

会 議 録

会議の名称	令和5年度(2023年度)第3回豊中市建築審査会		
開催日時	令和6年(2024年)3月1日(金) 午後2時00分～午後3時00分		
開催場所	豊中市役所第二庁舎3階 大会議室(ウェブ開催)	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、*清水陽子、*安富あかね、*佐野こずえ、*横山美江、高木実 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、若松副主幹 菊池地区まちづくり係長、中井主査、和間主査	
	その他	武川次長兼建築審査課長、松谷建築指導係長、田畑主査	
議題	1. 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	～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～
会長	～会議録署名委員の指名～
会長	それでは、第1号議案について、処分庁より説明をお願いします。
処分庁	～第1号議案の説明（1件目）～
会長	ありがとうございます。 では、ただいまの案件について、ご意見、ご質問はいかがでしょうか。 特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。
処分庁	～第1号議案の説明（2件目、3件目）～
会長	ご説明ありがとうございます。 この案件につきまして、ご意見、ご質問などいかがでしょうか。
委員	よろしいでしょうか。
会長	はい、お願いします。
委員	1点確認なのですが、2番目と3番目の側溝は一体として造られてるかどうか ということだけ教えていただいてもよろしいですか。
処分庁	2件目と3件目の側溝は、施工時期は同時期に一度にまとめて施工されております。
委員	ありがとうございました。
会長	ほかによろしいでしょうか。 特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。
処分庁	～第1号議案の説明（4件目から7件目）～
会長	ご説明ありがとうございます。 この案件につきまして、ご意見、ご質問などいかがでしょうか。

委員

お願いします。

会長

はい、お願いします。

委員

すみません、ちょっとお聞かせください。

側溝とかに関してはきっちりしていただいているかと思うんですけども、かなり中2軒が旗竿地になろうかと思えます。特に6番なんですけれども、これは、すみません、ちょっと私が不勉強なのかもしれませんけども、前面道路からかなり中に入るかと思うんですけども、これに関しては問題はないということを確認されておられるのかということと、この距離の中で恐らく車を入れるのかなと思うんですけども、ここでもし車を持つと思った場合は前面道路からバックで入れる感じになるのでしょうか。このあたり土地の使い方というところで何か、すみません、もちろん法的なところはクリアしておられるんだと思うんですけども、何か協議等はあったのかということもお聞かせいただいてもいいでしょうか。

処分庁

専用通路の長さにつきましては、豊中市のほうでは長さの規定は設けてはいないんですけども、建物が3階建てのものになるならば、3階に代替進入口を設ける必要があることから、その位置に関しては道路の部分から代替進入口まで20メートルの距離以内にしないと駄目なんですけども、今回建物も2階建てであることと、専用通路の長さも14メートル程度、15メートル弱のものなので、その辺に関しては問題ないと考えております。車の出入りにつきましては、専用通路の道路寄りのほうは、およそ2.7メートルありますので、車の幅以上は確保されていることと、あと隣地のところに、ちょっと配置図では分かりにくいかもしれないんですけども、小さく隅を切った、多分縁石のようなものが入っていますので、その辺隣地間でその土地を踏むことは協定が結ばれているということで考えております。

委員

ありがとうございます。最後のご説明の隣地を踏むことに対しては、これを売却される、同じ会社だと思うんですけど、そのときにサインといいますか、そういったことを確認し合うということになるのでしょうか。

処分庁

そうですね、そこは不動産の売買の中でやってもらうことにはなります。

委員

ありがとうございます。承知いたしました。

会長

ありがとうございました。
ほかにいかがでしょうか。
なかなか見ない割り方かもしれませんが、何とか使いこなしてるということなんですかね。

ほかによろしいでしょうか。
特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。

処分庁

～第1号議案の説明（8件目）～

会長

ありがとうございます。
では、ただいまの案件について、ご意見、ご質問はいかがですか。
特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。

処分庁

～第1号議案の説明（9件目）～

会長

ご説明ありがとうございます。
この案件につきまして、ご意見、ご質問などいかがでしょうか。
特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。

処分庁

～第1号議案の説明（10件目）～

会長

ご説明ありがとうございます。
この案件につきまして、ご意見、ご質問などいかがでしょうか。
特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。

処分庁

～第1号議案の説明（11件目、12件目、）～

会長

ご説明ありがとうございます。
この案件につきまして、ご意見、ご質問などいかがでしょうか。

はい、委員、お願いいたします。

委員

11番と12番ともに西側じゃなくて東側の私道に関してなんですけども、特に12番の東側、11番は一方後退ってということで分かるんですけども、12番のほうが、これは一方後退っていうよりも、幅員が4メートル以上あるようですし、そ

の東側対面に一戸建ての住宅、木造2階建てっていう表記があつて、なおかつ側溝が表示されてるんですね。これは全体でいうと6メートルほどあるような感じなんですけども、ここの道の扱いていうのはどんなことになってるのか非常に気になるんですけども、いかがでしょうか。

処分庁

11件目、12件目とも東側は43空地の適用をしております、おっしゃるよう
に、11件目のほうは特に4メートル満たないところで対側申請地側しか出入り
を設けていないことから、一方後退4メートルの後退となっております。12件
目に関しましては、配置で申請敷地の赤いライン、東側、屈曲してるところがあ
ると思うんですけども、それより北側が4メートル満たないところ、それより
南側が現況4メートル以上あるところと、申請地の対側側の土地のところには
水路敷きがございまして、全体としてその私の部分と水路敷きを合わせて4メ
ートル以上ありますことから、このクランクより南側の位置に関しては後退と
いう位置ではなくて、現況位置を空地境界線として取扱いを行っております。

委員

分かりました。

会長

ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

私からあるんですけども、西側から撮った写真、11番でも12番でもお見せいた
だけますでしょうか。これですね。今回の申請地のところは歩道の縁が切り下が
っていますが、ほかのところは十数センチ立ち上がったままになっていますが、
これは今後ほかの隣接地も建て替えなどが進んでいったら歩道の縁は切り下が
っていくんでしょうかという質問です。直接関係ないですけど、お願いします。

処分庁

おっしゃっていただいているのは、歩道とそのアスファルトのところの部分とい
うことで。

会長

そうですね、はい。

処分庁

車の出入りを設けるのであれば、出入りを取りたいというお話が出るならば、
そこを所管してますのは基盤管理課ですので、そちらのほうの協議の上、その幅
であったりとか位置とかを調整しながら切り下げていくことは可能だと思います。

会長

だから、歩道全体のデザインの方向性としてこの立ち上がりの縁をなくしてい

くというわけじゃなくて、希望があるところだけランダムに下がっていくって感じなんです。

処分庁

そうですね、その希望した範囲、できるところでという形にはなってきます。今のところ統一的にこうするという方針は聞いておりません。

会長

分かりました。特に何か害があるわけではないので、これでいいのかなって感じはします。ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。

会長

はい、委員。

委員

すいません、これはプランがないからよく分かんないんですけど、車の出入りってというのは、その今写真が出てる方向から、西側からで、玄関も多分これは西向きなんですかね。何か矢印というか、出入口の矢印、黒い矢印は西側からになっているので、東側の後退ももちろんしてて前面道路の扱いにはなるんだけど、これはお家ができたなら西を向いてる、基本的には西を向いてるおうちと考えたらいいんでしょうか。

処分庁

はい。おっしゃっていただいとおり、建物の出入り自体は西側から設けていることになっており、東側からの出入りは基本的には考えられていない計画となっております。

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。

ほかにかがでしょうか。

特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。

処分庁

～第1号議案の説明（13件目）～

会長

ご説明ありがとうございます。

この案件につきまして、ご意見、ご質問などいかがでしょうか。

特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。

処分庁

～第1号議案の説明（14件目）～

特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。

処分庁

～第1号議案の説明（20件目から22件目、）～

会長

ご説明ありがとうございます。
この案件につきまして、ご意見、ご質問などいかがでしょうか。

委員

すいません、確認させていただいていいでしょうか。

会長

はい、お願いします。

委員

ご説明ありがとうございます。写真ですね、3つの敷地が、すいません、この写真の奥がこのまま42条1項1号の道になってるということでもよろしいでしょうか。地図を見せていただくと、そのように見えるんですけども。

処分庁

22件目の先のところの1項1号と今回の43の接続のところのお話でよかったですか。

委員

はい。お願いします。接続ってこれ、ないんですかね。

処分庁

そうですね、平面上ではほとんど接続してるような形になってるんですけども、現地には1項1号と43空地の部分では高低差がありまして、多分写真のところ、どん突きのところ立ち上がってフェンスがあるかと思うんですけども、その部分、どん突きまでが43空地、その先の道路形態がある部分が1項1号となっております。

委員

分かりました。そうすると、今回のこの道は行き止まりになるということでもよろしいでしょうか。

処分庁

そうですね、おっしゃるとおりです。

委員

承知いたしました。

あと一点、すいません。これは今、砂利道といいますか、この状態だと思うんですけども、この道というのはいずれは舗装をされたりということになるのでしょうか。ちょっと気にしておりますのは下水とかはどうなるのかなというところでして、マンホール等、そういった施設の敷設が分かりにくいなと思うん

ですけれども、いかがでしょうか。

処分庁

空地の部分には本管は埋設されておりまして、路面自体の舗装に関しては計画の中では伺っておりません。ただ、もともと砂利道で利用されていること、排水のところも、今回申請地側のほうは側溝は整備されて、そちらのほうで雨水は受けて、そこから集水桝から本管へ接続していくというところもありますので、気にされておっしゃっていただいている排水上のところは問題ないとは考えております。

委員

分かりました。下水本管も埋設されてるということですか。

処分庁

そうですね。

委員

ありがとうございます。承知いたしました。

会長

ありがとうございました。
ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。
特にご意見ないようでしたら、次のご説明をお願いします。

処分庁

～第1号議案の説明（23件目）～

会長

ご説明ありがとうございます。
この案件につきまして、ご意見、ご質問などいかがでしょうか。

会長

これで全部でしたっけ。

処分庁

はい。以上23件です。

会長

ありがとうございました。
これで第1号議案については終了いたします。

ほかに全体を通してでもどんなことでもご意見、ご質問などいかがでしょうか。

はい、委員、お願いします。

委員

すいません、ちょっと本論と関係ないかもしれませんが、今回どっちかというと、隣接地の事案が多かったように思うんですけども、よくあるのは大きなお屋敷が相続等で代替わりされて建て替えというようなことがこのような場合多いかなと思うんですけど、今回上げていただいたものは、もともとは一筆の敷地だったのが分筆されていったというものが多かったんでしょうか。

処分庁

そうですね、おっしゃっていただいとおり、並びになってるものの多くはもともと一つの敷地が分割されたもの、特に専用通路とか、2軒と間2つあったのとか、何個か大きな宅地をまとめてその中で分譲されている形になっているものとか、そうですね、もともと大きなものから区割りされてるような敷地設定となっております。

委員

ありがとうございます。もったいないといえますか、仕方がないなと思うところもありますけども、土地がそうやって細分化されていってしまいますと後々計画的な使い道なんかはしにくいなと思ったりしてるところがありましたので、すいません、聞かせていただきました。ありがとうございます。

処分庁

ありがとうございます。

会長

ありがとうございました。
ほかにいかがでしょうか。

それでは、事務局から何か連絡事項などありましたらお願いします。

事務局

今日は大丈夫でございます。

会長

それでは、本日の案件は以上になります。

本日も本当に丁寧に見ていただきましてありがとうございました。また、事務局の皆様もご準備いただきましてありがとうございました。

では、これで本日の建築審査会を終了いたします。

番号	申請地	建物用途	規模	一括同意基準	許可日	許可番号	備考
1	庄内幸町五丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年10月12日	6310-0036	令和5年9月8日付 許可番号6310-0032の出し直し
2	庄内幸町三丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)ー②	令和5年10月12日	6310-0037	
3	庄内幸町三丁目	一戸建て住宅	地上3階	(3)ー②	令和5年10月12日	6310-0038	
4	大島町一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年10月17日	6310-0039	
5	大島町一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年10月17日	6310-0040	
6	大島町一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年10月17日	6310-0041	
7	大島町一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年10月17日	6310-0042	
8	服部豊町二丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年10月17日	6310-0043	
9	上野西二丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年10月25日	6310-0044	
10	庄内幸町一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年10月30日	6310-0045	
11	庄内宝町二丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)ー② (3)ー③	令和5年11月1日	6310-0046	
12	庄内宝町二丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)ー② (3)ー③	令和5年11月1日	6310-0047	
13	服部豊町二丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)ー②	令和5年11月24日	6310-0048	
14	赤阪一丁目	一戸建ての住宅	地上1階	(3)ー②	令和5年11月27日	6310-0049	
15	庄内栄町一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年11月27日	6310-0050	
16	庄内栄町一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年11月27日	6310-0051	
17	原田元町一丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)ー②	令和5年12月8日	6310-0052	
18	原田元町一丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)ー②	令和5年12月8日	6310-0053	
19	曾根東町六丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)ー②	令和5年12月12日	6310-0054	
20	柴原町三丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年12月19日	6310-0055	
21	柴原町三丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年12月19日	6310-0056	
22	柴原町三丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年12月19日	6310-0057	
23	庄内幸町二丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)ー②	令和5年12月25日	6310-0058	