

## 令和5年度 第1回鶴岡市鶴岡市建築審査会(会議録)

- 日 時 令和5年9月25日(月) 午前10時40分から午後0時2分まで
- 会 場 鶴岡市役所4階 401会議室
- 審議事項 (議題1) 鶴岡市における建築基準法第43条第2項第二号の許可運用方針について  
(議題2) 下川字七窪地内における接道緩和許可申請の協議について
- 出席委員 高谷時彦(会長)、後藤 学(会長代理)、小野寺美千子(署名委員)、佐藤きく江(委員)、成瀬智弥(委員)
- 欠席委員 なし
- 事務局 建設部建築課長 富樫武也、同課長補佐 佐藤友泰、同専門員 佐藤和樹
- 公開・非公開の別 公開
- 傍聴者の人数 0人
- 

### 1 開 会 (事務局)

- 2 委嘱状交付 (建築課長から各委員へ委嘱状を交付した。その後、事務局から委員5名全員が出席していることにより鶴岡市建築審査会条例第4条第2項の規定によって審査会が成立していることを報告した)

### 3 挨拶 (建築課長)

### 4 建築審査会及び接道緩和許可等に関する説明 (事務局)

- 5 会長、会長代理の互選 (互選により会長に高谷時彦氏、会長代理に後藤学氏、署名委員は、会長と会長代理以外の委員が毎回持ち回りすることに決定)

### 6 審 議

(高谷会長)

議題1について事務局から説明をおねがいします。

(議題1について事務局で説明を行った)

(高谷会長)

ありがとうございました。議題1は、許可する際の基準についての審議ということですね。

**(事務局)**

そうです。山形県の基準を、今後の鶴岡市建築審査会における接道緩和許可に関して適用してよいか審議いただくものです。

**(高谷会長)**

わかりました。各委員の方々、ご意見ありますでしょうか。

審議のポイントとしては、包括同意ではなくて個別に審議した方が良いとかそういう事なのでしょうか。

**(事務局)**

ポイントとしては、基準を県に合わせるのではなく鶴岡市独自の基準を作るべきということであれば、一から基準を考える必要があります。ただし、先ほど説明したとおり、建物の用途や規模によって、市で許可できる建築物と、県で許可する建築物に分かれますので、仮に、同じ通路に面した敷地で、それぞれ市の物件と県の物件があった場合、許可する際の基準が違っていると不都合が生じてしまうことが考えられます。

山形市の場合は、県と若干違う基準により許可を行っておりますが、山形市は全ての規模の建築物について許可する権限を有しておりますので、県の基準と違う部分があっても不都合は無いと考えられます。

**(高谷会長)**

鶴岡市で許可できる範囲は4号建築物のみという事ですね。

**(事務局)**

はいそうです。

**(高谷会長)**

4号建築物かどうかで、同じ通路に面する敷地で扱いが変わると不都合があるから、基準を県に合わせたいということですね。

**(事務局)**

はいそうです。許可を受ける敷地が接する狭い通路に、大規模な建築物が建つことは想定されませんが、住宅の場合でも、鉄骨造で2階建ての場合は県扱いになります。

同じ通路に面して市物件と県物件の住宅の許可案件が並んでいるのに、片方は許可になり、

もう一方は許可になら無いということになると、申請者側としても混乱する恐れがあります。  
このような問題を生じさせ無いためにも、県の基準を市でも適用したいと考えております。  
また、県の基準を採用した場合は、基準の内容に関する疑義が生じた場合も、県に相談や協議をすることが可能と考えられます。

**(高谷会長)**

よく分かりました。委員の皆さん、今説明がありました観点から考えた場合に意見はございますか。

**(後藤委員)**

1号、2号、3号建築物については、鶴岡市では許可が扱えませんということについてはアナウンスというか市民の皆さんには伝わっているのですか。

**(事務局)**

接道緩和許可に関して、市のホームページに内容を掲載し、周知を図っておりますが、許可範囲については記載しておりませんでした。一般の方が分かるように説明を入れたいと思います。

**(後藤委員)**

市で扱うべき許可物件が県に提出されてしまうということはあるですか。

**(事務局)**

県の許可案件の場合でも、必ず市を通して県へ進達する流れになっておりますので、それはありません。

**(後藤委員)**

市で振り分けされるということですね。

**(事務局)**

はいそうです。

**(高谷会長)**

佐藤きく江委員は、設計者として実務的に4号物件を扱っておられますので、何かご意見はありませんか。

(佐藤委員)

私の設計事務所がある地域は、都市計画区域外なので、基本的に接道緩和許可を必要とする案件の相談を受けたことはありません。

許可とは直接関係ありませんが、新築の融資を受ける際に、銀行の融資審査において道路に接してい無い場合、融資が通ら無いことがあります。

(高谷会長)

市としては基本的に県の基準を適用していこうという考えですね。

(事務局)

はいそうです。

(高谷会長)

用途や規模、構造によって扱いが変わるのは、我々設計者として申請する側も困ってしまいますね。

(後藤委員)

限定的な例として、先ほどの同じ通路に面した市と県の許可案件が並んでいたときに、同時期に許可申請が提出された場合、タイミング的に県の建築審査会の審議が、市の建築審査会の審議よりも後になるということは考えられますか。

(事務局)

市と県では審査会を開くタイミングが同じでは無いのであります。

(後藤委員)

逆もありますか。

(事務局)

逆も考えられます。そういったケースに関しては、県とも調整しながら許可の手続きを進めることになると思われます。

許可になるかに関しては、最終的には建築審査会により同意されるかどうかの問題になりますので、鶴岡市の建築審査会と県の建築審査会が同じ結論になるとは言い切れませんが、同じ基準を基に審議を行い、先ほどの限定的な例の場合に関しても、県と情報共有や調整を図りながら手続きを進めれば、県と市で結論が違う等の不都合は防ぐことができると思われます。

(高谷会長)

それでは、事務局から提案された議題1に関して反対意見がある方は意見ををお願いします。

(反対意見無し)

(高谷会長)

反対意見のある委員の方がなければ、同意ということによろしいでしょうか。それでは、委員皆さんの同意をいただいたということで、議題1については建築審査会として同意することとします。

(高谷会長)

それはもう一つ議題がありますので、議題2について事務局から説明をお願いいたします。

(議題2について事務局で説明を行った)

(高谷会長)

ありがとうございました。資料のページ11の図⑦に該当している案件として審議すればよいのですね。

(事務局)

そうです。

(高谷会長)

既存住宅は、以前に建築主事が認めたから建築されているからという訳ですね。

(事務局)

そうです。

(高谷会長)

そのときも、接道に関しては議論していると考えられるのですね。

(事務局)

それに関しては、確認申請が昭和48年で、かなり年数が経過しており、既存住宅の確認申請図面が残っておりませんでしたので、接道についてどのような申請であったか、また、その当時、接道に関する議論がなされたかについては確認することができませんでしたが、既に住宅が建っておりますので、官地部分を道路と同等のものとして、接道していると建築主事が認め

て建築されたものでないかと推測されます。

(高谷会長)

いかがでしょうか、ちょっと複雑ですが、先ほど同意した運用方針の資料 11 ページ図⑦を前提に議論をお願いします。私としては、112 号線から距離があることが気になりますが。

(後藤委員)

この官地通路は、2 項道路にはなら無いのですか。

(事務局)

はい、2 項道路にはなりません。

先ほど「建築審査会及び接道緩和許可等に関する説明」において 2 項道路の条件について説明を行いました。この下川地区に接道規定が適用された基準時は、都市計画区域に編入された昭和 39 年になります。

古い航空写真や課税記録を確認したところ、基準時における建築物の建ち並びが確認できなかったため 2 項道路では無いと判断しました。

(後藤委員)

官地幅が 2.73m であることに関して問題はありませんか。

(事務局)

112 号線から敷地までは土木課で立ち合い済みの官地であり、狭い部分でも幅 2.73m となっておりますので、資料の 11 ページ図⑦の条件にある通路幅が 2.7m 以上である条件はクリアしていると判断できます。

(高谷会長)

先ほど私が言い掛けたことですが、官地の長さがものすごく長いことに関して問題はありませんか。

(事務局)

今回の許可は、官地部分を道路と同様の扱いとして許可するかどうかについてのものですが、仮にこの官地部分が敷地と仮定した場合、旗竿状の敷地としての敷地延長であった場合でも、最低幅が 2m 以上あれば、接道していることとなります。行政庁によっては、旗竿の部分の長さを条例で規制している行政庁もありますが、山形県の場合、その規定はありません。

(高谷会長)

なるほど。

(佐藤委員)

官地部分が、いずれ道路になるとかなら無いとかに関しては許可に影響は無いのですか。

(事務局)

近い将来、市道になる事が確定しているものであれば、許可にも影響すると思われま。ただし、今回の敷地が接する官地に関しては、土木課に確認しましたが、将来、市道になる可能性は低いとの事でした。

また、申請敷地の周りは農地でありますので、今後、官地に沿って住宅が、建てられる場合は、農地を宅地化するために開発手続きが必要となりますので、開発時の指導によって、官地部分を最低でも幅4m以上の道路に拡張整備する条件が付くこととなります。

その場合は、道路整備がなされることとなりますが、この地域は、現在、都市計画区域内の市街化調整区域であるため逆に市街化を抑制する区域に指定されております。

(後藤委員)

現状の官地の通路中心から2mのセットバックは必要となるのですね。

(事務局)

運用方針の図⑦による基準で、通路幅が4mに満たないため、通路中心から2mのセットバックは許可条件となります。

(後藤委員)

先ほどの説明で官地との境界から18cmセットバックするという話でしたが、それはどうやって現地確認するのですか。

(事務局)

確認申請は鶴岡市で審査することになりますので、最終的には完成後の検査の際に現地で確認します。

(後藤委員)

18cmセットバックし無いと完了検査も通ら無いということになるのですね。

(事務局)

はい、セットバックが許可条件となります。

(後藤委員)

計画図面に18 cmセットバックすることは明記されているのですか。

(事務局)

建替え後の計画配置図に明記されておりますが、お配りした資料に、その資料を添付しておりませんでした。資料19ページにある既存住宅の配置図にもセットバックラインは記載されております。

既存住宅は官地との境界ぎりぎりに建っておりますが、今回計画している住宅は、既存住宅よりも通路側の距離を離れた配置計画となっておりますのでセットバックについては影響は無いものになっております。

(後藤委員)

建替え後の配置図を見たいのですが。

(事務局)

少しお待ちください。

(建替え予定計画の配置図を各委員に示して、建替え後の住宅がセットバックラインに影響してい無いことを確認してもらった)

(佐藤委員)

許可申請は提出してから許可なるまでスムーズに進んでどのくらいの期間が掛かりますか。

(事務局)

許可申請にかかる期間については建築審査会を開催する日程が大きく関わりますので、会員皆様の日程調整がスムーズに行えれば、申請から許可まで1ヶ月ぐらいと思われます。

(成瀬委員)

セットバックした部分は、現地で杭やピン等で明示させるのですか。

(事務局)

はい。許可条件に付ける予定です。そうし無いと将来的にセットバックしていることが分からなくなる恐れがありますので。

**(成瀬委員)**

先ほど昭和 39 年にこの地域が都市計画区域に入ったという説明でしたが、その際の用途地域は何だったのですか。

**(事務局)**

都市計画区域編入当時の用途地域は「指定なし」です。市街化調整区域の指定はされておられませんでした。

**(成瀬委員)**

未線引きの都市計画区域、指定なしということですね。

**(事務局)**

そうです。

**(佐藤委員)**

今回、開発手続きも必要になるのですか。

**(事務局)**

今回の敷地は、既に登記地目が宅地になっておりますので開発手続きは必要ありません。周りの農地に住宅が建つ際には、開発手続きが必要になりますので、その際は、道路整備が条件になります。

ただし、先ほど説明したとおり市街化調整区域でもあり申請地の周辺で開発がおこなわれ住宅が建ち並ぶことにより街区が形成されるようなことは無いと思われまます。

**(小野寺委員)**

今回の許可案件に関しては、周辺状況等を考えると、許可されることによって既存住宅の建替えが行われてもあまり問題は無いのではと考えます。

**(高谷会長)**

これまで出された意見をまとめますと、敷地のセットバックに関しては現場で明示することにより担保が必要であるとの意見が出されました。

説明では、この地域は砂地であるため通路や道路との境界に、縁石や道路側溝を設置し無いようですので、セットバック部分に関しては、境界杭やピンなどで明示してもらう事として、他に反対意見が無ければ、建築審査会として議題 2 について同意するという事でもよろしいでしょうか。

(反対意見なし)

(高谷会長)

それでは議題2について建築審査会で同意することとします。

以上で審議は終わりますので事務局へお返しします。

(事務局)

高谷会長どうもありがとうございました。他に、皆様から何かございますか。

無いようですので、以上をもちまして令和5年度第1回鶴岡市建築市審査会を閉会いたします。

**【午後0時2分 閉会】**