

令和4年度第4回堺市建築審査会
会 議 録

令和4年12月20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4回堺市建築審査会
開催日時	令和4年12月20日（火曜） 午後3時00分から午後7時00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、片岡委員、池内委員、牧田委員 処分庁、事務局
議題又は案件 並びに結論等	議案第3号 建築基準法第52条第14項の規定による許可について 議案第4号 建築基準法第43条第2項第2号の規定による建築許可について 審議の結果：同意した 議案第5号 令和4年度第1号審査請求事件について（非公開） 審議の結果：棄却した
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4回堺市建築審査会会議録

日時：令和4年12月20日（火曜）
午後3時00分～午後7時00分
場所：本館3階 第3会議室

【出席者】

委員

会長	梶 哲教
委員	片岡 博美
委員	池内 淳子
委員	牧田 武一

処分庁

開発調整部長	前田 林成
宅地安全課長	河合 悦二
宅地安全課課長補佐	林 智美
宅地安全課主幹	岡田 俊彦
宅地安全課許可係長	西川 喜幸
建築安全課指導係長	古橋 佑太
建築安全課	時見 正人

事務局

建築安全課長	高下 伸太郎
建築安全課	東條 秀雄

傍聴人 なし

令和4年度 第4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4回堺市建築審査会を開催させていただきます。</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、お手元の会議次第に従いまして進めさせていただきます。会議次第にございますように、本日は審議案件が3件でございます。</p> <p>それでは、梶会長よろしく申し上げます。</p>
会 長	<p>ただ今から令和4年度第4回堺市建築審査会を開議いたします。本日の会議録署名人には、片岡委員と池内委員を指名いたします。</p> <p>本日は、付議案件が3件です。それでは、議案第3号、建築基準法第52条第14項の規定による許可について、処分庁よりご説明をお願いいたします。</p>
処分庁	<p>それでは、議案第3号について、ご説明いたします。</p> <p>本件は、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率の許可について同意を求めるものでございます。</p> <p>お手元のタブレットにてご説明させていただきます。</p> <p>まず、建築基準法第52条第14項第1号の規定についてご説明いたします。資料1の参考条文をご覧ください。</p> <p>建築基準法第52条では容積率に関する規定が定められており、第14項で、「次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、第1項から第9項までの規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとなることができる。」となっており、下線部分の第1号では、「同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物」と規定されております。本申請は、「その他これに類する部分」に該当します。</p> <p>「その他これに類する部分」とは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、いわゆるバリアフリー法に基づくものとなり、そのバリアフリー法第24条では、「建築物特定施設の床面積が著しく大きい建築物で、高齢者、障害者等の円滑な利用を確保する上で有効と認めて定める基準に適合するものについては、当該建築物を同条第14項第1号に規定する建築物とみなして、同項の規定を適用する。」としています。</p> <p>「建築物特定施設」とは、「廊下や階段、便所等」と規定されているものですが、国の技術的助言において、病院の病室についても同様</p>

に対象として差し支えないと示されています。

次に、堺市における建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可基準を抜粋したもので、本件の割増し対象部分について、ご説明いたします。

高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう配慮したことにより、床面積が増加したことが明らかな建築物特定施設等の部分の床面積として、

- ・病院の病室について、1病床あたり4.3平方メートル
- ・病室内の廊下等について、廊下幅0.9メートル×廊下等の長さ
- ・病室内の便所について、1平方メートル

これらを超える部分の面積を容積率の特例の対象としています。

なお、これらの数値は国の技術的助言において示されているものです。

本日は、高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう配慮したことにより床面積が増加した部分について、建築基準法第52条第14項の規定により、指定容積率である200パーセントを超えることについて、ご審議いただきます。

それでは、4ページからは今回の申請の内容についてご説明します。

申請者は、社会医療法人ペガサス 理事長 馬場(ばば)武彦(たけひこ)です。

敷地の位置は、堺市西区浜寺船尾町東4丁93他7筆です。

その他、地域地区や面積などは記載のとおりとなっております。

次のページをご覧ください。申請者からの許可申請理由について、一部抜粋し、ご説明いたします。

社会医療法人ペガサスは、昭和59年より堺市にて馬場記念病院を開設して以来、永く地域に密着した医療・福祉施設の運営を行ってまいりました。

一方、既存建物は築後37年を迎え、増築棟においても築後30年以上を経過しており、施設及び設備の老朽化が著しい状況に加え、診療機能の拡大など、現在の病院では手狭であり、建物の再整備が急務となっております。

300床の病床を抱える馬場記念病院の建替えは、その診療機能を十分に果たすためには相当の床面積が必要となります。

現在の法令・施設基準等を満たしながらでは施設として十分な面積が困難なことから、容積率の限度を超えて建築するため建築基準法第52条第14項の規定による許可申請が行われました。

次のページ、付近見取図をご覧ください。

申請地は赤線で囲んだ部分で、周囲の道路状況も併せて表示しております。

申請地は、浜寺中学校北東部に位置し、東側に府道大阪和泉泉南線、西側に国道26号があり、四方に市道が接しています。

次のページ、用途地域色分図をご覧ください。

申請地は、東側に接している市道より25mを境界に、第二種中高

層住居専用地域及び準工業地域に指定されています。

次のページ、建築物用途色分図をご覧ください。

申請地周辺には、黄色の住居施設やオレンジ色の医療施設及び青色の工業施設などが建ち並んでいます。

次のページ、土地利用計画図をご覧ください。

本件では、許可対象棟である病院棟のほか、マニホール棟、バイク置場、自転車置場7棟、ポンプ室の合計11棟の建築が計画されています。

次のページからは、容積率割増の対象部分についてご説明させていただきます。

資料9は3階の平面図です。青色で示した部分が対象となる面積を超える部分で容積率割増の対象になります。

3階は病室及び病室内の廊下が対象となり、割増対象面積の合計は、317.64平方メートルです。

なお、地下1階、1階、2階については、割増対象部分はありません。

次に、4階平面図です。

4階は病室及び病室内の便所が対象となり、割増対象面積の合計は、485.34平方メートルです。

次に、5階平面図です。

5階も同じく、病室及び病室内の便所が対象となり、割増対象面積の合計は、468.36平方メートルです。

次に、6階平面図です。

6階も同じく、病室及び病室内の便所が対象となり、割増対象面積の合計は、460.17平方メートルです。

なお、7階8階については、割増の対象部分はありません。

次のページ、面積集計をご覧ください。

今回の計画は、敷地面積8,264.7平方メートル、容積対象床面積17,152.90平方メートル、申請建築物の容積率は207.55パーセントです。

一方、割増対象床面積の合計が1,732.05平方メートルで、容積率に換算すると20.96パーセントとなります。

よって、今回の許可により認められる容積率は220.96パーセントまでとなり、申請建築物の容積率は、その範囲内となります。

資料14、15は立面図、断面図を添付しています。

資料16は、北東方向からの透視図を添付しています。

最後に資料17調査意見を読み上げます。

本件は、バリアフリー法に規定する建築物特定施設等の床面積が通常よりも著しく大きくなることから、建築基準法第52条第14項に基づく容積率の特例許可を申請するものである。

申請内容については、「建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可基準」の内容に適合し、かつ、交通上は建替えによる面積の増加に伴う病床数の増減はなく、十分な駐車台数が確保できている。

	<p>安全上、防火上及び衛生上については、老朽化した既存建築物の建替えであり向上が見込まれる。</p> <p>以上により、許可するにあたり支障はないと認められる。</p> <p>以上で、議案第3号についての説明を終わらせていただきます。どうぞ、ご審議の程よろしくお願ひ申し上げます。</p>
会 長	<p>ありがとうございました。ただ今、ご説明いただきましたが、委員方から何かご意見、ご質問ございませんでしょうか。</p>
池内委員	<p>質問させていただきます。まず1点目が、3階平面図以降の青い部分を引いたのは事務所さんということよろしいですか。</p>
処分庁	<p>青い部分が通常の容積を上回る部分です。</p>
牧田委員	<p>上回ってよい部分ということですね。</p>
処分庁	<p>そうです。この部分について容積率の割り増しができます。</p>
池内委員	<p>対象部分とするということですよ。この青い部分を誰が引いたのですかというのが質問です。これは設計事務所さん側から出てきたということでしょうか。理事長さん側から出てきたということでしょうか。</p>
処分庁	<p>もちろん申請者が基準に基づき…。</p>
池内委員	<p>ということですよ。最終的に面積集計が220パーセントまでよく、今は207パーセントだから大丈夫だよということになるのですが、一番気になるのは、207パーセントをもって許可しているのか、220パーセントを上回ってないということで許可をするのか、すごく気になってしまってます。この算定は、ベッド数を変えるとまた変わるのですかね。病室の割合を変えると。今回の許可はどういうふうに考えるのか。これで設計終了であればOKで、これですべて施工されるということであればいいのですけれども、これは設計段階の画だと思うので。たとえば4病床1室と個室は振り替える可能性があるのではないかなと私は思っていて、振り替えても220パーセントを下回ればいいと思うのですけれども、この建築審査会としてどの時点のものを許可するのかというのを伺いたい。</p>
処分庁	<p>今回、ご審議いただいて、許可させていただくのは現在のプランです。例えば、ここからプランが変わったとして、それが今回許可した内容より病床を減らすようなものであれば…</p>
池内委員	<p>病床は多分減らなくても、レイアウトを変えるような場合。病床は多分別のところでは決まっているので、病床自体は変わらないと思う</p>

	<p>し、病床を変えると調査意見が成り立たないので。今の質問は、病床数を減らそうと減らさなかりとあまり関係がなくて。300床のまま、ちょっとでもレイアウトを変えるとこの青い面積が変わるはずなのです。それはどう考えるのかということです。許可申請を止めたいというわけではなくて、どの時点で建築審査会の許可を出すのかということをおきたいのです。</p>
<p>処分庁</p>	<p>本日ご審議いただく図面は、事前の審査なども終わっている状況です。これに基づいて速やかに確認申請が行われるものと考えておりますが、その後、何かの関係で変更があった場合は、その変更が許可の範囲内かどうかを一度堺市として確認させていただきまして、特に許可していただいた内容から支障がないと判断できれば、これまでも変更届のようなもので対応させていただいております。ただ、許可した前提が変わるであるとか、大きな変更がある場合は、再度審査会にかけさせていただき、新たな許可を取り直していただくということも考えられます。</p>
<p>池内委員</p>	<p>ということが明らかになっていけばよいと思います。大きく逸脱するようなことがなければ、もしくは、今回と変わった場合には変更届なりの軽微なものをしてください、ということであれば、建築審査会としては問題がないと思います。</p>
<p>会 長</p>	<p>大きく逸脱という、新たな変更の許可が必要かどうかの判断基準はどの辺にあるのですか。</p>
<p>処分庁</p>	<p>今回のプランであれば、20パーセント分は、通常の建築物より大きい面積として許可をしていただくものですので、まずその部分が変わらずに、例えば他のところで少し面積が増えて、全体として220パーセントの内に収まっているようなものであれば、許可の範囲内と考えることができると考えます。逆に20パーセントの部分、今回許可していただいた部分が少し減ったとしても、207パーセントを超えているようであれば、限度の内に収まっている設計となりますので、許可の範囲内と考えますが、ただ、そのケースによっても、今回審査していただいた図面の内容が大きく変わるようなものであれば、変更許可が必要かも含めてご意見を伺うということも考えられます。</p>
<p>会 長</p>	<p>許可については、当然、特定行政庁の許可というのと、その前段階で建築審査会の同意というのが必要です。建築審査会の方でもこの状態で許可を出すのは相当かどうかの判断が、変更があった場合には別途変わってくる可能性があるだろうと、そういうことを委員がご心配されているかと思うわけですけどね。220パーセント、それで大丈夫ですか。207パーセントとの間なら、建築審査会が口を出すことはないかと思うのですけれどね。</p>

池内委員	<p>多分、審査会として一番大事なのは最後の調査意見というところで、交通安全上問題がないと。病床数が増える減るの話ではないと。病床数は増えるとややこしいのですよ、多分、避難の問題が出るので。病床数が一緒である限り、建物が安全になって、交通上支障がなく、駐車場台数もとれていれば、おそらく今よりも良くなる、という方向にはなると思うので。</p> <p>他の建物が増えたときがあり得るのですか。</p>
処分庁	<p>現状、想定はされていません。</p>
池内委員	<p>病床のレイアウト変更によるこの青の面積部分は、1平方メートル単位で変わってくるので。これ1平方メートル単位で積み上げていでしょう。積み上げをやっていくと、私が最初に懸念したのは、この水色の数字が変わるなということなのです。そのときに、220を超えてないことがもちろん前提条件なのですけれども、207パーセントでOKしているのかどうかちょっと難しいなというところですね。としても、これは病院側にとっていい条件ですよ。世の中の周りの方はこの容積率をもらえない。病院の社会への貢献性の観点からは、不公平な話ではないですけど、やっぱり円満にさせていただくためには、きっちりとすべて許可を取って、同意を取りましたというお墨付きが必要だと思うので。得しているものにとって、バリアフリー法とはいえ、きちんとした許可を取っておくことはちょっと考えておいた方がいいのかなということがあるのです。私の考え的にはおそらく220以下であれば、軽微なものというのじゃないかなと思います。</p>
会 長	<p>220は超えてはいけませんよね。</p>
池内委員	<p>220を超えることは問題外です。今回同意して、変更申請を出された場合に、同じような面積換算によってこう変わりましたというものであれば、増えても私は問題がないと思っていて、むしろそれは設計判断なので、207パーセントから増えても問題がなくて、逆に今回許可した207パーセントで縛って、よくない建物ができるとかえってよくないと思います。ここは、220パーセント以内であること、を気にしておいた方がいいのだろうというふうに考えます。</p> <p>もう一つあるのは、今回の計画からのちに、何か違う建物が建てられるなんてことはないよねと、若干思うのですけれど。そんな非常識なことはあまり無い気がしますがいかがでしょうか。</p>
会 長	<p>病院の建築の実情を私はよく承知していないけれども、ここから病床を増やすというのもちょっとどうかというふうにひとつは思うのと、それからブルーは増えてもともかく、207から220に増えてもともかく、白の部分が増えて220に到達するというのは、果たして</p>

<p>処分庁</p>	<p>許容範囲なのかどうなのかというのは、話を聞いていて気にはなりましたね。大丈夫ですかね、それ。</p> <p>考え方としましては、ブルーの部分は今回、バリアフリーに対応するために、通常は確保する必要がない面積、それが余分に今回 20 パーセントある。容積率 200 パーセントまでは自由に建てることのできる中で、ブルーの部分 20 パーセントを今回確保していく、なのでその分を認めて 220 パーセントというところなのですけれども、自由に建てられる 200 パーセントの部分にまで制限をかけるという趣旨ではないのかなと考えます。</p>
<p>池内委員</p>	<p>会長が心配されている病床数の増減は多分別の法律で縛られているので、そこはちょっと考えにくい。もし病床数が変更なら、もう一回設計をやり直して、と思うのでそこは心配しなくていいですけど、今のレイアウトを変えることによって細かい数字が動くことをどこまでというふうに考えているのか。今おっしゃったように 220 まで認められている部分までの変更は、バリアフリー上必要だということ認められるという考えなのですね。</p>
<p>処分庁</p>	<p>委員ご指摘の点ですが、病床数が変わらず、レイアウトが変われば、ブルーの部分は変わることになります。計画はブルーの部分が 1732 平方メートル、20.96 パーセントです。委員ご指摘のとおり、レイアウト変更により、ブルーの部分が増減すると思いますので、そうであれば割増容積率の 20.96 パーセント、若干増減することが起こり得ると思います。21 パーセントとか 19 パーセントになるといったことが。そうであれば、今回申請容積率が 207.55 パーセントですので、支障がないと考えます。</p>
<p>池内委員</p>	<p>今の話を総合すると、13 番のスライドの最終的な数字、これをもって判断しているので、これが変わったときには、変更届を速やかにお出してくださいということをおっしゃっているのだらうと思います。これから変更してはいけません、ということではないですね。変更届を受け付けますとね。</p>
<p>処分庁</p>	<p>許可等事項変更届という許可の対象が多少変わる場合の提出様式がございまして、通常そのようなかたちで対応させていただきます。</p>
<p>池内委員</p>	<p>なので、これの変更届が出てくる可能性はあるのではないのかな。</p>
<p>会 長</p>	<p>他には、いかがでしょうか。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>最後の意見の中で、病床数の増減がないので十分な駐車台数が確保できているという。これは交通上の支障がないという理由になると書かれていますよね。おそらくこれは周りの公道に車が滞留しな</p>

	<p>いというか、駐車しないということを意識した、交通上支障がないということだと思っておりますが、これはこれでいいのですけれども、ちょっと気になるのは、現状の敷地での車の出入口と今度計画される出入口の数なり位置なりの観点から交通上支障がないというのも判断としてはいるのかなと思っておりますが、そのあたりを図面でご説明いただけたらと思います。</p>
<p>処分庁</p>	<p>現状、敷地内の駐車場はかなり少なくなっておりまして、敷地内には25台取れている状況です。病院周辺の駐車場のスペースも今の病院の駐車場として利用されている状況でありまして、今回、南側の敷地を増やすことによって、敷地内に125台の駐車スペースを確保する予定になっています。今と比べると100台ほどプラスになるような状況になっています。外部で利用されている駐車場もそのまま利用することができますので、単純に駐車場台数としては増える計画となっています。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>駐車場の位置は現状、この辺り…。</p>
<p>処分庁</p>	<p>そうですね。現状の駐車場の位置にまずは新たな病院を建築していく計画でして、最終的にはこの辺り、1階部分、あと地下部分にも駐車場はあるのですけれども、敷地内の駐車場という意味では、25台から125台に大きく増えることになるのですが、駐車場の出入口の位置については、開発等で適切に協議を行いながら、進んでいくものと考えます。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>来客用の駐車場を増やすということで、それは中で収められるというようなことかなと思っておりますが、一方でこの計画のレイアウトを見ていると、東側の市道と西側の市道、この両方に出入口があるように思われるのですね。現状、東側の出入口があるのかないのか。ないとする、新たにできるので車がそこに出る。交通上の安全がどうなのかというのが一つと、もう一つは来場者用だけではなくて、病院なので、緊急車両が病院の機能の拡大に伴って増えると思うのです。今、図面を見ていると南側のところ、そこがおそらく救急車両の出入口だと思うのですが、そういうところも含めて出入口が、計画上既存より増えていくのではないのかな。その観点からも交通上の支障がないという、そういう計画であり、その計画を審査しているという、こういったところがあるのではないかなと思っておりますがいかがですか。</p> <p>現在、緊急車両はどこから入っていると思うのですね。それは何処なのですか。現在の緊急車両の出入口。</p>
<p>処分庁</p>	<p>現在の出入口は西側のこの部分です。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>西側から緊急車両なり来院者の車なりが出入りしているというの</p>

	<p>が現状なのですね。計画では、救急車両は南側の三角のところを少し入ったところ、そこに振り替えられると。来院者用の西側の出口はほとんど同じくらいだろうと。加えて、もう一つ東側の公道のところに入出入口が加わるということですかね。</p>
処分庁	<p>この駐車場、路面標示でいきますと、東側が入口で西側が出口です。</p>
牧田委員	<p>東側から入って抜けるような感じ。</p>
処分庁	<p>停める場合は時計回りに行きます。</p>
牧田委員	<p>今は西側から入って出るとい、西側だけで入って出るとい構造になっているのですか。車の台数が増えるにしても、東側から入って西側から出るとい、まあまあ分散されるといか交通整理がされるとい計画になっているといことですね。はい、わかりました。ありがとうございます。</p>
会 長	<p>他にはいかがでしょうか。</p>
片岡委員	<p>先ほどのレイアウトにも少し関係するのかもしれないけれど、青い部分について教えていただければと思います。1 2 番の図面で、例えば4つの病床の部屋があるでしょう、617号室とか612号室とか一連の。その病床と右の縦の4つの病床といのは、その用途が違ったりするのですか。どういのかたちでブルーを引いているのかな。同じようなレイアウトだし、同じような感じなのですが、若干違うので。なにか入室者といか病室の性質によって変わるのかな。そこまで細かなことを考えられて引かれているのか、それともザクッと1室に対してこれくらいだろうといかたちでされているのか。ブルーの色塗りの部分について教えていただければと思います。</p>
処分庁	<p>1病床あたり 4.3 平方メートルといのを便宜上示しているものです。</p>
片岡委員	<p>厳密にそことか、そういうことではないといことですね。</p>
処分庁	<p>1病床あたり 4.3 平方メートルを白抜きするといかいうふうな表現になるといことです。</p>
片岡委員	<p>わかりました。ありがとうございます。</p>
会 長	<p>他にはいかがでしょうか。ないようでしたら、この件、議案第3号、建築基準法第52条第14項第1号の規定による許可については、同意としてよろしゅうございますか。</p>

<p>処分庁</p>	<p>(一同異議なし)</p> <p>それでは、審査会として同意といたします。 続きまして、議案第4号、建築基準法第43条第2項第2号の規定による建築許可について、処分庁よりご説明をお願いします。</p> <p>それでは、議案第4号についてご説明します。 本件は、建築基準法第43条第2項第2号の一括同意基準に該当しないため、提案基準の7に該当するものとして付議するものでございます。</p> <p>議案第4号は、一戸建ての住宅の建て替えの計画ですが、本件道路状空地を介して建築基準法上の道路に接続し、袋路状で延長が約41mとなっており、35mを超えるため、提案基準7の個別案件として当審査会の同意を求めるものです。</p> <p>続きまして、議案書第4号をご覧ください。合わせて画像にて説明します。</p> <p>議案番号4号、適用条文は、建築基準法第43条第2項第2号です。</p> <p>敷地の位置は、堺市北区金岡町2188番15です。 地域・地区は、第一種中高層住居専用地域で、指定建ぺい率60%、指定容積率200%の準防火地域です。 主要用途及び申請建築物用途は、共に一戸建ての住宅です。 工事種別は新築、構造は木造です。 敷地面積は、51.73平方メートルです。 建築面積は、申請部分が25.92平方メートルです。 延べ面積は、申請部分が50.62平方メートルです。 建ぺい率は、50.11パーセント、容積率97.86パーセントです。 建築物の高さは、申請部分の最高高が7.14m、軒高が6.3mです。 階数は2です。 続きまして、周辺の状況についてご説明します。 スライド01位置図をご覧ください。 申請地は、地下鉄御堂筋線新金岡駅の南東約980mに位置しています。</p> <p>スライド02付近見取図をご覧ください。 申請地の東側約140mには、府道我堂金岡線、西側約170mには市立金岡小学校が立地しています。</p> <p>スライド03道路種別色分図をご覧ください。 道路の凡例を載せております。緑色部分が申請地です。 黄色の点線で囲んだ範囲が袋路状の本件道路状空地で、西側の市道に接続しています。</p> <p>スライド04協定通路現況図をご覧ください。 青色点線で囲まれた道路状空地は、幅員が3.37m～4.0mのアスファルト舗装で、L型側溝と縁石による道路形態の整備を行い、角敷地</p>
------------	--

を除いて幅員 4 m に拡幅する協定が平成 28 年 1 月 22 日に締結されています。

青色実線部分は、L 型側溝により道路形態が整備され、幅員 4.05 m に拡幅されており、申請地から約 4.1 m で西側の市道に接続しています。

スライド 05 土地利用計画図をご覧ください。

申請地を緑色の線で示しています。敷地の前面は L 型側溝が整備されており通路幅員 4.05m が確保されています。

給水については水色線で示しており、既設の引込管を使用する予定です。敷地内の雨水排水については黒線で示しており、L 型側溝に排水する予定です。汚水は赤線で示しており、既設管を利用して排水を行う予定です。

写真①は西側市道 西より協定通路を写したものです。

写真②は協定通路より西側を写したものです。

写真③は協定通路より 4.05m に拡幅整備された通路部を写したものです。

写真④は東より協定通路を写したものです。

写真⑤は申請地を写したものです。

次のページより各委員の皆様にご覧いただき申請建物の各階の平面図また立面図、断面図をご覧ください。本審査会の同意をいただき、許可手続きを終えた後、建築確認申請及び同完了検査を受けて工事が完了したのち、本件住宅は、個人所有となるため、個人情報保護及び私有財産保護の観点から、傍聴者用資料及び画像については、差し控させていただきますので、ご了承ください。

委員のお手元の画面では、スライド 06、平面図が確認できると思います。

スライド 07、スライド 08 については、それぞれ立面図、断面図となっております。

以上で、参考図書による敷地周辺の状況と計画の概要の説明とさせていただきます。

それでは、次ページ議案第 4 号の調査意見書をご覧ください。

以下のとおり調査意見を付させていただいておりますが、事前に送らせていただいているものと少し表現を変更させていただいております。

それでは、調査意見書を読み上げさせていただきます。

本件道路状空地扱いとなっている市道金岡 229 号線は、道路幅員 3.37m～4.05m のアスファルト舗装で、L 型側溝及びコンクリート縁石が整備されている。沿道には、昭和 42 年頃に建設された一戸建て住宅 12 棟が建ち並んでいる。

市道区域内で 4.00m 未満の幅員部分は、建築基準法が定める基準を満たさず、平成 2 年度の道路調査により道路非該当との判断がなされた後、地元要望に基づき、平成 14 年度に本市に寄付され、市道認定されたものである。そのため、敷地の一部に通路後退区域を設け、各対象者が建て替え時に通路後退し、幅員 4.00m 以上を確保す

	<p>る協定が平成28年1月22日に締結されていることから法第43条第2項第2号の許可申請の対象としたものである。</p> <p>本件敷地は市道に接するものの、袋路状となっており、法上の道路接続部から敷地までの延長は約41.00mである。幅員4m未満で延長が35mを超えるため一括同意基準には該当しない。</p> <p>申請地の前面は道路幅員4.05mを確保しており、本件道路状空地の幅員4m未満の区間は、角敷地を除き、許可対象住宅の建替えにより将来幅員4mが確保されることが確実であると見込まれ、交通上問題はない。</p> <p>私有地の通路後退部分を除いて、本市が所有しており、アスファルト舗装で、L型側溝を含め、道路形態が整備されている。本件敷地より南に約18mで東西に通じる道路状空地があり、緊急時には2方向避難が可能となっていることから、安全上の支障はない。</p> <p>許可申請建築物は、外壁、軒裏防火構造を採用し、防火上有効な措置が取られ、防火対策に配慮した設計となっている。</p> <p>雨水は通路内雨水枥を介して、公共下水道本雨水管に、汚水は既設管を利用し、宅内汚水枥を介して、排水を行う計画である。給水管は既設の引き込み管を直径20mmに交換の上使用する予定である。</p> <p>以上のことから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断し、条件を付した上で許可するに支障がないものと思われる。</p> <p>なお、許可の条件としましては、許可にかかる建築物は、その敷地が接する道路状空地を「道路」と読み替えて、建築基準関係規程に適合するものであること、確認申請の受付までに申請地前面の形態整備がなされていること。</p> <p>以上でございます。</p> <p>ご審議の程、よろしくお願い申し上げます。</p>
会 長	<p>ありがとうございました。ご説明いただきましたが、委員方から何かご意見、ご質問、ございませんでしょうか。</p>
池内委員	<p>「本件敷地より南に約18mで東西に通じる道路状空地」というのを03のスライドで示していただけますか。18mというのはどこですか。</p>
処分庁	<p>これですね。これが18mです。18mほど家から行くと東西に抜けるところにつながりますよということです。</p>
池内委員	<p>「18mで東西に抜ける」で、西はいいですけども、東の道ですね、それを2方向避難と呼ぶのでしょうかということなのですけど。</p>
処分庁	<p>位置付けとしては、ここまでは市道なのでですけども、ここから先は里道なのです。今、幅員も120cmあるので、人が十分に通れる道が確保できると、できていますということです。</p>

池内委員	<p>「安全上支障がない」。この表現は難しいな。緊急2方向避難が可能な120cmを言っているかどうかですね。堺市さん的にはOKでも、世の中の的にOKかどうかという話。そこが気になります。おっしゃっていることは理解しました。あと、「防火上、支障がないと判断し」は、消防さんは特に…。</p>
処分庁	<p>当該地から4.1m位のところに消火栓があって、それを使って消火活動が可能であるという意味から防火上支障がないとしております。</p>
池内委員	<p>はい、わかりました。</p> <p>先ほどの件ですけれども、できれば調査意見のところを、「緊急時に2方向に避難できることから」に変えていただけたらと思います。「2方向避難」という言葉を使うときは注意しなくてはいけなくて、建物であればどちらに逃げてもほぼ同じ、幅が同じものがあるということを示します。屋外であれば、どちらにあってもあまり差がないというのが原則としてあると思うので、「2方向避難」という言葉をこういうときには使わない方がいい。でも「2方向に避難できる」のは確かで、おっしゃっているように、里道の幅まで押さえておられるので私はそれでいいと思うのですけれども、「緊急時に2方向に避難ができるから」と、「2方向に」と入れていただいたらいいと思います。</p>
会 長	<p>よろしゅうございますか。それでは、この件について他にございませんか。</p> <p>他にないようですので、議案第4号、建築基準法第43条第2項第2号の規定による建築許可について、同意としてよろしいですか。</p> <p>(一同異議なし)</p> <p>異議なしと認めます。それでは、議案第4号について同意と決しました。</p> <p>続きまして、議案第5号に移りたいと思います。処分庁の皆さんにはここで退席していただいて結構です。お疲れさまでした。</p> <p>(処分庁退席)</p> <p>それでは、ここからは非公開で議事を継続することといたします。</p> <p>(以下、非公開)</p>