

令和4年度第1回周南市建築審査会

(議事録)

日 時：令和4年9月21日(水)

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：建築基準法の道路に2m以上接しない敷地における建築物
について

許可条項：建築基準法第43条第2項第2号

- (3) 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4年9月21日（水）午後13時30分～午後14時30分

□出席者

- (1)審査会委員 5名

古田委員、守田委員、竹下委員、川崎委員、兼崎委員

- (2) 都市整備部部长 高瀬

- (3) 事務局 6名

(幹事) 建築指導課課長 高木

(書記) 主幹 川井、課長補佐 永尾、係長 小林、濱本、井門

会 議 要 旨

1. 開 会

- (1) あいさつ

- 司会あいさつ
- 部長あいさつ
- 課長あいさつ
- 職員紹介
- 委員紹介

(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

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、委員が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

推薦なし

●事務局

事務局といたしましては、前期においても会長を務めていただきました、古田様を再度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期より審査会委員を務めていただいている守田委員さん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。

●司会

ありがとうございます。

ただ今、委員の皆様のご承認をいただきましたので、会長に古田委員、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、古田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。

それでは、古田会長からお願いいたします。

●会長あいさつ

●司会

ありがとうございます。

続きまして、守田会長代理お願いいたします。

●会長代理あいさつ

●司会

古田会長、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をお願いしたいと思いますので、これからの議事の進行を古田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、兼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

はい。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すること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。

最初に、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。

●委員

今回の対象通路は北側からということですが、配置図をみると南側に県の公社があり、位置図でいうと通路的な形態が表現してあります。配置図には南側の県有の通路 3.0m の表記があって、実際には工事とかはこちらの方からされるのではないかなと思います。南側敷地は県の所有なので、なかなか整理はできていないと思うのですが、ここに至った経緯を確認したいです。

●事務局

この場所は県有地であり、基本的に周南工業用水道事務所が管理しており、我々も設計事務所もこちらの部署の方と話をして内容は確認しております。県有地は一部を除いて敷地全体が更地の状態であり、配置図にもありますように申請敷地までは 3.0m の通路が実際にはあります。それについて地積的にはすべてが県有地で、そこに 3.0m の通路はありますが、分筆されて通路状になっているわけではありません。また将来的な計画としてここがどうなるかもまだ全然決まっておりません。この県有地側からの通路は現状通れてしばらくはそのままという話は聞いておりますが、それを今回の通路に指定する

となると、現状として計画が決まっていないものに対して許可対象の通路とする同意はできませんとのことでした。ですので、今回は南側ではなく北側からのルートで通路を指定させていただいてそれによる許可とさせていただいております。

●委員

今回、たまたま通路的な形態はあるものの将来の利活用を含めて、そこが安定的な通路として活用できるかということ、そこは担保できないということで北側の通路を対象通路としたということですね。

●事務局

はい、その通りです。

●委員

今回の対象通路だと一番狭いところでは0.95mしかないので車が入るのは不可能ではないかと思うのですが、それでいいのでしょうか。一応法規上許可通路は確保したいけど、2mないといっても1.6m、1.7mとかそのくらいを想定しているのかなど。0.95mはあまりにも狭くて本当にこれでいいのかと思うのですが、法律的には問題ないのでしょうか。

●事務局

幅については1.8mあれば通常の2項道路ということで、道路として考えていきます。今回はそれ以下の状態であるので、新築であれば許可できないということになります。ですが、今回は建替えということでもともとあった建物を建て替えるということになりますので、建っていたものの建替えについてこの土地に建築できないということは考えていません。

●委員

実際工事をするとしたら南側の通路から入って来るわけですね。

●事務局

そうですね。工事車両が通ることに関しては、周南工水の事務所もそれについて通行止めまでは考えていないとのことでした。文書のやり取りはしておりませんが、設計事務所の方とも確認されて、そういう状態と聞いております。

●委員

工事が終わってから、建物が建ったとして駐車場を設けると思うのですが、その通行はどうするのでしょうか。

●事務局

その通行についても、現状のところ通行止めまでは考えていないということでした。

●委員

今後、県有地がどのような利用のされ方をするかわかりませんが、敷地全体を何かに活用して利用するとなった場合、駐車場に入れられないということになります。その場合の約束事みたいなことを文書で交わしておく必要がないのかなと思うのですが、そこは大丈夫でしょうか。

●事務局

今回、北側の通路で計画しているので、そこまでの話は我々も聞いておりませんが、最終的にこの土地全体についてなんらかの状況が変化するとなれば、それはその時の状態の話の中で進むということだと思います。今すぐこの通路上のものが現状なくなるという計画は今のところないというところまでは聞いております。

●委員

配置図をみると北側の基準法道路から敷地に至るまで2か所くらい左の方から道路が接続しているみたいに見えるのですが、これは接道があるのでしょうか。車は入りますか。

●事務局

接道は無く、車も入らないです。

●委員

例えば、火災の時の緊急車両とかは県有地から通って来るということですか。

●事務局

そうなると思います。

●委員

今提出していただいている敷地の設定で、駐車場の情報は図面上にはないですか。明確に駐車場を使うという意思表示はないのでしょうか。建替えなので今までは徒歩で生活されていて、一時的に駐車はするかもしれないけれど、もともとそれを想定されていないのであればいいのかなと。他の委員がおっしゃったように緊急車両も将来的に県有地がどうなるかわからないので、それが利用できる間は利用できるけれど基本的に利用できなくなった場合も対象通路の中で緊急車両は入れないけれど、そこは今まで通り対応できるという整理をされているのかなと思いました。

●事務局

はい、そうです。

●委員

図面から見ても平屋建てですし、申請者はおそらく高齢者なのかなと思われるのですが、もう車を使わない想定なののでしょうか。申請者の年齢はおいくつくらいなののでしょうか。

●事務局

申請者の年齢等は確認しておりませんが、ご家族で移り住まわれるということですか。

●委員

そうでしたら、なおさら車は使いたいということですね。県の方に敷地の通行を黙認していただくという前提で成り立っているということですね。

●事務局

当初はですね、県有地の中を通って来るという形の許可を模索されておっ

たのですが、最終的に県の方として、敷地内を歩いて行くという通路に対して許可の対象通路にすることは現状としては認められないという話になり、今の通路を今回の申請の対象通路とすることになりました。県有地の中で明確にそういう通路上の分筆がされていたり、通路として確定していればそれは有り得るのかなとも思うのですが、現状ここはほぼ更地になった状態で、今回の敷地に対しても 3.0m の通路で直接いける状態にはなっているけれど、将来的なことまでは補償できないということで、北側からの通路を対象通路という形で議案としてお願いしているということになります。

●委員

今の県有地が全部更地で売却されるとなった場合でもタイプ 2 には該当するということでしょうか。現状は県有地を使って工事ができるということが一番大きな建替え可能な理由だと思うのですが、この県有地が使えない状況であったとしてもタイプ 2 の許可要件には該当するのでしょうか。

●事務局

その形として今回の議案にかけさせていただいております。県有地、実際にはその形がありますけれども、それがなくても今回のものであれば建替えができますよということで許可の審査をお願いしているということです。

●委員

事実上、通路の通行をしていたら通行地役権の問題が発生しそうだなと。司法上の問題にはなりますが、事実上車で通行できていた、また県有地を通行させてもらっていたという状況が続くと、ある日突然通行できませんと言われた時に、建てた方が通行地役権を主張する等といった司法上の問題が発生しそうだなと思います。

●事務局

そういうことも有り得るかなと思います。実際のところ、車の出入りもしばらくはあると思います。ただ、このことに対して県の所有者として、敷地内の通路を許可対象の通路として認めることはできないと意思表示をいただいています。南側通路については、当面は通行止めにはしないということをお県所有者の方にも確認できており、また今回は対象通路ではない部分の話ですので、そのまま話を進めております。

●委員

特定行政庁としては、実際の形態があり、利用の実績、それから安定的なことという地目の中で赤線が含まれていることから、その安定性等を含めて、今回の北側の対象通路を選択されたのかなと思います。

●事務局

はい、そうです。

●委員

今回の申請敷地の許可対象通路を挟んですぐ下の敷地についてですが、もしこの南側の県有地の敷地に何か計画が出た場合、今回の対象通路のセットバックは適用されるのでしょうか。

●事務局

今回の対象通路を使って南側の県有地の敷地に建てるということでない限り、許可対象通路に対してのセットバックは発生しません。

●委員

タイプ 2 の建替え等というのは、いわゆる躯体を残してリフォームするだけではなくて建物があつたものを取り壊して新たに建てることも建替え等に含まれるという解釈で良いのでしょうか。

●事務局

もともとここに建物があつたという状態であれば、それを建て替えるということになります。現状更地でも過去にそこに建築物が建っていたということであれば、そこが宅地でそれに対する建替えになります。建築基準法上の扱いとしては新築ですが、許可対象としては建替えという読み替えをしております。

●委員

建替え等ではなくて建替えに該当するということですか。

●事務局

そういうことです。

●会長

他にありませんか。

ご意見がないようでしたら、第 2 号議案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。

●会長

続きまして、10 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

(説明) 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の包括同意について 10 件

●会長

それでは、議事につきまし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。それでは進行を事務局にお戻しします。

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 4 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。