

令和4年度第3回堺市建築審査会
会 議 録

令和4年12月6日（火曜）
堺市建築審査会事務局

全部記録

要点記録

会 議 録

会議の名称	令和4年度第3回堺市建築審査会
開催日時	令和4年12月6日(火曜) 午後3時00分から午後5時45分まで
開催場所	堺市役所 本館3階 第3会議室
出席者	梶会長、嘉名委員、池内委員、牧田委員 処分庁、審査請求人、事務局
議題又は案件 並びに結論等	案件 令和4年度第1号審査請求事件に対する公開口頭審査
会議の全部内容 又は進行記録	別紙のとおり
傍聴人	なし

令和4年度第3回堺市建築審査会会議録

日時：令和4年12月6日（火曜）
午後3時00分～午後5時45分
場所：本館3階 第3会議室

【出席者】
委員

会 長	梶 哲教
委 員	嘉名 光市
委 員	池内 淳子
委 員	牧田 武一

処分庁

株式会社西日本住宅評価センター

審査請求人

事務局

建築安全課長	高下 伸太郎
建築安全課課長補佐	米田 清治
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和4年度 第3回堺市建築審査会会議録

事務局	<p>ただ今より、令和4年度第3回堺市建築審査会を始めさせていただきます。</p> <p>私は、堺市建築審査会事務局の高下でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>まず始めに、事務局から諸般の報告について申し上げます。</p> <p>本日の審査会は、委員7名中4名のご出席をいただいております。堺市建築審査会条例第5条第2項に定められている定足数を満たしており、会議は有効に開催されることをご報告申し上げます。</p> <p>また、傍聴人は現在のところおられません。</p> <p>それでは、梶会長よろしくお願いいたします。</p>
会 長	<p>堺市建築審査会会長の梶でございます。</p> <p>ただ今から令和4年度第3回堺市建築審査会を開きます。本日の会議録署名人には、嘉名委員と牧田委員を指名いたします。</p> <p>本日は、令和4年10月12日付けで受け付けました令和4年度第1号審査請求事件に対する公開口頭審査を実施します。これは、建築基準法第94条第3項の規定に基づき必要とされている手続です。</p> <p>本審査会での審査請求の審査手続には、おおむね、行政不服審査法の第18条から第41条までの条項が「審理員」を「審査会」と読み替えて適用されます。また、本日の公開口頭審査は、行政不服審査法第31条第2項から第5項の準用により実施されます。</p> <p>まず、若干の注意事項を申し上げます。</p> <p>審査請求人側も、処分庁側も、ご意見ご質問は審査会委員に向かって述べていただくのが原則です。お互いで論争する場ではありませんのでご注意ください。</p> <p>審査請求人側については、行政不服審査法第31条第5項に「処分庁等に対して、質問を発することができる。」と規定されております。しかし、「審査会の許可を得て」となっておりますので、勝手に質問することは控えてください。</p> <p>なお、本日の公開口頭審査は、午後4時を目処にして実施したいと考えております。</p> <p>次に、事務局で本日出席されている関係者の方の確認をしてください。</p>
事務局	<p>本日、入室の際、出席者の確認をさせていただいておりますが、お名前等の間違いがありますといけませんので、申し訳ございませんが、審査請求人側、処分庁側の順に自己紹介をお願いします。</p>
審査請求人	<p>自己紹介</p>

処分庁	自己紹介
事務局	委員紹介
会 長	<p>それでは、本題に入ります。審査請求の内容について、確認したいと思えます。審査請求書については、すでに皆さんのお手元にお持ちで、既に目も通しておられることと思えますが、この場で再度確認するため、審査請求書の内容について、1と3、4のうち(1)から(3)までの部分について、事務局から読み上げてください。</p>
事務局	<p>1 審査請求に係る処分 株式会社西日本住宅評価センターが令和4年9月6日付け第22WHEC 確建大 01828 号にて建築主に行った建築確認処分</p> <p>3 審査請求の趣旨 「1記載の処分を取り消す。」との裁決を求める。</p> <p>4 審査請求の理由 (1) 本件建築確認処分は既設間知ブロック高さ 1400mmが壊れているので、崖崩れの恐れがあるうえ敷地の大部分との高さ差 730mmが建築計画概要書によると不足するから建築基準法第1条、第19条第1、3、4項の規定に違反しており違法である。 (2) よって、その取消しを求めるため、本審査請求に及ぶ次第である。 (3) 本件取消しを求める処分の効力が存続することによって侵害される審査請求人の法的権利ないし利益(審査請求をする利益)は、住民の生存権・家屋等の財産権である。</p>
会 長	<p>ありがとうございました。審査請求人の側からは、審査請求書のほか、反論書の提出がございまして、それぞれに添付書類もありました。審査請求人には、今までに提出されている文書以外にも補足する点があれば、口頭でご説明いただきたいと思えますが、いかがでしょうか。</p>
審査請求人	<p>補足というか、申請書の図面の中に立断面図というものがあります。ここでは出ていませんが、これを見られた方が誤解するなと思えます。建築許可の申請の中にあつた図面です。</p> <p>これじゃ誤解するなというのが、東側、擁壁から見たときに地面の線が引いてあるのですが、擁壁は高さ的に73cm低いわけです。これは、全部均等の線でいっていますが、低くなっているところは書いていない。これを見ると、高低差はないじゃないかという認識になってしまう。</p> <p>X-Xの断面がありまして、これも土地が真っ平のように書いてあるのですが、東側において73cm差があるわけです。それが書いていない。これを見られて判断されると、19条の1と3が理解できないと</p>

<p>会 長</p>	<p>思うのです。 配置図の方には、73cm低くなるということは、数値的に入っているわけですけどね。それから、グランドレベルとか平均地盤面とか記入がありまして、グランドレベルより平均地盤面が下になっている。マイナスになっている。マイナス面の記入があるのに、なぜ、立断面図の方に反映した図を描かなかったのか。これは、修正して欲しいなということです。 よろしいですか。</p>
<p>審査請求人</p>	<p>まだあれば続けてください。</p> <p>19条の1とか3とかいうのは、建築基準法の目的が1条に書いているのですが、目的に沿ったように運用をするのが以下の条文だと思うのですが。 この建築基準法ができたときに存在した民法の方に、雨水の記入がありまして、218条ですかね。その雨水の条件を満たした上での建築基準法だというのが、法律を作ったときの順番だと思うのですよね。建築基準法を守ったけれど、民法の方が違反になるというような、そういう法律の作り方はしないと思いますので。 だから、雨水の件に関しては、隣の土地なんかに流れるような、構造的に、設計工作をしない。雨水が隣に流れるようなことを申請において止めるべきであるというか、改良するように言うべきであると思うのですけれどね。 本来の土地の高さ、設計で請求している高さがあるのですが、以前の建物、北隣が子どもの方。それから、今回、購入して建てている家の方が、親の方の家なのですよね。地続きの家であって、地面的には同じ高さということであったわけです。それが、今回、この配置図を見てもらったら、隣の家からちょっと出ているグランドがプラスの330とかになっている。その横にマイナスの1980というのがでてくる。これは合わせて2210ですか。その高さの擁壁が本来要るべきであるところを継ぎはぎで、下は間知石、上はブロックで作っているわけです。 今も現存している、ここの建物の方は、ブロックの擁壁ですよ。これで補っているわけです。 私の方で提出している写真もありましたけれど、こっち側の現場の方の写真では、間知石の上の5段とプラス、その隣は11段のブロック塀。ブロック塀というよりもこれを擁壁に使っているのですけれどね。それで初めて、土地がある意味平らになって、以前使っていたと。それを今回、審査に通るためでしょうね。上のブロックは取ったと。それで、下の間知石だけは残した。残った間知石の高さが140cmですね。そしたら、ブロックで擁壁としていた分の高さの差がありますね。その差をどうするんだということになってくる。 写真で一番最初の方に、板留めしている写真があるのですが、2番目の資料3-1ですね。これ板留しているのですけれど、これは、写真</p>

において、左側のところが、恐らく完成した時もこの高さになるだろうと。

ブロックで擁壁にしていた分を取ったので、崩れてくるので、現実的に板で留めているのですけれど、これは、工事中だけの話であって、工事がなくなったときにどうするんだという話になるわけですよ。これ、土が落ちてきますからね。

それを施工業者の人と令和4年の9月に会ったときに、間知石に関して、審査請求書で説明したような内容を述べたのですけれど。

ちょっとすみません。この棒で大体80cmあります。資料の2でもいいですし、3でもいいのですけれど、間知石の上の天のところにセメントを張っていますね。仮にこれを天とすると、こっちに間知の石が見えているとすると、ここの後ろのところから45度ぐらいで棒を入れてみたんです。そしたら、半分は入りました。半分ということは、40cmは入りました。それを2人の前でやってみて、「ここまで入ったよ」と言ったら、「隙間だ」と言うわけですよ。確かに隙間なんです。問題は、隙間があつていいのかどうかということですよ。間知石の裏に裏詰めがないという話になるんです。

同じく、こちらが擁壁だとして、正面の隙間から同じように40cmの棒を挿してみたわけです。30cmはすっと入りました。つまり、後ろには砂しかないという話ですよ。石が入っていないんですよ。間知石の後ろは石が入るべきなんです。石が入っていない。だから、排水口、これ、なぜ塞いでいるのか。これ、ものすごい疑問なんです。南の方に集中してある排水溝が塞いでいる。排水口を作る時に、ここだけは土のままではいけないので、石を入れたんでしょうね。それを結局、あまりにも小さい石を入れたから、部分的に。土砂が流れてきて、これじゃいかんということで塞いだと。同じ時期に擁壁の隙間がありまして、その時あった隙間をセメントで塞いでいるというのがありまして。それは、大体中央ぐらいですかね。私が測っているのは、大体10mぐらいのところを言っているんですけど、その間くらいに、5mくらいのあたりにあるということ。

結局何が言いたいかということですが、問題は、配置図の中に、擁壁に関して述べているところってほとんどないのですけれど、ここがやっとな擁壁に関して述べているなということになってきた配置図の一番下のところに、「既存擁壁の安全性について、目視により亀裂、損傷はなし。安全と思われる」。

写真を出させてもらいましたが、この書類が作られた時点は夏頃だと思いますけれど。亀裂、損傷はあるんですけど、あるのに、それをないと。ないから、安全だという論理ですとやるから、他の書類を提出する入口を塞いでしまっているわけですよ。他の書類はなんだという、反論書のところでしたっけ。乙第2号証の書類で、こういう書類を持ってこられたんですけど、これの下から2枠目の12のところの、ここに「擁壁」という言葉が出てきているんですけど、ここの資料が「必要ない」ということで、提出物に入っていないと。それは、元をたどれば、目視で「安全だからいらぬ」

	<p>という扱いになっているからか分からないんですけどね。ここで、調べてもらっていただければ。</p> <p>この擁壁は、土地の分譲が大体42年。ところが、擁壁の作り方に対して、基準が37年に、擁壁の後ろはセメントで固めろと。かつ、今回、間知石ですけど、間知石同士は、セメントで引っ付けろと。そういう風に基準が37年にできているんですよ。この分譲地は42年ですから、その後なんですけれど。上の積んだブロック擁壁も含めて、不適格な擁壁なんです。形から見て。それを、まず考えるべきだと思ったんですけど。それから、状態ですよ。いわゆる、私が言うところの亀裂、損傷、この両方をあわせると、なぜ安全なんだということ。そこを見ていないんじゃないかということなんですけれど。</p> <p>この話を9月12日に施工業者の設計課長さんとマネージャーさん、2人にしてましたときに、</p>
<p>会 長</p>	<p>この話は、審査請求書に記載されている話でしょうか。9月12日というのは。</p>
<p>審査請求人</p>	<p>はい。これ、ちょっと補足で説明しようと思っっているんですけど。</p> <p>その時に、先方さん2人で来まして、こっち側で話をしていたんですけど、ちょっと暗くなりかけていたので、今日はもう暗いので、これ以上続けてはいかんということで、その時はやめたんですよ。やめたのは大体5時頃ですかね。そうしたら「1時頃に、ライト持って3人来ていたよ」という話があるんです。私が会ったのは2人ですけど。「3人来ていたよ」と。「1人は作業服だったよ」と。ライトをつけて、擁壁のところを見ていたと。そういう話が後からあったんですよ、その同じ時期に。</p> <p>そういうことであれば、申請書を出したときに、見ていないから、今頃見に来たんかと。そういうことで、本当にどこまで見たのかというのがあるんですけどね。だから、私の方としては、この「目視により亀裂、損傷なし」とかね、「安全と思われる」とかね、これが入っているのは、虚偽申請ではないかと。この虚偽申請に則って、あとの手順を進めても、それは虚偽申請。元々、虚偽申請というのは、これを通るための虚偽申請ですから、このまま受け取っていたら、それは通りますよね。でも、大元のところが虚偽だから。これは、そのまま通していけないのではないかと。ただ、そこらへんを書類上、申請した人がですね、「いや。大丈夫です。安全です」と。それから、同じく、1行下にも。配置図の一番下にも「また鋼管杭により既存擁壁には負担をかけない」という記載はあるんです。記載はあるのだけれど、どんなことをするんだと。深さ分からないですよ、実態が。対策をします、とは言っていますけどね。どんな対策なんだと。</p> <p>ここの地盤は、先ほど言いましたように、杭をぐっとするとスッと入っていった。まあ、砂なんですけどね。ここから東に約70mいっ</p>

	<p>たところに、3階建てのマンションを建てたところがありまして、その地盤は調査しているんですけど。そこは、大体粘土ということであって、1mくらいで水位がでているんです。こっち側は砂でしょ。こっちの砂というのは、埋めるじゃない。その写真で、地盤沈下した通路がありましたけれど、あれは30m東ですか。だから、そこに井戸があったと。</p> <p>水の流れは、こちらの砂地の下をくぐっているんじゃないかと。全体的にそこから南側の道路が39年あたりから工事してほとんど新築なんですけれど、造ったときに、ずっと坂道なんですけどね。地盤の傾斜は、西から東へとうこう走っていると。特に、北から南に傾斜面がちょっと上がっているからということで、私が言っている擁壁あたりが一番水がたまりやすいところではないかと。</p> <p>それで、申請した審査請求人の家ですね、隣の家ですけど、そこがやっぱり39年以前と言っているのか42年以前と言っているのか、沼池と言うんですか、まあ、言い方は色々としていますけれど。とにかく水があって、ドロドロしていたと。池があったと。ため池があったと。そういうのであれば、水の流れはやっぱり気になりますよね。その上に、今の擁壁があるから、この擁壁の基礎自体が、しっかりしていないだろうと。今回、杭を入れるということで、測っているんですけど、浅いですね。2mくらいで固くなってきたんで、2mでやめたとか、そんなんですけどね。固い層は、どれだけの厚みがあるんだということがありまして。他所の例で行くと、同じく2mくらいで固い層があったけれど、その層が1mしかなかったとかね。そういうことで、ミルク工法というんですか。セメント柱工法というんですか。あれなんか、もっと2mとか3mでとどめた工事はできないなという話で。その次の固い層までやりましたけどね。</p>
会 長	よろしいでしょうか。
審査請求人	はい。大体、この擁壁をこのまま使っているのかということがね、疑問があって、申し上げているわけです。
会 長	ありがとうございます。それでは次は処分庁側からですが、処分庁側からは本件審査請求を棄却する裁決を求める旨の弁明書が提出されております。また、その後反論書が提出された後に「反論書に対する弁明書」と題する書面も提出されております。これらの書面も皆さんご覧いただいていると思いますので読み上げるまでもないと思いますが、処分庁側から補足される点はございますでしょうか。
処分庁	特にございません。
会 長	よろしいですか。ありがとうございます。
審査請求人	ちょっと…写真で擁壁に何かを刺しているものがあるんですけど

	<p>ど、これストローなんですけどこれを刺しています。ちょっと太めのストローで普通のストローより太いです。簡単に言うなら丸鉛筆ぐらいと思っていただいたらいいんですけど、ここに書いてある説明では約8mmの直径、それから220mmの長さ、これを22本刺したんですけどね、あれが刺しているものの正体です。あとトングというんですかねこの頃は、あれは大体サイズがお分かりだと思いますけどね。</p>
<p>会 長</p>	<p>ありがとうございます。それでは一応審査請求人側、処分庁側、双方のご意見伺いましたが、委員の方々から審査請求人側、処分庁側に対して何かご質問等ございますでしょうか。もしあればご発言いただきたいと思います。</p>
<p>池内委員</p>	<p>では処分庁側に質問というか、確認をさせていただきます。 今、審査請求人の方から、ご心配になられているのは擁壁の安全性であるということですね。具体的に図面の中に書かれたこともお話になられたと思います。弁明書の方にも、それから反論書に対する弁明書の方にも既に記載されていますけれども、擁壁の対する扱い、もしくはお考えというのを処分庁の方からお話しいただいてよろしいでしょうか。</p>
<p>会 長</p>	<p>処分庁側、よろしくお願いします。</p>
<p>処分庁</p>	<p>擁壁の安全性についてどう考えているかということで、弁明書にも書いています通り、既存の擁壁をどこまで見るかというのは、難しいところがございます。今回、設計者の方が目視で安全であると。それだけで建物自身が、今建てている建物の安全性を確保できるかということ、擁壁に影響を与えないかという判断として、建物を建てることによって擁壁に荷重をかけないという計画になっているかどうかは確認しております。本来擁壁を全部やり替えるということは申請者の判断になりますし、今回の説明にもありましたように、この造成地は当該敷地以外にも北側にも既に戸建てに建て替わっている所があって、そこは今の間知積の擁壁の上に、説明にありましたように、さらにブロックを積んで、土を入れている。私から見れば非常に危険な感じが致しますが、もしそのまま使うとなればちょっと確認の段階でその安全性はどうなのかと。ブロックの擁壁はできたら取った方がいいんじゃないですかくらいのことは私なら言いますが。そういう計画にはなってなかった。建物の既存の仕組みで今回対応をしたということです。これが本当に安全な間知かどうかそこまで追求するには至っておりません。設計者の判断を尊重したということになります。</p>
<p>会 長</p>	<p>他の委員方、いかがでしょうか。</p>

<p>牧田委員</p>	<p>処分庁の方にお聞きします。</p> <p>図面主義で図面を基に建築確認をするというのは、手続きの原則かなと思います。しかしながらですね、図面に書いてあるところ、特に審査請求人が一番気にされているところで「擁壁の安全性について、安全だと思われる」と、「亀裂、損傷はない」と、「目視によりない」と、よって安全だと思われるということについて、処分庁として確認を判断するに至るまでの間、その間でもいいですけども現地の確認はされているのでしょうか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>現地確認はしておりません。あくまでも書類上での審査ということになっております。</p>
<p>処分庁</p>	<p>今説明した通り、審査にあたっては、当然審査に出てきた現地を見に行くとかはしておりません。ただ今回のケースでいきますとこういう形で審査請求があがっているということで、私自身も現地へ行きまして、擁壁が安全なものなのか確認いたしました。</p> <p>先ほども言いましたが、この北側にある敷地のブロックの擁壁ほど危険をはらんでいる擁壁はないと思います。当該地の安全性というのは、私の判断では、高さもさほどありません、今回の建物ができて、敷地を少し下げることによって安全性に影響を与えないのではないかと思います。審査の段階ではそういう判断しかできません。</p>
<p>会 長</p>	<p>よろしいでしょうか。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>もう一つよろしいでしょうか。処分庁にお聞きします。</p> <p>図面、机上での確認判断ということですので、その中でおっしゃっているように、建物が建つことによって既存の擁壁に荷重をかけないこととか、安全確認をされるということが、どういった形で確認をされたのかということをもう少し具体的に教えていただけますでしょうか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>配置図の方にございますが、「既存擁壁の安全性については安全に思われる」と書いていることと、鋼管杭によって既存擁壁に負担をかけないということで、擁壁の通常下側から30度ラインを引きまして、基礎又は杭等が入って荷重がかからないというふうに考えています。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>もう少しだけいいですか。今おっしゃっていることを設計、確認図書なり、図書がなければ追加要求するなり、いわゆる申請者側に確固たる資料を求めて確認はされているということですのでよろしいでしょうか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>はい。内容を見させていただいてそのあたりは一律で毎回確認させていただいております。この案件以外にもということ。</p>

牧田委員	はい、わかりました。
会 長	審査請求人、お待たせしました。
審査請求人	今と同じことになるんでしょうけど、申請書の中に参考資料というのか、そういう書き方をしてあって、4つ程あったんですけど、あれは、結局は受け取ってなかったという。その部分を今回受け取ったということですか。杭の話です。
会 長	おっしゃっているのは反論書の2ページに記載されている別紙の資料のことでしょうか。
審査請求人	そうです。
会 長	3点ほど「地盤調査報告書」「基礎断面リスト」それから「基礎(杭)伏図」というんですか、ちょっと読み方がよくわからないですけども、それぞれの資料は、この反論書では「受理されておらず」とあるんですが、これは処分庁の方では受け取ってらっしゃるんですか。
処分庁	「受理されておらず」というのはどこに記載が…。
会 長	反論書の2ページ目です。下から4行目のところに「受理されておらず」という記載がございます。 これらは「甲10号証」の中であがっている資料です。
処分庁	本件は型式部材等製造者認証物件になりまして、最後の弁明書の方で記載させていただいています「型式部材等製造者認証書(乙第1号証)」に合わせて基盤説明書が来ている旨、確認申請の中で運用していますので、この「地盤説明書」だけは受け付けていただいているというのが実態でございます。
会 長	そしたら今の3点のうちでは「地盤調査報告書」だけはあるということですね。
処分庁	「地盤説明書」ですね。
会 長	「地盤説明書」というのは、「甲10号証」全体のことではないんですか。
処分庁	「乙第2号証」ですかね。
会 長	「乙第2号証」というのは、弁明書に添付されていたものですか。

処分庁	はい、弁明書に付けさせていただいているものです。
会 長	そうすると、「甲10号証」に載っている「詳細は別紙」というのは、3点とも無いと…。
処分庁	はい、付いておりません。
会 長	これは施工業者が建築主に提出した文書ということになるんですかね。
処分庁	そのへんのやりとりは全く知らないです。
会 長	わかりました。審査請求人、どうぞ。
審査請求人	今言っている、「別紙、詳細」と書いてあったこの基礎断面リストとか、基礎（杭）伏図というのは、申請書類の中で、こういう記載があって、この別紙がないという話なんですけど。
会 長	これは、だけど、今の話では、申請書類の中にはなかったという。
審査請求人	だから、ないということだから、いったい、杭はどういう配置で、断面ですから、深さも分かるし、数も分かるし。それは全く書類的にないという話ですか。いや、書類はあるんです。書類はあるから、申請者は「別紙見てください」と書いてあるんですよ、申請書類の中にね。ところが、この別紙が受け取った方の書類の中にないという話です。
会 長	いや、これは処分庁の方に提出された書面ではないということですよ。
審査請求人	でも、処分庁に提出した書類の中に「別紙を見てください」という書き方をしているわけですよ。
会 長	いや、これは建築主様宛ての書面ですよ。甲10号証。
審査請求人	申請書類の公開情報でもらった書類の中にこういう「別紙を見てください」というものがありまして、ところが、別紙がなかったという話なのです。だから、建築主のところ、「別紙を見てください」という書類は、それは、向こうは向こうで受け取っているか分からないですけど。処分庁の方にも別紙を見てくださいという書類を受け取っているわけですよ。だから、私の方が。
会 長	処分庁、よろしいですか。乙2号証の中では、地盤説明書の3)の2番のところに、資料②とあって、「地盤及び基礎」とあるのです。

池内委員	<p>これが甲10号証に当たるのではないですか。違うのですか。</p> <p>私から、処分庁に質問させていただきます。</p> <p>弁明書の乙1号証と乙2号証で確かめられておられるはずで、反論書に対する弁明書の乙1号証には、杭状地盤補強の場合には確認する必要があるというふうに書かれておられ、乙2号証の、今、会長がおっしゃった、2番、3番の資料②、それから10番の資料⑦で、恐らく確認をされているはずなんですけれども、杭の安全性については。されておられると私は認識しておりますけれど、それに対して、聞かなければいけないことが2点ありまして、この考え方であっていますか、ということと、あと、先ほどおっしゃった、擁壁から30度ラインの説明をもうちょっと詳しく教えていただけますか。杭頭と下とどういふふうなラインなのか教えていただけますか。</p> <p>弁明書の乙第2号証と、それから反論書に対する弁明書の乙1号証というのが付けておられる資料ですよ。それで杭の確認をされているということでもいいですか。例えば、乙2号証の資料②。「事項に関する図書等」ですね。2番、3番、4番の項目の資料②「地盤及び基礎」という書類、あと10番の資料⑦「杭状地盤補強計算書」。これは、甲10号証と一緒にではないですか。お客様に出しているものと、設計者と処分庁の方でチェックされるものと異なっても別に構わないと思うのですけれど、安全に関しては、乙2号証の根拠をつける方が大事だと思うのですけれど、いかがですか。</p>
処分庁	<p>ちょっとすみません。混乱していますけれど、30度のラインというのは、乙第1号証にあります、隣地側のマイナス1980とうっすらと見えている、X断面図。</p>
会長	<p>弁明書の乙1号証ということですね。</p>
処分庁	<p>はい。そうです。</p>
会長	<p>この番号は、通しで付けてほしいところですが。</p>
処分庁	<p>はい。申し訳ございません。</p>
池内委員	<p>はい。分かりました。乙1号証の。</p>
処分庁	<p>X断面図のほかに、擁壁の下場から30度ラインがうっすらと鉛筆で書いてあるかと思うのですが、それよりも下に杭が入っていれば、荷重は擁壁にはかからないという考え方でありまして、鋼管杭を打って、擁壁に負担をかけないというのと、乙第2号証、その次のページに、弁明書につけているんですけれども、D地盤と書いているのは、杭状地盤改良になりまして、次のページに書いてありまように、杭状地盤補強によってということになっておりますので、そこで確認し</p>

	<p>ているということになります。</p>
池内委員	<p>はい。となると、杭が下にあるということは、どこで見たらわかるのですか。この X-X 断面ではなくて、杭の長さであたるということですか。</p>
処分庁	<p>配置図の方に、「鋼管杭により、既存擁壁には負担をかけない」とありましたので、鋼管杭の地盤補強がされているということで、それを勘案して30度以内のところには入っていると判断しています。</p>
会長	<p>よろしいですか。審査請求人、どうぞ。</p>
審査請求人	<p>配置図の話ですね、今。乙第1号証の配置図ですね。手書きで、薄く書いてあるので、私、ちょっと読めないのだけれど。これ何て書いてあるんですか。数字もちょっと読めないんですけど、薄くて。それはそれとして、縦線が引いてある位置が、えらい壁から内側といったらいいのかな。縦側の外、基礎がありますよね。これは壁にほとんど沿うと思うのですけれども、そこから考えると、えらい内側には入っているなということで、この線が入っているところが。これじゃ、壁よりずれてしまうのではないかということなんですけれど。この線を信じていいのかな。内側に線入っていますけれど。ここは擁壁の高さの線ですね。杭の線ではないですね。これは実際、何と書いてあるのですか。薄くて見えないので分からないのですけれど。</p>
会長	<p>分かりますか、処分庁。X-X 断面図のすぐ上のところに書いてある手書きの文字。</p>
処分庁	<p>「杭状地盤補強」と書いてあります。次の線が1400と書いてあります。高低差ですね。擁壁の上にはマイナス580と記載しております。</p>
審査請求人	<p>擁壁からの距離、580。</p>
処分庁	<p>擁壁上の高さがマイナス580です。</p>
審査請求人	<p>ということは、ここに杭の線というか、あれは全然入っていないのですね。</p>
処分庁	<p>入っておりません。</p>
審査請求人	<p>これは30度の線ですか。この斜めの線は。30度の線だけは入れているけれど、ということなのですかね。点々としか写っていないので。</p>

処分庁	審査の過程で30度のラインを引いております。
会 長	はい、どうぞ。
審査請求人	基準的にこういう数字に当てはめなさいよ、というような30度の線はいれているのだけれど、実際の杭は、どこに、どのくらいの高さがあるという記述は全然ないという話ですね。
処分庁	はい。それはないですね。ここに書かれているとおりでございます。
会 長	この件については、それでよろしいですか。
審査請求人	結局、こうしなさいという杭の目安がありますよというのを言っておられるんでしょうけど、片一方は建物に影響しないように杭を入れますと言ってるんでしょうけど、その実態は全然出てきていないということで、ああそうですかという取り方は、私は上の文章から、上の文章というのは「目視によって損傷亀裂がない」とかね、「安全である」とかの文章ですが、その後「はい、そうですか」というわけにはいかないですよ。何なんだこの杭は、という話ですから。
会 長	今ちょっとここで合意を作るわけではありませんので… ご意見両方とも伺っておきたいと思います。
池内委員	先ほどの杭の記述がないですという答えだったんですけど、無い理由を教えていただけるといいかと思います。無くて処分庁として問題ないという理由ですね。
処分庁	建築基準法第20条、構造関係規定に関しましては、型式部材等製造者認証物件となっておりますので、審査対象外ということで関係規定でないと判断しております。
嘉名委員	いいですか。
会 長	はい、どうぞ。
嘉名委員	処分庁に再度確認なんですけれども、反論書に対する弁明書で型式のことに触れられていますが、要は今のご回答と同じなのかなと思います。型式に適合しているものを採用することは確認されておられるので、適合しているという確認をされたという理解でいいですか。
処分庁	構造関係規定ではそういうことになります。建築基準法第19条第4項に関しましては擁壁には負担をかけないということで判断さ

	せていただいております。
嘉名委員	型式認定でもって判定しているということですね。はい、わかりました。
会 長	どうぞ。
審査請求人	<p>出発点なんですけども、話が戻ってすいませんが、仲介業者の人が、以前の持ち主さんから売買の仲介をした時の話によると、もう擁壁が壊れていると書きましたけれども、あの時に壊れていると言ってL字型の擁壁を入れると、L字型擁壁を入れると、ここは書いてない部分ですけども、重たいものを乗せられないから二つの住宅に分けて、木造2階建て、それで建売住宅で売ると。かなり具体的だと私は思ったので、その話をずっと9月かな、9月時点まで思っていたら、買主が変わったということで擁壁の話も前のL字型擁壁の話も消えてしまったらしいですけども、それで今回の新しい計画になったということなんですけれど。だから片一方の仲介業者の人は壊れているとっているのに、片一方の継いだ施工業者は壊れていないという。ここはもうこちらとしては何なんだ、という話なんですけどね。私らは壊れていると思っています。もちろん。</p> <p>それで今土抑えの…書きましたけれど、3分の1は土抑えで見えないんですよ。見えないのに。だから見たところは10mの範囲なんです3分の2しか見ていないのですよね。3分の2しか見ていないのに、仮に損傷がないということであっても、見たのは3分の2だけだから3分の1はわかりませんというのが本筋だと思うんですよ。3分の1の土抑えでこちらの家とこちらの間の犬走の所を繋いでいて隠れてしまってるんですけども、これを取ったらいったい何が出てくるんだということにはわかりませんよね。そこで判断しているということですから、施工業者は。</p>
会 長	<p>ご意見承りました。</p> <p>恐らく、現状ブロックの所に損傷があるかどうかということが争点になっているわけではないだろうというふうに思います。処分庁側と審査請求人側の意見を聞いて。</p>
審査請求人	あれは、ここに書いてある亀裂損傷ではないということですか。
会 長	そうではなくて、現状損傷があるとしても、それ以上に上に物が建つことによって損傷が大きくなるということになるかどうかという、そのところが問題で、書類審査の限りではそうはならないだろうと、そういうご判断なんですね。
審査請求人	造り方ですね、先ほども言いましたが。

会 長	杭のことについては、それ以上のことはわかりません。今のところでは判断しませんけれども、杭を打つから大丈夫だというご意見ご見解だと理解しています。
審査請求人	<p>明らかに今の立っている北側の方が危険だという認識はされているということを言ってらっしゃいましたけれども、それはこっち側の潰した方も、今扱っている本件の方も、それよりもひどかったわけですよね、上のブロック擁壁に関してはね。それで下の間知ブロックはまともで上のコンクリートブロックは違反と分けて考えることがはたしてできるかということなんですけどね。</p> <p>こっちが違反するようなことをしていることは、先ほども言いましたように昭和37年ころの基準に外れた不適格な造り方をしている訳で、裏はもう、ただ表に間知石があるだけで、裏は普通の土だという、もう2重に違反なんですよね。石もない、コンクリートでも固めてない、それで排水口が塞いである、数も偏っているし、数も足りないですからね。元々数は足りないですしね。</p>
会 長	そうなる、それが審査の対象になるかどうか問題になってくるとい話ですね。
審査請求人	それを安全だという人は何なんだ、という話なんですけどね。
会 長	<p>会長からちょっと審査請求人側へお尋ねをしてよろしいですか。</p> <p>審査請求書を拝見して、ちょっとわかりにくかったのが、最初の審査請求の理由の(1)のところなんですけれどもね、(1)の2行目のところからですね、「敷地の大部分との高さ差730mmが建築計画概要書によると不足するから建築基準法第1条、第19条①③④項の規定に違反しており」とございます。これは、高さの730mmが不足するからとおっしゃいますのは、これは何が問題だというふうに思われます。</p>
審査請求人	違反の方は、何を扱っているかということで、分かると私は思っていたので、違反の法律は排水の方の条文なんです。
会 長	そうすると高さの差が730mmあって、排水の問題があるということですね。
審査請求人	そういうことです。今も2回目の弁明書でも排水施設をちゃんと造っているという話を書いているんですけど、排水施設をちゃんと造るということと、その排水施設に雨水が行くかどうかということは別問題で、この立派なとか規格に合った排水施設に雨水行かないんじゃないかと、それが私、説明で聞きたいですね。どうしてこう高さの低い所のものがですね、水が低い所から高い所に上って行くんだという。

会 長	<p>実は、私もその点は処分庁側にご見解を伺ってみたいと思った点なんです。「乙第1号証」でいうと建築物のすぐ東側にあたる部分が、地盤の低くなっている部分かと思うんですけども、その部分の排水はどういう形になっているのでしょうかね。全部東側に流れているという、そういう計画なのではないかな。</p>
処分庁	<p>これに関しましては、大半屋根にかかっていまして、屋根の水は樋を通して排水されるということになります。それと土でありますので、そのまま浸透するというのも考えられるかなと思っておりません。</p>
会 長	<p>そうすると、それ以外の排水施設は低い部分には、特に設置されていないというふうに理解してよろしいですかね。</p>
処分庁	<p>はい。図面上では。</p>
会 長	<p>わかりました。審査請求人からどうぞ</p>
審査請求人	<p>今は建物のすぐ東側のコンクリートで土止めして73cm低いままにしている所の話なんでしょうけど、そこは幅的には確かに狭いです。ただし、すぐ横に建物の壁があるわけですね、雨は真っ直ぐ降るとは限らないわけで、この壁に当たった水が、東側から風が吹いた場合、壁にあたった水が、その分が加わって低い土地のところに寄ってくると。壁が敷地の長さといえいいのか、幅の10倍くらいあるのかなという気がしますがね。だから何倍もの水がそこへ寄っていくであろうということと、それから現在、土ですけども、今も擁壁側が一番草が生えているんですよ。何でかな、とは思いますが、こっち側の真ん中とか西側とかは草が生えていないんですけど、今は工事が入ってしまっているのだからわかりませんが、工事前の話ですね。更地の時に擁壁側だけ、沿うようにずっと草が生えているから、土のままで草を生やすようなことは…。それに73cm下がりますからね、放っておかないとは思いますが、何かコンクリートを貼ってしまうとか、そうなると土に染み込むか、染み込むということはさせないと思いますね。草が生えないようにすると思います。仮に土に染み込ませるといことになると、擁壁の裏に水が入るといことですからね。それと今は建物のすぐ東側だけれど、南側に擁壁に沿って同じように低い土地があるんですけども、あそこもどうするんだということで、それも書かせてもらいたけれど。ブロックで擁壁を造るという話があって、私は「二段擁壁はいかんでしょ」という話をしてはいるんですけど、このことは審査請求書にも書かせてもらいましたが。だからあそこの排水は、今ちょっと話戻りますが、二段ブロックで土を上げてしまえば、73cm程上げてしまえば今造られているところの排水路の流れっていくように</p>

<p>会 長</p>	<p>はなるんでしょうけども、二段擁壁はそれ自体いかんことですから、その二段ブロックをやらないで、低いままの所のが、これ先に聞いたのですけれども、高い所にある排水路にどうして流れていくんだという。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>他にはいかがでしょうか。</p> <p>今、雨水排水の最終流末、最終に流れるところについての説明を、先ほどの処分庁のご説明では伺えなかったかなと思っていますので、もう少し丁寧にご説明をできたらお願いしたいです。</p> <p>建物の屋根が縦樋を使って、配水管を使って、下に降りて行って、集水桝に落ちるといふそういうご説明はあったと思うんですけど、最終流末、ややもすると擁壁側に流すのかというふうに思われないうように、図面に図示されていると思いますので、流末がどこに流れるのかというのを、そこをもう少し、最後のところまで丁寧なご説明をよろしくお願いします。</p>
<p>処分庁</p>	<p>反論書に「甲第9号証」が添付されております、私どもからはちょっと提出していないので反論書の資料になりますが、「屋外排水計画図」というのがございまして、雨水と汚水の枡がありまして、最終的には既設の雨水の下水管へ接続するのと「既設下水道本管（汚水）へ接続」ということになっております。先ほど説明しましたように屋根に縦樋がありまして、最終的には既存の枡の方に接続されて排水されるという、今の建築物の話になりますが確認させていただいております。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>はい、「甲第9号証」でのご説明ですね、汚水も雨水もいずれも公共下水、前面の道路にある公共下水の方に放流するという計画を確認されているということですね。</p>
<p>処分庁</p>	<p>はい、そのとおりです。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>わかりました。</p>
<p>審査請求人</p>	<p>だから今の「排水計画図」ですか、これは何回も言っているような気がするんだけど、高い所には働くだらうけれど、ということです。地面が、これは駐車場にされるんでしょうけどね。例えば南側。</p>
<p>会 長</p>	<p>その点は記載がございましたね。</p>
<p>審査請求人</p>	<p>それで、ここの水がどこへ行くのかという話ですよ。建物がある所は屋根から樋へとかそういう話ですけど、この水はどこへ行くのかということですね。擁壁の方もね、ぐっと下がっていますからね。2重擁壁にすれば、こういうふうなものになるんでしょうけどね。こ</p>

	<p>のままでいくと、ここのように斜めの所の水がどこへ行くのか、というのを私は聞いているんだけど、いや排水施設があるからという返事になっているんです。</p>
会 長	<p>いやいや、そうではないんです。</p>
審査請求人	<p>違うのですか。</p>
会 長	<p>はい。排水施設がどうなっているのか、というご質問に対してお答えになったのは、図面上はこうなっているという話だけでした。全然審査請求人側のご批判と矛盾する中身ではないです。別に低い部分についての排水がここから流れて出ていくという、そういうご説明を処分庁がされている訳ではないです。</p>
審査請求人	<p>だから、ここの水はどこへ行くんですかということをお聞きしたい。</p>
会 長	<p>それについては、一つは屋根があるからそうたくさんは落ちないであろう、そういう話ですね。</p>
審査請求人	<p>でも雨はまっすぐ降らないですからね。 それと屋根のない部分の排水のことは触れられてないということです。それがどうなるんですかということをお聞きしたいですね。 それと排水柵の位置が、この位置だと、この傾斜がとれるのかという話なんですけどね。</p>
会 長	<p>それは平面図ではわかりません。</p>
審査請求人	<p>そう、わかりません。実際にこんな柵を取るのが傾斜に引っかかるんじゃないとかね</p>
会 長	<p>いやそれだったら実際に掘り込めば済む話です。</p>
審査請求人	<p>73cm掘り込まないといけない。掘り込んでずっと行って最終的に道路側の排水まで傾斜がとれるか。</p>
会 長	<p>全部地上を這わすわけではないですから。</p>
審査請求人	<p>だから、そういう計画になっているのかどうかはわかりません。この平面図的には、安全上わからないのは許可したらいけないと思いますから。</p>
会 長	<p>その点のご意見承っておきます。 それではどうでしょうか、他にはございますでしょうか。</p>

	他に特にないようであれば当初見込みと申し上げておりました4時もだいぶ過ぎておりますので、本日の公開による口頭審査はこれで終了したいと思いますのですが、審査請求人側はそれでよろしゅうございますか。
審査請求人	えっとね、結局突き詰めればこの記載ですね、配置図にあるこの記載で「目視により亀裂損傷はなし、安全と思われる」というこの記載は残るんですかねという感じです。
会 長	これは書面で出していますから、今度消したらその方が問題でしょう。
審査請求人	虚偽であっても残るんですか。
会 長	虚偽であったら虚偽のまま残ります。
審査請求人	虚偽であるということは何も記載がないという、なんというのか、虚偽であるということの記録は残らないのですか。
会 長	虚偽であるという記録が残るかどうかは、また別の話です。
審査請求人	ここでは残るんですか。
会 長	ここでは残ります。提出されたものですから公文書の形になります。
審査請求人	ちょっと踏み込んだ聞き方もわかりませんが、今度そちらの方からどういう文書が出てくるかわからないですが、その中に私がこれは虚偽だと言っているような内容は入るんですか。
会 長	それは現時点では申しかねます。結論を出すのに必要であればその点は判断することになりますが、結論を出すのに必要ないと考えれば、そのへんについては触れずに最終判断を出す可能性もあると思います。 よろしいですか。
審査請求人	はい。
会 長	処分庁側からはよろしいですか。
処分庁	一言だけ、前半の擁壁の安全の話は説明させていただきました。後半で排水の話になりました。今の説明はなかなか伝わらなかったかもわかりませんが、特に外構工事ですね、今たぶん工事中だと思うのですが、外構工事の中で当然隣の人に迷惑をかけるような排水

	<p>をするようなことは考えられない。それなりの処理をされると思いますけれども、計画段階であそこへ引け、こっちへ引け、こっちへ通せとかいう、我々はそういう立場ではない。あとはもう当然検査の段階でおかしな排水になっていないか、これは検査で確認することになりますので、そのあたりの判断で対応できると思います。それまでに隣地に水を流さないという今の話になったりしますので、擁壁の上に1段でもブロックを置けばそこから水は流れない、その間にどこかに溜まる、敷地内に溜まればどこかに排水するはずなので、そこは工夫されると思います。そこまで計画段階では表現されていないので、我々はそれ以上の指導というのはできませんので、審査できないということになります。そのあたりは最終段階でもう一回確認することはできますので。</p>
会 長	<p>それは建物が建った後ということですね、最終段階とおっしゃるのは。</p>
処分庁	<p>そうです。建物とは別の話になります、排水の話は。</p>
会 長	<p>外構工事ですね。</p>
処分庁	<p>はい。以上です。</p>
審査請求人	<p>今ちょっと気になることを言われたので、擁壁の上に1段のブロックを建てたらと言われましたけれども、いいんですか。</p>
処分庁	<p>水止めのブロックで、どうしても水がいかないようにするケースがもしあり、ご要望があればそうしますし、それを排水の仕方というか、所有者と設計者で判断されると思います。水が非常に流れて困るんだというような事情がもし出てきて、隣地同士のご相談になれば、いろんなやり方を工夫されると思います。擁壁にする訳ではなくてブロックを積んで塀を建設したりするケースを想像していただいたらと思います。何段も積む訳ではないということですね。</p>
会 長	<p>よろしいですか。</p>
審査請求人	<p>いや、あの。</p>
会 長	<p>重たいものができて、潰れる可能性を心配されているんだと思いますが。</p>
審査請求人	<p>書いていると思いますが、施工業者さんは5月12日の段階で5、6段擁壁にひっつけて土止めをすると明言されてるわけですよ。私は「いかんでしょ」と言っているのにするといっているのだから、だからそういう5、6段が1段だったらいけるような話を今されてま</p>

	すけども。
会 長	今されているのは水止めだけの話です。
審査請求人	水止めだけれども、水止めも土止めも段を積むことは一緒ですから、それがどちらの用途かということは別として。水止めだったら段積んでいいという話なんですかね。
会 長	今は具体的な計画にはない話です。
審査請求人	私は5月12日に聞いた話があるので。
会 長	でも今は書面の中にはない話です。 だから水が出て困るというならば、さっき出たそういう対策があるかもしれない。そういうことです。もちろん、その後の対策の話では擁壁が壊れそうというならば、その対策もあるかもしれませんが、それも可能性の話です。あるかもしれないし、なければ困るでしょうし、それがどうなるかは処分庁の所では判断できないでしょう。結局あるのは書面だけです。
審査請求人	処分庁の方は、申請書を受け取った、大雑把な話をしますけど、記載漏れがない、調査しました、それは消防とか道路とかの話だと思うんですけど、それで確認しました、はい合格ですと書面の話でね、されていると思うので、それはそういう流れの仕事はされたということは今言ってると思うんですけど、こっちとしては現場を見た話でさせてもらっているんで、だから現場を見て違うじゃないかという大筋の話なんで、そこをどれほど取り上げてもらえるかという話ですけどね。
会 長	もちろん、現場をよくご存じの方から重要なお指摘がなされることはある話だろうと思いますので、その点は今後ともよろしく建築行政にご協力をいただければというふうに思います。 よろしゅうございますか。
審査請求人	はい。
会 長	それでは、以上で本日の公開による口頭審査は終了いたします。 また、これをもちまして本件審査請求に関する審理手続きは終結とすることといたします。 採決は、後日の審査会で出すこととなりますけれども、会長としてはできれば年内にも結果をお示しすることができればというふうに考えております。関係者の皆さん、口頭審査の進行にご協力どうもありがとうございました。 審査請求人側、処分庁側の皆さんは以上で退席していただいて結

<p>会 長</p>	<p>構です。どうもありがとうございました。</p> <p>(審査請求人、処分庁退席) (一時休憩)</p> <p>それでは、再開することといたします。 皆様のご協力が無事に公開口頭審査を終えることができました。 あとは、審査会の方で裁決書をまとめていかなければならないという ことになるわけですけれども、委員のところで、裁決書を作成して いくにあたって、ご意見、あるいはご要望などがございましたら、お 伺いしていきたいのですが、いかがでしょうか。</p> <p>(裁決についての討議)</p>
<p>会 長</p>	<p>以上を踏まえて事務局には裁決書案の検討をお願いします。 もう一点、次回の審査会で裁決書案について審議したいというふ うに考えておりますが、委員の皆さんに自由闊達な議論をしていた だくために、この審査請求の議案に限り非公開とさせていただき たいというふうに思います。いかがでしょうか。</p> <p>(一同異議なし)</p> <p>よろしいですか。一応非公開の取扱いについては、建築審査会条例 の施行規則に出席委員の過半数の同意を得て会長が決めればよいと いう定めがございますので、それに基づいてそのように致します。 それでは、本日の案件はこれで終了したので審査会はこれで閉会 ということといたします。</p>