

## 平成28年度第1回新居浜市建築審査会 会議録

- |        |                  |
|--------|------------------|
| 1 開催日時 | : 平成28年9月28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。出席予定の委員の方が全員お揃いですので、ただいまから「平成28年度第1回新居浜市建築審査会」を開催いたします。

審議に先立ち、建設部 部長 赤尾よりご挨拶申し上げます。

### 【部長】

建設部長の赤尾でございます。平成28年度第1回の新居浜市建築審査会の開催にあたりましてご挨拶申し上げます。

委員の皆様には大変お忙しい中、また今日の雨の中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、市政全般、特に建築行政にあたりまして、ご指導、ご協力をいただいておりますことをこの場をおかりしまして、御礼を申し上げます。

さて、本日ご審議頂きます案件は、お手元の資料でございますとおり、第1号議案として「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」、第2号議案として「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」の包括同意案件の報告でございます。

詳細につきましては、事務局よりご説明を申し上げますので、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

### 【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ございませんでした。

次に、審査会長、会長代理の選任でございますが、建築基準法第81条の規定により、会長及び会長代理は、委員が互選することとなっておりますが、どの様にいたしましょうか。

### ■会長、会長代理の選任■

### 【事務局】

それでは、会長には高橋委員さん、会長代理には佐々木委員さんということで、よろしくお願いいたします。早速で恐れ入りますが、高橋会長には、会長席にお移り頂きまして、就任のご挨拶をお願いいたします。

**【会長】**

皆さんこんにちは。先ほど紹介にありました高橋です。長いこと会長をさせてもらっていますが、今回もお願いされましたので、会長にさせてもらいました。建築行政は、家が建つか建たないかにそれによって新居浜市の発展と将来像に掛かってくる問題でございますので、そのあたりは臨機応変に対応していきたいと思っています。任期の2年、よろしくお願いします。

**【事務局】**

ありがとうございます。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ます。

**【会長】**

それでは、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っておりますけれども、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、神野委員と松本委員になります。

**【会長】**

議事録署名者は、神野委員と松本委員ということですので、ご足労ですが、よろしくお願いします。

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、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16番46号 西原吉二（にしはら きちじ）様より、農道及び新居浜市土橋二丁目707番1からなる2.14mから2.85mの幅の通路に接して新居浜市土橋二丁目697番1、707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のものについては、この限りでないとしています。

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、2.14m～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。別表の赤枠内です。

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。となっております。

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100mの位置になります。

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、平成26年に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。

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60m北の農道までが90m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、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。左中央③が、申請地前の道路を南側から撮ったものです。右下⑥は、申請地の南東のほうから撮ったものです。

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2.14～2.85m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9をお開きください。

建物概要です。

用途地域は、第一種低層住居専用地域、防火地域は指定なしです。敷地面積は、663.47平方メートル、新築の一戸建て住宅で建築面積は、94.85平方メートル、延べ面積は137.66平方メートル、2階建てです。建蔽率は、基準の50%に対し、14.29%、容積率は、基準の80%に対し、20.74%、高さは、8.325m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号議案の補足説明を終わります。

**【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。それでは、どなたでも結構ですが、先ほどの事務局からの説明につきまして、ご質問等ありましたらお願いいたします。

**■委員質問■**

**【委員】**

前回の審査会で、この近くが出ていて、先ほどの説明で地番を言って頂いたと思いますが、もう一回お願いします。

**【事務局】**

地番の方がよろしいですか。

**【委員】**

はい。

**【事務局】**

一年半前にご審議して頂いたのが4か所あります。まず、市道のグリーンの右上の方の695-1、2、696-1、少し下の695-2、3です。あと、今回の対面地であります711-1、2、4です。赤色の斜線の反対側です。そして一つ飛ばしの713-4以上の4件です。

**【委員】**

これがすべてただし書きで許可されているということですね。

**【事務局】**

はい。そうです。見にくくて申し訳ないですが、地図上でいうと、これの下2棟と対面地と少し上に上がった1棟が一年半前に4棟分ご審議していただいております。

**【委員】**

今回も差支えないかとおもいます。

**【委員】**

7 1 1 - 2、4の斜線が写真3番ですか。申請地の反対側ですか。

**【事務局】**

写真5番あたりに写っているかと。

**【委員】**

ここは同じく許可されているのに、幅員が2.58mだったということですか。

**【事務局】**

対面地のところの田中様のお宅は、現在建て替えをされていないので現状の道路のままです。

**【委員】**

写真3番の左側ですね。

**【事務局】**

そうです。

**【委員】**

ただし書きの申請はあったけど、建替えてはいないということですね。

**【事務局】**

そうです。

**【委員】**

物件が住宅なのでそんなに厳しくは言わなくていいと思いますが、ただし書き道路の話がでてきたら、自分の家の前が4m引いて、のど元で引いてくれないところはそのままで、道がジグザグになりますが、それはそれで仕方がないのですか。

**【事務局】**

一斉に整備ができればいいのですが、一つは建替えということがあります。それぞれの事情を持ちながら住まわれていると思いますので、なかなか一斉に整備というのは難しいということで、この許可自体は建替えの際に工事と一緒に撤去していただいて、空地を造っていただく。時間をかけながらも、少しずつ安全な方向へ条件を整えるということですので、仰られるように、部分的に広がったり狭かったりという状態が、すべて建て替わるまでは、しばらく続くということになります。

**【委員】**

仕方がないと思いますが、この沿線の間について、当然、建て替えの際に申請ができてきますよね。道路中心から2mずつ引いて、最終的には4mとなると真っ直ぐの道路ができるけれども、この許可でいくと向いが引かないので、自分が引くときには片側4mとなると、このようにジグザグ

になるかと。

**【事務局】**

基準2の許可につきまして、イメージ図がわかりづらくて申し訳ないのですが、基本的には対面地から一方的に4mの土地を確保してもらい、その条件を得て許可をとる。中心から2mはイメージ図を見られて思われたのだと思うのですが、実際の許可の条件としては現況の道路、広がる前の道路という意味ですけれども、その対面地から4mはなにも造らないでいただく。これは向かい側についても相手が4mひっこんだから対面地はひっこまなくてはいいいということではなく、あくまでも現状の道路を基本として対面地から4mとして許可をしております。

**【委員】**

資料8の配置図の4mが最終的には通るといえることですか。

**【事務局】**

のど元が広がらないということの条件の中で許可をしますので、全部が4mで通って将来的に自由に行き来ができる状態は将来的にはありません。そこで、のど元を除いた中で、通常よりも安全な道、広い幅を確保していただくということを念頭にしております。もともとの道が狭ければ狭いほど、広い空間を作っていただくということにしております。例えば、資料8が今回のご審議いただく案件の配置図ですけれども、オレンジ色が現況の管理通路で、その端から4mを道路境界線にしております。逆に対面地側を許可する場合も同じように、オレンジ色の道路の対面地から4mとなりますので、このケースでいくとおおよそ5m強の幅の通路が最終的にはできるということになります。

**【事務局】**

概ね2. 5mがあれば、1. 5mずつ皆が引けば、5mの道が確保できるということになります。

**【会長】**

これは何年後になると、道が通るようになるのですか。

**【委員】**

すべて建替えができない限りは、通らないです。

**【委員】**

今言われたのは、結局、片側後退をする前に、既存の道路の位置を先にだしてもらわないといけないということですか。

**【事務局】**

はい、そうです。これは、特別に許可を出すものなので、記録は残り、原始の農道は固定で対面お互い同じように引く。家が建たない場所は狭いのですが、建てたい方はすべて、同じように片側から4m引くということになります。

**【委員】**

両方をたまたま一緒に建替えをする場合だったら、中心から2 mでよいのですか。

**【事務局】**

たまたま同じでも、それぞれが対面から4 mずつ引いて頂きます。  
広くなる方が安全ということです。

**【委員】**

今回、建替え許可が出て、道路後退して、建物も新しくなっても、のど元が広がらない場合なので、この敷地の方が、再度、建替える場合もまた同意がいるのですか。

**【事務局】**

います。道が4 m以上で通り抜けて、新居浜市の市道として引き取られない限りは、審査会の同意が必要です。全体で開発許可というのは難しいと思います。

**【会長】**

市の道路にするということは、現実的には難しいのですか。

**【事務局】**

現状では難しいです。

**【会長】**

この付近は、以前にも43条のただし書きの適用をしているケースがありますので、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、同意するということがよろしいでしょうか？

**■各委員了承■**

**【会長】**

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。  
3ページをお開きください。

議案番号 第2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32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21件、基準5の既存建築物の建替等で、従前と比べて避難、通行の安全性等が損なわれない場合が5件、基準7の敷地が、里道により分断されているが、里道を経由することにより道路に接する場合は6件となっています。以上です。

**【会長】**

まとめて 32件ありますけど、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2号議案の提案理由の次のページに、32件の許可番号、申請者、申請地、該当基準等をお示した一覧表がございます。

その次のページから、32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、場所は立川にある龍河神社（りゅうかわじんじゃ）から北へ約200mの位置になります。

写真は、市道から申請地方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、里道を経由して市道に接しており基準7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、土橋公園から北へ約200mの位置になります。

写真は、新居浜市管理道路から申請地方向を撮ったものです。

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。

次のページをお願いします。

資料番号の3、場所は、県立新居浜病院から南東へ約100mの位置になります。

写真は、新居浜市管理道路から申請地方向を撮ったものです。

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。

次のページをお願いします。

資料番号の4、場所は、新居浜市上部給水区吉岡送水場から東へ約300mの位置になります。

写真は、北から南方向を撮ったものです。

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5、場所は、県立新居浜病院から南東へ約100mの位置になります。

写真は、新居浜市管理道路から申請地方向を撮ったものです。

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。

次のページをお願いします。

資料番号の6、場所は、船木中学校から西へ約50mの位置になります。

写真は、土地改良区管理道路から申請地方向を撮ったものです。

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7、場所は、土橋公園から北へ約150mの位置になります。

写真は、新居浜市管理道路から申請地方向を撮ったものです。

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。

次のページをお願いします。

資料番号の8、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、東から西方向を撮ったものです。

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。

次のページをお願いします。

資料番号の9、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、土地改良区管理道路から北方向を撮ったものです。

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10、場所は、泉川中学校から南東へ約300mの位置になります。

写真は、東から西方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、里道を経由して国道に接しており基準7となります。

次のページをお願いします。

資料番号の11、場所は、新居浜市上部給水区吉岡送水場から東へ約300mの位置になります。

写真は、北から南方向を撮ったものです。

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12、場所は東原自治会館から北へ約350mの位置になります。

写真は、北から南方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、個人所有の通路に接しておりますが、4m未満の部分があるため、拡幅同意を得ることにより、許可をしております。基準5-1となります。

次のページをお願いします。

資料番号の13、場所は、多喜浜小学校から北へ約200mの位置になります。

写真は、南から北方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途はコンビニエンスストア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。

次のページをお願いします。

資料番号の14、場所は、ザ・ビッグ松神子店から南へ約200mの位置になります。

写真は、北から南方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で愛媛県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15、場所は、新居浜市上部給水区吉岡送水場から東へ約300mの位置になります。

写真は、北から南方向を撮ったものです。

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16、場所は、マルヨシセンター新居浜東店から北東へ約200mの位置になります。

写真は、①が西から東方向を撮ったものです。

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。

つぎのページをお願いします。

資料番号の17、場所は中萩中学校から南へ約200mの位置になります。

写真は、北から南方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、個人所有の通路に接しておりますが、4 m未満の部分があるため、拡幅同意を得ることにより、許可をしております。基準5-1となります。

次のページをお願いします。

資料番号の18、場所は、県立新居浜特別支援学校から北東へ約300 mの位置になります。

写真は、西から東方向を撮ったものです。

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。

次のページをお願いします。

資料番号の19、場所は、県立新居浜病院から南東へ約100 mの位置になります。

写真は、新居浜市管理道路から申請地方向を撮ったものです。

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。

次のページをお願いします。

資料番号の20ですが、資料番号4の計画に変更があり、再度許可を受けたものです。場所と写真については、資料番号4と同じになりますので、割愛させていただきます。

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21、場所は光明寺こども広場から南東へ約250 mの位置になります。

写真は、②番が北から南方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、里道を経由して市道に接しており基準7となります。

つぎのページをお願いします。

資料番号の22、場所は高津小学校から北東へ約200 mの位置になります。

写真は、②番が北から南方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、個人所有の通路に接しておりますが、幅員4 m以上あるため、通行同意を得ることにより、許可をしております。基準5-1となります。

次のページをお願いします。

資料番号の23、場所は喜光寺ふれあい広場から南東へ約200 mの位置になります。

写真は、①番が東から西方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、里道を経由して市道に接しており基準7となります。

つぎのページをお願いします。

資料番号の24、場所は滝の宮送水場から北へ約100mの位置になります。

写真は、②番が南から北方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、個人所有の通路に接しておりますが、4m未満の部分があるため、拡幅同意を得ることにより、許可をしております。基準5-1となります。

次のページをお願いします。

資料番号の25、場所は東田橋から南東へ約250mの位置になります。

写真は、①番が北から南方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、里道を経由して市道に接しており基準7となります。

次のページをお願いします。

資料番号の26、場所は、船木中学校から西へ約70mの位置になります。

写真は、東から西方向を撮ったものです。

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27、場所は、新居浜ICから南へ約500mの位置になります。

写真は、③番が東から西方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は納骨堂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。

つぎのページをお願いします。

資料番号の28、場所は新居浜警察署山根駐在所から北へ約300mの位置になります。

写真は、①番が南から北方向を撮ったものです。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、個人所有の通路に接しておりますが、4m未満の部分があるため、のど元以外の拡幅同意を得ることにより、許可をしております。基準5-2となります。

次のページをお願いします。

資料番号の29、場所は、新居浜市総合福祉センターから南西へ約150mの位置になります。

写真は、②番が西から東方向を撮ったものです。

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30、場所は、船木公園から北東へ約100mの位置になります。

写真は、南から北方向を撮ったものです。

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31ですが、資料番号1の計画に変更があり、再度許可を受けたものです。場所と写真については、資料番号1と同じになりますので、割愛させていただきます。

右側のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、里道を経由して市道に接しており基準7となります。

次のページをお願いします。

資料番号の32、場所は、東中学校から北へ約100mの位置になります。

写真は、②番が西から東方向を撮ったものです。

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2号議案の包括同意案件32件の説明を終わります。

#### 【会長】

事務局より、包括同意案件32件の報告がありましたが、特にご質問等ございませんか？

#### 【委員】

新居浜市で人口増加がみられる中、ここ何年かの傾向は、新規開発地での新築なのか、既存の宅地の建て替えなのか、その辺の割合はどのようなのですか？

#### 【事務局】

新規開発も多いですが、農地を転用しての開発は増えていません。長屋等を除却して、道路を設けるといふ小規模型の開発はあります。個別案件については、建て替えはあります。あと、お子さんが農地を継いで、転用して建てるという新規案件もあります。感じとしては半々なイメージを持っていますが、統計等の数値は出していません。

#### 【委員】

個人の所有権があるなかでそこに家を建てるので、そこまでなかなか規制はききにくいですが、やはりこれからの人口減少化の中でできるだけ、まとまった地域に家を建てていただくような形で、今後そのような方策はできにくいとは思いますが、色々と都市基盤整備するなかで、個人の新規の家のことまで触れにくいかもしれませんが、そういう事も考えながら進めていくべきだと思います。

#### 【部長】

今年から都市計画課の方で立地適正化というようなことで、市街地を拡大化していく方法での都市計画を行っていたところを180度転換しようとしています。これは、国の方からの方針でもございますし、そちらに向けて調査を始めたところでございます。

新居浜市といたしましては、ある意味切り捨てという表現とはなっていますが、ただ、個人さんの権利を阻害することは当然できませんので、「将来ここに居住誘導します」、「都市施設をこうゆう形で配置していくような地域にしていきます」ということを明示しながら、その中

で今後どのようなインセンティブを与えられるのか、そういうことも考えながら計画を進めていくという、端緒に立ったというような時期でございます、少しの間、お時間をいただけたらと思います。

今後、人口減少も言われていわれておりますので、社会資本の維持管理といったことについても、マイナス方向で考えなくてはならないという時代がやって参ります。その中である意味「建てるのは自由ですが、こうゆう不便があります」という施策に転換せざるを得ない状況にあるということで、そこらへんで数年かかります。またお知恵をお借りできたらと思いますので、よろしく申し上げます。

**【委員】**

一つお願いしたいのが、そういったコンパクトシティをつくるときに、既成市街地の人口集中地区を、「コンパクトシティ外だからそこに基盤整備をしない」というのではなく、ある程度バランスをとりながら整備をして頂きたい。

**【部長】**

元々が合併した町でございますから、各地区の拠点がございます。そうゆうものが、一時、線引きという形であらわれているときに、発展を阻害するのではないかとということで、線引き廃止した経緯もございますけれども、歴史的な背景等を考慮しながら、おそらくこの話には総論賛成各論反対の渦になると思います。そこは本当に我々としては、いろんな情報を出しながら、喧々諤々ご議論頂いて、決めていくべき案件ということで、今、3年ということを目指しておりますけれども、本当にできるにかというのは少し心配しております。先ほど、おっしゃっていただいたようなことを頭に置きながら計画の方を進めていきたいと思っております。

**【委員】**

資料27番の教会の納骨堂は、お墓とかと同じように何mとか離れていないといけないのですか。

**【事務局】**

建築基準法においては、そういった離隔距離の基準はございません。

**【委員】**

お墓の場合は。

**【会長】**

敷地規制はあるのでは。何mか離して、地域住民の何割かの賛同を得るかといった制約があるはずですが。

**【事務局】**

墓地については、別に墓埋法といったものがございます。そちらの方で制限がかかりますので、建築基準法においての規制はありません。他法令の方でそのような制約がございます。

**【委員】**

今回の案件もですけど、私有地を道路用地にしたりとか、後退等したうえで認めたところは、沢山ありますけれども、難しいと思いますが、その後の道路の確保の現況は、どのような形で行っていますか。

**【事務局】**

道路後退、基準5のことを言われていると思うのですが、建築の条件ですので、それは完了検査をもって確認していくということです。

**【委員】**

完了検査の後は、完了後はどうでしょうか。

**【事務局】**

完了後は、通報等があれば、確認に行きますが、その点をピックアップしてパトロールはしていません。後退していない等、不整合なことをしていれば、調査に行き、所有者に文章等で指導はいたしますが、現在、パトロールというところまではしていません。

**【事務局】**

許可申請の中でいう話だったのですが、念頭に持たれているのが、いわゆる2項道路、4mのない道の道路後退のイメージだと思います。そちらにつきましても、確かに未だに守られていない、完成後に後退部分を出される方、出される方は、だいたい完成検査完成検査を受けられない方が多いですけども、そういったものも含めまして過去に何回か実態調査をしました。

結果として当然ながら100%履行ということにはなっていませんが、年を追うごとに多少率はよくなっているといったことはございます。これは一つには完了検査をうけてくださいといったことが、建築主の方に、あるいは業者の方にもある程度定着してきました。

かつては60%ぐらいの検査率だったのですが、今は85%ぐらいに上がっていきまして、それに伴いまして、後退もしないといけないという意識が、だんだんと浸透しつつあるかなと思っています。もう少しやっつけていけば、だんだん数字がよくなると思います。そういう意識がみなさんにも定着していくのではないかと考えております。

**【部長】**

新居浜市の方といたしましても、後退部分の固定資産税の減免ですとか、道路後退を促すような方策ついて、努力はさせていただいておりまして、そういう中で市民の皆様のご理解を得られるように私どもも務めていきます。

出来てしまったものを除けるということは、所有権の問題で揉め事になりますので、そうなる前に検査に行ったとき、見かけたり、通報といった形で、指導等に行かして頂いているというのが現状でございます。

**【委員】**

できる限りお願いします。

**【会長】**

お金を借りるときに、完了検査証が必要ではないですか。

**【部長】**

金融機関を経由すると必要です。

**【委員】**

今は完了検査を受けないといけないと設計事務所も思っていますので、以前は受けていないとあったことがありましたが、だいぶ変わりました。

**【部長】**

市民の皆様の意識は変わってきたのかと思います。30年ぐらい前からすると雲泥の差かと思えます。

**【会長】**

新築家屋が沢山建つのはよいけれど、統一された建築行政の下でやらしてもらわなければならないことだと思います。今後、我々委員は、そのあたりを見ながら、承認するかどうかやっていきたいと思っています。

**【会長】**

それでは、32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2号は了承するという事で決定いたします。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。