

令和7年度 第2回 橿原市建築審査会 議事録	
開催日時	令和8年1月28日(水) 午前10時から午前11時15分
開催場所	橿原市役所 本庁舎 東棟1階 会議室
出席者	委員 佐久間会長、前川会長代理、岡本委員、堂崎委員、 (WEB参加) 小谷委員
	事務局 都市マネジメント部 松永副部長 建築安全推進課 服部課長、田中係長、松田主査
	特定行政庁 建築安全推進課 中川課長補佐、堀川主査
公開・非公開の状況	「橿原市建築審査会の公開等決定の方法及び議事録の確定方法等に関する運営要領」(第2条第1項)に基づき、公開と決定
傍聴者数	なし
議題	1) 署名委員の選出 2) 議案 第1号 「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の同意」 1件 第2号 「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の建築審査会一括同意基準」に適合した許可の事後報告 4件
決定事項	議案第1号 「同意」
審議等の概要 (主な発言の要旨)	別紙のとおり

別紙（審議等の概要）

【公開・非公開の決定】

「檀原市建築審査会の公開等決定の方法及び議事録の確定方法等に関する運営要領」第2条第1項により、佐久間会長が本審査会を公開することを決定。また、傍聴者はおられなかった。

【署名委員の選出】

「檀原市建築審査会の公開等決定の方法及び議事録の確定方法等に関する運営要領」第3条第3項に基づき、輪番制により署名委員に岡本委員、小谷委員を選出。

【その他】

小谷委員についてはWEBにて参加。

【議案の審議等】

○議案第1号

（会 長）議案第1号について説明してください。

（特 庁）（議案第1号について、パワーポイント及び資料により説明。）

（会 長）ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

（委 員）道状通路の所有者は、どなたになりますか。

（特 庁）配置図を基に説明させていただくと、通路の所有者は、通路より南側の申請地とその東隣の敷地は同じ所有者で、通路より北側の敷地の方と各々半分持っておられる状況です。

（委 員）北側の敷地には、2つ建物があって、手前側の家は新しいようですが、奥の家が今後建て替えとなると同じような扱いになりますか。

（特 庁）今後も同じような扱いとなります。

（会 長）通路の所有が個人ということで、基準別表に書かれている所有の承諾というのは、文書などで確認されていますか。

（特 庁）承諾書をいただいています。

（会 長）基準別表のオ欄で、当該建築物の敷地が準防火地域内にあるものと見なし、建築基準法関係規定に問題ないと説明を受けましたが、そもそもこの敷地は準防火地域ですか。

（特 庁）申請敷地は準防火地域には入っておりませんが、許可の条件として準防火地域内に相当する建物で建てるように求めています。

（会 長）わかりました。ありがとうございます。

（委 員）今回の案件の道状通路の奥に、写真では建物があるように見えますが、今後この奥の

建物に関しても同じように建替えの際は許可案件となる可能性がありますか。

(特 庁) 写真の見え方で当該通路に接しているように見えますが、付近見取図を見ていただくと、空き地を挟んでさらに西にある家と思われ、その家は別の西側の前面道路が接していると思われ。

(委 員) 空き地になっているところは、その前面道路で接道できるから許可は出ないということですか。

(特 庁) 基本的には、当該通路に対して既存建物が建っている場合が、建替え等の許可対象にはなるかと思いますが、空き地部分については、現状建物がいないため許可対象の通路にはなりません。

(会 長) それでは、新たにその空き地に新しい建物が建つことは考えにくいということですか。

(特 庁) そこに何かを建てるとしたら、例えば空き地の北側にある道路から新たに開発をかけるなど別の方法であれば、新しい建物が建つ可能性があると思います。

(委 員) わかりました。

(会 長) 他に質問がなければ、特に反対意見はないようですので、審査会としては同意ということよろしいですか。

(全委員) 同意

(会 長) 議案第1号は、審査会として同意します。

○議案第2号

(会 長) 議案第2号について説明してください。

(特 庁) (議案第2号4件について、一括してパワーポイント及び資料により報告。)

(会 長) ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

(委 員) 第2-1号の案件について、今回東側に道状通路を接道していますが、西側にも同じような道状通路みたいなものがあり、この通路から申請地に対してセットバックなどが必要ですか。

(特 庁) 西側については道状通路のような形態になっていますが、建築基準法上の道路ではなく個人地であり、また西側の通路を使って今家を建てる計画ではありませんので、セットバックの必要はありません。

(委 員) すでに西側の道状通路を接道として建っている家がありますが、その時も同じように建てられたのですか。

(特 庁) 現状は道状通路になっていますが、当初の建築確認を調べたところ、元々2軒の長屋を建てる際に、南側の市道からそれぞれ2メートルの接道を取るための専用通路として造られたもので、見た目は約4mの道路形態になっているが、実態はあくまで長屋所有者の敷地であり、建築基準法で認められる道路ではありません。

(会 長) 長屋というのはどの建物のことですか。

(特 庁) 地図上では、建物がそれぞれ分かれた状態になっていますが、おそらく北側から四軒

長屋と三軒長屋になっており、一番南側の白い部分は南の道路を接道する形で、3敷地になっている状態です。

ただし長屋ではなくそれぞれが切り離された戸建住宅になっている場合、今後そこを建て替える際は、今回と同じように法43条の許可という形になる可能性はあります。

(会 長) いずれにしても今回の案件は、西側は関係がないために東側で接道と見なすということですね。

(特 庁) 東側の道状通路に接する道路とみなして、今回は計画されていますので東側の道状通路を許可の対象としています。

(委 員) 議案第2-3号ですが、これは里道との介在空地を介して接道のようなのですが、里道はいいと思うのですが、水路については、水路の上部構造や蓋構造などの規定というのがあるのか、ないのか、教えてください。

(特 庁) 水路の介在部分については、市の建設管理課が管理しており、そこへ蓋をかけたり側溝を作ったりすることは、建設管理課の工事使用許可をもって整備されていますので、建設管理課の方で基準を持っていると思われしますので、その基準に基づいて整備をされています。

(会 長) 議案第2-4号のオ欄の(イ)で、道路に面するというのはどういうことなのか疑問に思いました。ただし書きを読むと建物の出入り口と敷地境界の間が、全て2メートル以上取られていれば道路に向いてなくても良いという理解で良いのですか。

(特 庁) 今回の計画は、全て介在空地を通して前面の南側道路に面しているため、2メートル以上の空地があると解釈しており、例えば建物の向きを90°振ったときに出入り口が、東側に面した場合、敷地境界とその出入り口の間を2メートル以上空け、避難上の通路を確保することの規定となっています。

(委 員) 議案第2-2号は、道状通路が個人の所有ですか。

(特 庁) はい

(委 員) 同じような道状通路でも、同意案件と一括同意に分かれるのはどうしてですか。

(特 庁) 同意案件と一括同意のどちらで処理することになるかは、基準が細かく分かれているため端的に説明することが困難ですが、今回の事例の場合は、道状通路の幅員と所有者の違いによって、同意案件か、一括同意になるかが分かれています。

議案第1号の場合は、幅員が4メートル未満でありかつ道状通路が個人地であるため、審査会の同意が必要となります。しかし議案第2号は、先ほど述べたもの以外、つまり同じ幅員が4メートル未満であっても道状通路を公共団体等が所有している場合や、幅員が4メートル以上のものであるため、一括同意基準を適用したうえで審査会に事後報告することとなります。

またいずれにしても道状の通路の所有者が個人である場合は、所有者の承諾が必要となります。

(委 員) 議案第2-3号ですが、介在空地で水路、里道ということですが、この水路については管理者の承諾なのか占有許可なのかどうですか。

(特 庁) 水路、里道ともに市の建設管理課が管理しており、水路については、占有許可を得ております。

(委 員) 里道に関してはどういう扱いなのか。

(特 庁) 里道については、43条許可申請書を建設管理課へ合議し、承諾を得る形を取っています。

(委 員) 水路に関しては占有ということで、里道に関しては承諾ということですね。

(特 庁) はい。

(委 員) 結局、里道も水路も結果的に一緒だと思いますが、多くの方は自由に通行できるということですね。

(特 庁) そうです。

(会 長) ありがとうございます。

では4件の報告を受けたことを確認しました。

【その他】

(会 長) その他、何か事務局からありますか。

(事務局) 特にございませぬ。

(会 長) お預かりした議案等については以上になりますので、審査会を終了したいと思います。

(事務局) これをもちまして第2回檀原市建築審査会を終了させていただきます。