

令和5年度 第4回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和5年10月23日(月)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

建築審査会次第

1 議案審議

議案第4号

議案第5号

議案第6号

議案第7号

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

第4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、ご質問、ご意見ございますか。

委員 今回の空地について後退をするのは申請地のみですか。

事務局 申請地のみになります。

委員 申請地から他に通り抜けることができる通路はないのでしょうか。

事務局 ありません。

委員 空地は南側の道路に通り抜けることができますか。

事務局 南側の道路に通り抜けることができます。

委員 車両は北側の道路から進入するのでしょうか。

事務局 北側の道路から入る計画です。

委員 対側の生産緑地が接道せずに敷地設定を行い、43条の許可申請を行った場

合は後退を求めるのでしょうか。

事務局 申請地側で4 mを確保していますので、生産緑地側に後退を求めることはないとします。

委員 申請地に一方後退を求めることは理解しますが、将来、生産緑地側が申請してきた場合は中心後退に戻さないのですか。

事務局 生産緑地の部分は、おそらく過去に建物が建っていた履歴のない敷地となります。現在の基準では、当該敷地において4 3条の許可を取り建物を建てることはできないため、建築計画の相談があった場合は接道する形で敷地設定を行うよう指導します。接道敷地には空地の後退義務がありませんので、申請地側に一方後退を求めます。

委員 配置図を見ると、生産緑地内に公共下水管が通っています。生産緑地側にも後退を求め、この部分を道路にすべきなのではないでしょうか。

事務局 生産緑地内に公共下水管が通っている経緯は不明ですが、今後、生産緑地部分を敷地として建築計画を行う際は、当該下水管について下水部局と協議の上、対応等を検討することになると思います。

事務局 生産緑地を転用する場合は新たな開発事業となりますので、道路等の整備に合わせて当該下水管についても整理がされるものと考えております。

委員 申請者が一方後退の条件を拒み、中心後退を主張した場合はどうなるのでしょうか。

委員 生産緑地の期限が切れた際に地目変更すれば宅地になりますので、すぐに開発をすることができるようになります。その場合に中心後退とすべきなのか、近々開発計画がある場合でも申請地側に一方後退を求めるのか、一方後退に対し異議が出た場合はどうするのかなど、対側が生産緑地である場合の条件等について、整理しておくべきだと思います。

委員 空地は里道敷でしょうか。南に行くと幅員が1. 4 mほどになるので里道が一部民地に取り込まれている可能性があり、それをどうするのかという問題があります。また、北側対側の敷地は後退したように見えますが、その延長に生産緑地内の下水管があるのではないのでしょうか。北側対側敷地と生産緑地の所有者が同じか、あるいは親族等で、将来生産緑地を開発するつもりで生産緑地内に下水管を敷設している可能性はないのでしょうか。

事務局 北側対側地と生産緑地の所有者については確認できておりません。

委員 空地内にあるマンホールは何のマンホールでしょうか。

事務局 空地の下が水路になっていますので、雨水のマンホールだと思います。公図上、空地は水路になっています。

委員 生産緑地だからと言って単純に一方後退を求めるのではなく、現状を見て一方後退がいいのかどうか、一方後退後に対側で宅地開発が行われた場合、一方後退した側に不利益が生じないかどうか総合的に判断するなど、今後、対側に生産緑地がある場合の考え方について整理しておくべきだと思います。

事務局 生産緑地については、南側の道路に接道可能な形態で敷地を所有されています。その場合、基本的には接道する形で建築計画を行うよう指導することから申請地には一方後退を求めました。また、今回の生産緑地の規模で宅地開発を行う場合は、開発道路もしくは位置指定道路を整備し、宅地を接道させることが原則となります。当該生産緑地につきましては更新されており、今後10年は生産緑地として維持される予定です。なお、生産緑地の南側にあった建物は現在取り壊され更地になっていますが、現時点で建て替え等の新たな建築計画はありません。

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4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5号議案の説明をお願いします。

第5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 過去に審議した案件と異なる内容や道路部局との協議の中で報告すべき事項等があれば教えてください。

事務局 前回、審査会からいただいたご意見を道路部局にお伝えさせていただきました。

委員 市長から諮問されていますので、市長まで話を通してください。結果は不可でも構いませんが、部局内で終わらせる話ではありません。

事務局 審査会より課題が提起されていることをまず部長に報告させていただきます。

委員 木造3階建ての計画が出てきても基準はクリアできますか。

事務局 準耐火以上の構造強化の条件が付加されますが、幅員1.8m以上の通り抜けの基準を適用することができます。

委員 今回の申請地を含めいくつか宅地割されていますが、もともとはどこか1つの会社が土地を購入されたのでしょうか。

事務局 敷地全体の解体、整地等を行ったのは1つの会社ですが、そこからいくつかの不動産会社等に売却されています。

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5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
会長

異議なし。

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
委員

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。
既存建築物は平成9年建築とのことですが、どのような形で確認が下りているのでしょうか。

事務局
委員

許可制度前になりますので、建築主事の判断で確認が下りています。
2項道路でもないのですね。建築主事は当時幅員が4mあると判断したのでしょうか。

事務局
委員

当時は2項道路に準じた判断をしていたと思います。
幅員が4m近くあり、ほぼ道路として出来上がっているように見えます。既存側溝は民地側にあるのですね。側溝部分を道路部局に寄附する予定はありますか。

事務局
委員

寄付の意向については確認しておりません。
寄付の意向があれば道路部局に引き取ってもらえるのでしょうか。

事務局
委員

協議が整えば引き取ってもらえる可能性があります。
境界を明確にして道路部局が引き取ることになればいいと思います。

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6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
会長

異議なし。

全員一致で、「同意」するものといたします。

会長

第7号、第8号議案については関連する議案となりますので、事務局から一括して説明をお願いします。

第7号議案説明

申請者 ○○○○
申請地 ○○○○
予定建築物 自転車駐車場
該当適用条文 建築基準法第44条第1項第4号

第8号議案説明

申請者 ○○○○
申請地 ○○○○
予定建築物 自転車駐車場
該当適用条文 建築基準法第44条第1項第4号

会長
委員

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。

「周囲の環境を害するおそれがない」というのをどういった基準で判断するのかということですが、高架下の自転車置場なので周辺環境への影響が少ないのは理解できます。また、「通行上の支障になることもない」というのは、高架下だから支障がないのではなくて、かなりの台数の自転車置場を置くことによって歩行者の妨げになるといった問題があるのかないのかということが周辺の環境を害するおそれがないという意味合いでの通行の問題なのかなと理解しています。そのような前提で、自転車置場の台数と進入路について、従前の許可と今回の許可との間で差があるのかということと、差がないとしても、道路管理者及び警察等との協議の中で通行の妨げになっていないかどうかについて議題になったのではないかと推測したので、補足で教えていただきたいと思えます。

委員

建物の安全性や周辺環境への影響を審議するのか、あるいは建物の利用目的から生じるものについてまで審議するのか分からない部分がありますが、利用目的の点で通行上の安全性というのはいくらか検討されているのかどうか、合わせて教えていただきたいと思えます。

事務局

法第44条の許可は道路上に建物を建てる際の許可になります。通行している部分に建物を建てることと通行を阻害することになるため、過去に喫煙所の許可を行った際は通行に支障がないかを審査しました。今回の自転車駐車場については、高架下に設置されており車両等が通行している場所ではありませんので、そういう意味では通行に支障があるような場所ではありません。出入口につきましては、議案第7号の中央自転車駐車場は南側に2か所、東側に歩行者専用の出入口を1か所設ける計画です。南側については従前と変わりませんが、東側は今回新たに設ける出入口となります。議案第8号の東自転車駐車場は西側に2か所出入口を設ける計画ですが、従前と変わりません。

- 委員 駐輪台数については警察等とどのような議論をされたのでしょうか。
- 事務局 どのような議論があったのかは自転車駐車を管理する部局から詳しいことは聞いておりませんが、中央・東側ともに従前より台数が減ります。おそらく利用実態を加味しての計画台数と思われます。西側にもう1か所市営自転車駐車場がありますが、そちらは閉鎖する予定であり、全体の台数としてはかなり減る予定です。警察との協議では、中央は出入口が東西交差点から5 m以上離れているため支障がないとの判断をいただいております、東側は自転車のみであるため、特に指示事項はありませんでした。
- 委員 そもそも話ですが、高速道路の下というのは法第44条の対象なのでしょうか。道路としての通行は高架上であり自動車が高速で走ることを目的としたものです。道路内建築とは言うものの、例えば、高速道路上にバス停を設けるとかであれば関係が出てくる可能性があります。今回の場合は44条の判断基準で判断すべき内容なのでしょうか。
- 事務局 高架の道路は上の面が高速道路ですが、上から下まで全て道路の扱いを受けます。梅田の阪神高速がビルの中を貫通しているのは有名ですが、特別な立体道路制度を活用して作られており、高さ方向に認定がされていますので、その上下は道路ではないという扱いを受けています。当該地域はそのような制度がありませんので、上から下まで全て道路になっております。地盤面で見ますと単なる敷地ではあるのですが、法律上は法第44条の許可が必要になります。
- 委員 現実的に公設の駐輪場などしか用途としては考えられないのでしょうか。
- 事務局 公園にしているところなどもありますが、宅地としているところはなかなかないと思います。申請地の所有者は〇〇〇〇になりますので、道路管理者である〇〇〇〇から占用許可を取っております。
- 委員 去年、新御堂筋の高架下で大阪府が店舗も可とするような話がありました。
- 事務局 大阪府が現在駐車場にされている場所で利活用計画があります。
- 委員 所有者である大阪府が店舗も可という判断をされているのでしょうか。
- 〇〇〇〇の場合も利活用の範囲の中でなんらか判断すれば、駐車場や駐輪場以外を認める可能性はあるのでしょうか。
- 事務局 可能性はあると思います。
- 委員 第44条第1項第4号の条文を追うと、その他政令で定める建築物は施行令第145条となるのでしょうか。条文を追って説明してください。
- 事務局 施行令第145条の第2項に高架の道路の路面下に設けられる建築物が含まれています。今回の建築物は高架の道路の路面下に設けられることから、法第44条第1項第4号の許可になります。
- 委員 高架の道路の路面下に設けられる建築物の用途は何でもいいのでしょうか。
- 事務局 法文上は特に用途の制限はありませんが、許可にあたっては用途についても審査することになります。
- 委員 街の中には自転車置場が一番多いかもしれませんが、地域の集会所やほかに

もいろいろあると思います。

- 事務局 駐車場や倉庫などもあります。
- 委員 民間の倉庫なども許可できるのですか。
- 事務局 倉庫で許可をした事例はあります。
- 委員 道路の関係会社であれば、自社用の倉庫として許可申請することもあるかもしれませんね。
- 事務局 道路管理者の管理用倉庫という可能性はあると思います。
- 委員 特定行政庁がやむを得ないと判断した場合、建築物についての許可条件は何かありますか。
- 事務局 今回と同様、「開口部に防火設備を設けること」というのは条件として付加することになると思います。
- 委員 高架下の場合はほとんど防火上の問題です。燃えた時に煙が上がって通行上の支障をきたすため、道路に近いところにそのようなものを設置してはいけないという視点で、燃えても延焼しないように開口部の性能を上げておくとか、燃えにくい建物にするなどの条件を付けることになるのだと思います。今回の建物は耐火建築物になっていますか。
- 事務局 平屋の管理事務所ですので、規模からみても耐火までは求めていません。ただし、開口部に防火設備を設けることを許可条件としております。
- 委員 それで問題はないのでしょうか。
- 事務局 木造であれば考えたかもしれませんが、鉄骨造であって表面材も不燃材で計画されていますので、耐火までは考えておりません。
- 委員 そこは押さえておかなければならないところだと思います。バイク置場も大丈夫ですか。
- 事務局 屋根も柱も不燃材料ですので問題はないと考えております。
- 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、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 2件

- 事務局 次回は11月24日（金）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。