

令和7年度 第8回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和7年11月18日（火）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 谷川会長 松本職務代理 佐野委員 山口委員 加賀委員

建築審査会次第

1 議案審議

議案第13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、松本委員、加賀委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第13号議案の説明をお願いします。

第13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 今回の計画建物について、入居される世帯人数を教えてください。

事務局 世帯人数までは把握しておりません。

委員 今回の計画で、居室利用しない部屋が複数見受けられます。本当に居室利用がないかを審査会に諮るうえで、利用人数や利用予定などの条件は、整理したほうがよいと考えます。居室に必要な採光が確保できないとなれば、湿気など衛生面での問題が起こりえます。審査会で審議するうえで、実態的に判断することが必要で、実際の利用する世帯人数に対して、部屋の利用予定が適正な範囲なのかが論点になると思います。

事務局 平面計画については、納戸の利用想定や採光の緩和などを設計者へ確認しておりますが、衣類の乾燥室として利用すると伺っています。

委員 平面計画を見る限り、採光を確保することが出来そうな部屋も見受けられますが、実際に採光確保されていない部屋を居室利用することが分かれば、設計者が黙認する、ほう助することが設計者責任を問われかねないことにもなる。

また、中古物件として利用される場合は、適切な評価が受けられないというよう
なリスクやデメリットにかかる建築主への説明は必要だと考えます。

委員 居室利用するのに、納戸、書庫には何が足りないのでしょうか。

委員 採光、換気、シックハウスや換気扇の整備、窓を設置すると防火設備が必要
となり、大きい窓になれば費用も掛かることとなります。最近は、法律の趣旨
とは異なりますが、窓を設置したくないという方もいらっしゃいます。

委員 道路に面していると、プライバシーを気にして窓を設置したくないとの希望
もあると思います。

委員 同じ通路でも今後、建替えが続いていくと思います。その際に、同じような
計画が出てきたときに、開口部を設けたくないなどの理由だけで、良いのか。
将来的な利用がどう変化するかはわかりませんが、いま計画されている居住実
態を確認して、ヒアリングはしておくべきと考えます。

審査会としては、利用実態が伴っているのか、具体的に理由を説明してもら
わないと同意し難い状況になってきています。そこは課題と捉えていますので、
今後は、そのあたりを調査し、計画内容と理由を具体的に説明していただきた
いと思います。そのうえで、交通上、安全上、防火上、衛生上、問題ないこと
を確認し、審査会に同意を求めるなかで、現に審査会で問題となっていること
を申請者側へも伝えておくべきと考えます。

事務局 採光を確保できそうな場所で、そうっていない部屋は、建築主からの要望
による計画だと想定されますが、バルコニーがない計画であったことの違和感
はございました。洋室と同様の納戸は疑問があり聴取しましたが、そこを洗濯
乾燥室として利用されとのことでした。

委員 納戸にクローゼットがあるのはおかしいですね。

委員 居室としたほうが、メリットはあり設計者からそういった提案はできなかった
のかと、将来的な価値はそのほうががあると思います。

委員 今回の議案としての論点が、今日議論したようなところになります。議案の
事前説明で課題となる部分について、説明を加えていただけると円滑な議事が
可能です。今後は、そのようにしていただきたい。

事務局 承知しました。

委員 以前の状況では、位置指定道路に専用通路として接していたのでしょうか。

事務局 元々の建物については、建築計画概要書がなく、詳細は不明ですが、位置指
定道路の指定時期のほうが建築時期より後となっております。

委員 今回は2軒分の敷地利用と見受けられますが、それぞれ別の所有者であった
のでしょうか。

事務局 もとは4軒長屋で、そのうちの2軒分を利用した計画になります。

委員 その2軒のどちらかの所有者が建替えるのでしょうか。

事務局 いまの申請者が購入、所有しており、販売される予定です。

委員 それは、注文住宅ですか、建売ですか。それによつては、本日、議論した利

用実態の判断の要素にも関わる部分と考えます。

委員 注文住宅でなければ、このような計画にはならないと思いますが、建売でこの計画を提案されているのであれば、疑問にならざるを得ません。

事務局 今回の計画については、購入者は決まっている注文住宅とのことです。

会長 他にご質問はございませんか。今回、審議いただいたなかで、居室利用の聴き取り状況や建築主からの要望による計画であることを前提に、議案第13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、12月19日（金）午後2時00分から特別委員会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。