

令和7年度 第11回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和8年3月17日(火)午後2時00分
(令和8年3月18日(水)から令和8年3月25日(水)まで(継続審議))
開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室
(書面開催(継続審議))
出席委員 谷川会長 松本職務代理 佐野委員 山口委員 大影委員 辻井委員

建築審査会次第

1 議案審議

議案第18号
議案第19号
議案第20号
議案第21号

2 報告事項

3 その他

会長 7名中6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、山口委員、辻井委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第18号議案の説明をお願いします。

第18号議案説明

申請者	〇〇〇〇
申請地	〇〇〇〇
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 書庫については、施主要望とのことですが、予定される世帯人数はわかりませんか。

事務局 世帯人数の把握は出来ておりません。しかし施主が決まっており、施主要望による計画であることや計算上有効ではないものの開口部を2か所確保されていることなどから、衛生上も問題ないと考えています。

委員 今回、計画の書庫は、洋室より広く、書庫として適当な大きさなのか、利用想定も含めて、衛生上問題ないかを判断することが必要です。そのため、同意についても居室利用せず、利用が確認された場合指導対象となるという前提で

の同意となります。

委員 玄関と別に勝手口などはないのでしょうか。また、東側隣地の通路への出入りはあるのでしょうか。

事務局 勝手口などは無い計画です。東側隣地側へは境界にフェンスがあり、空間はありますが出入りは出来ません。

委員 書庫についてですが、書籍を保管する場所であることから、重量もそれに対応するように構造検討が必要なものと考えます。

委員 南側の遊園へは、出入りは可能でしょうか。

事務局 前面空地部分から段差はありますが、避難等で遊園を利用することは可能です。

委員 遊園を法第43条の許可を適用する空地とすることも可能だと思いますが、許可の条件などが変わるのでしょうか。

事務局 遊園を許可の空地と考えることは可能で、今回の前面空地より広いため、許可条件で3階建ても可能となります。ただ、遊園の土地所有者が水利組合であり、今後も遊園の形態を維持していく旨の内容を含む同意の取得が困難と設計者が判断し、西側の通路を空地として利用する計画となりました。

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18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19号議案の説明をお願いします。

第19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 南側通路について、後退を求めています。入口の部分は、広がらず狭いままですが、後退を求める必要性はあるのでしょうか。

事務局 南側通路の入口部分は、接道敷地であるため、幅員はそのままです。現況の幅員では、許可条件に合わないため、個別に条件を設定することになります。南側通路に面する敷地の建替えは、本物件が初めてで、向かいの長屋や両隣の建替え時には、同様に後退を求めるため、状況は改善していくと思います。

委員 申請地の両隣も将来的には、同じように後退することになるのでしょうか。

事務局 将来建替えの際は、同様に後退を求めることとなります。

委員 道路斜線の検討について、天空率で検討されているのでしょうか。

事務局 天空率で検討し、確認しております。

委員 両隣の建物は、いつ頃建築されたのでしょうか。

事務局 平成9年に申請地にあった建物と並びの4軒が、同時期に建築されています。

委員 法第43条2項2号を適用する空地は、北側、南側両側に着色されていますが、適用する空地はどのように見えていますか。

事務局 法第43条2項2号を適用する空地としては、両側ともに該当しますが、今回の計画による許可基準の考え方は、幅員の広い北側空地を採用して許可条件を付しています。

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19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20号議案の説明をお願いします。

第20号議案説明

申請者	〇〇〇〇
申請地	〇〇〇〇
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 東側隣地との許可基準の違いは、どのような整理になりますか。

事務局 東側隣地の許可基準は、狭いほうの幅員で考えた経路と広い幅員で考える経路の2通りの選択があり、どちらを採用しても許可条件は変わらなかったため、狭いほうの経路を選択しています。

本計画については、広い幅員からの経路を採用しないと許可条件に合わないため、今回の経路を許可空地とする選択をしています。

委員 この通路に面する物件の過去の審査会意見で、留意事項はありますか。

事務局 以前いただいた、電柱敷の部分以外は、特にございません。

委員 下水道の本管はどのあたりまで整備されていますか。

事務局 議案書図面では、分かりにくいですが、東側隣地も接続しているため、直前までは整備されています。

委員 本計画は、東側隣地と設計者、施工会社は同一ですか。

事務局 設計者は同じですが、施工会社は分かりません。

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20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」するものとしたします。

会長 それでは、事務局の方より、第21号議案の説明をお願いします。

第21号議案説明

申請者	〇〇〇〇
申請地	〇〇〇〇
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 専用通路部分にポストがありますが、この専用通路部分の扱いは、敷地ですか、空地ですか。

事務局 空地に該当します。

委員 空地であれば、道路内建築は認めておらず、他人の所有物でやむを得ない場合もありますが、自身で設置するものがやむを得ないものとは考えにくく、ポストより奥の部分の敷地として利用しているようにも見えます。

事務局 現況図に既設ポストを記載しておりますが、有効幅員が基準に合わないため、有効幅員の確保を求め、配置図のとおり、有効幅員を確保する計画となったため、基準に適合するものと判断いたしました。

委員 許可空地の幅員確保については、植木や固定物があれば、撤去を求めていると思いますが、例えば、専用通路部分に自動車を停めることは、特定行政庁として認められているのでしょうか。

事務局 空地部分へ駐車されると避難のための通路幅員も確保できないため、認めていません。

委員 何か物を置くことを認めるか、認めないかでポストを置いてよいとなると思います。通常空地であれば、道として判断し、物を置かないことを求めるのであれば、専用通路も呼び方は異なりますが、同じ空地として取扱い、安全性の確保を求めるものと考えます。

委員 この段階で、特定行政庁として、ポストの設置について、再考いただくか、そのまま審議を続けるかご検討をお願いします。

事務局 今回、接道幅が2m確保できていないことから許可となっておりますが、確認申請では2m接道が確保できていた場合、専用通路部分が2mまるまる通れないといけないわけではなく、階数が3以下で延べ面積が200㎡未満であれば、避難通路の有効幅員は90cm以上確保されていれば適法です。本案件は、有効な通路幅員が1.5m以上確保されており、かつ建築条件を付して審査会に諮っています。

委員 やむにやまれない理由は为什么呢。

事務局 申請敷地は、都市計画法の開発許可により宅地整備された土地で、隣地と同時期に建築されております。その際の建築計画概要書では、接道が確保できているものですが、今回計画にあたり、確認したところ接道長さ距離が不足していることが判明し、許可が必要となりました。

委員 同じような事例は無いのでしょうか。

事務局 多くは無いですが、同様に許可が必要となった事案がございます。

委員 専用通路で無い場合は、許可基準はどうなりますか。

事務局 一般通行に供する場合は、1. 8 m以上の通路幅員が必要ですが、今回は接道長さが足りない専用通路ということで1. 5 m以上の幅員を求めています。

委員 専用通路を敷地に含めないことを条件としている意図は为什么呢。一定の公共性を求めているのであれば、物を置かないことを求めます。ただ敷地面積を減らすことを目的としているなら、置いてよいと思います。

事務局 専用通路のため、公共性の側面は少なく、避難上支障となるような車両を置くことは認めないことや、ボリュームダウンによるところが大きいと考えます。

委員 専用通路の基準に基づき審査をしていくことになります。やむにやまれない状況や、専用通路の利用実態などを評価し、この基準を適用する場合、専用通路への駐車を特定行政庁として認めないとの判断であれば、空地部分に対して課す条件は、他の許可と統一した運用をするべきだと考えます。

委員 申請者が所有する通路部分をポストのあるところまで、敷地にすることはできるのでしょうか。

事務局 専用通路も所有はされているのですが、接道長さが2 m無いため、基準上専用通路部分を敷地に含めることは認めておりません。

委員 ボリュームダウンに割り切って運用されるのであれば、1. 5 m以上あれば、問題ないという判断になると思いますし、他事案と比べて一概に危ないものではないのですが、他事案との棲み分けができないと思います。

委員 避難の面で考えると玄関を出て、空地となる専用通路に至るまでの経路で、幅員が狭くなっている部分が気になるのですが、いかがですか。

事務局 許可空地にあたる専用通路の有効幅員は、1. 5 m以上の確保を求めています。玄関から専用通路までの敷地内の通路の幅員は、避難上支障のない幅員が確保されているものと考えています。

会長 本議案について、専用通路を許可空地とする場合の幅員確保に関し、基準の運用も含め、意見が出ておりますが、改めて、事務局より何かございますか。

事務局 本日、いただいたご意見につきまして、この場での決定が難しいため、調整の上、審議の継続をお願いします。

会長 事務局より、本案件の継続審議の申し出がありましたが、いかがでしょうか。

一同 異議なし。

会長 それでは、本議案は留保とし、後日、回付による継続審議とします。

事務局

報告事項	建築基準法第56条の2但し書き許可	1件
	建築基準法第43条第2項第2号許可	2件

事務局 次回は、令和8年4月17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11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。

継続審議について

令和8年3月18日（水）から令和8年3月25日（水）まで 書面開催

第21号議案説明

令和8年3月17日の審議において指摘のあった専用通路部分へのポスト設置について、ポスト設置取りやめるよう計画を変更

結果 : 全員同意