

## 令和5年度 第2回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和5年6月23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 大影委員 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 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、加賀委員、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 対側の方が中心後退をする旨の同意を得たため中心後退をするとのことですが、将来建て替える時に中心後退することの同意は書面で出されていますか。同意により中心後退を認める場合、対側の方が1年後に建替えることを条件とするなど、何か基準はありますか。

事務局 設計者の方で中心後退することが確認できる図面を作成し、将来、図面の通り後退することについて同意書が提出されております。

委員 具体的な建替え予定がなくても、同意があれば良いということでしょうか。

事務局 建替えの際には図面の通り後退するという旨の同意書となっております。

委員 同意書に法的拘束力があるかどうかはわかりませんが、行政庁としてそれで許可をするのかどうかという問題はあります。

事務局 申請地には長屋が建っておりましたが、火災により滅失したという背景があります。また、長屋は区分所有のため宅地が狭小です。元々は一方後退で指導しておりましたが、申請者から建てられる面積が狭くなるため周囲に中心

後退の同意を取りに行きたいと申し出があり、その同意書を提出されたため、中心後退で諮らせていただいております。

- 委員 同意の効力は現在の所有者に対してのみということでしょうか。売却されたら同意はどうなるのでしょうか。
- 事務局 同意書に第三者に権利が移る場合は承継する旨の内容が記載されております。きちんと承継されるよう次の所有者に伝えなければいけないと思います。
- 委員 どの範囲の方々に同意を得ているのですか。
- 事務局 申請地東側及び南側の空地の所有者から同意を得ております。東側の空地は長屋の区分所有者がそれぞれ所有しているため、それぞれの所有者から同意を得ています。長屋は将来、区分所有ごとに建替えを行う場合、許可の対象となるため中心後退を指導します。
- 委員 申請地の南東側の通路も空地ですか。
- 事務局 空地と判断しています。
- 委員 申請地東側の長屋について、申請地の前面の方は同意されているのですか。
- 事務局 同意いただいております。
- 委員 同意書のとおり後退されれば、空地の幅員は将来4 mになるということですね。
- 委員 敷地が狭小のため、長屋の方が区分所有のまま建替えをしようとした場合に、後退することを理解した上で同意されているのか疑問ではあります。
- 委員 焼けた残りの部分について、何か計画があるのでしょうか。
- 事務局 申請地とは別の場所で相談が出てきたことがあります。具体的な計画は出ておりません。
- 委員 この空地に立ち並ぶ住宅の密集状況は今後も続くということでしょうか。
- 事務局 区分所有ごとに建替えるのか、他の土地を購入した上で建て替えるのかなど、今後の計画は不明ですが、計画次第では住宅が密集することもあると思います。
- 委員 申請地も敷地いっぱい建物に計画しており、今後も同じことが続くと、周辺の住宅の密集状態が解消されないという懸念があります。
- 事務局 43条による許可が必要なため、現状の戸数より増えることはありません。
- 委員 空地の最小幅員は3.1 mとのことですが、写真では物が多数置かれています。これらの物は空地内に置かれているということでしょうか。
- 事務局 植木鉢等は空地内に置かれています。
- 委員 私有地ですので、どう対応していくかは難しいところがあると思いますが、こういう物を考慮した時に実質的に2.7 m以上の幅員を確保できますか。
- 事務局 2.7 m以上あるものと思いますが、確認させていただきます。
- 委員 物を置くのはある意味自由であるため、現況を考慮しながら2.7 mを確認する必要があるのかなと思います。
- 委員 焼け残った部分の土地の所有はどのようになっていますか。

事務局 元々、長屋が建っていましたが、区分所有となっております。申請地の奥で区分所有部分の建替え相談がありました。区分所有ごとの建替えも考えられますし、他人地を取得した上での建替えも考えられますが、将来計画については把握しておりません。

委員 申請地奥の更地の所有者は何名おられますか。

事務局 申請地を除いて4区画あります。3戸長屋が2つありました。

委員 更地部分が今後どうなるかはわからないということですね。

事務局 北側の道路に接した敷地が一部更地になっており、買収がうまく進むとマンション等が建つことも考えられます。現状のまま43条許可となるのか、接道敷地として建替えるのかは想定できません。

委員 申請地は、周辺との一体開発ではなく単独で建替えたということですね。

事務局 その通りです。

委員 空地の場合は隅切りについてどのように指導していますか。

事務局 空地による角地の場合は、府条例と同じように隅切り部分を敷地に含むことはできますが、構造物を設けないよう指導しております。

委員 範囲はどのようにして設定していますか。

事務局 申請地東側及び南側の空地の後退後の境界線の交点から短辺2.0mの二等辺三角形の範囲となります。

委員 隅切り内に玄関のたたきなどは設置できるのでしょうか。

事務局 2項道路でもトラブルになることがあります。認めておりません。今回の計画も隅切り部分に玄関のたたきはない計画となっております。

委員 車はそんなに通らないと思いますが、隅切り部分で車の通行に支障がないようにしていただきたいと思います。建築敷地には含んでいるということですね。

事務局 敷地面積には含んでいます。隅切り内に構造物を建てないよう指導しております。

委員 建築物以外についても、車の通行の支障がないようにしてください。

委員 申請建物は準耐火建築物となっておりますか。

事務局 建蔽率の緩和を受けているため準耐火建築物です。

委員 準耐火建築物であるため建蔽率の緩和を受けているということがどこかに表現されていますか。

事務局 許可申請書に記載されています。

委員 議案書の調査意見に記載していただきたいです。

事務局 承知しました。

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、同意ということでも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 ○○○○

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 擁壁の後退について、原則としてどのような指導を行っていますか。

事務局 空地の後退部分に擁壁がある場合は、擁壁を解体し後退した上で再度擁壁を築造するよう指導しております。申請地については、設計者から北側を通る避難経路があるなかで、出入りのない南側の擁壁を解体して再度築造することは過度な負担になると相談があり、許可条件の検討を行いました。今回の申請においては擁壁の後退を免除しますが、擁壁をやり替える際には後退するよう許可条件を付します。

委員 申請地の北側を通るルートは基本的に4m以上の幅員が続いているのですか。

事務局 3.98mの幅員が申請地の北側まで続いています。

委員 擁壁の後退指導に対する例外的な取扱いは、周囲の空地の状況や、擁壁撤去に対する負担の大きさを天秤にかけているものと思いますが、別の事案が出てきたときにどう考えたらよいか整理した方がいいと思います。今回は4m程度の幅員の空地に囲まれているという周辺の状況が大きな理由だと思えますが、空地の幅員が狭い場合に認めるのか難しい問題と考えます。周囲の空地の幅員が狭い場合は後退しなさいということになると思いますが、今回は周囲の空地の状況をみてこの条件にしたということで理解しました。

委員 南側の通路には段差のある縁石が設けてあり、車の通行ができない状態になっています。通り抜けはできますが、急勾配となっています。また、下った先の電柱敷部分は狭隘な幅員となっています。申請地西側の空地を北に上がると別の道路にもつながる形態になっており、避難、通行に対しては問題ないと認識していますが、その中で南側の通路はどのような評価をしているのでしょうか。やはり空地として考えるのですか。

事務局 過去に43条の許可をした物件が申請地の西側にありますが、申請地の南側の通路を含め通り抜けの空地として扱っていることから、南側の通路は空地と判断しており、南側についても後退を求めます。

委員 南側空地の電柱部分は個人の所有ですか。

事務局 市の道路部局が所有、管理しています。

委員 電柱部分を撤去し車が通れるようになれば、土地の価値が変わると思います。

委員 行政として段差を改善していただければ周辺の安全性は向上すると思います。

事務局 段差の解消については道路部局の判断になりますが、具体的な協議はしておりません。

委員 行政として優先順位もあると思いますが、予算を確保しそこをなんとかしないことにはこのエリア一帯は、次の申請の際にも遠回りするような形態で許可をしないといけないことになります。

委員 技術的に電柱を移設できるのかどうかの問題もありますね。

委員 今は段差もあり車は通っていませんよね。バイクが通るのも危険な急勾配ですね。

委員 住んでいる方は通常使っているのでしょうかね。

委員 この部分を空地とみないと建築したいものが建築できない場合があるのでしょうか。申請地はくるっと回ったら許可基準を適用できますが、次の申請が出てくるまでのタイミングぐらいで改善しないといけないと思います。

委員 この部分が改善されると一方後退の必要がなくなるのでしょうか。

事務局 申請地の前で幅員が4mないため後退は必要になります。間口部分が狭くなっていますが、過去に申請地南側の通路を通り抜けの空地として扱っているため、空地として扱います。

委員 電柱部分を撤去しても後退は必要になりますか。

事務局 必要になります。

事務局 申請地の南側の空地幅員3.7mは対側の敷地境界線からの寸法です。電柱敷はもっと東側になります。

委員 議案書の個別適用基準に一方後退と記載されていますが、そう記載せざるを得ないのでしょうか。

事務局 申請地の南側の敷地が接道敷地となるため、一方後退が必要になります。後退方法は変わりませんが、後退するのは擁壁のやり替え時ということです。

委員 一方後退にそういう条件を付けているということですね。

委員 申請者に文書で条件を出すのですか。

事務局 許可通知書に記載します。また、擁壁をやり替える際には一方後退及び隅切り部分の後退をする旨の誓約書を申請者から提出していただいています。

委員 申請地の北側の更地が申請する際はどのような条件が付加されますか。

事務局 今後、3件ほど申請の予定があると聞いております。空地を通り抜けとして扱う場合は3階建てが建築できますし、2階建てであれば、今回の申請と同じように行き止まりで申請することもできます。実態としては通り抜けていますので、申請地については通り抜けの空地として申請もできましたが、申請者が2階建てを希望したため、行き止まりを選択し申請をしています。

委員 3階建てを建てたいということであれば可能性はあるのでしょうか。

事務局 可能性は有ります。

委員 申請地南側の空地を含め通り抜けでみるということですか。

事務局 空地幅員1.8m以上の通り抜けの場合、準耐火構造という構造条件は付き

ますが3階建てを建てることは可能です。今回は敷地の特性上、空地斜線にあたるため3階が建てられなかったという経緯があります。

委員 電柱敷のところは1.8mでしたね。

事務局 そこが一番狭くて1.8mになります。

委員 空地は申請地の北側にある道路に通り抜けることはできますか。

事務局 通り抜けることはできますが、個人所有の敷地になります。今回の申請ではその部分の通行同意を取得していないため、空地として考慮していません。

委員 車は北側の道路に通り抜けることができますか。

事務局 幅員はありますが、現地に私有地につき通り抜けを禁止する看板が建っています。

委員 緊急車両などが通れたら一つ安心材料かなと思います。

委員 次にこのエリアで申請が出てきた場合には、市所有部分の拡幅について、今どのような状況か、どのように考えているのか、説明していただきたいと思います。

委員 擁壁を今後やり替える際に後退するよう条件を付すということでしたが、申請者は不動産会社ですので、条件がどのような形で売却した後の所有者に継承されるのでしょうか。

事務局 許可条件は許可通知書に記載します。確認申請も不動産会社が申請すると思います。確認済証は売却した先に引き継いでいかないといけないもので、その際に許可通知書も一緒に引き継がれるものと思います。

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2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 次回は8月8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。

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。