

審議会等の会議結果報告

1 会議名	平成29年度第3回津市建築審査会
2 開催日時	平成30年2月16日(金) 午前9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、藤枝委員、伊賀委員、伊藤委員、小野寺委員、近藤委員 (事務局) 建築確認担当参事 尾崎幹明、 営繕課長(兼)調達契約課公共工事総合評価担当副参事 鳥井宏孝、 建築指導課調整・建築指導担当主幹(兼)建築安全・耐震担当 建築指導課主幹 秋田道康、 建築指導課技師 佐波敏英、 建築指導課技師 寺井千尋、 建築指導課主事補 坂井亜希子
5 内容	(1) 議案 議案第1号 建築基準法第48条第5項ただし書の規定による建築許可に係る同意について 議案第2号 建築基準法第43条第1項ただし書の規定による建築許可に関する包括基準の承認について (2) 報告 報告第1号 建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可案件(包括同意基準)の報告について 報告第2号 建築基準法第44条第1項第2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 下記のとおり

平成29年度 第3回津市建築審査会 議事録

議案第1号

建築基準法第48条第5項ただし書の規定による建築許可に係る同意について

畑中議長 「議案第1号 建築基準法第48条第5項ただし書の規定による建築許可に係る同意について、事務局から説明をお願いします。」

事務局 「それでは議案第1号につきまして、説明させていただきます。

お手元の資料、議案第1号 建築基準法第48条第5項ただし書の規定による建築許可に係る同意について をご覧ください。今回の許可申請は、用途地域内の特例による建築許可を求めるものです。建築許可をするにあたりましては、当審査会の同意が必要となることから御審議をお願いするものであります。

内容については、スライドにて説明をさせていただきます。

前方のスライドをご覧ください。」

(スライドを用いて説明)

「最後に、特定行政庁としての考えを述べさせていただきます。今回、新町小学校の給食調理室は、新たに改修を行うこともなく、安東小学校の分の調理についても、既存設備で対応できます。また、配送経路も周辺に与える影響が軽微であり、車両の通行が給食等の配送時間に限定され、1日二往復であることなどを踏まえ、臭気、騒音、振動、交通量等の増大は微少であり、第一種住居地域における住居の環境を害するおそれはないと判断します。従って、今回の許可申請については、第一種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認めることから、審査会におかれましては同意をお願いしたいと思います。以上で説明を終わります。」

畑中議長 「ただ今の事務局の説明に対しまして、議案第1号ですがご質問、ご意見等ございますか。」

近藤委員 「9ページのスライドの用途地域の図で緑のところは第一種住居地域とありますが第一種中高層住居専用地域ですよね。」

事務局 「第一種中高層住居専用地域の間違いです。失礼しました。」

近藤委員 「黄色が第一種住居地域ですか？」

事務局 「はい、第一種住居地域です。」

近藤委員 「安東小学校は何地域ですか。」

事務局 「安東小学校は市街化調整区域です。」

近藤委員 「分かりました。新町小学校の給食室は何も変えずに今のままということ
でいいですか。」

事務局 「過去に大規模改修済みであり、今回特に新たに工事をする予定はありません。」

近藤委員 「現状500食作っていたのを600食に増やすということで、100食
分増えますが、それに伴い今の普通教室を調理室に変えるというのはなく、
見た目は何も変わらないということよろしいですか。」

事務局 「はい、そうです。」

近藤委員 「分かりました。」

藤枝委員 「公聴会に出られた方は配送経路だけを気にされていて、給食室の騒音と
か臭いとかそういうことを問題にされていたわけではないですか？」

事務局 「今回公聴会でご意見いただいたのは臭気や騒音ではなく、交通上で少し不安があるとのことでした。」

伊賀委員 「公聴会の話が出たので公聴会についての質問ですが、利害関係者とはどういった利害を持たれている方なのか、ということと、臭気の話や騒音の話も出ましたが以前平成28年に大規模改修した後特に騒音振動などの苦情は出ていないかという問題と、今後安東小学校の給食分が100食分増えるということですが稼働時間は大幅に増えたりするのでしょうか、それほど変わらないのでしょうか」

事務局 「3点のご質問についてですが、1点目の利害関係者については、主には周辺に居住してみえる方で、他に土地か建物を持っている会社の方がみえたと思います。それから2点目の平成28年の大規模改修後の苦情等については市としては特に聞いておりません。3点目が給食の稼働時間ですけど、500食が600食になっても、もともと能力に余裕があるものですから特にそれで大きく変わることはないと思います。以上です。」

伊賀委員 「ありがとうございます。」

畑中議長 「出席される方へはどのように案内されましたか。」

事務局 「周辺の方の所有関係を調べ、郵送しました。それから併せまして周辺の自治会の掲示板等へ掲示を依頼しました。」

藤枝委員 「周辺とはどの範囲ですか。」

事務局 「学校周囲から30mです。運行経路のところに存在する自治会の掲示板に掲示を依頼しました。」

畑中議長 「カーブミラーを作るのはありがたいと思います。」

事務局 「カーブミラーについては教育委員会から設置の方向で検討していると聞いています。ただ設置する場所をお借りする必要もあるかと思しますので確実につけるという約束は頂けなかったのですが、設置する方向で検討するという回答は得ております。」

小野寺委員 「1日2往復というのは、昼前1回、回収に1回ですか。」

事務局 「10時くらいに新町小学校から安東小学校へ食器を持っていきます。1時半くらいに安東小学校に給食を持って行ってそのまま待機し、給食が終わってからそれを積んで新町小学校へ戻ってきます。」

小野寺委員 「食器を洗うこともないのですか。」

事務局 「ないです。」

小野寺委員 「分かりました。配送経路について、申請地の北側に細い道路があり、その1本北側に旧伊賀街道がありますが、給食室から出た後、そのまま東に出て太い道路に出た方がいいのではないのでしょうか。なぜ旧伊賀街道の密集したところを通るのですか。」

事務局 「西の方へ行くのもすぐで南北の道も十分広いことからそこを選んだのだろうと思います。」

小野寺委員 「伊賀街道を通るよりは人家の戸数でいえば明らかに右に行った方が少ないと思います。」

事務局 「現地を見た感想としては、このルートが広いし人家も少ないように感じました。八町通りは若干狭いと思います。」

小野寺委員 「分かりました。」

近藤委員 「配送距離3kmで、給食室の増設をしないというのは、ひとつのベースプランという考えですか。」

事務局 「そこまで教育委員会事務局の方針を詳細に聞いてないのですが、距離とドライ化というのは一つの基準となってくると思います。」

畑中議長 「最近何回かありました。」

事務局 「昨年度の一回目に白塚小学校の共同化を付議しました。」

近藤委員 「分かりました、ありがとうございます。」

畑中議長 「許可する理由として、『環境を害するおそれがないと認めた場合』と『公益上やむを得ないと認めた場合』がありますが、後者の具体例はありますか。」

事務局 「私の記憶では思いつかないです。」

畑中議長 「前者に適合しているなら良いです。」

近藤委員 「県では、第一種低層住居専用地域で法務局が建てられないので、公的な施設という理由で許可した例があります。」

伊藤委員 「給食を配送される曜日について、土曜日も配送しますか。」

事務局 「最近土曜授業で月に1、2回午前中にやるケースは聞いておりますが、給食までは聞いていません。」

伊藤委員 「安東小学校ではこれまで給食を作っていなかったのですか。その分を新町小学校で新たに給食を作るのですか。」

事務局 「自校で作っています。ただいわゆるドライ方式、水の飛散が少ないタイプではなく、昔ながらの給食調理室で作っております。全部の学校を一気にドライ化することが難しいため、比較的余裕があるところから共同化することによって衛生的な給食を提供することになります。」

畑中議長 「よろしいでしょうか。ありがとうございました。
それでは、ここで採決に入りたいと思います。
当議案について同意することについて、賛成の方は挙手を求めます。」

各委員 (全員挙手)

畑中議長 「それでは、賛成多数ということで、議案第1号 建築基準法第48条第5項ただし書の規定による建築許可に係る同意については、原案に同意とすることに決定いたしました。」

議案第2号

建築基準法第43条第1項ただし書の規定による許可案件（包括同意基準）の承認について

畑中議長 「続きまして、議案第2号 建築基準法第43条第1項ただし書の規定による建築許可に関する包括同意基準の承認について、審議を行いたいと思います。事務局から説明をお願いします。」

事務局

「議案第2号につきまして、説明いたします。

お手元の資料 議案第2号建築基準法第43条第1項ただし書の規定による建築許可に関する包括同意基準の承認についてをご覧ください。

内容については、スライドにて説明をさせていただきます。前方のスライドをご覧ください。」

(スライドで説明)

畑中議長

「ありがとうございました。本件につきましてご質問ご意見等ございますか。」

近藤委員

「私道にしか面していない敷地での建築は難しいと思いますが、相談が出てきていますか。この時期に付議したきっかけは何ですか。」

事務局

「私道に関するご相談は受けており、これを機に付議を検討しました。」

近藤委員

「分かりました。」

小野寺委員

「ちなみに県はいつ改正したのですか。」

近藤委員

「5、6年前と思います。相談を受ける中で一個一個の個別案件でしているときりがないため包括同意としました。」

伊賀委員

「改正されてから何か不都合は出ていますか。」

近藤委員

「特段私道については聞いておりません。私道というと共用の持ち分が多くて利害が一致している方が接して敷地を持っているから、結局自分にはね返ってくるので、問題になることは少ないと思います。」

小野寺委員 「県の管轄は、建築主事をもっていない市町村ということですか。」

近藤委員 「はい。郡とか市でも建築主事のいないいなべ市、熊野市などは県の管轄です。」

小野寺委員 「意外に地方から先に案件が多く出てきたということですか。」

近藤委員 「相談はあったと思いますが、表面化したのは法改正によるものと思います。」

伊賀委員 「私道の許可要件の中、関係権利者の承諾が必要と書いてありますが、追加要件の許可要件は県も同じですか。」

近藤委員 「同じです。承諾してもらっています。」

伊賀委員 「相続などで、承諾当時の権利者と変わることがあるのですが、県でもめた事例はないですか。」

近藤委員 「それもないです。理論上はありえますが、関係権利者の利害関係が一致することが多いので、問題になることは少ないと思います。」

畑中議長 「私道の所有者が変わった場合の影響についてはどう考えますか。」

近藤委員 「一般論としては、許可要件は未来永劫保証されるものではないと思います。」

小野寺委員 「現状は包括でなければ耐えられないということですね。」

近藤委員 「一回許可をとった敷地で代が変わってもう一回ここで建て替える場合、

もう一回許可が必要ですか。」

事務局 「はい。」

近藤委員 「その時に私道の承諾も、その都度その都必要と考えてよいですか。」

事務局 「建て替えの度に許可が必要と考えています。」

小野寺委員 「4 m未満の私道で建っているのはどのような経緯によるものですか。」

事務局 「もともと建った経緯については断言できませんが、建築主事が安全性等を判断できましたので、実際の立地で4 2条2項道路相当に安全と判断されたケースはあると思います。」

小野寺委員 「2 mセットバックした時の後退部分は地目上公衆用道路になるということですか。」

事務局 「はい。」

小野寺委員 「持ち分は個人ですか？」

事務局 「はい。もしくは寄附でもよろしいのですが、道路管理をしている部局が受ける場合と受けない場合があります。」

伊藤委員 「津市内の許可でも、市道の許可は市、県道の許可は県になりますか。」

事務局 「4 3条の許可につきましては、津市内はすべて津市の管轄です。」

伊藤委員 「分かりました。ありがとうございます。三重県さんは先ほど言われた郡

部のほうを持っている。」

近藤委員 「郡部だけです。」

畑中議長 「包括同意でない場合は、どのようなケースがありますか。」

事務局 「幅員が1.8m未満の私道の場合などが考えられます。」

畑中議長 「ほとんどないってことですね。」

藤枝委員 「改正しないと既存の建物が救済されないこととなり、その方が弊害が大きいのではないのでしょうか。」

小野寺委員 「毎回審査会を開くということになりますね。」

畑中議長 「県の場合は多かったということですか。」

近藤委員 「私道というのが、先ほどもご説明あったように道路の種別を明確にしなければならなくなったので、今まで2項道路と思っていたものが実は2項でなく私道だったということが思ったよりもありました。道路の判断が変わる場合があることの影響を受けて基準をつくったという経緯もあります。」

小野寺委員 「それが先ほど言った建築主事の単独判断ですか？」

近藤委員 「法改正により許可制度になった後、道路種別について調査を行ったことにより実態が明らかになってきました。」

小野寺委員 「先ほど市の説明にあった平成28年度の狭あい道路で調べ始めたらというのは、そういう意味ですか。」

事務局 「これまではっきりわからなかったことがいろいろ資料を調べたら少し違うことがわかってきましたので、それに基づいてということになります。」

小野寺委員 「1. 8 mなかったとか。桑名や鈴鹿の方が市街化が早い気がしますが、そうではなくて旧市街地の四日市や松阪の方が増えてくるんですね。桑名や鈴鹿が比較的新しいのですか？いずれ追随するのでしょうか。」

事務局 「そのように考えております。」

畑中議長 「包括同意が進むと、審査会にかかるのと比べて時間はどのくらい変わりますか。」

事務局 「包括同意ならば数週間ですが、審査会を年に1回しか開かない場合を仮定すると、最長で丸一年待つて頂くことになると思います。」

畑中議長 「もう一回開いたとしても半年ですね。包括同意ならば数週間、個別の審査会の場合半年程度になるということですね。」

伊藤委員 「三重県の包括同意には『狭あい要綱対象』がありますが、津市の今回の改正には入っていません。よろしいですか。」

事務局 「県独自の要綱に基づいて対象としていますが、津市では特段のせる予定はございません。県内でも県だけが採用しているもので特に課題になるとは考えておりません。」

畑中議長 「先ほどと同じように議決を取りたいと思いますが、他にはよろしかったでしょうか。」

小野寺委員 「次の審査会で新しい包括同意基準の同意結果を報告して下さい。」

畑中議長 「ありがとうございます。それでは議案の第二号に関しまして議決を取りたいと思います。同意ということによろしいでしょうか。」

各委員 (全員挙手)

畑中議長 「はい、ありがとうございました。それでは賛成多数ということで同意ということにさせていただきますと思います。」

報告第1号

建築基準法第43条第1項ただし書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 「続きまして、報告第1号、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、法第43条第1項のただし書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、平成29年11月27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4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1項ただし書の規定による許可について、同法施行規則第10条の2の2に該当し、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件数は、合計4件の報告でした。

ご質問ご意見等ございましたらお願いします。」

各委員 (意見なし)

畑中議長 「よろしいでしょうか。ありがとうございました。」

報告第2号

建築基準法第44条第1項第2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 「それでは、続いて報告第二号建築基準法第44条第1項第2号の規定による許可案件（包括同意基準）の報告についてお願いします。」

事務局 「続いて、報告第2号について説明させていただきます。
お手元の資料をご覧ください。

これから報告を行う案件につきましては、建築基準法第44条第1項第2号の規定による道路内の建築制限に係るもので、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。

内容については、スライドにて説明をさせていただきます。

前方のスライドをご覧ください。

(スライドを用いて説明)

以上、御報告いたします。」

畑中議長 「ありがとうございました。それではご質問、ご意見等いかがでしょうか。」

伊藤委員 「今回久居駅に屋根ができると思いますが、津新町や津駅も同じでしょうか。」

事務局 「合併前の久居市においてバリアフリーの関係で、雨にぬれず駅に行けるようにしたいという市の考えがありました。それと同時期に今現在建ってい

るバスの待合所は、屋根だけでした。その下の壁面はなかったのですが、バスを待つ方が冬場寒いというご意見を受けまして暴風スクリーンを設置したのですが、後からスクリーンを設置する都合上屋根との間に隙間があって風が入ってくるとの不満があり、今回、建て替えようということになりました。」

伊藤委員 「津駅や津新町において屋根を作って頂きたいという話がもし出てきた場合は、検討が行われて、設置される可能性がありますか。」

事務局 「可能性がないことはないと思います。ただ津新町の場合特殊で、ロータリーが近鉄の敷地になっているので、近鉄との協議が必要かと思います。」

伊藤委員 「分かりました。」

畑中議長 「寒いって言っていましたね。」

事務局 「当初は直接の風を防ぐ目的でスクリーンを作りましたが、それがよくなると次に、だんだん声が上がってきまして、寒いということで、中にヒーターもついています。」

畑中議長 「喫煙が許されていないから閉鎖しやすいですね。」

小野寺委員 「大屋根があって、丸い屋根もきれいにあるのに今度作るのは四角ですね。」

事務局 「当初は上の開口部をふたしようという案もあったようですが、総合的に勘案して建て替えを選んだようです。」

畑中議長 「ご質問等よろしいでしょうか。」

各委員 (意見なし)

畑中議長 「ありがとうございました。報告第二号が終わりまして、続いて、事項書の最後にある、「その他」についてですが、平成29年11月26日に北海道札幌市で開催されました「第64回全国建築審査会長会議」に出席しましたので、その結果について、事務局より概略の報告をお願いします。

事務局 「それでは、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 「ありがとうございました。大変要領よくまとめて頂きましてありがとうございます。いかがでしょうか。最後の足立区のは、条例が変わったのですか。」

事務局 「大きい建物を建てることについては条例には適合していますが、最終的には一部改正されています。」

藤枝委員 「安全認定はされていますか。」

事務局 「詳細は把握していません。」

畑中議長 「いずれにしても建築審査会からの働きかけでもろもろ動いたということですね。」

事務局 「はい。」

小野寺委員 「これは長屋だから建築可能なのですか。」

近藤委員 「長屋だからですね。」

小野寺委員 「長屋というのはメゾネットタイプだからですか。2階に共用部分があったら共同住宅ですね。」

近藤委員 「一戸一戸の中に階段があるということですね。」

畑中議長 「その敷地が2項道路にわずかに接しています。」

藤枝委員 「建築確認しているのは民間の建築検査機関ですか。」

事務局 「はい。」

小野寺委員 「中庭みたいな道路が2 mくらいしかなく、狭く感じます。」

事務局 「敷地の中の通路についても議論があり、敷地内の通路が2 mあればいいということで適合しているとのことでした。」

小野寺委員 「木造で安く作って短期間で採算がとれるような計画に思えます。」

畑中議長 「いかがでしょうか、他も歴史的な建造物の保存の話、糸魚川市の火災の話もありました。」

藤枝委員 「津市は結構風が吹きます。」

小野寺委員 「延焼の対策としては屋根が優先かと思いますが壁が優先されますか。」

畑中議長 「壁は隣地からの延焼、屋根は飛び火対策と思います。」

畑中議長 「ご質問等いかがでしょうか、よろしいでしょうか。」

各委員 (意見なし)

畑中議長 「ありがとうございました。その他御意見がなければ、これで当審査会の議事はすべ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)