

令和 7 年度第 2 回周南市建築審査会

(議事録)

日 時：令和 7 年 12 月 17 日(水)

場 所：周南市本庁舎 3 階 会議室 302

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12月17日(水)15時00分～16時00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)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

●事務局より

(2) 事務局から委員の出席状況等を報

●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、本日は久保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、質疑等はありませんか。

●委員

道路と接続する部分の幅員は2.8m程度ということで、奥に行くと4mになるということでしょうか。

●事務局

そうです。

●委員

この部分から消防車等が進入するということですね。基準としては、2.8mでも問題ないということですか。

●事務局

基準では1.8m以上となっております。裏が公園でもあり、申請者が公園に抜ける通路を自主的に確保しております。

●委員

その公園への通路を敷地から外しているのはなぜでしょうか。

●事務局

元々、通路があった部分を一部敷地にしており、公園への通路の確保と、おそらく北側の既存建物のために申請者の判断で敷地には入れておりません。

●委員

1853-10は分筆されるのでしょうか。

●事務局

最終的に分筆される可能性はあります。

●委員

1853-11と1853-9の建物は今回の対象通路を使って出入りしていたと推察できるのと、対象通路は申請者が所有されているとのことですが、11、9の建物も申請者が持っているのでしょうか。

●事務局

11, 9 の建物の所有者までは調べておりませんが、通路部分の所有者である今回の申請者様が同意しなければ建物が建ちににくい敷地となります。

●会長

11, 9、1853-4（現時点での申請者さんの自宅）の敷地で今後建物を建築するとなった場合、今回と同様の申請が出てくる可能性が高いと考えられます。1853-6等を買収でき位置指定道路にするのが一番いいとは思いますが、それができないので申請者さんも困っているという感じでしょうね。

●委員

通路幅が 2.8m しかないから大丈夫かというところはある。

●会長

見る限り、最善は尽くされているかと思う。

●会長

プランの話で主寝室 A と洋室について、採光等は大丈夫でしょうか。

●事務局

採光等は、許可申請の中では審査対象にはしておりませんが、隣地が公園であることもあり大丈夫かと思います。

●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 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 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 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

許可基準の方で立ち並びのない通路でないためということでしたが、今回赤線青線またぎで、許可対象通路が敷地に対して垂直に入ってくるような形になっていますが、その場合でも立ち並びの考え方としては赤線青線沿いに立ち並びがあるからという理解でよろしいでしょうか。

●事務局

現在、今回の通路から敷地延長して 2 軒建っているため立ち並んでいると判断しております。

●委員

今の質疑の意図としては、こういったものとなりますか。

●事務局

許可基準 (6) についての質問で、通路を新しく作って、新築する行為は基本的に認めていないため、立ち並びがあるかどうか考え方の確認だったと思います。

●委員

これが 2 軒ではなく、1 軒しか建ってなかった場合は許可できなかったということでしょうか。

●事務局

難しい話になったとは思いますが。最終的に許可した可能性はありますが、説明の仕方は変わったと思います。

立ち並びのない通路というのはその家 1 軒のための進入路等になると思いますが、そういったものを道のように使うのであれば建築基準法上の道路として整備するよう誘導していくという感じになると思います。

●会長

対象通路が何か中途半端な形となっていますが、通路の左右はどのような土地になるのでしょうか。

●事務局

上の方は、水路で開渠となっています。下の方は、他人の土地で道路でもない

土地となっています。

●会長

赤と青がまたいでいるのはたまにあると思いますが、今回はそれも含めたレアケースだということですか。

●事務局

道路と敷地の間に赤線、青線また、道路でもない土地もあり、レアケースではあると思います。

●会長

蓋掛けするのは通路のところだけになるのでしょうか。

●事務局

もともと蓋掛けのあった部分の占用許可をとっている状態です。

●委員

同意等の話で、青線の方は河川港湾課が許可を出すんですね。道については道路課でしょうか。

●事務局

赤線は道路課となりますが、赤線は誰が通ってもいいものであるため占用許可等の取得が難しいため、土地の持ち主である道路課と通行に関して協議が整っていることが確認できれば適合としております。

●委員

協議で良いというのは許可基準に明記されているのでしょうか。

●事務局

協議書の添付が必要となっております。申請者が実際に市等と協議を行い、それをまとめた協議書が実際に添付されています。

●委員

青線については河川港湾課が占用許可を出すというのは一般的なののでしょうか。

●事務局

ごくたまに道路課ということもありますが、今回は河川港湾課の管理しているものでした。蓋掛けという行為自体が占用にあたるということで占用許可の取得をしております。

●会長

公共の用地に対して青線については、蓋掛けという形、赤線の方も門扉等の占用物、通行を妨げるものは作らないのであれば、使ってもいいよ。というニュアンスで、最終的には 1 項 1 号道路に通路を介してつながるという感じでしょうか。

●事務局

そうです。

●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、質疑等はありませんか。

●委員

接続道路は拡幅中とのことですが、対象通路の一部は将来的に接続道路に取り込まれる感じでしょうか。

●事務局

そうです。

●委員

市道をつくっているのでしょうか。

●事務局
そうです。

●会長
今まで行き止まりだった道路と今拡幅中の道路が繋がり、住民の方の利便性は向上した感じですね。

●委員
写真の工事車両のある部分も元々道路ですよ。ある程度広い道で、将来的にイオンタウンと繋がるということですね。

●事務局
そうです。

●会長
ラム一侧に出入り口があるのは。

●事務局
通路の入り口部分が改修中なので一時的に出入り口が設けられている状態です。

●会長
北側の3軒は接道しているのでしょうか。

●事務局
その3軒も新しい道に見た目上は接しておりますが、敷地と道の間に別の土地があるため現状では接道は取れておりません。平成11年以前の建物で主事のただし書きで建っている状態と思われます。元々は田んぼだったと思われます。

●会長
昔とはだいぶ形状が変わっているということですね。ラム一侧の出入り口は将来は閉じられるのでしょうか。

●事務局
おそらく閉じられるとは思いますが、赤線があるため完全に閉じるのは難しいかと思います。

●委員
1号から3号議案まで話を聞く中で空き家、建物の老朽化の話が何個か出たと思いますが、対象通路等に危険がおよぶ可能性がある場合は市として指導等は可

能なのでしょうか。

●事務局

許可に絡めてというのはなかなか難しいです。適切に管理してくださいとまでは言うことはできますが、そこから強制的に何かをとというのは難しい状況です。

●会長

通路部分は民のものなので取扱いが非常に難しいと思います。影響の出そうな範囲の建物については隣地、近隣の方と仲良くして解体してもらうのが一番いい。

●委員

下水が隣地を通って排水となっておりますが問題はないでしょうか。

●事務局

隣地の合意が取れて、技術的に排水できるということであれば問題はありません。

●会長

通路斜線制限も問題ないでしょうか。

●事務局

問題ありません。

●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 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、2 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 2 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。