

令和4年度第1回岸和田市建築審査会会議議事録

■と き 令和4年9月29日(木) 午後3時00分から午後4時20分まで

■と ころ 岸和田市立中央地区公民館3階 講座室4

■出席委員

委 員	平田 陽子
委 員	服部 崇博
委 員	杉浦 恵美
委 員	宮崎 陽子
委 員	牧田 武一

■許可議案審議

建築基準法第44条第1項第二号許可 (議案第1号) (諮問) (公開)

建築基準法第43条第2項第二号許可 一括同意基準による許可の報告 65件 (公開)

建築基準法第43条第2項第二号許可に関する私道合意についての報告 (公開)

■その他 配席 別紙のとおり
傍聴 0名

○開 会

事務局より、会議開催にあたり委員5人の出席を確認したので岸和田市建築審査会条例第5条第2項に規定する定足数を満たしており、令和4年度第1回岸和田市建築審査会が有効である事を報告。

令和4年度第1回岸和田市建築審査会会議の議事録署名人として杉浦委員及び宮崎委員をそれぞれ指名。その後引き続き議案についての説明を行う。

● 建築基準法第 44 条第 1 項第二号許可 議案第 1 号について
事務局より議案第 1 号の説明を行った。(資料 2 参照)

- 会 長) 配置平面図を見ると上家が植栽帯に接近しているが、上家を延長することによって西側の歩行者用の空間へ抜けている植栽帯の間を通りにくくなることはないか。
- 事務局) 立面図を見ていただければわかるとおり、上家の柱は車道側に付いており、植栽帯側は屋根のみで通行の支障となるものは出てこない。したがって、植栽帯の間を歩いてバス停にアクセスする際も、妨げになることはない。
- 会 長) 最大でバスが 3 台並ぶということだが、バスの延長を考えると 17m でも上家の長さが足りないのでは。
- 事務局) 乗降口は 1ヶ所で、順送りに 1 台ずつ乗り降りされる。屋根の拡大はあくまで乗客の待合スペースとして利用されるものである。バス 3 台から同時に乗り降りするものではないので、問題はない。
- 委 員) パワーポイントで表示している時刻表に示している時間が、バスが同時に停車する時間か。
- 事務局) そうである。こちらの時間の前後でそれぞれのバスに乗り継ぎができる。
- 委 員) 通勤時間帯ではないということか。
- 事務局) そうである。コミュニティバスの運行時間が通勤時間から外れているので、通勤時間帯は通常の路線バスが利用されている。
- 委 員) 上家の雨水処理はどのように考えられているのか。断面図を見ると、樋のようなものは見受けられるが、縦樋はどこにつながるのか。
- 事務局) 軒樋で受けた雨水は、横樋で梁に沿って柱側に向かい、柱に沿って縦樋で地盤面まで降ろしていく。歩道上に放流され、車道の L 型側溝の集水桝から排水されることとなる。
- 委 員) そうなると、バス停留所内に雨水が流れ込んでしまわないか。
- 事務局) 通常歩道上も車道側に勾配がついているはずで、現状水が溜まっているなどの問題が起きている様子はなく、道路側溝で排水できているものと考えられるので、上家の下部に水溜まりができることはないと考えている。
- 委 員) 法 44 条の許可をする上で、通行上支障がないという判断をするには、周辺の通行はもちろんのこと、停止部分も含めて停留所の利用者の通行に対する配慮が必要と考える。
- 事務局) 配慮するよう伝える。
- 委 員) 建物に直接関係はないが、上家の延長に伴って誘導ブロックも増設するのか。
- 事務局) 乗降口が 1ヶ所であることは変わらないため、上家内の誘導ブロックは今の位置のままとなる。
- 委 員) 乗降口は増やさないということか。
- 事務局) そうである。ただし、3 ルートの利用者が滞留するので、それぞれが待機するための雨除け、日除けのスペースが必要。そのために拡大する計画。

- 委員) 今回の申請敷地外の話であるが、駅の出口から西側の歩行者用通路まで誘導ブロックが布設されているが、通路の手前で止まっているのはなぜか。
- 事務局) 理由は不明である。
- 委員) この先の通路は私有地か。
- 事務局) 通路部分は道路内である。
- 委員) 市の管理部分であるならば、なぜだろうか。本件と直接の関係はないが、周辺のことであるので、所管課にこのことも併せて意見を伝えてほしい。
- 事務局) 事業時期のタイミングでこのようなことが起きたのかもしれない。駅前広場の事業方針で経路を設定しているはずなので、どこまでの経路を整備するかなど、把握はしていると思われるが、確認をしておく。
- 委員) 11mから17mに延長されるだけなので、許可に問題はないと思われるが、ひとつ確認したい。利用者は令和3年6月のダイヤ改正で現に増加しているのか。
- 事務局) バスのルートが変更されているので単純に比較はできないが、人数は増加している。
- 委員) 植栽帯は最初からあると思われ、上家が大きくなってもならなくても2.5mから変わらないと思う。利用者が増加したことで、2.5mで不足するという事にはならないか。
- 事務局) 上家のうしろにも植栽帯まで十分なスペースがあり、通路まで影響することはないと考えており、歩行者もスペースが足りないほど滞留することはない。
- 委員) 自転車も歩道を通行するのか。自転車が通行しても幅は問題ないのか。
- 事務局) 通行する。現状も十分幅は確保されており、問題はない。
- 会長) 他に意見はないか。意見がなければ、本議案について同意するものとしてよい。
- 各委員) 了。

審議の結果、出席委員全員の一致により「議案第1号」の同意の決議が行われた。

- 建築基準法第43条第2項第二号許可一括同意基準による許可の報告について事務局より報告の説明を行った。(資料3参照)

- 委員) 報告番号17番の案件について、ほ場整備のための農道を、建築物の接道として使用することは、農地法等の視点で許可など必要とはならないのかを聞きたい。
- 事務局) ほ場整備道路を接道の道路とみなしても良いのか、という議論はあったが、こちらの大町の地区に関しては、補助金で整備をしている関係上、農地から宅地に転用できない期間が定められていたが、その期間が終了したのちは、周辺でも建築がなされており、所管している農林水産課との協議及び同意も求めているが認められている状況であるため、許可をしている。農地から宅地に転用す

るための申請も必要であるが、岸和田市では確認申請の前に条例協議の手続きがあり、そこで農地転用が完了しているか確認している。

事務局) 市街化区域内では場整備を行っている場合、補助金適正化法の期間が終了した以降は転用される傾向がある。市内の他所でも同様の地区があるが、同じ現象が起きている。これについての規制は難しい。

委員) 立地適正化法や市のマスタープラン計画などで規制はできないのか。補助金適正化法や農地転用がクリアしてしまえば規制が難しいのは理解するが。通路は所管課が管理し続けるのか。

事務局) 基本的にはそうである。

委員) 写真で当該地を見ると、通常の道路管理者が整備する道路と異なっていると思うのは、水路が暗渠となっているところ。これは過度なイニシャルコストの負担となり、以後の維持管理も必要となると思われる。そのようなことも考えたときに、補助金適正化法や農地転用をクリアしたからといって、建築できてしまうのはいかなるものか、と思った。

事務局) 都市整備としての道路構造と、農道の道路構造は違うので、確かに維持管理などについての負担はあると思われる。

委員) 実際、補助金適正化法の期間が終了したら転用されてしまっている状況が多いのか。

事務局) 農業の後継者がいなくなり、転売され、転用されて宅地化してしまっているのが現状である。

委員) 報告番号 61 番の案件について、特に問題があるわけではないが、当該空地に都市ガスは通っていないのか。写真にプロパンガスが写っているが。

事務局) 都市ガスが通っているかどうかの確認はとれていない。私道のため入っていないのかもしれない。

会長) 他に意見はないか。意見がなければ、本報告について了承するものとして良いか。

各委員) 了。

審議の結果、建築基準法第 43 条第 2 項第二号許可一括同意基準による許可に関する 21 件の報告は了承された。

●建築基準法第 43 条第 2 項第二号許可に関する私道合意について

事務局より報告の説明を行った。(資料 4 参照)

委員) 他市は相続人調査をどの程度まで行っているのか。意見照会結果を見ると、口頭で調査しているなどがあるが、自治体によっては謄本まで見て細かく確認しているところもあれば、口頭の申告のみでよしとしているところもあるようだが。最近、他国籍の方の調査を行ったが、海外の戸籍は日本の仕組みとも異なる

るため難しいところがある。相続人の調査などをどの程度申請人に委ね、行政としてもどこまで調べているのか気になった。

事務局) 今回の照会ではそこまでの調査は行っていないが、本市のケースで言うと、相続人がいないと申告された場合は、事務局で戸籍謄本から権利者が本当に不在であるか、裁判所への照会で相続放棄の事実があるかなどの調査を行っている。相続人が存在し、その合意が取得できている場合は、他市の回答でもある通り申請者によって確認を行い、その旨を合意書に記載していただくようにしている。申告内容に疑義がある場合は、合意者に事実確認を行うこともある。本市の合意書はすべて自署としているため、筆跡なども含め明らかに不自然な点がない限りは、申請者自身の確認と相続人の合意書をもって申請を受け付けている状況。

委員) 相続放棄しているかまでを調査している行政庁はあまりないのでは。

事務局) おそらく相続放棄の調査まで行っている行政庁はないのではないかと思う。

委員) 相続人一人の合意があればよしとしている行政庁もあるようだが、それによってトラブルがあったなどはないのだろうか。

事務局) 私道合意についてのトラブルの有無も照会を行ったが、大きなトラブルがあったとは聞いていない。本市でも合意に関する問い合わせや他人の書類への押印拒否などはあるが、市より説明を行って理解されたり、個別案件で許可できたりするものがほとんどである。

委員) 先程の回答を得た行政庁でもトラブルはなさそうか。

事務局) 特にないと回答しか得てはいないため、ないと思われる。

委員) それくらい大胆な判断でもトラブルは起きていないということか。

事務局) そのようである。本市は、私道であればすべての空地について合意を求めているが、府内の他行政庁では、ある一定の時期以前から空地が存在し、その当時から建ち並びがある場合は合意不要としており、本市より合意が必要な範囲が狭い場合がある。逆に、本市では空地に里道敷や水路など公共用地が含まれていれば、その幅に関わらず合意が不要という取り扱いをしているが、他行政庁ではその公共用地の幅を制限しており、足りない場合は私道の合意が必要としている場合もある。このように行政庁によって取り扱いが異なるため、必ずしも本市が厳しいというわけではないが、本市では法 43 条の許可制度が始まって以来 20 年近く経つが、許可に関しての大きな問題は起きていない。

委員) 事務局の提案の中に、「空地の形態が変わらず」とあるが、空地の形態が変わるといのはどのようなケースが考えられるか。

事務局) 通路が閉鎖されている、幅員が狭くなっている、土地活用されて通路ではなくなっているなどの状況となっている場合を想定している。幅員が狭くなれば許可条件も変わってしまう可能性がある。今までそのような事例はないが、万が一そのようなことがあった場合は、前回許可時から状況が変わってしまっているため、改めて諮問を行う必要があると考えている。

委員) 基準のあらましとしては、提案のとおりで問題ないと思うが、その内容について

て例示等で細かく決めていく必要はあるかもしれない。

事務局) そのようなケーススタディを行い、内規的なものを用意しておく必要はあると思っている。基本的には、前回許可時と幅員が変わらず、通行上支障がないことが大前提であると考えている。

委員) 固定物ではなくて可動物ではどう判断するかなども、検討が必要かと思う。

事務局) そもそも権利者が不在なので、誰が置いているか、勝手に使用している実態がよいのか、などの問題があるかとは思うが、原則としては人が動かせるような可動物であれば、本市では幅員に含めている。固定物で閉塞されている場合に幅員が減少していると判断すると考えている。

委員) あとは、平面ではなく立体的に空地をとらえたときに、建築物の屋根や軒をどう考えるかもあると思うので、そのあたりも運用があればよいのでは。

事務局) その判断は悩ましいところである。道路の後退調査の時点で道路幅員をどのように計測するかについては、道路構造物がはっきりと存在すればその部分で測定することが多いが、私道で道路構造物もなく、敷地境界も不明な場合などは非常に判断に苦慮するところではある。そのような場合は、人や普通車が通行できる形態かどうかで一定の判断をしている。明らかに通行に支障がある場合は幅員から除くなどの判断である。

委員) 行政としての判断はとても苦慮するところだと思う。そのうえで、一括同意とした場合、最終は建築審査会に事後報告となるので、苦慮した場合の手続きの進め方が気になった。

事務局) そのため、空地の形態が前回許可時から変更があった場合は、一括同意とせず個別案件とさせていただきたいと思っている。なお、今後の進め方として、取り扱いをどのように変更するか、例えば許可基準に組み込むのか、それとも許可基準は変えずに運用基準として取り扱いするのかなどについては、事務局で検討し、次回以降でご報告させていただく。

会長) 他に意見はないか。意見がなければ、本報告について了承するものとして良いか。

各委員) 了。

会長) 以上で審査会を終了とする。

令和4年度第1回建築審査会配席

岸和田市立中央地区公民館3階 講座室4

