

令和4年度第2回周南市建築審査会

(議事録)

日 時：令和4年12月19日(月)

場 所：周南市本庁舎 5階 委員会室3

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. 閉 会

会議時間 令和4年12月19日(月)13時30分～14時

出席者

(1) 審査会委員 4名

古田委員、守田委員、竹下委員、兼崎委員

(2) 事務局 5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

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古田会長にお願いいたします。よろしく
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

はい。引き受けます。

【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。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1号について説明）

●会長

ありがとうございます。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

奥のお宅がどうなるのか気になりました。今回の建物は基準に適合で良いですけど、その一軒奥に同じようなものが見受けられたので。そちらは今回どのようなになりますか。

●事務局

今回の計画では奥の建物はそのまま残した状態で、申請地の一軒だけをブロック塀と共に解体し、そこに事務所を建設する計画になっています。その敷地含めて全て申請者がお持ちの土地で借家として何件か建てられています。その内の全てが空き家になっている状態で、そこに何か建てる予定はないと聞いています。

●委員

先で同じような許可を取らなければいけないのかなと。今回とは関係ないですけど。

●事務局

そうゆうことになります。

●委員

今回、一般の住宅から事務所への建替えて、申請者がこの土地を持たれている不動産業者。事務所というのはどのような形態でしょうか。規模が小さいので周辺に与える影響は住宅と同等という考えと思いますが。

●事務局

解体業者になるんですが、そちらに事務所として貸すと聞いています。不動産業者の方で建てて、その建てた状態で賃貸に出すと。

●委員

貸事務所で今は借りられる先が決まっていますそれが解体業者の事務所というイメージですか。

●事務局

はい。そうです。

●委員

事務所の平面図を見るとトイレが無いですね。ということは、ここには人が常駐しない倉庫みたいになるのかなと思ったんですが。何か流し台みたいなものはありますけど、トイレが無くて事務所が成り立つのかなと。本当に事務所として使うのか疑問ですが、その辺何か聞いておられますか。

●事務局

トイレの話は詳しく聞いてないのですが、仮設のトイレですとかそういったものを設置されるかなと想像しています。

●委員

事務所と名乗りながら違う使い方をされるのではないかと懸念されます。解体業者ですからほとんどは現場に出ているからトイレは必要ないと。朝出掛に車に乗って仕事終わりに帰ってくるというものだからトイレは必要ないということなのかもしれないですね。トイレが無いのは非常に気になりますけど。

●委員

元々解体業者さん自体は本社とか他のところにもあって、あえてここに借りてここで事務所をする意図によって懸念が生じます。この用途地域は何ですか。

●事務局

第一種住居地域です。

●委員

第一種住居地域ですよね。面積が小さくても場合によっては用途制限が発生します。事務所は基本的にはかからないですけど、違う用途であればひょっとすると用途制限がかかる可能性が0ではないですね。そういうところの懸念があります。

●委員

何かの倉庫に使うんじゃないのかなっていうことを思っていて、そこに格納する収納物によっては用途制限がかかるのではないかなという気がします。トイレが無いってことを伺って倉庫的に使うのではないかって思いますけど。

●事務局

解体業者なので車両基地のような、その事務所という形で使われると聞いています。実際の車の出入りというのは、配置図を見ていただくと2号線側からできます。ただそちらからの接道というのが、間に赤線が横切っている状態で、2号線接道という形にはできなかったので、敷地的にはこうゆう形になっています。朝、運転手さんが来て車両を出してまた夕方ここに車を持って帰ってという、そのための事務所というように聞いています。だから通常の事務をすところは別にあるでしょうけど、使い方としてそのような使い方をされると聞いています。

●委員

そうするとこの広場が車両の基地で、いろんなところに車が停まるということですか。

●事務局

どれだけ停まるのかというのは分かりませんが、今ある事務所から何台かこちらの方に車両を置くという形を聞いております。

●委員

建物を解体してまた新しく作られるというところで安全性の確認をしながらという説明があったと思うんですけど、このあたりは補足として安全性を確認するうえで何か伺われているのかということが1つと、解体にあたっていろいろ工事車両の出入りとかっていうところで往来が激しくなることもあると思うんですけど周辺の近隣の方たちに対する何かアナウンスみたいなものはあるのでしょうか。

●事務局

説明した安全性というのは申請建物に対しての擁壁の高さや擁壁から離して建てますという安全性です。

解体するときの安全性というのはシート養生などをして解体する形になると思いますし、解体する前は近隣等への周知は業者の方でされるはずなので問題ないと思います。

●会長

他にありませんか。ご意見がないようでしたら、第1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1号は同意することに決定します。

●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13日に千葉県千葉市で行われた第69回全国建築審査会長会議に古田会長にご出席いただきました。古田会長、一言よろしくお願い致します。

●古田委員

(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4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。