

会長：

それでは、令和5年度 第1回池田市建築審査会を開会いたします。

会議に先立ちまして、事務局より本審査会の成立について、報告をお願いいたします。

主幹：

本日の建築審査会につきましては、委員7名中、6名の出席をいただいております。

池田市建築審査会条例第4条第2項の規定に基づき、半数以上に達しますので、成立しておりますことをご報告いたします。

本日の第1回 池田市建築審査会の会議録のご署名につきましては、会長、会長代理、委員をお願いいたします。

会長：

それでは、開会にあたりまして都市整備部 部長より、一言ご挨拶をお願い致します。

部長：

—挨拶—

会長：

本日の審議案件は、第1号議案の「建築基準法第43条第2項第2号許可について」の1件となっております。

また、報告案件として「建築基準法第43条第2項第2号許可取扱い基準」に基づいて、すでに許可をされました報告案件が26件と「建築基準法第56条の2第1項ただし書許可取扱い基準」に基づいて、すでに許可をされました報告案件が1件あります。

最後に「その他」として「五月山動物園リニューアル工事に関する建築基準法第48条第3項ただし書許可」について、事務局よりご説明があります。

それでは、第1号議案の「建築基準法第43条第2項第2号許可について」事務局より説明をお願いいたします。

主幹：

それでは、第1号議案の「建築基準法第43条第2項第2号許可について」を説明させていただきます。

—説明—

会長：

説明が終わりましたのでご審議をお願い致します。何かご意見ご質問ございませんか。

委員：

「道路に接する部分の長さが2m未満の敷地の取扱いについて（平成20年3月6日）」及び「建築基準法第43条第2項第2号許可取扱い基準の運用No.12」については、審査指導課において建築審査会に諮る際に用いる判断基準であって、建築審査会としてはこれに拘束されずに審議、判断をすればよいという理解でよいか。

また、審査指導課として諮問する案件ごとのばらつきを抑制するためにこの運用基準を定めており、本件はこれに当てはまるため、議題として提起されているという理解でよいか。

主幹：

その通りです。

委員：

「道路に接する部分の長さが2m未満の敷地の取扱いについて（平成20年3月6日）」のうち、「記」以下の「1. 敷地が道路に接する部分の最小長さ等」、「2. 許可条件」として列記されているが、いずれも許可条件と見受けられる。このように1. と2. を分けられた背景を伺いたい。

副主幹：

1. は申請敷地外の道路や通路の基準になっており、2. は申請敷地内の条件を記載したものとなっております。

主幹：

今後、記載の方法を検討させていただきます。

委員：

本件申請地と通路部分の土地所有者が同一の場合、通路部分に自転車を駐輪したり、車を駐車する

ことも考えられる。そうした際は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことへの担保性はどうのように考えているか。

主幹：

本件については、通路部分を将来に渡って通路として確保する旨の合意書を許可申請書に添付させており、これにより通路としての機能を担保できていると考えております。

委員：

そうした合意書についても、許可条件に付すことは出来ないか。

主幹：

許可書には記載がありませんが、通路と記載された申請図書を以って許可するものですので、申請書に記載のある事項についても許可条件となるものと認識しており、担保性という観点では合意書を添付させることにより担保していると考えます。

委員：

許可後に通路部分になにか物を置くなどし、許可した条件を逸脱してしまった場合、これを適正に維持管理させる枠組みがあるのか伺いたい。

主幹：

許可後の手続きについてですが、民間の指定確認検査機関が確認申請を受けることもあり、その場合は、本市より当該機関に対して調査報告書を発行することになっております。

許可条件については、調査報告書において申し送りし、中間検査及び完了検査時においても適切に検査することとなります。

完了後についてですが、建築基準法第9条において違反建築物に対する指導に関する条文があり、その中で許可に付した条件に対しても、法に基づく指導をはじめ、撤去を含めた必要な措置を命ずることができることと定められております。

委員：

実際に許可条件に付した内容に係る違反指導の実績はあるか。

主幹：

許可した案件での違反指導の実績はございませんが、通常の確認申請のみの案件で、建築物に付属する門や塀が道路に突出しているなど、通常違反指導の実績がございます。

引き続き、パトロール等により経過観察して参ります。

委員：

今後の提案にはなるが、本件のような場合、通路部分を分筆の上、公衆用道路に地目変更することを条件に付すことはできないか。これにより、登記事項を確認した段階においても、当該部分が通路であることの気付きを与えることができる。

主幹：

これまでに地目変更を許可条件に付した実績はないが、民事間において通路部分を公衆用道路に地目変更していることがあり、その場合、通行合意を求めるか否かの判断に、地目が公衆用道路となっていることを考慮したことはあります。

委員：

許可条件に一定の防火性能有することということで、今回の場合は外壁及び軒裏を防火構造とするとのことですが、こちらでも中間検査及び完了検査において確認されるということか。

主幹：

その通りです。中間検査の時点では外壁及び軒裏は仕上がっておりませんので、完了検査の際に確認することとなります。

委員：

調査意見の中で「…専用通路の幅は1.8m以上あり、…」とあるが、取扱い基準は「1.5m以上」であるし、現況の通路に接する部分の長さは「1.9m」とある。調査意見の「1.8m」は何を指しているのか教えてください。

主幹：

こちらは本市の内規において、通路の幅員が1.5以上、1.8m未満の場合と1.8m以上、2.0m未満の場合で、建物に求める防火性能の基準を分けております。本件については、後者の基準を適用しているため、調査意見の中で「1.8m以上」であることを記載したものになります。

委員：

承知しました。引用する基準の中に出てこない寸法ですので、今後も同様のケースがあれば、説明を加えていただければと思います。

会長：

先に述べたように、許可にかかる前提条件や許可の際に付加する条件が、あっちをみたり、こっちをみたりしないと分からないという表現は、今後出来るだけ分かりやすく整理されたい。

主幹：

検討します。

委員：

通路両脇のブロック塀に関して、本件申請者の所有ではない塀であるので、どうしようもないことかも知れませんが、申請敷地側の端部に高い塀が見受けられる。この塀は基準を満たした塀なのでしょうか。万が一塀が倒れることがあれば、避難に無関係とは言えないと思います。

主幹：

通路の両側はC B 4 段積みの上、フェンスの仕様になっており、申請敷地に近い南東の出隅部分が8 段程度で高さが1. 6 m程度と高いものになっていると見受けられる。

C B 塀内の配筋の状況等は不明だが、外見で判断できる内容としては、控え壁が適切に配置されていれば、基準を満たした塀と推測される。

会長：

本件については、専用通路の幅が元々は2. 0 mあったところが、いつの時点かで塀のやり替えなどにより、数c m不足してしまったのではないかと思われる。現在も通路の幅員が2. 0 m確保されていれば、そもそも4 3 条許可を要せず、通常の確認申請の手続きとなったのか。

主幹：

その通りです。通路部分も申請敷地を含めた、いわゆる旗竿地の敷地での確認申請となる案件です。

会長：

他に何かご意見、ご質問ございませんか。

無いようですので、許可条件の表現の仕方について、もう少し分かりやすく整理していただくものとして、本審査会といたしまして、原案どおり同意することにご異議ございませんか。

－「異議なし」の声－

異議なしの声がありましたので、本審査会といたしまして、第1号議案は原案どおり同意することと致します。

会長：

それでは、続いて、第1号から第26号報告の「建築基準法第43条第2項第2号許可の報告について」を一括して事務局より説明をお願いします。

副主幹：

それでは、12月8日までに許可いたしました、第1号報告から第26号報告について、一括して説明させていただきます。

第1号から第26号報告 建築基準法第43条第2項第2号の規定により許可申請があり、「当該許可取扱い基準」による「一括同意基準」に基づき許可しましたので報告いたします。

－第1号報告及び第2号報告について説明－

【概要】

申請地：池田市石橋三丁目8番1の一部（1号地）（2号地）

主要用途：兼用住宅

建物概要：記載の通り

構造等：木造 地上3階

調査意見：本申請は、兼用住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準5」に該当し、かつ「一括同意基準5」に該当する。

－第3号報告から第5号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市神田二丁目824番11（1号地）、824番12（2号地）、824番13（3号地）

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準5」に該当し、かつ「一括同意基準5」に該当する。

—第6号報告について説明—

【概要】

申 請 地：池田市神田一丁目1280番10、1280番13

主 要 用 途：共同住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上3階

調 査 意 見：本申請は、共同住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準7」に該当し、かつ「一括同意基準7」に該当する。

—第7号報告について説明—

【概要】

申 請 地：池田市畑一丁目696番2の一部

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調査意見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準4」に該当し、かつ「一括同意基準4」に該当する。

－第8号報告について説明－

【概要】

申請地：池田市住吉一丁目37番2

主要用途：一戸建ての住宅

建物概要：記載の通り

構造等：木造 地上2階

調査意見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準3」に該当し、かつ「一括同意基準3」に該当する。

－第9号報告について説明－

【概要】

申請地：池田市荘園二丁目4番18

主要用途：一戸建ての住宅

建物概要：記載の通り

構造等：木造 地上2階

調査意見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準4」に該当し、かつ「一括同意基準4」に該当する。

－第10号報告から第13号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市井口堂二丁目479番4、479番5、479番14、479番15の各一部（A号地）

479番1、479番4、479番5、479番6、479番14、479番15の各一部（B号地）

479番1、479番5、479番6、479番15の各一部（C号地）

479番1の各一部（D号地）

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により整備済であり、雨水は雨水管へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準3」に該当し、かつ「一括同意基準3」に該当する。

－第14号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市荘園二丁目45番2、45番8の一部、45番1の一部、45番9の一部及び45番14の一部

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：鉄骨造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準4」に該当し、かつ「一括同意基準4」に該当する。

－第15号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市荘園二丁目45番15の一部

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準4」に該当し、かつ「一括同意基準4」に該当する。

－第16号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市呉服町834番6の一部

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準4」に該当し、かつ「一括同意基準4」に該当する。

－第17号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市石橋四丁目160番5、161番18の各一部

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準4」に該当し、かつ「一括同意基準4」に該当する。

－第18号報告について説明－

【概要】

申請地：池田市豊島北二丁目4番34

主要用途：共同住宅

建物概要：記載の通り

構造等：壁式鉄筋コンクリート造 地上3階

調査意見：本申請は、共同住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により整備済であり、雨水、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準2」に該当し、かつ「一括同意基準2」に該当する。

－第19号報告について説明－

【概要】

申請地：池田市渋谷二丁目417番4、417番6

主要用途：一戸建ての住宅

建物概要：記載の通り

構造等：木造 地上2階

調査意見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準5」に該当し、かつ「一括同意基準5」に該当する。

－第20号報告について説明－

【概要】

申請地：池田市五月丘五丁目28番15

主要用途：一戸建ての住宅

建物概要：記載の通り

構造等：木造 地上2階、鉄筋コンクリート造 地下1階

調査意見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により整備済みであり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準3」に該当し、かつ「一括同意基準3」に該当する。

－第21号報告について説明－

【概要】

申請地：池田市城山町3440番2、3440番11、3440番13の一部、3440番15の一部、3440番16、3440番17

主要用途：一戸建ての住宅

建物概要：記載の通り

構造等：木造 地上3階

調査意見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により整備済みであり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準4」に該当し、かつ「一括同意基準4」に該当する。

－第22号報告から第25号報告について説明－

【概要】

申請地：池田市神田二丁目832番1（1号地）、832番3（2号棟）、832番4（3号地）、832番5（4号地）

主要用途：一戸建ての住宅

建物概要：記載の通り

構 造 等：木造 地上2階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により後退整備済であり、雨水は側溝へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準5」に該当し、かつ「一括同意基準5」に該当する。

－第26号報告について説明－

【概要】

申 請 地：池田市神田二丁目839番3

主 要 用 途：一戸建ての住宅

建 物 概 要：記載の通り

構 造 等：木造 地上3階

調 査 意 見：本申請は、一戸建ての住宅を新築するものである。

通路は、側溝等により整備済であり、雨水は水路へ、汚水、雑排水は公共下水道へ支障なく適切に処理されているため、「提案基準5」に該当し、かつ「一括同意基準5」に該当する。

会長：

説明が終わりましたので、何かご意見ご質問がございましたらお願いします。

会長：

報告番号第3号および第4号は、旗竿形状となっているが、専用通路部分の幅員は2m以上有しているのでしょうか。

主幹：

はい。専用通路の幅は2m以上確保されており、専用通路部分も申請敷地を含めた形状で、通路に接しております。

委員：

報告番号第6号について、木造・3階建ての共同住宅とあるが、許可取扱い基準では、「耐火建築

物又は準耐火建築物」となっております。この物件についてはこの基準を満たしているという理解でよいでしょうか。

主幹：

はい。本案件につきましては、準耐火建築物となっております。

委員：

報告番号第9号について、申請地の北側にある道路状の線形は道路扱いがないのでしょうか。

主幹：

そちらは開渠水路となります。凡例の水色を加えます。

会長：

その暗渠水路に橋を架ければ接道するのでしょうか。

主幹：

暗渠水路の向こう側は、道路はなく、水路に沿って宅地が並んでいる状況となります。

会長代理：

報告番号第11号と第12号の計画地の間に余白地がありますが、現時点で把握している周辺の土地利用計画について、教えてください。

副主幹：

ご指摘の第11号と第12号の間には一戸建ての住宅2件分の専用通路分の間隔が空いており、幅員は4.7mございます。

この2件については、残地誓約地となっており、今後同様に法第43条許可の報告案件として挙がってくる予定です。

会長：

報告番号18号について、申請地に接する道が堤防敷とあり、幅員が4.0～5.1mと十分広いものとなっておりますが、詳しく状況を教えてください。

副主幹：

こちらの道についてですが、地目は堤防敷となっておりますが、十分通行が可能な舗装された道と

なっております。大阪府の管理地となっておりますが、建築基準法上の道路の扱いがなく、法第43条の許可が必要な敷地となります。

尚、担保性のある官地のため、「通路」ではなく「道」と呼び分けており、幅員が4m以上の「道」に接する建築物の敷地の取扱いである提案基準2に該当しております。

会長：

報告番号第22号～第25号は、前出の第3号～第5号との位置関係で言えば、市道を挟んで西側対側地となるが、既存市道の両側に中心後退2.0mしたラインが申請敷地と考えてよいか。

主幹：

はい。また第25号の申請地につきましては、北側も市道に接しているため、北側の市道からも中心後退2.0mしたラインが申請敷地となります。

会長：

他に何かご意見、ご質問ございませんか。

無いようですので、本審査会といたしまして、第1号から第26号の報告をお受けしたということでご異議ございませんか。

－「異議なし」の声－

会長：

異議無しの声がありましたので、本審査会といたしまして、報告をお受けしたことといたします。

会長：

それでは、続いて、第27号報告の「築基準法第56条の2第1項ただし書許可の報告について」を事務局より説明をお願いします。

副主幹：

それでは、7月24日に許可いたしました、第27号報告について、ご説明させていただきます。

－説明－

会長：

説明が終わりましたのでご審議をお願い致します。何かご意見ご質問ございませんか。

無いようですので、本審査会といたしまして、第27号の報告をお受けしたということでご異議ございませんか。

－「異議なし」の声－

会長：

異議無しの声がありましたので、本審査会といたしまして、報告をお受けしたことといたします。

会長：

最後に、「五月山動物園リニューアル工事に関する建築基準法第48条第3項ただし書許可」について、事務局よりご説明をお願いします。

主幹：

それでは、「五月山動物園リニューアル工事に関する建築基準法第48条第3項ただし書許可」について、ご説明いたします。

－説明－

会長：

本日予定されております案件は、以上でございますが、事務局から何か連絡事項はございますか。

主幹：

本日の第1回 池田市建築審査会の会議録の署名につきましては、会長、会長代理、委員にお願いいたします。

課長：

次回の開催と時間について、2月については、案件がないため、非開催とさせていただきます。

3月については、例年通り非開催とさせていただきます。

4月については、案件がございますので、日程調整を行い、開催させていただきたいと思います。

委員の皆様ありがとうございました。

会長：（閉会の挨拶）

それでは以上をもちまして、令和5年度第1回池田市建築審査会を閉会いたします。

本日は、ご苦労様でした。