

令和6年度第2回周南市建築審査会

(議事録)

日 時：令和7年3月19日(水)

場 所：徳山保健センター 1階 ホール

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：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. 閉 会

□会議時間 令和7年3月19日（水）13時30分～14時00分

□出席者

- (1)審査会委員 4名

河野委員、守田委員、川崎委員、久保委員

- (2)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

●司会あいさつ

- (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

●司会

それでは、これからの議事の進行を河野会長にお願いいたします。よろしくお願ひいたします。

●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ひいたします。

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、川崎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。

【議案第1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1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1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

前は教会と家が建っていたのを、今回は教会にするので許可が必要ということですが、もし前回と同じ用途であればどうなっていたのでしょうか。

●事務局

その場合は許可基準上の建替えという判断にはなりますが、住宅ではないので包括同意基準にはならないため、今回と同様の説明になっていると思います。

●委員

トイレが図面上になかったですが、トイレはないのですか。

●事務局

トイレどころか水道も無いという計画となっています。入口があって講壇があってという計画になっていますが、実質プレハブの倉庫的なものを1個置く程度しか計画されていないということで、水道や電気などの説明は全くなかったです。

●委員

例えば、トイレを付けようということになってくると、適正な汚水の管理などが新たに必要になってくるということですか。

●事務局

今回、計画の中にトイレが入っていれば、土地的に公共下水が通っていないところなので浄化槽を設置するという計画と併せて汚水が適切に排水されているか審査することになりました。そして、今後この建物のそばに便所を建てるというケースについては、そのトイレに対する許可、つまり増築の許可申請が新たに出てくるということになります。

●委員

非常に狭い敷地で、公園や徳山市が持っている通路に接道して以前建っていたというところで、わかる範囲で良いので前回建てられていた教会と居住というのはどのような形で確認を取っていたのかというのが一つ、また駐車場も無いような土地ですが、どのような方がどのように利用されていたのかをお尋ねしたいです。図面をお見受けする限りでは32席ほどありそうですので、利用者が車で来られる場合は結構な台数になりそうといったところで、避難的な観点から今回の申請も過去と同様の使われ方をするという認識で良いのかという確認です。

●事務局

元々建っていた建物の確認申請が出ていたことは把握しております。その時は許可が不要な平成11年以前の時代だったので、許可という手続きは無かったですが、昭和61年に50㎡程度の住宅という形で確認申請はされています。その時は専用住宅で確認申請されていますが、その後用途変更をされたようで、教会兼住宅という状態で使われていたようです。そして今回は住宅部分をどけて教会のみとなっております。排水については今説明した通りトイレがいない計画だと持ち主の方から説明を受けました。

また、この敷地に関しては元々家が建っていた場所での建替えとなりますが、公図を見ていただくと、通路の奥に広大な敷地があることがわかります。

●委員

この雑種地ですね。

●事務局

はい。まず、公図における茶色の部分までは建築基準法上の道路である周南市道で、緑の部分は周南市道ではあるのですが基準時以前の存在がなく幅員が4m無いため建築基準法上の道路ではないという状態になっています。そして先

ほど見ていただいたこの広大な雑種地は全て今回の申請者である山口イエス之御霊教会様のものとなっています。出入り自体は先ほど説明しましたように市道部分となっていますので、避難関係は比較的避難しやすいものとなっています。

●委員

ということはこの雑種地を駐車場として利用者の方が集まるということですね。また、この雑種地の中央に四角い土地が分筆されているようですが、ここに建物が建っているという訳ではないということでしょうか。

●事務局

この四角の土地の持ち主については把握していませんが、受変電設備のようなものが建っており、おそらくその用地なのではないかと推測しています。

●委員

近場にイエス之御霊教会関連の施設があつたりするのでしょうか。

●事務局

近くに本堂のようなものがあります。

●委員

ということは仮定の話をしていただくと、今回の許可申請の建物にトイレが無いというのも、関連施設のものを利用できるから計画されていないということが推測できるということですね。

●事務局

そういうことです。

●委員

わかりました。あともう一つ教えてください。今回教会なのでいわゆる特殊建築物、法第6条第1項第1号の集会場の用途という認識で良かったでしょうか。

●事務局

今回の建物は特殊建築物である集会場に該当しない、宗教施設ということになります。

●委員

許可基準において、あくまで法6条1項1号に規定するという話であると、特殊建築物であっても200㎡を超えていなければ許可対象とするという扱いになるのでしょうか。

●事務局

200 m²を超えていなくても特殊建築物の用途に該当すれば許可対象外という取扱いになります。

●委員

建築基準法別表 1 における劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもので 200 m²以上であればいわゆる特殊建築物だから許可対象外ということですよ。でもその規模以下だったらいいですよということではなくて、そもそもこの別表の用途のどれにもあたらないから関係ないということなのではないでしょうか。

●事務局

許可に関しては、まずその別表に列記された用途であれば規制がかかるという考え方ですので、その規模でなくても用途として規制するというスタンスになります。

●委員

そうすると、この用途に該当すると駄目ということですね。

●事務局

基本的に駄目です。

●委員

今回の案件は集会場ではないのでしょうか。

●事務局

教会は集会場には当たらないという考え方です。建築基準法では宗教施設は集会場にならないという作りになっています。

●委員

それではいわゆる防火対策等は無くてもいいのでしょうか。

●事務局

規模によります。規模でかかる規制はありますが用途として集会場という考えでかかる規制は無いということになっています。

●委員

そうすると、法第 6 条第 1 項第 1 号は別表第 1 の一番左の欄 (い) に該当したらもう駄目な訳ですね。先ほどもありましたが 2 階だから大丈夫とかではなく

て、もうこの表の（い）の（1）から（6）の用途のどれかに該当すると駄目で、例外的に同じ用途で建替えない限りは許可の対象にはならないという考え方ですね。

●事務局
そうです。

●委員
そして、教会は集会場ではないということですね。

●事務局
そうです。

●委員
手元の写真では浄化槽があるように見えますが、元々浄化槽があるのでしょうか。

●事務局
既存建物の確認の情報がありますが計画に関する情報が全く無いため推測になりますが、元々は住宅が建っていたので、おそらく浄化槽が設置されていたのではないかと思います。今回は特に撤去はしていないようです。

●委員
わかりました。

●委員
これは例えば今回の許可案件の建物を建てた後にトイレを作りたいということになったら別途の許可が必要ということですか。

●事務局
必要です。

●委員
今回のように建築審査会が必要な許可なのですか。

●事務局
住宅ではないので、包括同意基準には乗っていないため、例えば 2 m²程度の小さいトイレを建てるという話であってもその時点で建築審査会に諮る許可申請が出るということになります。

●委員

その点は申請者の方は理解している上で許可申請を出されているのでしょうか。

●事務局

それは説明しておりますが、再度説明するようにいたします。

●委員

最後にもう 1 点ほど、雨水の側溝の最終的な行先について、おそらく徳山市時代から作られているものですが、最終柵等で適切に処理されているという認識でよろしいでしょうか。

●事務局

雨水を適切に処理できるだけの側溝があり、その側溝に流すという計画で、土地の大きさが変わるわけではないため適切に処分できている状況は変わらないという判断です。

●委員

そしてその先についても変更がないので飲み込むことができるということですか。

●事務局

そうです。

●委員

ここは急傾斜地の特別警戒区域にかかっているようですが、警戒区域ではなく特別警戒区域なので一番危険であるという認識ですがこれは建物にかかっていなければいいということなのでしょうか。

●事務局

特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンについては建てるのは駄目というわけではなくその部分が崩れてきたときに耐えうるだけの壁等を作れば良いという状態になっています。そして、周りにある警戒区域については建築基準法で建築制限がかかっていない状況になります。今回は特別警戒区域には当たっていないので、対策なども無く建てることに特に問題はないということになります。

●委員

特別警戒区域のところは建物が外れているから、敷地にかかっている問題ないということですか。

●事務局

はい。

●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1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1号は同意することに決定します。

●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。

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2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。