

会 議 録

会議の名称	令和5年度(2023年度)第1回豊中市建築審査会		
開催日時	令和5年(2023年)5月29日(月) 午後6時30分～午後7時15分		
開催場所	庄内コラボセンター 多目的室1・2	公開の可否	公開
事務局	都市計画推進部 都市計画課	傍聴者数	0 人
公開しなかった理由			
出席者	委員	◎木多道宏、○橋寺知子、*佐野こずえ、清水陽子、高木実、 安富あかね、*横山美江 以上7名出席 [◎:会長、○会長代理、*WEB参加]	
	事務局	山本都市計画課長、東良主幹、静木補佐、若松副主幹 菊池地区まちづくり係長、中井主査、	
	その他	上野山都市計画推進部長、坂本次長兼開発審査課長、 武川次長兼建築審査課長、多田補佐兼管理係長、松谷建築指導係長、 田畑主査	
議題	1. 会長・会長代理の選出 会長に木多委員、会長代理に橋寺委員がそれぞれ選出されました。 2. 建築基準法第43条第2項第二号許可における 一括同意基準適合建築物について 審査会に許可建築物の概要を報告しました。		
審議等の概要 (主な発言要旨)	別紙のとおり。		

事務局 ～委員の退任及び新任の報告～

事務局 ～建築審査会条例第5条により、会議が成立している旨の報告～

事務局 ～会議録署名委員の指名～

事務局 ～第1号議案～ 委員の互選により、会長に木多委員、会長代理に橋寺委員を選出

会長 それでは、会議次第に従い進めてまいります。
第2号議案について処分庁から説明をお願いいたします。

処分庁 第2号議案の前に一件報告があります。
昨年12月の第3回建築審査会においてご説明させていただきました豊中市マンション建替型総合設計制度許可取扱要領の改正につきましては、令和5年4月1日より変更した要領で運用しております。
それでは、建築基準法第43条第2項第二号許可における一括同意物件のご報告をさせていただきます。

処分庁 初めに、本日お手元にお配りしている資料のご確認をお願いいたします。
資料は全部で4枚あり、1枚目はA4判の建築基準法第43条第2項第二号許可報告書のがみです。2枚目は、豊中市全域図です。3枚目は、A3判の今回報告物件一覧表です。そして、4枚目はパワーポイントの資料です。
そのほか、建築基準法第43条第2項第二号許可取扱基準の冊子をご用意させていただきました。

処分庁 資料は許可日順に作成しておりますが、同じ路線において申請が提出された案件につきましては続けてご説明させていただきます。
今回ご報告いたします案件は全部で15件あり、全て一括同意基準（3）の②となっております。
一括同意基準（3）の②は、空地の幅員が4メートル未満で、中心後退あるいは一方後退を要するものです。詳細につきましては、許可取扱基準の冊子にまとめております。

処分庁 それでは、各案件の説明をさせていただきますので、資料をご覧ください。
～第2号議案の説明（1件目）～

委員 写真を見せていただきますと、これ、隣地との側溝がそろってないように見受けられます。地図を見ていて、適合状況が違うのかなというの分かるんですけども、これらの側溝の連続性というものは一体どうなってるんですか。
水は流れるようになっているのかということが気になったんですけど、いかがでしょうか。

処分庁 側溝につきましては、基本的に隣接地と接続をとということになりますけども、排水上支障なければ単独で側溝を造るということもあります。

委員 今回の場合は。

処分庁 今回の場合、単独で成り立つところになりますので、今回はもう申請地の中で完結をさせてもらってます。

会長 私からもついでに。今回はその敷地の範囲内で側溝が前にありますね。そしたら、そこにたまった水はその下の排水ますにつながったりするんですか

処分庁 | そうですね、ここはもう排水ますを単独で設けまして、下水道本管のほうに流しております。

会長 | 分かりました。ありがとうございます。

処分庁 | ～第2号議案の説明（2件目から5件目）～

委員 | 5件目のほうなんですけれども、写真を見せていただきますと、道路のところに照明灯があるのか、ポールのようなものが見えるかと思うんですけども、今回の申請と、すいません、関係ないかもしれませんが、こちらはいずれ撤去されるものになるのでしょうか。せっかく幅員を確保しても、これが残っていると道路通行上支障ができるのではないかなというのが気になりましたが、いかがでしょうか。

処分庁 | 照明灯になりまして、豊中市のほうで管理してるものになりますので、管理部局のほうには申し伝えのほうはしております、ただ今回の長屋につきましては、車を止めるような車庫のスペースがございませんので、現実上支障があるかどうかと思っております。

会長 | ありがとうございます。
もしかしたらバイクがぶつかるかもしれないので、早く撤去、移動させてやったほうがいいですね。

処分庁 | ～第2号議案の説明（6件目から9件目）～

委員 | 9件目の配置図を見ていただきたいんですけども、配置図の対側の西側ですか、これ、側溝が入って4メートル以上になってるんですけども、これは何か大きな理由があるのでしょうか。

処分庁 | 昭和53年頃に建てられた敷地になるんですが、確認申請上は同じく0.91の中心2メートルからいうとここで申請はなされてますけども、側溝のほうが少し控えた位置にありまして、そこはちょっと原因のほうは不明にはなるんですけども、恐らく現況の構造物がひかえられていたというところで推測はしております。

委員 | すいません、ありがとうございます。
これ、対側がこれだけ後退してるわけですけども、将来的に影響とかそういうのはないでしょうね。

処分庁 | そうですね、中心後退の起点は変わりませんので、影響は少ないものと考えております。

委員 | 分かりました。

処分庁 | ～第2号議案の説明（10件目から11件目）～

委員 | 11件目の付近見取図のほうでお尋ねしたいんですけども、申請地があって、東のほう、道らしいものがずっとあって、途中で赤色が止まっているんですけども、奥までこの43空地、いかなくても大丈夫なんでしょうか。
奥のほうも接道は取れるのでしょうか。

処分庁 | 43条適用空地につきましては、地図のほうで着色しておりますところで止まっております、その後の奥の立ち並びのところにありますけども、こちらのほうは専用通路という形で接道のほうは確保しております。

委員 分かりました。

処分庁 ～第2号議案の説明（12件目から13件目）～

委員 13件目の件で、道に面しているところが図の右上の2項道路のそこだけだとは、家に囲まれてるということかと思うんですけども、建物がちょっと奥まったところにあるので、例えば火事とかがあったときに消火活動とか問題はないんですか。安全上、防火上、特に問題はないということで大丈夫でしょうか。

処分庁 そうですね、この43条のそこについて、専用通路という形で敷地設定されているのですが、これは法律上の2メートルの接道ということは確保できてますので、消防活動上支障ないものと考えております。

委員 その建物が大分奥のほうにあるとしても、それは大丈夫ということで問題ないということですね。

処分庁 はい。

委員 分かりました。ありがとうございます。

会長 ありがとうございます。ホースをいっぱいつなぐんですけど、ということですか。

処分庁 そうですね。ここでホースをいっぱいつないで活動するというところで。

会長 ありがとうございます。

処分庁 ～第2号議案の説明（14件目）～

委員 ちょっと気になる点で教えてください。
この付近見取図とそれから申請地の写真との兼ね合いで、写真のほうで突き当たりに玄関が写った住宅が写っております。その右のほうに付近見取図ですと道らしいものがあるんですけども、それは43条空地には関係のない、これは水路とか里道とか、何になるんですか。

処分庁 こちらのほうは私道になりまして、こちらのほうは43条の空地という判断ではなくて、主な出入口は取られてない宅地ばかりなので、扱いせずというふうな判断を過去よりしております。

委員 分かりました。写真で突き当たりに写っている建物、これは西面のほうの道路、市道に面しているということでいいですね。

処分庁 そうです。西側のほうに接道は取られています

委員 分かりました。

委員 すいません、ちょっと教えていただきたいんですけども、配置図、この中で敷地内に、すいません、マンホールがあるようなふうに、私読み取れるんですが、これは敷地内にマンホールがあるということですか。

処分庁 そうですね、マンホールって書いてますけども、最終ますですね。宅地内の最終ますですね。

委員 ありがとうございます。

処分庁 ～第2号議案の説明（15件目）～

委員 西面の水路敷、これは幅員が2.73、この水路敷、北のほうへ行って、北のほうの2項道路までの間っていうのは、これは中心後退等なしでいいんでしょうか。

処分庁 こちらも先ほどと同じように、宅地のほうは張りついているものの主な出入口を取られてる宅地がございませんので、43条適用空地という判断ではなくて、全くの扱いせずというふうな判断を過去にしております。

委員 そうしますと、付近見取図でいいますと、この当該地の西面から北側に5軒ほど建物があるわけですが、それはどういう接道になってるんでしょうか。

処分庁 西側の対側につきましては、付近見取図で申請地と書いておる部分の左側に、少し見にくいんですけども黄色い着色がうっすらとあるかと思うんですけども、こちらのほうが建築基準法上の42条の1項5号という、俗に呼ばれます位置指定道路いうところで道路のほうを築造しておりますので、そちらのほうに接道のほうは確保されております。

委員 そうしますと、この水路敷に面して接道がない敷地っていうのは存在しないということですね。

処分庁 そうですね、接道はほかに取られてますので、接道を確保しているところはございません。

委員 分かりました。

会長 ありがとうございます。
今おっしゃったその黄色いところですけども、そこから南へ下がって行って、やっぱりちょうど2軒ぐらいはないような感じがするんですけども。
ちょうどこの申請地の真向かいぐらいのところ、2軒ぐらい。

処分庁 そうですね、その2軒につきましては、先ほどと同じように専用通路という形で2メートルぐらいの敷地のほうで、道路のほうに接道は確保されております。

委員 すいません、側溝なんですけれども、西側で隅切りのように斜めに側溝が切られてるようなんですけれども、敷地としては四角といいますか、この角、側溝がなぜこのような形になったのか、また敷地に関してはあくまでこの赤い線の表示でいいということなんですか。

処分庁 そうですね、隅切りのように見えますけども、今回のその2メートル、2メートルの交差するような隅切りという意味合いではなくて、その隅切りの部分にももとはブロックの塀が建っておりまして、こちらのほうが現況、今の隅を切ったような形で築造されておりましたので、現況確保をという意味合いで隅切りのような形で整理をしたようなものになります。

委員 ありがとうございます。そうすると、でも敷地の面積としてはこの赤い線の範囲になって、例えば建ぺいであったり容積というものは、あくまでこの三角の部分を含めた形での結果になるという。

処分庁 そうですね、面積はもう赤い線で書いておるところになります。

委員 ここはあくまでこの方の所有の土地、個人の持ち物ということになるんですよね。

処分庁 そうですね、朱色のところまで。

委員 これ、最終仕上げ、例えば何かアスファルトであったりとか、仕上げをする場合はどうなるんですか。

処分庁 私道になりますので、基本的にはぬかるみがないような仕上げにしていただければというところでなっていますので、特にコンクリート舗装だとか、アスファルト舗装しなさいとかいったところの指示はございません。

委員 はい、ありがとうございます。

会長 なかなか面白い事例だと思いますけど。すごいなと思いながら見てました。

ご質問たくさんいただきましてありがとうございます。

おかげさまで15件全て、第2号議案は終了いたしました。
ありがとうございました。
本日の案件は以上でございます。

それでは、これもちまして本日の建築審査会、終了いたします。
貴重なご意見、ご質問いただきましてありがとうございました。