

令和3年度 第3回建築審査会

議案第6号 質問に対する回答

No.	質問	質問に対する回答
1	位置図で黄色に塗られている空地は、当該申請地に接しているところから先、行き止まりまでどのようになっているのか、色分けして示してください。	位置図に追加で着色いたしましたので、ご確認ください。
2	その色分けした空地から西に延び、42条道路に続く細い通路のようなものは何でしょうか。里道、水路敷、もしくは民地でしょうか。そして、緊急時に人が通り抜けることは可能でしょうか。	細い通路の東側は幅員約2mの私有地の通路、西側は共同住宅の敷地内となっています。通路と共同住宅の敷地内を通り西側の道路に抜けることは可能です。
3	申請地の東対面にある敷地には共同住宅3階建てが建っているようですが、この建物は43条の許可を受けたものですか。それともほかの接道理由があるのでしょうか。	過去に法第43条第2項第2号の許可を受けて建築しています。
4	質問3の共同住宅3階建てが、将来建替える場合は、今回の許可建築と同様2階建にしなければならないのでしょうか。	許可基準では今回の申請地と同様に2階建ての戸建住宅とすることが条件となりますが、周囲の状況や既存建築物の用途、過去の許可経緯を踏まえて建物用途及び規模等について判断することになると考えます。
5	近隣地（南側）につき、43条2項2号許可があったか否か、あったとすれば条件について教えて下さい。	近隣地（南側）において、過去に2件許可をしております。別図に位置をお示ししましたので、ご確認ください。それぞれの許可条件は以下のとおりです。 ① 構造強化（準耐火以上）、共同住宅、3階以下、建築高さ10m以下、側溝整備、転回広場整備 ② 2階以下、構造強化（耐火、準耐火）、4周0.5m以上壁面後退、一方後退、側溝整備

No.	質問	質問に対する回答
6	<p>道路までの延長が40メートルであることについて、以下教えて下さい。</p> <p>① 個別案件の2の表の「行き止まり延長35m」以内の条件に関して、「35m」を一つの基準とされている根拠について教えて下さい。</p> <p>② 35メートルを超える場合、①の根拠に照らして条件を強化されるものと思いますが、35メートルを超える場合について、延長の最大値は想定されているのでしょうか。</p>	<p>① 建築基準法第42条第1項第5号道路（位置指定道路）の基準を参考にしております。同法施行令第144条の4第1項第1号イにおいて、同法第42条第1項第5号道路を袋路状道路とすることができる基準の一つとして延長を35m以下とすることが定められています。</p> <p>② 35mを超える場合の延長の最大値は定めておりません。通路の延長距離や幅員等に応じて個別に判断することになります。</p>

令和3年度 第3回建築審査会

議案第7号 質問に対する回答

No.	質問	質問に対する回答
1	<p>位置図において、申請地から西側の空地についてはどのようなになっているのでしょうか。通り抜けはできないのでしょうか。</p> <p>個別適用基準で「行き止まり延長 35m 以内」としている理由をお示しください。</p>	<p>申請地から西側の空地を通り、西側及び南側の道路に通り抜けることは可能です。</p> <p>申請地より西側の通路は私有地と里道で構成されており、西側隣地と空地部分の境界が不明確で、空地範囲の特定が困難であること、行き止まりの条件でも計画建物が建築可能であることから、申請者が行き止まりを選択したものです。</p>
2	<p>対側地が西側の法42条第1号第5号道路に接しているならば、遊園側へ抜ける方が短距離（住宅1戸分）ですので、申請敷地前面の空地が4m以上になるように一方後退を求めるという説明の方がすっきりすると思います。</p>	<p>No.1のご質問に対する回答のとおり、今回の申請地については、申請地東側の道路から行き止まりの空地に接しているとして、個別案件の判断基準を適用しております。</p>
3	<p>近隣地（東側）につき、43条2項2号許可があったか否か、あったとすれば条件について教えて下さい。</p>	<p>申請地の東側の隣家については、許可制度が始まった平成11年度以降の許可実績はありません。</p>
4	<p>周辺の住宅立地状況（竣工年など）や建替えの状況はどのようなになっているのでしょうか。</p> <p>（過去にも同様の申請があったのでしょうか、今後も同様の申請がある可能性はあるのでしょうか）</p>	<p>位置図に追記いたしましたので、ご確認ください。</p> <p>今回の空地に立ち並ぶ住宅は、いずれも許可制度が始まった平成11年度よりも前に建築されています。</p> <p>申請地の東側2軒が今後建替え等を行う場合は、法第43条第2項第2号許可対象となる可能性があります。</p>