

令和3年度 第10回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和4年3月28日（月）午後2時00分

開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

出席委員 井上会長 澤田職務代理 谷川委員 山口委員

建築審査会次第

1 議案審議

議案第21号

2 報告事項

3 その他

会長 7名中4名の出席となるため、会議は成立しております。本日の議事録の署名は、澤田委員、山口委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第21号議案の説明をお願いします。

第21号議案説明

申請者 ○○○○

申請地 ○○○○

予定建築物 一戸建ての住宅

該当適用条文 建築基準法第43条第2項第2号

会長 ただ今の事務局の説明についてのご質問、ご意見ございますか。

委員 空地に出入口が面する建物は何軒ありますか。

事務局 申請建物とその北側及び向かい側の建物の3軒です。

委員 申請地北側の建物は、道路からの延長距離が35mを超えるのでしょうか。

事務局 35mを超えます。

委員 その場合は、今回よりも条件が厳しくなるということですね。

事務局 その通りです。

委員 公的管理の空地の東西に面する敷地は、将来建替えを行う際に後退することはないのでしょうか。

事務局 東西どちらの敷地も南側の道路に接していますので、後退の義務はなく、任意で後退しない限り空地が広がることはありません。

委員 今回の空地に面する敷地で後退するのは申請地だけですか。

事務局 申請地のほかに申請地の北側及び向かい側の敷地が法第43条の許可対象になりますので、建替えを行う際には後退を求めます。

委員 申請地の向かい側の敷地は、専用通路で西側の道路に接しているように見えますが、どのような状況なのでしょうか。

事務局 申請地向かい側の敷地の専用通路が西側の道路に接している幅は2m未満であり、接道はしていないため、法第43条の許可が必要となります。その際、今回の申請地同様に空地の中心後退を求めます。専用通路側には勝手口が設けられており、主な出入口は今回の空地側となっています。

会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、議案第21号について決議を取ります。皆様、同意ということによろしいでしょうか。

一同 異議なし。

会長 全員一致で、「同意」するものといたします。

事務局

報告事項 法第43条第2項第2号許可 1件

委員 申請地は法第42条第2項道路から水路を介して接しており、法第42条第2項道路の中心後退線が水路内となっていますが、後退線から申請地までの水路幅は1m以上あるのでしょうか。

事務局 後退線から申請地までの水路幅は不明です。水路幅が1m以上の場合に一括同意基準3-①を適用しております。

委員 水路幅1m以上というのは、現道、後退線のどちらが起点になるのでしょうか。

事務局 後退線が水路内となるため、敷地は道路に接しておりません。水路幅が1m以上であれば許可を要することになります。

委員 基準を見ると水路幅は道路と敷地の間の幅となっていますので、道路が法第42条第2項道路の場合は後退線と敷地の間の幅となるのではないのでしょうか。運用上の考え方を明確にしておいた方がいいと思います。

事務局 水路幅が1m以上の場合、通常は対側に4mの一方後退を指導しますが、今回の路線については、周辺の過去の概要書等から中心後退を指導することとしております。

委員 中心後退とすると水路側の路面が広がらないため、一方後退を指導すべきだと思います。事情は理解しました。

報告事項 高度地区の許可に関する建築審査会の同意について（都市計画室）

会長 ただ今の報告事項について、現時点でご質問、ご意見ございませんか。

委員 スケジュールについてはどのように考えられているのでしょうか。

- 都市計画室 許可基準を策定するにあたり、高度地区の計画書を一部変更することに伴う都市計画変更について、令和4年11月の都市計画審議会に諮る予定です。都市計画変更後、令和4年度中の策定を目指しております。
- 委員 特例許可の2号について、「市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の状況により、市長がやむを得ないと認めるもの」ということだけでは建築審査会としてどういう視点で判断すればいいのかイメージが湧きにくいです。現在、建築審査会で同意しているものについては、事例の集積があり、視点がある程度明確になっています。高度地区の特例許可についても、今後、事例が集積されるものと思われませんが、現時点でのイメージをお示しください。
- 委員 建築基準法においては、許可を行うにあたり「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合」と明確に基準が示されています。漠然と建築審査会に同意を求められても判断できないと思います。
- 都市計画室 特例許可の2号については、広く検討の余地を残すことを考えておりますが、対象となる建築物の想定はしておりますので、お示ししていきたいと考えております。
- 委員 都市計画法における高度地区の特例許可を行うにあたり、建築審査会の知見を活用したいという趣旨だと思いますので、特例許可の対象について提案していただきたいと思います。基準が示された上で、その基準に基づいて審査するのが第三者のチェック機能ではないかと思います。基本となる考え方をどこかの段階で示していただきたいと思います。建築審査会に決定権はないと考えますが、基準を定めるにあたっては意見を述べさせていただきたいと思います。
- 委員 特例許可の1号の「意見聴取」は行う意味があるのでしょうか。
- 委員 意見聴取した上で何等かの効果がなかった場合に、話を聴くだけという行為が行政上の作用としてあり得るのか疑問です。次回以降に「意見聴取」の位置づけについて、ご説明いただければと思います。

報告事項 マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項及び 長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項に基づく 総合設計制度について

- 会長 ただ今の報告事項については、資料の分量が多く一度読み込まなければいけないと思いますので、ご質問は次回以降にさせていただいてよろしいでしょうか。
- 委員 現在の許可取扱要領でこれまでに総合設計制度に基づく許可実績はあるのでしょうか。
- 事務局 許可取扱要領策定後の許可実績はありません。
- 委員 総合設計制度は容積率と高さを緩和しようというものです。容積率の考え方

は都市計画で定めるものですので、緩和の議論をしてもあまり意味がないと思いますが、環境を守るという視点において、高さ制限を定める場合は議論しておかなければいけないと思います。マンション建替法も長期優良住宅法も建替を促進するために容積率緩和の特例許可を設けていますので、基準ができればほぼ許可することになるのではないのでしょうか。容積率が増えることにより環境に負荷を与えるかどうかの議論は都市計画で行うべきものと思いますし、高さ制限がかかっていますので、許可準則に基づいて許可をするのであれば、あまり心配することはないと思います。

委員 千里ニュータウンについては、総合設計制度の対象外にするとのことですが、制度が使えるところと使えないところがあるのは違和感があります。

事務局 千里ニュータウンについては、まちづくりの方向性を示した指針が策定されており、容積率200%のところを150%とするよう指導しています。総合設計制度は容積率を緩和するものであり、指導に矛盾が生じることから、千里ニュータウンは総合設計制度の対象外とする方向で考えております。

委員 建て替を促進する国の施策と相反する考え方だと思います。千里ニュータウンにはかなりの住宅がありますので、対象外とすることについては課題が残るのではないのでしょうか。

事務局 市の指導に矛盾が生じないことを重視したいと考えております。

事務局 千里ニュータウンで建て替の対象となるような老朽化した建物は比較的容積率に余裕がある建物が多いと認識しております。容積率に余裕がない場合は指針の範囲内で建て替を行っていただくことになると考えております。

委員 許可準則を基本に作成しているのであれば、許可準則と同じ部分と独自基準の部分に分かるようにしていただきたいです。そうすれば、独自基準の部分について集中的に議論ができ、早く進めることができると思います。

委員 容積率の考え方は都市計画で定めるものであり、ここで議論すべきことではないと思います。指針を守ることが目的ではなく、市民の安全を守ることが目的ではないのでしょうか。建替を促進するために容積率を緩和しようとしているのに、真っ向から否定するのであれば、我々が議論する意味がないと思います。都市計画において方針が定められた中での柔軟性の議論だということであればいいと思います。

事務局 都市計画とも調整させていただきます。高度地区については千里ニュータウンにおける指針の考え方を既に反映したものとなっております。容積率を制限することが高さを制限することにはなりませんので、ご理解いただきたいと思います。

事務局 次回は4月26日（火）午前10時00分から特別会議室で開催を予定しています。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大に関する社会状況に鑑み、開催方法に

会長

ついて変更のお願いをすることがあり得ますのでご承知ください。

それでは、以上をもちまして第10回建築審査会を終了いたします。本日は
ありがとうございました。