

令和6年8月8日

今治市建築審査会議事録

今治市 建設部 都市政策局 建築住宅課

令和6年度 第1回今治市建築審査会議事録（概要）

- 1 日 時 令和6年8月8日（木） 14時～14時35分
- 2 場 所 今治市役所 第2別館11階 特別会議室1号、2号
- 3 議 題 (1) 会長・会長代理の互選について
(2) 建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に関する件（報告）
- 4 出席者 (委員 五十音順)
- 井手 克彦 委員
大野 順作 委員
窪田 秀敏 委員
黒田 周子 委員
近藤 佳代 委員
田中 宏明 委員
寄井真二郎 委員
- (事務局)
- | | |
|-----------|-------|
| 建設部長 | 八木 明人 |
| 都市政策局長 | 田鍋 文浩 |
| 建築住宅課長 | 野村 文昭 |
| 建築住宅課長補佐 | 京極 征樹 |
| 建築住宅課審査係長 | 池川 拓哉 |

今治市建築審査会

建築住宅課長

定刻が参りました。ただいまより、令和6年度第1回今治市建築審査会を開催いたします。

委員の皆様におかれましては、本日は大変お忙しい中をご出席いただきまして誠にありがとうございます。私、建築住宅課長の野村でございます。よろしくお願いいたします。

ただいま委員全員がご出席されており、本審査会は有効に成立しておりますことをご報告させていただきます。また、本日の傍聴人はいませんことを併せてご報告させていただきます。本日の審査会は、委員の皆様が任期満了に伴い、改選されて最初の審査会となっております。会長及び会長代理が不在となっておりますので、会長が選出されるまでの間、私が、進行を担当させていただきます。

まずは、本日の配布資料の確認ですが、「令和6年度第1回今治市建築審査会」と書かれた資料、「別紙 議題2に関する資料」、「法改正のパンフレット」がございます。不足がございましたら、いつでもおっしゃっていただきますようお願いいたします。

また、会議中は、議事録の作成を円滑に進めるため、ご発言の際、マイクの使用をお願いいたします。それでは、初めに、開会にあたり、建設部長の八木 明人よりご挨拶申し上げます。

建設部長

建設部長の八木でございます。委員の皆様方におかれましては、日頃から今治市の建築行政に関しまして何かとお世話になっておりますこと厚く御礼申し上げます。また、本日はご多忙中にもかかわらず、令和6年度第1回今治市建築審査会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。

今回は、任期満了に伴う委員の改選後の最初の委員会となります。改選に際しまして皆様に委員就任をお願いいたしましたところ、快くお引き受けいただき、ありがとうございます。建築審査会は、建築基準法に基づき、この法律に規定する同意及び審査請求に対する裁決についての議決を行うとともに、特定行政庁である今治市の諮問に応じて、この法律の施行に関する重要事項を調査審議するために設置されております。各界でご活躍されております皆様から貴重なご意見、ご指導をいただきながら、当審査会の運営を進めて参りたいと思いますので、どうかよろしくお願いいたします。

さて、本日の議事内容でございますが、1番目といたしまして、『会長・会長代理の互選について』、2番目といたしまして、『建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に関

する件（報告）』がございます。委員の皆様にはご忌憚のない意見をいただき、今治市の建築行政に活かしたいと考えておりますので、ご協力をお願い申し上げまして、簡単ではございますが、私の挨拶とさせていただきます。

建築住宅課長

それでは、会の進行に移らせていただきます。進行につきましては、お手元の資料「今治市建築審査会 会次第」に従いまして、進めさせていただきます。これより先は着座にて進めさせていただきます。それでは、資料の1ページをご覧ください。本日は、改選後の初会合でございますので、委員の皆様を名簿の順にご紹介させていただきます。

まず初めに、法律専門委員であります、寄井真二郎様でございます。
続きまして、経済専門委員であります、黒田周子様でございます。
続きまして、建築専門委員であります、近藤佳代様でございます。
同じく建築専門委員であります、大野順作様でございます。
続きまして、都市計画専門委員であります、窪田秀敏様でございます。
続きまして、公衆衛生専門委員であります、田中宏明様でございます。
続きまして、行政専門委員であります、井手克彦様でございます。

続きまして、事務局ですが、建設部長 八木明人です。
都市政策局長 田鍋文浩です。
私、建築住宅課長 野村文昭です。
課長補佐 京極征樹です。
審査係長 池川拓哉です。

これより、議事に移らせていただきます。議題1「会長、会長代理の互選について」でございます。資料の2ページをご覧ください。

今治市建築審査会の会長並びに会長代理の選出につきましては、『建築基準法』第81条第1項で、「会長は、委員が互選する。」と規定されており、また第3項で、「委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。」と規定されております。会長、会長代理の選任につきまして、どなたかご意見がございましたら、お願いいたします。

委員A

この審査会は、建築基準法について審議を行うため、建築や法律について知識が必要と思われま。引き続き、建築士であり、専門的な知識をお持ちの大野委員さんを会長に、会長

代理は、法律の専門家である寄井委員さんに、お願いできればと思いますが、いかがでしょうか。

建築住宅課長

ただいま、会長には 大野順作委員さんを、会長代理には 寄井真二郎委員さんをとのご推薦をいただきました。他にご意見はございませんでしょうか。

委員

意見なし。

建築住宅課長

大野順作委員さんを会長に、寄井真二郎委員さんを会長代理に、選任するということにご賛同いただけます方は、拍手をお願いいたします。

委員

(拍手)

建築住宅課長

ありがとうございます。大野順作委員さんが会長に、寄井真二郎委員さんが会長代理に選出されました。それでは、大野会長さんは会長席にお移りいただきたいと思います。

それでは、就任のご挨拶をいただきたいと存じます。

会長

引き続き、会長を務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

ご挨拶をさせていただきますが、新たに委員になられた方、また引き続き委員をされる方もいらっしゃると思いますが、先ほど建設部長さんからもお話しがありましたように、建築基準法には多くの規定がございます。建物を計画していくうえで、都市計画上のことや道路上のことに関して、色々と不都合が生じることがございます。その際は、申請者から今治市の方へ相談をあげていただきまして、それについての内容を審査会にて審議させていただくという会であります。このような審査会は全国で行われていますが、審査会が個々の案件に対して、多くの注文を付けることは難しいのではありますが、今治市の行政の担当者とは違う、第三

者としての立場で、それぞれの専門家としての審議ができれば、非常によい審査会になるかと思しますので、どうぞよろしく願いいたします。

建築住宅課長

ありがとうございました。

それでは、これより先の議事進行は、大野会長にお願いしたいと思えます。大野会長よろしく願いいたします。

会 長

それでは早速ですが、これより議事を進めてまいります。まず、議事録署名人の指名をさせていただきます。窪田委員さんと井手委員さんのご両名を指名いたします。よろしく願いいたします。

次に、議事録の公開についてお諮りいたします。今治市の「附属機関等に関する基本指針」により、議事録については原則公開とし、会議終了後、市のホームページに掲載することとしておりますが、委員の皆さんに自由に発言していただくために、発言者の氏名については公表しないこととしたいのですが、いかがでございましょうか。

委 員

異議なし。

会 長

はい。異議なしとのご発声がございました。それでは、議事録については、発言される方の氏名を伏せて、一部公開とさせていただきますことにいたします。

それでは、議題2「建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に関する件(報告)」について事務局より説明を求めます。

事務局

建築住宅課審査係長の池川でございます。よろしく願いいたします。

議題2「建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に関する件の報告」について説明いたします。議題2については、資料5ページからとなりますので、ご覧ください。

建築基準法第43条の規定は、建築する際、敷地は道路に接していなければならない、『敷

地と道路との関係』に関するものです。まずは、建築基準法による道路について説明いたします。資料6ページをご覧ください。建築基準法第42条に、『道路の定義』が規定されています。道路の種類について、第1項から順に説明いたします。まず、第1項は道路幅員が4m以上あることが前提となりまして、その中の第1号は国道、県道、市道といった道路法の道路となります。第2号は都市計画法の開発行為により造られた道路、開発道路となります。第3号は建築基準法が適用される以前から現存する道路、第4号は先程説明しました第1号や第2号の道路として2年以内に造られる予定の道路、第5号は道路法や都市計画法等によらないで、道路の構造基準にあったものを特定行政庁が指定したもの、位置指定道路となっています。次に、第2項は法が適用される以前から、建築物が建ち並んでいる、道路幅員が4m未満の道路で、通称2項道路と呼ばれています。この道路に沿って建築する際は、原則、道路中心から2m道路後退することで、4mの道路とみなすことができる道路です。次のページ、7ページに移り、第3項は住宅密集地等で適用される道路で、道路中心から1.35m以上道路後退して、2.7m以上の道路とみなすことができる道路です。以上これらが、建築基準法で定める道路となります。

続きまして、建築基準法第43条について説明いたします。これは、『敷地と道路との関係』に関するものです。第1項では『建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない』と定められています。また敷地が、先程ご説明した建築基準法上の道路に接していない場合においては、許可の手続きをすることにより建築することができます。その規定が、赤字で示していますが、第2項第2号の規定となっておりまして、『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』とあります。今回の議題2に関する報告は、この条文により建築審査会に報告するものです。この許可に関する基準としまして、資料8ページに建築基準法施行規則第10条の3、『敷地と道路との関係の特例の基準』がありまして、赤字で示している第4項の1号から3号までの基準がございます。今治市としましては、この基準を踏まえて、具体的な許可基準を定めています。続きまして、9ページをご覧ください。建築審査会で同意いただき、『建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可取り扱い基準』を定めて許可手続きを行っているところでございます。基準につきましては、敷地の状況により、基準1から基準7まで7通りの基準がございます。赤字第1の基準1、2につきましては、許可申請の際、個別に建築審査会に諮らせていただく、付議案件となっております。資料10ページの赤字第2の基準3から基準7までは包括同意案件といたしまして、各基準いずれかに該当している場合に、先に許

可した上で、次回の建築審査会で報告するものとなっております。今回は基準3から基準7までの包括同意案件の報告となっております。各基準についてご説明いたします。

別紙資料の概要図と併せてご覧ください。基準1は敷地に接して公園等があり、敷地から公園等を通して建築基準法上の道路まで通行可能な状態である場合です。基準2は敷地から幅員が4m未満の道、通路等を通して建築基準法上の道路に避難、通行可能な場合です。基準3は気象観測施設やかんがい用建築物など、日常出入りのほとんどない建築物で、山林等に囲まれていて、避難や通行が可能な場合です。基準4は建築基準法上の道路に該当しない幅員4m以上の道、農道、港湾管理道等に接する場合です。基準5は敷地と道路の間に農道等の里道で分断されている場合です。基準6は建替え等で、敷地から建築基準法上の道路まで通路等が幅員4m以上に拡幅協議され、避難、通行可能な場合です。基準7は2項道路等に該当しない建ち並びのある道に接している敷地で、建物に防火、避難面で条件を課し、道から建築基準法上の道路まで避難、通行可能な場合となります。

基準毎に件数をまとめた表が資料の5ページにあります。また、別紙資料A3版の用紙に許可物件一覧表がありますので併せてご覧ください。前回の令和4年度の建築審査会で報告以降の、令和5年4月1日から本日、令和6年8月8日までの物件となっております。令和5年度につきましては、基準4が3件、基準5が7件、基準6が3件、基準7が7件で、計20件となっております。令和6年度につきましては、基準4が1件、基準5が3件、基準6が2件、基準7が2件で、計8件となっております。報告件数は令和5年度、令和6年度合わせて合計28件となっております。以上でございます。

会 長

以上で事務局の説明は終わりました。何かご質問、ご意見はございませんか。

委員B

法第43条第2項第2号の許可の報告の中で、基準4と基準5と許可基準が2つ書かれている許可物件があるのですが、複数の土地があって、それぞれが基準4と基準5に該当しているという理解でよろしいのでしょうか。

事務局

こちらについては、申請敷地が接道している道が、官地で4m以上の道となりますので、許可基準4に該当します。また敷地が農道で分断されているため、許可基準5にも該当し、

許可基準4、5合わせての許可ということで、資料には両方の記載をしております。

会 長

他にご意見はございませんか。

ないようですので、これで議事を終了いたします。円滑な議事進行へのご協力ありがとうございました。事務局から何かあればお願いします。

事務局

建築基準法の改正について、事務局よりご説明させていただきます。来年の令和7年4月1日施行で、建築基準法の改正がございます。具体的な改正内容としましては、配布しております、「2025年4月からルールを改正します!」と書かれたカラーのパンフレットをご覧ください。大きく3つの法改正がございます。

1つめは、「すべての新築で省エネ基準適合を義務化」といった内容です。現在は、床面積300㎡以上の非住宅について省エネ基準適合が義務付けられています。改正後は、この基準適合義務の対象が、原則すべての建築物に適用され、高い断熱性能や省エネ設備の設置など、省エネ基準への適合が求められるようになります。少し実務的な内容になりますが、「10㎡以下の新築・増改築」「空調設備を設けない倉庫や自動車車庫など」「歴史的建造物」「仮設建築物」などについては、省エネ基準適合の対象外となっています。またパンフレットに記載はございませんが、床面積200㎡以下の木造平屋建ての建築物（いわゆる新3号建築物）については、省エネ基準の適合義務の対象ではありますが、適合性判定は不要となっています。

2つめは、「木造戸建住宅の建築確認手続き等の見直し」を行うといった内容です。まずは、都市計画区域外、今治市では主に島しょ部などにあたりますが、現行では木造建築物で階数2階以下かつ延べ面積500㎡以下のものについては、建築確認申請の対象外となっています。改正後は、構造種別によらず、平屋かつ200㎡以下の建築物（いわゆる新3号建築物）以外の建築物が建築確認申請の対象となります。また、都市計画区域内における建築確認審査の対象については、現行では、木造建築物で階数2階以下かつ延べ面積500㎡以下のものについては、建築士が設計・工事監理を行った場合には、審査の一部が省略される（いわゆる4号特例）の対象となっております。改正後は、新3号建築物については、引き続き、審査省略の対象となりますが、それ以外の建築物については、今まで省略されていた、構造関係規定等の確認が必要になります。

3つめは、「木造住宅等の壁量計算等の見直し」が行われます。現行の基準では、重い屋根、

軽い屋根という区分に応じて、建築物が地震力や風圧力に耐えられるように、構造上必要な壁量などを算定することとなっています。改正後は、それが廃止され、建築物の使用の実態に応じて、算定式に基づき、壁量および柱の小径を算定するようになります。また存在壁量を算定する際に、腰壁や垂れ壁などについても、準耐力壁として、存在壁量に算入できるものとして取り扱うことができるようになります。

今回の建築基準法改正は、内容として大きな改内容となりますので、この審査会の場をお借りして、簡単な概要のみにはなりますが、ご説明させていただきました。建築基準法の改正については、以上となります。

また、「議題2 建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に関する件（報告）」の別紙資料でございますが、個人情報が含まれていますので、持ち帰らずそのまま席に残していただきますようお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

会 長

以上で、本日の会議は終了いたします。長時間に渡りご協力いただきましてありがとうございました。

(終了)