

令和元年度 第4回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和元年8月1日(木)午後2時30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 澤田職務代理 井上委員 山口委員 榊委員 御前委員

建築審査会次第

1 議案審議

議案第6号

議案第7号

2 報告事項

3 その他

会長 7名中6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、御前委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第6号議案の説明をお願いします。

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 申請地について前面空地から中心後退を求めている理由は、将来対側敷地で建築行為を行う際には許可を要し、今回と同様に後退を求めるためという理解でよろしいですか。

事務局 その通りでございます。

委員 申請地对側の敷地が南側の通路を空地として使用して許可申請をした場合、今回の許可申請地前面の空地について後退の条件を付すのでしょうか。

事務局 申請地对側の南側通路は突き当りの宅地の専用通路となっているため、申請地对側の許可申請の際には今回の許可申請地と同様の空地を利用して許可することになると思われ、中心後退を求めることとなります。

委員 申請地对側の土地のうち、建築基準法上の道路に接している土地がありますが、将来敷地を分割し、許可案件として扱われる可能性はありますか。

- 事務局 接道条件を満たしている土地が新たに接道のない敷地を生み出すような分割を現在の運用では認めていません。
- 委員 申請地西側の接道条件を満たしている敷地について、今回使用する空地の拡幅を条件として付すことはあるのでしょうか。
- 事務局 接道条件を満たしている土地については法的に空地部分の後退を求めることはできません。空地が広がることがあるとすれば任意の後退となります。
- 委員 空地の入り口は拡幅する見込みはないが、申請地前面については4mの幅員を有する空地になるという認識でよろしいですか。
- 事務局 その通りでございます。
- 委員 立面図で空地を道路とみなして高さ制限の検討をしていますが、適合しているのでしょうか。
- 事務局 適合していることを確認しております。
- 委員 申請地前面の空地の後退後の隣地部分については側溝整備等の仕上げは行わないのでしょうか。
- 事務局 申請地外の後退部分については側溝整備を求めています。申請地と空地との境界は側溝整備を求め、隣地との境界としてはプレートの設置で敷地を明確にしています。また、今回側溝整備を求めている隣地と空地の水の仕舞については設計者にも検討するように指導します。
- 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6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 第7号議案につきましては、澤田委員から法第82条に基づき、審議回避の申し出があります。
- 会長 了承することとします。事務局は回避について議事録に記録し、定数確認をお願いします。
- 事務局 7名中5名の出席となるため、会議は成立しております。
- 会長 それでは事務局より第7号議案の説明をお願いします。

第7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 当該空地は、最小幅員が1.12mと許可基準を下回る狭さであり、写真からうかが

える限りの状況では、通行上のためには状態があまりよくなく、車いすも通らない可能性があると見えるが、避難について安全上問題ないと言えるものなのでしょうか。

事務局 当該空地の幅員を考慮して申請建築物については一戸建ての住宅、更に構造強化（耐火建築物）の条件を付して許可しようと考えております。

委員 申請地の西側は青空駐車場ですか。

事務局 市営住宅の駐車場になります。

委員 有事の際は避難することができますか。

事務局 既存の塀が存在しており、塀を乗り越えれば避難することは可能と考えます。また、市営住宅所有の申請地南側通路の日常的な通行について事業者・設計者が担当部局と協議しましたが、通行の同意は得られませんでした。こちらも駐車場と同様に有事の際は避難路としては使用することが可能と考えております。

委員 ブロック塀がある限り避難上有効とは言いにくいです。

配置図上では南側のブロック塀の一部が記載されていませんが、無くなる計画ですか。

事務局 その通りでございます。

計画敷地の空間についても一時避難として利用ができると考えています。

委員 南側の通路については市営住宅の敷地であり、建築基準法上の道路ではないという認識でよろしいですか。また、現状は東側の通路から出入りしているのですか。

事務局 その通りでございます。

委員 市営住宅の通路を利用することは将来的に問題があるのですか。

事務局 事故等が起こった際に問題になると認識しています。

委員 市営住宅の担当者と直接協議したのですか。

事務局 事業者・設計者が担当者と協議しています。

委員 工事はどうやって行うのですか。

事務局 工事は市営住宅側から搬入等をする聞いています。

委員 計画建物南側の残地は駐車場として使用する可能性はないのですか。

事務局 市営住宅の通路が利用できないのであれば駐車場にはできないと考えています。

委員 厳しくしている条件は構造強化のみですか。

事務局 その通りでございます。

委員 許可基準外の許可となりますが、今回の申請について許可をすると吹田市として1.2mの幅員でも建築が可能という実績を作ることとなるのではないのでしょうか。

事務局 幅員が1.2mであれば一律で建築可能という許可基準を作ったわけではないため、個別の案件として相談があれば、都度現地の敷地状況を確認した上で許可条件を検討していくこととなります。

委員 空地に隣接する土地の所有者に空地の拡幅について協力を求めることはできなかったのですか。

事務局 事業者・設計者が交渉したようですが、協力を得ることはできなかったようです。

委員 南側の残地が一時避難として使えるように空間を確保する等、調査意見等に追記することは可能ですか。

事務局 その場合は許可条件に入れることとなります。

委員 計画敷地の空間部分に避難等の条件がないので物置等は設置できるのですか。

事務局 その通りでございます。

条件になると設置できません。

委員 今回の許可申請に利用する空地については幅員が狭いものの、許可条件として構造強化（耐火建築物）を求めており、かつ、緊急時には市営住宅側に避難できると考えると二方向避難も確保できていると考えられます。このような条件を加味して同意するものとして扱っても支障ないと思われま。

事務局 空地部分の状態がよろしくない等の現状については、車いすが通りやすいように整備する等の検討の努力を行うよう指導します。

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7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 2件

事務局 次回は9月25日（水）午後2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。