

令和6年度 第1回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和6年5月13日（月）午後3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1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、加賀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、ご質問、ご意見ございますか。

委員 かねてより議論している南側の空地は、前回審議したときと同じく段差があり幅員が狭い状況のまま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 道路部局との協議など、その後何か進展はあったのでしょうか。

事務局 副市長まで報告し情報共有はしておりますが、現段階で当該部分を拡幅するというような状況には至っておりません。

委員 既に許可を行っているところはどこですか。

事務局 6区画のうち、4区画が許可済みです。残り1区画についても今後申請が出される予定です。

委員 申請地の東側隣地の確認申請の敷地はどのようになっていますか。今回の申請敷地は東側隣地の越境部分を外して設定されていますが、それにより擁壁の間に敷地境界が設定されていることについて、敷地の安全上の観点から市はどのような指導をされているのでしょうか。

- 事務局 昭和50年代に増築の申請が出ています。概要書が古いため、どこを申請敷地の境界としていたのか明確ではありません。今回の申請者の土地の所有界はこの区画の並びの申請と同様に、擁壁の足元であると推測されます。
- 委員 越境している部分を敷地から外すというのは市の指導ですか。
- 事務局 越境している場合は、まず当該部分を解消していただくことが前提ですが、困難な場合は敷地から外すよう指導しております。今回は申請者が越境部分を敷地から外して申請を行ったものです。
- 委員 越境部分を敷地から外すという指導はやめた方がいいと思います。
- 事務局 敷地の二重使いを認めていないため、隣地の越境があった場合は敷地から外すという指導を行っております。隣地の是正がなされていないことから今回の敷地設定となったものです。
- 委員 まず、隣地への指導を行うべきではないのでしょうか。
- 事務局 境界の争いになるため、安易に行政側で決めることはできません。
- 委員 隣地の確認申請から隣地が越境していると判断できるのではありませんか。
- 事務局 擁壁の足元が境界であると推測はできますが、断定はできません。
- 委員 行政としてこのような敷地設定を認めることについて理解できない訳ではありませんが、例えば、固定資産税の評価など、他の行政行為と一致しない状況が生じたり、境界問題の増加に繋がるので、行政として一貫した考え方を持つておく必要があるのではないかと思います。境界争いは何年もかかり、計画を断念することもありえると思いますので、便宜的に認めることがあるのはやむを得ませんが、初めから是認することはあまり好ましいことではないと思います。隣地への指導については難しい面もあると思いますが、統一的に考えていただいた方がいいと思います。
- 委員 実務的な問題で言うと、時間のかかる境界確定と今回の計画が成り立つこととどちらが申請者にとって利益となるのかというのは実益論としてあると思います。一方で、行政として指導に踏み込むことができるのかということについては限界があるとも思います。現実の運用として理解できるところもあり、大局的な観点から異論があるわけではありません。
- 委員 境界が明らかになっていない中で、申請者側が早く建てたいと敷地を外して申請してきたことを結果的に行政が追認したような形になってしまい、今後もし境界の問題が起こった場合にどうなるのか懸念されます。
- 委員 越境の問題については、常に意識をしていただき越境した側が得をすることのないよう今後の指導についてご検討いただきたいと思います。
- 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1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 2件
事務局	報告事項 法第43条第2項第2号に基づく許可取扱要領の改正について
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	過去の議案でも議論となった空地幅員の測り方や考え方について、検討いただきたいと思います。
会長	意見照会の期間を設けていますので、内容についてご検討いただき、ご意見等いただければと思います。許可取扱要領は建築審査会の審議の基礎となります。その改訂については慎重かつ十分な検討をしたいと思いますのでよろしくお願いいたします。
事務局	次回は6月27日（木）午後3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1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。