

令和7年度 第2回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和7年5月21日（水）午後2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 谷川会長 松本職務代理 佐野委員 山口委員 相馬委員

建築審査会次第

1 議案審議

議案第1号

議案第2号

2 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、佐野委員、山口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 小学校（校舎、昇降機棟、渡り廊下）

該当適用条文 建築基準法第56条の2第1項ただし書

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 この議案について、「建築基準法第56条の2第1項ただし書許可の一括同意基準」との関係はどのようになっていますか。

事務局 日影が増加しない場合には一括同意基準を適用可能です。前回、令和3年の許可では、北側の校舎等への増築でしたが、今回は、南西の敷地を取り込んで敷地形状が変わるため、審査会にはかっています。

敷地形状が前回許可時と変更がなければ一括同意基準の適用が可能です。

委員 今回の案件でいうと発生する日影の影響が、現在より悪化させないのであれば、一括同意基準を適用できるということですね。

事務局 その通りです。

委員 既存不適格の物件は多いのでしょうか。

事務局 令和3年時の小学校や共同住宅などでご審議いただきました件も既存不適格の案件でした。許可につきましても既存不適格にしか適用しておらず、新築時

の許可は認めておりません。

委員 今回、敷地が増えたから一括同意基準に乗らないとのことですが、敷地が一緒だった場合に建築基準法施行令135条の12との関係はどうなりますか。政令135条の12が変わって許可という面では使いやすくなったと理解しているのですが。

事務局 法文の解釈について、行政で意見が分かれるところがあるのですが、影を一切増やさないことについて、平均地盤面の変動によって影が増大したとの解釈もできてしまうので、政令を使いきれていないところがあります。

委員 その中で、一括同意基準と政令の活用を使い分けているということですね。
事務局 その通りです。

委員 今回の申請については、「敷地を引っ付けていいですか。」ということについて、聞かれているように感じます。

事務局 今回は、明確に不可分の関係が成立しているため、その議論にはならないと思っています。単純に既存不適格の同意を求めているものでございます。

委員 日影規制が適用された昭和54年時点を基準にして、既存不適格については是か非かということですね。

委員 前回の審査会の際にも意見がありましたが、既存不適格で仕方のない部分ではあるのですが、吹田市の建物で、日影が法律に適合していない状態である。その時に本来は増築について、同意が得られるからいいだろうではなく、吹田市が同意を得る案件だからこそ、どうすれば解消されるだろうという議論が検討経過の中で出てきてしかるべきではないかと思います。

例えば、解消するには、建物について、ここまでの大規模工事を行うのであれば、そのための用地、敷地を考えたときに「無理なんだ。」という状況がある中で、全体を見てどうかというのをこの場で審議するのが実質的なものと考えます。

法律の規定に照らしていうと、この増築も含めた建物全体として、どうかという案件のはずです。

それに対して一括同意基準もそうですが、極めて限定的に法律を解釈して、全体をみると法に適合していないが、増築部分だけを見れば前より悪化していないからいいじゃないかという限定的解釈をしているいびつな状態が続いている。そういう状況であることを踏まえおく必要があると思います。

その中で、なぜ許可したかを聞かれたときに日影が増えていないということもそうですし、校区のなかでここしか敷地もなく、校舎も建てられない、児童がいるなかで解消が難しいというような検討経過を吹田市のほうから何かしら提示いただきたいなと思います。

その中で、今回の同意を考えるときに、周囲の住環境を害する恐れがないかどうかを考えたときにそういった一連のものを総合的に考えて判断してもよいのではと思います。

今後、この小学校で同様の案件が出てくるか分かりませんが、前回も同様にそういった議論が出ており、市民の方もご覧になれる状況ではありますので、市役所としてどういった検討経過があったかは説明できるようにしておいていただきたいと思います。

もし、検討経過があるのであれば伺いたいのですがいかがでしょうか。

事務局 今回は、改善はされていない状況で、増築部分について日影を増大させないということで同意をはかっております。

委員 今回の増築理由は生徒数の増大が理由でしょうか。

事務局 ○○○○の○○○○で大規模な戸建て開発があり、そこが校区内であるため、児童数が元から多い学校ではあるのですが入りきらない状態になっていると伺っています。

そのため、現在、既存不適格になっている校舎を無くすことはできない状況です。

委員 そのあたりの実質的なことが議論で出てきたほうが分かりやすいかと思えます。児童数が少ないところで増築するケースであれば、もう少し検討してくださいということがあるかもしれませんし、そのあたりの事情も踏まえて、今後は補足説明いただけたら分かりやすいかなと思えます。

委員 質問ですが、市の施設でどのくらいの既存不適格があるか、その状況を把握されていて、公共施設の建替え計画などに織り込まれているのでしょうか。

それとも、申請が出てきたときに把握するような状況でしょうか。

事務局 公共施設を管理する部署はありますが、大小含めた既存不適格状況については、事務局では把握しておりません。また法改正の都度、既存不適格を把握することは難しいと思われます。

委員 なにか申請があったときに、不適格が無いか確認しているのが実情ということですね。

事務局 その通りです。

委員 日影の基準は厄介で、平均地盤面という基軸で判断するため、実態の部分と検討上のところで乖離が必ず出てくるものと思っています。

参考に伺いたいのですが、検討しないといけない北側の第一種低層住居専用地域の住宅側は小学校の敷地より地盤面は高いですね。

それは、今回の計画に対してはいい材料かとは思いますが。地盤面が下がっていただろうかという課題はありますが、その中で、今回は地盤の低い側の敷地を取り込んだことで検討上、日影が伸びたということですね。

事務局 その通りです。

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。

会長 それでは、事務局の方より、第2号議案の説明をお願いします。

事務局

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

(建築基準法施行規則第10条の3第4項第3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。

事務局 一点、補足説明させていただきます。計画地、対側の現在更地になっている敷地で南側の法第42条第2項道路を接道として有料老人ホームの計画があります。

委員 この2項道路はどこまでいけば、すれ違えるような広い道路に出ますか。

事務局 西側に約65メートル進むと広い道に出ます。

委員 今回は個人住宅なので問題ありませんが、老人ホームとなると駐車車両があると大変な道ですね。

事務局 計画敷地はセットバックしていますが、至る道路については、おっしゃる通りです。

委員 前面の空地幅員がそれなりにあるのですが、今回、位置指定道路に誘導しなかった理由はありますか。

事務局 今回の空地は申請者が所有しておらず、奥の隣地が敷地設定をしている専用通路部分を通行させてもらう計画のため、そこを位置指定道路とする話には至りませんでした。

委員 道として利用することには同意しているが、位置指定道路とすることには同意されなかったということでしょうか。

事務局 今回は通行することの同意はいただいておりますが、位置指定道路にする条件での話はしておりません。

委員 位置指定道路を誘導するか、43条の許可とするかは各行政庁ごとの判断や権利者の意向もありますが、空地幅員が位置指定基準4.7mに近い幅員がありましたので、何か経緯がなかったか確認させていただきました。

事務局 もし、前面空地を申請者が所有しているときは、まず位置指定道路とする検討協議を行ってもらい、その後やむを得ない場合は43条許可で対応しています。

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2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
事務局

他に事務局からの報告はございますでしょうか。

次回は、6月27日（金）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。