

## 平成25年度 第10回吹田市建築審査会議事録

開催日時 平成26年3月7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 大砂会長 押川会長代理 四宮委員 井川委員 稲田委員

会長 定刻になりましたので会議を開催いたします。まず、事務局から連絡事項をお願いします。

事務局 江川委員ですが、本日の審査会は許可申請者が関西大学であるため、回避されると伺っております。木多委員からは、所用のため欠席されると伺っております。また、吹田市審議会等の運営に関する指針第5条により、2名傍聴することをお伝えいたします。

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。

事務局

### 第11号議案説明

予定建築物 事務所(大学の研究所)

該当適用条文 建築基準法第48条第1項ただし書き

会長 ただ今の事務局の説明にご質問、ご意見ございますか。

委員 戸建住宅として使用していた時期や、研究施設として85条の許可を得て使用していた時期等の経緯を説明してください。また、この建物が大学内であれば大学内の施設であり用途は事務所ではないですよね。事務所を建てられるのは第二種中高層住居専用地域からであり、申請地に隣接する第一種中高層住居専用地域でも建てられない。なぜあえて第一種低層住居専用地域に建築基準法上用途に問題のある事務所を建てたのか、別の所有地や大学敷地内で建ててもよいはずではないかと思いますが、この場所に建てる必然性の説明がないですよね。

事務局 まず経緯から説明させていただきます。平成18年7月に確認の処分がなされ、平成19年2月に工事完了、平成19年3月に85条の許可をしています。その後約5年間大学の研究所として使用しておりますが、当初から5年間限定という条件で許可をしています。その後は約2年間建物を使用していない状態となっています。現地には「関西大学月が丘住宅」という看板が掲げられていますが、実際に居住の実態はなかったと思われます。この場所を選んだ理由は、研究のために大学の敷地よりも実際の住環境に近い場所として選んだのではないかと思います。また、この建物のために土地を買ったのではなく、元々研究員のための住宅があった土地を選んだということです。

委員 85条の許可は用途地域に関係なく許可の期間は建物が建てられるということになりますが、今回の場合は最初から48条の許可を得る必要があったのではない

ですか。

事務局 85条の許可は基本的に1年という規定がありますので、1年毎に更新していたということになります。本建築物については最初から48条の許可をすべきであったと思いますが、期間限定ということで85条の許可をしていたと思われます。今回48条の許可をするべきかという議論は当然あり、できるだけ居住してほしいという話はさせていただきましたが、大学内で居住する人がいない、今後もバリアフリー等の研究施設として使用したいということで、今回の研究内容から、戸建住宅と変わらない建物の使用方法、不特定多数の人が使用するのではないということから、周辺環境を害する施設ではなく、特定行政庁として支障がないと判断し、本日議案として提出させていただいております。

委員 48条の許可をする要件として、一つは「公益上やむを得ない」というのがありますが、公益性はあると思いますがやむを得ないと言い切るのには厳しいのではないかと思います。もう一つの「良好な住居の環境を害するおそれがない」という要件を使われるのだと思いますが、周囲の環境を示した議案4ページの建築用途別現況図において業務施設として着色している施設は、住宅であるけれども事務所機能を有しているということですか。

事務局 申請地東側は第一種中高層住居専用地域であると思いますので、店舗、飲食店等の政令で定めるものは認められます。申請地北側のその他として着色しているものは現状空き家であるのでその他として着色していると思います。申請地西側の業務施設、文教・厚生施設として着色しているものは、住宅地図を見る限り兼用住宅であると思います。

委員 申請地のすぐ南側は第一種中高層住居専用地域であるので、そちらであれば大学施設は建てられるのですか。

事務局 そうですが、今回の建物は、大学ではなく事務所として用途の判断をしております。

委員 大学にある研究室も用途は事務所という判断になるのですか。

事務局 建物の用途は統合的に見て判断します。大学の中には講義室、研究室、事務室等があり、統合的に見て大学という用途になると思います。単独で研究所があれば事務所として判断しています。

委員 公聴会での大学側の説明によると、用途は過去と全く同じで、他の使用はしないということなので、それを担保するために許可の条件を付すということですか。

事務局 「住宅に関する研究以外の使用をしない」というような条件を付すことを考えております。

委員 それは必須条件になるのですね。

事務局 そうです。もしその他必要な条件があれば追加します。

委員 公聴会の議事録によると、今まで騒音等の問題による苦情はなかったのですか。

事務局 申請者から過去に苦情はなかったと聞いております。

委員 過去の用途を継続する限りにおいては、周辺地域の平穏を害することは考えにく

いということですね。

事務局 そのように考えております。

委員 利用時間はどのようになっていますか。

事務局 議案書10ページのとおり、月～土曜日の9時から17時までの使用を想定されています。

委員 これまで実際に介護や支援が必要な方を招いての研究はされていないのですか。実際に使われる方の意見を聞かないと、理想的な居住空間であるかの評価はできないと思いますが、それでも公益性があると本当に言えるのでしょうか。

委員 周辺の住民の方でも、バリアフリーの設備を見てみたい等の希望があるかもしれません。それを研究活動の一環として行うのも一つの考えですが、色々な人が出入りするという問題が出てきます。

事務局 研究者以外の出入りがあったかについては確認できておりません。

委員 これまでの研究実績は産学共同等で実際の住宅へ活用されているのですか。学会で発表するだけでは公益性があるとは言い難いのではないのですか。

事務局 学会等での発表はされていると思いますが、どこまで実際の住宅に活用されているかは確認しておりません。

委員 そのような実態も踏まえ、許可条件を検討した方がよいですね。

事務局 使用の対象を介護や支援が必要な方に拡大するというのでしょうか。

委員 今の使用形態では問題ないと思いますが、不特定多数の人が出入りするとすると周辺の住民から困るという意見もあると思います。

委員 あまり条件で縛ってしまうのも本来の目的からするとよくないかもしれません。ほかに何かご質問、ご意見等はございますか。住宅に関する研究以外の使用はしないことを条件として、同意することについて異議ございませんか。ないようですので同意することといたします。それでは、事務局からその他、連絡事項があればお願いします。

事務局 来年度の第1回建築審査会は4月17日（木）午後2時からの開催を予定しております。今回の署名委員は、会長、押川会長代理、四宮委員にお願いいたします。

会長 よろしく申し上げます。それでは建築審査会を終了いたします。ありがとうございました。