

令和4年度 第1回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和4年4月26日（火）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 加賀委員

建築審査会次第

1 議案審議

議案第1号

議案第2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、澤田委員、加賀委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第1号議案の説明をお願いします。

第1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 令和3年度第7回建築審査会で審議した際の計画から変更された点について教えてください。また、前回審議したときよりも同意をより制限的に考えなければならない点があったのかについて教えてください。

事務局 許可条件は前回審議した際と同じであり、建物配置及び建物規模も大きく変わりません。間取りなどが変わっていますが、前回よりも制限を加えなければならないような変更はありません。

委員 敷地の造成計画も前回と変わっていませんか。

事務局 大きく変わっておりません。

委員 敷地南側、法面下側の排水計画はどうなっているのでしょうか。

事務局 既存擁壁やブロック塀がありますが、計画前後で変更はなく、現況と同様、敷地南側に排水されるものと思われま。

委員 空地側だけでなく、敷地全体の排水を見ておく必要があると思います。

委員 申請地の東側に立ち並ぶ戸建住宅はどこに接続しているのでしょうか。

事務局 戸建住宅の東側の道路に接続しています。

委員 申請地は、その道路に通り抜けることはできないのですか。

事務局 高低差があり、通り抜けることはできません。

委員 前回は意見させていただきましたが、今回の案件は個別案件の表に当てはめて考えない方がいいのではありませんか。制限をかけなければならない理由があるのでしょうか。

事務局 道路と敷地との間に河川等がある場合や都市計画道路の予定地である場合は、一定区間の空間が確保されます。今回の幅員 2 m の空地の両側は建築敷地となっており、空間が確保されておられません。そのため、個別案件を適用し、制限をかける必要があると考えます。

委員 空地の幅員が 4 m ある場合はどう考えますか。

事務局 空地の幅員が 4 m ある場合は、幅員 4 m 以上の公的管理道である場合、という一括同意基準 1 に適合することになります。

委員 納得できました。

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 1 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 2 号議案の説明をお願いします。

第 2 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 4 3 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 空地の間口部分は将来的に広がることはないのでしょうか。

事務局 当該空地部分は、東側の道路に接道している敷地の一部となっているため、任意で後退されない限り、空地が広がる見込みはありません。それより奥の空地については、許可により将来的には 4 m に拡幅されます。

委員 西側道路への通り抜け通路の所有者について教えてください。

事務局 通り抜け通路を挟む南北の住宅の所有者が通り抜け通路を所有しております。また、これらの住宅は西側の道路に接道しております。

委員 間口が狭いため、消防車などの車両は入れないと思いますが、火災等が発生

した場合は、どのように消火するのでしょうか。

事務局 申請地の北東に消火栓があり、そこから消火ホース等を伸ばして消火するものと考えられます。消火活動にあたり、必ずしも敷地の前まで消防車が寄り付けるようにしなければならないものではなく、今回の申請地については消火ホース等が伸ばせる位置であり、消火活動に支障はないと考えております。

委員 西側の通り抜け通路の位置付けについて教えてください。

委員 同じく、西側の通り抜け通路について、通行同意が得られているのか、将来的に通路形態が維持されるのかなどについて教えてください。

事務局 西側の通り抜け通路を利用することにより、緊急時の二方向避難が可能になります。そのため、通り抜け通路に至る通路の幅員を確保するため、申請地側に1.8mの後退を求めているものです。しかしながら、通り抜け通路部分の通行同意が得られなかったため、敷地南側の空地について、一時避難が可能となるよう対側の現況空地境界線から4mの空間確保を求めています。

委員 今回の空地に面する建築物の中で、申請地以外に準耐火建築物以上の建築物はありますか。

事務局 申請地の2軒東隣及び3軒東隣の住宅が過去に43条の許可を受けて建替えており、今回と同様の準耐火建築物以上という条件が付加されております。申請地の対側に鉄骨造3階建ての共同住宅があり、準耐火建築物以上であると考えられますが、開口部の防火設備等の詳細は確認しておりません。

委員 間口は広がる見込みはありませんが、奥の空地は4mの空間が確保され、避難上の空間が確保されること、また、構造強化を条件とし燃えにくい建物に建て替えることから、許可するに支障がないと考えます。

委員 西側の通り抜け通路を抜けた先は建築基準法上の道路なのでしょうか。

事務局 西側は全て建築基準法第42条第2項の道路です。

委員 西側の道路に通り抜けるため通路拡幅を条件としているので、西側通り抜け部分の通行同意が得られない場合は通路拡幅の必要がないのではないかと、申請者から疑義が出る可能性はありませんか。

事務局 通行同意は得られていませんが、現状は通り抜けることができるため、緊急時の通り抜けを確保するために通路確保を求めています。

委員 順番の問題ですが、同意が得られないと前提条件が変わってしまうため、後から申請者と揉めたりすることはありませんか。そういった心配がなければいいと思います。

事務局 申請者から特に意見等は出ていません。

委員 避難上の通路として評価できなかったとしても、できる限り空間を取っておくことは避難上有効であると考えます。

会長 他にご質問はございませんか。今回の案件については、間口が広がらないため、幅員4m、延長3.5m程度の空間を一時避難の空間として担保する方向で判断せざるを得ないのではないかと思います。空地に立ち並ぶ住宅が一度に建

て替えるものではなく、中で避難空間を確保するしかないと考えられ、許可しなかった場合には問題が解決しないばかりか悪い方向に進んでいくのではないかと思います。そういったことも加味して同意してもいいのではないかと考えます。議案第2号について皆様、同意ということによろしいでしょうか。

一同
会長

異議なし。
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

報告事項 マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項及び
長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項に基づく
総合設計制度について

会長

ただ今の報告事項について、現時点でご質問、ご意見ございませんか。内容が多いため、この場で可否を判断することは難しいと考えます。引き続き検討いただき、次回までにご意見をまとめていただきたいところですが、次の開催予定がないということですので、ご質問がある場合はメールを利用していただき、審議を継続させていただく形でよろしいでしょうか。

一同
事務局

異議なし
期限を設定させていただき、ご意見を伺うメールを送付させていただきますので、よろしくお願いいたします。

委員

準則とは異なる市の独自基準が確認できる追加資料をいただきましたので、質問があるとすれば独自基準の部分になると思います。こういった意図をもって独自基準を設けられたのか、その部分が準則よりも厳しくしようとしているのか緩和しようとしているのかなどが分かる補足資料を作成いただけるとありがたいと思います。

会長

事務局側で特に確認したい点や、独自基準とその理由などについて、事前に説明していただけると助かります。

報告事項 高度地区の許可による特例に係る運用基準について（都市計画室）

会長
委員

ただ今の報告事項について、ご質問、ご意見ございませんか。
特例許可の2号に関し、「市街地の環境を害するおそれがなく、かつ、土地の

状況により、市長がやむを得ないと認めるもの」の例を示していただきましたが、どの部分を「市街地の環境を害するおそれがない」、「土地の状況により」と捉えているのでしょうか。

都市計画室 増築部分が制限高さを超えないもの、既存不適格建築物の不適合部分を増加させないもの、既存不適格建築物の不適合部分の解消を妨げないものを「市街地の環境を害するおそれがない」ものとして捉えております。また、現状が既存不適格状態であり、許可によらなければどうにもならない状況を「土地の状況により」と捉えております。

委員 「市街地の環境を害するおそれがない」、「土地の状況により」とは、どういう状況を想定されているのでしょうか。

都市計画室 高度地区の高さ制限は、極端に異なる高さの建物の混在を防ぐことなどを目的としており、高さ制限を超えているものについては、「市街地の環境を害するおそれがない」とは言い難いと考えますので、今回「市街地の環境を害するおそれがない」という部分についての考え方を設定しています。「土地の状況により」という部分については、既存不適格建築物や許可を受けた建築物が存している土地などであるものと考えております。

委員 今の説明だと、既存不適格建築物は市街地の環境を害するおそれがあるため、解消しなければならないというように聞こえます。既存不適格であっても市街地の環境を害していない、更に増築しても環境を害するおそれがないから認めるという方向性ではないのかなと思いますが、いかがでしょうか。

都市計画室 既存不適格建築物は高さ制限を超えているため、「市街地の環境を害するおそれがない」とは言いにくいものと考えております。特例許可の2号は、既存不適格建築物そのものではなく、増築部分を許可の対象としております。増築部分に関しては不適合部分を有していない、高度地区の制限高さを超えない場合などに、現状よりも市街地の環境を害するものではないと判断し、許可することを考えております。

委員 特例許可の1号も2号も既存不適格建築物を対象としていて、1号がその建替え、2号がその増築という認識でいいのでしょうか。

都市計画室 計画書においては、特例許可の1号は既存不適格建築物の建替えを対象とし、2号については既存不適格建築物に限定したものではありませんが、原則として既存不適格建築物等の増築に対象を絞り、不適合部分を増加させないものなどに該当しているものを許可の対象にしようと考えております。

委員 高さ制限を導入したことにより既存不適格建築物の建替えや増築ができないという状況が生まれたため、許可により建替えを促進しようというのが議論の発端なのでしょうか。

都市計画室 促進ということではなく、建替え等ができないことにより居住の権利等が確保できなくなることに對する救済的な措置と考えております。

委員 建替えの相談は結構あるのでしょうか。高さ制限を導入したのはいつです

か。

- 都市計画室 絶対高さ制限を導入したのは、平成22年度になります。
- 委員 高さ制限を緩めるのではなく、環境を悪化させないという前提のもと個別判断により許可しようとする考え方ですか。
- 都市計画室 その通りです。許可による特例の制度自体は平成22年度の高度地区導入の際に併せて、都市計画決定しておりますが、具体的な運用基準は定めていなかったため、今回基準を定めようとするものです。
- 委員 絶対高さ制限に対する既存不適格建築物、特例許可の対象となる建築物の数や割合などを把握されているのであれば教えてください。
- 都市計画室 本市の高度地区では、外壁後退距離による制限の緩和がありますので、実際に既存不適格であるかどうかは個別に調査しなければわかりません。その中で、単に、制限高さを超える建物が430件程度、その内、敷地の形状等から高度地区に適合した建替えが困難であると想定される建物が35件程度あると整理しております。
- 委員 特例許可の1号は、従前の戸数が確保できないなど、住民に対し著しい不利益が生じる場合の許可であるとの説明がありましたが、基準内容は建物に焦点を当てたものになっており、利用者に対する基準は設けられていません。特例許可の2号も含め、その辺りはどのように考えておられるのでしょうか。
- 都市計画室 例えば、「従前の床面積を確保する必要性が高く、高度地区の規定への適合が困難」という基準において、マンションの建替え計画の際に、大半の住民が退去され一部の方が引き続き残るようなケースは、従前の床面積を確保する必要性が高いとは言いきれないのではと考えております。何パーセントなどの数値基準は設けていませんが、どのような場合が該当するかは個別判断にしていきたいと考えております。また、「主たる用途が従前と同一」という基準において、マンションを、商業施設と一部住宅に建替えるようなケースは、「主たる用途が従前と同一」であるとは言えず、許可の対象に当たるものではないのではと考えています。
- 委員 マンションの仕様により、ゆとりのある共有空間を設けている場合は、その共有空間を削ることで、戸数を確保し高さ制限に適合させることができる場合もあり得ると思います。そういう場合はどう判断するのか、難しいと思います。マンションのグレード維持のために現状の共有空間の確保が必要であるということが「床面積を確保する必要性が高い」と言えるのか、微妙な判断があるのではないかと思います。その辺りは基準を設けるというよりは個別判断になるということでしょうか。
- 都市計画室 個別判断になると考えています。「建物全体の床面積が従前以下」という基準を定めることで、極端に戸数や1戸当たりの面積を減らさない限り、基本的に従前と同一の使い方をした建替えしかできないのではないかと考えております。

委員 従前は広い廊下を取っていますが、廊下を狭くすることで高さ制限に適合させることが可能となる場合もあり得ると思いますので、その場合どうするのかという質問です。

都市計画室 既存不適格建築物が建った年代にもよりますが、開放廊下とした場合は集会所などの共有空間だけが床面積に算入されることになります。

委員 従前よりも廊下を狭くして床面積を減らす、集会所や1戸当たりの面積を減らすなどすることで高さ制限の範囲に収まる計画が可能な場合は、著しい不利益が生じると言えるのか疑問です。どこまでが許可対象となるのか、基準を定めるのか定めのないか、個別判断になるのか、その辺りをお伺いしたいと思っています。

都市計画室 現状では個別判断にしたいと考えております。

都市計画室 他市の事例を調べると、理由書を提出いただき個別判断している事例があります。個別の案件について基準を設けることはハードルが高いと考えております。

都市計画室 現時点で考えていることをご説明させていただいておりますが、まだ方向性の検討を進めている段階です。例えば、先ほどご質問いただいた戻り入居の方の状況による著しい不利益の部分に関してですが、特例許可を行うときに戻り入居の数まで把握するのは難しいと思っています。また、床面積を確保する必要性が高いという部分に関して、実際に各プランを確認する中で本当に従前と同一で良いかどうか判断できるか難しいのではないかとこのところは課題として認識しながら進めているところです。もしかしたら、そこを判断するにあたり、全体の床面積が従前と同じであることというラインしか引けないかもしれません。今、お話をさせていただいていることは検討段階であり、決定したものではありません。引き続きご意見をいただきながら進めていきたいと思っていますので、よろしく願いいたします。

委員 意見聴取と同意について質問です。建築審査会では、一括同意、個別同意の違いはありますが、全て同意しています。やるなら同意にすべきではありませんか。同意も慣れてくれば事前に同意したということで許可後に報告する形もあります。意見聴取ではあまり建設的な議論にならないと思います。

委員 特例許可の1号は新築であり、今後何十年も高さ制限を超えた建物が残ります。2号は増築を想定されていて、本体を解体すれば高さ制限を解消する余地が残っている建物になります。そのような中、1号が意見聴取という弱い関与で2号が同意になっていることが分かりません。

委員 今日説明のあった2号は一括同意でいいような内容だと思います。しかし、原則となっているので、今日説明のあった以外のものが隠されているのではないのでしょうか。真摯に議論していくのであれば、想定されるメニューを全て出すしかありませんし、同意の作業の中で精査していったらいいと思います。意見を出し合いながら進めていくべきではないのでしょうか。最初から意

見聴取とするとそこで山のような議論になってしまいます。同意に手間がかかり許可が遅れることを懸念しているのであれば、一括同意と個別同意に分けるような運用もできるのではないかと思います。特例許可の対象である建築物の数もそう多くはないようですので、建築審査会を使うならしっかり議論させていただきたいと思います。

会長

検討段階ということですので、しっかりご検討いただきたいと思います。今後何度かご報告いただく機会が必要であると思いますが、次回開催予定がないと聞いておりますので、ご質問や追加資料、追加報告等がある場合はメールでやりとりさせていただきたいと思います。臨時で会議を開かなければならないという状況になれば対応も考えます。

事務局

今回は予定している案件がないため、中止とさせていただきます。6月の審査会は6月21日（火）午前10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1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。

（追記）

令和4年度第1回建築審査会終了後、案件が生じたため、当初予定していた5月20日（金）午後2時00分から特別会議室で令和4年度第2回建築審査会の開催を再調整の上決定。