

令和3年度 第6回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和3年10月25日(月) 午前10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 大影委員
傍聴人 1名

建築審査会次第

1 議案審議

議案第11号

議案第12号

2 その他

会長 7名中5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、山口委員、大影委員にお願いします。本日、傍聴者はいらっしゃいますか。
事務局 吹田市建築審査会傍聴に関する取扱い要領第4条により、1名傍聴することをお伝えいたします。
会長 それでは、事務局の方より、第11号議案の説明をお願いします。

第11号議案説明

申請者	〇〇〇〇
申請地	〇〇〇〇
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 従前の許可案件について教えてください。
事務局 申請地南側の対側の住宅が平成29年度に許可を受けて建築されております。
委員 申請地北側の共同住宅は北側の道路に接道しており、東側の空地の幅員は3mを切っていますが、将来的に後退して4mに広がる可能性はあるのでしょうか。
事務局 接道敷地は空地の後退義務がありませんので、任意で後退しない限り空地が広がることはなく、4mに広がる可能性は低いと思います
委員 申請地東側の空地について、対側の共同住宅は中心後退を行っているのでしょうか。
事務局 対側の共同住宅は許可制度が始まるより前に建築されておりますが、その時の建築計画概要書より中心後退していると考えられ、現地でも後退した形態が確

認できます。

- 委員 その後退部分は今回の空地に含めないのですか。
- 事務局 後退部分を空地に含めることもできますが、含めても許可条件が変わらないため、今回は空地に含めておりません。
- 委員 空地がどのように繋がっているのか、幅員がどう担保されているのかなどは許可する上で確認しておかなければならないと思います。後退した部分は市に寄付されているのでしょうか。後退は勝手に行われたものであり、そこを空地と扱わないのであれば、空地は将来4 mにはならないのでしょうか。後退部分に何か建築されたりしてしまうのでしょうか。
- 事務局 後退部分は市に寄付されておりません。対側の共同住宅も道路に接しておりませんので、将来建替えを行う際は法第43条の許可を取る必要があります。後退を求めます。対側の共同住宅が将来中心後退すると申請地前の空地は4 m確保されることとなります。
- 事務局 対側の共同住宅が後退した部分に側溝が設置されておりますが、建築計画概要書の図面が不明瞭であり後退も不明確であったため、今回改めて水路部分を空地と判断し、申請地に中心後退を指導しております。新たに出し直した中心線から対側側に2 m後退したラインと対側の共同住宅の前に設置されている側溝が概ね一致したということです。
- 委員 現地の写真と事務局の説明を受けて理解しました。対側の共同住宅の前の側溝は北側の道路まで繋がっているのでしょうか。
- 事務局 対側の共同住宅の北側の住宅は後退した形態がなく、側溝がクランクしていません。
- 委員 写真を見ると、実際の空間は図面で示されている空地の範囲より広いということですね。
- 事務局 その通りです。今回空地と判断した以外の部分を所有者が空地と認識しているかは分かりませんが、市に寄付されていないことなどからも敷地の一部と捉えることが通常の間接的な考え方であると思います。
- 委員 図面では空地の幅員が3 m切っているように見えますが、説明を受けて実際の空間としてはそれ以上あることが分かりました。また、申請地に隅切りを求め南側の空地につながるよう計画しており、北側の道路から申請地まで問題なく緊急車両も通ることができると思います。
- 委員 申請地は10%の建蔽率緩和を適用することができると思いますが、計画は指定建蔽率の60%以内に収まっているのは何か理由があるのでしょうか。
- 事務局 申請地は準防火地域内にあり準耐火建築物を計画しているため、建蔽率緩和を使って最大70%まで計画することができますが、今回は緩和の必要がない規模で計画されております。許可の中で指定建蔽率内に収めるよう指導したものではありません。
- 委員 天空率を使って計画するなど、いろいろ工夫をされているように見受けられま

すので、建蔽率緩和を使って準耐火建築物とし、防火性能を上げた方がいいのではないかという意見です。

事務局 申請建築物は3階建てを計画しており、法の規定より準耐火建築物となります。また、申請者は建蔽率緩和が適用できることを理解していますが、今回の計画は指定建蔽率内に収まったものです。

委員 南側の空地の所有形態について教えてください。

事務局 申請者と対側の持ち出しとなっております。

委員 同じ空地に立ち並ぶ議案第12号では通り抜けとなっております、議案第11号は行き止まりとなっております。許可条件に違いはありませんが、何か理由があるのでしょうか。

事務局 議案第12号の敷地は、空地の幅員が4m未満2.7m以上で北側の道路からの延長が35mを超えております。3階建てを計画していますので、許可基準より通り抜けが条件となります。議案第11号も同じく3階建てを計画していますが、北側の道路からの延長が35m以内のため、通り抜け、行き止まりのどちらでも選択可能です。許可条件は同じですが、通り抜けを選択した場合は申請地西側の空地所有者の通行同意が必要となることから、申請者が行き止まりを選択したものです。

委員 申請地西側の方が空地の幅員が広いため、緊急車両なども西側から入る方がいいと思いますが、行き止まりを選択しても車両は通行できるのでしょうか。

事務局 可能です。

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11号について決議を取ります。皆様、同意ということで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。

会長 それでは事務局より第12号議案の説明をお願いします。

第12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 議案第11号で、通り抜けを選択すると西側の空地所有者の通行同意が必要と説明がありましたが、議案第12号の申請地は通り抜けの条件を満たしているのでしょうか。

事務局 申請地西側の空地所有者の通行同意を得ております。

委員 申請地の東側はどうですか。

事務局 申請地の東側は議案第11号の申請地の対側の一部を除き、全て申請者が所有しております。

委員 この空地に立ち並ぶ建物は3階建てで建替える予定なのでしょうか。

事務局 申請者よりいずれも3階建てで順次建て替えを予定していると聞いております。

委員 法の規定により3階建ては準耐火建築物となりますが、2階建ての場合は許可条件で準耐火建築物とする必要はないのでしょうか。3階建てよりも多少燃えやすい建物が建つことになるのでしょうか。

事務局 2階建ての場合、法の規定では準耐火建築物にする義務はありませんが、申請者が建蔽率緩和を適用したい場合は2階建てであっても準耐火建築物にすることを選択すると思います。市内でも2階建て住宅で建蔽率緩和を適用するために準耐火建築物として計画している事例が散見されますので、申請者の都合により選択されることとなります。

委員 許可の中で敢えて2階建てでも準耐火建築物にするよう厳しく指導するものでもないのでしょうか。

事務局 許可の中でそこまでの条件を課してはおりません。

委員 許可基準の中で準耐火建築物にするよう条件を付加する場合はありましたか。

事務局 空地の幅員が狭い場合は防火上の心配がありますので、構造強化を条件とし耐火建築物もしくは準耐火建築物とすることを付加しております。

委員 今回の空地は幅員2.7m以上あるため、構造強化を条件としていませんが、2.7m未満1.8m以上の場合は構造強化を条件としていますね。

事務局 その通りです。

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12号について決議を取ります。皆様、同意ということで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 次回は11月24日（水）午前10時00分から特別会議室で開催を予定しています。

会長 それでは、以上をもちまして第6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。