

令和6年度 第1回 草津市建築審査会 会議録

1. 日 時 令和7年2月6日（木）午後4時00分 から 午後5時20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
荒川 朱美	委員
市川 真理	委員
岡井 有佳	委員
森 安弘	委員

草津市

都市計画部 理事	荻下 則浩
----------	-------

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	山岡 正明
----	-------

浅田 哲児

書記	寺園 耀一郎
----	--------

傍聴者 なし

4. 議題

（ 1 ） 議案

会長および会長代理の選出について

（ 2 ） 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 ： 2件 ）

（ 3 ） その他

建築確認・検査の対象となる建築規模の見直し

改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化

5. 開催形態

許可事後報告案件全て非公開。

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。

(理 事) 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様。

経済部門の北村委員様 (本日、欠席)。

建築部門の荒川委員様。

建築部門の市川委員様。

都市計画部門の岡井委員様。

公衆衛生部門の山本委員様 (本日、欠席)。

行政部門の森委員様。

事務局職員の紹介をいたします。

都市計画部理事の荻下。

都市計画部副部長の杉田。

審査会幹事の浅田。書記の寺園。私、幹事の山岡です。

1. 議案

会長および会長代理の選出について

(事務局より説明)

(平柿委員) 会長は荒川委員が適任ではないでしょうか。

(事 務 局) 荒川委員との御提案がありますが、賛成の方は挙手願います。

(委員一同) 挙手。

(事 務 局) 会長は荒川委員に決定いたしました。続きまして、会長代理につきまして、御提案はありますでしょうか。

(荒川会長) 会長代理は平柿委員が適任だと思います。

(事 務 局) 平柿委員との御提案がありますが、賛成の方は挙手願います。

(委員一同) 挙手。

(事務局) 会長代理は平柿委員に決定いたしました。

(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いるため、出席委員1名につきましては、森委員にお願いしたいと思います。

2. 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(2件)

(事務局より報告)

(委員) 案件2について、トイレが無いことで離れと扱われ、母屋の同一敷地内に建築が出来るようになっていっていると思います。後にトイレが施工される可能性がありますか確認はされますか。

(事務局) 完了検査が行われるため、完了検査時点で計画通り建築されるものと考えます。

(委員) 完了検査時は問題ないでしょうが、完了検査後に施工された場合は確認されるのでしょうか。

(事務局) 案件2は市街化調整区域での建築であり、農家住宅での申請であり、開発許可不要証明の発行申請時に、敷地内の建築物の平面図を申請書類に添付いただくので、そこで確認を行います。
また、トイレがない計画として図面が残っているため、後にトイレが施工されていた場合は、図面をもって指導を行います。

(会長) ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

(委員) 後退の承諾について、実際に後退されているのでしょうか。

(事務局) 確認申請後に建築物が完成後に行われる完了検査時に許可条件となっている後退についても確認が行われます。後退が行われていなければ、検査済証が発行されません。

(委員) 申請者は後退されると思いますが、後退同意を行った隣接地の方はどうでしょうか。実際に後退された事例はあるのでしょうか。

(事務局) この制度が始まったのが確認申請の民間開放と同じ時期のため、20年以上経過しているので事例はあるはずですが、すべての完了検査についてそこまで追っていたのかは不明です。しかし、同意をした隣接地が今後建築行為を行う場合、確認申請の内容が市へ照会が行われるので、その時に前面道路を後退する計画となっているかを確認しています。
照会の業務をしている中では、まだその事例を経験していません。

(委員) 後退の承諾については、法的な拘束力はないのでしょうか。

(事務局) ありません。

(委員) 現地状況で後退線の表記があるが今はまだできていないということでしょうか。

(事務局) 今はまだできていません。後退同意をした近隣については建替時に後退を行います。建替え時に後退ができるかどうかの担保として、後退同意をもらう必要があります。

(委員) 喉元敷地の方にも後退同意を得られた場合、建替え時は後退しないと建築確認は下りないということでしょうか。

(事務局) そうです。同意の履歴をしっかりと残しておいて状況がわかるようにしておく必要があります。

(委員) 例えば、持ち主が父親で、娘や息子が相続になって売買をしようとした場合、後退同意のことを後から知ったときはどうすればよいのでしょうか。

(事務局) そのような場合は、不動産会社の方が重要事項説明を作成するにあたり、市役所へ相談に来られた際、同意を得られているので建替え時には必ず後退する必要があるとお伝えします。
所有者については、後退同意をもって、納得いただくようにご説明するしかありません。

(委員) 後退した後の通路部分の仕上げについては誰がどのようにするのでしょうか。

(事務局) その通路部分の所有者が管理をしないといけないので、砕石敷やアスファルト舗装等で通路状になさる。ただし、許可通路と同じ高さにし、通行に支障のないようにしなければなりません。

(会長) ありがとうございます。他にご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。

3. その他

建築確認・検査の対象となる建築規模の見直し
改正建築物省エネ法による省エネ対策の加速化

(事務局より報告)

(事務局) 先ほどからご質問をいただいております後退同意の土地の担保性については、工事完了後も継続されるように指導を行うのは、市の責務になります。審査会においては、その道路状態であり続けることが前提条件として、市への許可の同意をいただいていると認識しておりますのでご理解賜りますようお願いいたします。

(審議終了)