

## 令和3年度 第1回 草津市建築審査会 会議録

1. 日 時 令和3年2月17日(木) 午後3時00分 から 午後5時00分

2. 場 所 草津市役所 4階 行政委員会室

3. 出席者 建築審査会

平柿 完治 委員

市川 真理 委員

荒川 朱美 委員

岡井 有佳 委員

相井 俊宏 委員

草津市

都市計画部 部長 松尾 俊彦

都市計画部 副部長 荻下 則浩

建築審査会事務局 ( 建築課 )

幹事 杉田 貢一

田村 貴司

書記 植西 宏晃

田村 晃一

傍聴者 なし

4. 議題

( 1 ) 許可事後報告

建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可について

( 事後報告案件 : 6件 )

5. 開催形態

事後報告案件は非公開、その他報告は公開。

6. 議事

1 議案

(事務局) 本日の建築審査会は委員総数7名中5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（本日、欠席）。

建築部門の市川委員。

建築部門の荒川委員。

都市計画部門の岡井委員。

公衆衛生部門の黒橋委員（本日、欠席）。

行政部門の相井委員。

事務局職員の紹介。

都市計画部部長の松尾。

都市計画部副部長の荻下。

審査会幹事の田村。書記の植西、田村。私、幹事の杉田です。

(会長) 本日の審査会会議録署名についてですが、草津市建築審査会の運営に関する規則第2条により、会長および出席委員1名以上が行うことになっております。出席委員1名につきましては、相井委員にお願いしたいと思います。

#### 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2項第2号の規定に基づく許可処分の報告（6件）

(事務局より報告)

(委員) 案件4について、現地状況の写真をもう一度見せて下さい。申請地にブロックが立ち上がっているように見えますが。

(事務局) 申請地側の通路際にブロックを積んでいる状況です。敷地東側の部分で、通路にフラットな橋が架かるような形で接道している状況です。通路両際につきましては、草の繁茂状況で見取りにくいですが、側溝が据え付けられている状況になっています。

(委員) 側溝はあくまで官地幅の一部なのでしょうか。

(事務局) はい。

(会 長) 2枚目の写真が側溝のように見えますが、ブロックですか。

(事務局) 敷地の土留めのような形でブロックが積まれています。

(委 員) 敷地手前の方でフラットになっている形ですか。

(事務局) はい。

(委 員) 接道の長さ 16mはどこからどこまで測っているのでしょうか。

(事務局) 敷地の全面です。(配置図にて説明)

(委 員) ブロックの箇所も入っているのでしょうか。

(事務局) はい。

(会 長) 官地の幅としては 4mあるが、通路として有効に使えるのは 2.4m となっています。それ以外の部分は、そのまま放置されるということでしょうか。

(事務局) はい。現在、整備計画として具体的なものはありません。

(会 長) この通路は、他の車がそれほど行き来するような場所ではないということですか。

(事務局) はい。現地確認の際も、車両の通行はほとんどない場所です。

(会 長) 案件 5 についても同じように、官地幅 4m通路幅 2.8mで、危険性があるため、迂回することを選んだという話でありましたが、その文脈で言うと、案件 4 の通路についても、安全性などに少し問題があるように考えられると思うのですが。

(事務局) 案件 5 につきましても、基準としては最寄りのルートであっても許可の基準には該当します。ただ、最寄りのルートと比較しまして、広い幅員を確保できるルートがありましたので、可能な範囲で安全

性の高い経路をといるところで選びました。

(会 長) いくつかのルートが選べる場合には、安全側を選択しているということでしょうか。

(事務局) はい。

(委 員) 案件6について、増築ということですが、既存の建築物が3つあるのですか。また、一敷地になるのでしょうか。

(事務局) 一敷地になります。

(委 員) 一敷地に建物が4つなのは、住宅2つに倉庫2つですか。

(事務局) はい。今回の計画建物は離れという形で、用途上は母屋と不可分という扱いになります。倉庫につきましても、棟としては全て別の棟になりますが、附属建物ということで一敷地での計画になります。

(委 員) 建蔽率、容積率については、増築後の値になっているのでしょうか。普通、一敷地で用途上不可分という扱いの場合、台所や浴室が1か所にしかないものが用途上不可分であり、もし2つずつある場合には、敷地を分けなければならないのではないのでしょうか。

(事務局) 建蔽率、容積率については、増築後の値になっています。敷地については、それぞれに水廻り3点セット（浴室・トイレ・台所）が付いている場合において、敷地を分ける必要があります。

(委 員) 母屋の方は無いのですか。

(事務局) 母屋の方に3点セットがありまして、今回計画の方が離れになっています。平面図で見ていただくと、トイレと台所があり、この建物には浴室がないという計画になっています。

(委 員) 3点揃ってしまうと、離れとして見るできないということでしょうか。

(事務局) はい。

(委員) 浴室だけでよいのですか。

(事務局) はい。浴室・トイレ・台所のどれか 1 つでも抜けていれば、離れになります。

(会長) 同一敷地で、それなりの大きさを計画しようと思うと、こういう扱いになるということですね。

(委員) 後から浴室を付けたりすることが多いのですか。そういう意味では、建築専門の方はどう思われるのでしょうか。

(会長) 将来的に付けられるような場所が用意してあると思いますが、法律上は認めざるを得ない側面があるということですね。

(事務局) はい。そうなります。

(委員) 登記簿としては、別個ではなく 1 つの建物の附属建物という形で登記されるのでしょうか。

(事務局) 建物上の登記としては、棟ごとで登記という形になると思います。

(委員) 建築基準法上、一敷地一建物という原則があります。しかし 2 つの建物があるのでは。と言いたくなってしまふ。

(委員) この場合は 2 つでなくて 1 つなののでしょうか。

(委員) 本来であれば、建物毎に敷地を分けなければいけない。3 点セットを離れにも設置するとなった場合、正しい建築の知識を持った建築士が関わったときには、同一敷地で扱えないため、敷地分割という提案をすることになる。

(事務局) はい。その通りです。

(委員) 後で浴室を付けた場合は、違法建築物になるのでしょうか。

(事務局) 同時にそれぞれに水廻り 3 点がある状態で、敷地を分割して、それぞれの敷地で各規定に適合していれば問題ないです。実態としては、世代交代など何十年というスパンで見えていくと、母屋と離れの建替えを順番にされるタイミングで、母屋を解体した時に、元々は離れであるが、こちらを母屋の形にして、もう 1 棟を解体するという形で変遷していかれるということはあると思います。

(委員) 後で浴室を付けて別個の建物にしたとすると、その場合は、奥の建物に別の進入路を付ければ成立するというわけですか。

(事務局) はい。それぞれ敷地分割をして成立させることも、敷地条件によっては可能です。

(委員) ただ、案件 6 については、分割すると個々の敷地に接道が無くなってしまうため、分割できない敷地形状になっていると思われれます。

(事務局) はい。

(会長) 将来的に浴室は作られるのでしょうか。

(事務局) 将来的になり得る場所はあるかなというようには見て取れます。ただし、現状その場所には、実態として外部からの出入口があり、立面図上、玄関口のように設けられていますので、現段階で浴室になっていることはないという判断をしていますし、その辺りは聞き取りもしている状況です。

(会長) 離れを建てる位置に、現状は建物が建っているのですか。

(事務局) はい。既存建物がありまして、それを建替える状況です。

(会長) そこが住まいになってくるということでしょうか。

(事務局) はい。

(会長) 他に質問はありませんか。

(委員) (意見なし)

(会 長) ありがとうございます。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す。

(審議終了)