

第 1 2 1 回 宝塚市建築審査会議事録

日 時 令和5年10月13日(金) 午後 2時00分から

場 所 宝塚市立中央公民館 2階205学習室
(住所：宝塚市末広町3番53号)

出席委員 櫻井委員
新熊委員
田中委員
徳尾野委員
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。本日は、7名の委員のうち5名の委員の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。これより議事進行は櫻井会長にお願いいたします。

会長 それでは、第121回宝塚市建築審査会を開催いたします。今回の建築審査会議事録への署名委員は、新熊委員と田中委員となります。よろしくお願いいたします。

《 議題1 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、議題1「法第43条第2項第二号包括同意許可報告」について、事務局から報告願います。

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、質問はありますでしょうか。

<1件目について>

委員 当該通路は将来、建築基準法の道路になるということでしょうか。

事務局 令和6年に換地処分が終わり、道路部分の土地の権利が市に移管され、市道の認定がされた時点で建築基準法の道路となる予定です。

委員 境界は確定しているのでしょうか。道路の計画が変更し、接道長さが2m未満になることはあるのでしょうか。

事務局 既にアスファルト舗装工事や水道管工事などハード面の整備は完了しており、境界の位置は明らかになっていますので、変更等により接道長さが不足することはありません。

委員 農業用倉庫のような、戸建住宅以外の建物用途でも許可が必要なのでしょうか。

事務局 農業用倉庫であっても建築物に該当するので、接道義務を満足していないのであれば、許可が必要です。

委員 当該地の地目は農地でしょうか。

事務局 地目は、審査対象外のため確認していません。

<2件目について>

委員 南側の通路に対し、既存の門扉以西は後退しないことが、西隣の宅地での建替えの際にネックにならないでしょうか。

事務局 西隣の宅地は建築基準法の道路に接道しているため、建替え時に南側の通路が広がる見込みがありません。このため今回の計画で既存の門扉以西の部分を後退したとしても通路全体の幅員は広がらないので、これ以上の後退は不要と判断しました。

委員 通路の後退部分は市に移管されるのでしょうか。

事務局 市には移管されませんが、建築基準法上は敷地に含められません。

< 3件目について >

委員 通路にのみ接している他の敷地は、同じ包括同意基準で建て替えできるのでしょうか。

事務局 同じ条件で建て替えできる見込みです。

委員 後退部分に既存の門扉が含まれているのでしょうか。

事務局 そのとおりです。なお、当該地が後退しても、通路の一部で幅員4mに満たない箇所があります。

事務局 補足ですが、協定に参加していない方の宅地は、建築基準法上の道路に接道しており、許可を取る必要がありません。また通路は共有ではなく、5筆に分かれており各々が所有しています。

委員 協定に参加していない方が、所有する通路部分を建物の敷地に含めることは可能でしょうか。

事務局 協定に参加していない方は、数十センチほどは敷地に含めることができます。
仮に所有する通路部分を敷地に含めたとしても、幅員3.5mほどは確保されますので、今回の許可基準の条件は満足します。

< 4件目について >

委員 当該敷地の東側の通路は残るのでしょうか。

事務局 残ります。

委員 相談地と隣接している南西の敷地は建替え出来るのでしょうか。

事務局 再建築の可能性を残すため新たに通路を設ける計画ですが、包括同意基準での許可は難しいです。

委員 本計画のように隣接する土地を購入して一つの敷地とするなどしなければ再建築は難しいですね。

委員 東西方向の狭い通路の所有関係はどのようになっているのでしょうか。

事務局 筆界の位置等は明確にわかりません。
この通路を利用し生活されている方がいるため通路と判断していますが、写真でもわかるように実態は隣棟間の砂利敷のようなものです。

委員 緊急車両は進入できるのでしょうか。

事務局 現状では難しいです。
現状と比べると改善される部分があるため許可の判断をしましたが、今回の整備で消防活動等の状況が大きく改善されるとはいえません。

今回の計画は、相談者からの提案に合わせて通路の確保などの指導をしていますが、通路の整備は許可条件ではありません。今後敷地に沿って塀を立てる等の行為が行われたとしても、建築基準法上は明確に違反であるといえません。

また西側の通路に関しては、既存の水道管やガス管の付け替え及び通行の確保などの理由から新設する必要がありました。

事務局 補足ですが、本来であれば宅地単位での整備ではなく、面的整備ができればいいのですが現況では難しいと思われます。

委員 行政主導で面的整備を行えないのでしょうか。

事務局 権利関係など問題もあるので難しいと思われます。

《 議題2 その他 》

会長 その他、何かありますでしょうか。

会長・事務局 《第53回兵庫県内建築審査会長会議について、会長及び事務局より報告》

事務局 《宝塚市建築審査会運営規程の一部改正と議事録署名方法の変更についての報告》

会長 以上をもちまして、第121回宝塚市建築審査会、閉会といたします。