

## 令和6年度 第8回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和7年3月26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 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10号

議案第11号

議案第12号

#### 2 報告事項

#### 3 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、谷川委員、加賀委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第10号議案の説明をお願いします。

#### 第10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 「43条の許可を適用する敷地が申請敷地のみであるため申請地東側の通路を空地と評価しない」とは、どういう意味でしょうか。

事務局 申請地の北側隣地は専用通路により接道していますが、もし専用通路を持たず東側の通路を利用して出入りしている場合は、当該通路を空地と評価し、通路の拡幅を求める可能性がありましたが、周辺で43条の許可が必要な敷地が申請地のみであったため、通路の拡幅まで求める必要はないと判断しました。

委員 43条を適用する空地（公有地又は私有地）の所有者は誰なのでしょう。

事務局 後退前の空地は申請地西側の保育園（吹田市）が所有し、後退部分は申請者が所有しています。

委員 敷地の北側及び西側のブロック塀は申請者が所有しているのでしょうか。

事務局 申請者が所有しています。

委員 敷地西側にしか消火栓はないのでしょうか。火災時、空地に消防車は入れないので消火活動はホースを伸ばして行うものと思われませんが、消防への確認はされているのでしょうか。

事務局 消防とは協議しているものと思われれます。東側道路を北上した先にも消火栓があります。狭い道路では「らく車」という手押し車のようなもので消火活動を行うと消防に聞いたことがあります。申請手続き上も消防で申請書類を確認していただくことになっております。

委員 防火上の観点から消火活動に問題がないか確認をお願いします。

委員 強化した許可条件を教えてください。

事務局 「東側隣地境界線から0.9mの範囲の建築制限」、「南側空地の対側空地境界線から4mの一方後退」が条件強化した部分になります。

委員 同様の敷地条件での許可事例はありますか。

事務局 許可基準に該当しない事例は過去にもあり、近い基準の許可条件を強化しています。敷地ごとに状況が異なるため、条件は個別に判断しております。

委員 条件強化した4mの一方後退、0.9mの建築制限について、数値の根拠を教えてください。

事務局 4mは建築基準法上の道路幅員4mを根拠に対側接道敷地から一方後退を求めています。0.9mは従前からあった通路形態を維持していただくため、建築基準法施行令第128条に定められている敷地内通路の規定のうち、小規模な建築物に適用される幅員0.9mを参考に条件を付しております。

委員 申請地は東側に0.9mの通路を確保していますが、通り抜けの2方向避難は確保されているのでしょうか。塀などは計画されているのでしょうか。

事務局 南側の空地後退部分、東側の通路部分ともに塀は設けません。

委員 将来、敷地利用されて2方向避難が確保できなくなる可能性はないでしょうか。申請地の北側も狭い通路が続くように見受けられますので避難上問題ないでしょうか。

事務局 申請地東側通路を北側に抜けると4m程度の広い通路に出ます。

委員 それであれば申請建物についてのみ考えれば良いと思います。

委員 保育園側に避難はできないのでしょうか。

事務局 保育園と空地の間にはフェンスが設置されており、高低差もあります。保育園の緊急時用と思われるフェンス門扉はありますが、保育園側から施錠されているものと思われれます。

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」するものいたします。

会長                    それでは事務局より第11号議案の説明をお願いします。

第11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                    空地後退の誓約書について、「路線の所有者間で協議した結果、接道敷地を含む路線全体で中心後退を行う旨の協議が整った」と説明がありましたが、所有者とその範囲について教えてください。

事務局                 空地を挟んで東西にそれぞれ大きな1筆の土地があり、それぞれの所有者は親族であると聞いております。申請地側の空地については後退部分を分筆されています。申請敷地以外は現在も誓約書を提出した所有者が所有しています。

委員                    中心後退はどの範囲で行うのでしょうか。

事務局                 位置図で着色している空地全てです。

委員                    通常の許可であれば一方後退になるところ、今回は中心後退を行う協議が整ってはいるものの、誓約が守られない可能性を加味して対側から4mの建築制限を求めるとのことですが、一方後退と建築制限の違いを教えてください。

事務局                 どちらも物理的に4mの空間を確保させる意味では同じですが、建築制限の場合は、建築制限部分を敷地を含むことができます。

委員                    誓約を反故にされる可能性があるから、実態として一方後退と同様の空間確保を求めるという理解でいいのでしょうか。

事務局                 その通りです。お互い協議した後退ラインで分筆まで完了するのであれば、建築制限まで付加しない条件整理をしていましたが、対側の分筆が間に合わなかったことから、建築制限の条件を付加しました。

委員                    今後も分筆の予定はないのでしょうか。建築制限を付加されたことに申請者は納得されているのでしょうか。

委員                    第三者に売買された場合、誓約書の内容は承継されないと考えられるため、誓約書を取る意味はないと思います。誓約書は中心後退を認める理由にはならず一方後退を求めるべきだと考えます。実態として一方後退も建築制限も同じだと思いますが、なぜ一方後退を条件にしないのでしょうか。

事務局                 当初は一方後退を条件としていましたが、敷地が狭いという理由で申請者から接道敷地も含めて路線全体で中心後退を行うため、中心後退にしてほしいと相談がありました。誓約書では担保性が弱いので、担保性を強化するため、接道敷地も含めて後退部分の分筆など追加条件の整理を行いました。

委員                    誓約書に第三者との関係での担保性はないと思います。

- 委員 本来的には条件を付加するのであれば、一方後退を求めることになるのだと思います。
- 委員 周辺の建て替えは進みそうな感じなのでしょうか。
- 事務局 古い住宅が多いため、建て替えは進むのではないかと思います。
- 委員 周辺の建物の建て替えが終了するまで現在の所有者が土地を所有していればばいいと思いますが、相続などにより転売等されることが危惧されます。経過があることは理解しましたが、建築制限をかけるぐらいなら、なぜ一方後退を求めないのか理解できません。
- 委員 通行上は2方向避難が確保されているのでいいと思いますが、一方後退ではなく建築制限というのが理解しがたいです。
- 事務局 条件整理の交渉経過は先に述べたとおりですが、担保性がない中でも接道敷地も含めて中心後退を行うと約束していただいたことは、市としても望ましい状況が期待できるため、今回の条件整理を行いました。
- 委員 現時点で申請するなら一方後退ではないかと思いますが、着地点として今の条件でも異論はないため、どう折り合いをつけるか悩ましいところです。
- 委員 一旦、建築制限をかけると、対側が将来中心後退を行った場合、その条件はどうなるのでしょうか。
- 事務局 次の建て替えの際にその条件は外れます。43条の許可では、間口が広がらないことが課題になりますが、今回申請地側については分筆を行っているため、間口が広がる見込みがあるということは評価できる点だと思っています。対側についても、分筆は時間がかかるためできませんでした。中心後退を行う誓約書が提出されています。
- 委員 過去に誓約書によって中心後退を認めた事例はあるのでしょうか。
- 事務局 分筆まで行ったというのはこれまでに例がありません。
- 委員 何か基準を持っておかないと今回の事例が先例となって、今後、誓約書によって中心後退を認める事例が出てくるのではないのでしょうか。
- 委員 安易に認めるべきものではないと思いますが、費用もかけて分筆を行っていることから、今の土地所有者には中心後退を行う意思があると認められますので、そこは評価してもいいのではないかと思います。
- 委員 誓約書以上に法的な制限がかけられる手段はないのでしょうか。
- 委員 ないと思います。一方後退、建築制限いずれの方法を取っても防火上、安全上の条件は変わりませんが、今回の事例については交渉の経緯や地主の所有の経緯と分筆を行った経緯、その他の事情を加味したものであって、今後、誓約書や協議が整っているということだけで一方後退や中心後退を判断すべきではないということ、確認しておいた方がいいと思います。結果論として、交通上、安全上、防火上、衛生上問題はないと言えますが、これが原則ではないということ、これを建築審査会として示しておく必要があると思います。
- 会長 建築審査会として今後このような取扱いをするべきではないということ、を議

事録に残し、担当部局においてもそのことを明記しておいて、本件についてはその経緯、分筆している点、その他を鑑みて、一方後退と同一の効果を有することができると考えられる中心後退、建築制限という条件で同意するということがよろしいでしょうか。

委員 異議なし

会長 委員全員が同意するものの、納得しているものではないということはよく考えていただきたいと思います。

会長 それでは事務局より第12号議案の説明をお願いします。

第12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 平成30年の許可の際に気にすべき質疑があれば教えてください。

事務局 建物に関する質疑応答のみが議事録に残っており、空地に関する議論は特になかったものと思われま。

委員 空地内にプランターやバイクなどが常時置かれているように見受けられます。何を前提に空地の幅を評価するのは、従来から議論になっていることですが、今回上程されている幅員で交通上、安全上、防火上支障がないと判断するのか、実際に利用されている幅で判断するのかという実質論の問題になると思います。恐らく今後無くなると思われない状況で空地の幅員はどれぐらいあるのでしょうか。また、実際通れる幅で評価した場合に許可条件は変わるのでしょうか。

事務局 幅員2.7m未満と評価された場合は3階建てから2階建てに条件が変わります。プランターについては移動可能なものと判断しており、バイク等の通行上支障となるものを空地から除いたとしても幅員2.7m以上は確保できるのではないかと思います。

委員 車は入ることができるのでしょうか。

事務局 今回カーポートを計画しております。現地調査の際も宅配の車が入ってきました。

委員 動かすことが予定されていないものがある場合、実際の幅がどれだけ確保されているのか報告していただくと、空地の負荷を考えると判断しやすいと思います。

委員 申請地、平成30年に許可した住宅以外の住宅は、今後、建て替えがされる

のでしょうか。

事務局 今後建て替えされるものと思われます。

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12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 3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
-----------------------------------

4月から改正要領の運用を開始する旨の報告

事務局 次回は4月21日（月）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8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。