

令和3年度 第9回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和4年2月15日(火) 午前10時00分
開催場所 吹田市立男女共同参画センター 第1会議室 (Zoom 開催)
出席委員 井上会長 澤田職務代理 谷川委員 山口委員 加賀委員

建築審査会次第

- 1 議案審議
議案第18号
議案第19号
議案第20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、山口委員、加賀委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第18号議案及び第19号議案の説明をお願いします。

第18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

第19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 第18号議案及び第19号議案は、令和3年度第6回建築審査会で審議した第12号議案と同じ申請者、同じ空地に立ち並ぶ敷地ですが、第12号議案と異なる特殊性などはあるのでしょうか。
事務局 第12号議案から特に変わったことはありません。
委員 第12号議案の審議の際に、空地所有者の同意に関する質疑がありましたが、今回も空地所有者の同意は得られているのでしょうか。

事務局 第12号議案と同様に空地所有者の同意を得ております。

委員 申請地対側の第12号議案の敷地が写真に写っていますが、中心後退したラインに側溝が設置されているのでしょうか。

事務局 第12号議案の敷地は現在工事中であり、側溝はまだ整備されていませんでした。

委員 対側の側溝が壊されてしまったことにより、空地の中心がずれることはないのでしょうか。

事務局 まだ建替えを行っていない敷地から現況幅員を追い出すことができますので、中心がずれることはないと思います。

委員 今回のように同じ空地で順次建替えが進められる場合には、過去の審査会での質疑や要点などを事前に送付いただいている補足説明資料に載せていただくと審議が円滑に進められると思います。

委員 申請地の周囲は申請地と同様に木造の戸建住宅が立ち並んでいます。同じ時期に建てられたものが多いのでしょうか。築年数が経っているようなので、建築時期が同じであれば今後も申請が出てくるのではないかと思います。申請地周囲の状況について確認させてください。

事務局 今回の空地には昭和40年代に建築された住宅が多く立ち並んでいます。

委員 今後も申請地周辺で申請が出てくる可能性が高いと考えられますか。

事務局 考えられると思います。

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18号及び議案第19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20号議案の説明をお願いします。

第20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 補足説明資料に記載されている「一括同意基準に当てはまるが、4mの先行整備を行ったことから個別案件として取り扱う」という部分の考え方について教えてください。

事務局 申請地の東西に隣接する空地は、幅員が4m未満で道路からの延長が35mを

超えていたため、運用では個別案件2の表の(2)の基準を適用し、2階以下の条件が付くこととなりますが、申請者側から3階建てを建てたいとの要望がありました。申請地西側の空地が申請地の前面のみ幅員4m未満となっていましたので、申請地側で中心後退及び一方後退の先行整備を行い、一括同意基準と同等の状況に整備することにより3階建てを認めてほしいと申請者側から提案がありました。本来の中心後退を行わずに幅員4mの空地を確保していることから、一括同意基準を適用せず個別案件と判断しました。

委員 空地の先行整備の具体的な方法について教えてください。
事務局 申請地の対側は2軒にまたがっており、北側は中心後退済みで南側はまだ後退していません。中心後退済みの対側に面している部分は中心後退、まだ後退していない対側に面している部分は一方後退を行い、道路から申請地の前面まで幅員4mの空地を確保する先行整備を行っております。

委員 許可にあたり、どの基準を適用しているのでしょうか。
事務局 申請地西側の空地が道路から申請地前面まで幅員4m以上ありますので、一括同意基準を準用し、申請者が希望する3階建てを建てることに支障がないと判断しております。

委員 一括同意基準を準用するという考え方は理解できますが、一括同意基準では規模の制限がありません。3階以下の条件を付しているので、本来であれば幅員4m未満行き止まり延長3.5m超えて個別案件2の表の(1)を強化し(2)の基準を適用して2階以下を条件とするところを緩和して、(1)の基準を適用し3階以下を条件とするとした方がいいのではないのでしょうか。

事務局 今回の申請地については、先行整備ではありますが、申請者が一括同意基準に規定する空地幅員4mを本来の後退方法と異なる方法で確保する努力をしたところは評価できると考えております。ただし、本来の後退方法と異なる方法で4mを確保したというところから、個別案件と判断せざるを得ません。個別案件2の表の(1)の基準に緩和するという考え方は妥当な判断であると思いますので、個別案件2の表の(1)の基準を適用することとします。

委員 その方がいいと思います。

委員 今回の申請地は自主的に一方後退をしているため、途中から中心がずれていますが、中心線をゆがめる必要はないと思います。申請地の対側が申請する際は後退不要とならないようにしないといけないと思います。申請地より南側の中心線はどうなると考えたらいいのでしょうか。

事務局 中心線はまっすぐ通すべきものと考えております。図面はあくまで現況の空地の中心を示しておりますが、将来、申請地の対側で申請が出された場合には本来の中心後退を指導します。

委員 その考えに賛成します。

委員 断面図で1階、2階の天井高が2200mmとなっています。建築基準法上は2100mmあればいいので問題ありませんが、今どき2400mm程度はあ

ります。何かの間違いではないのでしょうか。

事務局 天井高について申請者に確認した経緯はありません。天空率により道路斜線を検討しておりますが、狭小地であり天空率にもそれほど余裕がないことから、建物高さを抑える必要があったのではないかと認識しております。

委員 申請者が納得しているのであれば仕方ありませんが、3階の天井高は2600mmあるため、工夫できたのではないかと思います。

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20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

事務局 次回は3月28日（月）午後2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。

会長 それでは、以上をもちまして第9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。