

## 令和7年度第1回浦添市建築審査会 議事録

### 1 日 時

令和7年8月29日（金） 午後2時00分から午後3時30分まで

### 2 場 所

浦添市役所本庁舎 8階 財政課ヒアリング室

### 3 出席者

【委員】前原会長、入江委員、親泊委員、金城委員、知念委員

【事務局】建築指導課：砂川課長、友利係長、大城技査、野崎技師

### 4 議 事

#### (1) 議案第1号

・建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の特例基準について

#### (2) 議案第2号

・浦添市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第14条第1項第2号の規定による許可の特例基準について

### 5 公開・非公開の別

議事事項のうち(1)および(2)については、浦添市建築審査会条例第7条ただし書の規定に基づき、非公開

### 6 審議結果

#### (1) 議案第1号

ア 審議の概要：

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の特例基準について

イ 審議の結果：継続審議

#### (2) 議案第2号

ア 審議の概要：

浦添市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第14条第1項第2号の規定による許可の特例基準について

イ 審議の結果：同意

## 7 質疑応答

### (1) 議案第1号について

委員：浦添市において、平成11年法改正以前に建築主事が安全上支障ないものとして建築確認を下ろした建築物の建替え相談は、どの程度あったのか。また、なぜ今回特例基準として提案するに至ったのか。

事務局：相談件数としては2年程前に1件あった。その相談を受けた当時、県内各特定行政庁の特例基準において、建築主事判断で下ろされた建築物の建替えの救済措置として「特定通路」の基準があることを知った。その後、改めて特例基準を見直す必要があると考え、検討を重ね、今回提案するに至った。

委員：建築基準法上の道路を自分で造ることは可能か。また、可能な場合は年間どの程度の件数があるものか。

事務局：位置指定道路の規定があり、基準に適合したのものとして申請および新設を行えば、建築基準法上の道路として指定は可能である。また、年に数件程度の申請はある。

委員：許可を取得するにあたり、隣接者の同意は必要なものであるか。

事務局：今回の特例基準の提案においては、特定通路部分の所有者又は管理者の承諾を要する場合は、その承諾を得る必要がある規定を設けている。隣接者の同意までは求めている。この規定は、通路としての形態を永続的に担保する上で必要であると考えている。

委員：「特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの」とあるが、衛生上とはどのようなものを想定しているのか。下水道や浄化槽の設置についても考慮しているのか。

事務局：通常の許可申請において、特定行政庁として衛生上支障がないものについては総合的に判断している。今回の特例基準においては、建築物に対して採光や通風を確保できる通路であるかについても審査を行うことを想定している。また、下水道の接続や浄化槽の設置についても建築基準関係規定として審査を行うことを想定している。

委員：建築主事が安全上支障ないものとして建築確認を下ろした建築物の件数はどの程度あるのか。また、実体的な調査は行われているのか。

事務局：件数については不明である。実体的な調査は今まで行われていない。資料や現場を確認するための作業量が多いため、件数を把握すること

は困難である。

委員：特定通路の特例基準を設けている行政庁の中でも、その幅員4メートル未満の場合を設けていない行政庁もある。そのため、都市部としては浦添市が初の試みになると思われる。基準を設けていない行政庁に、その理由や課題について確認しているか。

事務局：浦添市が幅員4メートル未満を特例基準として追加した場合、県内都市部においては、初の取り組みとなる。幅員4メートル未満の基準を設けていない行政庁に聴取を行えていないため、現状の方針や課題について、まだ確認できていない。

委員：県内の都市部と郊外農村部では状況が違う可能性がある。全国的な取り扱いも含めて、慎重に判断した方が良いのではないか。

委員：今回の特例基準案を追加した場合、今後は建築審査会の同意を経ずに機械的に許可が下りる可能性がある。今まで許可申請自体を認めた上で件数が少ないのであれば、これからも建築審査会にて個別で判断を行えば良いのではないか。

委員：今回の特例基準案を追加した場合、通路の拡幅は行わず、建築のみの建替えを行うこともあると思われる。浦添市の市街地を面的な視点で見た時に、どのような状況になっているか分からない中で、特例基準として追加を認めるのは危険かもしれない。説明で挙げられた事例は単純な条件であったが、敷地周囲も含めるとより複雑な状況の事例もあるかもしれない。再度検討する余地があると思われる。

委員：特例基準案としては不確定要素が多く、県内特定行政庁および県外の先行事例の状況も確認した上で判断した方が良いのではないか。継続審議とした方が良いと思われる。

(2) 議案第2号について

委員：どのような理由で今回の特例基準の提案に至ったのか。

事務局：今回の特例基準の提案は、住民の合意形成をもって決定された都市計画（地区整備計画）のうち、壁面の位置の制限のただし書の規定による緩和の内容が地区計画条例に反映されていないため、提案するに至った。また、今回の提案は、都市計画で定めた内容に沿ったものであり、その内容を逸脱するものではないと考えている。

委員：提案のとおり緩和するのはよい。しかし、特例基準で許可された建築物は、事情を知らない市民からすると、条例を守っていないことになり、思い違いによる苦情が増加するのではないか。

委員：地方自治法により地方分権が掲げられ、自治体ごとに独自の規定がつけられているため、今回定めた特例基準も積極的に緩和規定等を公表するのが良いと思われる。

委員：緩和規定は具体的にどのようなものであるか。

事務局：はじめに、隣地境界線側からの後退距離を緩和した上で建築計画を検討していただく。その上で、計画建築物が指定建ぺい率を確保できない場合は、道路境界線側からの後退距離を緩和することを想定している。この緩和規定は道路境界線側をなるべく壁面後退させ、良好な街並みを整備することを目的としている。なお、隣地境界線については民法の規定による後退距離も考慮するものとする。

委員：今回カーポートに関する緩和規定を設けた場合、確認申請時にどのような手続きとなるのか。

事務局：カーポートについても「建築物の壁面の制限」は、確認申請時の審査項目であり、現行の条例にはその緩和規定がないため、規定どおり壁面後退を求めなければならない状況である。簡易的な構造のカーポート等が「建築物の壁面の制限」を受ける範囲に計画される場合、特例基準による許可の手続きを行い、許可取得後に確認申請の審査を行う運用を想定している。