

令和2年度 第2回建築審査会
議案第2号 質問に対する回答

No.	質問	質問に対する回答
1	現況図によると、敷地南東隅に開閉不明の汚水枥があるようですが、今後の衛生状態への影響はないのでしょうか。	既設の汚水枥は撤去し、同位置に新設する計画であると設計者に確認いたしました。
2	ブロック積の庭があって、家屋出入口まで石段で登っていく形状は、そのままですか。そのままでしたら、石段は何段、高さはどれぐらいなのでしょう。	配置図の断面図にありますように、既存の階段は撤去し、申請敷地前面の空地とほぼ同じ高さに整地され出入りする形となり、玄関前で新たに階段を設ける計画となっております。新しい階段は玄関ポーチまで9段、高低差は約1mとなっております。
3	現況図において、空地と敷地の境界線が赤線で表現されていますが、対側側の境界線はどのようになっているのでしょうか。側溝がどのようになっているのかよく見えませんが、敷地境界側のよう空地内に側溝が含まれないのでしょうか。	対側側にも申請地側同様に側溝がありますが、上部に軒が出ているため、流水部分を除いた範囲を空地と判断しています。
4	雨水排水の経路を教えてください。	雨水は既設側溝に放流した後、空地境界線西側会所から本管に放流する計画であると設計者に確認いたしました。
5	配置図及び立面図をみても、既存擁壁が撤去されているのかどうかよくわかりません。また、CBブロック積（GL+50）やCBブロック積（GL-750）がどのようにつながっていくのかわかりません。	配置図において、新たに法面となる部分については、既存擁壁が残ります。法面から東側は既存擁壁を撤去します。各CBブロック積とのつながりと併せて、平面図に追記した断面図等をご確認ください。
6	敷地から西側の道路に沿って進んだ場合、通り抜けはできますか？	西側は幅員が狭くなりますが(1.2m程度)、通り抜けはできます。
7	本件と直接は関係ありませんが、敷地の北側と東側にある更地について、今後の利用予定をもしご存知であれば参考に教えてください。	現在、市に確認申請の事前協議の届出は提出されておられません。隣地で事業計画はあるようですが、内容までは分からないと代理

さい。

人より聞いております。

令和2年度 第2回建築審査会

議案第3号 質問に対する回答

No.	質問	質問に対する回答
1	昨年度に同意した案件の手前の物件と思われませんが、以前の同意事案と比較して、事務局にて注意する要素がありますか。	空地の状況に特に変更はありませんので、申請地西側においては同じ範囲を空地としており、特に比較して注意する要素はございません。
2	東側擁壁・南側擁壁ともに建築確認を受けた新設の擁壁という理解でよろしいですか。	そのとおりです。
3	駐車場予定地は、砂利敷きの斜頸地で、南西は壁のないオープンスペースという理解でよろしいですか。	そのとおりです。
4	議案書において、個別適用基準の欄に「行き止まり 35m超え」とありますが、付近見取り図をみると通り抜けているように見えます。 空地（公的管理道）はどこまで続いているのでしょうか。終点を教えてください。 加えて、今回行き止まりとした理由も教えてください。	空地の終点は、申請地の前から東に向かって付近見取り図の郵便局のところで南へ進み、名神高速道路の高架下までです。そこから先は法第42条第1項第1号の道路となっております。 最少幅員は2.38mとなっており、個別適用基準として「2.7m未満 1.8m以上、通り抜け」とすることも可能ですが、申請予定の建築物が2階建ての戸建て住宅であり、「4m未満 2.7m以上、行き止まり 35m超え」とした場合でも条件に合うことから申請者がそちらを選択したものです。
5	位置図の範囲内で過去に法43条第2項第2号の許可をした建築物の敷地はあるでしょうか。あれば具体的に図面で敷地及び空地等を示してください。	別紙参照
6	現況図において、敷地西側の空地（私有地）は一部幅員が4m未満（3,950）の部分があります。	敷地西側の空地の幅員 3,950 の部分は既存の擁壁とフェンスがあり、申請地の敷地境界は擁壁のほぼ中心になります。

	<p>配置図及び立面図をみると、この空地斜線の計算式で幅員 4m とし、後退緩和 (1,870) も利用しています。</p> <p>空地幅員が 4m 確保できる担保がない場合、この後退緩和は利用できないのではないのでしょうか。</p> <p>空地幅員が 4m 確保できる可能性を示してください。</p>	<p>法第 43 条第 2 項第 2 号の許可における空地は擁壁の立ち上りを除いた有効路面の部分であり、この擁壁の立ち上がりがある部分では申請地は空地と接していないことになります。西側の空地と接しているのは擁壁のない幅員 4,000 の部分であり、そこから後退距離を斜線検討で採用しているものです。</p> <p>また、西側の空地は、申請地北側の建て替え工事の際にもともと幅員 2,700 だったものを任意で中心後退以上の後退をし、空地を広げた経緯がありますので、申請地側にこれ以上の後退は今後求めず、対側の建て替えの際に一方後退 4 m を求めることとなります。</p>
7	<p>敷地から東側の道路に沿って進んだ場合、通り抜けはできますか？</p>	<p>No.4 の回答のとおり、通り抜けも可能です。</p>

令和2年度 第2回建築審査会
議案第4号 質問に対する回答

No.	質問	質問に対する回答
1	新設建物が敷地外に日影を落とすことはないという理解でよろしいですか（確認）。	敷地外に影は及びますが、日影規制の範囲内です。
2	理由書には、「新たに不適格の範囲を増やすことはありません」とありますが、（増築後）日影検討図領域2と（前回許可時）日影検討図領域2を比較すると赤色部分面積（46.59→47.01㎡）、青色部分面積（21.46→21.74㎡）と増加しているように見えます。申請者はどのように考えて増加しないとしているのでしょうか。	日影図を作成する際の平均地盤は増築のたびに変動するため、不適格な部分の影が増えていないことを確認するときは、平均地盤を固定して比較します。 今回は、増築後の日影図を前回許可時地盤に合わせたものと、前回許可時の日影図を比較し、不適格な部分の影が増えていないことを確認し許可しようとするものです。
3	（増築）日影検討図領域2（前回許可時地盤）では、赤色部分面積（46.59=46.59）、青色部分面積21.46=21.46）は増加させていないことがわかります。 法第56条の2のただし書きにより、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害する恐れがないと認める場合は、前回許可時地盤において日影を検討するということを判断基準とされているのでしょうか。	前回許可時地盤は申請敷地において直近の増築の際に許可したときの平均地盤となります。 増築のたびに地盤が変化しますが、許可申請の時点において増築前と比べて不適格な部分の影が増築後に増えないことを確認し、周囲の居住環境を害するおそれがないと判断しております。
4	日影規制上は質問No.2のように増築後の平均地盤面で不適格の範囲を求めることとなります。 しかし、それでは平均地盤面が動き、日影が増えるのかどうかの判断に苦慮することから前回許可時地盤から検討することは理解できると思います。	

<p>ところで、この前回許可時地盤とは、日影規制が導入され既存不適格になった時点の平均地盤面のことでしょうか。</p> <p>それとも、前回増築時の平均地盤面でしょうか。</p> <p>後者であれば、徐々に地盤面が変化し判断できなくなりはしませんか。</p>	
---	--