

令和5年度 第7回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和6年1月24日（水）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14号

議案第15号

議案第16号

2 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、山口委員、加賀委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第14号議案の説明をお願いします。

第14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 通路は私有地ということですが、取られている同意の内容について説明をお願いします。

事務局 今回の申請では同意書ではなく、昭和45年6月20日以前に建築物の立ち並びがあることを確認しています。この通路には昭和39年頃建築の長屋があり、申請地の従前の建物も昭和45年頃の建築であるため、同意書は不要と判断しております。

委員 敷地の所有者は誰ですか。

事務局 申請敷地は申請者が所有しております。空地は並びの方々がそれぞれ持ち出しで所有しております。敷地前面については、申請者が空地の半分程を所有しております。

委員 前面空地幅員が4.0m以上ということですが、申請地から道路へ至る部分で幅員が4.0m未満となります。この場所は拡幅されないということですか。

事務局 接道している敷地部分については、拡張は難しいと思われます。集会所、事務所兼住宅と記載の敷地については法第43条の許可が必要な敷地となるため、再建築時に拡張されると考えています。

委員 申請地より奥の空地は行き止まりですか。

事務局 行き止まりとなっております。

委員 道路から申請地までの延長距離は35m以内ですが、申請地より奥の敷地で35mを超える場合の許可条件はどのようになりますか。

事務局 35mを超える場合は条件を付加します。申請地より奥の敷地で35mを超える場合は、戸建て住宅で2階以下という条件になると考えています。

委員 申請地より奥の空地で過去に許可をした実績はありますか。

事務局 平成29年に一括同意で許可しております。今回の申請では、隣接地のバルコニーが側溝の上部まで張り出しており、バルコニーの先端から空地の幅員を算定すると4.0m未満となるため、個別案件として扱っています。また、コンクリートブロック等も側溝の上にありますので、幅員の考え方を整理しております。

委員 以前一括同意で許可した建築物は2階建てですか。

事務局 その通りです。

委員 同じ空地において過去一括同意で許可しているのであれば、今回も同様に一括同意で良いのではないかと思います。空地の幅員が4.0m未満となる部分について、どのように算定していますか。

事務局 U型側溝の流水を除いた部分で算定しています。側溝の流水を含めると4.0m以上となります。

委員 写真では植栽が見えますが、これはどのようになっていますか。

事務局 U型側溝に蓋をして、その上にプランター等を置いています。

委員 他の物件では側溝の流水を除いて空地の幅員を算定しているのですか。

事務局 空地の状況によります。今回の空地は、コンクリートブロック等が側溝の上にあること及びバルコニーが側溝の上部まで張り出していることを考慮して、側溝の流水を除いた幅員で算定しています。

委員 この辺りの宅地を開発した当時は4.0mの道路を整備する意図があったのかもしれませんが、生活している中で4.0m未満となってしまったのかもしれませんがね。

委員 空地が私有地だから幅員の考え方を厳しくしているのですか。

事務局 幅員の考え方は私有地、公的管理にかかわらず、同じになります。

委員 公的管理にするかどうかは市が認定するのですか。

事務局 道路管理部局が認定をします。

委員 今回の空地が私有地のままなのは、空地の所有者が公的管理にする意向がなかったということですね。

委員 他市でも同様の問題はありますが、他市の事例は調べておられますか。

事務局 年に数回、他市と意見交換する場はありますので、今後研究していきたいと

思います。

委員 申請建物は建蔽率の緩和を適用しているのですか。

事務局 申請地は準防火地域になるため、準耐火建築物とすることで建蔽率の10%の緩和を適用しています。

委員 空地の雨水排水はどのように行っていますか。側溝は途中でなくなるのではないですか。

事務局 空地の側溝に雨水を流します。途中暗渠になっている部分があり直接確認はできておりませんが、会所が所々に設置されているため、そこから本管に流れるものと思います。

委員 会所から本管に繋がっている場所も明示してもらえるとわかりやすいと思います。

委員 平面図で納戸とありますが、クローゼットも設置されています。法改正で採光が緩和されたため居室として扱うことはできないのですか。

事務局 納戸として申請があれば、非居室として審査を行います。

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14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15号議案の説明をお願いします。

第15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 今後、申請地の並びの建物も許可申請が出てくることはあるのですか。

事務局 直近の予定はありませんが、再建築の際には許可申請が出てくるものと思います。

委員 延べ面積の緩和を適用していますが、どの部分を緩和しているのですか。

事務局 自転車置き場の部分が容積率の算定から緩和されています。

委員 元の建物は長屋ではなかったのですか。

事務局 概要書では長屋で申請されていますが、実態としては戸建てが5軒建っています。それぞれの建物の外壁が離れておりますので長屋とは判断していません。

委員 隣接建物と壁の近接している建物が建っているということですね。並びの建

物は空地からセットバックして建てられていますが、空間としては4m程度あるということですか。

事務局 その通りです。

委員 空地には既存の側溝がありますが、今回の計画ではどのように排水しますか。

事務局 既存の側溝は残置します。敷地と後退後の空地境界線に沿って側溝を新設し、既存の側溝に接続します。

委員 側溝は宅内に設ける計画ですが、空地側に設けるべきではないですか。位置指定道路等の道路を新設する場合は道路側に側溝を設けるとと思いますが、空地の場合も同様に指導すべきではないですか。

事務局 宅内側溝、宅外側溝の別は指導しておりません。敷地及び空地内の雨水が適切に排水されることを確認しています。隣地との兼ね合い又は所有関係により宅外側溝を設けることができない敷地もあるため、明確な基準は定めていません。

委員 今後、並びで申請が出てきたときに側溝の配置がガタガタになりませんか。

事務局 並びで申請が出てきた場合には、今回の申請地の側溝と配置を揃えるように指導します。

委員 空地の方で排水できるのであればその方が良いと思います。所有関係等で問題があるのですか。

事務局 空地部分は第三者が所有しているため、既存の側溝は残置します。後退部分については、申請者の親族が所有しております。所有者間で協議が整うのであれば宅外側溝でも問題ありませんので、申請者に確認させていただきます。

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15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16号議案の説明をお願いします。

第16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 空地の所有関係はどのようになっていますか。

事務局 空地に面する方々が持ち出しで所有しております。

委員 花壇の所有者はどなたになりますか。

事務局 花壇前面の建物にお住いの方が所有しています。花壇の所有者とは申請者が事前に協議を行っており、将来撤去をすると聞いています。

委員 花壇部分にあるコンクリートブロックは擁壁の一部ですか。

事務局 擁壁と別構造となります。花壇のためのブロックになります。

委員 空地北側の共同住宅の所有者は当該空地を利用していますか。

事務局 共同住宅から空地へ出入りできる形態ではありませんので利用していないものと思われます。

委員 申請地及び並びの建築物は、確認申請は出ているのですか。

事務局 概要書がない年代の建物であるため、確認申請の履歴については不明です。この辺り一帯は昭和42年頃に同時期に建築されています。

委員 排水はスムーズに流れるようになっていますか。

事務局 側溝の端部に雨水枳があり、そこから放流管が接続されているため問題ないと判断しています。

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16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 次回は3月26日（火）午後2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7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。