

# 令和5年度第4回周南市建築審査会

(議事録)

日 時：令和6年3月22日(金)

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) 委員の出席状況

### 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) 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 6 年 3 月 22 日（金）10 時 00 分～10 時 30 分

□出席者

- (1) 審査会委員 5 名  
守田委員、竹下委員、川崎委員、兼崎委員、河野委員
- (2) 事務局 5 名  
(幹事) 建築指導課課長 河村  
(書記) 主幹 川井、係長 貞本、濱本、桐田

## 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守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、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

はい。

●会長

どうもありがとうございます。

次に、本日の議案第1号についてですが、個人の建築物の案件という事で、  
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  
基づき非公開といたしたいと思います。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1号は、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。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

今回は写真を見ると元の建物があるんですかね。所有者は違う方かもしれませんが建物自体は建替えですか。

●事務局

今回の計画ですが、確かに建物が写っていますが、敷地自体を大きくして大きな建物を建てる計画です。敷地自体が大きくなるために、敷地単位で考えた時に許可としては新築、建替えではなく新築という取扱いとしています。

地籍図があったと思いますが、元々は 2900-2 の位置に建っており、今回は 2900-2 と 2902-6 を足した敷地で、広がった敷地になるので、同一敷地ではないということで新築という形になります。

●委員

今回は東側について整理されていますが、道路自体の幅員としては西側の方が広く、それなりの通路の形態があります。申請主義になるのかもしれないですけど、どのような形で整理されたのでしょうか。

●事務局

西側ですが、これはさらに奥のところに建物がありまして、その方の敷地として、敷地延長部分として整理されています。うちの台帳上も敷地として申請が出されています。舗装をして側溝もしっかりありますが、ここはあくまでもさらに奥の方の敷地ということになっています。通路という扱いにはならないということです。

●委員

そうすると 2 点、1 つは別の建物の敷地である。もう 1 つは今回敷地を広げるので基本的にはゼロベースで新築、その扱いになるということですね。

●事務局

はい。そうです。

●委員

A 断面図で今回対象の通路が東側にあるということですが、通路の後退位置に既存のブロックがあるんですけど、これは断面図を見ると特に解体などの指示もなく、既存 CB2 段、H400 敷地側としか書いていないのですが、これは、通路後退に掛かっているので、撤去ということで許可を出すということになるのですか。

●事務局

2項道路と同様に考えて、造りなおす際は下がって下さいという形で指導をしています。要するに今回直ちに撤去して下さいという指導はしていません。

●委員

撤去の指導はしていないということは将来ということでしょうか。

●事務局

将来4mになるよう、その範囲内に新しい擁壁は建てられないという形にしています。実際の車の出入りというのは先ほどの西側からも出入りすると聞いています。

●委員

触らなければ、次に触るときはバックするとして、今回は触らないってことが前提だからこのままという解釈ですか。

●事務局

はい。通路内には建てられないということで誓約書をいただいております。

●委員

いただいているCの写真のところに2段ぐらいブロックがあります。先ほどからの話で、このブロックは撤去しなくて良いってことですか。

●事務局

今回は撤去することを条件にしないということになります。

●委員

2mセットバックしなくて良いということになるんですか。

●事務局

敷地としてはこのセットバック部分を自分の敷地ではない、通路部分としますという感じになります。今後、このブロック塀を補修したいということがあったら、撤去し、セットバックして通路より外の部分でないと建て直すことができませんという形にしています。

●委員

それは一般的にセットバックする時はそのようになるのでしょうか。

●事務局

セットバックがあるのは許可ではなく、2項道路と言われる道路の中心セットバックで、そちらも触るときには下がちなさいという指導を周南市ではやってきております。

許可時点で全て下がって 2m以内にあるものを全て撤去してという話ではなく、今後、そこの部分を改修等する時には下がって下さいという話をさせていただきます。今回そこは触りませんということであればセンターバック部分に擁壁とかブロックが残る形になるんですが、将来的には下がって下さいという話をしています。

●委員

本来ならいわゆる包括同意なのかなと思ったんですけど、先ほど言われたように 2 つ敷地が合わさっているから包括同意の対象にはならないということで審査会が必要になったんですね。

●事務局

元の敷地に建替えることを建替えと捉えてまして、敷地自体の形を変えて新たに建物を建てるっていうものは新築として運用しています。

●委員

それは、2筆になったからですね。

●事務局

前の建物は 1 筆に建っていて、今回建てるのは 2 筆合わせた大きい敷地であり、そこに建て直す計画のため新築になります。

●委員

それは慣行というか、そのような扱いをする、しないというのは事務局の方で考えるのですか。

●事務局

建築基準法的には新築なんですけど、許可において建替えというのが何かということで、通路に対して同じ敷地に同じようなものを建てるものを建替えとして扱っていますので、大きな土地を割ったり、小さい筆をたくさん集めたりとか、そのような計画は全て新築として、要するにその通路に対して新たに建つ建物として捉えています。

●委員

西側の道も使われて、実際はさっき言われたように奥の方の敷地だから同意が取れないということなんですか。

●事務局

通路ではなく敷地のため、同意が取れないという話ではないです。

通路というのはみんなで共有しています。そちらは奥の方の敷地のために占有している部分、道路のような形になっているだけでそこはその人の家のために占有されている部分です。今回その部分は占有されている部分なので通路にはできない、奥の方の敷地だという形でしか捉えられません。実際には舗装されていて、今回の許可対象通路に比べればしっかりしたものですけど、あくまでもそれはお隣の敷地となります。

●委員

そこを通行するかどうかは、奥の方と建物の人の権利の問題で、ある日突然塀を建てられても文句は言えないという話でしょうか。

●事務局

はい、そうです。

●委員

東側が道路に代わる通路ですが、実際はブロック塀があり、車も入れないですね。緊急車両が入ろうと思っても入れない状況。車が入れるような道路を造るつもりはないということですね。

●事務局

そうですね。今のところその計画は無いです。

●委員

そうすると何か緊急車両が入ろうと思うと当然入れない。それで問題ないでしょうか。

●事務局

道路に接している敷地の場合でも、道路側に塀を建ててはいけないとか、そういう規定はそもそも無いです。ただ、道路から有効に出入りできるよということなので、2段のブロック塀に人が通れる程度の間が空いています。要するに通路に対して有効に接しているかという判断をする時に出入りができるのであれば有効であるというように判断しています。

●委員

別に車を入れるか入れないかは自由ということですね。

●事務局

はい。

●委員

許可対象通路の4mを確保したいということで整備する時に、県においても悩ましいところです。基本的に事務局が言っていた2項道路は将来的には4mを確保する形ですね。ただ、その時点で道路内にあるものについて、道路内に建築制限をかけるというところまでは財産権なども含めて、すぐに撤去するような状況には中々踏み切れない。道路自体でもそういう前提であるため、次にその物自体を触るときには撤去して最終的には4mにするということになっていくと思います。それに準ずる形で、今回許可で特別に建物自体を建てさせるんですけど、この時点で撤去させるところまでは踏み切れないという行政庁が多いと思います。今回確かに建物を建てるのと一緒にとりあえずという考えもありますが、ブロック自体をその人は触らないということですね

●事務局

はい、今回の工事では触りません。

●委員

誓約書において、この通路内で物理的に触る場合は、その時は撤去して下さいと、それを担保にして将来的には4mとれるように考え、運用されているんですよ。

●事務局

はい、そうです。

●委員

有効に出入りできる幅っていうものの定義はあるんですか。

●事務局

今回は戸建ての住宅ということなので、特に数値化はしていませんけど、概ね75cmとか、60cmとか、人が歩いて出入りできる幅ということですね。



●委員

加工するとか触るという言葉が使われていたと思うんですけど、例えばブロックに色を塗るとかっていうのは触ることになるのか。絶対にやってはいけないのは、このブロックを基礎にしてフェンスを建てることで、これは加工に入ると思うんですけど、そういった所の詳細な指示ですね。要は誓約書の中を書くべきではないかと思うんですけど。それだけの猶予と財産権をしっかりと守るといふ。あなたの主張もしっかりと受け止めるけど、ここから先はやってはいけないというようなことは、今回の場合は書くべきじゃないかなと。このブロックについて、どこまで触るのか。これはやってはいけないと明文化するか、口頭で伝えるのか。その当たり、加工と触るの範囲というか定義みたいなものを教えていただければと。

●事務局

現在のところ明確な境界は設定していませんが、フェンスを建てるのは当然加工に当たると考え、撤去して下さいと言いますし、一部撤去という話があれば全て撤去対象とします。ただ、色を塗るについて今まで言ったことは無いんですけど検討はさせていただこうと思います。

●委員

もちろん前向きな補修っていうのもあると思います。今あるものをより長く持たすために撥水の塗料を塗ったりとか。それが触るに入るのか非常に難しいところなんですけど、これから無くはないケースなのかなと思うので。市としても、ここは良かったけどあっちではというのはまずいと思うので、庁内で協議されて決めることがあれば、内規など決められた方が良くないかなと思いました。

●事務局

検討させていただきます。

●委員

ブロック塀などで基準に適合していないようなものが許可時にあれば、それはきちんとしなければなりませんね。特に支障が無いものは、残すにしても極力退けていただきたいですね。

●委員

ここの雨水桝なんですけど、既存の雑排浸透桝へ流量比較により、とあるんですけど何か計算とかそういったものがあるんでしょうか。

●事務局

計算書の提出までは求めて無いです。今までの流量に対して今回の流量を検討されており、今回は 2 ヶ所に分けるということで、それが計算上問題ないことを確認されています。

●委員

浄化槽などがあつたか分からないですけど、雑排水をそこに流していたということですかね。それは西側の通路にむけて勾配が取れないからということですかね。

●事務局

そのように聞いてます。

●委員

今回は二世帯住宅ですよ。建築基準法に二世帯住宅は出ていないですけど、こういった許可案件に対して世帯が増え、人の数が増えることに対しては関係ないんですかね。

●事務局

今のところそれは許可基準の中に規定はありません。一戸建ての住宅ではなく、長屋になってくると話は変わりますが。

●会長

他にございませんでしょうか。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に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。  
続きまして、1 件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 1 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。  
ありがとうございました。

### 3. 閉 会

#### ●司会

委員の皆様ご協力いただきありがとうございました。以上をもちまして、令和5年度第4回周南市建築審査会を終了いたします。お疲れ様でした。