

令和４年度 第１回鈴鹿市建築審査会 会議録（要旨）

１ 開催日時

令和５年２月１日（水） １０：００～１１：００

２ 開催場所

市役所本館１２階１２０２会議室

３ 出席者

（１）鈴鹿市建築審査会委員

草川 喜雄 （鈴鹿市建築審査会 会長）
塚越 正光 （リベラ法律事務所 弁護士）
藤枝 律子 （三重短期大学 法経科教授）
杉浦 礼子 （名古屋学院大学 商学部教授）
金沢 幸子 （一級建築士 一般社団法人 三重県建築士会 鈴鹿支部会員）
鳥居 成幸 （三重県 鈴鹿地域防災総合事務所 環境室 環境課長）
中根 大宇 （三重県 県土整備部 建築審査監）

（２）事務局

今村 隆之 （都市整備部長）
伊藤 実 （都市整備部参事）
儀賀 春香 （建築防災グループ副主査）

（３）説明員（特定行政庁）

西野 耕治 （参事兼建築指導課長）
若林 隆宣 （主幹兼建築防災グループリーダー）
神田橋 千晶 （建築防災グループ主幹）

４ 傍聴者

０名

５ 会議に付した案件

（１）審議を要する議案

議案第１号：鈴鹿市建築審査会包括同意基準の新設について

議案第２号：鈴鹿市建築審査会包括同意に基づく許可について

敷地等と道路との関係に係る包括同意案件の報告【４件】

日影規制に係る包括同意案件の報告【１件】

議案第 3 号：鈴鹿市建築審査会運営要領の制定について

6 会議録（要旨）

鈴鹿市建築審査会委員 7 名中 7 名全員の出席があり，委員の 2 分の 1 以上の出席があったことから，鈴鹿市建築審査会条例第 5 条により，本審査会が成立していることが確認された。

会議の公開方法，会議録の作成及び公表について，事務局から次のとおり説明し，全委員の承認を得た。

（1）会議の公開方法について

公開で開催したところ，傍聴を希望する者は 0 名であった。

（2）会議録の作成及び公表について

要旨をまとめて作成し，内容を委員各位に確認の上，鈴鹿市ホームページに掲載する。

委員の氏名は，出席者の部分については氏名を公表し，発言箇所については氏名を非公表とする。

議案第 1 号：鈴鹿市建築審査会包括同意基準の新設について

資料に基づき，鈴鹿市建築審査会包括同意基準の新設について説明を行い，以下の質疑応答があった。

（会長） 特定行政庁から議案第 1 号について，提案説明を受けた。

私道の場合や建築確認済の敷地の建替えや増築について，包括同意基準に盛り込むことにより，スムーズな許可事務が行える内容である。

質問等はあるか。

（委員） 鈴鹿市建築審査会包括同意基準を新設するために，県内の他の特定行政庁の包括同意基準の内容を参考にしたか。

私道の基準の設置状況は鈴鹿市と同じ具合なのか。

（特定行政庁） 提案説明の資料 9 ページを見ていただきたい。

私道の許可基準の一覧となるが，三重県内の特定行政庁のうち，現在，鈴鹿市だけが常備していない。

本市の基準の作成にあつては，他市の包括同意基準を参考にした。

県内他市では，4 m 以上や 4 m 未満の私道の基準，建築確認済の敷地内や既存建築物の建替えなどが常備されている。

本市としては，三重県や近隣他市に追いつくためにも，新たな基準を定めたいと考えている。

（委員） 許可手続きがスムーズに行われることは望ましいことであると思うが、確認済の敷地における建替えの際、古い建築物であると完了検査が済んでいない物件も多々あると思われる。

完了検査が済んでいないことは確認申請の際の阻害要因となる場合もある。
許可審査時はどのように判断するのか。

（特定行政庁） 提案説明の資料 19 ページを見ていただきたい。

古い建物の場合、完了検査が済んでいない建物もあるが、建築確認申請の有無を確認した上で、許可を行っていく方針である。

検査済証が交付されていない建物に増築する場合、確認申請時に手続き上支障となることも考えられるため、その場合は、許可申請の審査段階で、確認申請手続きについても支障がないか協議を行い、許可をする。

（委員） 今回の改正で、既存建築物の建替えであれば問題がないのかもしれないが、新築で私道に接続する建築物が増えると思われる。

例えば、流末が整備されておらず、汚水の放流先のないような住宅が増えることについて見解を聞かせてほしい。

（特定行政庁） 今回の改正の新基準 E F G H が私道に接する場合の包括基準となっている。

この私道に接する場合の包括基準の中に、側溝を入れる、埋設管を入れるといった排水の技術的な基準は付加していない。

よって、包括同意の許可基準としては排水処理まで求めている。

許可後の建築確認申請の中で、適切な排水処理が求められ、担保され则认为している。

しかし、許可審査の中で排水に関して全く審査しない訳ではなく、敷地に関しては建築確認と同等の審査をしている。

私道に側溝がなくても、雨水であれば敷地内で浸透する方法もある。

汚水は浸透式というのは望ましくないので、例えば、隣地を通して市道の側溝に流すといった対応も可能である。

建築確認申請上も支障のない形で許可手続きを行っていきたいと考えている。

（委員） E と F について質問したい。

E については幅員 4 メートル以上で既存の建築物が 1 軒以上接している場合で、F については幅員 4 メートル未満で 2 軒以上接している場合だと思うが、1 軒も接していない場合は許可基準に該当しないのか。

（特定行政庁） 該当しない。

(委員) そういった場合は許可できないことになるのか。

(特定行政庁) 包括同意基準では許可できない。

案件によっては個別案件として建築審査会に諮ることとなる。

(委員) 基準日を昭和45年12月31日に変更するということだが、今の基準のBでは平成11年4月30日であった。

平成11年4月30日と設定した理由は。

(特定行政庁) 建築基準法の改正で43条の空地の許可の制度が法改正で変わったのが平成11年5月1日であった。

その日以前のものについて認めていくということで平成11年4月30日とした。

(委員) そのようなことから、先ほど説明のあった、建築計画概要書の規定ができたのが昭和46年1月1日のため、基準を変えたということで良いか。

(特定行政庁) その通りである。

8ページを参照のもと、補足で説明する。

現在の鈴鹿市の接道要件の課題の中で、建築確認済証が交付された敷地であれば建築を認める考えである。

これは、昭和46年1月1日から建築計画概要書が常備されるようになり、以前は紙ベースで保管をしていたため検索することが困難であったが、令和2年から概要書を電子化し、データベース化を図ることで、市民の方への概要書交付事務がスムーズとなった。

また、行政も過去の建築確認申請を把握することが可能となったため、過去に適正な手続きを行い、適法な建築物に対しては、同規模同用途で許可を認めていこうとするものである。

昭和46年1月1日より古い建築物は建築確認申請の履歴が分からないため、登記簿謄本などで用途や規模を確認し、住宅のみに限って許可をする形に構成をしている。

(委員) 過去に建っていたことが確認できる書類は登記簿謄本だけか。

航空写真でも可能か。

(特定行政庁) 航空写真では屋根しか見えないため、用途や規模が不明確である。

敷地の範囲を航空写真で確認し、建物の用途や規模は、登記簿謄本や家屋補充課税台帳等の資料で確認している。

（委員） 未登記では確認ができないが、いかがか。

（特定行政庁） 未登記であれば登記簿謄本では確認できないが、家屋補充課税台帳等の別の資料で確認することとなる。

（会長） ほかに審議することはあるか。

（委員） 包括同意基準の追加という鈴鹿市の課題に対しては、まさにやるべきことであると思う。

9 ページのとおり、三重県や他市は既に私道の包括同意の基準があるため、鈴鹿市は出遅れていたことを改めて認識した。

しかし、後発だからこそ、基準の作成に当たり、規定の書き方や数値を検討する際、他市と異なる鈴鹿市独自の基準や悩ましい箇所があったのかが一つ目の質問である。

二つ目の質問は、後発だからこそ、他市の既に設けられている包括同意基準において、課題や運用において懸念されること等があれば、そういったことも踏まえ取り入れていく必要があると思うが、他市へのヒアリング等で知り得た情報があれば教えてほしい。

（特定行政庁） 16 ページを見ていただきたい。

本市の新設の私道の基準についての資料であるが、行政によって包括同意基準の幅員の数値が異なる。

例えば、幅員の数値であれば本市のGは0.9mであるが、他市では1.8m、Fの2.7mが1.8mの自治体もある。

鈴鹿市で現在A B C Dの包括同意基準を定めているが、整合性を鑑みて従前の0.9m、2.7mの幅員を踏襲して採用している。

このことについては、近隣他市に合わせるのではなく、鈴鹿市の中で整合性を保っている。

その他の文言等については、「確認済みの敷地」や「基準日」について、三重県内の近隣他市を参考にしている。

三重県内の他市の包括同意基準と、鈴鹿市の現在の包括同意基準との整合性を図りながら、新しい包括同意基準を作成した。

（特定行政庁） 他市へのヒアリングの中で課題があったということは聞いていない。

本市の包括同意基準に該当しない等、対応に苦慮する場合は、建築審査会において対応する案件となる。

（委員） 説明を聞く限りメリットしかないと思われるが、それで良いか。

（特定行政庁） この包括同意基準を定めることにより、今後は市民や業者等へ明確に説明することが可能となる。

今までは基準がなかったため、包括同意基準以外の相談に関しては、不承知の姿勢で相談を受けていた。

しかしながら、古い建物の建替えや、過去に建築確認申請が下りているにも関わらず建て替えができないこととなると、建築主の方と何度も議論を交わした上で、本審査案件として対応してきた。

新基準を定めた場合、このような事象が減り、市民サービスの向上につながると考える。

以上、質疑応答の後、採決し全員の賛意を得た結果、鈴鹿市建築審査会は、議案第1号「鈴鹿市建築審査会包括同意基準の新設について」承認するものとして、市長に通知することとした。

議案第2号：鈴鹿市建築審査会包括同意に基づく許可について

資料に基づき、令和4月1月15日以降に包括同意による許可を行った件数について、敷地等と道路との関係に係る包括同意案件は4件、日影規制に係る包括同意案件は1件、合計5件の報告を行い、以下の質疑応答があった。

（委員） 3番の概要欄の「幅員2.2mの道に32.2m接する」と記載があるが、正しい数値であるか。

（特定行政庁） 正しい数値である。横に長い形状の敷地である。

議案第3号：鈴鹿市建築審査会運営要領の制定について

資料に基づき、鈴鹿市建築審査会運営要領（案）の説明を行う。

オンラインに対応した審査会運営の規定、議事録の規定など提案理由について説明を行い、以下の質疑応答があった。

（委員） オンライン対応について、急きよの申し入れでも対応できるのか。
例えば、先日の寒波の降雪時の場合はいかがか。

（特定行政庁） 事務局としては出来る限り対応したいと考えている。

急きよの申し入れの場合は、事務局と会長で協議し、決定する。

大雪などが見込まれる場合は、オンライン対応ができるよう事前に準備していきたいと考えている。

(委員) オンライン会議のツールは何を使用するのか。

(特定行政庁) 鈴鹿市は Teams を使用している。Zoom には対応していない。

(委員) 第5条の議事録の作成について質問する。

他の会議では、発言者が分かる状態で議事録を作成し、公開することを原則としている会議もある。

建築審査会において、要旨として議事録を作成し、公開することについては理解できるが、発言者が分からない議事録の作成方法について、今後も踏襲する場合、このような規定内容で良いのか。

発言者氏名の公開方法について明確にしておく必要性はないのか。

(特定行政庁) 発言者氏名の公開方法を要領に記載することについて、現時点では検討していない。

今回の議事録は、従来の議事録の作成方法を踏襲したいと考えている。

発言者氏名を公開することについては、意見いただきたい。

(委員) 発言者氏名を公開するかどうかということではなく、今後も氏名を公開しない運用をするのであれば、情報公開などで議事の内容について、誰が発言したか分からないと指摘を受ける場合もあるのではないか。

今後も氏名を伏せる議事録の作成方法を行う場合、現在の要領の書き方で適切なのか。

(特定行政庁) 御意見いただいた内容を踏まえ、要領を完成させたい。

(会長) 他に質問はあるか。

この議案については、採決が必要となる。

議案第3号に関して賛成の方は挙手を願う。

(委員) 運営要領を作成するということについての採決ということで良いか。

(会長) そのとおりである。

以上、質疑応答の後、採決し全員の賛意を得た結果、鈴鹿市建築審査会は、議案第3号「鈴鹿市建築審査会運営要領の制定について」同意した。

議案第1号から議案第3号までの審議が行われ、令和4年度第1回鈴鹿市建築審査会を

終了した。