

第 1 1 3 回 宝塚市建築審査会議事録

日 時 令和3年6月4日(金) 午後2時00分から

場 所 宝塚市役所 2階2-5会議室 (WEB開催における事務局参加場所)

出席委員 櫻井委員
新熊委員
正木委員
徳尾野委員
野原委員
古村委員

事務局 福田都市整備室長
安井建築指導課長
櫛部係長
山口職員
上田職員
山本職員

事務局	予定の時刻となりましたので、始めさせていただきます。 建築審査会の開催の前に、令和3年4月1日付けで事務局職員の人事異動がありましたので、職員の紹介をいたします。 《事務局の紹介》
事務局	それでは、ただいまから第113回宝塚市建築審査会を開催いたします。本日は、7名の委員のうち6名の委員の御出席をいただいております。宝塚市建築審査会条例第5条の規定により、過半数の委員の出席がございますので、本日の審査会は成立していることをご報告申し上げます。
《 議題1 定例会日程調整 》	
会長	それでは議題1の定例会日程調整についてです。事務局お願いします。
事務局	「令和3年度 建築審査会定例会日程調整表」をご覧ください。この表はあらかじめ各委員に、予定を伺ってまとめたものです。調整のほどよろしく願いいたします。
委員	《協議》
会長	定例会は原則として、毎月の第2週金曜日の午後といたします。なお、8月と1月は例年どおり休会とします。
《 議題2 道路に2m以上接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件 》	
会長	続きまして、議案第1号、「道路に2m以上接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件」について事務局より説明をお願いします。
事務局	担当者より説明させていただきます。 《担当者より説明》
会長	ただいまの説明に対し、ご質問はございますか。
委員	申請地前面の通路、水路部分は今後も維持されるものですか。
事務局	市の管理下にあるため、担保性はあると考えております。
委員	現在申請地に建っている住宅への主な出入り口はどこですか。
事務局	今回許可上の空地としている北側の水路またぎの通路から出入りを行っています。
委員	許可上の空地である高架下、スロープ部分について、車両の進入は可能ですか。
事務局	不可能です。
委員	一方後退4mで整備する意味合いは、防火、衛生面以外にも避難活動等の交通面への寄与も大きいと思います。今回の計画では蓋掛けが3mとなっていますが、水路上全面に蓋掛けする必要があるのではないのでしょうか。
事務局	包括同意基準に則れば、仰るとおり全面蓋掛けが必要となりますが、市の水道部局との協

議の中で、水路の管理上全面蓋掛けが難しいとのことでした。そのため、申請地を旗竿状の敷地と同等と考え、蓋掛けの最低幅を法第43条第1項に定義される接道幅の2mとしました。

委員 蓋掛けの最低幅は2mとのことですが、今回の計画で3mとなっているのは何故ですか。
事務局 最低幅は2mとしていますが、より安全な避難のために出来るだけ幅広く蓋掛けするよう指導し、水道部局との協議の上で最終的に3mの蓋掛けとなりました。

委員 車両は申請地前の空地まで進入可能ですか。
事務局 不可能ですが、前面通路の北東側入り口付近までは車両が進入できると思います。

委員 通路の北東側入り口付近は蓋掛けの整備がされているのですか。
事務局 はい。入り口付近が整備された経緯は把握しておりませんが、入り口付近以外の部分については全て開渠となっております。

委員 緊急車両等のことを考えると、今回の申請地も含め、並びの宅地についても全て水路上に蓋掛けすべきだと思います。今後並びの宅地において許可申請がなされた場合にも同様の指導となり、通路の拡幅は見込めないのですか。

事務局 水道部局の判断が変わらなければ、同様の指導になると思います。

委員 今回の計画の中で、水路を越えて生じる後退整備部分については、今後市が管理を行うのですか。

事務局 維持管理は土地の所有者が行います。

委員 市が管理しないのであれば所有者は利用できるのではないですか。

事務局 空地としての整備が許可条件となっておりますので、利用は可能です。

委員 全面蓋掛けでなければ通行ができないため、幅員4mの通路としての利用はできないですよ。

事務局 現在通行は不可能ですが、先に述べたように防火、衛生面に寄与するため幅員4mの空間を確保するものです。

委員 説得力が弱いように思います。今回の場合、申請地を含めた並びの宅地は水路が存在している方の通路からの出入りがされていますので、水路上の全面蓋掛けを行い通路を拡幅していくべきだと思います。

委員 既存住宅は、今回の計画における後退整備の範囲内に入っているのですか。

事務局 入っていると思います。

委員 今回の計画について、現状より良くなるという意味では納得できるかなと思います。ただし、「全面蓋掛けをするべきである」という意見が出た旨は伝えてほしいです。

委員 許可上の空地部分と申請地に高低差はないのですか。

事務局 現況では申請地側が低いですが、今回の計画の中で地盤を上げるため、空地と申請地の高低差はほとんどなくなる予定です。

委員 写真で見えている畑部分にも建築物が建ちますか。

事務局 現況の畑部分には建築しない計画です。

会長 それでは、議案第1号「道路に2m以上接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件」について、同意することに異議ありませんか。

委員 <<異議なし>>

会長 | それでは、本案について当建築審査会は同意いたします。ただし、「本来であれば水路上の全面蓋掛けが望ましい」と意見が出た旨を市の水道部局に伝えてください。

《 議題3 建築基準法第43条第2項第2号包括同意許可に係る報告について 》

会長 | 続きまして、建築基準法第43条第2項第2号包括同意許可に係る報告を事務局よりお願いいたします。

事務局 | 「宝塚市建築基準関係集」をご覧ください。この包括同意基準に適合するものについては、建築審査会にあらかじめ包括的に同意を得たものであることから、建築審査会への付議は要せず、許可後速やかに建築審査会へ報告するものとなっています。では、包括同意許可の内容について、報告させていただきます。

事務局 | 《事務局より包括同意許可に係る報告》

会長 | ただいまの説明に対し、ご質問ございますか。

委員 | 写真で見えている水路について、通路の幅員に含めているのですか。

事務局 | はい。水路の幅員が500mm未満であれば、水路を通路の側溝と判断し、幅員に含めています。

《 議題4 その他 》

会長 | では、その他、事務局から何かありますか。

事務局 | 特にありません。

会長 | 以上をもちまして、第113回建築審査会、閉会といたします。