

## 平成24年度 第4回吹田市建築審査会議事録

開催日時 平成24年9月28日(金)午後2時00分  
開催場所 吹田市役所 中層棟4階 第4委員会室  
出席委員 大砂会長 押川会長代理 佛性委員 井川委員

会長 定刻になりましたので会議を開催いたします。事務局より第8号議案の説明をお願いします。

事務局

### 第8号議案説明

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 申請地前面及び敷地の北側、南側の道路幅員は何メートル程あるのか。

事務局 申請地前面については、6.7メートル程の幅員になります。申請地の北側及び南側の道路については、4メートル以上の幅員は確保されています。

委員 申請地西側の牛池南側にある部分は道路か。

事務局 はい。法第42条第1項第1号の道路になります。

委員 今後当該部落有財産は市に寄付帰属する予定があるのか。

事務局 部落有財産自体は市に寄付しなければならないものではないので、将来の利用計画等は把握しておりません。

委員 この敷地が部落有財産であることはどのように確認したのか。

事務局 登記上は所有者欄が吹田市となっていたことから、管財部局に確認したところ部落有財産であることが分かりました。

委員 部落有財産部分を使用する旨の契約書等はあるのか。

事務局 当該部落有財産は、原部落有財産処理委員会が管理しており、申請者との間で敷地利用をしない等の旨の合意書を交わしております。

委員 合意書の期限はあるのか。また、具体的にはどのような内容か。

事務局 期限は特に定められておりません。内容に関しましては、1. 申請地に建築すること、2. 部落有財産部分を通行すること、3. 部落有財産部分の敷地利用をしないこと、4. 所有者(管理者)が変わった場合に合意書の内容を第三者に承継すること、以上4点が挙げられます。

委員 合意書によって敷地の利用を制限されるのは、申請者と原部落有財産処理委員会双方なのか。

事務局 はい。双方に対して制約が及ぶ内容となっております。

委員 合意書には借地料等の内容も含まれているのか。

事務局 合意書には無償有償の別は記載されておらず把握しておりません。

委員 申請地西側の牛池も部落有財産地か。敷地西側の市道部分は元々部落有財産地か。

事務局 牛池は現在も部落有財産となっており、市道部分に関しましては、分筆されて現在は吹田市所有となっております。

委員 申請地を含め南側に6軒の立ち並びがあるが、当初確認申請はいつ頃なされたものなのか。今後部落有財産地を含めて敷地利用しなければ、小規模の建物しか建てられないのではないか。

事務局 当初の確認申請は同時期同業者によって、昭和51年に申請されております。本申請については、部落有財産部分を含めての敷地設定も考えられましたが、敷地と部落有財産部分との間に里道があり、里道の管理者である道路管理者の見解として、里道の占有は認められないとのことから、今回法第43条ただし書きの申請となっております。南側に立ち並ぶ他の敷地に関しましても、本申請同様、各敷地が里道を介して接する部分において、部落有財産処理委員会と合意書を作成の上、部落有財産部分及び里道部分を法第43条ただし書きを適用する空地とすることになると考えております。

会長 ほかに何かございますか。ないようですので同意することといたします。審議事項は以上になります。それでは続きまして、事務局より提案事項について説明をお願いします。

事務局 

提案事項 法第56条の2ただし書許可案件にかかる課題及び一括基準の作成について
--

会長 只今の提案事項について、ご質問、ご意見ございませんか。

委員 参考資料にある吹田市における過去の日影の許可一覧表の中で、本提案の一括同意基準（案）に該当するものはいくつあるのか。

事務局 一括同意基準（案）1号には、全12件中3件が該当し、2号には、12件中8件が該当するものとなっております。

委員 日影の許可一覧表の中で本提案に該当しないものはあるのか。

事務局 過去の許可物件中、一括同意基準（案）に該当しない物件としましては、吹田市のごみ工場及び平成23年度に許可しました共同住宅などが挙げられます。これらは建物高さが高いことから本提案の1号、2号に該当しておりません。本提案の想定しております物件規模としましては、共同住宅に設ける駐輪場や2階建て程度の集会所などの小規模な建築物と考えております。

委員 法別表第4（ろ）、（は）欄について、詳しく説明してもらいたい。また、一括同意基準（案）1号、2号は具体的にどのようなものか。

事務局 法別表第4（ろ）欄には、用途地域毎の日影規制の制限を受ける建築物の規模が示されており、法別表第4（は）欄には、用途地域毎の測定面の高さを示しております。一括同意基準（案）の内容について具体的に説明しますと、1号につきましては、建物高さが測定地盤面以下という小規模の建築物で法上の日影が発

生しないものを対象としており、2号につきましては、一定規模以下の高さの建築物で、自己敷地外に日影を及ぼさないものを対象としております。

委員 今回の一括同意基準（案）の中では「増築」という表現になっているが、他の資料の中に「増築等」との記載もあったが使い分けの意味はあるのか。

事務局 大阪府下の他の特定行政庁は、瓦の葺き替え等の大規模な修繕や模様替えを含み増築等と記載している事例もございますが、吹田市としましては、増築の場合に限定して一括同意基準の対象と考えております。

委員 日影の既存不適格台帳は存在するのか。

事務局 吹田市では作成しておりません。

委員 既存建物の活用について、今後ますます望まれることが予想されることから、一括同意基準のような簡便な手続きの整備は必要だと思う。

事務局 今回の提案では一括同意基準の対象を限定しておりますが、今後の申請状況を見て対象範囲の見直しを行う可能性も考えられます。

委員 法第56条の2の適用を受けないものというのは具体的にはどういうものか。

事務局 日影規制が施行された昭和54年4月1日より前に存在した建築物及び建築工事着工されていた建築物が日影規制の既存不適格対象物件ということになります。

委員 一括同意基準（案）1号に該当する規模の建築物で、隣地境界線に接して建築した場合は、一括同意基準（案）の対象になるのか。

事務局 一括同意基準（案）1号に該当する建物は、法的には日影が発生しないことから、ご質問の場合においても一括同意の対象になると考えております。また、他市においては、隣地境界線からの後退距離を1.5メートルと条件付けしている事例もございます。

委員 一括同意基準（案）は施行前に議会の承認等何か手続きを要するのか。

事務局 議会の承認は必要ございません。吹田市では、許可基準等を定める際には、「吹田市民の意見の提出に関する条例」に基づき、市民の意見募集を行うこととしておりますが、本提案は所管部署との事前の協議において、許可基準には該当しないため、意見募集不要という判断を得ております。最終的には建築審査会の同意を得て、内部での決裁を経て施行することになります。また、実際の運用に関しましては、窓口に一括同意基準と説明資料を備え付けるとともに、内部資料として運用マニュアルの作成を考えております。

委員 一括同意基準（案）中の文言について、いくつか分りにくい部分があるが、最終的には法制部局等でチェックされるのか。

事務局 今後協議の場を設け、表現等については再度検討し提案させていただきます。

委員 一括同意基準はいつ頃の施行を考えているのか。

事務局 平成24年度内に基準作成に関わるものについて、全ての処理を終えたいと考えております。

会長 ほかにご質問、ご意見ございませんか。ないようですので提案事項は以上といたします。その他事務局から連絡等ありますか。

事務局 次回の第5回建築審査会は10月25日（木）10時から高層棟4階の特別会議室での開催を予定しております。また、今回の議事録の署名委員を会長、押川会長代理、佛性委員にお願いしたいと思います。

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