

## 平成25年度 第9回吹田市建築審査会議事録

開催日時 平成26年1月30日(木) 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 大砂会長 押川会長代理 木多委員 江川委員 井川委員 稲田委員

会長 定刻になりましたので会議を開催いたします。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

予定建築物 管理事務所、防災倉庫(共同住宅附属棟)  
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ご質問、ご意見ございますか。

委員 昨年度制定した一括同意基準には、どういった点が該当しないのですか。

事務局 一括同意基準の1については、増築を行う部分の高さが法別表第4(は)欄の高さ(今回の申請地では4m)を超えないもの、としていますが今回の申請建築物は超えている点が該当しません。また、2については増築を行う部分の建築物が冬至の真太陽時による午前8時から30分ごとに午後4時までの各時刻に、法別表第4(は)欄の各項に掲げる高さ(今回の申請地では4m)の水平面に生じさせる日影の形状が敷地境界線を超えない建築物としていますが、今回の申請建築物単独の時刻日影が敷地境界線を超えている点が該当しません。

委員 今までも事務室や集会室はあったのではないですか。

事務局 申請地を含む共同住宅はA棟からC棟まであり(今回申請地はB棟)、A棟には既存ですが、B棟とC棟共用の集会室が欲しいということで、今回の申請と聞いています。

委員 今回の申請では、日影のトータルは減っているが、場所によって増えているということですか。

事務局 5ページが増築前の建築基準法上の日影図で、7ページが増築後の建築基準法上の日影図です。今回の計画建物により平均地盤が上がることで、日影が減少しています。6ページが平均地盤を増築前に固定した増築後の日影図であり、それによると、日影が増築前と変わっていないということになります。

委員 単独棟でみると隣地に日影が及んでいるが、全体でみると日影は増えていないということですか。

事務局 そうです。

会長 ほかに何かございますか。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。それでは続きまして、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

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

空地の状況が幅員3.5mから5.03mと幅がありますが、将来的に確保される担保はありますか。

事務局

今回申請地と空地の所有者は親族関係であり、同意書をとっているので現状の幅員は確保されるものと考えています。

また、申請地の隣の建物は平成23年に43条ただし書きの許可をとって建て替えをしております。

委員

幅員3.5mの空地部分が、がたがたになっているのはなぜですか。

事務局

隣地の建物の形状が、がたがたになっているためですが、空地に面してはCBブロック塀があり、空地自体はまっすぐになっています。

委員

申請建物にはガレージはあるのですか。

事務局

ガレージの表記はありませんが、車を敷地に入れることは可能です。

委員

車が入れば、敷地内でUターンしなければ出れませんよね。

事務局

42条道路からは延長29.05mであり、35m以内ですので、位置指定道路の基準でも回転広場を求めるものでもなく、問題ないと考えています。

委員

この空地は何軒の家が利用しているのですか。

事務局

申請地と南の隣地建物のみとなります。

委員

北西側の長屋はどこの通路を利用しているのですか。

事務局

長屋の北西側の通路を利用しています。

委員

北西側の長屋は違法状態ということですか。

事務局

現状、法に適合していないと思われます。

会長

ほかに何かございますか。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。それでは続きまして、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

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

24ページの赤で囲われている部分が今回の申請地で、申請者の所有ということですか。

事務局

厳密には申請者の親の所有です。この申請地は筆が何筆にも分かれております。

北側の建物と南側の建物の間で筆が分かれており、もともとは北側の敷地を所有しており、後に南側を購入したということです。北側と南側の建物には、それぞれ北側および南側の通路を使って建っています。北側については、筆上は細い幅員しか所有していませんが、実際は所有していない部分についても通路を利用しています。

委員 実質は3方向に避難できるということですか。

事務局 そうです。ただし、43条ただし書きの空地とみる条件としましては、同意をとるか昭和45年6月20日時点での立ち並びを要件としているのですが、北側の通路については全員の同意がとれなかったため、今回は空地としての色を塗っておりません。

委員 同意というのは、将来にわたっての同意ですか。

事務局 そうです。将来にわたっての通行同意をとっています。

接道していない申請地の北側の2件は建て替えの際には通路確保を条件付けすることになりますので、実際は幅が狭まることはないと考えています。

委員 現状では敷地に建物が2軒建っていますが、この北側だけを建て替えるということですか。

事務局 そうです。

委員 南側を建て替える時はどうなるのですか。

事務局 現時点ではその計画はないと聞いていますが、もし南側も建てるということになれば、敷地を割った状態で43条ただし書きの許可条件及び建築基準法に合った形で申請してもらうことになります。

委員 今回の計画は、現状の2軒の建物を壊して1軒建てるということですね。

事務局 そうです。

委員 現況図の43条ただし書きを適用する空地としている部分を、なぜ敷地から除く必要があるのですか。算入してもいいのではないですか。

事務局 許可するに際して、今回の空地は規則第10条の2の2第3号に該当するものと考えており、この空地を介して敷地が42条道路に有効に接するものと判断しておりますので、敷地から除いています。

委員 特定行政庁によっては、幅員が2mに満たない敷地部分についても敷地面積に算入してもよいとしていることがありますが、なぜあえて除かせているのですか。

事務局 吹田市の43条ただし書き許可取扱い要領においても、専用通路部分は敷地に含まずとしており、吹田市では敷地から除いています。

委員 河川側の通路が建築基準法上の道路であっても敷地から除かせるのですか。

事務局 河川側の通路が建築基準法上の道路であれば、敷地からは除かせません。

委員 無理やりこの部分を敷地から除かなくてもいいのではないですか。

事務局 厳しいかもしれませんが、河川側とこの空地側とで二方向避難を確保するということでの許可と判断し、敷地から除いています。

委員 25ページの河川保全区域のラインとは何ですか。

事務局 河川法という法律がありまして、河川に近接した位置に建物を建てる際、河川の境界から距離18mの範囲については、河川法第55条の許可が必要になっており、その区域を示しているものです。今回の43条ただし書き許可とは関係がありませんが、確認申請される前の条例協議の中で河川法の許可を確認しています。

会長 ほかに何かございますか。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。本日の議案審議は終了ですが、事務局から報告事項はございますか。

事務局

報告事項 法第43条第1項ただし書き許可 3件
-------------------------

会長 ただ今の報告事項について、ご質問、ご意見ございませんか。

委員 許可第56号について、大阪府の都市計画道路の空地について、許可か何かをとっているのですか。

事務局 幅員6mの部分について、通行同意をとっています。

委員 敷地の北側の部分も43条のただし書き許可を適用する空地ですか。

事務局 そうです。

会長 他にご質問、ご意見はございませんか。ないようですので、報告は以上とします。それでは、事務局からその他、連絡事項があればお願いします。

事務局 次回の第10回建築審査会は3月7日（金）午後2時からの開催を予定しております。今回の署名委員は、会長、木多委員、井川委員にお願いいたします。

会長 よろしく申し上げます。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。