

# 平成29年度（第1回）倉敷市建築審査会 議事要録

平成29年10月17日 10:00～10:45

倉敷市役所 9階 902会議室

（出席者）

【審査会委員】堂下会長（議長），安達委員，加藤委員，竹下委員，工藤委員，松岡委員

【建築部】田中部長，仁科次長

【事務局】遠藤課長（司会），平垣主幹，小幡主幹，松尾係長，山本主任，生水技師

【傍聴人】0名

## 1. 開会

〔司会〕では、ただいまから、平成29年度第1回の倉敷市建築審査会を開催させていただきます。  
宜しく申し上げます。

まず、会議の成立についてご報告をさせていただきます。委員総数7名に対して、本日、6名の委員の方にご出席を頂いたということで、過半数以上のご出席を頂きましたので、「倉敷市建築審査会条例」第4条第2項の規定により、会議は成立していることをまずご報告させていただきます。

次に、お配りしています資料の確認をお願い致します。一番頭に「本日の次第」、次に両面コピーとなっております、中央下にページがあるものでして1ページから43ページまでの資料を付けさせていただきます。それでは、会議のほうに移りたいと思います。始めに、建築部長よりご挨拶を申し上げさせていただきます。お願いします。

## 2 挨拶

〔建築部長〕

## 3 事務局等紹介

〔司会〕 それでは、今年度の建築部及び事務局の職員を紹介します。

（事務局職員紹介）

どうぞ、よろしくお願いします。

#### 4 議事

[司会] 続きまして、議案第1号に進みたいと思います。

ここからの議事進行は、堂下会長へお任せ致しますので、よろしくお願いします。

[議長] 改めまして、おはようございます。本日は足元の悪い中、早朝からお集まりいただきましてありがとうございます。それでは、議事に進む前に、「倉敷市建築審査会運営要領」第4条の規定により、会議録には、内容確認という意味で、会長と1名以上の出席委員の署名・捺印をお願いしております。そのため、会議録署名委員を会議毎に決めています。よって、今回の会議録署名委員を指名したいと思います。

今回は、松岡委員にお願いしたいと思います。松岡委員お願いします。

[松岡委員] はい。

[議長] それでは、事務局より議案第1号について説明して下さい。

#### ○議案第1号 建築基準法第43条第1項ただし書き許可について（事例説明及び報告）

[事務局] 議案第1号に入る前に、まず、建築基準法第43条第1項ただし書の許可制度の説明をさせていただき、その後に許可の事例説明及び報告をさせていただきます。

それでは、制度の説明をさせていただきます。

建築基準法第43条では『建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない。』と規定されています。画面青字で示しております、ここで言う「道路」とは、建築基準法第42条に規定する道路に該当するものをいいます。

ここで、建築基準法第42条に規定する主な道路について、ご説明します。まず、建築基準法第42条第1項各号の道路についてです。法第42条第1項第1号に該当するのは、国道・県道・市道等、道路法による道路で、幅員4m以上のもの。第2号に該当するのは、開発道路等の都市計画法、土地区画整理法等による道路で、幅員4m以上のもの。

第3号に該当するのは、都市計画区域の指定を受ける前から存在する道路で、幅員4m以上のもの。第4号に該当するのは、道路法、都市計画法などにより新設又は変更される、2年以内に事業執行予定の幅員4m以上の道路で、特定行政庁が指定したもの。第5号に該当するのは、

土地を建物の敷地として利用するため、建築基準法施行令の基準により築造した幅員4 m以上の道路で、特定行政庁からその位置の指定を受けたもの。一般的には「位置指定道路」と呼ばれているものです。

続いて、建築基準法第42条第2項に規定する道路についてです。

原則、建築物の敷地は幅員4 m以上の道路に2 m以上接することとなっていますが、幅員4 m未満であっても次の一定の要件を満たすことにより、建築基準法の道と見なしています。すなわち、「都市計画区域の指定を受ける前から、現に建物が立ち並んでいる幅員4 m未満（倉敷市では幅員1.8 m～4.0 m未満）の道であって、建築基準法の道路とみなし、特定行政庁が指定したもの。」がこれに該当し、一般的には「2項道路」と言われています。

この2項道路に敷地が接する場合、道路後退が必要となります。後退方法は、道路の中心から水平距離2 mの線を敷地の境界とみなす「中心後退」が基本ですが、当該道路がその中心線から2 m未満で高低差2 mを超えるがけ地や水路幅1 mを超えるの川等に沿う場合は、当該がけ地等の反対側の境界線から水平4 mの距離をその道の境界線とみなす「一方後退」となります。先ほど述べたとおり、それぞれの後退線が「敷地の境界」とみなされるため、後退線以内の部分は、建築物の敷地として含むことはできません。以上が建築基準法第42条に規定する主な道路になります。

これらの道路に建築物の敷地は2 m以上接しなければなりませんが、建築基準法第43条の規定では、建築物の敷地が、法42条に規定する道路に接道できない場合、下線部のとおり、ただし書において『その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りではない。』と規定されているため、特定行政庁である本市が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、本建築審査会において同意を頂ければ、例外的に許可をすることができます。

また、このただし書の許可の基準については、赤字で示す「国土交通省令で定める基準」として、建築基準法施行規則第10条の2の2各号のいずれかに掲げるもの、と規定されています。なお、建築基準法施行規則については、以降「省令」と省略させていただきます。

第1号では、その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。第2号では、そ

の敷地が農道その他これに類する公共の用に供する幅員 4 m 以上の道に、2 m 以上接すること。  
第 3 号では、その敷地がその建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。とされています。

この省令第 10 条の 2 の 2 第 1 号から第 3 号の基準に基づき、許可に際しての判断について、必要な事項を定め、適正な法の運用を図ることを目的として、本市では「倉敷市建築基準法第 43 条第 1 項ただし書許可基準」を定めています。なお、この基準は岡山県内の統一基準であり、策定時には本建築審査会の承認を受けているものです。省令各号の判断基準については、倉敷市建築基準法第 43 条第 1 項ただし書許可基準第 3 に規定されています。

まず、省令第 10 条 2 の 2 第 1 号に対応する判断基準 1 は『国、県、市町村等が管理する公園、緑地、広場などの広い公共空地に、建築物の敷地が 2 m 以上接し、当該空地を經由して道路まで支障なく通行できること。』等となっております。

次に、省令第 10 号 2 の 2 第 2 号に対応する判断基準 2 は、『建築物の敷地が幅員 4 m 以上の農道その他これに類する公共の用に供する道路に 2 m 以上接すること』等となっております。また、この判断基準に該当するものは、専決同意一括処理対象となります。専決同意一括処理については、後ほどご説明いたします。

省令第 10 条の 2 の 2 第 3 号に対応する判断基準 3 については、(1) ～ (3) の 3 種類の判断基準があります。

はじめに、判断基準 3 － (1) 「河川ばさみに係る基準」については、『敷地と道路との間に「河川等」が存在し、敷地から道路に至る橋などの幅員 2 m 以上の通路が確保され、当該通路により敷地への出入りに支障がないこと。』等となっております。この判断基準に該当するものも、専決同意一括処理対象となります。

次に、判断基準 3 － (2) 「既存戸建住宅又は既存戸建住宅以外の増改築に係る基準」については、『省令第 10 条の 2 の 2 の施行日（平成 11 年 5 月 1 日）の前から存在する建築物の建替え又は増築等によるもので、その敷地が 42 条 1 項に該当しない幅員 4 m 未満の道又は 42 条 2 項に該当しない幅員 1.8 m 未満の通路に接するもの。』等となっております。

また、判断基準 3 － (2) には 1 と 2 があり、1 は既存の「戸建て住宅」、2 は既存の「戸建て住宅以外」の増改築に係るものとなります。なお、判断基準 3 － (2) － 1 については、専決同意一括処理対象となります。

続いて、判断基準3－(2)－2「公益施設等に係る基準」については『その他公共・公益施設などの建築物で、その特性（用途、規模、位置及び構造）に応じ総合的に検討し、交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効に接するもの』等となっております。以上が判断基準の説明になります。

最後に、建築基準法第43条第1項ただし書許可における建築審査会の同意についてですが、「倉敷市建築基準法第43条第1項ただし書許可基準」に規定する判断基準2号、3号の(1)、3号の(2)の1については、倉敷市建築審査会同意一括処理基準の規定に基づき、会長の専決同意を得て許可するものとし、直近の審査会にて報告することとなっています。

なお、判断基準1号、判断基準3号の(2)、判断基準3号(2)の2、判断基準3号(3)については、個別に建築審査会へ同意を諮るものとしております。

以上で、建築基準法第43条第1項ただし書許可の制度についての説明を終わります。

[事務局] それでは引き続き、議案第1号の事例説明及び報告をさせていただきます。建築基準法第43条第1項ただし書き許可の判断基準2号、3号の(1)、3号の(2)の1につきましては、倉敷市建築審査会同意一括処理基準に基づいて、会長の専決同意を得て許可するものとし、直近の審査会にて報告するものとなっています。

今回の報告案件は、平成29年2月1日～平成29年9月30日までに許可したもので、83件になります。各判断基準の内訳及び事例説明につきましては、担当から報告させていただきます。

[事務局] よろしく申し上げます。それでは、内訳を説明いたします。

まず、判断基準2号の4m以上の農道等に接道したものは5件でした。この判断基準2号はその敷地が、建築基準法の道に該当しない、幅員4m以上の農道その他これに類する公共の用に供する道路に2m以上接することで許可するものです。

要件は次の通りです。①公共の用に供する道は農道、林道、河川管理道路、港湾道路など公的機関が管理している道であること。②当該道の管理者から承諾が得られること。③当該道が建築基準法第42条第1項第1号道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。④敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

次に、報告しました5件の内の1つを事例説明いたします。総括表では、『許可番号：H28建築許可倉敷市00137号』になります。この許可申請の概要は次の通りです。

建築場所：倉敷市児島塩生                      用途地域：工業専用地域（容積率200% 建蔽率60%）

工事種別：増築                                      主要用途：工場（申請建物：廃棄物置場）

申請棟数：1              構造：鉄骨造              敷地面積：25,838.03㎡

建築面積    申請：85.10㎡    既存：2,529.40㎡    計：2,614.50㎡              建蔽率：10.11%

延べ面積    申請：85.10㎡    既存：2,640.58㎡    計：2,725.68㎡              容積率：10.50%

になります。

この許可申請は、要件①のとおり、幅員20.0mの臨港道路に接道するものです。また、この臨港道路を使用するにあたり、管理者より承認を頂いており、要件②を満たしております。要件③であります、「当該道が建築基準法第42条第1項第1号道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。」ですが、道路とみなした時にかかる道路斜線の制限は、法の適用を受ける距離の範囲が20mを超えているため適用外になります。次に、要件④の「敷地内の雨水、污水等の排水処理が行えること。」ですが、青色ラインが雨水放流経路を示しており、既設の敷地内雨水排水路を經由して敷地西側の水路に放流しています。また、今回の申請建物には污水排水はありませんが、既設の建物の污水排水については、「排水処理施設」にて水処理を行い、敷地西側の水路に放流しています。

以上のことから、本申請は、要件に適合していると判断し、許可をいたしました。

[事務局] 次の判断基準の報告を行います。判断基準3号の（1）の水路挟みによるものは61件でした。

この判断基準3号（1）は、敷地と道路との間に河川等が存在し、敷地から道路に至る橋などの通路が幅員2m以上確保され、当該通路により敷地への出入りに支障が無いことで、1mを超えている水路等を橋がけで許可するものです。要件については、①「河川等」に、敷地から道路に至る橋などの通路（幅員2m以上）が確保され、当該通路により敷地への出入りに支障がないこと。②当該「河川等」の橋等を通路として利用することについて、占用許可等により、その管理者の承諾が得られていること。③道路を前面道路と見なしたとき、これを前提として適用される法第52条の規定（前面道路幅員容積率制限）を満たす建築物であること。

④「河川等」と敷地の境界線から、道路の反対側の境界線までの距離と同じ幅員を有する前面道路に、敷地が接道していると見なしたとき、これを前提として適用される法第56条第1項の規定（道路斜線制限）を満たす建築物であること。⑤建築物等の制限に関する条例（岡山県条例10）第8条から第10条までの規定中、「道路」とあるのを当該『「河川等」を間に介して存する道路』と読み替えたとき、これらの規定を満たす建築物であること。（ただし、第8条第2項及び第10条の「敷地が道路に接する部分の長さ」は当該橋等の通路幅員をいうものとして判断する。）⑥敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

報告しました61件の内の1つを事例説明いたします。総括表では、『許可番号：H28建築許可倉敷市00129号』になります。この許可申請の概要は次の通りです。

建築場所：倉敷市加須山      用途地域：用途地域の指定のない地域      容積率200%，建蔽率60%  
工事種別：新築      主要用途：一戸建ての住宅      申請棟数：1  
構造：木造      敷地面積：294.51m<sup>2</sup>  
建築面積    申請：91.43m<sup>2</sup>    建蔽率：36.04%  
延べ面積    申請：165.14m<sup>2</sup>    容積率：56.07%

この許可申請は、敷地と道路の間に幅1.7mの水路が存在し、幅2.01mの橋を介して、幅員4.24mの市道に接道するものです。まず、要件①については敷地から道路に至る橋が存在し、橋幅が2.01mあるため、要件①を満たしております。要件②については、敷地と道路の間に橋を架けるにあたり、水路管理者である本市の耕地水路課から占用許可を受けていますので要件②も満たしております。次に要件③ですが、用途地域の指定のない区域における指定容積率：200%であるため、容積率は200%以下ならなければなりません。許可申請における容積率は、56.07%であり、適合しています。要件④ですが、「河川等」と敷地の境界線から、道路の反対側の境界線までの距離と同じ幅員を有する前面道路に、敷地が接道していると見なしたとき、これを前提として適用される道路斜線制限を満たす建築物であること」ですが、道路斜線制限の検討の結果、法の規定を満たしております。要件⑤ですが、主要用途が一戸建ての住宅であり、特殊建築物に該当しないため、対象外となります。次に、要件⑥の「敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。」ですが、青色ラインが雨水放流経路を示しており、水路に放流しています。また、オレンジ色ラインが汚水排水経路を示しており、合併浄化槽で汚水を水処理し、水路に放流しています。

以上のことから、本申請は、要件に適合していると判断し、許可をいたしました。

[事務局] 次の判断基準の報告を行います。判断基準3号の(2)の1の幅員4m未満の通路に接する住宅の増改築が17件でした。

この判断基準3号(2)-1は、平成11年5月1日以前から存在する住宅の建て替えまたは増築等によるもので、その敷地が法42条1項に該当にしない幅員4m未満の道、または法42条2項に該当しない幅員1.8m未満の通路に接するもので、1.8m未満の通路の部分から通常であれば中心後退をして空地を確保することにより許可するものです。

要件は、①建築物の用途が従前と同一であり、戸建て住宅（併用住宅を含む。）であること。②建築物の規模が従前と比べて著しく異ならないこと。③通路の幅員が1.8m未満の場合にあっては、建築物の外壁及び軒裏で延焼のおそれのある部分（建築物の当該通路に面する延焼のおそれのある部分の距離は、通路の中心線からの距離とする。）が防火構造以上の防火性能を有していること。④通路は省令第10条の2の2の施行日（平成11年5月1日）以前から通行の用に供されているものであること。⑤敷地と通路との境界線は、当該通路の中心線から水平距離2m後退した位置にあるものとみなし、後退部分が空地として有効に確保されること。⑥敷地が通路に接する長さは2m以上であること。⑦当該通路が幅員4mの建築基準法第42条第1項第1号道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。⑧敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

報告しました17件の内の1つを事例説明いたします。総括表では、『許可番号：H29建築許可倉敷市00050号』になります。

建築場所：倉敷市児島塩生      用途地域：第一種住居地域（容積率200% 建蔽率：60%）

工事種別：改築      主要用途：一戸建ての住宅

申請棟数：1      構造：木造      敷地面積：180.87㎡

建築面積 申請：46.37㎡ 建蔽率：25.64%

延べ面積 申請：91.91㎡ 容積率：50.82%

要件①②については、今回申請建物は、一戸建ての住宅で、延べ面積、構造、階数共、従前の住宅とほぼ同一であり、要件を満たしています。要件④については、従前の建物が昭和40年10月に建築されていたものであり、その当時から今回接する通路を通行の用に供されてい

たものです。次に、要件③についてですが、今回接する道の幅員は、2.30～3.00mであるため、対象外になります。要件⑤については、「敷地と通路との境界線は、当該通路の中心線から水平距離2m 後退した位置にあるものとみなし、後退部分が空地として有効に確保されること。」となっており、この申請地では、紫破線が通路の中心線から水平距離2m 後退した位置であり、空地を確保する計画となっており、後退ラインを縁石にて明示するようになっています。要件⑥については、敷地が通路に接する長さは2m以上となっているため、適合しています。次要件⑦については、「当該通路が幅員4mの建築基準法第42条第1項第1号道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。」ですが、道路斜線制限の検討の結果、法の規定を満たしております。次に、要件⑧の「敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。」ですが、青色ラインが雨水放流経路を示しており、道路側溝に放流しています。また、茶色ラインが汚水排水経路を示しており、公共下水道に接続しています。

以上のことから、本申請は、要件に適合していると判断し、許可をいたしました。報告と説明は以上です。

[議長] 議案第1号について何か質問はありますか。

[委員] 中心後退についてですが、敷地を引くということですね。縁石等で分かるようにするとのことですが、もともとは申請者の方の土地であるものを、道路の中心から2m後退して、道路として使えるようにする、ということですね。実際に見たときに、道路のように見え、通行していても、その部分は申請者の方の土地ということですか。

[事務局] そうです。

[委員] 個人の敷地の上を通らせてもらう、ということですね。

[事務局] 寄付等をされない限り、個人の土地になります。ただ、この後退部分は建築基準法上、道路として見なすので、この部分に建築物や車庫を建てたり、軒を出したりすることはできません。

[委員] でも、敷地境界には釘を打つのでは？

[事務局] 敷地境界はピン等で明示されると思いますが、先ほどの話はあくまで建築基準法上の取扱いについてです。後退した部分は道路として取られる、といった話ではありません。画面上のオレンジの部分は、道として扱いますが、あくまで個人の土地です。

[議長] 先ほど説明のあった２項道路と違って、これは法第４３条ただし書の許可ですから、セットバックについて条件が厳しいのでしょう。

[事務局] 本来ならば建築物が建てられないところを、建築基準法ができる前からその建築物が建てられていたことを鑑み、例外的に認めるものですので、２ｍのセットバックにより道路を広げることを条件として許可を出すこととしています。後退ラインを縁石で明示することは、許可条件のとおり後退をしていることを示すものです。確認申請や完了検査時にこの許可条件を確認し、確認済証及び検査済証を交付することとしています。

[事務局] わかりました。

[議長] 他に何かありますか。それでは、議案第１号の報告を了承します。

[議長] では次に、その他としまして、５月２５日～５月２６日に広島県福山市で開催された「中国ブロック建築審査会長会議」に、私と随行として、事務局の小幡主幹が出席しました。内容報告を事務局よりお願いします。

[事務局] それでは、報告させていただきます。平成２９年５月２５日と２６日の２日間、広島県福山市で開催されました第３９回中国ブロック建築審査会長会議に出席させていただきました。会議は、中国地区５県における各特定行政庁の建築審査会長及び行政職員が対象で約５８名が参加していました。

議事としては、平成２９年度全国建築審査会協議会の第１回世話人会における報告が島根県からあり、建築許可の事例紹介で岡山市が第２種中高層住居専用地域内における既存火葬場の建て替え許可事例・呉市が第２種住居地域内における自動車修理工場の許可事例・下関市・松江市におけるその他の許可事例、島根県は文化財で保存建築物の指定により建築基準法の適用除外とした事例、また、広島市の建築審査会に対して建築基準法４３条第１項ただし書き許可の取消を求める審査請求があり、裁決で棄却されたとの発表がありました。２日目の鞆の浦現地視察については２名とも所用のため不参加でした。

この度、会議に出席させていただき感じた事は、各行政庁による考え方の相違もありますが、いろいろな視点から物事を考えて対応していく必要があると改めて感じました。なお、意見交換会では他都市における建前ではなく本音の話も聞け、有意義な意見交換ができ、今後の業務に活かせる部分はしっかり取り入れていきたいと思いました。以上で報告を終わります。

[議長] ありがとうございました。今月の２６日から２７日に北海道札幌市で開催されます「全

国建築審査会長会議」に私と随行として、事務局の小幡主幹が出席する予定です。この会議では、建築行政の近況報告や「歴史的建造物などの地域資源の活用に向けた建築審査会の役割」をテーマとしてパネルディスカッション等が行われます。これらの報告については、次回の審査会で、私の方からさせていただきたいと思います。

他に何かありますか。ないようですので、本日の建築審査会の議事はこれで終了とします。

## 5 閉会

[司会] 本日は議案1件ということでしたが、年度内にもう1度、建築審査会を開催予定です。

その際にはまたよろしく願いいたします。では、これをもちまして、本日の建築審査会を閉会させていただきます。ありがとうございました。

承認書

(建築審査会)

平成29年10月17日に開催されました平成29年度第1回倉敷市建築審査会の議事録の内容について承認します。

平成29年10月26日

署名人

倉敷市建築審査会 会長

堂下泰廣 

倉敷市建築審査会 委員

松岡 智子 