

会 議 録

会 議 の 名 称	平成 25 年度第 2 回 所沢市建築審査会
開 催 日 時	平成 25 年 11 月 14 日 (火) 午前 9 時 30 分から午前 11 時 45 分まで
開 催 場 所	所沢市役所 低層棟 2 階 201 会議室
出 席 者 の 氏 名	会長 加村 啓二 委員 村上 逸郎 委員 肥沼 隆男 委員 並里 まさ子 委員 伊藤 庸一
欠 席 者 の 氏 名	
説 明 者 の 職 ・ 氏 名	
議 題	(1) 建築基準法第 48 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可について (諮問) (2) 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可について (報告)
会 議 資 料	・ 所沢市建築審査会会議次第 ・ 建築審査会議案書 (議案第 1 号) ・ 議案第 1 号資料 (1 ~ 25) ・ 議題 2 資料 建築基準法第 43 条第 1 項 1 項ただし書の規定に基づく許可について (報告) ・ 報告事項資料 所沢市自動車修理工場に係る建築基準法第 48 条第 5 項から第 7 項までの規定に関する許可準則
事 務 局 ・ 担 当 課 名	街づくり計画部 街づくり計画部長 小山 一 街づくり計画部次長 糟谷 守 建築指導課 課長 森沢 清行 副主幹 中村 光昭 主査 河口 裕孝 主任 郡山 馨 主事 勝又 健太 建築指導課 (事務局) 副主幹 川原 利和 主査 後藤 幸枝 電話 04-2998-9180

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
	<p>～ 開 会 ～ 会議成立の報告 小山街づくり計画部長挨拶 会議の公開の決定</p>
加村会長	<p>それでは、平成25年度第2回所沢市建築審査会を開会いたします。はじめに、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 川原副主幹	<p>本日の予定ですが、議案第1号の説明及び質疑終了後、現地調査を予定しています。現地調査終了後、引き続きご審議をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。</p>
加村会長	<p>それでは、議題（1）諮問の議案第1号について審議を始めます。特定行政庁より説明をお願いします。</p>
特定行政庁 森沢課長	<p>建築指導課長の森沢でございます。よろしくお願いいたします。 それでは、初めに、議案第1号につきまして、ご説明させていただきます。本件は、所沢市上新井にある敷地に、事務所を新築する計画でございます。本敷地の用途地域は準住居地域及び第1種低層住居専用地域になっておりますが、第1種低層住居専用地域が過半の用途地域となっているため、事務所用途の建築につきまして、建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく許可を求めるものでございます。 それでは、建築計画の概要について、担当からご説明申し上げます。</p>
特定行政庁 中村副主幹	<p>建築指導課の中村と申します。よろしくお願いいたします。はじめに、全体の概略及び個別具体の図面にに基づき、説明させていただきます。 資料の確認 許可申請の概略を説明 申請者の概要を説明（資料1 申請者（日本道路株式会社）の概要）</p> <p>今回の審査案件は、「用途地域の許可」についてです。具体的に申し上げますと、「第一種低層住居専用地域に、事務所を建築するための許可」でございます。第一種低層住居専用地域では、事務所は、小規模で住宅併用のものしか建築することができません。従いまして今回の規模のような事務所であれば、「許可」を得なければ、建築できないということになります。今回の建築計画は、更地に新たに事務所を建築するものではなく、申請地には、寄宿舍と事務所が一体となった既存の建築物がありますが、そのうち、事務所部分を解体撤去し、その空いた部分に別棟で事務所を新築するという計画でございます。この新築する事務所の面積や階数は、現在あるものと同規模であり、環境の変化は殆ど無いものと考えております。</p> <p>本来であれば、今建っている建物の用途と同じ用途の建物を同程度建て</p>

替えるのであれば、用途地域の規制により建築することが出来ない建物であっても、当時の建築確認申請を確認することが出来れば、建築基準法第3条第2項の「不遡及の原則、既存不適格」により、建て替えが可能となると、当課では判断しております。

本案件につきまして、昨年12月に事務所の新築として、確認申請が提出されております。しかしながら、当課の見解によれば、現在建っている建物と同一の確認申請を確認することができませんでした。従いまして、既存不適格としての扱いは難しく、「用途地域の許可」を建築審査会に諮問させていただいた次第でございます。なお、この確認申請につきましては、申請者が「本審査会で許可が得られれば、再度、新たに確認申請を提出する」ということになり、現在は取り下げされております。

建築審査会への諮問理由を説明（資料2 建築基準法第48条条文）

建築審査会への諮問理由についてご説明いたします。

「用途地域の許可」につきましては、建築基準法第48条第1項ただし書きの規定である「ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」という条文によるところでございます。この条文のうち、「公益上やむを得ない」という部分に、今回計画されている事務所が該当するのではなからうか、ということで、建築審査会に諮問させていただいております。その公益性とは、道路建設・舗装工事という事業を通じ、社会基盤の整備という社会貢献を行っており、特に地震・台風・大雨等の災害時における緊急対策業務は、安全・安心な社会を構築する上で大変重要なものであり、公益性の強いものであると考えております。公益性につきましては、説明の最後にも、具体的な数値を用いて説明いたします。また、既存の建物が建てられた時の用途地域と、現在では、用途地域が異なっておりますので、そのことについても一緒にご説明させていただきます。

都市計画図（現在）の説明（資料3）

資料3から資料6までパネルを使用して説明。

都市計画図（4用途地域）の説明（資料4）

こちらは、昭和43年の都市計画法の改正により、8用途地域に用途替える以前の都市計画図を部分的に拡大したものです。昭和48年1月15日までのものです。用途地域は、今とは違い、4用途地域でした。その用途地域とは、住居地域、商業地域、準工業地域、工業地域です。赤色の部分が申請地です。

本件の確認申請が提出されたのは、昭和48年1月13日ですので、この住居地域の規制を受けます。当時の建築基準法・別表第一においては、「住居地域内に建築してはならない建築物」が列挙されておりましたが、「事務所も寄宿舍」もそれに該当しておらず、建てることが可能でした。この確認申請につきましては、昭和48年1月13日に申請され、同日に確認が処分されております。

都市計画図（8用途地域）の説明（資料5）

次に、確認が処分された日から3日後の昭和48年1月16日からの都

<p>特定行政庁 河口主査</p>	<p>市計画図を部分的に拡大したものです。同じく、赤色の部分が申請地です。</p> <p>昭和48年1月16日からは、用途地域が4用途地域から8用途地域に変わりました。これに伴って、申請地の用途地域は、「住居地域から第一種住居専用地域と住居地域」に変わりました。この時点より、この申請地においては、事務所が建築できなくなりました。</p> <p>都市計画図（12用途地域）の説明（資料6）</p> <p>平成7年12月22日からは、現在の用途地域である12用途地域となり、「第一種低層住居専用地域と準住居地域」に用途替えされました。</p> <p>この時も事務所は建築することはできません。ちなみに、寄宿舍につきましては、昭和25年の建築基準法制定当時から現在に至るまで、建築することができます。以上が、申請地における用途地域の変遷となります。</p> <p>確認申請の表 写しの説明（資料7）</p> <p>続きまして、申請地に建っている現在の建物について、ご説明いたします。先程も申しあげましたように、本件は「既存不適格」としての扱いをしておりません。その理由を詳しくご説明いたします。</p> <p>当該で確認できる確認申請書は、昭和48年1月13日に川越土木事務所に提出された確認申請書、1つだけです。昭和48年1月13日に申請があり、その日に確認の処分がなされております。建物用途は、「事務所及び寄宿舍」です。このあたりの話を当時の確認申請時に提出された図面及び現況図を使いまして、ご説明いたします。</p> <p>資料8から資料11までパネルを使用して説明。</p> <p>また、補足となりますが、本審査会を通してご説明する図面は、3種類ございます。1つ目は、確認申請の図面、2つ目は、現地に実際に建っている建物の図面、3つ目は、新築建物の図面です。</p> <p>確認申請 配置図の説明（資料8）</p> <p>申請地については、確認申請時と現在も変わっておりません。赤色で囲まれた区域が敷地です。敷地は幅員13.9メートルの国道に接しております。この道路は、計画幅員16メートルの都市計画道路です。</p> <p>確認申請時の配置は、敷地に対して、「コの字」型に建物が配置されています。南側に寄宿舍、西側・北側に事務所が配置されています。南側は北側よりも敷地が1.2m程高くなっております。ですから、寄宿舍は、スロープで玄関にアプローチするようになっております。事務所の玄関はそのまま1階レベルからアプローチするようになっております。</p> <p>確認申請 1階平面図の説明（資料9）</p> <p>確認申請 1階・2階平面図の説明（資料10）</p> <p>確認申請 2階・R階平面図の説明（資料11）</p> <p>以上が、確認申請時に提出された図面の内容です。</p> <p>建築指導課の河口です。よろしく願いいたします。続きまして、実際に現地に建っている建物について、ご説明いたします。</p> <p>現地には、確認申請とは異なった建物が建っておりますので、これについてご説明いたします。</p> <p>資料12から資料20までパネルを使用して説明。</p>
-----------------------	--

既存建物 配置図の説明（資料 1 2）

敷地に対して、「Lの字」型に建物が配置され、南側に寄宿舍が配置されています。確認申請とは違い、北側には建物は配置されていません。また、寄宿舍の入り口も、スロープによるアプローチではなく、敷地内の階段を上った後、建物中央から入るかたちとなっております。現地には、寄宿舍・事務所の本体以外に、倉庫3個、カーポートが建っております。

既存建物 1階平面図の説明（資料 1 3）

既存建物 2階平面図の説明（資料 1 4）

既存建物 北面・東面立面図（資料 1 5）

既存建物 南面・西面立面図（資料 1 6）

既存建物 断面図（資料 1 7）

以上が、現地に実際に建っております既存建物の内容でございます。

このような事実を踏まえ、建物の平面については、確認申請時の「コの字」型から実際は「Lの字」型、『柱と柱の間の距離である「スパン」』も確認申請と実際の建物は、異なっております。従いまして、現地の建物とこの確認申請書は、別のものと判断いたしました。申請者からは、設計変更を行った旨の申出がございましたが、その書類も見つからないことから、確認申請に絡む一連の行政手続きは、肯定的に判断することが難しく、従いまして、「既存不適格」の扱いは出来ないと判断いたしました。そして、新築する事務所が公益性の高いものではないだろうかと判断し、許可審査案件といたしました。

以上が、本審査会に諮問させていただくまでの経緯及び理由でございます。

続きまして、今回の審査会の審査対象でございます「事務所の新築」について、ご説明申し上げます。

新築建物 敷地説明図の説明（資料 1 8）

敷地については、当初の確認申請から変更はありません。赤色で囲まれた区域が敷地です。先程の説明と重複いたしますが、敷地は幅員13.9メートルの国道に接しており、この道路は、計画幅員16メートルの都市計画道路となっております。

次に、用途地域についてですが、この計画道路の拡幅予定線より25mまでの区域が準住居地域となり、建蔽率60%、容積率200%、それより奥が第一種低層住居専用地域となりまして建蔽率50%、容積率80%でございます。敷地は、先程も申しあげましたが、南側が1.2m程高くなっております。

建物用途別類型図の説明（資料 1 9）

これは、申請地を中心に半径300メートル以内の建物の用途を色分けした建物用途別分類図です。「やまぶき色」は店舗、「赤色」は消防署と学校、「グレー」は戸建て住宅、「青色」は共同住宅を示しています。申請地の北側の国道沿いには、店舗が多くみられ、申請地の南側は戸建て住宅が多くみられます。

近隣関係範囲図の説明（資料 2 0）

次に、近隣の同意率についてご説明いたします。これは、近隣関係範囲

図です。申請地の淵から50mの範囲を赤い線で示しています。この50mという範囲は、国の通達に従い、以前より本市において用いております。そして、この赤い線の内側の土地所有者、建物所有者、建物占有者を同意の対象としています。

同意の結果の説明（資料21）

続きまして、新築する事務所について、ご説明いたします。

資料21から資料23までパネルを使用して説明。

新築建物 配置図の説明（資料22）

これまでご説明しましたとおり、現地には、L字型の既存の建物が建っております。このL字型の建築の事務所部分を解体撤去して、既存建物と棟を分離した形で、新築の事務所を建築いたします。この新築の事務所についてですが、構造は鉄骨造2階建、延べ床面積330.74平方メートルです。これは建て替える前と、建物階数、床面積とも、同規模となっております。

新築建物 平面・立面図の説明（資料23）

軒の高さは6.63メートル、最高の高さは7.1メートルです。

新築建物 断面図の説明（資料24）

階高は3.2メートル、天井高は2.4メートルです。

以上が新築する事務所の内容でございます。

公共性・周辺環境についての説明（資料25）

今回新築する事務所の公益性及び周辺環境について、ご説明いたします。まず、公益性についてですが、申請者は、所沢市建設産業連合会会員の一員として、「応急復旧業務に関する協定」を本市と結んでおります。大規模な震災の発生のみならず、台風や大雨による倒木の撤去、路面清掃、道路陥没時の応急処置、降雪時の除雪作業など、市民生活の安全確保のために公益的な業務を行っております。特に緊急時の対応については、特記すべきものがございます。それは、緊急時の委託量の約7割を担っているという点でございます。

このようなことを可能にしているのは、資料にもありますように、通常時6人の職員と14人の作業員が寄宿舍に居住し、4つの作業班を構成して、緊急時にも対応できる体制をとっているからでございます。さらに、敷地内に常時保管してある砂やセメントなどの資材、タイヤショベルやタイヤローラーなどの機械類、ダンプやバンなどの車両の確保など、物資の面でも緊急時に対応できるものとなっております。具体的には、資料のフローに基づきますと、緊急事態の発生により、まず事務所に連絡が入り、その後、寄宿舍居住者で構成する作業班に出動命令がでます。そしてこの作業班ごとに対応します。原則、この作業班ごとにフォーメーションを組んで動きますが、緊急事態の大きさによっては、2班以上が同時に作業することもございます。

過去3年間の緊急出動回数は、平成24年度18回（うち夜間3回）、平成23年度18回（うち夜間3回）、平成22年度12回（うち夜間1回）です。また、本市以外にも、国土交通省等と災害協定を締結しております。このような緊急対策業務を可能にしているのは、物理的に市の中央

	<p>に位置しているという申請地の立地の優位性と、先程から申しあげていきますように、県内でも唯一の寄宿舍と一体となった事務所の建築形態にございます。</p> <p>これまで見てまいりましたように、昼夜問わずの、社会基盤であるインフラの整備は、極めて公益性の高いものであると考えております。</p> <p>続きまして、事務所建設後の周辺環境についてですが、建物階数や床面積が、現在ある事務所と同規模であり、建設後も環境が殆ど変わらないということでございます。また、敷地が第一種低層住居専用地域であるということをも十分認識し、騒音などで迷惑をかけることがないように、これまで同様に十分配慮し、地域社会との共生を目指すこととしております。</p> <p>なお、これから現地をご案内いたしますが、昨年の確認申請が順当に処分されることを前提に、事務所部分を寄宿舍の一部に移動しておりますので、事務所部分は空の状態でございます。本申請の説明は以上でございます。</p>
加村会長	議案第1号について、何かご質問はありますか。
村上委員	こちらの事業所の車両等は、許可申請の敷地内に置いているのですか。
特定行政庁 森沢課長	敷地内にはトラックが置いてありますが、大きな音の出る車両などは近くの置場から持ってくることになっています。
村上委員	そのような車両が出入りすることはありますか。
特定行政庁 森沢課長	緊急的な作業の場合になりますが、必要な重機を置場から敷地内に持ってくることはあります。
肥沼委員	先ほどの説明では、申請者の緊急出動は市が委託する全体の7割とのことですが、残りの3割はどこが行っているのですか。
特定行政庁 中村副主幹	市と提携している一般の建設会社です。
肥沼委員	それらの会社が請負う部分が全体の3割位になるということですね。
中村副主幹	そのとおりです。
加村会長	昭和48年の建築確認ですが、用途地域が変更になる1月15日まで、期間が迫っていたようですが、これについてはどう考えていますか。
特定行政庁 森沢課長	確認申請の受付日は2日前ですが、2日間で審査するのは実際には無理がありますので、当時の埼玉県川越土木事務所が、事前に整った図面等を審査して建築確認をしたのではないかと思います。

加村会長	建築確認の図面と違う建物が事実上40年間あることになりましたが、違法建築ではないけれども、市としては注意をしなかったという状態だったのですか。その辺は具体的にはわからないのですか。
特定行政庁 中村副主幹	現地を見に行く機会がありませんので、今は取り下げられていますが、昨年確認申請が提出されたときに、初めて昭和48年の確認申請と現地が違っていることがわかった状態です。
特定行政庁 森沢課長	実際に現地に行くとはわかるのですが、入口が路地状敷地になっておりまして敷地内の建物が外から見える状態になっておりませんので、それもまたわからなかった理由の1つだと思います。
加村会長	既存の建物は、昭和48年の建築確認の設計建築物よりも大きくしたということではないのですね。
特定行政庁 中村副主幹	そのとおりです。逆に小さくなっています。
加村会長	しかし、当初の確認申請図面と違うので既存不適格建築物として適用されないということで、新たに許可申請になったということですね。そのことについては、許可申請者も争っていないわけですね。
特定行政庁 中村副主幹	許可申請者は設計変更をしたという主張をしておりましたので、市としてはその証明書を出すように伝えました。許可申請者は何ヶ月も探しましたが、40年前のことですので、設計変更を証明する書類の提出ができない状態になったということです。
加村会長	48条のただし書きの要件で、良好な住居の環境を害するおそれがないこと、又は公益上やむを得ないということがありますが、今回は公益上やむを得ないという理由で許可を求めているようですが、住居の環境を害するおそれがないということで申請しないのはなぜですか。
特定行政庁 森沢課長	良好な住環境ということだと、どんな事務所でも許可の対象になってしまいます。市としては民間の建物ですが公共のために協力していただいていることから、公共性を表に出した次第でございます。
加村会長	先ほど近隣の同意の説明がありましたが、同意は今回の許可の要件にはしないけれども、それも一応考慮して同意を確認している訳ですね。
特定行政庁 森沢課長	そのとおりです。10月に公開による意見の聴取も行いましたが、近隣の利害関係者の出席はありませんでした。

肥沼委員	そうすると、住環境の面で出したらどうなんでしょうか。
特定行政庁 中村副主幹	そうしますと、いろいろな事務所物件がすべて許可対象になってしまい、許可を乱発する形になりますので、やはり公益性を重要視しています。
肥沼委員	<p>ということは、まず公益性を判断して、そこにあてはまらない場合、特殊な例として住環境をあてはめる場合もあり得るという考え方ですか。</p> <p>住環境だけだとなんでも建ってしまいますもんね。むしろこういう建物の場合は原則的に公益性を重視して考えて、そこにあたらぬ場合は住環境のほうに行かざるを得ないですね。</p>
特定行政庁 中村副主幹	そのとおりです。
伊藤委員	<p>現地を見てみないとまだわかりませんが、40年間存在している建物を、つまり環境の一部になっている訳ですよ。建替える場合でもそういう環境の状態を全く損なっていない、維持されている、継続されている、つまり環境全体は今までと何ら変わっていないという視点からすると、今回の場合はむしろ環境にふさわしいというか、環境的に損なっていないというほうが的確ではないかなという気もしないでもない。先ほど言われたように、同じような事務所が乱発されるかもしれないということだけでも、それは40年間存続しているという実態が存在しない場合には当然否定されていくわけだからそれほど気にはならない。むしろ公益性のほうが公益的であれば誰でも作ってよいのかということになって、むしろ心配な気がしないでもない。いずれにしても現地を見ないと判断しにくいかなと思います。もう1点は、不同意の方が1人おりますが、過去に室外機の騒音の問題があったからということですが、原因の室外機は撤去され既に対処しているということですから、状態としては積極的に反対している方はいないというふうに判断してよいものと思います。</p>
肥沼委員	<p>住環境の場合というのは、より周囲の人の同意というのをより積極的に必要となってくると。公益性の場合は、当然高い場合は認めていいと考えますが、ではどこが違うかということ、住環境の場合の申請があった場合には、より範囲が広くなるというか、住民の同意がより厳しくなってくるのでしょうか。そうしないとみんな認められていくことになってしまいますよね。</p>
村上委員	<p>いずれにしても、住環境にしても公共性にしても、近隣の同意ということ自体は要件にはできないと思います。さきほど紹介があった国交省の通知自体も同意の範囲ではないはず。近隣の関係者という範囲のことであって、同意を条件にすると周囲が同意すれば何でもできるのかということにも逆につながったりして、それは基本的には建築行政としては認めぬ</p>

	<p>いという姿勢ではあると思います。ただ、周りにお知らせをして、できるだけ合意をとるように指導されているのだと思います。その中の10パーセントとか20パーセントが反対されていても、それはその状態を見るというだけで、要件ということにはならないと思います。今回の場合は既存の建物を建て替えるということですが、既存の建物を建て替えるにしても、事務所というのはかなりの数がありますので、それだけの理由で許可をすることになるとかなりの数の許可を求められるということにもなりますし、大変なのかなと思います。かたや公益上やむを得ないということですけども、おそらく前例もそれほどないような気がしますし、なかなか判断が難しいということです。両方のことを勘案してというような形ではないのかなという気がします。</p>
加村会長	<p>条文上はどちらかひとつに該当すればクリアーですが、両方クリアーしたほうがいいわけですね。</p>
村上委員	<p>両方は完璧じゃないけれど、両方合わせれば、合格点に達するという事です。</p>
肥沼委員	<p>そもそも住環境という規定の仕方が曖昧なわけですね。規則か何かで細かく定められているのですかね。住環境自体を判断する細則みたいなものは特にはないわけですか。公益性は、当然住環境自体を判断するときに入りますから、結局、住環境だけでいいのかとなってしまうと、どこで判断するのか難しくなってしまうですね。何かの住環境に関する基準みたいなものがないと難しいですね。</p>
加村会長	<p>今回の案件は、住環境と公益性の両方をクリアーできる可能性はあるけれども、周囲の住民は、今回申請の事業所が住民のため、公益のために仕事をしているということはなかなか外からではわかりづらい。そういった意味でも近隣同意の際に説明をすることも必要で、結果、反対の人がいたとしても公益性のために許可したとしても、それはやむを得ないというのが特定行政庁の考えであったのかなと思います。</p>
村上委員	<p>この昭和48年の建築確認を受けている建物については、いわゆる駆け込みで申請したと思いますが、おそらく建築した建物は、確認申請時の建物と異なっていますので、別の設計もしていきな建物で確認を受けて、小さいものを建てればいいのかと安易に考えたのかなと想像できます。建築確認をとって着工していれば、既存不適格建築物として建て替えはできるわけですが、そうではなくて、違うものをつくったから駄目だというわけでもないんですね。ちゃんとこの設計に基づいて着工していれば、変更の手続きはとってなくても、建築基準法上適法に着工していれば、既存不適格建築物になるのですが、その証拠がないと。別の設計をしてちゃんと用途地域が変わる前に着工したという証拠がないという説明だったと思いますが、非常に微妙な物件と思います。</p>

肥沼委員	確認申請をしたが、その図面とは違っていると。この建築変更図面というのはどういう位置づけになるのですか。
村上委員	例えば、確認をとった建物を着工していて、途中で変更をしているのであれば、着工前有効ですから、既存不適格になって、建物が変更されていてもOKだと思うんですね。
肥沼委員	確認申請を出してかつ、もう一度それを設計変更で許可を取るのですか。
村上委員	許可を取るということではなくて、当時であれば届出をするということです。あるいは手続きをしなかった。書類が残っていないですから、手続きはされていないのだと思いますが。
肥沼委員	そういうことだと、着工したあとに適当に変更していいのですか。
村上委員	それは手続き違反になりますよね。建築基準法の確認をとらないという手続き違反になるということだと思います。
肥沼委員	例えば確認をとって、どうしても設計変更の必要があった場合、現在はどのような手続きになっているのですか。
特定行政庁 中村副主幹	今は計画変更という手続きになっています。
肥沼委員	確認申請になるのですか。
特定行政庁 中村副主幹	計画変更という確認申請になります。
肥沼委員	そうすると計画変更の確認がおきるまで、勝手に工事をやってはいけないわけですよね。
特定行政庁 中村副主幹	そのとおりです。
伊藤委員	その場合は新しい用途地域の規制になるのですか。
特定行政庁 中村副主幹	既存建築物の確認がおりてから着工していれば、古い用途地域の規制がかかります。
肥沼委員	だから適法だということですよ、その当時は。

特定行政庁 中村副主幹	そのとおりです。
肥沼委員	設計変更を出してないから駄目だと。書類がないから。
特定行政庁 中村副主幹	今回の許可申請者が、設計変更したと主張しておりますが、そういった証拠が何も無いということです。
加村会長	現時点での質問はこれでよろしいでしょうか。
委員一同	はい。
加村会長	それでは、これから現地調査に向かいたいと思います。事務局から説明をお願いします。
事務局 川原副主幹	(集合場所・時間の案内)
~ 現 地 調 査 ~	
事務局 川原副主幹	(現地調査終了) 現地調査、ありがとうございました。それでは、引き続きご審議をよろしくお願いいたします。
加村会長	現地を見られて何かご質問はありますか。
委員一同	ありません。
加村会長	それでは、これより、採決を行います。議案第1号について採決を行いますので、委員の皆様のご意見をお願いいたします。
村上委員	公益性だけでなく、居住環境も含めて考えれば、許可することに同意してもよいと思います。
伊藤委員	同意します。先ほども言いましたように、良好な住環境を害するおそれがない、もちろん公益上ということもありますけれども、前段の部分について私はこれでよろしいと考えます。
肥沼委員	台風や大雨のときに道路作業のために夜中などに緊急出動をしている知人がいます。災害対応には緊急出動は必要だと思います。今回の申請物件は、住居が一体になっていて緊急出動に対応できる建築計画であり、そ

	<p>ういう面で非常に公益性が高いと思っています。実際に現場を見ましたら店舗も隣接している場所でもあり、現在の住環境の面からみても問題ないということで同意いたします。</p>
<p>並里委員</p>	<p>公益性、住環境の両面からみて建築には同意いたします。 1つ質問をさせていただきたいのですが、今耐震性の問題が言われていますが、一般の個人住宅も耐震性に配慮した住宅を求められていると思うのですが、実際、個人の住宅も含めて、申請したものがその通り建築されているかのチェックは入るのでしょうか。それともごく一部の建物にだけなのでしょか。</p>
<p>特定行政庁 森沢課長</p>	<p>行政としては、建築確認後の中間検査、完了検査を100パーセントにもっていきたいと思っています。民間確認検査機関が行う完了検査は90パーセント程度になっていると思います。</p>
<p>並里委員</p>	<p>現場を見ているということですね。</p>
<p>特定行政庁 森沢課長</p>	<p>そのとおりです。</p>
<p>並里委員</p>	<p>補強をしているかどうかとか、そういった細かいところまでは検査できませんよね。</p>
<p>特定行政庁 森沢課長</p>	<p>在来の住宅関係で検査を行っていない場合もありますが、大きな建物については消防の同意が必要ですし、消防の検査、建築指導課の完了検査もあります。受けませんと使用開始ができません。今回の申請物件は消防同意が必要な物件になります。</p>
<p>並里委員</p>	<p>公共性があるとかに係わらず、個人住宅も含めて検査を行っているのですか。</p>
<p>特定行政庁 森沢課長</p>	<p>そのとおりです。完了検査を受けないというのは住宅系に何件かございます。</p>
<p>村上委員</p>	<p>今の課長さんの話は現在の状況だと思いますが、40年前は完了検査を受けているものは20パーセントから30パーセントぐらいだったと思います。建築基準法上は、すべての建物は完了検査を受けて検査済証を取得しなくてはいけないことになってはいますが、当時は非常に執行体制が弱かった面もありまして、完了検査の申請があったものだけを検査していたという状況がずっと続いていました。それに対して最近では完了検査の申請がないものには申請をするように行政が指導するようになって、徐々に検査済証の取得率が上がって行って、現在は100パーセントに近づいているということだと思います。</p>

加村会長	固定資産の評価というのは、固定資産税の担当課が現地調査をして、別の角度から行うのでしょうか。
特定行政庁 森沢課長	そのとおりです。建築確認を受けなかった建物についても資産税課で課税対象にしています。
加村会長	ただいま、委員からご意見を伺いましたが、全会一致により、同意ということでよろしいでしょうか。
委員一同	はい。
加村会長	議案第1号については、当審査会としては、全会一致により同意することに決しました。
加村会長	次に、議題(2)の報告について、特定行政庁から説明をお願いします。
特定行政庁 森沢課長	<p>それでは、「建築基準法第43条第1項ただし書(敷地等と道路の関係)の規定に基づく許可」の報告について、説明させていただきます。</p> <p>本件は、敷地と道路との関係における接道規定の特例許可でございますが、すでに同意をいただいております「包括同意基準」に基づきまして、平成25年1月10日から平成25年8月20日までに合計9件の許可をいたしました。</p> <p>本日はこの9件につきまして、ご報告いたします。なお、お手元の「建築審査会ファイル」に資料として「包括同意基準」を掲載しておりますので、ご覧ください。</p> <p>それでは、詳細につきまして、担当の勝又主事からご説明申し上げます。</p>
特定行政庁 勝又主事	<p>建築指導課の勝又と申します。よろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは、議題(2)の建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可につきまして、前回のご報告以降、許可をいたしました9件についてのご報告させていただきます。</p> <p>それでは早速ですが、資料2の構成から説明いたします。</p> <p>資料の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「包括同意基準に基づく建築基準法第43条第1項 ただし書き許可一覧表」 ・「市内位置図」 ・「各通路のタイプ」 ・9件の「案内図」「配置図」「現況写真」 <p>それでは、資料の「一覧表」をご覧ください。</p> <p>本日の報告案件は、表、右から二番目に記載されておりますとおり全て「包括同意基準」(ローマ数字) に適合しております。ご報告にあたり、</p>

	<p>包括同意基準に表記しております「避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路」を、前回の審査会同様、大きく、3タイプに分類し、資料3枚目の「各通路のタイプ」として示しました（通り抜け通路、通り抜けの無い通路（延長35m以上）、通り抜けの無い通路（延長35m以内））</p> <p>この3タイプについては、5月の審査会時にご説明いたしましたので、今回の説明は割愛させていただきます。</p> <p>また、今回は報告件数「9件」と少ないため、説明は1件とさせていただきます。</p> <p>今回ご説明いたしますのは、一覧表通し番号8番の案件となります。申請場所は所沢市小手指町で、延べ面積が105.58平方メートルの木造2階建ての一戸建て住宅を建築するものです。</p> <p>平成25年8月13日付け、第6号にて許可いたしました。</p> <p>なお、許可をするにあたり、2つの条件を付しました。</p> <p>1つ目は、建築物の用途、規模、構造について、一戸建ての住宅、2階建て程度とし、外壁を防火構造、軒裏を不燃材料とすること。2つ目は、工事監理者を定めることです。</p> <p>それでは、8番について、お手元の資料とパネルにより補足説明をさせていただきます。</p> <p>「案内図」の説明 「配置図」の説明</p> <p>オレンジ色にぬった部分が通路境界線で、この部分が道になります。こちらの前面通路につきましては、私道で、現況幅員は4メートル以上になります。また、一般の通行の用に供され、「道路」と同等の機能があります。ピンク色で囲まれた部分が敷地になります。</p> <p>「申請場所及び通路の現況写真」の説明 通路は道路と同等の機能を有し、幅員は4m以上確保されております。</p> <p>以上、8番についてのご報告といたします。また、その他につきましては、一覧表および添付資料をもって、報告とさせていただきます。</p> <p>以上で報告を終わります。</p> <p>加村会長 ただいまの報告について、何かご質問はありますか。</p> <p>伊藤委員 5番の物件ですが、配置図を見ると、現況幅員が3.934メートルになっているのですね。包括同意基準の「幅員が4メートル未満の通路の場合」の2「避難通路及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路」について、「4メートル以上に拡幅整備できる見込みがあるもの」とありますが、5番の案件は見込みがあるのでしょうか。</p> <p>特定行政庁 勝又主事 配置図に後退後通路幅員4メートルと記載されておりまして、このラインで4メートルに後退する予定線となっております。5センチメートルほど後退することになります。</p>
--	--

伊藤委員	4メートル以上に拡幅整備できる見込みがあるということによろしいのですね。
特定行政庁 勝又主事	そのとおりです。
加村会長	8番の物件ですが、申請敷地とその南側の敷地との境界にはブロックか何かがあるのですか。
特定行政庁 勝又主事	現地調査時は何もありませんでしたが、配置図にあるように、コンクリートブロックが設置される予定となっています。
加村会長	4メートルの幅員がある通路の所有権はどうなっていますか。
特定行政庁 中村副主幹	通常は通路の所有権がある方々が、自分たちの土地を提供して道路にすることを了承して、印鑑証明書も添付した上で43条のただし書きの許可申請をするものです。
特定行政庁 郡山主任	協定を組まれたときは共有名義でした。
加村会長	8番の写真にある建築中の建物は、許可後に建築を始めたものですね。写真は、いつごろ撮影したものでしょうか。
特定行政庁 勝又主事	許可後に建築を始めています。写真は2週間前に現場で撮影したものです。
加村会長	他にご質問はありませんか。
委員一同	ありません。
加村会長	以上で、議題(2)の報告がおわりました。 次に、会議次第の「3. 報告事項」としまして、特定行政庁から報告をお願いします。
特定行政庁 郡山主任	建築指導課の郡山と申します。よろしくお願いいたします。 本年9月に策定しました「自動車修理工場に係る建築基準法第48条第5項から第7項までの規定に関する許可準則」についてご報告いたします。 自動車修理工場は住居系用途地域において、その良好な居住環境を確保するために面積等が規制されております。しかし、幹線道路に面し交通面

で高い利便性を有している地区内においては、現行の規制の範囲内では必ずしも十分でない場合が生じております。建築物の用途制限については、許可を得ることで緩和を受けられますが、国は自動車修理工場に係る当該許可を円滑に進められるよう平成5年6月25日に許可準則を、平成24年3月31日に技術的助言を提示しております。これらの動きを受けて、ここ数年の間、本市においても自動車修理工場に係る相談が複数件寄せられております。

これに対し、本市では平成3年に本市独自の許可基準を設け対応していましたが、平成7年の用途地域の変更等、指定当時から状況が変化していることから、今回、時代の要請や過去の経緯を踏まえ、当該基準の検討を行いました。

その結果、平成3年の市基準は現在の12用途地域となる以前の8用途地域に対応したものであり、その趣旨は活発な商業的土地利用がされている市内3路線沿いにおいて、「空気圧縮機の出力」「作業内容」「環境の保護」「近隣居住者等の理解」について一定の基準に適合していれば、住居系用途地域において50平方メートルに制限される作業場の面積について、120平方メートルまで認める内容となっており、国の示す準則等と同様、許可を円滑に進められるよう規定したものとなっております。

一方、国の準則については、8用途地域における住居系用途地域に対応する「第1種住居地域」「第2種住居地域」「準住居地域」について、「周囲の土地利用状況等」「出入口の位置」「前面道路の幅員」「敷地内空地」「機械類と建築物の構造」「形態、意匠」について、一定の基準に適合していれば、第1種住居地域、第2種住居地域において50平方メートルに制限される作業場の面積については150平方メートルまで、準住居地域において150平方メートルに制限される作業場の面積については300平方メートルまで認める内容であり、現在の12用途地域に対応した内容となっております。

このことから、本市においても独自の許可基準を設けることなく、国の基準に準拠した形で基準を定めることと致しました。なお、国の準則における「幹線道路に面し交通面で高い利便性を有している地区内」については、国道、主要地方道、都市計画道路のうち現在自動車修理工場の沿接する市内18路線を対象として指定しております。

それではお手元にお配りした資料により許可基準について、簡単に説明させていただきます。

資料1「許可準則」の「第2 許可基準」を朗読します。

- (1) 作業場の規模については、準住居地域内は作業場の床面積の合計が300平方メートル以内、第一種住居地域又は第二種住居地域内は150平方メートル以内であることとしております。
- (2) 周囲の土地利用状況等については、敷地の近傍概ね20メートル以内に、小学校等、静ひつの確保又は頻繁な自動車交通の発生・集中を低減すべき用途に供する建築物の出入口が存しないこととしております。
- (3) 出入口の位置については、交差点の近接部、急勾配の道路、バス停

の近接部等自動車の出入りが道路交通の支障となる場所又は自動車の出入りが困難な場所を避け、極力周囲の居住環境や道路交通に対する影響が少ない場所に設けることとしております。

- (4) 前面道路の幅員については、修理工場の規模、自動車の出入りの頻度の相違に応じ、適切な幅員の前面道路に接することとしております。
- (5) 敷地内空地については、敷地内に自動車が停車又は旋回することができ、かつ、自動車修理工場に入出入りする自動車から前面道路の通行の見通しができるようにするために、適切な空地の確保を図ることとしております。
- (6) 機械類と建築物の構造については、自動車修理工場で使用される空気圧縮機等の機械類は、自動車の修理作業に関し必要である最小限のものとし、当該機械類から発生する騒音及び振動、排気ガス、ライトグレア等の周囲の居住環境に対する影響の低減を図るため、敷地内の建築物の適切な配置、機械類の地下への設置、遮音上主要な部分への外壁の設置、外壁に設ける窓のはめころし化等の措置を講じることとしております。
- (7) 形態、意匠については、周囲の居住環境、市街地景観と調和するものであることとしております。

次に、資料2の「技術的指針」についてですが、当該指針は準則を補完する形で技術的内容を定めております。技術的指針の「第2 周辺環境に影響を与えないための基準」によれば、

- 1 騒音については周辺環境の状況を踏まえ、1)、2)により判断することとしております。
 - 1) としては、作業に伴う騒音を低減するため低騒音型のインパクトレンチを使用することとしております。
 - 2) としては作業場の隣地方向及び道路方向に関し、隣地方向について、作業場の外壁に一定の透過損失等があることとし、外壁の透過損失を44dB以上かつ小窓は設けないといった実測測定の結果を提示しております。また、道路方向が解放されている場合には作業場から敷地境界まで一定の距離等を確保することとし、敷地境界まで出来る限り距離を確保し、作業場の外壁に吸音材を追加することや、敷地境界に遮音壁を設置する必要があるとの実測測定の結果を提示しております。
 - 3) としては、洗車機は遮音壁及び遮音性のある屋根で覆うこととしております。
- 2 その他として、
- 1) 工場から排出される排水を処理するための油水分離槽を設置すること。
 - 2) 本指針に基づく各自動車修理工場の周辺環境への影響については、当該工場が立地する前面幹線道路の交通量や個々の建築計画等を考慮し総合的に判断することとしております。

以上で説明を終わります。

加村会長	それでは、ただ今の報告に対して、何かご質問はありますか。
伊藤委員	資料2の技術的指針に騒音の外壁の透過損失を4.4dB以上とありますが、確認申請が提出された時点でチェックをするということによろしいのでしょうか。また、資料1の許可準則にさまざまに書かれている事柄は、定期的に現地でチェックされるということがあり得るのでしょうか。
特定行政庁 郡山主任	1つ目のご質問ですが、今のところはこのような許可の運用をしていないものですから、詳細まだ決まっておりません。当然、透過損失を4.4dB以上という約束事がありますので、建築審査会に諮る前に許可の相談があった時点で建築計画を確認して、それだけのものを使われているのかどうかは確認させていただくことになると思います。
伊藤委員	例えば、低騒音型のインパクトレンチを利用しているとかということが、提示されるわけですね。
特定行政庁 郡山主任	相手方からその使用される機材等を提示いただいて検討していくことになると思います。
伊藤委員	そのような指導がされたとして、実際に運用が始まりだしたときに、例えば、敷地内空地の基準がありました。使用しているうちに勝手に使われてしまって、適切な空地がなくなってしまうようなことが起こりそうな気がします。よって、実際に使用が始まったあとのチェックなどはどのようにするのかということ意見を申し上げておきます。
村上委員	資料2の技術的指針の第2の1の2)に「外壁を透過損失4.4dB以上かつ小窓は設けない」とありますが、小窓は設けなくても、大きな窓ならよいのかという解釈もできます。「小窓も」という意味でよろしいですね。
特定行政庁 郡山主任	そのとおりです。窓を設けないという意味です。
加村会長	工場からの騒音に対して、近隣住民からこの基準があるのだからということで、基準に基づいて行政指導の要望があった場合、指導はできるのですね。
特定行政庁 郡山主任	当面これだけのものはクリアしてくださいという話で指導します。
加村会長	この担当は建築指導課になるわけですね。
特定行政庁	建築指導課が中心で指導いたします。

郡山主任	
加村会長	ほかにご質問はありますか。
委員一同	ありません。
加村会長	<p>それでは、ただいまの報告についてはご了承願います。</p> <p>次に、会議次第の「４．その他」の事項としまして、特定行政庁、事務局から何かありますか。</p>
特定行政庁 森沢課長	<p>現在、建築基準法第４８条の許可に係る自動車修理工場について、事前相談を受けております。順調に事務手続きが進めば、明年の２月頃に建築審査会への諮問を考えていましたが、その後の進展がないため、来年度に開催をお願いすることになりそうです。</p>
加村会長	<p>わかりました。進展がありましたら事務局に連絡をお願いします。</p> <p>会長から報告</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全国建築審査会会長会議（１０月３０日～１１月１日 金沢市）に事務局森沢課長と参加。 ・埼玉県建築審査会連絡協議会連絡会議（１１月２６日 新座市）に村上職務代理者、事務局森沢課長と参加予定。 <p>それでは、すべての議事が終了いたしましたので、本日の建築審査会を閉会いたします。皆様、お疲れ様でした。</p>