

令和2年度 第3回建築審査会  
議案第5号 質問に対する回答

No.	質問	質問に対する回答
1	敷地 A は「更地」とのことですが、写真を見る限り樹木が植えられている果樹園(?)のように見受けられます。敷地 A の現在の利用状況を教えてください。	敷地 A は現在吹田市の生産緑地に指定されております。樹木が植えられており、小さな物置がおかれている状況です。 今のところ、建築計画等の相談はないと担当部署から聞いております。
2	敷地 A の更地について、今後の利用の計画等についての情報はあるのでしょうか。	
3	<p>対側の敷地 B 側については、中心後退ということですが、将来敷地 B についての建築申請があった場合、敷地 B に中心後退を求めることが前提となっていると思います。</p> <p>敷地 B は土地が高い場所にあり、擁壁がありますが、敷地 B の建築に際して、中心後退を前提にした新しい擁壁の建築を要求する予定であるという理解してよろしいでしょうか。</p> <p>また、敷地 A と敷地 B はそれぞれ別の擁壁であり、敷地 B の擁壁の再建築は敷地 A には影響しない（現実に敷地 B の擁壁のみの再築が可能である）と理解して良いでしょうか。</p>	<p>敷地 B は建築基準法上の道路に接しておりませんので、建て替え等にあたり許可の申請がなされた場合は、中心後退を求めます。</p> <p>吹田市では既存擁壁に対しても後退を許可条件としておりますので、後退範囲に既存擁壁がある場合は撤去を求めます。</p> <p>また、敷地 A と敷地 B の擁壁はそれぞれ別の擁壁になっておりますので、敷地 B の擁壁を撤去するとしても敷地 A の擁壁には影響ありません。</p> <p>ただ、敷地 B の擁壁については中心後退の範囲に入っておりませんので、撤去を求めることはありません。</p>
4	<p>敷地 B は建て替えの際、空地部分の中心後退をする必要があります。</p> <p>中心後退した場合に既存石積擁壁を撤去する必要がありますか？撤去する必要がないことを、配置図の断面図で拡幅後の境界ラインと擁壁の関係を示してください。</p> <p>撤去する必要があるれば、実際には撤去することが想定できません</p>	

No.	質問	質問に対する回答
	<p>ので、指導方針（中心後退）を見直す必要があります。</p>	
5	<p>議案書、地域・地区には、「風致地区」とありますが、どのような規制がかかっていますか。</p> <p>指定建蔽率は60%とありますが、風致地区では40%ではないでしょうか。</p>	<p>風致地区においては建築物や工作物の新築、建築物の色彩の変更、宅地の造成等を行う場合に「吹田市風致地区内における建築等の規制に関する条例」第2条に基づく許可が必要です。</p> <p>同条例の許可基準では建築物の高さ、建蔽率、敷地境界線からの外壁後退、敷地内の緑化等が定められております。</p> <p>建築基準法第53条による指定建蔽率は60%ですが、同条例による許可基準では建蔽率は40%以下と定められており、今回の申請建築物は38.16%です。</p> <p>今回の申請建築物も同条例第2条に基づく許可が必要です。設計者に確認したところ、現在申請の準備中とのことです。</p>
6	<p>配置図には敷地内南側には既存石積擁壁のような表現がありますが、安全性が確認された擁壁でしょうか。</p> <p>安全が確認できていない場合は、Y-Y断面図に表現されている安息角30°の中に建築物の基礎（杭）を到達させる必要があると思います。</p> <p>しかし、断面図にはそのような表現がされていません。</p> <p>既存擁壁の安全性と建物の安全性の関係を説明してください。</p>	<p>申請敷地南側の擁壁については設計者が調査し、法適合を確認しております。</p> <p>建築物については杭を安息角より深くし、既存擁壁に新たな荷重をかけない計画になっております。</p>
7	<p>敷地Aに接する部分は4mの一方後退ということですが、既にA側の中心後退がなされているからこういうご判断になったのですか。</p>	<p>敷地Aは建築基準法上の道路に接していますので、今後建築物を建てる際に建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可を取る必要はなく、空地部分の後退をする必要がありません。そのため、空地を4m確保するために敷地Aに面する部分は一方後退と</p>

No.	質問	質問に対する回答
		しております。
8	敷地Bに接する部分は2mの中心後退ということですが、写真を見る限り、敷地A、Bは一列の石垣上になっており、Bも後退して共同住宅が建っているように見えます。	敷地Bの擁壁について、過去に後退した記録はなく、今後敷地Bにおいて建て替えをする際には許可条件として中心後退を求めます。 ただ、質問No3、No4の回答のとおり、敷地Bの擁壁については後退の範囲には入っておりません。