

令和6年度第1回周南市建築審査会

(議事録)

日 時：令和6年11月15日(金)

場 所：周南市本庁舎 2階 入札室

周南市都市整備部建築指導課

【会 議 次 第】

1. 開 会

(1) あいさつ

2. 議 事

(議 題)

(1) 議案第1号

件名：会長及び会長代理の選出について

(2) 議案第2号

件名：建築基準法上の道路に 2m以上接しない敷地における建築物について

(3) 議案第3号

件名：建築基準法上の道路に 2m以上接しない敷地における建築物について

(4) 報告

件名：建築基準法第43条第2項第2号許可の包括同意について

3. 閉 会

□会議時間 令和6年11月15日（金）13時30分～14時30分

□出席者

(1)審査会委員 5名

河野委員、守田委員、竹下委員、川崎委員、久保委員

(2) 都市整備部部長 高瀬

(3) 事務局 5名

(幹事) 建築指導課課長 河村

(書記) 主幹 山根、係長 貞本、藤重、加藤

会 議 要 旨

1. 開 会

(1) あいさつ

●部長あいさつ

(2) 事務局から委員の出席状況等を報告

●事務局より委員の定数報告

2. 議 事

【議案第1号】会長及び会長代理の選出について

●会長

では議案第1号としまして、会長及び会長代理の選出を行いたいと思います。
この議案につきましては、司会の方で進行させていただきます。

建築基準法第81条第1項及び第3項の規定により、会長及び会長代理は、委員の互選により置くこととなっておりますが、どなたか推薦される方がいらっしゃればお願いします。

●委員

特に無いようですので、事務局から何かございますか。

●事務局

事務局といたしましては、前回会長をいただいております古田様の後任として、審査会委員に就任していただいた河野委員を会長に推薦させていただきたいと考えます。会長代理については前回も会長代理を務めていただきました守田委員を推薦させていただきたいと考えますが、いかがでしょうか。

●委員

異議なし。

●事務局

ただ今、委員の皆様のご承認をいただきましたので、会長に河野委員、会長代理に守田委員が、それぞれ決定されました。

それでは、河野会長と守田会長代理に一言ずつ挨拶をお願いしたいと思います。

(会長あいさつ)

(会長代理あいさつ)

●事務局

河野会長、守田会長代理ありがとうございました。今年度も議事の進行は会長にお願いしたいと思いますので、これからの議事の進行を河野会長にお願いいたします。

●会長

それでは早速、議事を進めてまいりたいと思います。

会議が円滑に進んでまいりますよう、皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

最初に、周南市建築審査会運営規程第6条第2項に規定する会議録の署名委員を、本日は、守田委員さんをお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

●委員

引き受けます。

●会長

どうもありがとうございました。

次に、本日の議案第2号、第3号についてですが、個人の住宅の案件という事で、内容に個人情報が多く含まれることから、周南市建築審査会運営規定第3条に基づき非公開といたしたいと思いますので、皆さんにお諮りしたいと思います。皆様よろしいでしょうか。

●委員

異議なし。(全員賛成)

●会長

全員賛成です。議案第2号、第3号は、非公開といたします。

【議案第2号】建築基準法上の道路に2m以上接しない敷地における建築物について

●会長

それでは議案第2号、「建築基準法上の道路に2m以上接しない敷地における建築物について」ご審議をいただきたいと思います。

内容について事務局から説明をお願いします。

●事務局

(議案第2号について説明)

●会長

ありがとうございました。ただ今事務局から説明がございましたが、質疑等はありませんか。

●委員

今回、二つの敷地に分けられた計画となっていますが、もしこれが1棟であれば建築審査会案件にはならなかったのでしょうか。

●事務局

既存で3棟の建物が建てられていた敷地において、その敷地を更地にして2棟新築するという計画であり、単純な建替えとは言えないため審査会案件となっております。そのため、1棟であったとしても既存と敷地の状況が変更となることから同様に建築審査会の案件として取扱ったと考えます。3棟の建替えということであれば包括同意基準に乗ってきたと思います。

●委員

今回は敷地延長という扱いにはならなかったのでしょうか。

●事務局

この通路は申請者以外にも3軒この通路を使って建てている土地があるので、通路という位置づけでないと他の敷地との兼ね合いが難しくなってきます。

●委員

今回の申請者以外で既に建っている方もこの通路を使われるから、ということですね。

●事務局

そうです。

●委員

3棟の建替えであれば包括同意基準となり、建築審査会の許可対象にならなかったということですか。

●事務局

そうです。

●委員

更地になった場所に新築していても建替えと判断している中で、今回は3棟の建替えではないから新築と判断されたようですが、許可基準における建替えに当たるかどうかの判断は内部で基準があるのでしょうか。

●事務局

周南市の取扱いでは、同じ敷地に同じ用途のものを壊して建てることを建替えとして取扱っており、敷地自体を変えてしまうという行為が挟まってしまった場合、その時点でその敷地に対する新築という見方になります。そのため敷地設定が変わったということが、今回建替えとして扱えなかった理由となります。

●委員

これは3世帯ではなく、3棟の話でしょうか。以前は本当に3棟あったということですね。

●事務局

壊された記録等を見たところ、3棟ありました。

●委員

わかりました。

また、今回の通路は許可案件の2軒以外に3軒の方が使われているということですが、写真を見ると対象通路上に車がとまっていることがいることわかります。申請者以外の方に言うことは難しいとは思いますが、4mの幅員に2mの接道がなぜ必要かという本質的な目的をご理解いただき、救急車両等が進入する緊急対応の際に、常設的に道路として利用できるような計画としていただきたいと思います。

●事務局

検討させていただきます。

●委員

2mセットバックするということですが、途中に通路後退線より出ているブロック塀があります。今回申請対象の敷地については後退線上に塀は建てないという同意書を得ているので問題ないと思いますが、このブロック塀があるのであれば4mの幅員を確保しているといえないのではないのでしょうか。

●事務局

許可を受けた方は奥の敷地の方で、このブロック塀については手前の方の所有物となり、今回言及することが難しいので、手前の方が建替えをされる際にお願いすることになると思います。

●委員

民法上ブロック塀は共有と考えるのですが、どうでしょうか。

●事務局

ケースバイケースです。共同で所有しているケースもあるのですが、個人で所有している場合も多いです。

●委員

これから建物を作られるにあたって、工事車両が進入することになると思いますが、周辺の方のご理解はどのように取っていかれるのでしょうか。

●事務局

この許可は建築基準法上の観点で、建物が建った後の安全性についての審査をしているため、工事中のことについては当事者同士の話であり、許可基準の対象としておりません。

●委員

最後に確認ですが、今回の通路にアクセスするために接続道路の切り欠きをすることはできないですね。

●事務局

できないと思います。

●委員

そうなると歩道から車を乗り入れて対象敷地に進入することになると思いますので、建築基準法とは関係ないですが重々歩行者に注意して利用されるようお願いいたします。

●事務局

わかりました。

●会長

他にありませんか。ご意見がないようでしたら、議案第 2 号について同意することとしてよろしいでしょうか。

（各委員賛成を確認）

全員賛成であります。よって、議案第 2 号は同意することに決定します。

【議案第 3 号】建築基準法上の道路に 2m 以上接しない敷地における建築物について

●会長

続きまして、議案第 3 号、「建築基準法上の道路に 2m 以上接しない敷地における建築物について」ご審議をいただきたいと思います。
内容について事務局から説明をお願いします。

●事務局

（議案第 3 号について説明）

●会長

ありがとうございました。ただ今事務局から説明がございましたが、質疑等はありませんか。

●委員

これは2軒とも同時に工事をされるのでしょうか。

●事務局

そう聞いております。

●委員

出来たときは単に敷地の中に2軒の貸家があるという計画になると思うのですが、なぜ2つに分けて申請されているのでしょうか。

●事務局

建築基準法は1つの敷地に対して1つの建物を原則としており、家を2軒建てるのであれば2つの敷地が必要となります。家は単独で成立するものであるため、1つの敷地に2つ建てることはできません。

●委員

それでは今回の申請者は敷地を分筆する必要があるということでしょうか。

●事務局

分筆は求めています。

●委員

将来売ることを考えているわけではなく、建築基準法上敷地をわけて申請しないと通らないということですね。

●事務局

そうです。

車庫などの附属物については同じ敷地内に建てることを許容されておりますが、建築基準法上適法というためには、原則として1敷地1建物となります。

●会長

学校では教室や体育館が用途上不可分の関係ということで同じ敷地に何棟も建っていますが、今回のケースは完全に住宅と住宅なので、用途上可分ということになり、図面上で分筆をしているという形になります。

●委員

わかりました。今回議案 2 号と 3 号の敷地を合わせると接道が 6m ありますが、そうすると 3 棟は建てられないということでしょうか。

●事務局

6m であれば 2m ずつで分ければ 3 棟までは建てられます。

●委員

以前はそのようにして建てられているということでしょうか。

●事務局

資料が残っているわけではないので断言はできませんが、おそらくそうだと思います。

●委員

それでは、今回のように大きい敷地でも分筆して何棟も建てることはできないということですか。

●事務局

敷地分割では無理です。その場合は新たな道路を築造することを視野に入れることになります。

●委員

通路と言われているところを駐車場に利用されているようですが、これで問題ないでしょうか。

●事務局

今回同意してくださった方の中にこの車の所有者がいらっしゃいますので、今後は通路として利用してくださると思います。

●委員

みんなでこの道路を円滑に利用するというのが内々に約束されているという解釈ですね。

●委員

せっかく工事されるなら通路後退線上のブロック塀を撤去して入りやすくしてもらえると嬉しいですね。

●事務局

そこまでは所有権の関係上言えてないです。

●委員

例えば 2 世帯住宅等がある中で、なぜそれぞれ建物を作られたのでしょうか。

●事務局

今回は自己の居住用ではなく貸家ですので、別々に建てる必要があったのだと思います。

●委員

これは 2 階のアパートみたいに建てた場合は 1 棟になるのでしょうか。

●会長

その場合は用途が変わるので、前は住宅で次は共同住宅となると話が変わってきます。

●事務局

先ほどの説明の中で、建物の用途が一戸建ての住宅だからというものがありましたが、共同住宅となってくると法 6 条 1 項 1 号に規定する特殊建築物となります。許可基準の中で用途の規制がありますが、道路に接していないということは安全性が低くなるということです。特殊建築物の場合は原則として許可をしない方向になっております。元々共同住宅が建っていて、それを建替えたいということであれば許可申請自体は受付できたかと思いますが、住宅から共同住宅という相談があればそもそも許可を受け付けられないということで話が終わる形になります。

●会長

他にありませんか。ご意見がないようでしたら、議案第 3 号について同意することとしてよろしいでしょうか。

（各委員賛成を確認）

全員賛成であります。よって、議案第 3 号は同意することに決定します。
続きまして、1 件ほど報告があるようですので、事務局から説明をお願いします。

●事務局

（報告）建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の包括同意について 1 件

●会長

それでは、議事については以上で終了いたします。
皆様ご協力ありがとうございました。

●事務局

続きまして、事務局から連絡事項が1件ございます。

10月31日に福井県で行われた第71回全国建築審査会長会議に河野会長にご出席いただきました。河野会長、一言よろしくお願い致します。

●会長

(一言)

3. 閉 会

●司会

ありがとうございました。

以上をもちまして、令和6年度第1回周南市建築審査会を終了いたします。
皆様どうもお疲れ様でした。