

令和3年度 第5回建築審査会

議案第9号 質問に対する回答

No.	質問	質問に対する回答
1	今回の増築建築物は、第二種中高層、高さ7.71mですが、単独で存在する場合には、日影規制がかかりますか。	第二種中高層住居専用地域内で日影制限を受ける建築物は、高さが10mを超える建築物となりますので、今回の増築建築物が単独で存在する場合に日影規制はかかりません。
2	現状「超過部分」の現況及び超過状況について教えてください。	現況の日影図に隣接する建築物を追記しましたのでご確認ください。隣接する建築物において、一部規制時間を超える日影が生じております。
3	今後、不適合部分について解消予定、検討経過などありましたら教えてください。	現時点で既存不適合部分の解消予定、検討経過はありません。
4	今回の議案は、建築物を増築するに際して、日影規制以前の建築物なので増築に伴って日影不適合部分が増加しないため許可しようとするものですが、これが、日影以外でしたらどういう取り扱いになるのでしょうか。 既存不適合な建築物の増改築の申請がなされた場合、日影以外でも現状より悪化しなければ許可する方向で運用されているのでしょうか、それとも何らかの特定の規制においては現行規定を遵守しなければ許可しない前提で運用されているのでしょうか。また、その境は何なのでしょうか。	日影規制の場合は、「周囲の居住環境を害するおそれがないと認める場合」に許可することができるため、吹田市では既存不適合建築物の増築の場合、その判断基準を「増築後の不適合部分が増築前の状態と比較して増加していないこと」としております。例えば、法第48条の用途制限の場合、住居系地域であれば「良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認める場合」に許可することができますが、日影規制のように一定の判断基準は定めておらず、個々の状況により個別に判断することになります。その他の制限においても同様に、個々の状況によりその制限内容に応じて個別に判断することになります。
5	今回のような、日影規制について増築後の不適合部分が増築前の状態と比較して増加していないことを確認して許可する例は初めてでしょうか。吹田市で前例があればその内容を教えてください	今回の許可が初めてではありません。吹田市では日影の既存不適合建築物の増築について許可を行うにあたり、「周囲の居住環境を害する恐れがないと認める」判断基準を「増築後の不適合部分が

No.	質問	質問に対する回答
	い。	増築前の状態と比較して増加していないこと」としております。 直近では令和2年度に4件、令和元年度に2件、同様の許可を行っております。

令和3年度 第5回建築審査会
議案第10号 質問に対する回答

No.	質問	質問に対する回答
1	申請地の対側地の接道部分は、どの部分でしょうか、教えてください。	位置図に追記しましたので、ご確認ください。
2	議案書において、用途地域に「第一種低層住居専用地域」、地域・地区にある「10m 第1種高度地区」とありますが、高さ及び斜線制限はどのような形・ラインになりますか。 北側斜線より高度斜線の方が厳しいものとの理解でよろしいでしょうか。	議案書において、空地斜線及び高度斜線について検討しております。 北側斜線より高度斜線の方が厳しいため、北側斜線の検討を省略しております。
3	位置図には、空地の入り口部分の幅員が3,530とありますが、補足説明資料をみると、入り口部分北側の住宅敷地が道路後退しているようにみえます。この部分はどのように位置づけられて出来ているものですか。	補足説明資料で後退しているように見える部分は申請地の西隣の住宅の敷地（専用通路）です。
4	申請地南東側には駐車場があり車両出入りは多いでしょうが、補足説明資料で見ると、左側の建物はセットバックした形で立ち、出と入りの車両の退避スペースは存在します。このスペースは駐車場が何かに使われているのでしょうか。	
5	補足説明資料では、「対側地は西側の法第42条第1項第1号道路に接しているため、・・・一方後退を求めます」とあるが、位置図において、対側地は駐車場になっています。 また、補足説明資料や、現況図をみると、この駐車場の敷地は少し道路後退しているように見えたりします。 この駐車場については道路後退なく建築許可が可能になるでしょ	位置図において青く着色されている空地部分は申請地対側の駐車場の敷地の一部となっており、空地として通行することの同意を得ております。 当該駐車場敷地は西側の法第42条第1項第1号道路に接道しておりますので、許可を受ける必要はありません。また、建築物を建築する際に後退をする必要はありません。

No.	質問	質問に対する回答
	うか。可能な場合の条件はどうなりますか。	
6	位置図において、建築敷地の南東側にある「鉄骨住宅2階建」の接道はどのようにしていますか。 あわせて、その住宅の北側の崖上にある「鉄骨造住宅2階建」の接道はいかがでしょう。	申請地の南東側の「鉄骨住宅2階建」は過去に法第43条の許可を受けて建築しております。その北側の「鉄骨造住宅2階建」は北側の道路に接道しております。
7	配置図において、ポイント K1 が道路後退で K1' になるようですが、空地の屈曲形態からは 後退させすぎではないでしょうか。空地について、法第42条第1項第1号道路接続部からどのように幅員4mの空地が連続し、完成していくものと考えればいかお示してください。	一部過後退となりますが、申請者の任意による後退となります。過後退となる部分及び空地の形態を配置図に追記しましたので、ご確認ください。なお、今回の空地に立ち並ぶ建築物は申請地と空地突き当たりの敷地を除き全て道路に接道しているため、後退が必要となるのは申請地のみとなります。補足資料の写真に空地の範囲を赤線で示しましたのでご確認ください。
8	対象家屋の南側空地の拡幅部分、および南側空地の拡幅部分に隣接する斜線部分の仕上げについて教えてください。	配置図において、拡幅する空地部分（図中の斜線部分）の仕上げは土間コンクリート仕上げとなります。それ以外の空地部分の仕上げはアスファルト舗装となります。

議案第 10 号 質問に対する回答（再質問）

No.	質問	質問に対する回答
1	参考図に高度斜線、北側斜線のライン・形を記載ください。	立面図に高度斜線、北側斜線のライン・形を追記しましたので、ご確認ください。 参考資料として高度地区の概要を添付しております。
2	駐車場の敷地の一部が今回の空地と重なっているとのことですが、建築許可の接道となった空地を今後他の建築敷地の一部として取り込むことについて、市としては認めるのでしょうか。	駐車場の敷地は今回の空地部分を含めて道路に接道している敷地であり、当該範囲を建築敷地として問題ありません。その敷地の一部を今回の申請者が建築するにあたり、空地として利用することについて同意が得られたため、空地とみなし許可しようとするものです。
3	「鉄骨住宅 2 階建」は 43 条許可を受けているということですが、今回の空地を接道にしてのことでしょうか。	「鉄骨住宅 2 階建」は今回の空地に接しております。位置図に当該敷地の範囲を着色しましたのでご確認ください。

（報告書）許可第 21 号 質問に対する回答

No.	質問	質問に対する回答
1	参考のために教えてください。 今回の空地については法第 42 条道路までの間、公的管理道（黄色）のその外側に私有地（青色）で拡幅し、隅切りまでとっています。この青色の部分は、いつどのような経緯で出来上がったのでしょうか。このかぶりつき部分に隅切りが取れているのに驚いています。	今回の申請地前面の空地及び周囲の道路は、一の事業者により整備され、その一部を市に寄付された経過があります。 市に寄付された部分を公的管理道（黄色）、それ以外の部分を私有地（青色）と判断しております。