

第 1 2 4 回 宝塚市建築審査会議事録

日 時 令和 6 年 9 月 2 5 日 (水) 午前 1 0 時 0 0 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 第二庁舎 1 階)

出席委員 古 野 委 員
本 郷 委 員
田 中 委 員
正 木 委 員
古 村 委 員

事務局 安 井 都 市 整 備 部 次 長
櫛 部 建 築 指 導 課 長
古 橋 係 長
上 田 職 員
山 本 職 員
八 尾 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正木会長にお願いいたします。
会長	それでは、第124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、本郷委員と古村委員となります。よろしくお願いします。
《 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	隣の敷地は既に許可がおりているのでしょうか。
事務局	そのとおりです。
委員	今回の敷地は比較的大きな敷地ですね。
事務局	元々3件の住宅が建っていた宅地に1件の住宅を建てる計画です。
委員	建築基準法上の道路からの進入部分の通路は幅員が広く見えますが、どの程度でしょうか。
事務局	幅員4m以上有している私道です。
委員	この進入部分の通路から奥まった位置にある計画地の手前の通路は幅員が狭く見えます。
事務局	そのとおりです。この細くなっている通路についても接する宅地が許可対象地のため、許可の際は後退整備を指示し将来4m以上になる予定です。
	〈2件目について〉
委員	敷地の前面の通路は、既に4m以上幅員が確保されているのでしょうか。
事務局	現地ではおよそ4m確保されていましたが、敷地側の側溝整備ができておらず、敷地の境界が曖昧でした。今回の計画では、対側の宅地が既に後退整備済みであることを踏まえて、

一方後退で4 m確保されるように後退整備する計画となっています。

委員 4 mに拡幅整備されることが明らかであるため、包括同意基準3－②に該当すると判断されたのでしょうか。

事務局 そのとおりです。

委員 今後は測量や明示により境界が明らかになるのでしょうか。

事務局 測量や明示することは、当方では把握しておりませんが、後退整備はされるので、境界は明らかになります

委員 通路の管理方法はどのようになるのでしょうか。

事務局 私道ですので、所有者による管理になります。
なお後退整備部分に関しては現状の通路部分の舗装形態にあわせたアスファルト舗装となります。

委員 <3件目及び4件目について>
宅地の分割方法が少し気になりました。

委員 敷地の一部が途中から細くなっているようですが、必要幅員を確保されているのでしょうか。旗竿部には車を駐車予定でしょうか。

事務局 狭い部分でも幅員2 m以上確保されています。
旗竿部の利用については図面に記載されていないため、詳細不明です。

委員 旗竿部の延長長さはいくらかでしょうか。

事務局 延長長さは24 m程度です。

委員 分割した宅地のうち未申請地は今回の申請地と同じ所有者でしょうか。

事務局 未分筆であり、今回の申請地と同じ所有者です。

委員 <5件目について>
東西方向の狭い通路を跨いで建築する計画ですが、近隣の方の通行に支障はありませんか。

事務局 東西方向の狭い通路及び南北方向の既存通路は、東側奥宅地群と西側奥宅地群が河川敷へ

の出入りのために使用していました。南北方向の既存通路を存置するよう指導したため、東側奥宅地群については、今後はこれを利用し河川敷への出入りが可能です。

一方、西側奥宅地群については、本計画により東西の狭い通路がふさがってしまい、南北方向の既存通路を用いて出入りができなくなります。このため既存の水道管やガス管の付け替え及び通行の確保などを考慮し、事業者の提案により申請地内に南北方向の新設通路を設置する計画としています。

既存通路の存置及び新設通路の設置により、東側奥宅地群及び西側奥宅地群へ配慮しました。

委員 西側奥宅地群は災害などの際、新設通路を用いて避難するのでしょうか。

事務局 そのとおりです。

東西方向の通路が狭いことにより、東側奥宅地群及び西側奥宅地群は包括同意基準による接道免除の許可ができません。このため、これらの住宅群の建て替えのためというよりは、災害時の避難を含め、現状と比べて悪化することがないように新設通路の設置や既存通路の存置などを指導しました。

委員 新設通路の所有者は申請者でしょうか。

西側奥宅地は、地役権の設定などされているのでしょうか。

事務局 所有は申請者です。

申請時の謄本には地役権の情報は記載されていません。

委員 地役権設定がされていなければトラブルにならないか心配です。

事務局 地役権に関しては許可審査の対象外ですが、西側奥宅地群の方と話し合い、通行及び配管の埋設等を考慮して新設通路を設置することになったと聞いていますので、今後設定されるかもしれません。

委員 緊急車両の進入や豪雨による河川の氾濫なども心配しています。

<6件目について>

委員 通路の端部が細くなっている形態は当初の建築からなののでしょうか。

事務局 端部が細くなった経緯はわかりません。

なお、端部が細くなっているこの部分については、細くなっていない部分の通路中心線の延長を通路中心線とし後退しています。将来形成される空地は矩形であり、許可上の空地の形状として妥当であると判断しました。

委員 通路にはどの部分で接していると確認しているのでしょうか。

事務局	現況の境界線で通路に2 m以上接しているかを確認しています。
委員	将来的に敷地と後退部分の境界が曖昧になり、後退部分を敷地の一部として利用されることはないのでしょうか。
事務局	後退部分は現況の通路の仕上げと同じアスファルト仕上げとするため、敷地と後退後の通路の境界線は明確になり、後退部分を敷地に取り込めません。
《 議題2 その他 》	
会長・事務局	《第54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》
会長	以上をもちまして、第124回宝塚市建築審査会、閉会といたします。