

平成27年度 第5回吹田市建築審査会議事録

開催日時 平成27年8月27日(木) 午後2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 大砂会長 志摩会長代理 四宮委員 井川委員 稲田委員

建築審査会次第

1 吹田市挨拶

2 議案審議

議案第8～10号

3 報告事項

4 その他

会長 定刻になりましたので会議を開催いたします。本日の議事録の署名は、志摩委員、井川委員にお願いいたします。

それでは事務局より第8号議案の説明をお願いします。

事務局

第8号議案説明

申請者 ○○○○

申請地 ○○○○

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ご質問、ご意見ございますか。

委員 申請地は阪急豊津駅の北東に位置しているのですね。豊津駅と関大前駅の間に位置しているのですか。

事務局 そうです。

委員 空地は行き止まりですか。

事務局 自動車が通行できる空地は途中までですが、幅員90cm程度の人が通れる通路が北側に抜けています。なお、この北側の空地も建築基準法の道路には該当せず、過去にこの空地に面した敷地において法第43条ただし書きの許可をした建築物がございます。

委員 申請地の東隣は建築基準法の道路に接道しているので、空地については後退する必要はないので今後も広がらないのですか。

事務局 そうです。空地幅員は3.4 m程度ですが、空地に水路が並走しているので、空間に圧迫感はありません。

会長 その他ご質問、ご意見ございませんか。同意することについて異議ございませんか。ないようですので同意することといたします。
それでは事務局より第9号議案の説明をお願いします。

事務局

第9号議案説明	
申請者	〇〇〇〇
申請地	〇〇〇〇
予定建築物	倉庫・休憩室棟、倉庫
該当適用条文	建築基準法第44条第1項第4号

会長 ただ今の事務局の説明にご質問、ご意見ございますか。同意することについて異議ございませんか。ないようですので同意することといたします。
それでは事務局より第10号議案の説明をお願いします。

事務局

第10号議案説明	
申請者	〇〇〇〇
申請地	〇〇〇〇
予定建築物	学校（大学）
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ご質問、ご意見ございますか。

委員 P23とP29の日影図はどこが違うのですか。

事務局 P23の日影図は、現況の法日影図です。P29の日影図は今回申請建築物の増築後でかつ地盤面を現況地盤とした場合の日影図です。

委員 P26が増築後の日影図であり、敷地全体の平均地盤面が下がることによりP23の現況の日影図より制限を超える面積が増えるというのはわかるのですが、P23とP29の日影図は10mラインの制限を超える日影面積が同じですし、平均地盤面も同じであるので、同じ日影図ではないのですか。

事務局 P26は申請建築物を増築することで敷地全体の平均地盤面が下がり、見かけ上制限を超える面積が増えるのですが、この日影図の地盤面を増築前に合わせると、実態的には制限を超える面積の増加は無いという事をP29で示しています。申請建築物の日影が制限を超える部分に影響を与えていないので、結果的にはこの部分については同じとなっております。

委員 この制限を超える部分だけ見たら同じということですね。

- 事務局 そうです。
- 委員 当該敷地での増築で、建築基準法第56条の2第1項ただし書きの許可は初めてなのですか。
- 事務局 そうです。
- 委員 今まで特殊な取り扱いをして確認していたということですね。本来は敷地が広くても敷地全体の平均地盤面を算定し、日影の検討をするべきなので、本来のやり方にしたうえで、許可をするということですね。
- 事務局 そうです。
- 委員 広い敷地で高低差がある敷地では、実態の日影とは異なる地盤面で日影の検討をすることとなり、苦慮することが多いと思います。大事なポイントとしては、一つは、申請敷地に申請建築物のみとなった場合に制限を超える日影が無いということ。もう一つは増築することによって、制限を超える既存日影の実態的な増加はないということであると考えますので、今回の案件については許可をして差し支えないと思います。
- 委員 申請地の南側の敷地についても同じ大学の敷地であるとのことですが、なぜ敷地を分けているのですか。
- 事務局 今回の申請地とその南側の敷地の間には市管理道路敷が通っており敷地が分断されておりますので、別敷地となっております。
- 委員 では南側の敷地についても、今回申請敷地同様に制限をこえる日影が出てくるということですか。
- 事務局 今後南側の敷地についても日影の精査をすることになると考えております。
- 委員 一つの敷地としてみる定義はあるのですか。
- 事務局 建築基準法施行令第1条第1項第1号に「敷地」の定義があり、「一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう」とあります。この「一団の土地」の考え方はいろいろあると思いますが、道路等は一団の土地を考える時に大きな要素になると考えております。申請敷地と南側の敷地の間には、第三者が自由に出入り出来る市管理道路敷が通っておりますので、現在は別敷地であると判断しています。
- 会長 その他ご質問、ご意見ございませんか。同意することについて異議ございませんか。ないようですので同意することといたします。
- 事務局 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

- 会長 ただ今の報告事項について、ご質問、ご意見はございませんか。ないようですので、事務局よりその他連絡事項があればお願いします。
- 事務局 次回の平成27年度第6回建築審査会は9月30日（水）午後2時から高層棟4階特別会議室での開催を予定しております。
- 会長 それでは建築審査会を終了いたします。ありがとうございました。