

平成30年度 第4回吹田市建築審査会議事録

開催日時 平成30年7月19日(木)午後2時

開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

出席委員 稲田会長 志摩会長代理 井川委員、野村委員 河野委員

建築審査会次第

- 1 開会
- 2 吹田市挨拶
- 3 議案審議
議案第12号
- 4 報告事項
- 5 その他

会長 定刻になりましたので、審査会を開催いたします。7名中5名の出席となるため、会議は成立しております。本日の議事録の署名は、野村委員、河野委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第12号議案の説明をお願いします。

第12号議案説明

申請者	〇〇〇〇
申請地	〇〇〇〇
予定建築物	一戸建ての住宅
該当適用条文	建築基準法第43条第1項ただし書き

会長 ただ今の事務局の説明についてのご質問、ご意見ございますか。

委員 天空率を適用しているとのことですが、天空率を適用する条件として前面道路は建築基準法上の道路でなければならないというような規定はないのですか。

事務局 道路斜線は法第42条道路からかかるものですが、法第43条第1項ただし書き空地も法第42条道路に代わるものとみて同様の規制をかけているため、天空率についても同様に適用しています。

委員 天空率は、全ての方位から検討する必要はないのですか。

事務局 今回は法第43条第1項ただし書き空地からの斜線を天空率にて検討しています。天空率は隣地斜線についても検討することができますが、どの斜線について天空率を適用するかは設計者が選択することになります。

天空率は斜線制限にのみ適用できるもので、高さについては斜線制限の他に日影規制や高度地区の絶対高さなどによる規制がかかります。

会長 今回の計画は長屋からの切り離しですか。
事務局 その通りです。申請地を含む9軒の長屋の内、申請地1戸を切り離して一戸建ての住宅を建てる計画となっております。既存の長屋は3mの専用通路を介して接道しておりますが、申請地を長屋から切り離し、長屋の専用通路部分を法第43条第1項のただし書き空地として適用し許可しようとするものです。空地部分は長屋の各所有者と共同住宅の所有者が所有しているため、空地として使用することの同意書を各所有者と交わし許可申請しているものです。また、長屋の切り離しについては、老朽家屋に対する本市の課題意識もあり、認める方向と判断しています。

委員 公的管理による空地部分と長屋の間の着色のない部分は、どのような状況ですか。
事務局 長屋の所有者が所有する敷地の一部になります。舗装がこの部分でコンクリート舗装に切り替わり、現状はプランターを置くなど私的な使用も見られることから、空地には含めませんでした。

委員 一番南側の長屋を切り離して建て替えるときはこの部分を空地とみるのですか。
事務局 北側と状況が異なり前面の空地が広がるため、公的管理による空地の対側から4mの一方後退で許可します。

委員 プロパンガスと記載があるところはどのような状況ですか。
事務局 長屋の居住者の方々が現在も使用されているプロパンガスの小屋になっており、長屋の敷地の一部として捉えています。今回の申請地はこのプロパンガスを使用せず、オール電化の仕様であると聞いております。

委員 公的管理による空地は申請地に近接する火葬場の周辺整備として整備されたものですか。

事務局 空地南側の法第42条第1項第5号道路の位置指定道路と当該空地部分は一筆の土地となっており、空地南側の位置指定道路と併せて当該空地も市に寄付され、現在、道路部局が管理しております。

火葬場の周辺整備としては申請地西側にある緑道部分を整備しておりますが、フェンスが設置されており、通行はできないため、空地としてはみていません。

委員 申請地対側のブロック塀について、後退義務はないのですか。
事務局 ブロック塀が設置されている駐車場の敷地は北側の法第42条第1項第1号道路に接道しているため、後退義務はありません。そのため、申請者側で一方後退して幅員4mを確保しております。

会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、議案第12号について同意するものいたします。それでは事務局より報告事項をお願いします。

事務局

報告事項 法第43条第1項ただし書き許可 1件

事務局 次回は8月24日（金）午後6時から特別会議室で開催を予定しています。

会長 それでは以上をもちまして第4回建築審査会を終了いたします。本日はありがとうございました。