

会 議 録

会議の名称	令和 5 年度(2023 年度)第 2 回豊中市建築審査会		
開催日時	令和 5 年 (2023 年) 11 月 30 日 (金) 午後 2 時 00 分～午後 3 時 20 分		
開催場所	豊中市役所第二庁舎 4 階 第一会議室 (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、*横山美江 高木実 以上 6 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、木下主事	
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、2件目）～
会長	では、この1件目と2件目のご説明につきまして、何かご意見、ご質問などございますか。 これは、2件目で私から質問があるんですが、今2件目の写真を映されてますけども、これは園内の一部になるんでしょうかね、下にインターロッキングの舗装がされてましたけども。
処分庁	そうです。ここは服部緑地公園自体、全体が43条空地の取扱いとなっておりまして、その中の敷地、一部、2件目のところも敷地の周囲が公園ですので、43条の適用をしております。
会長	このインターロッキングを撤去しながら建てるって感じですかね。まさに園地の一部に建てるという感じで。
処分庁	そうですね、インターロッキングを一部撤去しまして。もともと服部緑地のこの場所に売店がありまして、そちらのほうの建て替えをしてるようなイメージになりますので、インターロッキングを一部撤去しながら、また復旧をして園路として使用するものであります。
会長	分かりました。ありがとうございます。 ほかにご質問などいかがでしょうか。 私から質問ですけど、これは大阪府さんでしたっけ、緑地公園の指定管理者と いいですか、PPPか何かで募集があったかと思うんですけども、大和リースさん に決まったって知ってたんですけど、一環ですね、きっと。
処分庁	そうですね、今回、服部緑地公園の指定管理者というところで、PMO型の指定 管理者になってますので、大和リースを頭として事業のほうは取り組まれると いうものになります。

会長

分かりました。
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（3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（4件目）～

会長

ありがとうございました。
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（5件目）～

会長

ありがとうございました。
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。

私からですけど、直接関係ないかもしれませんが、写真で、これですね、側溝を造っていただいて、その垂直面が見えてるぐらいに路面が下がってるんですが、これはこのままいくんですね。

処分庁

これは側溝の部分の際なんですけど、今この側面が見えてるような感じで写ってるんですけど、水がたまっておりまして、その水たまりに景色が反射をしております、垂直面が見えてるようには見えるんですけど、側溝の写真のほうを見ていただくと、上から見たとこで、穴は空いてるわけではないので、重なっているだけになります。

会長

失礼しました。私の見間違いですね。

処分庁	私もそういうふうに見えてしまったのですが、確認すると、穴は空いてませんでした。
会長	すいませんでした。なかなか面白い写真です。だまし絵みたいな感じでだまされちゃいました。ありがとうございます。 特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。 次のご説明をお願いします。
処分庁	～第1号議案の説明（6件目）～
会長	ありがとうございました。 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。 委員、お願いいたします。
委員	この申請地の西側の道が扱いをしないということになってるんですけども、その西側の道に面して長屋がありますけれども、この長屋が分割されたりすると、この扱いをしない私道が必要になってくると思うんですけども、その点は大丈夫なんでしょうか。
処分庁	申請地の西側の通路部分は、この西側の長屋の専用通路となっておりまして、過去から扱いをしておりません。今回申請地の北側と南側の43条の空地が基本的に長屋のかたのところまで延びてきますので、そちらの分で北端、南端、あるいは2番目ぐらいまでは43条の空地で適用できるかというのと、路線のその長屋の西側のほうにも43条の空地が東西方向から延びてきているものが1本ありますので、それらを頼りながらで接道を満たしていけるものではないかと考えております。
委員	承知いたしました。
会長	ありがとうございました。 特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。 次のご説明をお願いします。
処分庁	～第1号議案の説明（7件目から10件目）～

会長

ありがとうございました。
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。

では、私から参考に質問したいのですが、このエリアはまとまって4件上がってきてるのは、このあたりが開発されてるんですか、まとまった何か。たまたまタイミングが合ったっていう感じでしょうか。

処分庁

そうですね、たまたまタイミング的には一致してるのと、古くからの建ち並びがありますので、建物の更新時期も今に至ってきていることから、たまたま建て替えが重なっているというところとっております。

会長

分かりました。ありがとうございます。
特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。
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）～

会長

ありがとうございました。
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、こちらよろしいでしょうか。
次のご説明をお願いします。

処分庁

～第1号議案の説明（12件目）～

会長

ありがとうございました。
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。

私から参考にお聞きしたいのですが、国道側ですかね、この敷地の隣の国道側の敷地のところの前面道路が少し狭いのは、これは隣の敷地が国道に接道してるから、この建物が建ったときにこの細い道のほうは広げなかったってことですかね。

処分庁

そうですね、今回の計画地、申請地のお隣だとかっていうのは、国道のほうには接道しておりますので、4メートル未満ですので、中心後退なり側溝整備の指

導のほうは行っておりましたが、努力義務のほうになりますので、聞き入れられなかったものになります。

会長 分かりました。敷地が狭いから、なかなか納得されなかったんでしょうね。

処分庁 そうですね、聞き入れていただけてはいけません。

会長 どうもありがとうございました。

特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。
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 ありがとうございました。
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。
委員、お願いいたします。

委員 配置図と、それから側溝の写真、両方見ていただきたいんですけど、まず配置図で側溝の絵がないこと、あるのは断面図で絵があるんですけども、その断面図が側溝の全てが道路側になってる、それから配置図の道路の寸法が4メートルという表示になってまして、その側溝込みの4メートルになってるような表示になっております。それから、13番の側溝の写真をご覧くださいんですけども、この側溝の位置が、本来道路肩からが申請地になるのが、側溝全てが道路側になって、申請地の中には側溝が全くないっていうのは、これはこれから今後敷地内に側溝が入るのかどうか、その辺を確認をしたいんですけども。

処分庁 側溝のほうの表現につきましては、今配置図のほうの原図のほうが薄かったものですから、スキャニングをする関係上、側溝のほうの表現は消えておりますが、現場のほうは断面図どおり側溝のほうは整備のほうはされております。4メートルの幅員につきましては、側溝を外した形といいますか、道路の肩で4メートルありますので、側溝を含めた形までいきましたら4メートルと35センチ確保されてることになります。それと、宅地外側溝のところになりますけども、申請地のほうはもともと昭和56年に新築のほうをされておまして、その後、道路の部分ですね、側溝も含めまして、昭和61年に側溝を含んだ形で豊中市のほうに寄附がされてますので、敷地外の側溝になるものになります。

委員 分かりました。といいますのは、この13の配置図はたまたま表示がうまく表現できてないという理解でいいんですね。

処分庁 そうですね、4メートルの表現としてはお向かいのラインのほうが少し間違っ
てしまってるものになります。

委員 承知いたしました。

会長 ありがとうございます。
特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。
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、15件目）～

会長 ありがとうございます。
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。
委員、お願いします。

委員 東側と西側っていうのは地図では建築基準法の扱いなしって書いてあります
けど、それはそれで周りの状況からして大丈夫なのでしょうか。

処分庁 申請地西側は里道敷が走っておりますが、そちらのほうに出入りを取っている
ものがないため、過去から建築基準法の扱いはないものとなっております。な
お、その里道を経て東西方向に延びてる通路があると思いますけれども、そちら
のほうは43条の空地の取扱いを行っていたものです。ですので、周辺の近接す
るところは接道に関してはクリアできるかなと考えております。

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

処分庁 ～第1号議案の説明（16件目）～

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（17件目）～

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（18件目、19件目）～

会長

ありがとうございました。
特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。
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、21件目）～

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（22件目）～

会長

ありがとうございました。
委員、お願いいたします。

委員

東側の水路敷ですね、これは幅員が1間、1メートル82センチあって、水路の形態というのも暗渠になってて人が通行できるようになってるんですけど、この水路は別段扱いしなくても大丈夫なんでしょうか。

処分庁

こちらの水路部分に向けて建ち並びの分は主たる出入りは設けられていないため、過去から建築基準法の扱いを行っておりません。

委員

承知いたしました。ありがとうございます。

会長	ありがとうございました。 特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。 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	ありがとうございました。 特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。 次のご説明をお願いします。
処分庁	～第1号議案の説明（24件目、25件目）～
会長	ありがとうございました。 特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。 次のご説明をお願いします。
処分庁	～第1号議案の説明（26件目）～
会長	ありがとうございました。 私から気がついたことを。この共同住宅、長屋でしたっけ。
処分庁	長屋です。
会長	扉、玄関が正面に4つありますけど、これは1階だけで2つ玄関があって、2階に上がる直の階段を持った玄関が両サイド2つあるって感じですよ。
処分庁	そうです。
会長	すごい間取りだなと思って。奥の2つはこれ割れてるんですね。
処分庁	細長い住宅の形状にはなってます。
会長	委員、お願いいたします。
委員	これは長屋と共同住宅だと思うんですけど、奥の空地の部分ですね、ここは採光等でおそらくこんだけのセットバックなのかもしれませんけども、ここの管

理というのはどなたがなさることになるのでしょうか。

処分庁

ここの配置図上、採光計算距離と書かれてる部分の空地部分は、基本的に利用としては1階の住居の方の共用の庭という形で使われるものだと考えております。

委員

共用なんですね。管理が行き届かなくなってしまうのではないかなというところをちょっと懸念しましてお聞きしました。ありがとうございます。

会長

ありがとうございます。
ほかにいかがでしょうか。
委員、お願いいたします。

委員

この案件について特にどうこうって、まあ確かに間取りはすごいなと思って私も見てたんですが、長屋っていう種別というか、用途の定義って何かあるのでしょうか。

処分庁

長屋については、建物が1つで住戸が複数戸ある形で、共同住宅というのは、その共用部、共用の廊下であったりとかそういう部分が、介するものがあるものを共同住宅として取り扱っております。

委員

そうなんですね。幾つかの住戸が入ってる建物だったら種類としては共同住宅と長屋だけなんですか。

処分庁

住宅としてはそうですね。

委員

分かりました。いえ、特にこの案件に何か文句があるわけではないんですけど、今後のためもあるので、定義というか、カテゴリーを伺ったのかなと思って質問しました。ありがとうございました。

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（27件目）～

ありがとうございました。
はい、委員、お願いいたします。

委員

この敷地というわけではないんですけれども、現況の写真を見せていただきますと、お向かいのほうもかなり開発が進んでるのかなというふうにお見受けします。ここの道路は途中までは42条1項1号の道路が来てるようなんですけども、道路整備が進んだ場合、この43条の空地扱いになるのか、42条の道路として認めていかれることになるのかというのはどのようになるのでしょうか。

処分庁

この申請地の西側の路線は、市が所管する範囲としては4メートル以上を有しているものだったんですけれども、特に対側側、位置図で見えますと、対側が今写真では更地になってるところだと思うんですけれども、その部分が市の管理する部分を越境する形で建物が建ち並んでいる状況でしたので、現況で道路部分は4メートル以上、当時は状況としてはなかったもので、路線としては43条の空地を適用しておりました。ただ、対側は直近で土地利用が進んでいることから、解消され道路形態が整っていけば42条1項1号として取り扱っていくものとなります。

委員

ありがとうございました。

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（28件目）～

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（29件目）～

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（30件目）～

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（31件目）～

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（32件目）～

会長

ありがとうございました。
はい、委員、お願いいたします。

委員

ここは用途地域って何になるんでしょうか。お聞きしたいのは、結構な規模で住宅ということなんです。鉄骨造なんですね。かなり大きなおうちができるのかなと思うんですけども、本当にこれは住宅なのかというのがちょっと気になりました。

処分庁

こちらの地域の用途地域は、一種住居です。

委員

一種住居なんですね。であれば別に住宅以外の用途でも問題はないかと思うんですけども、平面は分からないんですけども、あくまで戸建て住宅ということなんでしょうか。

処分庁

そうですね、プランのほうはお示ししていないですけども、申請を出されてる平面図等を見てますと、住宅の用途に供してるものとなっております。

会長

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

処分庁

～第1号議案の説明（33件目）～

会長

ありがとうございました。
委員、お願いいたします。

委員

直接この申請地じゃないんですけど、お隣の写真で奥に写ってる隣のおうちの側溝って何かつながらない感じなんですけど、奥のおうちもそんなに古くない気がするんですけど、これはつながらなくてもしょうがないんでしょうか。

処分庁

おっしゃっていただけてます申請地西側の宅地ですけども、位置図でお示しさせていただけてますその西側の宅地の西側が建築基準法第42条第1項第5号の基準法上の道路に接道しておりますので、その西側の宅地の北側の43条の空地に対しては後退は努力義務となってしまうことを当時、平成25年に申請されてるんですけども、後退と側溝整備の指導を行いました、聞き入れられてない状態となっております。なお、側溝が接続はしておりませんが、今回申請地の東側の宅地の先のところに集水ますがありますので、そちらのほうで排水を取っている形になります。

委員

分かりました。ありがとうございました。

会長

どうもありがとうございました。
ほかにいかがでしょうか。

そうか、こういうケースではもうつながらないままで近くの排水ますに接続するってことですね。

処分庁

そうですね、接続していけるものはしていきながら、どうしてもできない場合は会所を造って本管につないでいくという方法もありますし、その辺は設計者の意向を聞きながらになっていきます。

会長

分かりました。ありがとうございます。

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

処分庁

～第1号議案の説明（34件目）～

会長

ありがとうございました。

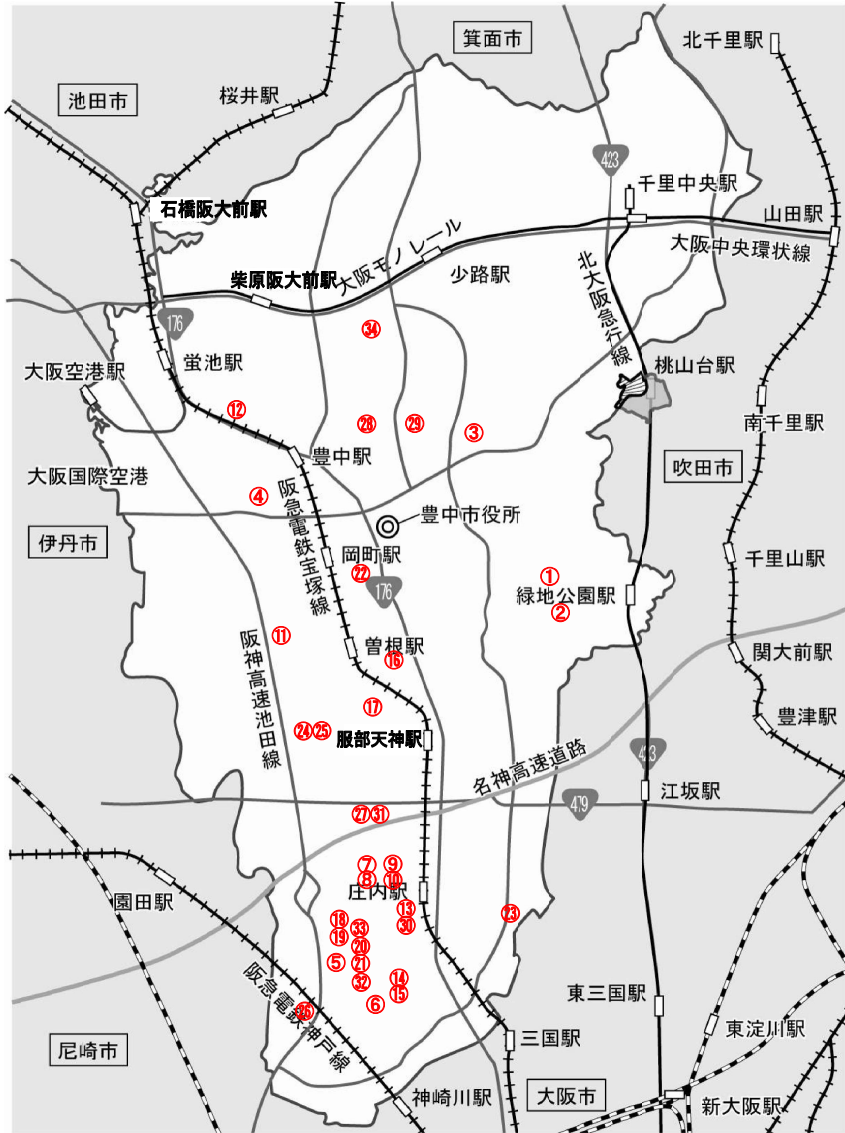
会長

特にご意見ないようでしたら、こちらよろしいでしょうか。

これで全ての案件を見ていただきましたが、全体を通して何かご意見、ご質問などございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、第1号議案報告ということでしたけれども、終了したいと思います。ありがとうございました。

位置図



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	服部緑地	物販販売業を営む店舗	地上1階	(1)	令和5年4月6日	6310-0001	
2	服部緑地	飲食店	地上1階	(1)	令和5年5月26日	6310-0009	
3	熊野町一丁目	一戸建て住宅	地上3階	(3)-②	令和5年4月11日	6310-0002	
4	立花町二丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年4月12日	6310-0003	
5	庄内栄町四丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年4月12日	6310-0004	
6	大黒町一丁目	一戸建て住宅	地上3階	(3)-②	令和5年5月1日	6310-0005	
7	庄内幸町一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年5月15日	6310-0006	令和5年8月9日付 取り止め届
8	庄内幸町一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年8月9日	6310-0026	令和5年5月15日付 許可番号6310-0006の出し直し
9	庄内幸町一丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年6月14日	6310-0014	
10	庄内幸町一丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年6月14日	6310-0015	
11	原田元町一丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年5月17日	6310-0007	
12	本町二丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年5月23日	6310-0008	
13	庄内西町二丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年5月29日	6310-0010	
14	大黒町二丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年5月31日	6310-0011	
15	大黒町二丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年5月31日	6310-0012	
16	曾根東町六丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年6月6日	6310-0013	
17	服部豊町二丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年7月4日	6310-0016	
18	庄内栄町三丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年7月11日	6310-0017	
19	庄内栄町三丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年9月22日	6310-0034	
20	庄内幸町四丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年7月14日	6310-0018	
21	庄内幸町四丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年7月14日	6310-0019	
22	中桜塚一丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年7月19日	6310-0020	
23	豊南町東四丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年7月20日	6310-0021	
24	利倉東二丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年7月21日	6310-0022	
25	利倉東二丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年7月21日	6310-0023	
26	庄本町一丁目	長屋	地上2階	(3)-②	令和5年7月26日	6310-0024	
27	穂積一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(2)	令和5年8月10日	6310-0027	
28	本町六丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年8月16日	6310-0028	
29	上野東一丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年8月16日	6310-0029	
30	庄内西町三丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年8月18日	6310-0030	
31	穂積一丁目	一戸建ての住宅	地上3階	(3)-②	令和5年9月4日	6310-0031	
32	庄内幸町五丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年9月8日	6310-0032	令和5年9月19日付 取り止め届
33	庄内幸町三丁目	一戸建ての住宅	地上2階	(3)-②	令和5年9月15日	6310-0033	
34	上野西三丁目	長屋	地上2階	(3)-①	令和5年9月27日	6310-0035	