

## 令和4年度 第3回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和4年6月21日(火) 午前10時00分

開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

出席委員 井上会長 澤田職務代理 谷川委員 山口委員 大影委員

### 建築審査会次第

1 議案審議

議案第4号

2 報告事項

3 その他

会長 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、山口委員、大影委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第4号議案の説明をお願いします。

#### 第4号議案説明

申請者 ○○○○

申請地 ○○○○

予定建築物 共同住宅、他附属棟

該当適用条文 建築基準法第56条の2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 日影の規定では敷地境界線から5m、10mが規制ラインとなりますが、敷地の北側に道路がある場合はどうなりますか。

事務局 道路がある場合は緩和規定がありますので、今回の場合は対側の道路境界線が5mのラインになります。

委員 道路の幅員が5m以上あれば、対側の道路境界線が5mラインになるということですか。

事務局 道路の幅員が10mを超える場合です。

委員 道路の幅員が4mの場合はどうなるのですか。

事務局 幅員の1/2だけ外側に敷地境界線があるものとみなしますので、道路の中心から5m、10mが規制ラインとなります。

委員 C8棟は日影の規制前から建っており、建て替えもないということですが、その場合はC6棟、C7棟の日影が規制を満足することを確認すれば良いということでしょうか。

事務局 敷地全体で既存不適格の日影が増えていないことを確認しています。

委員 単独棟の平均地盤面の方が敷地全体の平均地盤面よりも高いのであれば、敷地全体での日影の検討だけで良いのではないですか。

事務局 一団地認定の基準の中で、単独棟の日影も適合させる必要があるため、単独棟の日影図も確認しています。

委員 建て替え後のC6棟、C7棟の日影図に不適合部分はありませんが、不適合部分の日影があっても建て替え前の日影図の不適合部分に収まるのであれば良いということではないですよね。

事務局 はい、そうではないです。

委員 建て替えが全て終われば、不適合部分の日影が全てなくなるということですか。

事務局 その通りです。

委員 議案書にC6棟、C7棟の日影が適合していると記載していれば、仮に一括同意になったとしても、報告を受けることができますと思います。

事務局 新たな日影を増大させるものではないという記載だけでなく、建て替え後のC6棟、C7棟の日影が規制を超えていない旨を明記します。

委員 C8棟は今後どうなるのですか。

事務局 令和6年に解体予定です。解体後の事業予定については未定です。

委員 C8棟は高層になっていますが、建て替えをしないということですか。

事務局 現時点では決まっていません。そこで何かを建てるということであれば、敷地全体で日影規制を満足する計画となりますので、その後は許可が不要となります。

委員 C8棟を解体して新たに建築物を建築すると、平均地盤面が変わる可能性があります。それにより、C6棟、C7棟の日影図が規制を超えるようなことはありませんか。

事務局 C8棟が解体された場合の平均地盤面に対して、敷地全体で日影規制を満足することを確認しています。

委員 C8棟の場所がどのような状態であっても、C6棟、C7棟の日影には影響がないということですか。

事務局 C8棟の場所に新たに建築物を建てる場合は、C6棟、C7棟の日影が規制ラインを超えるような計画は認めませんので、規制を満たす計画にする必要があります。

委員 現時点で日影図に余裕がない場合、平均地盤面が下がると日影が規制ラインを超えるため、平均地盤面の設定にはくれぐれも注意してください。

事務局 承知しました。

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4号について決議を取ります。皆様、同意ということでよろしいでしょうか。

一同 異議なし。

会長 調査意見を一部修正し、規制を超えている日影部分が増えていないという記載だけでなく、建て替えた部分の日影は適合になっている旨を加えて、「同意」

するものといたします。

|  |
|--|
| 報告事項 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項及び<br>長期優良住宅の普及の促進に関する法律第 18 条第 1 項に基づく総合設計制度<br>について |
|--|

事務局 6 月 14 日に委員の皆様にもメールで送付させて頂いた修正案で現在パブリックコメントを実施しています。期間は 6 月 15 日から 7 月 14 日までとなっています。進捗状況については随時ご報告いたします。

事務局 次回は 7 月 19 日（火）午前 10 時 00 分から吹田市役所高層棟 4 階特別会議室で開催を予定しています。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大に関する社会状況に鑑み、開催方法について変更のお願いをすることがあり得ますのでご承知ください。

会長 それでは、以上をもちまして第 3 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。