

令和5年度 第1回 草津市建築審査会 会議録

1. 日 時 令和6年2月14日（水）午後3時00分 から 午後4時30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
北村 嘉英	委員
荒川 朱美	委員
市川 真理	委員
岡井 有佳	委員
曾根 哲弥	委員

草津市

都市計画部 理事 奥山 敏樹

都市計画部 副部長 杉田 貢一

建築審査会事務局（建築政策課）

幹事 田村 貴司

田中 紗織

書記 井口 健司

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：4件）

（ 2 ） その他

接道規制に係る認定制度の対象拡大

全国建築審査会長会議の報告

令和6年能登半島地震の被災建築物応急危険度判定活動について

5. 開催形態

許可事後報告案件3および案件4は非公開、その他報告は公開。

6. 議事録

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

(理 事) 開会挨拶

(事務局) 各委員の紹介をいたします。

法律分野の平柿委員。

経済分野の北村委員。

建築分野の荒川委員。

建築分野の市川委員。

都市計画分野の岡井委員。

公衆衛生分野の山本委員につきましては本日、欠席頂いております。

行政部門の曾根委員。

事務局職員の紹介をいたします。

都市計画部理事の奥山。

都市計画部副部長の杉田。

審査会幹事の田中。書記の井口。私、幹事の田村です。

(会 長) 本日の審査開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、曾根委員にお願いしたいとおもいます。

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（4件）

(事務局より報告)

(委 員) 事後報告同意基準に基づく申請が年間で何件くらい提出されて、内、何件許可をされているのか、教えて頂きたいのと、案件3の道路の中心線から2mのところの擁壁に食い込んでいる部分があるが、後退についての考え方として、擁壁の中に潜り込んでも、上の土地に建物が建っていなかったら、それで良いのか教えて下さい。

(事務局) はい。43条の許可の申請につきましては、年度毎に申請件数にバラつきがあるため、一概に何件あると申し上げることができませんが、今年度は、今回御報告させて頂いている2件になります。続いて案件3の後退部分につきましては、申請時に現況で4mの幅員確保が必要となるわけではなく、後退部分の土地所有者から後退同意を頂いておりますので、次回、その土地に対して建築行為がされた際には道路の後退をして頂くことになります。

(委員) では、次回の建築行為がされる時には擁壁を解体されるということでしょうか。

(事務局) はい、そのように考えております。

(事務局) 最初の質問の補足説明させて頂きます。
前回報告させていただいたのが、ちょうど1年ほど前になりまして、そこから4件が許可させて頂いた件数になります。
今年度に限って言うと2件になります。
およそ1年で、4件から5件ぐらいの申請が提出されます。事後報告同意基準に適合するものを報告させて頂いておりますので、不許可にしたような案件はございません。0件になります。

(会長) 実際に申請がなされて、不許可になる案件はないということでしょうか。

(事務局) 事前の相談時に事後報告同意基準の説明を行うので、基準に適合したものが申請されることになります。

(会長) わかりました。

(委員) 通路は幅員4mが確保できていないといけませんが、すぐに確保することができない場合は、将来的に確保して頂くということで許可をされるのですね。以前にも議論されたと思いますが、できる限り早い段階で後退する様に指導はされないのでしょうか。

(事務局) この事後報告同意基準につきましては、次回の建築行為が発生したタイミングで後退を行うことについての同意になっております。

(委 員) 同意書の文面もその通りになっているのでしょうか。

(事務局) 同意頂く文書につきましては、建築基準法の第42条第2項の幅員が4m未満の道路の規定に準じた後退を行うと記載されております。

第42条第2項の道路であれば、建替えや増築などの建築行為が行われる際には、後退が必要となります。

今回の許可通路は以前にも許可されており、今から19年ほど前の平成17年にも許可されておりますが、その時も同様に後退同意を頂いております。10年以上経った今も同じように後退同意についての確認をさせて頂いております。

(会 長) よろしいでしょうか。

(委 員) はい。

(委 員) 案件3について、どちらにしても事後報告同意基準には適合していることとなりますが、母屋の建替えと説明されましたが、資料では増築となっております。どちらが正しいのでしょうか。

(事務局) 敷地の右側に母屋、左側に離れの建物が建っており、計画敷地として捉えると、離れが建っている状態での建築行為となるため、増築になります。

(委 員) わかりました。

それから、案件4の資料では建築基準法上の道路と許可通路が繋がっていない様に見えるが繋がっているのでしょうか。

(事務局) 水路に架かった橋までが許可通路の範囲となりますので、建築基準法上の道路と繋がっております。

(委 員) 今回の許可通路の範囲について、奥までが許可範囲となっているのは奥の敷地についても同じく許可が必要となるのでしょうか。

(事務局) 今回の許可通路を使って計画をされる敷地が奥にもあるため、後退同意について共通の認識を持って頂くために、通路の許可範囲を奥までとしております。

(委 員) わかりました。

(委 員) 隣地との間にも通路があるように見えますが、そこは許可範囲に入らないのでしょうか。

(事務局) ご指摘頂いた範囲は通路ではなく、個人の敷地となっています。隣地の方は別に専用橋が架かっているため、許可を有することなく建築基準法上の道路に接道しております。

(委 員) 橋が架かっている部分が道路かと思いました。
それから、計画敷地と建築基準法上の道路とが繋がれば、他は強制できないと判断する自治体もあるが、次の事も考えて許可範囲を定める方針なのでしょうか。

(事務局) 建築基準法の第42条第2項の規定に準じた考え方で、路線として幅員が4m確保される様に許可範囲を定めております。

(委 員) 良いことだと思います。

(会 長) 今回の計画敷地にも橋が架かっていると思いますが、そちらの扱いはどのようなのでしょうか。

(事務局) ご指摘のとおり計画敷地にも橋が架かっていますが、橋の幅員が2m未満となっており、接道要件を満たすことができないため、今回、通路について許可の申請を頂いております。

(会 長) その橋の幅員を拡幅することはできないのでしょうか。

(事務局) 現状において他の方法で接道要件を満たしているため、橋を拡幅することは難しいと考えます。

(委 員) 橋を拡幅する理由がないと、他に道がある場合はなかなか許可して頂けない。

(会 長) はい、わかりました。

(委員) 案件１と２の許可通路は、建築基準法上の道路から遠回りしていると思うのですが、逆廻りの経路の方が距離は近いのではないのでしょうか。

(事務局) ご指摘のとおり逆廻りの方が距離的には近くなりますが、相談時に通路の幅員を調べたところ、農道台帳上は幅員が４ｍとなっていたが、実測して調べたところ、幅員が少し狭いところを確認されたので、迂回するようなこの経路の方が安全性を確保できるため、より安全な経路を選んで頂くように協議いたしました。

(委員) 狭いんですね。わかりました。
案件３で、一敷地に一建物の原則からすると、既にある建築物は附属建物となり、一部の水回りが無い建築物との認識でしょうか。

(事務局) はい、その通りです。

(委員) 案件１と２の許可通路は、草津市と建設省の所有地となっているが、それぞれの通行承諾を得ているのでしょうか。

(事務局) 登記簿上の地目や名義は変更されておりませんが、建設省から草津市に権限移譲がされており、農道の管理者である草津市の農林水産課の承諾を得ております。

(委員) 登記簿上の権利者は国のままでしょうか。

(事務局) はい、その通りです。

(委員) 農道の維持管理は草津市が実施されているんですね。

(事務局) はい、その通りです。

(委員) 農道なのに農林水産省ではなく、建設省なのは違和感があります。昔は建設省が農道を整備されたのか。圃場整備であれば農林水産省となるはずではないのでしょうか。
今回の許可とは関係ありませんが気になりました。

(委員) 案件２は申請敷地の所有者は建設省なのではないのでしょうか。

(事務局) 申し訳ございません。14ページ上段の資料に誤りがあります。
案件1の資料で示された内容が正しい情報となり、通路の所有者
が建設省となります。

(委員) わかりました。株式会社メタルヴィレッジとはどのような企業な
のでしょうか。

(事務局) 農地所有適格法人として許可された企業であり、当該地でイチゴ
栽培などの農業をされる計画となっております。

(委員) 案件1と2のどちらも排水処理計画について、雨水の処理計画し
か記載されていないが、農業を営む上で、今後もトイレを設置す
る予定はないのでしょうか。

(事務局) 給水設備が整備される計画となっていないため、汚水処理の計画
はありません。農業用の給水は既に引き込まれております。

(委員) トイレはどうするのでしょうか。

(事務局) 公共下水が整備された地域となっておらず、トイレを設置する計
画にはなっておりません。

(委員) 汲み取りの仮設トイレなどの設置はしないのでしょうか。

(事務局) メタルヴィレッジは、草津市内の放置された農地を農業委員会と
連携して、一団の農地でイチゴ栽培を行っており、本計画はその
一部であり、トイレを設置する予定にはなっておりません。
農業用の給水については、畑地の灌漑施設として、琵琶湖から汲
みあげた水が給水されており、汚水や雑排水の処理が発生しない
計画となっております。

(委員) 仮設トイレの設置もされないのでしょうか。

(事務局) 仮設トイレも建築物となるので、計画があれば申請されることにな
ります。

(委員) わかりました。

(委員) 案件３について、通路部分や後退部分は全て民地となっているが、同意を得ていても途中で心変わりして、同意を破棄することはないのでしょうか。

(事務局) 平成１７年にも、奥の土地で同じように申請頂いておりまして、その時も同様にこの通路の必要な同意は全て頂いております。今回の申請においても同じく同意を頂いておりますので、当時から変わらず後退について、御理解を頂いているものと考えております。

(委員) 実際に後退されたところはあるのでしょうか。

(事務局) 平成１７年以降、許可通路に関連する建築行為はなく、今回の申請敷地内の後退部分は今回の計画の中で後退されています。後退が完了していない敷地については、これから建築行為が行われる際に後退頂くことになります。

(委員) 所有権移転や相続で土地の所有者が変更されても、申請に伴い得た同意は引き継がれるのでしょうか。

(事務局) 草津市としては同意を頂いておりますので、所有権が変わったとしても、同じように後退は履行されるものと考えております。

(事務局) 例えば２０年前に後退同意を頂いたからといって、それを未来永劫有効であるとは認識しておりません。その案件毎に担保を取るように、関係者全ての同意を求めています。

(委員) 同じ土地での建て替えの場合でも、その当時は同意を得られたが、次の建て替えの時には同意を得られないという可能性もあるということでしょうか。

(事務局) その様な事態を防ぐためにも、毎回、同意を得ることで担保性を高めています。

(委 員) 平成17年の事例が最初と説明されたが、今回も同じく全ての同意を得られているのでしょうか。

(事務局) 同じく全ての同意を得ております。

(委 員) 毎回、同じ同意を得ることは確実に良い事であると思いますが、一度でも同意されたものは、同意者が亡くなられてもその同意は承継されることになります。法律的な相続人承継になると思います。

(委 員) 土地の売買があった場合でも同じでしょうか。

(委 員) 毎回同意を得ることは丁寧で良い事だと思いますが、仮に土地の売買がされて所有者が変わった場合に、この土地は後退が義務付けされた土地であると売買をする時に条件付けをしておかないと、所有者が変わり喉元敷地の人が自分の敷地は接道要件を満たすから後退をしないとすれば、他の人が本当に困ってしまうので、一度でも同意を得られたものは、履行されるものとした方が今後のためには良いと思います。

(委 員) 他人に売る場合には売主の方から、後退同意があること伝えて、後退同意を守るように条件付けをした方が良いと思います。

(事務局) はい。

(委 員) 法に基づいた同意なののでしょうか。それとも、草津市の条例下における同意なののでしょうか。

(事務局) 事後報告同意基準に基づいて、後退が必要な部分については後退同意、通行については通行の同意を得ております。

(委 員) 登記簿上の所有者が亡くなれていることがあるため、注意してください。

(事務局) 今回も実際に所有者が亡くなられておりまして、相続人代表者から同意を得ております。

(会 長) 建築基準法上の道路に接道していない奥の土地所有者達は同意されると思いますが、建築基準法上の道路に接道する喉元敷地の所有者は、同意をしなくても建て替えが可能となってしまいます。

(事務局) そのとおりですが、今回も平成 17 年の申請から引き続き、快く同意を得ておりますので。同意の意思については不変である事を、改めて確認させて頂いたものと認識しております。

(会 長) ありがとうございました。他に御質問はありませんか。

(委 員) (意見なし)

(会 長) 以上で終了させていただきます。

(審議終了)