

令和4年度 第2回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和4年5月20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 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3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、大影委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第3号議案の説明をお願いします。

第3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 空地のほかに道路まで人が通れる通路はありますか。

事務局 空地以外に人が通れる通路はありません。

委員 空地の一部が公的管理となっておりますが、経緯等が分かれば教えてください。

事務局 当該空地部分は、本市に寄付されたものです。

委員 申請地東側の残地部分について、今後の利用予定の有無について教えてください。

事務局 残地部分は現在申請者が所有しておりますが、第三者に売却する予定であると設計者より確認しております。売却先や今後の利用予定などは未定です。

委員 宅地として売却するかどうか分からないということですか。

事務局 わかりません。ただし、現状では残地に建物を建てることはできません。

委員 申請地の対側は空地よりもかなり低いところにありますが、対側に対し将来的に物理的な後退を求めることは可能でしょうか。

事務局 対側の2軒は空地にしか接していないため、原則として中心後退を求めます

が、申請地北側の接道敷地が残地を含めて敷地設定するなどした場合には、対側に一方後退を求める可能性もあります。申請時の状況により判断するものと考えております。

委員 対側は空地より低い位置にあるので、後退するために盛り土をするなど、かなりの工事費用がかかるのではないのでしょうか。

事務局 高低差があるところに関しては、かさ上げしてまで空地を広げることを今まで求めています。対側2軒についても同様と考えております。

委員 実際は後退させたくてもできないということでしょうか。

事務局 ご協力いただけない限り、路面を広げることは難しいと思いますが、後退線まで建物が建つことはありませんので、空間としては確保されます。

委員 今回の空地において、過去の許可実績はありますか。

事務局 公的管理部分の空地に面する住宅が過去に許可を受けて建築されております。

委員 申請地の南西側、空地がL字に曲がる部分の角から南側に向かって通路が通っているように見えますが、人は通れるのでしょうか。

事務局 里道がありますが、今回の空地とは高低差がありますので、空地との行き来はできません。

委員 申請地は、もともと残地も含めた敷地で建物が建っていたのでしょうか。

事務局 その通りです。過去の写真等を確認する限り、残地部分にはこれまで建物が建っていた履歴はありません。

委員 今回、申請地と残地部分に敷地を分割されていますが、申請地と残地部分それぞれに建物を建てることはできるのでしょうか。

事務局 残地部分に至る空地がすべて幅員4m以上の公的管理道とならない限り、残地部分に建物を建てることはできません。

委員 残地部分は建築敷地として利用することはできないということでしょうか。

事務局 その通りです。設計者には残地部分に建築物が建てられないことを説明しておりますが、残地として残すという回答がありましたので、それ以上のことは求めています。

委員 申請地の対側は今後建て替えの際に許可申請されるのでしょうか。

事務局 建て替えの際には許可申請を行うこととなります。

委員 対側が建て替えをする場合は空地の後退に際し、かさ上げしないといけないのではないのでしょうか。過去に実績があれば教えていただきたいですし、実績がないのであれば、申請が出てきたときに建築審査会で議論しなければならないと思います。

委員 申請地の対側に木造3階建ての共同住宅が建っていますが、将来建替えを行う場合の条件は、今回の申請地と同じく2階以下の戸建住宅になるという理解でいいのでしょうか。

事務局 その通りです。

委員 現状は、申請地の空地に面する側に擁壁があります。計画は、階段のみ新設

し、擁壁は撤去後法面となっていますが、駐車場の計画はないのでしょうか。
車の利用については申請者に確認いたします。

事務局
委員

これは意見ですが、空地の延長距離が長いので、転回スペースがほしいところ
です。車が奥まで行くとバックでしか戻ることができません。駐車場があれば
転回することができます。

委員

空地に駐車するようなことがあった場合、どのように指導されているのでし
ょうか。今の申請者には伝えることができますが、売却された後に空地に駐車
するケースも出てくると思います。法的拘束力がなく指導もできないという実
態もあると思いますが、どのように対応されているのでしょうか。

事務局

駐車場の計画がありませんので、車を利用する場合は別の場所で確保するこ
とになります。駐車場を設置する場合は敷地内に設置するよう指導します。

事務局

許可を伴わない確認申請においても、申請時点で外構計画が定まっていな
い場合に法面などの計画で終わらせておくことがあります。工事を進める中で外
構計画が定まり、駐車場が設置されるケースもあります。今回の申請地につい
て、今後計画を変更するかどうかは分かりませんが、駐車場を計画する可能性
について否定はできません。

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3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

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。

委員

今回の改正は現行の許可要領を強化するよう見えます。現行要領での許可
実績がない中、今回強化した背景が分かりません。

事務局

現行要領の評価としては、このままでいいという評価をしています。ただし、
千里ニュータウンに関しての考え方を今回明記しており、その部分を強化とは
捉えていませんが、明記することが強化に当たるのかなと考え現行要領のま
までいいという評価を下せなかったものです。総合設計制度は空地を確保するこ
とで法の指定する容積や高さを緩和するものになります。本市の構成は住宅が

主になっているため、大きな建物が建つことについては規制をかけていくべきと考えております。周囲で少し高い建物が建つと問い合わせをいただくこともありますので、緩和に関しては慎重に判断したいと考えております。

委員 今回の改正は、国の方針を受けて改正するものですか。

事務局 今回の改正は、国の施策により老朽化したマンションの建て替えや長期優良住宅の建築を促進していくための緩和制度をこれまでの一般型の制度に追加するものです。一般型については、今回の改正で大きく変えることは考えておりません。緩和の対象をマンションの建て替えや長期優良住宅の建築に広げていくことが主な変更になります。

委員 千里ニュータウンが総合設計制度の適用対象から除外されています。千里ニュータウンは豊中市にもまたがっていますが、豊中市と考え方の整合はとれているのでしょうか。

事務局 豊中市と協議をしたことはありませんが、本市においては、千里ニュータウンについて敷地や高さに余裕をもったまちづくりを目指す方針がありますので、総合設計の許可により容積の緩和を認めていくことは考えておりません。

委員 千里ニュータウンのまちづくり指針は吹田市エリアに限っての指針なのでしょうか。

事務局 その通りです。

委員 商業施設などに関して、吹田市は規制が厳しいために隣接市に建設され、実際の利用者は吹田市民であるといった現状があります。千里ニュータウンを対象から除外するのであれば、近隣市と調整するべきではないでしょうか。

事務局 環境アセスなどは規制が厳しいと思いますが、市の方針として意図的に行っているものです。建築指導行政が厳しいために商業施設の建設が難しいということではないと思います。

委員 千里ニュータウンにおいて、容積率の既存不適格と思われる共同住宅の容積率は300%を超えているのでしょうか。

事務局 古い建築計画概要書しかなく、正確な容積率は確認できませんでしたが、単に記載されている敷地面積と延べ面積から計算すると指定容積率を超えています。

委員 もうひとつの倉庫は容積率200%を超えているのですか。

事務局 共同住宅と異なり容積対象外の床面積があまりないと考えられます。記載されている延べ面積から計算すると200%を超えています。

委員 倉庫は建て替えの際に工夫して現在の容積率に収まるように計画してもらえないのでしょうか、共同住宅の方が気になります。

事務局 共同住宅は賃貸住宅です。現在、分譲マンションへの建て替えを計画している事業者がいると聞いておりますが、緩和についての相談ではなく、千里ニュータウンのまちづくり指針に沿った計画が行われるものと理解しております。例えば、分譲マンションでマンション建て替え法に基づく建て替えを行う場合

は、総合設計制度を利用することが考えられますが、当該共同住宅は賃貸住宅であるため、マンション建て替え法適用の対象になりません。

委員 容積率は、敷地単位で見ているのでしょうか。用途地域だけで対象を決めているものではないということでしょうか。

事務局 商業地域もしくは基準容積率の制限が300%以上の地域を対象としております。

委員 現行要領よりもその部分は緩和したということでしょうか。

事務局 現行要領では、容積率300%について詳細な考え方が示されておりました。

委員 記載されていなかったということは、今回の改正で緩和されたことになると思います。現行は区域で指定していたのではありませんか。

事務局 現行は商業地域または容積率300%以上の地域となっております。容積率の上限の考え方はありましたが、単に容積率としか記載しておりましたので、今回の改正において明記したものです。異なる用途地域にまたがる場合は按分する考え方であることなどを明記しています。

委員 今まで明記されていなかったのが、今回の改正は緩和になると思います。低層住居専用地域は許可の対象とはしない考え方かと思っておりましたが、説明はそうではない緩和の考え方でした。千里ニュータウンの考え方があるのであれば、低層住居専用地域も対象外とはしないのですか。説明のあった緩和を認めると低層住宅の横に大きな建物が建つことを認めることになりませんか。緩和する考え方なのであれば、千里ニュータウンを対象外とするのはやめるべきだと思います。

事務局 低層住居専用地域とまたがる敷地で、要件が基準に該当するケースを見つけるのは非常に困難であり、針の穴を通すような話だと思っています。

委員 反対に、そんな針の穴を通すような可能性まで残しておくことが問題であって、低層住居専用地域は認めないとする方がいいのではないのでしょうか。そのような基準があるから該当させようとするのであって、初めから除外しておけば問題ないと思います。低層住居専用地域については対象外とすると明確に意思表示しておく方がいいのではないのでしょうか。少しでもまたがってれば按分でなんとか救ってあげようという形にしか見えません。一度検討いただければと思います。

事務局 指定容積率300%の地域という考え方の方がいいということでしょうか。それとも、低層住居専用地域を対象にするのは良くないということでしょうか。

委員 テクニックの問題なのでどちらでもいいです。

委員 現行は用途地域で分けた中でも容積率300%以上の「地域」と表現されていたので、区域で分けたのではないかと想像していました。

事務局 こちらとしては基準容積率のことを指していると解釈して、今回明記させていただきました。

委員 一度検討されてはどうかと思います。地域とするのであれば、考え方としては千里ニュータウンと同じく強化かなと思います。基準容積率の考え方が出てきたので、それなら千里ニュータウンを除外する考え方をやめた方がいいのではないかと言いたくなります。柔軟にするということであれば柔軟に対応すればいいと思いますし、そこは入口のところの議論かなと思います。そもそもそんなところでの申請はないではありませんか。

事務局 実際に、第一種低層住居専用地域が含まれる敷地で許可するべきかどうかという話になりますと、低層住宅に隣接しているところで許可をするのはどうかとは思いますが。

委員 運用としてそうされるのはいいと思いますが、抜け道を書いておくと、それを利用しようとする人が出てくるのではないかという話であって、初めから書いてなければそのようなことをする人が出てくることはありません。

会長 今回の段階で答えは出ないと思いますので、一度ご検討いただきたいと思いません。

事務局 今後の予定としましては、パブリックコメントなどの手続きに入る予定がありますので、それまでに方向性を確定させておきたいと思っております。ご質問等あれば5月27日(金)までにいただければ、5月31日(火)に回答いたします。パブリックコメントは6月15日(水)からを予定しております。

会長 タイムスケジュールとなっておりますが、よろしくお願いたします。

報告事項 高度地区の許可による特例に係る建築審査会の関与方法について (都市計画室)

会長 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。

委員 第三者機関の関与に関する他市状況について、1号については32都市中20都市、約63%が意見聴取とのことですが、残りの12都市はどうなっているのでしょうか。

都市計画室 残りの12都市は同意となっております。

委員 今までに高度地区の既存不適格建築物の建て替えに関する相談はあったのでしょうか。

都市計画室 高度地区の既存不適格建築物の再度の新築における相談を受けた事例は今のところありません。

委員 日影規制の既存不適格建築物の増築等に関する許可は建築審査会でも審議しますが、それ以外の場合は各々の部局において現行の基準に合わせるように指導するのでしょうか。

都市計画室 建て替えに際し、許可による特例を使いたいという相談はありませんでした。既存不適格建築物は一定存在しておりますので、制度の状況の確認等ということで窓口に来られる方は一定数おられます。

委員 この特例許可の運用が開始されると、相談が出てきて市長部局で審議した上で建築審査会に諮るという流れになるので、今後、高度地区の高さに関して許可申請が出てくる可能性があるということですね。

都市計画室 可能性としてはあると思っております。

会長 建築審査会としては負担が重くなることではありますが、こうした事案に関して建築審査会で一定審議することについては妥当なことではないかと思っております。定性的なことについてということだけではないでしょうけれども、個別判断も必要ですし、全体的、総合的な判断もある程度なければならぬところもあると思っておりますので、第三者機関としてその役割を十分果たしていける資質を持っているのは建築審査会しかないと思っております。また、そこでの基準において、建築審査会が審議する部分については同意とすべきではないかと思っておりますが、委員の皆様はいかがでしょうか。

一同 異議なし。

会長 建築審査会としましては、関与方法の変更について特に異議を唱えるものではなく、ご意見を承るということにしたいと思っております。

委員 ひとつ質問があります。都市計画審議会に諮る際、計画書の中に建築審査会は出てきますか。

都市計画室 計画書の中に今後位置付けていく予定です。6月からパブリックコメントを実施する予定ですが、そこで提示する計画書については建築審査会の関与について明記する予定にしております。現行の計画書の4項の部分にあります「次の各号のいずれかに該当する建築物で」の後に「市長が建築審査会の同意を得て許可したものについては」とする変更を現在考えております。

委員 よくわかりました。ありがとうございます。

報告事項 建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可の一括同意基準の改正について
--

会長 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。

一同 異議なし。

事務局 本日、お示しさせていただいた改正案にて、今後パブリックコメントの手続きを進めさせていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

事務局 今回は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おります。

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2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。