.7 m未満の場合に 3 階にしたいという案件があるかにもよる。そもそも 3 階の案件が市内では少ない。
- 委 員) 他の行政庁では木造 2 階建てでも準耐火建築物としている案件が多いらしい。
- 事務局) 本市では木造 3 階建てを報告することがほとんどない。
- 委 員) 木造でもハウスメーカーの建物であれば、準耐火建築物が多い。情報として表記してもらえるとありがたい。
- 会 長) 資料 6 を見ると、構造の後ろに空白があるため、その部分に表記できるのではないか。
- 事務局) 台帳はシステム入力しており、そこから抽出して一覧にしている。システムの

都合上、できるかどうか検討しないといけない。要望として受け、できるか検討する。

会 長) 他に意見はないか。意見がなければ同意するものとして良いか。

各委員) 了。

審議の結果、建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可一括同意基準による許可に関する 68 件の報告は了承された。

● 審査請求及び執行停止申立事案について

審査請求及び執行停止申立事案についての審議には、公開することが適当でないと認められるため、資料を含め公開図書より削除します。

● 全国建築審査会長会議について（報告）

令和元年 10 月 31 日～11 月 1 日に行われた令和元年度全国建築審査会長会議について、時間の都合により資料の配布のみとし、次回報告とする。（資料 8 参照）

会 長) 以上で審査会を終了とする。

令和元年度第1回建築審査会配席

岸和田市立中央公民館 3階 第4講座室

