

## 第 1 2 6 回 宝塚市建築審査会議事録

日 時 令和6年12月25日(水) 午前 10時00分から

場 所 宝塚市役所第二庁舎 1階会議室A・会議室B  
(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  
徳尾野委員  
正木委員  
野原委員

事務局 安井都市整備部次長  
榎部建築指導課長  
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126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、古野委員と徳尾野委員となります。よろしくお願いいたします。

《 議題1 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 》

会長 では、議題1「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、事務局から説明願います。

事務局 《事務局より道路に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説明》

会長 ただいまの説明に対し、質問はありますか。

委員 包括同意基準の道の基準日は平成11年5月1日となっていますが、基準日の起点について教えてください。

事務局 基準日は法改正により法第43条第2項第二号の許可制度が施行された日付です。  
同日付の法改正により、建築確認検査事務が民間開放されました。従前はすべての建築確認を建築主事が行っており、接道規定に適合しない建築物について、救済などを目的とし主事の裁量により接道免除の規定を適用していました。  
民間開放された後は、接道規定に適合しない建築物について接道義務を免除する際は、特定行政庁の許可を要することとなっています。

委員 基準日から時間が経つと今回のケースのように基準日以降にできた通路に対する許可が増えてくる可能性はありますか。

委員 基準日を「申請時」になどに改正することはできないのでしょうか。

事務局 「申請時」に改正すると、法に基づいた整備を行うことなく開発許可や位置指定道路などの基準に当てはまらないような私道及びこれに接する宅地を無理やりつくった場合にも、接道免除の許可基準に当てはまるとして建築できてしまうことなどが想定されるため改正は難しいと思われます。

補足ですが、今回のケースのように基準日以降にできた通路であっても、交通上、安全上及び衛生上支障がないと認められる場合には、建築審査会で個別に審議いただき許可できる可能性があります。

委員 水路橋が幅2mあれば接道に関しては問題ないとのことでしたが、水路橋の構造や耐久性

について、車が走行できるなどの確認は審査しているのでしょうか。

事務局 水路橋の構造については指導しておらず、水路の占用許可を取得しているかを確認しています。水路橋の構造については審査対象外であり、安全性については建築士が確認している前提で審査しています。

なお、今回のケースでは、建築基準法上の道路と接続する通路小口は車が侵入できる幅員を有しておらず、車が侵入できない敷地となっています。

会長 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。

《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。

### 《 議題2 法第43条第2項二号による包括同意許可報告について 》

会長 では、次の議題に入ります。議題2「法第43条第2項二号包括同意許可報告」について事務局お願いします。

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、ご質問ありますでしょうか。

〈1件目について〉

委員 許可上の空地の筆は分割されているのでしょうか。

事務局 筆は分かれておらず、一筆を通路に面する4宅地の所有者が所有しています。

委員 接道している通路小口の宅地の所有者が通路を塞ぐ可能性はありますか。

事務局 接道している通路小口の所有者以外の方も通路の権利を有しているため、通路の担保性はあると考えています。

〈2件目について〉

委員 同意について、接道している通路小口の宅地の所有者は誰に対して同意しているのでしょうか。

事務局 計画地の方に対して同意しています。

### 《 議題3 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

《第71回全国建築審査会長会議の表彰者の報告》

《1月の定例建築審査会の休会についての報告》

会長

以上をもちまして、第126回宝塚市建築審査会、閉会といたします。