

令和7年度 第3回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和7年6月27日（金）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3号

議案第4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、松本委員、相馬委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第3号議案の説明をお願いします。

第3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。

委員 先に従前より電柱敷の段差の件で道路部局と調整いただくことの意見が審査会で出ておりましたが、その後の進捗はいかがでしょうか。

事務局 従前からの進展はございません。

委員 段差がなくなった場合は許可の条件は変わりますか。

事務局 今回は幅員1. 8m以上2. 7m未満で延長35m以内の行き止まりの基準ですが、2. 7m以上の幅員が確保できれば、取扱い基準が有利になり、例えば2階以下の条件が3階以下となります。

委員 そのため、今回は条件が付いて2階までとなっているのですね。

事務局 そのとおりです。

委員 電柱敷は具体的にどこの部分のことになりますか。

事務局 42条道路から空地に切り替わる端部の1. 82mと示している部分です。電柱敷の足元に擁壁があり、家の塀と塀の間では約3mありますが、有効な空

地の幅員としてはアスファルト舗装部分の1.82mで判断しています。

委員 今回と前回の基準の違いはありますか。

事務局 今回は、延長3.5m以内の行き止まりの基準で判断していますが、過去の許可では1.8m以上の通り抜けで判断し基準を適用したことがあります。

委員 今回の1.82mの通り抜けは車両の利用も含めて、交通上安全であるという道路の負荷をどう考えておりますか。

事務局 基準にある1.8mという幅員は人が通るうえで支障がないとの判断です。

委員 消防車の進入経路はどうなりますか。

事務局 北側から回ってくることになります。一般車の通行に問題はありません。

委員 今後の周辺の建替え予定はあるのでしょうか。

事務局 今回の隣接地があります。

委員 通れるかは急こう配なので交通上は別として、建築上の制限することになっていることとまちづくりという観点からも道路とどうしていくのがよいか引続き課題として進めていただきたいと思います。

委員 従前の許可と今回の許可で何か違いはありますか。

事務局 空地の状況に変化はありませんが、今回の計画ではそこから入り込んだ場所での計画であるため、適用する基準の違いはあります。ですが、いま議論にある1.82mの部分の評価は変わりません。

委員 過去の立ち並びは通り抜けの基準での許可ですか。

事務局 実際は、申請者からの希望が例えば3階であれば、通り抜けの基準を適用していくことになります。今回の申請では行き止まりの基準を適用し、幅員1.8m以上 延長3.5m以内の基準ですが、仮に大回りしますと2.7m以上の幅員ですが、延長が3.5mを越えるため基準を強化して評価することになり、建てられる規模は同じになります。

また、車両の通行についても現地を確認してはいますが、人が逃げる場合には最短ルートを選択することからも通行可能であれば避難上問題ないと判断しています。

委員 空地として判断できる段差はどの程度ですか。

事務局 具体的な高さの基準は設けておりませんが、一般的に階段のけ上げ程度の高さを参考に考えております。今回の空地にある縁石による段差は、急こう配であるため、自転車に乗ったまま通らないようにと設置しているものと思われます。

委員 空地は車両の通行を基準にしておらず、歩行避難が出来ればよいと、ただ、今回のように階段程度ではない高さで、通行の妨げになる段差は考慮していないということですね。

事務局 そのとおりです。

委員 今回は、敷地が広いから駐車場になりますね。

事務局 この敷地は前面が広いので、その利用は想定されます。

委員 今回の空地は私有地ということで、同意は得ていると思いますが、所有者は空地の利用者でしょうか。

事務局 申請者ともう1名の共有地です。もう一方は近隣の在住ではありません。

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3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

(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。

委員 以前も同じ通路で許可がありましたが花壇は撤去されていない状況でしょうか。

事務局 以前と状況に変化はありませんが、前回の許可と同様に現状の通路幅員の維持について、所有者と協議し議事録が提出しております。

委員 緊急車両の通行が可能な幅員を維持してもらうよう話はされているのですね。

事務局 そのとおりです。

委員 消火栓は離れているのですね。

事務局 少し距離はあります。

委員 今回、取扱い要領10ページ ①ではなく②を適用していますが、通り抜け通路と行き止まり通路の違いによる部分はどこでしょうか。

事務局 通り抜けは2方向避難が可能であることで、行き止まりより優位であるので差をつけています。

委員 ①の条件は通り抜けと行き止まりで一緒ですが、②では行き止まりの際は、規模の制限を課しています。

申請建物で避難負荷が増えることを危惧しているのか、避難時間への燃え草を気にしているのか。

行き止まりの場合、①と②の間がないのかと思いました。

構造制限を課することで3階を可能にするなどあってもよいと思いました。

事務局 3階建てになると、避難に時間がかかり、不利になると考えています。

委員 避難時間がかかることを鑑みて、3階建てはだめということですね。

事務局 そのとおりです。

委員 花壇の所有者は、43条の許可による建築でしょうか。

事務局 許可以前の建築で、まだ建替えには至っていません。

委員 仮に花壇が前に出てきて、2.7mを維持できない場合は行政としてはどう対応されますか。

事務局 幅員が無くなればその状況に応じた条件で許可していくことになります。将来的には、花壇の所有者が建替えるときに対応を求めることになります。

委員 通路の所有者はどなたでしょうか。

事務局 立ち並びの方が所有されています。

委員 花壇の所有者が建替えする際に、許可条件として花壇の撤去を付すことになるとありますが、建て替え後に花壇を設置したらどうなりますか。

事務局 許可の条件に合わなくなるため、許可違反ということになり、指導の対象になると思います。

委員 従前の議案でも伺いましたが、所有者が3階を希望すればそれに当てはまる取扱いをするということですね。

事務局 今回の通路であれば行き止まりのため、延長3.5mを超える場合は難しいですが、ご要望があり、基準に適合していれば可能です。

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4号について決議を取ります。皆様、同意ということ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7月23日（水）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3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。