

令和7年度第1回周南市建築審査会

(議事録)

日 時：令和7年10月6日（月）

場 所：周南市本庁舎 2階 共用会議室F

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

(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7年10月6日（月）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 行富

(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、神本、浅本

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

●事務局

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、竹下委員さんに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、本日の議案及び報告についてですが、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程第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。議案及び報告については、非公開といたします。

【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、質疑等はございませんか。

●委員
長屋の建替のようですが一戸建ての住宅ではないため、包括同意にならないということでしょうか。

●事務局
今回の議案第1～3号の敷地の中に3棟、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅が建っておりましたが、新築建物は全て長屋であること、従前の敷地設定とは変わる計画であることから、建替ではなく、新築と扱うこととしております。

●委員
アパートといわれるものが長屋ということでしょうか。

●事務局
アパートの中でも共用部分がないものが長屋、共用部分のあるものを共同住宅として建築基準法上住み分けられております。長屋は特殊建築物に該当しないため共同住宅よりは厳しい規制には該当しないものとなります。

●委員
A棟があった箇所は一戸建ての住宅だったと思いますがここも長屋にするため新築という判断でいいでしょうか。

●事務局
敷地設定が変わるために新築としております。

●委員
共同住宅であった場合はどうなるでしょうか。

●事務局
共同住宅であれば新築は不可となります。

●委員

駐車場の台数について規制等はあるでしょうか。

●事務局

駐車場の台数については建築基準法で規制するものはありません。

●委員

通路の狭い箇所の幅員は何mくらいでしょうか。救急車や消防車が通行すると思いますが問題ないのでしょうか。

●事務局

一番狭いところで2mとなっており、2項道路と同じように中心から2mのセットバックをしてもらうところですが、対象通路の終端部は4mありますので、申請敷地内にセットバックは発生しないこととなっております。

●委員

狭い部分が将来に渡ってこのままであるという危険性はあるのでしょうか。

●事務局

一番手前、許可申請敷地の西側の敷地が2項道路に接道することが可能であれば対象通路の幅員がこのままである可能性があります。本許可申請にあたって基準法の道路を新たに築造するよう指導はしておりますが、話がまとまらなかったということでやむなく許可申請という状況になったと聞いております。

●会長

通路の南側の方は自主的にセットバックをしているということでしょうか。

●事務局

断定はできませんが、通路南側の住宅の敷地延長部分だと思われます。

●会長

通路の南側の奥の建物は今後建替しようとした場合、今回の通路所有者の方の合意がないと建替できないということですか。

●事務局

そうです。

●委員

西側の敷地が2項道路に接していなかった場合、今回の対象通路で許可を取得するようになると思いますが、その場合、今回の対象通路を見越して片側から

4m セットバックするっていう計画になるのでしょうか。

●事務局

その時の申請者との話し合いになるとは思います。

●会長

今回特殊建築物じゃないので許可対象となります、通路に対するキャパシティが増える計画になってます。本審査会が審査する項目の中にキャパシティの話はないと思いますが、そこに住む居住人数というのは我々が審議する上で加味する必要があるのかないのか事務局のご意見をお聞かせください。

●事務局

長屋であれば許可対象になっていますが、平成 23 年の建築審査会の中でおおむね 300 m²を超す長屋については特殊建築物として扱うこととしておりますのであまり大きなものはそもそも許可できないこととなっております。

●会長

世帯数ではなく、建物の面積で規制しているということですね。

●事務局

そうです。

●委員

工事車両の往来が多くなってくると思いますが、周辺の方の了解等は取られているのでしょうか。

●事務局

許可申請の中では対象通路の持ち主への同意のみを求めております。許可であるがために特別に周辺住民の方への同意等は求めておりません。

●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。

【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、質疑等はございませんか。

●会長

さきほどの300m²の話でいくと、今回別棟だから3棟とも許可基準に適合するということですか。1棟なら許可基準に適合しないですよね。

●事務局

そうです。

●会長

配置図のレンガ4段積みというのは何でしょうか。消防車等が来た場合のことにも考えたら、ない方がいいかなと思いました。あと、別の敷地を通らないと出れない車が4台ほどあると思いますが、そのあたりはどのように考えているのでしょうか。

●事務局

レンガ4段積みのものについては最低限の避難経路は確保されており支障はないものと考えていますが、許可が出た際にもう一度申請者等に確認をしたいと思います。駐車場に関しては、建築基準法で不可となってない以上、事務局としては何も言えない状態であります。

●委員

これまでの審議の過程を見ると条例、許可基準等には適合しているけど、実態はなかなか承服しづらい部分がありました。それについて今後、許可基準等の改正は考えていますか。

●事務局

過剰に厳しくというところまでは考えていませんが、実際に問題が発生してきた場合については、基準の更新は検討していきたいと思います。

●委員

改正等については建築審査会で諮ってという形になるでしょうか。

●事務局

そうです。

●会長

そういう経緯があって長屋でも 300 m²を超えるようなものは不可となっていたり、延焼のおそれのある部分の防火対策というものが許可基準にあるんだと思います。

●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 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

それでは議案第 3 号、「建築基準法上の道路に 2 m 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、質疑等はございませんか。

●委員

駐輪場の基礎の形状が変更となった場合は許可の取り直しとなりますか。

●事務局

軽微な変更で取り扱い、許可の取り直しとはなりません。

●委員

建替前の既存の建物はあまり古くなさそうですが何か思惑があるのでしょうか。

●事務局

特に確認できておりません。

●会長

消防活動等問題がないようしっかりと建築主の方へ指導をするよう消防の方にお願いしてもらいたい。また、建築審査会からのお願いとして、敷地内通路を確実に確保してもらうこと、安全に付する意味でも今回の対象通路を4m確保して安心安全な環境を作れるよう頑張っていただくことを建築主、設計者に申し伝えいただきたい。また、しっかりとコンプライアンスを意識して、建てられればいいではなく、住む方の安心安全をしっかりと守れるような計画とするよう伝えてももらいたいです。

●事務局

承知しました。

●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。

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7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。