

# 令和3年度 第7回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和3年12月16日(木) 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

## 建築審査会次第

### 1 議案審議

議案第13号

議案第14号

議案第15号

### 2 報告事項

### 3 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、谷川委員、澤田委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第13号議案の説明をお願いします。

#### 第13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 現況の空地幅員が2mほどしかありませんが、消防車両などはどこまで入ることができるのでしょうか。

事務局 消防車両などの大型車両は空地に入ることができないと思います。

委員 空地の幅員が将来広がる可能性はあるのでしょうか。

事務局 空地の入口部分の両側2軒は接道しているため、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 空地の所有はどうなっているのでしょうか。

事務局 空地に建ち並ぶ敷地の所有者がそれぞれ前面の空地部分を所有しております。

委員 空地の入口部分は空地の北側または南側の土地の所有者が所有しているのでしょうか。

事務局 どちらでもない別の方が所有されています。

- 委員 空地は申請地に向かって勾配があり、そこから更に階段を登った上に申請地があるようですが、空地からしか出入りができないのでしょうか。
- 事務局 空地からしか出入りができません。
- 委員 対側地が将来建替えを行うときはどのような後退方法になるのでしょうか。
- 事務局 対側地は敷地の南側と西側で空地に接しております。南側は、対側が接道しているため一方後退、西側は中心後退を求めます。
- 委員 申請地の北側も法第43条の許可対象ですか。
- 事務局 許可対象です。
- 委員 配置図に空地の反対側から4mのラインがありますが、これはどういう意味ですか。
- 事務局 対側地と空地には高低差があり、対側地が将来中心後退を行っても空地の有効路面が4mにならない可能性があることから、申請地に対し空地の反対側の境界線から4mの壁面後退を求め空間を確保します。
- 委員 空地の曲がり角に少し空間がありますが、この空間について何か経緯があるのでしょうか。
- 事務局 特に経緯はありません。申請者の敷地設定によるものです。
- 委員 申請地は道路からの延長が35mを超えていますが、消火栓はどこにあるのでしょうか。
- 事務局 東側の道路内、空地の南側あたりに消火栓があります。
- 委員 申請敷地の北側寄りに建築物を計画されていますが、南側の空いている土地について今後の利用計画はあるのでしょうか。
- 事務局 今後の土地利用計画については特に聞いておりません。従前の建物が1軒しかなかったため、吹田市の許可基準では南側を分割してもう1軒建てることはできません。
- 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13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。
- 会長 それでは事務局より第14号議案の説明をお願いします。

第14号議案説明

申請者	○○○○
申請地	○○○○
予定建築物	店舗付き共同住宅
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 世帯数の増加により空地の負担が増加すると考えられる場合は一律、個別案件として取り扱うのでしょうか。

事務局 一括同意基準は戸数の増加がないことを前提としております。

委員 空地の状況は一括同意基準に当てはまると説明があり、許可取扱い要領には用途制限なしと記載されていますので、一括同意基準に当てはまるのではないのでしょうか。

事務局 一括同意基準は従前建築物と同規模、同用途での建替えを前提としており、その場合において用途制限がないという運用をしております。

委員 そのことは許可取扱い要領に記載されているのですか。4 m以上の公的管理の空地は道路と同等であると考えますので用途制限なしでもいいと思います。許可取扱い要領でも用途制限なしと記載されているので個別案件にする必要がないと思います。4 mの空地の一部に私有地が含まれるので個別案件としているのでしょうか。

事務局 今回は従前の用途と異なる用途での建替えを計画しており、空地の負担が増大すると考えられることから、一括同意基準に当てはまらないと判断しております。

委員 空地が4 mない場合に個別審議することは理解できますが、4 mある場合は一括同意基準に記載のとおり用途制限なしで許可してもいいのではないのでしょうか。

委員 そのあたりは今後の課題であると考えます。空地の負担が増加するのに規模、用途、構造について全く制限なしでもいいのかは議論が必要であると思います。

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14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15号議案の説明をお願いします。

第15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 空地の角に電柱があり、図面に記載の幅員2 mが確保されていないように見え

ます。

事務局 今回の許可に限らず、電柱は道路に必要なものとするため、その部分を空地から除くという扱いはしていません。

委員 空地を敷地に含めることはできないのですか。

事務局 道路部局が所有しており、建築敷地とすることはできません。

委員 今回の空地の範囲だけが公的管理である経緯を教えてください。

事務局 古い航空写真を見ると当時は現在の道路より少し南側に道が通っており、現在の道路がその道より北側に整備されたため、今回の空地が残ったものと考えられます。当該空地については、払い下げの協議も行っていると聞いております。

委員 今回の空地は通常の個別案件とは状況が異なり、立ち並びがなく拡張されることがありません。一括同意基準3の橋を架ける場合の許可と状況が同じではないでしょうか。橋を架ける場合の許可は水路しか適用できないものではないと思います。

事務局 一括同意基準3は河川や水路、都市計画道路予定地などを介して道路に接する場合を想定しているため、今回の場合はそれらに当てはまらず個別案件であると判断しました。

委員 今回の許可は接道とみなすことが主であり、用途制限や階数制限を付加する意味がないと思いますので、橋を架ける場合と同じ扱いでいいと思います。

事務局 許可取扱い要領に「河川等」と記載されていることから、河川や水路に適用しております。

委員 斜線制限の有無など、通路と河川とでは状況が違うと思いますので、個別の基準を適用せざるを得なかったのだと思います。しかし、後退や耐火性能を要求する通常の個別案件の許可とは趣が違うのは確かだと思います。

委員 一括同意基準3には当てはまらないが、その延長で審議が必要であるとした方がよかったと思います。

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15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

報告事項 法第43条第2項第2号許可 1件
-----------------------

事務局 次回は1月21日（金）午前10時からを中心に現在調整中です。

会長 それでは、以上をもちまして第7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。