

審議会等の会議結果報告

1 会議名	令和7年度第1回津市建築審査会
2 開催日時	令和8年2月4日(水) 午前10時から正午まで
3 開催場所	津市役所本庁舎 4階庁議室
4 出席した者の氏名	(津市建築審査会) 畑中委員、小野寺委員、伊賀委員、宮田委員、浦山委員、太田委員、岡委員 (事務局) 秋田課長、山本副参事、神田副主幹、水谷副主幹、正木副主幹
5 内容	1 議案 議案第1号 会長の選任について 議案第2号 会長代理の選任について 2 報告 報告第1号 建築基準法第43条第2項第二号の規定による許可案件(包括同意基準)の報告について 3 その他  ※詳細については、議事録を参照のこと。
6 公開又は非公開の別	公開
7 傍聴者の数	無し
8 担当	都市計画部 建築指導課 建築指導担当 電話番号：059-229-3185 E-mail：229-3185@city.tsu.lg.jp

・ 議事の内容 別紙のとおり

# 令和7年度 第1回津市建築審査会 議事録

## 議案第1号及び第2号

### 会長の選任及び会長代理の選任について

畑中仮議長 「議案第1号の会長の選任及び議案第2号の会長代理の選任につきましては、建築基準法第81条第1項及び第3項の規定により、委員の互選により行うこととなっております。まず、会長の選任について、いかが取り計らいましょうか。」

小野寺委員 「よろしければ、以前より会長をしていただいている畑中委員に、引き続き会長をお願いしたいと思います。」

畑中仮議長 「会長については私がという御発言をいただきましたが、いかがでしょうか。」

各委員 異議なし。

畑中仮議長 「ありがとうございます。それでは、議案第1号の会長につきましては、私、畑中が務めさせていただきます。

ただいま会長に選任いただきましたので、これより津市建築審査会条例第3条の規定により、議長を務めさせていただきます。」

畑中議長 「次に議案第2号の会長代理の選任についてですが、よろしければ、津市立三重短期大学教授の小野寺委員をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。」

各委員 異議なし。

畑中議長 「ありがとうございます。それでは、議案第2号の会長代理につきましては、小野寺委員を選任いたします。どうぞよろしくお願ひいたします。」

小野寺委員 「はい、お受けいたします。」

#### 報告第1号

#### 建築基準法第43条第2項第二号の規定による許可案件（包括同意基準）の報告について

畑中議長 「続いて、報告案件について、事務局から説明をお願いします。」

事務局 「報告第1号について説明させていただきます。お手元の資料 報告第1号をご覧ください。これから報告を行う案件につきましては、建築基準法第43条第2項第二号の規定による建築許可を行うに際し、事前に当審査会よりお示しいただいている包括同意基準の要件に該当したため許可を行ったものです。

包括同意基準については、お配りの資料に添付させていただいております。前回、令和6年12月16日開催の建築審査会以降、特定行政庁が建築許可をしたものについて御報告させていただきます。

(スライドを用いて説明)

以上、合計12件を御報告いたします。」

畑中議長 「報告第1号 建築基準法第43条第2項第二号の規定による許可案件（包括同意基準）の報告について、包括同意基準に適合する要件により特定行政庁が許可した案件は、合計12件の報告でした。

先ほどの事務局の報告に対して、何か御意見・御質問等ございますか。」

小野寺委員 「大里野田町の案件について、道路から入った西側にある三角形の敷地はどのような土地でしょうか。」

事務局 「通路部分は津市が管理している赤道・農道等ですが、西側にある三角地の一部は個人所有の土地です。整備され、一体的に利用されていますが、一部が私有地となっています。」

小野寺委員 「私道ではなく、個人所有の土地という理解でよろしいですか。」

事務局 「そのとおりです。」

畑中議長 「後退する部分については、許可要件として津市へ寄付又は分筆の上、公衆用道路へ地目を変更する要件があると思いますが、今回の報告案件ではどのような結果になっていますか。」

事務局 「幅員 4 m 未満の通路については、中心線から 2 m 後退して分筆し、寄付又は公衆用道路への地目を変更することで、道路上の空地を確保することが許可要件となります。」

今回報告した 5 件については、寄付は行われておらず、全て分筆し、地目を公衆用道路へ変更しています。」

小野寺委員 「自己所有のまま管理する場合、舗装が傷んだ際に津市で補修することはありますか。」

事務局 「原則として、津市で補修を行うことはありません。」

小野寺委員 「周辺の道路部分が舗装されていても、後退した自己所有部分が土の場合、

その部分が舗装されることはないのでしょうか。」

**事務局** 「自己所有部分については、土のままではなく、砂利敷き程度以上の整備を行っていただいています。」

**小野寺委員** 「その部分に樹木を植えることは可能ですか。」

**事務局** 「公衆用道路となるため、樹木を植えることはできません。」

**小野寺委員** 「わかりました。」

**岡委員** 「大里野田町の案件では倉庫が解体されていますが、従前は住宅用の倉庫であったという理解でよろしいですか。」

**事務局** 「従前は店舗付き住宅の附属倉庫ということで、以前に既存宅地での増築として手続を取られて建っていました。今現在はその倉庫があり、今回の計画により解体して敷地も以前より縮小した敷地で計画され、新たに都市計画法の許可を取った上で、建築の手続を進めています。」

**小野寺委員** 「縮小した敷地というのは南側の敷地のことですか。」

**事務局** 「そのとおりです。従前は南側の敷地も同一所有者であり建築敷地に含まれていましたが、2筆の土地にまたがっていた建築敷地を境界確定にて土地の境界を確定し、確定した筆界の範囲内で新たに建築敷地を設定しています。」

**畑中議長** 「説明資料に『当該敷地は通路終端のため、セットバック不要』と記載されていますが、今回の案件を示しているという理解でよろしいですか。」

**事務局** 「通常は、幅員が4 mに満たない場合、中心線から2 mのセットバックが必要となりますが、今回の案件については、後退の必要がないものとして記載しています。」

**畑中議長** 「今回の許可要件については、全て解消されているという認識でよろしいですか。特に、この説明資料では後退不要であることを示しているということですね。」

**事務局** 「今回のケースは通路が行き止まりとなっているため、突き当たり部分については通路拡幅が必要ないため、後退する必要がないと判断しています。」

**小野寺委員** 「通路の幅員が4.13 mで、仮に4 m未満となる場合、許可要件としては問題になるのでしょうか。」

**事務局** 「4 m未満であっても、突き当たり部分については後退の余地がないため、後退は不要とする考え方になります。」

**畑中議長** 「その他御意見がなければ、次の報告事項へ進めたいと思います。  
事務局から説明をお願いします。」

**畑中議長** 「続いて、令和7年8月1日に静岡県静岡市で開催された『令和7年度東海ブロック建築審査会協議会』、及び令和7年10月16日に和歌山県和歌山市で開催された『第72回全国建築審査会長会議』について、事務局が出席していますので、その概要について報告をお願いします。」

**事務局** 「それでは、『令和7年度東海ブロック建築審査会協議会』について、内容を抜粋して報告します。  
(資料を使って報告)

以上で報告を終わります。

続きまして、『第72回全国建築審査会長会議』について報告します。

(資料を使って報告)

以上で報告を終わります。」

**畑中議長** 「先ほどの事務局の報告に対して、何か御意見・御質問等ございますか。」

**小野寺委員** 「4月に建築基準法が改正されて世間では大変だと聞いていますが、津市ではどのような状況でしょうか。民間では、確認申請が下りるまで3か月から4か月程度かかるという声も聞いています。」

**事務局** 「津市の今年度の受付件数につきましては、昨年から横ばい傾向にありまして、民間指定確認検査機関では時間を要していると聞いていますが、津市の受付件数は大きく増加していない状況です。」

**岡委員** 「木造の住宅規模程度の建築については、これまで審査の特例がありましたが、法改正により特例が無くなったものがあり、審査項目が増え、民間指定確認検査機関においては、審査に時間を要している状況と思われれます。」

**小野寺委員** 「津市に提出したほうが早いということはあるですか。」

**事務局** 「津市に提出しても、必ずしも早くなるわけではありません。法定期間が定められているため、早さに差が出るものではありません。」

また、今回の改正により、これまで対象外であった都市計画区域外の住宅も対象となったため、確認申請に不慣れな設計者が申請を行う場合、審査に時間を要するケースもあると考えられます。」

**畑中議長** 「津市として、事前復興計画についてはどのように考えていますか。」

報告内容からは、事前復興計画を進めていく流れがあるように感じます。」

**事務局** 「和歌山県からはそのような報告がありましたが、実際には進めにくい面もあると感じています。」

**畑中議長** 「1995年の阪神・淡路大震災以降、その重要性が指摘されていますが、災害を忘れたいと考える方もいます。

しかし、忘れた頃に再び災害が発生することもあり、過去の教訓を繰り返し伝えていくことが必要であると感じています。」

**畑中議長** 「その他御意見等ないようですので、これで当審査会の議事は全て終了とさせていただきます。

ありがとうございました。」

(終了)