

平成26年度第2回新居浜市建築審査会 会議録

- | | |
|--------|------------------|
| 1 開催日時 | : 平成26年11月26日(水) |
| | 午後3時30分から午後4時30分 |
| 2 開催場所 | : 新居浜市役所4階 41会議室 |

【事務局】

皆さんこんにちは。定刻がまいりましたので、ただいまから「平成26年度第2回新居浜市建築審査会」を開催いたします。

議事に先立ち、建設部長よりご挨拶申し上げます。

■建設部長挨拶■

【事務局】

ありがとうございました。

本日の会議は、原則公開でご案内させていただいておりますが、締め切りの3時25分で、傍聴人のお申し込みがありませんでした。

続きまして議事に入る訳でございますが、新居浜市建築審査会条例第4条の規定によりますと、議長は会長が務めることとなっております。高橋会長、よろしく願いいたします。

【会長】

本日はお忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。早速ですが議事に入りたいと思います。議案審議に先立ちまして議事録署名者の選任をしたいと思いますが、事務局の方いかがですか？

【事務局】

議事録の署名につきましては、従来から交代でお願いしておりまして、今回は順番からいきますと、柴田委員と佐々木委員になります。

【会長】

議事録署名者は、柴田委員と佐々木委員ということですので、よろしく願いします。

それでは第1号議案の審議に入りたいと思います。第1号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

それでは、まず、第1号議案の提案理由について、ご説明いたします。

お手元の議案の2ページをお開きください。

建築基準法第43条第1項ただし書きの規定に基づく許可について
(道路に通ずる通路に有効に接する敷地への許可申請
について、審査会の同意を求める)

新居浜市土橋二丁目15番4号 柿内政子様より、農道及び新居浜市土橋二丁目692番1からなる2.5mから2.85mの幅の通路に接して新居浜市土橋二丁目695番1、696番2に専用住宅を建築する許可申請がありました。

建築基準法第43条第1項では、建築物の敷地は道路に2メートル以上接しなければならないとなっていますが、同条ただし書により、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、建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでないとされています。

本件につきましては、許可申請内容を審査検討しました結果、①通路等の現況幅員は、2.5m～2.85mで、1.8m以上の通路が確保されていること。②人、車等の交通量に影響がないこと。③敷地が防火水槽・消火栓の影響範囲となっていること。④周辺の建築物等の配置、隣棟間隔による延焼の危険性、避難性能及び防火性能に影響がないことなど、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められますので、建築基準法第43条第1項の規定により建築審査会の同意を求めるものです。尚、本件につきましては、平成11年度第1回建築審査会でご審議いただいた「建築基準法改正に伴う建築基準法第43条第1項ただし書の許可基準について」で審査会付議案件の基準2に該当するものです。

続きまして補足説明をいたします。

お手元の議案書の提案理由のつぎのページ、の資料1をお開きください。

建築基準法の抜粋で、第43条の条文を載せております。

その次のページに、準耐火性能に関する技術的基準を載せております。

「火災による加熱により壁、柱、床、はりにあつては45分間、屋根、階段にあつては、30分間、構造上支障のある変形、溶融、破壊、その他の損傷を生じないものであること」と規定されております。

次のページ、資料2をお開きください。

消防水利の基準を載せております。申請地の用途地域は、第一種低層住居専用地域ですので、消防水利に至るまでの距離が120m以下となっております。次のページに表が載っております。

次のページ、資料3をお開きください。

「43条但し書きの許可取扱い基準」の抜粋でございます。

本件は、農道ののど元部分が建築基準法の道路に該当しないことから、基準2に該当いたしません。赤ラインで囲んだ部分です。

基準2については、「敷地が道路に通ずる通路に有効に接する場合」ということで、観点が6点ほどありまして、まず1点目が、通路等の現況幅員及び延長距離、2点目が、人、車等の発生交通量、3点目が、消防用の防火用水の位置、4点目が、周辺の建築物等の配置、隣棟間隔による延焼の危険性、避難性能及び防火性能、5点目が、採光及び通風、6点目が、当該敷地内の雨水及び汚水排水処理となっており、このような観点から総合的な判断を行い、必要な場合は条件を付した上で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる場合とする。となつ

ております。

また、資料3の後ろの方に、基準2のイメージ図を載せております。

その内容については、滞留空地の確保や二方向避難の確保、また、建築物の制限として構造が準耐火構造等とする必要があります。

つぎのページ、資料4をお開きください。

付近見取図です。

赤で着色した部分が、議案第一号の申請地で土橋公園から南東へ約150mの位置になります。今回の審査会の付議案件は、すべてこの道筋となります。

次のページ、資料5をお開きください。

公図の写しです。

赤色の部分が申請地です。緑色の部分が市道で、茶色の部分が農道を含んだ改良区管理道路、紫色の部分が改良区管理道路となっています。もともと農道があり、改良区の幅員証明等が1.8m以上ある場合には、建築基準法の道路として認めております。

今回は、のど元の688-7、692-1の場所で、最近、建築確認申請があり、その際、土地改良区の幅員証明が、「公図上の農道幅員1.09m」となっており、配置図の道路表示は、農道幅員1.09mと自主後退70センチで確認がおりております。そこで、のど元部分が建築基準法の道路と認められなくなり、43条但し書き許可が必要となりました。ただ、現況幅員は、自主後退部分も含め1.8m以上は確保されております。また、自主後退部分の通行の承諾も得ております。

【委員】

すいません。最初に言った地番が688-7ですか？

【事務局】

688-7です。

【委員】

一筆だけですか？

【事務局】

688-7と692-1の二筆です。赤の申請地の対面の。緑色の私道の入り口の部分。その部分で確認申請があったということです。

【事務局】

次のページ、資料6をお開きください。

現地状況図です。

赤で着色した部分が申請地で、南の市道までが25m北の農道までが130mとなっています。消防水利については、青色の箇所では消火栓が2か所、防火水槽が1か所あり、第1から第4号議案まですべての敷地が120mの範囲内に入っており、防火上支障ないものと考えられます。

次のページ、資料7をお開きください。

中央が、写真方向を示した図で、両側が現況写真です。

左上①が但し書き道路の南の方で、市道からの入り口部分になります。元々の農道幅員は、赤の点線で示していますとおり、1.09mで、農道から擁壁までの70センチの部分は自主後退の扱いになります。現況幅員としては、4m以上あります。右上②が、申請地前の道路を南側から撮ったものです。左中央③が、北側から撮ったものです。右下④は、申請地の北のほうから撮ったものです。文字が南となっておりますが、北側からの間違いですので訂正をお願いします。

次のページ、資料8をお開きください。

配置図です。

オレンジ色の部分が改良区管理道路で幅員が2.5mです。黄色の部分が道路後退部分で、一方後退の4mを道路後退線としています。敷地の南西部分に4m四方の滞留空地を設けております。緑色の部分です。

次のページ、資料9をお開きください。

建物概要です。

用途地域は、4議案とも第一種低層住居専用地域、防火地域は4議案とも指定なしです。敷地面積は、416.12平方メートル、新築の一戸建て住宅で建築面積は、91.09平方メートル、延べ面積は127.52平方メートル、2階建てです。建蔽率は、基準の50%に対し、21.89%、容積率は、基準の80%に対し、30.64%、高さは、8.1mです。構造は、木造ですが、延焼の危険性、防火性能を考慮して屋根を不燃材である洋瓦葺き、主要構造部である外壁や、間仕切壁を準耐火構造としております。

次のページ、資料10をお開きください。

1階平面図です。

次のページが2階平面図です。

次のページが立面図です。用途地域が、第一種低層住居専用地域で、北側斜線の制限がありますので右下の東立面図で許容線を明示しております。

以上で、第1号議案の説明を終わります。

【会長】

ありがとうございました。先程提案理由の説明がありましたけれども、恒例で現地を視察するかどうかをご審議いただきたいと思います。いかがでしょうか？

■現地視察無し■

【会長】

それでは現地視察は省略ということで、進めさせていただきます。どなたでも結構です。ご質問等ありましたらお願いいたします。

【委員】

これだけの場合に限らないですけど、建築後退部分について、建築して完了検査が終わったら、そこに塀を立てたり、花を植えるケースがありますが、それらに対する市の対処はどのようになっていますか？

【事務局】

平成11年から後退部分の非課税措置や道路の舗装をするといった対応をしています。その他には完了検査を受けていない建築主には、文書にて完了検査を受けるよう指導しています。

【委員】

市の完了検査を受けた後に道路後退部分に塀等が造られたらどうしますか？

【事務局】

その度、指導します。

【委員】

道路後退を守らない申請者に対して、完了検査を取り消すとかはできないですか？

【事務局】

一度、検査済証を発行した場合、取り消すということは難しいと思います。

【委員】

では行政としては、建築後退部分に再び塀等が造られた場合は、有効な方法がないという事ですか？

【事務局】

通報があれば、指導に行くという対応をしています。

【委員】

いろいろな方法で頑張ってほしいと思います。

【会長】

通報があればと言う事ですね。
他にご質問はありませんか？

【委員】

道路後退をしています、延長130mのただし書き道路に接している土地についてはそれぞれの方後退ですか？

【事務局】

はい。

【委員】

最終的には全ての土地の所有者が道路後退すると4 m以上の道路ができるという事ですね？

【事務局】

そうです。

【委員】

他の議案も一緒ですけど、例えばこの一方後退というのは、基準2ということで、こうなるのですか？

【事務局】

そうです。

【委員】

両側後退ではなくて、片側後退というのは基準2で決まっているのですか？

【事務局】

そうです。

【委員】

基準2のイメージ図のページ。中心から2 m。これはのど元だけですか？

【委員】

この図では、中心から2 mというイメージですが、今回は全部一方後退なので、1.5 m後退して4 m、これでいいと思うのですが、こうでないといけないのかなという疑問はあります。

【会長】

通路の中心線から2 m後退でいいのではないですか？今回は、必ずしもそうはならなかったのですか？

【事務局】

このイメージ図は、基本的に中心から2 mという部分でのど元敷地の同意が取れない。その部分が広がらないという所を表示しているというものでそういう表示になってしまっていますが、基準2につきましては、原則これまでも現況から一方後退をして頂くということを条件に許可をしています。このイメージ図はただし書き道路について、のど元からの中心後退の同意が取れない場合という意味合いで書いていると、理解していただけたらと思います。

【委員】

そしたら、今回申請地の対面側が建て替える時には、道路後退はどうなりますか？

【事務局】

それは現況の幅、例えばこの議案第一号で言いますと前面道路は2 m 50 cmですけど。

【委員】

2 m 5 0 c mあるけど1 m 5 0 c m後退すれば4 mですよ

【事務局】

とりあえず一軒建てば4 mの幅員は確保できるという状態です。

【委員】

その反対側は？

【事務局】

反対側はこの2 m 5 0 c mから同じように4 m後退するようになります。

【委員】

2 m 5 0 c mから同じように一方後退で4 m？

【事務局】

最終的に、両方がただし書き許可で建て替われば、5 m 5 0 c mの通路ができるということになります。

【会長】

2. 5 mの通路があるので、その中心から2 m後退という訳にはいかないのか？

【事務局】

はい。これにつきましては、のど元が広がらないということがございますので、道の方で、ある程度の措置を取るほうがいいだろうということから、それぞれ一方後退と言う事にしております。

【委員】

その結果が5. 5 m？

【会長】

広くなるのならそれに越したことはないけれど、対面地が将来、道路後退をしなくていいということはないのですか？

【事務局】

そうです。将来的に全てが4 mになるという状況ではないものですから、この部分はどこかで安全性を上げていかなければいけないだろうということで、一方後退であったり滞留空地であったりという条件は付けるようにしております。

【委員】

その対面の家から後々クレームはでてこないですか？このように片方後退で。通常だったら2.5 mの中心から2 m後退ということなのに。

【事務局】

通常の建築基準法の道路であれば、当然道路中心から2 m後退で構いません。のど元からになります。

【委員】

どうしても向かい側が建て替える場合、1.5 m道路後退しなければならない。通常よりも大幅な制約がかかってくる訳です。逆に、道路を挟んで両方共が同時期に建て替えるのであれば4 mでいいのではないのですか？

【事務局】

いえ、これは一緒です。

【委員】

今回一緒に建て替える場合でも。

【事務局】

同時にもし向かい側が建て替えるという許可申請が出てきても、条件としては一緒です。

【委員】

一緒ですか？

【会長】

のど元が広がらないというところをもう少し説明していただけないでしょうか？例えば、この写真の資料7、①の部分、ここは農道が元々1.09 mだったと。現実ではもっと広く、4.5 mくらいあります。農道の横の権利等ははどうなっているのですか。個人の土地ですか？

【事務局】

農道の左側の部分については自主後退ということです。

【会長】

もうこれは後退していると。

【事務局】

右側に関しては、別の敷地の進入路になっております。この写真の現況状況の図で言いましたら、ちょうど番号④と書いてあるところの家に入る為の進入路です。

【会長】

進入路？

【事務局】

はい。進入路になっております。ですから現況としては、5 mくらいあります。

【会長】

あるけども現実には1. 79 mだという事ですか？

【事務局】

はい。

【委員】

農道の左側も自主後退ですか？

【事務局】

左側が、自主後退、右の方は進入路です。

【委員】

この、右の進入路についてもその一番奥の方の同意とかはいるのですか？

【事務局】

同意までは得ていませんが、通常ここに構造物は設けないと思います。

【会長】

交通上、安全上、防火上、衛生上は問題がないという事で同意を求めています、どうでしょうか？

【委員】

こういう緩和規定がないと家の建て替えができないので、そういう条件さえ満たせばよいのかと思います。

【会長】

交通安全上とかね。防火上は消火栓から120 m範囲に入っている、規則上はかまわないということで。特に意見等ございませんか。

【委員】

私は問題ないと思います。

【会長】

今日の議題は1号議案と4号議案までは同じ地区です。同じ所で並んでいるので、基本的には議論は同じかなと思うのですが。特に他にございませんか？

【会長】

特にないのであれば、裁決を行いたいと思います。

議案第1号について、同意するというところでよろしいでしょうか？

■各委員了承■

【会長】

それでは第1号議案については、同意することに決めさせていただきます。

【会長】

それでは第2号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

それでは、第2号議案の提案理由について、ご説明いたします。

お手元の議案の3ページをお開きください。

建築基準法第43条第1項ただし書きの規定に基づく許可について
(道路に通ずる通路に有効に接する敷地への許可申請について、審査会の同意を求める)

新居浜市土橋二丁目16番42号 井角武一様より、農道及び新居浜市土橋二丁目696番1外2筆からなる2.85mの幅の通路に接して、新居浜市土橋二丁目696番1に専用住宅を建築する許可申請がありました。

建築基準法第43条第1項では、建築物の敷地は道路に2メートル以上接しなければならないとなっておりますが、同条ただし書により、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、建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでないとされています。

本件につきましては、許可申請内容を審査検討しました結果、①通路等の現況幅員は、2.85mで、1.8m以上の通路が確保されていること。②以降につきましては、第1号議案と同じですので、省略させていただきます。

次のページ、資料1をお開きください。

付近見取り図です。

赤で着色した部分が、2号議案の申請地で、1号議案の北側になります。

次のページ、資料2をお開きください。

公図の写しです。

赤で着色した部分が申請地です。

次のページ、資料3をお開きください。

現地状況図です。

赤で着色した部分が申請地で、南の市道までが40m、北の農道までが115mとなっております。消防水利についても、消火栓から120mの範囲内に入っており、防火上支障ありません。

次のページ、資料4をお開きください。

中央が、写真方向を示した図で、両側が現況写真です。

左中央③が、申請地前の道路を南側から撮ったものです。右中央④が、申請地前の道路を北側から撮ったものです。

次のページ、資料5をお開きください。

配置図です。

オレンジ色の部分が改良区管理道路で幅員が2.85mです。黄色の部分が道路後退部分で、一方後退の4mを道路後退線としています。敷地の南西部分に4m四方の滞留空地を設けております。緑色の部分です。

次のページ、資料6をお開きください。

建物概要です。

敷地面積は、392.25平方メートル、新築の一戸建て住宅で建築面積は、99.41平方メートル、延べ面積は147.74平方メートルの2階建てです。建蔽率は、基準の50%に対し、25.34%、容積率は、基準の80%に対して、37.66%、高さは、8.32mです。構造は、木造で、屋根は不燃材である洋瓦葺き、主要構造部である外壁や、間仕切壁を準耐火構造としております。

次のページ、資料7をお開きください。

1階平面図です。

次のページが2階平面図です。

次のページが立面図です。

第1号議案同様、北側斜線の制限がありますので右下の東立面図でその許容線を明示しております。

以上で、第2号議案の説明を終わります。

【会長】

ありがとうございました。審議に先立ちまして、現地を視察するかどうかをご審議いただきたいと思っております。いかがでしょうか？

■現地視察無し■

【会長】

それでは現地視察は省略ということで、進めさせていただきます。

どなたでも結構です。ご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。

■ 質疑応答 ■

【会長】

一点だけ、先ほどの議論と同様になるのですが、農道が1.05mですか？

【事務局】

1. 09 mです。

【会長】

これが1. 8 mあったら二項道路なのですか？

【事務局】

はい。

【会長】

どこでも。

【事務局】

はい。

【会長】

事実上1. 8 m以上あるので、周りの人が承諾したらいいのでは？農道で幅員証明を出せば。

【事務局】

そうです。1. 8 m以上の幅員証明が出ていれば。

【会長】

二項道路で、それだけで問題ない。

【事務局】

はい。

【会長】

そういう点もあります。特にありませんか？

【会長】

他に意見等ございませんか？それでは、裁決を行いたいと思います。
まず、議案第2号について、同意するというところでよろしいでしょうか？

■各委員了承■

【会長】

それでは第2号議案は同意することに決めさせていただきます。

【会長】

それでは第3号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

同じ部分は省略していただいかまいません。

【事務局】

それでは、第3号議案の提案理由について、ご説明いたします。

お手元の議案の4ページをお開きください。

建築基準法第43条第1項ただし書きの規定に基づく許可について

(道路に通ずる通路に有効に接する敷地への許可申請について、審査会の同意を求める)

新居浜市土橋二丁目15番7号 田中靖様より、農道及び新居浜市土橋二丁目712番2からなる1.9mから2.75mの幅の通路に接して新居浜市土橋二丁目712番1、712番2に専用住宅を建築する許可申請がありました。

以下同文となりますので、省略しまして、①通路等の現況幅員は、1.9m～2.75mで、1.8m以上の通路が確保されていること。

②以降につきましては、第1号議案と同じですので、省略させていただきます。

次のページ、資料1をお開きください。

付近見取り図です。

赤で着色した部分が、3号議案の申請地になります。

次のページ、資料2をお開きください。

公図の写しです。

赤で着色した部分が申請地です。

次のページ、資料3をお開きください。

現地状況図です。

赤で着色した部分が申請地で、南の市道までが9.5m北の農道までが6.0mとなっています。消防水利についても、消火栓、防火水槽から12.0mの範囲内に入っており、防火上支障ありません。

次のページ、資料4をお開きください。

中央が、写真方向を示した図で、両側が現況写真です。

左上①と右下⑥が、申請地前の道路を南側から撮ったものです。右上②と左下⑤が、申請地前の道路を北側から撮ったものです。

次のページ、資料5をお開きください。

配置図です。

オレンジ色の部分が改良区管理道路で幅員が北の方で1.9m南の方で、2.75mとなっております。黄色の部分が道路後退部分で、一方後退の4mを道路後退線としています。敷地の南東部分に4m四方の滞留空地を設けております。緑色の部分です。

次のページ、資料6をお開きください。

建物概要です。

敷地面積は、519.96平方メートル、新築の一戸建て住宅で建築面積は、120.38平方メートル、延べ面積は151.39平方メートル、2階建てです。建蔽率は、基準の50%に対し、23.15%、容積率は、基準の80%に対し、29.11%、高さは、8.20mです。構造は、木造で、屋根は不燃材である洋瓦葺き、主要構造部である外壁や、間仕切壁を準耐火構造としております。

次のページ、資料7をお開きください。

1階平面図です。

次のページが2階平面図です。

次のページが立面図です。

第1号議案、2号議案同様、北側斜線の制限がありますので右下の東立面図で許容線を明示しております。

以上で、第3号議案の説明を終わります。

【会長】

ありがとうございました。先程提案理由の説明がありましたけれども、恒例で現地を視察するかどうかをご審議いただきたいと思います。いかがでしょうか？

■現地視察無し■

【会長】

それでは現地視察は省略ということで、進めさせていただきます。
ご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。

■ 質疑応答 ■

【会長】

今回の議案の場合は前の道が1.9mで狭いです。そこが違うだけですけど。

【委員】

同じ道路で申請が出たというのは、偶然ですね。

【事務局】

そうですね。

【会長】

建築士が一緒ですね。

【事務局】

はい。

【会長】

神野委員、何か質問がありますか？

【委員】

実は私は同じような道路になっているからどうなのかなと、現地を見に行ってきました。同じところで偶然申請が出てきたのかと思いました。道路に極端な大風が吹いたということになった時に、もう駄目だろうというような印象はあります。しかし市としては、申請が出てきた以上は、要件に合っているのだから、やはり同意せざるをえないだろうというような感じは受けたのですけど。

【会長】

今回の案件は全て建て替えですか？

【事務局】

はい。全て建て替えです。

【会長】

では、昔から建っていたという所も、準耐火構造とする必要性がありますか？

【事務局】

はい。

【会長】

神野委員が心配されているのは、そういう構造の制約ですか？

【事務局】

滞留空地を設けたり、避難経路等いろいろ許可条件を付しています。

【会長】

そして佐々木委員が指摘するように、できるだけ家が建つように運用していかないかと。そんな所で、我々が疑問に思う所があればチェックしていくのですけども。皆さん、よろしいということ。

【会長】

他に意見が無いようでしたら、裁決を行いたいと思います。
議案第3号について、同意するという事でよろしいでしょうか？

■各委員了承■

【会長】

それでは（第3号議案に）同意することに決めさせていただきます。

【会長】

続きまして第4号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

それでは、第4号議案の提案理由について、ご説明いたします。

お手元の議案の5ページをお開きください。

建築基準法第43条第1項ただし書きの規定に基づく許可について（道路に通ずる通路に有効に接する敷地への許可申請について、審査会の同意を求める）

新居浜市土橋二丁目15番4号 宮崎啓様より、農道及び新居浜市土橋二丁目713番4からなる1.97mから2.3mの幅の通路に接して新居浜市土橋二丁目713番4に専用住宅を建築する許可申請がありました。

途中省略させていただきます。本件につきましては、許可申請内容を審査検討しました結果、①通路等の現況幅員は、1.97m～2.3mで、1.8m以上の通路が確保されていること。

②以降につきましては、第1号議案と同じですので、省略させていただきます。

次のページ、資料1をお開きください。

付近見取り図です。

赤で着色した部分が、4号議案の申請地になります。

次のページ、資料2をお開きください。

公図の写しです。

赤で着色した部分が申請地です。紫色の地番付きの道路に接していますが、この道路は、土地改良区管理道路となっております。

次のページ、資料3をお開きください。

現地状況図です。

赤で着色した部分が申請地で、南の市道までが125m北の農道までが30mとなっております。消防水利についても、消火栓、防火水槽から120mの範囲内に入っており、防火上支障ありません。

次のページ、資料4をお開きください。

中央が、写真方向を示した図で、両側が現況写真です。

左上①が、但し書き道路が北側で接続している農道の状況です。この道は、42条の2項道路で建築基準法の道路扱いとなっております。右上②が但し書き道路の北の入り口部分で赤で囲んでいる部分が但し書き道路に該当し、左側の舗装している部分は進入路となっております。

次のページ、資料5をお開きください。

配置図です。

オレンジ色の部分が改良区管理道路で幅員が北の方で2.3m南の方で、1.97mとなっております。黄色の部分が道路後退部分で、一方後退の4mを道路後退線としています。敷地の南東部分に4m四方の滞留空気を設けております。緑色の部分です。

次のページ、資料6をお開きください。

建物概要です。

敷地面積は、285.91平方メートル、新築の一戸建て住宅で建築面積は、73.57平方メートル、延べ面積は129.17平方メートル、2階建てです。建蔽率は、基準の50%に対し、25.73%、容積率は、基準の80%に対し、45.17%、高さは、8.175mです。構造は、木造で、屋根は不燃材である洋瓦葺き、主要構造部である外壁や、間仕切壁を準耐火構造としております。

次のページ、資料7をお開きください。

1階平面図です。

次のページが2階平面図です。

次のページが立面図です。

第1号議案、2号議案、3号議案同様、北側斜線の制限がありますので左下の東立面図で許容線を明示しております。

以上で、第4号議案の説明を終わります。

【会長】

ありがとうございました。提案理由の説明がありましたけれども、恒例で現地を視察するかどうかをご審議いただきたいと思います。いかがでしょうか？

■現地視察無し■

【会長】

それでは現地視察は省略ということで、進めさせていただきます。

どなたでも結構です。ご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。

■ 質疑応答 ■

【委員】

救済措置とはいうもののかなり厳しいですね。この片側4m後退だけではなく滞留空地。これも申請者にしてみればかなりの負担ですね。しかし、建て替えて出来ないよりはましですけども。

【会長】

これで少しずつ道が広がっていくからいいじゃないですか。

【委員】

その通路部分だけではなく、滞留空地の部分です。

【会長】

滞留空地は、幅が4 mになって、それに一様に滞留空地を設けて、申請者の負担は大きくなるけども、道が広がるのだから、ちょっとずつでも。

【委員】

この滞留空地もずっと継続しないといけないのですね？

【事務局】

はい。

【会長】

その後どうなるのか解らないけども。

【会長】

他に意見等ございませんか。それでは、裁決を行いたいと思います。議案第4号について、同意するというこゝでよろしいでしょうか？

■各委員了承■

【会長】

それでは第4号議案は同意することに決めさせていただきます。

【会長】

続きまして第5号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

それでは、第5号議案の提案理由について、ご説明いたします。
6ページをお開きください。

議案番号 第5号

「建築基準法第43条第1項ただし書の許可について」（包括同意案件の報告）

平成11年度第1回建築審査会でご審議いただいた「建築基準法改正に伴う建築基準法第43条第1項ただし書の許可基準について」で、包括同意案件としてご承認頂いた許可基準に該当するものの報告をするものです。

前回の報告から申請のありました43条包括同意案件は、全部で3件ございました。

内訳としましては基準4の公共の用に供する道に接して建築する場合は3件となっています。

以上です。

【会長】

まとめて3件ありますが、現地視察は、報告案件ですので、省略でよろしいでしょうか？

■各委員了承■

【会長】

それでは、もう少し詳しい説明を事務局お願いします。

【事務局】

議案書の第5号議案の提案理由の次のページに3件の許可番号、申請者、申請地、該当基準等を示した一覧表がございます。

その次のページから、3件分の附近見取り図・現況写真、配置図を順番にお示ししています。

左上に資料番号を表示しております。

それでは、資料番号1から順番に、ご説明いたします。

資料番号の1、場所は川東にあるザ・ビッグ松神子店から南へ約200mの位置になります。資料は、北となっておりますが、南へ約200mです。すいませんが訂正をお願いします。

写真は、申請地西側の河川堤防道路を南向きに撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、河川堤防に接しており基準4となります。

次のページをお願いします。

資料番号の2、場所は、吉岡泉土地改良区から北東へ約300mの位置になります。

写真は、申請地西側の改良区管理道路を南向きに撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で土地改良区が管理する道路に接しており基準4となります。

次のページをお願いします。

資料番号の3、場所は、滝の宮公園から東へ約200mの位置になります。

写真は、申請地北側の市管理道路を西向きに撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で新居浜市が管理する道路に接しており基準4となります。

以上で、第5号議案の包括同意案件3件の説明を終わります。

【会長】

事務局より、包括同意案件3件の報告がありましたが、特にご質問等ございませんか？

■質疑無し■

【会長】

それでは、3件の報告案件について特にご意見なければ、了承するというところでよろしいでしょうか？

■各委員了承■

【会長】

はい。ありがとうございます。それでは議案第5号は了承するというで決定いたします。議案の審議は、これで終わらせていただきます。事務局から何かありませんか。

【事務局】

ありません。

【会長】

以上をもちまして建築審査会を終わらせて頂きます。ありがとうございました。