

令和4年度 第5回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和5年1月20日（金）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

建築審査会次第

1 議案審議

議案第8号

議案第9号

議案第10号

2 報告事項

3 提案事項

4 その他

会長 7名中4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、谷川委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第8号議案の説明をお願いします。

第8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 前回同じ場所で申請がされた際の議論状況は議事録で確認しましたが、今回、申請者と計画が変更されたことに伴い、前回の特定行政庁の回答や同意に影響を与えるような変更があるのか説明してください。

事務局 申請者及び敷地の形状等が変わっておりますが、空地の後退方法や許可条件に変更はありません。

委員 申請地南側の敷地形状は前回から変わっているのでしょうか。

事務局 敷地の北側と南側の形状が主に変更されております。北側は隣地の階段部分がスロープに変更されており、南側はマンホール、埋設管等が配置されている部分が前回敷地から除かれています。

委員 前回の敷地から除かれた敷地南側部分は公的管理となっているのでしょうか。

事務局 私有地となっております。

委員 有事の際には避難経路として利用できる空間になると考えられるので、良いと思います。

委員 対側地も将来は中心後退となるのでしょうか。

事務局 中心後退となります。

委員 東側の空地を北に進んだ突き当りの住宅も接道がないのでしょうか。

事務局 北側の道路に接している可能性があります、今回の空地から出入りされています。

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8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。

会長 それでは事務局より第9号議案の説明をお願いします。

第9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 申請地と北側の法第42条第1項第1号道路との間に私有地があるため、申請地は接道していないということでしょうか。

事務局 その通りです。

委員 申請地西側の空地にある電柱の移設等は、電力会社の任意となるのでしょうか。

事務局 設計者からは、電柱の移設等について電力会社と協議はしておらず、移設等は予定していないと聞いております。

委員 電柱の移設費用はどかが負担するのでしょうか。

事務局 支障となる場合は電力会社の負担で移設すると聞いておりますが、状況によると思われま。

委員 行政から電柱の移設等を電力会社に指導することはないのでしょうか。

事務局 行政から指導することはありません。

委員 道路から申請地の間までしか空地の着色がされていませんが、申請地の南側の空地は申請地から東西方向にそれぞれどのようなようになっているのでしょうか。

事務局 東側、西側とも道路に接続するまで公的管理道が続いています。

委員 申請地西側の空地は中心後退とのことですが、将来、対側も中心後退を行うのでしょうか。

- 事務局 その通りです。
- 委員 南側の空地について、どこからどこまでが一方後退となるのでしょうか。
- 事務局 対側の敷地は南側の道路に接道しているため、対側の敷地に面する部分は一方後退となります。対側地の東側の敷地は申請地南側の空地にのみ接する敷地であるため、当該敷地に面する部分は中心後退となります。中心後退と一方後退が切り替わる部分については、筆界等が不明であるため、申請者側にて不利側の後退となるよう計画されています。
- 委員 西側の空地は申請地の北側に抜けていく形態となっていますが、その先の当該空地を利用する住宅が今後、申請地北側の道路に接道することはないということでしょうか。
- 事務局 申請地北側の道路は開発事業によりできた道路であり、申請地北側奥の住宅とその東側の道路との間に私有地があるため、将来、当該住宅が建替えを行う際は、私有地部分の同意を得る必要があります。
- 委員 申請地は南側の空地からの出入りですが、申請地北側奥の住宅の今後の建替えを考慮して、申請地に対し西側の空地の後退を求めているのでしょうか。
- 事務局 申請地北側奥の住宅の建替えにあたり、当該地東側の道路との間にある空地所有者の通行同意の意向を今回の申請者が確認することができれば、西側の空地の後退を不要とすることを申請者に伝えましたが、断念されました。申請地北側奥の住宅が今後建替えを行うにあたり、当該地東側の道路との間の空地の通行同意を得られるか不明であり、申請地西側の空地を利用した建替えの可能性も考えられることから、申請地に西側空地の後退を求めたものです。
- 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9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10号議案の説明をお願いします。

第10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 申請地より北側の空地が広がる見込みはないのでしょうか。
- 事務局 申請地の北側及び対側の敷地は北側の道路に接しているため、空地が広がる見込みはありません。

委員 議案第10号は許可基準に当てはまらない案件となりますが、交通上、安全上支障がないということをどのように考えればいいのでしょうか。申請地に一方後退を求めているのは、申請地南側の敷地に将来建築される可能性があることを加味してのことなのでしょうか。

事務局 その通りです。

委員 同意が得られなかった通路部分の所有者について教えてください。

事務局 同意が得られない通路及び通路を挟んで北側と南側の住宅の敷地が一筆となっており、同一の方が所有されています。

委員 同意が得られなかった通路は、実際に通路として利用されているのでしょうか。

事務局 長屋の敷地内通路として利用されています。

委員 申請地南側の敷地は狭隘とまでは言いませんが、将来建物が建築される可能性はあるのでしょうか。

事務局 過去に建物が建っていたことを確認しておりますので、法第43条許可の対象となります。敷地が非常に狭いため、現実問題として有効な建物が建てられるかどうかは難しいところがあると思います。

委員 申請地の南側に2mの通路確保を求めています。申請地南側の敷地にも同様に2mの通路確保を求めるのでしょうか。

事務局 今回は、許可取扱要領の専用通路幅員4メートル未満2戸の基準を準用、強化し、2戸の建物間に2メートルの通路確保を求めており、今回の申請者に2メートルの通路確保をしていただいています。

委員 申請地南側の敷地が建築を計画する際は、西側の空地を一方後退するため、更に敷地が狭くなるということですか。

事務局 その通りです。

委員 空地との境界に門・塀等を設けない計画となっておりますが、後退した空地部分を空地として確保されるか懸念されます。空地境界線は何かで明示されるのでしょうか。

事務局 空地境界線にはL型側溝を整備する予定となっており、境界線は明確になります。

委員 私有地部分の空地は今回の申請者が後退することによって生み出される空地ということでしょうか。

事務局 その通りです。

委員 後退前の空地は公的管理で幅員が1.21mしかありませんが、1.8mや1.5mを切る場合であっても許可をする方針なのでしょうか。1.5mを切る場合は許可をしないなど、何か基準はあるのでしょうか。

事務局 基本的には、もともと建物があった場合にはなるべく許可をする方向です。基準に適合しないものになりますので、安全を確保するために何等かの条件強化を行う必要があります。今回の場合は構造強化や壁面後退などの条件を追加しております。

委員 許可を要しない専用通路1戸の場合であれば2mの幅員が必要になります。許可の中でそれ以下の幅員を認めています、幅員の基準はありますか。

事務局 専用通路幅員で2mに満たない場合は、専用通路幅員1.5メートル未満1戸という基準があります。

委員 今回の場合、1戸であれば専用通路幅員1.5メートル未満1戸の基準を適用することになるということですか。

事務局 1戸であれば専用通路幅員1.5メートル未満1戸の基準を準用・強化することになったと思います。

委員 申請地の南側にもう1つ敷地があるので、2戸の基準を準用・強化したということですね。

事務局 その通りです。

委員 申請地南側の敷地とその南側の共同住宅の間にある通路は、万が一の際に通ることはできますか。

事務局 建物と建物の間の隙間のような部分であり、通行しようと思えば通行できる程度の通路です。

委員 対側の畑は生産緑地ですか。

事務局 生産緑地です。

委員 ここを宅地として開発する計画が出たら、状況も変わるかもしれないですね。

事務局 開発道路を築造するなどの計画であれば、状況は良くなると思います。

委員 今回の敷地であれば北側道路に抜ける空地が将来的に拡幅することはないとのことであり、「通行上」支障がないという判断を行なうについては、空地の拡幅の可能性がある事例とは異なる個別判断になります。議案上程にあたっては、質疑の中で説明があったような周囲の状況も含めて、補足説明を先にいただくと審議しやすいと思います。

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10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 4件

会長

引き続き事務局より提案事項の説明をお願いします。

事務局

提案事項

法第56条の2第1項ただし書許可の一括基準の改正について

会長

只今の提案事項について、ご質問、ご意見ございませんか。

委員 表現を一部見直した理由を教えてください。

事務局 吹き抜け部分を床にする、階を増やすなどの増築に対応できない表現となっていたため、見直しを行いました。

会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、提案事項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。その他事務局から連絡等ありますか。

事務局 次回は2月10日（金）午前10時00分から吹田市役所高層棟4階特別会議室で開催を予定しています。

事務局 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5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。