

平成29年度 第4回吹田市建築審査会議事録

開催日時 平成29年9月29日（金）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 稲田会長 志摩会長職務代理者 井川委員 榊委員 井上委員 河野委員
野村委員

傍聴人 3名

建築審査会次第

1 吹田市挨拶

2 議案審議

議案第5号

議案第6号

議案第7号

3 報告事項

4 その他

会長 定刻になりましたので会議を開催いたします。本日の議事録の署名は、井上委員、野村委員にお願いいたします。また、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、3名傍聴することをお伝えいたします。

会長 事務局より第5号議案の説明をお願いします。

事務局

第5号議案説明

申請者 ○○○○

申請地 ○○○○

予定建築物 自転車駐車場（共同住宅附属棟）

該当適用条文 建築基準法第56条の2第1項ただし書き

会長 本日傍聴に3名の利害関係人が来られているので、ご意見があればどなたか代表してお願いできますか。

傍聴人 この団地は3棟の共同住宅を1つの管理組合で管理しております。今回の計画は6棟の端と7棟と8棟の間に駐輪場を計画するもので、駐輪場不足の解消が目的となっていますが、これは平成28年度の理事長が個人的に進めたものだと考えています。自分で業者を呼んで市役所に言わずに施工しようとし、昨年12月に工事を止められている経緯があります。今回の計画も他の住民がほとんど知らないまま、平成28年度の理事長が個人の考えで設計事務所に依頼したもので、平成28年度の理事長が平成29年度の理事長にこれで進めるように押印させようとしたのですが、平成29年度の理事長はこれでは具合が悪いと

断ったことで辞任することになりました。なぜ具合が悪いかというと、元々6棟の端に幅9mの駐輪場があり、約18台置くことができたのに、それを壊してより少ない16台しか置けない駐輪場をつくることになったのです。私たちはこれでは具合が悪いと言ったのですが、臨時総会の多数決で決まったわけです。規約では4分の3の賛成があればできます。6棟の新しい駐輪場は、30軒のみが利用するもので、残り130軒の多くの人はどこに駐輪場がつけられるかも分からないような計画ですが、よく分からない人はその棟の人がよいならと賛成し、30軒が反対しています。30軒では4分の3に満たないので、反対の人がどんなに反対しても通らないのです。そのような計画を無理に進めているのです。

会長 今お伺いしました内容としては、この計画は当時の理事長が独断で進めたことであり反対であること、18台置けた駐輪場を16台の駐輪場にするのは不合理であること、管理組合の議決が直接影響を受けない圧倒的多数の人を含めた議決で可決されてしまう、4分の3という議決方法がおかしいのではないかと
いうことの3点でよろしいですか。

傍聴人 そうです。

傍聴人 私からも意見を述べてよろしいですか。

会長 手短にお願いします。

傍聴人 4分の3の議決というのは本来特別決議にすべきところを一般決議で行っています。相手側の言い分としては一般決議でも4分の3の賛成があるからよいと言っているのです。

会長 4点目として、4分の3の議決は特別決議にすべきところを一般決議で行っているのは不合理であるということですね。

傍聴人 そうです。

会長 4点のご意見をいただきましたので、これは議事録に残しておきたいと思
います。これから審議に移りたいと思いますが、ご質問等ございますか。

委員 日影図の日影はいつの日影ですか。

事務局 冬至の日の日影です。

委員 増築後に敷地外への実際の日影は増えるのですか。

事務局 日影の測定面は計画建築物を含む全ての建築物の平均地盤面から4mの高さとなり
ますが、今回の計画建築物の高さは測定面以下の高さとなるので、測定面
では日影は生じません。

委員 計画建築物は日影を生じさせる高さのものではなく、実際の日影は変わらない
が平均地盤面が変わることで計算上日影が増えるということですか。

事務局 そうです。平均地盤面を現況の数値に固定すると現況から日影は増えません。

委員 日影が生じるのは北側の敷地の通路と緑地とのことですが、北側の建築物はい
つ頃建てられたものですか。

事務局 申請地の共同住宅とほぼ同時期に建てられています。

委員 防犯上、防災上、防火上、交通上の問題が生じることはないのでしょうか。
事務局 防犯上の問題等については、他の共同住宅と比較して、この敷地について特段に問題があるという認識はございません。

委員 日影規制である法第56条の2の許可は周囲の居住環境への影響をみるものなので、住民の方の様々な意見があるのは分かりましたが、審査会として審議する日影の問題については同意できるのではないのでしょうか。

委員 今回論ずるべきは日影の問題として同意できるのかということだと思います。

委員 例えば企業が申請者となる場合も計画段階では内部で色々な意見があると思いますが、計画を決めて申請された内容について、特定行政庁が審査して許可することが適当であると判断すれば審査会に議案として諮るということで、審査会は特定行政庁の意見を基に同意できるか審査する場であると思います。共同住宅は色々な人が住んでいるので企業よりも難しいところもあると思いますが、今回の計画段階での問題は別の場で検討されるのが適当ではないかと思います。今回の議案は建築基準法に基づいて判断しないといけないと思います。

会長 その他ご質問、ご意見ございませんか。同意をいただける方は挙手をお願いします。

全員同意ということで、同意することといたします。

ここで5分間の休憩に入りたいと思います。

(5分間休憩)

(傍聴人全員退席)

会長 それでは会議を再開いたします。

事務局より第6号議案の説明をお願いします。

事務局

第6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1項ただし書き

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 今回は申請者3名なのですか。

事務局 申請地は3名共有の土地となっております。

委員 対側は後退されているのですね。法第42条道路から法第43条ただし書きを適用する空地に入るところは幅員2.7m程度の公的管理道なのですか。

事務局 空地の間口の敷地は法第42条道路に接道しているため後退義務はありませんが、空地南側の所有者は敷地を後退し寄付をされています。

会長 その他ご質問、ご意見ございませんか。同意することについて異議ございませんか。ないようですので同意することといたします。

会長 事務局より第7号議案の説明をお願いします。

事務局

第7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1項ただし書き

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 高さは3階建てぐらいありますが、2階建てということですか。

事務局 そうです。法第43条ただし書きを適用する空地の幅員は2.7m以上ありますが、法第42条道路から敷地までの距離が35mを超えているため、許可条件2階建て以下での許可を考えています。容積率は1階と2階の床面積を足した床面積から算出するので、適合しています。

委員 35mはどのように測るのですか。

事務局 法第42条道路終端から敷地に至るまでの公的管理道と私道の空地の延長を足したものです。

委員 許可取扱い要領の個別案件2(1)ではなく3(4)に該当するということですか。

事務局 そうです。今回行き止まり延長35mを超えており、個別案件2の行き止まり延長35m以内の基準で一段階幅員が狭い基準を適用しています。

委員 空地は途中まで市が管理しているということですか。

事務局 そうです。この空地は昭和39年に位置指定道路ができた頃に立ち並び始めたようです。

会長 その他ご質問、ご意見ございませんか。同意することについて異議ございませんか。ないようですので、許可条件2階建てを前提に同意することといたします。

それでは事務局より報告事項をお願いします。

事務局

報告事項 法第43条第1項ただし書き許可 6件

会長 ただ今の報告事項について、ご質問、ご意見はございませんか。ないようですので、報告は以上とします。

それでは、事務局よりその他連絡事項があればお願いします。

事務局 次回は11月21日(火)午前10時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4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。