

審議会等の会議結果報告

1 会議名	令和6年度第1回津市建築審査会
2 開催日時	令和6年12月16日(月) 午前10時から正午まで
3 開催場所	津市本庁舎 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、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、 橋本主査
5 内容	1 議案 議案第1号 建築基準法第55条第4項第二号の規定による建築許可に係る同意について 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

## 議案第1号

### 建築基準法第55条第4項第二号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55条第4項第二号の規定による建築許可に係る同意について」 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号をご覧ください。今回の許可申請は、第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度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します。

(スライドを用いて説明)

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て、まず最初に質問をいただき、疑問点等を整理したいと思います。意見については、別途お伺いしたいと思います。それでは、まず質問について何かございますか。

畑中議長 「建築基準法第55条第4項第2号の規定による建築許可」の説明にて、許可要件として「周囲に空地があり、住環境を害するおそれがない」又は「学校その他の建築物でその用途によってやむを得ないもの」とあったが、特定行政庁の意見としては、周囲の住環境にも言及しているが、双方に適合していると判断されるという認識でよいか。

事務局 認識のとおりです。「又は」ですので法令上は、一方どちらかでも良いということになります。

**畑中議長** 用途上やむを得ないものであり、住環境も影響がないということで理解させていただきます。

**岡委員** 2点確認させてください。1点目は、屋内運動場への経路はバリアフリー化がされており、確保されているとう認識でよいですか。2点目は、立面図にて平均地盤面の記載がありますが、この地盤面は日影の検討のための地盤面でしょうか。それとも建築物の高さについての地盤面でしょうか。

**事務局** 1点目について、地階から渡り廊下をとおり屋内運動場へ移動することとなりますが、その経路上はスロープによる段差解消もされており、支障なく移動できる状況となっています。

2点目について、お示した平均地盤面は建築物の高さに係る平均地盤面であり、日影を検討する際の平均地盤面ではありません。

**小野寺委員** 住環境に影響がないということですが、敷地の西側、用途地域でいうと近隣商業地域との間は、住宅ではないですか。

**事務局** 公民館、保育園が隣接しています。

**小野寺委員** 敷地に高低差があり、増築した校舎が一段低いところになっています。そのためここにエレベーター棟を増築して各階への垂直動線を確保したということですね。校舎全体の配置的には校舎の端の方になりますが、垂直動線を地階から3階まで確保するにはこの場所しかないという理解でよろしいですか。

**事務局** 地階のある部分が一部しかないため、各階への垂直動線を確保できる場所

は、この場所しかありません。

**小野寺委員** 地階のある地盤面と屋内運動場の地盤面が同じで、普通教室から屋内運動場への動線はバリアフリー化されているということですね。東側の運動場はゆるやかに斜めになっているのですか。

**事務局** 運動場の高さは、地階の地盤面と同じで高低差はありません。

**小野寺委員** 屋内運動場の反対側はどうか。

**事務局** こちらが地階の地盤面と同じ高さで屋内運動場へ移動出来ます。

**小野寺委員** 北側からは3階に見えるが、地階の部分で屋内運動場へ移動できるように同じ地盤面で設計されているとわかりました。

**畑中議長** 建築当初は、高さ10mの制限はどうなっていましたか。

**事務局** 昭和25年の建築基準法制定時は高さ20m又は31mの制限がありました。今回の計画地では高さ20mの制限となっていました。その後に昭和46年1月1日に建築基準法が改正されました。昭和48年7月31日に適用され、高さ10mの制限となり、今も同様に10mの高さ制限となっています。この校舎が最初に昭和45年に建築され、昭和48年以前の20mの高さ制限の中、制限内の高さとして建築されてました。

**畑中議長** その当時は、法令に適合していたということですね。確認でした。

それでは他に質問も無いようですので、討議案に対する意見をいただきたいと思います。何か意見はございますか。

私の意見ですが、今回の計画は公共施設として、施設利用者に喜ばれる計

画ではないかと思えます。

**小野寺委員** 日影についても法令の制限内であるため、問題にならないのではないかと思います。

**畑中議長** いかがでしょうか。よろしいようですので、採決に入りたいと思います。討議案に同意することについて、賛成の方の挙手を求めます。

**各委員** (挙手)

**畑中議長** はい、ありがとうございました。それでは、「議案第1号 建築基準法第55条第4項第二号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。

**小野寺委員** エレベーター棟増築の計画は以前からあるが、その計画がある度に申請がなされるのでしょうか。件数が多いのであれば、包括同意基準を作成することも検討してはどうでしょうか。

**事務局** 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域内で高さ制限がある場合に申請される可能性があり、それ以外の用途地域では高さ10mの制限が無く、許可は不要となる事例も多いと思えます。

## 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号につきまして、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2月5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10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10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 後退部分は、「市へ寄付若しくは分筆して公衆用道路に地目変更すること」とありますが、後退部分は道路状に整備しなくてもよいのか。隣接地も同じかと思いますが、駐車場のコンクリートの用に見えるがこのような使用状況でも問題はないのですか。

事務局 寄付は義務ではありませんので、個人所有のまま分筆し地目を公衆用道路に変更することは求めています。整備方法は個人の意向にもよります。杭等は境界にあります。一目見て道路状でないという事例はあります。

小野寺委員 境界には杭等があることはわかりました。確認ですが、後退部分に塀等を築造することは出来ないということですね。

畑中議長 許可した後の後退部分の建築制限についてはどのように確認するのか。

事務局 外構は建物を建てた後にされるものですので、完了検査時には後退部分に空地が確保されていることは確認できます。その後、後退部分に築造される事例が無いということは無いですが、市内の定期パトロールや後退部分については市民の方も意識があるのか、連絡をいただくこともあり、そういった場合は所有者の方へ指導を行っています。

畑中議長 電柱についてはどうなのか。

事務局 現実に道路の中に電柱がありますことから、法律上の幅員と実際の現地の有効幅員が異なるという状況はございます。

畑中議長 包括同意基準にて農道等、私道について4 m以上、4 m未満の場合の扱いがありますが、4 m以上の市道の扱いについて確認させてください。

事務局 包括同意基準については、建築基準法上の道路に接しておらず接道要件を満たさないため、特例の許可にて対応するためのもので、4 m以上の市道は建築基準法上の道路となるため包括同意基準に扱いはありません。

小野寺委員 最後の案件について開発許可と確認申請手続きの順序について触れていました。また、この場所を見る限り、農用地の指定があるのではないのでしょうか。農用地の解除、開発許可、建築許可について説明をお願いします。

事務局 申請地は、市街化区域で工業専用地域と定められており、市街化調整区域ではなく、農用地でもありません。

**小野寺委員** わかりました。工業専用地域であるが農地として利用されているように思えました。

**事務局** 工業専用地域と市街化調整区域との境に近い位置のためだと思います。今回の事例は一般的な開発道路に係る包括同意案件と異なっていて、一般的には大きな住宅団地のように道路を築造する場合に、開発工事が完了しないと建築基準法上の道路とならないため、そうなると開発工事が完了しないと建築工事に着手できない状況に対応するための包括同意基準です。

**小野寺委員** 開発許可が先にあり、開発工事が完了していないということですね。ただ、道路になる予定であるため、包括同意基準による許可を得た後、建築確認申請がなされるということと理解しました。

**その他**

**畑中議長** 続いて、令和6年7月19日に愛知県名古屋市で開催されました「令和6年度東海ブロック建築審査会協議会」及び令和6年11月2日に福井県福井市で開催されました「第71回全国建築審査会長会議」に事務局が出席しましたのでその結果について、事務局より概要の報告をお願いします。

**事務局** それでは、「令和6年度東海ブロック建築審査会協議会」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。  
続きまして、「第71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 令和7年4月より全ての住宅に省エネ基準適合が義務化されるとのことで、現在建っているような住宅の性能では今後は、建てられないのでしょうか。

事務局 省エネの適合基準を定める際にハウスメーカー等も参加し、今の多くの住宅が省エネの基準に適合しています。個人の業者に依頼した場合は、基準を満たすため性能を上げる事例も出てくる可能性はあります。

小野寺委員 ZEH等の基準と比較してどうなのでしょう。

事務局 ZEHにて求められる性能ほどではありません。

畑中議長 阪神淡路大震災を契機に応急危険度判定が実施されるようになり、新潟では中越地震も起こっている中で、今回近くの能登半島地震にて液状化で傾いたため、判定が「危険」と判断されるという判定が課題と挙げられているが、なぜこのタイミングで課題として挙げてきたのか疑問に感じます。

事務局 そのように思います。

畑中議長 三重県、和歌山、四国等の広い範囲で同様の被害となる可能性もあり、津市の個別の対応として今回の震災の何を教訓にしたらよいのかとも思います。

小野寺委員 既存ストックの有効活用について、津市では空家では有効活用に係り用途変更の際の建築基準法への適合等について柔軟な対応についてはどう考えているのでしょうか。

事務局 建築基準法に適合する必要があると考えています。

小野寺委員 空家を活用するとなると、省エネ基準への適合は難しいですね。

事務局 改修をどのようにするのかは課題かと思います。

小野寺委員 耐震改修、省エネ改修に費用がかかると、結局、建替えるのとあまり変わらないということもあると思います。

事務局 耐震の補助金のように、改修に補助するという考えもあれば、解体に補助するという考えもあるかと思います。

畑中議長 経済状況に依存するものだと思う。市民が安全に暮らしていけるように各自治体が考えていかないといけないが、経済的基盤がないと進んでいかないと思う。集約化するとそれ以外が限界集落となるということも考えられ、どういった街づくりが一番良い街づくりへつながっていくのかは難しい部分があると思います。

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)