

## 第 1 2 0 回 宝塚市建築審査会議事録

日 時 令和5年6月9日(金) 午後 2時00分から

場 所 宝塚市役所第二庁舎1階 会議室A  
(住所：宝塚市東洋町1番1号)

出席委員 櫻井委員  
田中委員  
正木委員  
徳尾野委員  
野原委員  
古村委員

事務局 濱田都市整備部長  
福田都市整備室長  
安井建築指導課長  
櫛部係長  
江田職員  
上田職員  
田中職員  
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。  
建築審査会開催の前に、令和5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》

それでは、ただいまから第120回建築審査会を開催させていただきます。  
本日は、6名の委員に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。

会長

それでは、まず今回の建築審査会議事録への署名委員について、指名をいたします。昨年度からの署名順にしたがい、今回は、徳尾野委員と野原委員となります。よろしくお願いいたします。

《議題1 定例会日程調整について》

会長

では、議題1「定例会日程調整」について、事務局から報告願います。

事務局

資料の「令和5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、あらかじめ日程を調整させていただいた結果です。第1週目、第2週目、第3週目の金曜日午後が比較のお集まりやすい日程となっています。ご提案ですが、第3週目の金曜日午後はいかがでしょうか。開催時間は、午後2時からとさせていただきたいと考えています。

《協議》

会長

定例会は第3週目の金曜日の午後2時からといたします。事務局よろしくお願いいたします。  
また、8月と1月は緊急の案件がないかぎり休会とさせていただきます。

事務局

ありがとうございます。では定例会は原則第3週目の金曜日の午後からとさせていただきます。開催又は不開催の通知は月ごとにお送りさせていただきますので、よろしくお願いいたします。  
また、現在のところ、7月の審査会については緊急の案件がございませんので、開催の予定はございません。

《議題2 建築基準法第43条第2項第二号包括同意許可に係る報告について》

会長

では、次の議題に入ります。議題2「法第43条第2項第二号包括同意許可報告」について事務局願います。

事務局 《事務局より包括同意許可に係る報告》

会長 ただいまの報告に対し、ご質問ございますか。

委員 <1件目について>  
当該通路は、行き止まりになるのでしょうか。

事務局 通路の突当りに里道があります。行き止まりではありませんが、里道の幅員は1.0m程度と細くなっています。なお奥に住宅などはありません。

委員 里道であれば、歩いて通り抜けることは可能でしょうか。

事務局 細いですが、通り抜けることは可能です。

委員 車は通行できるのでしょうか。

事務局 車は入れないと思います。

委員 当該通路は私有地とのことですが、掘削工事等に関して同意は得られているのでしょうか。

事務局 道を所有している方々で覚書を結んでおり、その中で通行、掘削、維持管理に関して同意しています。

事務局 補足ですが、掘削や配管の埋設などは建築工事についてまわる事項ではありますが、接道許可にあたっては、通路の通行や空間確保の担保を重視して確認しています。掘削同意の手続きや地元の方と協議が出来ているかなどは、必須の条件ではないため確認はしておりません。

委員 <2件目について>  
空地は東に続いているように見受けられるが、申請地の前面以外の部分も既に宝塚市が所有しているのでしょうか。

事務局 土地の買収を行っている途中であり、分筆が行われていない場所や市の所有地ではない部分などまちまちの状況となっています。

委員 将来的に分筆などの整理がつけば、拡幅整備される予定ということでしょうか。

事務局 そのとおりです。

事務局      なお、配置図では西側の道路に接道が出来そうに見受けられますが、相談地と西側の道路の間にある土地は、北側の宅地の敷地であるため、当該地は西側の道路に接道が出来ない状況となっています。

                 <3件目について>

委員          写真では平坦に見えますが、野上本通りの急傾斜地とは接していないのでしょうか。南側にあるマンションが傾斜地に建っているものであると思われるのですが。

事務局      急傾斜地に上がっていく手前になります。

委員          計画地は平坦ということでしょうか。

事務局      そのとおりです。

委員          通路にどのくらい接しているのでしょうか。

事務局      間口は広くないですが、2.0m以上は接しています。

委員          L字型に接している部分の合計が2.0m以上ということでしょうか。

事務局      L字型の接している部分の合計ではなく、最短距離で2.0m以上です。

事務局      本計画の規模は既存建築物と同じくらいで、戸数は7戸から6戸に減り、建築物の用途は共同住宅から長屋住宅の建替えです。

委員          構造種別は変わるのか。

事務局      構造種別は、既存住宅と同じ木造になります。

事務局      また、共同住宅であれば県条例の接道条件(接道長さ4m以上)を満たせないなので、接道条件を満足する長屋住宅の計画となっています。

委員          計画は敷地の奥に向かって敷地内通路があり、各戸の主要な出入口が敷地内通路に面して設けられているのでしょうか。

事務局      そのとおりです。出入口の向きは今と同じです。

委員          接道部分の高低差は問題ないのでしょうか。

事務局 敷地から通路へ出入りできるので接道していると判断しています。

<4件目について>

委員 敷地と通路が接している部分はずれていますが、通路の全幅には接していないということでしょうか。

事務局 通路の一部が通路の西側の方の土地となっているため、本計画の敷地には含んでいません。なお通路の西側の土地の方は、本計画の建築主の親族の方です。

委員 写真では一体の通路のように見受けられるが、実際は通路の西側の方の敷地が、通路の一部に含まれているということでしょうか。

事務局 そのとおりです。また通路の北西角あたりは、筆が細かく分かれており土地の所有関係が複雑になっております。

委員 写真では、突当りが森のように見えるが建物は存在するのでしょうか。

事務局 こちらが当該敷地の西側から撮影した写真です。もともとかなり広い敷地に建築物が建っていました。なお、写真の建築物は既に解体されています。この広い敷地を切り分けた一部で今回の計画が行われます。森のようにみえた場所には門扉があり、人の出入りができるようになっています。

事務局 元々は大きな一の敷地に一の建築物が建っており、切り分けた残地部分に建築の計画があるか把握はできていませんが、既存建築物を残した状態で本計画を進めると、接道していない土地を無下に増やすことになるので、既存建築物を解体し、残地部分に建築物がない状態にするよう指導しました。

事務局 ちなみに残地部分は道路に接していますが高低差があり、人の出入りができない状態です。この場合、道路へ人の出入りができなければ実態として意味がないので、何かしらの方法で出入り出来るように指導しています。現況の残地部分は、平面上は接道しているが、接道義務は満たしていないと考えています。

事務局 接道義務を満足させるために斜面に階段をつけ、道路に出入りできるようにすれば、建築ができる状況になり、昔に比べると戸数が増える可能性はありますが、本計画は包括同意基準3-②に該当し、建替え要件はありません。将来的に幅員4.0mに拡幅整備され、建築基準法の道路と同等であると考えています。まずは2戸に増やすことは避けるように、既存住宅の解体を指導しましたが、仮に今後残地部分で新築を行い、2戸に増えたとしても許可条件には抵触しません。また片方は通常の接道条件を満たし、接道条件を満足できない土地は一つだけであるため問題ないと考えています。

事務局 許可自体が救済措置の一環であり、敷地が広いことや現況では出入りができないことなどの状況を考慮し、許可条件を満足するので許可をしたということです。

委員 当該通路について一方後退するという説明でしたが、通路の東側は宅地でしょうか。通常は中心後退という認識でした。

事務局 西側には共同住宅、東側には戸建て住宅が建っています。東側の戸建住宅の方は本計画の建築主と関係のない方であり、西側の共同住宅の所有者は本計画の建築主の親族になります。親族ということもあり、今回の計画に協力してもらえ同意を得られたので一方後退となりました。

委員 原則的には中心後退であるが、今回のケースのように状況によっては一方後退となるということでしょうか。

事務局 包括同意基準3-②では将来幅員4.0m以上の拡幅整備することということだけ定められているため、後退の方法の定めはありません。中心後退となる場合が多いですが、今回のケースのように一方後退することもあります。

委員 将来拡幅整備されることが明らかであればいいということでしょうか。

事務局 そのとおりです。なお、他の基準では、中心後退2.0mと定めているものもあるので、基準によって判断が異なってきます。

委員 通路の西側の方が一方後退し4.0mに拡幅整備するということですが、通路の北西角あたりも一方後退し拡幅整備されるのでしょうか。

事務局 そのとおりです。図面の点線で示している部分まで拡幅整備される予定です。

委員 先ほどの説明で、通路の北西角辺りは筆が細かく分かれており複雑であると説明がありましたが、後退整備にあたり土地の所有関係は問題ないのでしょうか。

事務局 本計画の土地の所有者と西側の土地の所有者を含む親族3人ほどで所有しており、西側の共同住宅を建て替える際に、拡幅整備されるように合意書が結ばれています。

事務局 通路に接する敷地で、自分も後退しなければ建替えられないという状況で、今回のケースのように身内であるため同意し、任意で下がるという場合の担保性についてですが、親族であるかどうかに係らず同意を求めています。親族であるという理由だけでは担保性は確保できないと考えます。

《 議題3 その他 》

- |     |                               |
|-----|-------------------------------|
| 会長  | 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120回建築審査会、閉会といたします。 |