

## 平成29年度第1回草津市建築審査会会議録

1. 日時 平成29年7月27日(木) 午後2時00分～午後3時00分

2. 場所 草津市役所 1階 101会議室

3. 出席者 建築審査会

平柿 完治	委員
北村 嘉英	委員
田井中 恭子	委員
荒川 朱美	委員
山崎 正史	委員
加藤 修	委員

草津市

都市計画部	部長	山本 憲一
建築審査会事務局 (建築課)		
幹事	奥山 敏樹	
	長谷川 憲一	
書記	田村 貴司	
	河波 泰淳	

傍聴者 0名

4. 議題

(1) 許可事後報告

建築基準法第43条第1項ただし書きの規定に基づく許可について  
(事後報告案件 5件)

5. 開催形態

事後報告案件5件とも非公開

## 6. 議事

(事務局) 本日の建築審査会は委員総数7名中6名の御出席をいただいておりますので、草津市建築審査会条例第3条第2項の規定により、本日の審査会が成立することをご報告いたします。

(部長) 開会挨拶

(事務局) 各委員の紹介をいたします。

法律部門の平柿委員。

経済部門の北村委員。

建築部門の田井中委員。

建築部門の荒川委員。

都市計画部門の山崎委員。

公衆衛生部門の小西委員。(本日、欠席)

行政部門の加藤委員。

事務局職員の紹介。

都市計画部長の山本。審査会幹事の長谷川。書記の田村、河波。私幹事の奥山です。

### 1 許可事後報告 事後報告基準に基づく建築基準法第43条第1項ただし書き許可処分の報告(5件)

(事務局より報告)

(委員) 報告案件の3番と4番は同一の方ですが、こういった内容の変更に  
より許可の再取得となったのですか。

(事務局) 建物の規模などは変更ありませんが、敷地の中で建物の位置が  
変更となったことにより許可の再取得が必要となりました。

(委員) 敷地の大きさが変更になったとかではないのですね。  
それでも許可の再取得が必要となるのですか。

(事務局) 敷地の大きさに変わりはありません。許可後の確認申請で建物の  
位置が変更になったことにより変更が必要となりましたが、同様に  
許可についても再取得が必要となりました。

(会長) 以前はこういった内容の変更があった場合はどの部分に変更になったのかを配置図等をもって説明いただいたと思います。  
そういった資料があればわかり易いと思いますので今後は説明できる資料を用意してください。

(事務局) わかりました。

(会長) 報告案件の2番も許可を再取得した案件であると思いますが、申請建物の高さの変更となったことにより許可の再取得をされたということによかったですか。

(事務局) はい。住宅用の倉庫であり、高さが高いほうが良いとのことで計画を変更し許可を再取得されています。

(会長) 申請地が用途地域の指定がない場所である案件が数件ありましたが、都市計画区域内で用途地域指定なし、市街化調整区域ということでしょうか

(事務局) 都市計画区域内で市街化調整区域となります。

(会長) 建替えであるため市街化調整区域でも建築が可能なのですか。

(事務局) 今回の案件は建替えや農業用倉庫の新設となりますが、都市計画法に適合している用途であることは確認しております。

(会長) 容積率、建蔽率は市が決められているのですか、県が決められているのですか。

(事務局) 市の都市計画で定めています。

(会長) 以前にも問題になりましたが、後退部分が私有地の場合は後々もその部分を道路に供するという担保は現行の制度では後退同意以外はないのですか。

- (事務局) 後退同意はその案件ごとにとっており、例えば10年後に増築の計画が出てきたとすればもう一度後退同意を取って頂きます。  
その案件ごとに後退同意を取って頂くことでその時点での担保を確保しています。
- (会長) 後退部分を所有している方がその部分を駐車場にしたいというようなことを言うことは考えられないですか。
- (事務局) 駐車場部分に構造物などを造らずに空地として確保できているのであれば支障ないと考えます。
- (会長) 後退部分を別の方に売買した場合はこの条件はどうなりますか。
- (事務局) 売買された方どうして後退同意について引き継いでいただくしかないと思います。
- (会長) 市としては後退同意が引き継がれていくことを確認できていますか。
- (事務局) 市では売買される時期がわかるものではありませんので確実に引き継ぎが行われているかどうかを確認することは出来ませんので次の増築計画などの際に過去の後退同意を有効とするのではなく案件ごとに後退同意を取って頂くこと担保を確保しています。
- (委員) 報告案件の5番はパワーポイントの資料で写真に白いラインが入っている部分が官地で黒い破線までの部分が私有地ですか。
- (事務局) 官民境界が確定しておりませんので確実ではありませんが、現状を考慮すると委員の言われるとおりであると思います。
- (委員) 写真を見ますと申請地の対側の家は後退ラインに建物がはみ出ているように思うのですが、いかがですか。
- (事務局) 確認申請が取られたのが平成11年の4月で、現行の許可制度となった平成11年5月1日以前の建物であり、後退ライン内に突出している増築部分はおそらく10㎡以下で確認申請が不要であ

ったと思われます。そういったことで当時は把握が出来なかったのですが、次回の計画時には後退していただくこととなります。また、平成22年度の審査会において後退部分に再突出して構造物が作られることはないのかとのご意見をいただきましたことから、事後報告同意基準を変更し後退部分については道路状に整備することと要件を付しています。

(委員) 事後報告同意基準の3号の2の許可基準では通路等の中心線から2mの後退が出来ていること、建築工事完了までに通路の敷地前面部を道路状に整備することとあります。庭くらいならいいのかなとも思いますが、建物自体が後退ラインにかかっているのはいいのですか。

(会長) 現状で申請地以外は後退ライン内に建物が出ていることは仕方がない。将来的に後退をいただき4mの空地を確保するという基準ですね。

(事務局) 通路等の中心線から2mの後退が出来ていることとは、申請の敷地のことであり対側の敷地については将来の増築などの機会をとらえて後退をいただきます。また担保性を確保するために後退部分は道路状に整備をいただいています。

(委員) 申請地の後退ライン内にあるブロックのようなものは撤去しえただくのですか。

(事務局) 今回の計画でブロックは撤去、コンクリート舗装にて整備頂きます。

(会長) 今回報告いただいた案件はどれも建築基準法道路から申請地までの距離が長い案件はありませんので消防消火活動にも支障があるものは無さそうですね。

(事務局) 許可ですので事前に消防署とも協議し、消防活動上支障がないということで消防同意もいただいております。また、極端に問題がありそうな物件がありましたら事前にご相談させていただきます。

(委員) 報告案件 3 と 4 の後退部分と対側の後退同意部分は敷地から少し入ったところまでのように見えるのですが、敷地の面する部分全てを後退いただくわけではないのですね。

(事務局) この通路に面してのみ接しているのは申請地だけでありまして、その他の近隣の敷地は全て建築基準法道路から接道が取れていますことから負担を最小限とするため、接道長さが確保できる 2 m 部分の後退を行ってもらっています。

(会長) 以上で、本日の審議事項はすべて終了いたしました。  
長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。  
審議終了