

別紙標準様式（第6条関係）

会議録

会議の名称	令和6年度(2024年度)第1回枚方市建築審査会
開催日時	令和6年(2024年)4月25日 (木曜日) 14時00分から 15時00分まで
開催場所	枚方市庁舎(分館)4階 会議室
出席者	藤井会長、寺地会長代理、 佐野委員、東野委員、牧田委員
欠席者	太田委員、三宅委員
案件名	審議案件 議案第1号 養父丘1丁目における建築基準法第43条第2項第2号の 規定による許可について 報告案件 報告第1号 建築基準法第43条第2項第2号許可の一括同意基準に基 づく報告事項
提出された資料等の 名称	1 議事次第 2 令和6年度第1回枚方市建築審査会議案書及び報告資料 3 第43条第2項第2号許可取扱要領等参考資料
決定事項	1 次の案件について枚方市建築審査会として同意した。 議案第1号 養父丘1丁目における建築基準法第43条第2項第2号の 規定による許可について 2 次の案件について枚方市建築審査会として報告を受けた。 報告第1号 建築基準法第43条第2項第2号許可の一括同意基準に基 づく報告事項
会議の公開、非公開の別 及び非公開の理由	議案第1号の案件については、公開。報告第1号の案件につい ては、枚方市情報公開条例第5条第1号に該当するため、非公 開。

会議録の公表、非公表の別及び非公表の理由	議案第1号の案件については、公表。報告第1号の案件については、枚方市情報公開条例第5条第1号に該当するため、非公表。
傍聴者の数	なし
所管部署 (事務局)	都市整備部 開発調整課

審 議 内 容	
藤井会長	<p>定刻となりましたので、ただいまより、令和6年度第1回枚方市建築審査会を始めさせていただきます。本日は委員の皆様方にはお忙しい中、ご出席をいただきありがとうございます。</p> <p>今回は、令和6年度を迎えまして初めての審査会でございます。枚方市職員に変更があると聞いておりますので、事務局より紹介をお願いします。</p>
事務局 開発調整課 古川課長代理	<p>事務局より職員の変更についてご報告いたします。</p> <p>この4月の人事異動により、事務局の開発調整課、菅井が異動となり、私、古川が後任となりました。今後ともよろしく願いいたします。</p> <p>その他の職員につきましては、昨年度からの引き続きになりますので、引き続きよろしく願いいたします。</p> <p>本職員の紹介は以上となります。</p>
藤井会長	<p>それでは、委員の出席状況につきまして、事務局からお願いいたします。</p>
事務局 開発調整課 古川課長代理	<p>本審査会の委員総数7名のうち、本日は会場にて5名の委員の皆様に出席をしていただいております。したがって、委員総数の過半数に達しており、「枚方市建築審査会設置条例第5条第2項」の規定により、本日の審査会が成立しておりますことを、ご報告いたします。</p> <p>なお、太田委員、三宅委員につきましては、欠席される旨のご連絡をいただいております。</p>
藤井会長	<p>ただいま、事務局から報告がありましたとおり、本日は過半数の委員が出席されております。したがって、「枚方市建築審査会設置条例第5条第2項」の規定によりまして、本日の審査会が有効に成立していることを確認いたしました。</p> <p>さて、本日の案件は、審議案件は1件でございます、「養父丘一丁目における建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可について」でございます。</p> <p>また、次に、報告案件といたしましては、「建築基準法第43条第2項第2号許可の一括同意基準に基づく報告事項」を1件予定しておりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、本建築審査会の開催にあたりまして、都市整備部の安達次長より、ご挨拶をお願いいたします。</p>
都市整備部 安達次長	<p>枚方市都市整備部次長の安達でございます。開会にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。</p>

	<p>委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、令和6年度第1回枚方市建築審査会を開催いただき、誠にありがとうございます。また、日頃より、本市建築行政にご理解、ご協力をいただいておりますことを、お礼申し上げます。</p> <p>さて、本日の審査会ですが、お手元の議事次第にございますように、建築基準法第43条第2項第2号許可にかかる審議案件を1件、一括同意基準に基づき許可を行った報告案件を1件の予定をしております。皆様の忌憚のないご意見をいただきたく存じますので、よろしくご審議のほどお願い申し上げます。</p> <p>本建築審査会の委員の皆様が、本年6月末までとなり、藤井会長、牧田委員、本日は欠席されておられます太田委員におかれましては、任期満了となりますことから、一言お願いできればと考えておりますので、本日の審査会の閉会後にお時間を取らせていただきたいと存じます。</p> <p>あわせまして、次期継続いただきます委員の皆様には、委嘱の進めさせていただいているところでございますので、よろしくお願いたします。</p> <p>簡単ではございますが、開会のご挨拶とさせていただきます。本日はよろしくお願いたします。</p>
藤井会長	はい、ありがとうございます。続きまして、資料の確認を事務局からお願いいたします。
事務局 開発調整課 古川課長代理	<p>それでは、本日の資料を確認させていただきます。</p> <p>まず、令和6年度第1回枚方市建築審査会議案書ですが、事前に送付させていただいたものから一部修正、差し替えがございましたので、改めましたものをお手元に置かせていただいておりますので、そちらをご確認ください。ご持参いただきましたところ、申し訳ございません。</p> <p>なお、議案書には報告事項の資料も併せて綴られております。</p> <p>次に、本日の議事次第、最後に、クリアファイルの法第43条第2項第2号許可取扱要領等が綴じられた参考資料となります。</p> <p>お手元をご確認ください。資料については以上となります。</p>
藤井会長	<p>次に、本審査会は「枚方市審議会等の会議の公開等に関する規程」に基づき運営を行っているため、本審査会の公開・非公開につきましては、原則、公開といたします。</p> <p>議案書等を確認いたしましたところ、案件である議案第1号は、枚方市情報公開条例第5条に規定する「非公開情報」は含まれておりません。</p> <p>また、報告第1号につきましては、個人申請案件でございます</p>

	<p>ので、個人に関する情報が含まれております。</p> <p>したがいまして、議案第1号の案件につきましては公開、報告第1号の案件につきましては、枚方市情報公開条例第5条第1号の規定により非公開といたしますが、ご異議ございませんでしょうか。</p>
委員	異議なし。
藤井会長	<p>はい、「異議なし」ということですので、そのように取扱いいたします。</p> <p>次に、会議録、会議資料の公表・非公表につきましては、原則、公表としております。会議において公開扱いとなる、議案第1号の会議録、会議資料は枚方市ホームページなどで公表することとし、会議資料につきましても本審査会の運用事項で定めていきますとおり、議案書の抜粋を公表いたします。</p> <p>また、会議を非公開の扱いとする報告第1号の会議録、会議資料につきましては、非公表といたしたいと思いますが、よろしいでしょうか。</p>
委員	異議なし。
藤井会長	<p>はい、「異議なし」とのことですので、そのように取扱いいたします。</p> <p>それでは、本日の傍聴人の有無につきまして、事務局から報告をお願いします。</p>
事務局 開発調整課 古川課長代理	はい、本日、傍聴を希望されている方はいらっしゃいません。
	<p><u>1 審議案件</u></p> <p><u>議案第1号</u></p> <p><u>養父丘1丁目における建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可について</u></p>
藤井会長	はい。それではこれより、議案審議に移ります。議案第1号の「養父丘1丁目における建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可について」でございますが、処分庁から説明をお願いします。
処分庁 審査指導課 金子主任	<p>審査指導課の金子です。</p> <p>議案第1号「養父丘1丁目における建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可」について説明いたします。スライドに沿って説明させていただきます。</p> <p>本議案は建築物の敷地が道路に接していないことについて、建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可を行うことについて同意を求めるものです。</p>

まず、本件許可に関する基準についてご説明させていただきます。こちらが建築基準法第43条第2項第2号許可取扱要領の中の提案基準9です。本件は提案基準9に該当する案件です。

この基準は計画建築物の敷地が接する通路について、平成11年5月1日時点において現に建築物が建ち並んでいること、幅員が4メートル以上であり延長距離が35メートルを超えるもので、関係権利者の協定が締結されており、計画建築物が専用住宅などで、高さが10メートル以下かつ地階を除く階数が3以下であり、通路を道路と読み替えて建築基準法を満たすことを条件とし、これら全てに該当するものを許可の対象とするものです。

続きまして、申請建築物の概要についてご説明させていただきます。

申請者が株式会社S Tホームズ 代表取締役 東昇一氏、敷地位置につきましては、枚方市養父丘1丁目419-3、420-4の一部となっております。用途地域が第二種低層住居専用地域、指定建蔽率は50%、指定容積率は100%、法22条区域に該当しております。主要用途は一戸建ての住宅となっております。敷地面積につきましては、79.57平方メートルとなっております。工事種別は新築で、建築面積につきましては39.64平方メートル、延べ面積につきましては78.56平方メートル、構造につきましては木造、階数は2階建て、建築物の最高高さは7.64メートル、軒高は6.13メートルとなっております。

次に、提案基準9適用確認表です。

今回、提案基準9を一覧に示しております。

建築物の規模は高さ10メートル以下かつ階数は3階以下の基準を満足しております。建築物の構造は安全上、防火上、衛生上、支障がないと認められるものとして、外壁及び軒裏を防火構造としております。

協定通路につきましては、現況有効幅員が4メートル、延長距離につきましては37.45メートルです。以上が、申請建築物の概要です。

続きまして、こちらが付近見取図です。

黄色で着色した部分が協定通路、赤色で着色した部分が申請地、緑色で着色した部分が建築基準法上の道路となっております。

続きまして、こちらが現況図です。

赤色の実線で囲まれた部分が申請建築物の敷地、黄色の着色部分が協定通路です。この通路は、緑色で着色された建築基準法上

の道路に接続しております。協定通路はその長さが約37.5メートルで、4メートル以上の幅が確保されております。

続きまして、こちらが配置図・排水計画図です。

本申請建築物の敷地の部分における汚水排水は公共下水道に接続し、雨水排水につきましては雨水側溝へ放流する計画となっております。

こちらが平面図です。

規模につきましては2階建てで、用途につきましては一戸建ての住宅となっております。

続きまして、こちらが立面図です。

地階を除く階数は2以下で、外壁及び軒裏の構造は防火構造の性能を有するものです。

続きまして、こちらが断面図です。

協定通路を道路とみなした道路高さ制限に適合していることが確認できます。

続きまして、こちらは敷地求積図です。

敷地面積につきましては、79.57平方メートルとなっております。

続きまして、こちらは建物の求積図です。

建蔽率及び容積率につきましては、それぞれ基準に適合しております。

続きまして、こちらは通路協定書類の平面図及び断面図です。

こちらの平面図における黄色で着色された部分が協定通路となっております。平面図の下に描かれております断面図のとおり、有効幅員は4メートル以上確保されております。

続きまして、こちらが通路協定書類における本通路部分の地積測量図です。各土地の地番が表記されております。

続きまして、こちらが通路部分の土地所有者による同意書です。当該土地の部分に工作物等を設けない旨の同意がなされております。なお、本同意書につきましては、平成11年の建築基準法第43条許可制度適用以前に提出されており、現在の通路協定書の様式に記載されたものではありませんが、協定通路として必要な内容である通路部分の土地所有者の承諾は本同意書で得られていることから、通路協定書に準ずるものとして取扱っております。また、こちらの同意書で当該敷地部分が含まれる土地における協定通路の分筆と地目変更を行うこと、建築物の用途、規模、構造の制限を受けること等について承諾しています。

続きまして、こちらが申請地付近の航空写真です。

	<p>黄色で着色した部分が協定通路、赤色で着色した部分が申請地、緑色で着色した部分が建築基準法上の道路です。協定通路が建築基準法上の道路に接続されていることが確認できます。</p> <p>続きまして、こちらが現況図で、写真の撮影位置を示しております。</p> <p>こちらの写真は、協定通路の入口付近を北側から撮影したものです。黄色で着色している本協定通路は、緑色で着色している建築基準法上の道路に接続しております。</p> <p>こちらの写真は、申請地を北側から撮影したものです。協定通路は、側溝を除いた幅員4メートルとなる部分です。</p> <p>こちらの写真は、申請地を南側から撮影したものです。</p> <p>こちらの写真は、協定通路の南側から撮影したものです。黄色で着色した範囲が本協定通路の範囲となります。</p> <p>最後に、調査意見です。</p> <p>本申請地前面の通路につきましては、通路協定が締結されており、建築基準法第43条第2項第2号空地として判定されています。本件許可に関して、通路及び敷地の状況は法第43条第2項第2号許可取扱要領の提案基準9に規定している建築物の用途、規模、構造基準に適合しております。また、協定通路を道路と読み替えて適用する建築基準関係規定にも適合しております。したがって本申請については、交通上、安全上、防火上及び衛生上、支障がないものと認められます。</p> <p>説明は以上です。よろしくご審議の上、ご同意いただきますようお願いいたします。</p>
藤井会長	<p>はい。ただいま説明がありました、議案第1号につきましてですが、ご意見、ご質問等はございませんでしょうか。よろしくお願いたします。</p> <p>質問ですけれども、審議対象の申請地の反対側ですが、現況図を見ますと通路と書いてありますが、言葉にこだわるわけではないですけれども、この裏側はどうなっていますか。</p>
処分庁 審査指導課 金子主任	裏側は、航空写真で示します。こちらですね。
藤井会長	はい、そちらです。
処分庁 審査指導課 金子主任	こちらにつきましては、建築基準法第42条第1項第1号の道路となっております。
藤井会長	付近見取図がわかりにくいですが、道路ですか。
処分庁 審査指導課 金子主任	はい。平成30年に位置指定道路として道路が造られました。すみません、この付近見取図が少し古いものでして、そのときには

	まだ道路がありませんでした。
藤井会長	そうですか。
牧田委員	法上の道路ということですか。
処分庁 審査指導課 金子主任	法上の道路です。
牧田委員	法上の道路であれば、その接道がありますよね。
処分庁 審査指導課 金子主任	法上の道路と当該敷地の間に私有地が挟まっています、接道していない状況です。
牧田委員	なるほど、そういうことですか。
処分庁 審査指導課 福田代理	他人地が間に入っておりますので、配置図には隣地境界と書いてございまして、道路境界線ではないです。
牧田委員	だから、裏での接道は無理だということですね。
処分庁 審査指導課 福田代理	はい。
藤井会長	今の、裏の位置指定道路とこの敷地の間に私有地が挟まっているというお話ですね。細長い私有地ですか。
処分庁 審査指導課 金子主任	はい、細長い私有地が挟まっております。
藤井会長	それは位置指定道路の幅員の外にあるのですか。
処分庁 審査指導課 金子主任	そうです。
佐野委員	その裏手側というのは、勝手口は造ったけれど、位置指定道路の側から出られないということですか。
処分庁 審査指導課 金子主任	出られないです。
処分庁 審査指導課 福田代理	コンクリートブロックの塀が裏側までございまして、今は出入口は設けておりません。今回の計画でも設けない計画となっております。
藤井会長	それは、本件申請敷地の並びに建っている建築物も同じことですか。位置指定道路があつて、その間に私有地が挟まっている。
処分庁 審査指導課 金子主任	そうです。裏側は私有地が挟まっています、その奥に道路がある形になっています。
藤井会長	段差か何かがあるわけでもないですね。
処分庁 審査指導課 金子主任	コンクリートブロック2段分ほど高低差があります。
藤井会長	そうですか。
寺地会長代理	今の図面、手元資料にありますか。
処分庁 審査指導課	配置図・排水計画図の左側に敷地断面図が入っております。

金子主任	
藤井会長	これを見ると40センチぐらいですね。
処分庁 審査指導課 金子主任	そうですね、40センチの高低差があります。
寺地会長代理	下がって少し私有地があつて、道路があるんですね。
処分庁 審査指導課 金子主任	そうですね、はい。
寺地会長代理	1点いいですか。 今回の道路の許可に大きく関わることはないですけど、この申請建物は南側の壁面位置は民法を満たしていないですよ、500のセットバックというのを。それはこの審査会では関知しないですか。
処分庁 審査指導課 金子主任	そうですね。民法上の話につきましては、建築基準関係規定ではありませんので。
寺地会長代理	構わない、と。
処分庁 審査指導課 金子主任	そうです。
寺地会長代理	北側は斜線制限でぎりぎりなので北側は870空いているけれど、南側は幅寄せているなど。お隣の方とは、民家でこういう建物が建つことに事前に話合いとかはされていませんよね。
処分庁 審査指導課 福田代理	確認申請前の市の条例の事前協議の中で、離隔距離が500を切り隣接地の所有者と揉め事があった場合は、相互で納めるようアナウンスしております。
藤井会長	よくありますよね。「離隔距離50センチなくて法律で許されるのか、何とかならんのですか」と聞かれて、「結論としてはなかなか難しいですよ、民法には書いてありますが」ということを言うんですがね。建築基準法と民法は直接関係ないですから。
処分庁 審査指導課 福田代理	そうですね。
藤井会長	これは、南側へ寄せる合理性があるわけですね、必要性というか。
寺地会長代理	はい。
藤井会長	僕らは、どちらかというとな民法とかの話ですが、隣地側に窓は大きく開いていたりしませんかとか、そういうことはよく聞きますね。
寺地会長代理	窓は最小限にしてありますし、配慮はされていると思います。
藤井会長	そうですね、そのあたりが落としどころと言うと変な言い方ですが、あまりに限度を超えると、黙ってられないということに

	もなりますし。
寺地会長代理	特にお隣が守っていたら、「私は守っていますので、あなたも守ってください」という論理がすぐに展開されますね。
藤井会長	ありますね。日本ではよほど高級住宅地じゃない限り、大きな敷地と庭というのはないので、お互い様みたいなどころがありますね。
佐野委員	質問をしてもよろしいですか。 協定による道路としての同意書のところで、今は販売元が書いていますが、販売した後も効力がありますか。同意している人が替わるということですよ。
藤井会長	法律的な理屈としては、直ちに効力がなくなることはないです。手当としては、承継させる場合は、こういった制限がついていることも承知の上、承継してもらいます。売買のときに、重要事項説明にも書くと思いますし、そういうことで担保されています。
佐野委員	行政に再度、通路協定の同意書を出すとかいうことは必要ないですか。
藤井会長	そこまではしてないのではないですか。承継するのはやむを得ないと思っても、改めて新たに実印をついて出せということになると難しいのでは。
佐野委員	販売元と契約者の間で。
藤井会長	そうですね、売買の当事者間で。おっしゃるとおり、あくまで契約は合意した当事者間でのみ有効ですから、新たに入る人は第三者ですから、当然に拘束されるということにはならないです。 手続き的にはあらためて手当てしないですよ、所有者が替わったからといって。
処分庁 審査指導課 金子主任	手続き的には、所有者が替わっても通路協定書は引き継がれていくことになっています。
藤井会長	そうですね、引き継ぐことを約束していますから。その後、ちゃんと引き継がれていますかとかそんなことまで行政が確認する必要性は通常ないと思います。昔と違って、最近の土地売買はちゃんとしていると感じます。昔の土地売買では、境界も全部確定していなかったり、それこそこういう同意でも買主が聞いていないとかですね、重要事項説明も書いてある内容は非常に大ざっぱで、これでいいのかなというのもありましたから、所有者が替わると紛争が起こり得る要素が結構ありましたけれど、最近は大分良くなっているのではないかなと思います。
牧田委員	既存の工作物の権利関係を教えてください。揉める揉めない

	<p>いう話が今あったと思いますけれども、既存は更地で、先ほどご説明があったように、裏手が一面ブロック塀になっているのですよね。図面で言うと西側のところは敷地境界内にブロック塀の線らしきものが入っているの、本申請地のブロック塀の所有になっている。一方、南側の一部分だけあるブロック塀は図面を見ると境界がブロックの中心になっているので、ブロック塀はお互い半分半分というか、割れている所有になっているということではないですか。</p>
<p>処分庁 審査指導課 福田代理</p>	<p>はい。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>裏手は段差があるから取れない、危険があるので取れないという、土留めの代わりにもなっていますので。南側はちょうど間になると。</p>
<p>処分庁 審査指導課 福田代理</p>	<p>隣接の所有者との共有になります。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>出し合っているようなブロック塀になっていますよね。全面にあるわけではなくて、南寄りのほうだけある形になっているじゃないですか。H1200と書いてるところね、これがちょうど境界をまたいでいますので。</p>
<p>処分庁 審査指導課 福田代理</p>	<p>南寄りの部分だけです。</p>
<p>佐野委員</p>	<p>その奥はないですか、ブロック。</p>
<p>処分庁 審査指導課 福田代理</p>	<p>奥はないです。</p>
<p>藤井会長</p>	<p>さっきの写真でどこかに写っていませんか。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>僕が言っているのはそこです。ちょうど出し合いのブロックになっていますよね。 その奥は何もないですね。元々何もなかったか。反対側、3番の写真では何か白いフェンスがありますよね。</p>
<p>処分庁 審査指導課 金子主任</p>	<p>ありますね。</p>
<p>牧田委員</p>	<p>それが図面に書かれていないということは、お隣さんの敷地の中の工作物だということですか。</p>
<p>処分庁 審査指導課 金子主任</p>	<p>はい。隣の敷地内のフェンスということですか。</p>
<p>寺地会長代理</p>	<p>配置図・排水計画図は東側に一つ線が入っていますよね。意図的に隣の土地の何かを書いていますね。私、溝かなと思ったりしましたが違うんですね。</p>

処分庁 審査指導課 金子主任	そうですね、フェンス下のブロックです。
寺地会長代理	そうすると、現況図と配置図・排水計画図はちょっと違う表現になりますか。
処分庁 審査指導課 金子主任	現況図は、そこが表記されてないです。
寺地会長代理	さっきの私有地もちゃんと書いてもらった方がいいんじゃないですか。西側にも通路があって、両方通路の敷地かと見えてしまいますよね。
処分庁 審査指導課 金子主任	そうですね。
寺地会長代理	ここは正確を期してもらった方がいいんじゃないですか。
処分庁 審査指導課 金子主任	わかりました。
藤井会長	「隣地境界線」と書いていますが、「隣地側通路」とも読めますよね。私はそう思いました。
寺地会長代理	壁面後退はシビアな問題ですので、書けることは正確に書いてください。
処分庁 審査指導課 金子主任	はい。
牧田委員	特に建蔽率がぎりぎりの 49.82 なので。ちょっと線が違うだけで超えてしまいますよね。
佐野委員	斜線制限もぎりぎりですよね。屋根の形状でどうにか納めている。
牧田委員	蛇足ですけども、排水図面の汚水最終柵がちょうど車の前輪タイヤのところにあるじゃないですか。戸建て住宅はプラスチックの蓋をよく使いますが、荷重に耐えられない蓋であると割れたりすることもあるので、しっかりした蓋を使用してほしいという確認だけされておいてはいかがですか。
処分庁 審査指導課 福田代理	その辺の配慮ですね。
牧田委員	そうです。
藤井会長	おっしゃるとおり、出入りをするときも停めていてもタイヤに近い位置なので気になりますね。 ほかはございますでしょうか、よろしいでしょうか。 それでは、特にないようですので、この議案第1号については同意したいと思いますのですが、ご異議はございますでしょうか。
委員	異議なし。

藤井会長	ご異議なしということでございますので、議案第1号については同意することといたします。
	<p><u>2 報告案件</u> <u>報告第1号</u> <u>建築基準法第43条第2項第2号許可の一括同意基準に基づく報告事項について</u></p>
藤井会長	<p>これをもちまして、本日予定しておりました案件は全て終了いたしました。</p> <p>最後に、枚方市建築審査会議議事規則第5条第2項に基づく署名人につきまして、本日の会議録の署名人には、私とあと2名、寺地会長代理と東野委員にお願いをいたします。会議録の清書後署名をいただくこととなりますので、よろしくお願いたします。</p> <p>それでは、これで本審査会を閉会することといたします。事務局から連絡事項等がございましたらお伺いいたします。</p>
事務局 開発調整課 古川課長代理	<p>長時間にわたるご審議、ありがとうございました。</p> <p>事務連絡になります。このあと本日の審議結果を市長に報告するため、委員の皆様へ書類へのご捺印をお願いいたします。</p> <p>後ほど、担当者がお席に参りますので、よろしくお願いたします。</p> <p>また、次回、6月の審査会は案件がないということで、開催はなしとさせていただきます。</p> <p>事務局からは以上になります。</p>
藤井会長	ありがとうございます。それでは、本審査会は閉会にいたします。