

様式第 1 号

会 議 録

会 議 の 名 称	平成 28 年度第 1 回 所沢市建築審査会
開 催 日 時	平成 28 年 5 月 23 日 (月) 午後 2 時から午後 4 時まで
開 催 場 所	所沢市役所 高層棟 2 階 2 0 3 会議室
出 席 者 の 氏 名	加村 啓二 会長 村上 逸郎 委員 伊藤 庸一 委員 木村 一男 委員
欠 席 者 の 氏 名	並里 まさ子 委員
説明者の職・氏名	
議 題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議案第 1 号 建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の許可について ・ 報告 (1) 建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きの許可について ・ 報告 (2) 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書きの許可について
会 議 資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所沢市建築審査会会議次第 ・ 議案第 1 号資料 ・ 報告 (1) 資料 ・ 報告 (2) 資料
事務局・担当課名	<p>街づくり計画部 街づくり計画部長 糟谷 守</p> <p>建築指導課 (特定行政庁) 建築指導担当参事兼課長 森沢 清行 主査 郡山 馨 主任 長谷川 直人 主任 鈴木 彰生</p> <p>建築指導課 (事務局) 主査 粕谷 博一 電話 04-2998-9180</p>

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 糟谷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28年度第1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 粕谷主査	<p>本日の予定ですが、議案第1号の説明後、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っておりますので、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 森沢建築指 導担当参事	<p>建築指導担当参事の森沢でございます。よろしくお願ひいたします。 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、所沢市くすのき台にある医療法人社団和風会による、（仮称） 所沢中央病院新築工事に伴う市道上空に設ける渡り廊下の新築について、 建築基準法第44条第1項第4号のに基づき、許可してよろしいか建築審査 会の同意を求めるものです。 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 郡山主査	<p>建築指導課の郡山と申します。よろしくお願ひいたします。 本日は、建築基準法第44条第1項第4号の許可でございます「道路内 建築物の建築の許可」についてご説明申し上げます。 本件は、所沢駅東口から約150メートル東に位置する所沢中央病院の 新築工事に伴い、画面にお示ししております「市道1-703号線」の上 空に渡り廊下を設けたいという内容でございます。 それでは、次の順番に従いご説明させていただきます。 1点目は、計画概要、そして道路上空に渡り廊下を設けたいとする申請 理由、そして建築計画の内容についてでございます。 2点目は、今回の許可に係る建築基準法の適用条文と、許可基準につい てでございます。 それでは、これより、1点目の計画概要、申請理由、建築計画の内容を ご説明させていただきます。画面をご覧ください。 計画概要から申し上げます。</p>

「申請者」 医療法人社団 和風会 理事長 石田 信彦(イダ ノブヒコ)
「敷地の位置」 所沢市くすのき台3丁目18番1他
「用途地域」 商業地域、第2種中高層住居専用地域
「防火地域・準防火地域」 商業地域：防火地域
第2種中高層住居専用地域：指定なし
「建蔽率」 商業地域：80%
第2種中高層住居専用地域：60%
「容積率」 商業地域：400%
第2種中高層住居専用地域：200%
「主要用途」 病院、市民ギャラリー（展示場）、町内会館（集会場）
「敷地面積」 3,010.44 平方メートル
「建築面積」 1,906.12 平方メートル
「延床面積」 7,921.60 平方メートル
「階数・構造種別」 地上5階、地下1階、鉄骨造
「建築物の最高高さ」 20.37 メートル

続きまして、申請理由についてご説明いたします。

医療法人社団和風会が所沢中央病院を平成5年に開設して以来、当該病院は所沢市及び近隣市町村の救急病院としての役割をはたしてきましたが、今回、病床を80床増床することにより、これまで以上の救急患者の受け入れを可能にするため、また、外来診察室の増設、高度な医療機器の導入を行うため、病院の建て直しを計画するものです。

現在の病院は5階建てであり、既存の敷地内では容積率上も増築する余裕がないため、市道1-703号線 認定幅員6.4メートルを挟んで北側に位置する所沢市所有の土地を購入などにより取得し、当該場所に別棟を新築しております。なお、こちらを新棟と呼ぶこととします。本年6月に新棟を開設した後、現在ある病院を解体し、そこに新たな病棟を建築します。こちらを既存棟と呼ぶこととします。この既存棟と新棟を市道上空でつなぐことにより、患者等の通行の危険防止に寄与する計画となります。

なお、その後、現在ある仮設棟などを解体し、最後に外構工事を行う予定です。

続きまして、建築計画の内容につきまして、ご説明いたします。

それでは配置図についてご説明いたします。

図面上側に位置する新棟側の敷地については、北側に幅員20メートルの市道1-6号線が、西側に幅員12メートルの市道1-8号線が、そして南側で今回の渡り廊下を設置する幅員6.4メートルの市道1-703号線が接しております。

そして、図面下側に位置する既存棟側の敷地については、北側で市道1-703号線が、西側で幅員9メートルの市道1-8号線が接しております。

新棟側の敷地部分に用途境があり、北側の市道1-6号線との境界線より25メートルまでが商業地域、それより先が第2種中高層住居専用地域となります。

それでは各階平面図の説明に先立ち、本件建築物の全体の状況についてご説明いたします。

本件建築物の用途は病院、市民ギャラリー、町内会館の3用途が混在しております。市民ギャラリー及び町内会館は1階部分にございます。病院は1階の一部と残りの階すべてになります。

それでは各階平面についてご説明いたします。

- ・まずは地階部分でございますが、エレベータ、エスカレータピットや防火水槽などがございます。
- ・次に1階部分でございますが、1階部分には病院の他に市民ギャラリーと町内会館がございます。まずは病院部分の説明になりますが、新棟側は主に受付や診察室、MRI室、CT室がございます。既存棟側には病院施設として主に職員食堂や霊安室、リネン室、MRI室がございます。既存棟については病院のほか市民ギャラリーと町内会館がございますが、いずれの用途についても独立した出入口を設けております。
- ・次に2階部分でございますが、新棟側には主に診察室、検体検査室や脳波検査室等の検査室、内視鏡室、薬剤室がございます。既存棟側にはリハビリ部門の大部屋や医局がございます。
- ・次に、3階部分でございますが、こちらの階に渡り廊下を設けまして、新棟と既存棟がつながる計画となります。3階の用途は、新棟側については、主に病室、スタッフステーションがございます。既存棟側には病室、シャワー浴室等、スタッフステーションがございます。
- ・次に、4階部分でございますが、こちらは新棟、既存棟いずれについて

も3階と同様、病室が主になります。

- ・次に5階になりますが、5階は新棟部分のみになりまして、主に手術室となります。

続きまして、立面図になります。

建物の最高高さは20メートル37センチとなります。赤で囲まれた部分が今回の許可対象部分になります。

続いて立面図・断面図になります。赤で囲まれた部分が今回の許可対象部分になります。渡り廊下は3階に設置される計画となります。

以上、建築計画の内容になります。

それでは、2点目の、今回の許可に係る建築基準法の適用条文と、許可基準について、説明いたします。

建築基準法第44条のうち、本件と関係のある箇所を読み上げさせていただきます。

(道路内の建築制限)

建築基準法第44条

建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

第1項第4号 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

第2項 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

この条文の中の「政令で定める建築物」は、建築基準法施行令第145条第2項に規定されています。関係する部分を読み上げさせていただきます。

(道路内に建築することができる建築物に関する基準等)

建築基準法施行令第145条 第2項

法第44条第1項第4号の規定により政令で定める建築物は、道路の上空に設けられる渡り廊下、その他の通行、又は運搬の用途に供する建築物で、次の各号のいずれかに該当するものであり、かつ、主要構造部が耐火構造であり、又は不燃材料で造られている建築物に設けられるも

のとする。

ここで、次の各号に、建築することができる建築物が列挙されており、そのうちの第1号である「学校、病院、老人ホームその他これらに類する用途に供する建築物に設けられるもので、生徒、患者、老人等の通行の危険を防止するために必要なもの」が該当いたします。

そして、第3項に「前項の建築物のうち、道路の上空に設けられるものの構造は、次の各号に定めるところによらなければならない。」とあり、第1号 構造耐力上主要な部分は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とし、その他の部分は、不燃材料で造ること。

第2号 屋外に面する部分には、ガラス（網入ガラスを除く。）、瓦、タイル、コンクリートブロック、飾石、テラコッタその他これらに類する材料を用いないこと。ただし、これらの材料が道路上に落下するおそれがない部分については、この限りでない

第3号 道路の上空に設けられる建築物が渡り廊下その他の通行又は運搬の用途に供する建築物である場合においては、その側面には、床面からの高さが1.5メートル以上の壁を設け、その壁の床面からの高さが1.5メートル以下の部分に開口部を設けるときは、これにはめごろし戸を設けること。

となっております。

さらに、昭和32年7月15日付けで、「道路の上空に設ける通路の取扱等について」という通達が、建設事務次官、国家消防本部長、警察庁次長名で出ております。その中に、許可基準が示されております。

以上、これらの具体的な基準と今回の計画を照らし合わせながら、説明したいと存じます。

画面をご覧ください。

こちらは先ほどもご覧いただいた立面図になりますが、渡り廊下の外壁はALCとなります。

続いて渡り廊下の詳細図となります。

こちらの主要構造部は鉄骨造です。渡り廊下部分に開口がございますが、ガラスは網入りガラスであり、床から1.5メートル以下の部分ははめごろし戸となっております。

規定との整合ですが、建築基準法施行令第 145 条第 3 項第 1 号に規定してあります主要構造部についてでございますが、本計画は鉄骨造ですので、基準を満たしております。

続きまして、同条同項第 2 号の屋外に面する部分についてですが、網入りガラス、ALC となっておりますので、基準を満たしております。

続きまして、同条同項第 3 号の渡り廊下の側面の構造ですが、高さが 1.5メートル以上の壁が設けられており、また、床面から 1.5メートル以下の部分についてははめごろし戸となっておりますので、基準を満たしております。

以上、建築基準法施行令の基準はすべて満たしております。

次に、通達の許可基準と、それに対する計画内容を説明させていただきます。

お手元の資料 11 をご覧ください。

こちらは、昭和 32 年 7 月 15 日に示された道路の上空に設ける通路の取扱等についての基準と当該基準に対する計画内容との対応表になります。

表の左側に規制内容等が、右側に計画内容等が記されております。

内容を確認いたしますと、いずれも基準を満たしていることが確認できております。

以上、通達の許可基準にも適合しております。

なお、昭和 32 年の通達である「道路の上空に設ける通路の取扱等について」において、許可等に関する事務の連絡及び調整を行うため関係のある道路管理者、特定行政庁、警察署長及び消防長又は消防署長からなる連絡協議会を設け、各機関の意見が一致した場合に限り、許可等をするものとするとしていることから、平成 28 年 4 月 25 日に所沢市役所の道路維持課、建築指導課、所沢警察署、所沢東消防署の職員からなる 4 者連絡協議会を実施しましたが、参加者全員が当該計画については問題ないものとして意見が一致しております。

このように、建築基準法施行令や通達の許可基準に適合していることから、本案件につきましては、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の許可を行うことは、支障ないものと考えます。

以上で、説明を終わらせていただきます。

加村会長	ただいまの議案第1号の説明について、何かご質問ありますか。
委員一同	ありません。
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。
特定行政庁 郡山主査	(集合場所・時間の案内)
~現地調査~	
事務局 粕谷主査	(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願いいたします。
委員一同	異議なし。
加村会長	それでは、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	それでは、当審査会としては議案第1号については、全会一致により同意とすることに決しました。
加村会長	続きまして、報告(1)包括同意基準による建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可の報告について、特定行政庁より説明をお願いします。
特定行政庁 鈴木主任	建築指導課の鈴木と申します。よろしく願いいたします。 これからご説明いたします案件は、「日影による中高層の建築物の高さの制限」の特例許可でございまして、すでに同意を頂いております「包括同意基準」に基づきまして、平成27年度に8件の許可をいたしましたので、ご報告をさせていただきます。

報告に先立ちまして、まず「建築基準法第56条の2第1項ただし書(日影による中高層の建築物の高さの制限)の規定に基づく許可」の概要について説明をさせていただきます。その後、個別案件について、ご説明させていただきます。

それでは、お手元の資料2のインデックス「条文」をめくっていただきまして、「建築基準法第56条の2第1項(日影による中高層の建築物の高さの制限)」をご覧ください。こちらが、いわゆる建築物の日影規制に関する条文になります。

この条文を要約しますと、建築基準法第56条の2の規定に基づく日影規制は、中高層の建築物によって生じる日影を一定の基準以下に規制し、その建築物の周辺の一定の日照を確保することにより、良好な居住環境を保つことを目的とし、あわせて通風、採光の確保等を図ろうとするものです。

しかし、日影規制においては規定に適合しない建築物であっても、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認められるものについては、建築審査会の同意を得て許可をすることができるとしております。

今回は、このただし書きを適用した案件でございます。本来はすべて個別に1件ずつご審議いただくものですが、本件については件数が多いため、平成17年の「包括同意基準」の承認に基づき報告いたします。

それでは、お手元の資料2のインデックス「包括同意基準」をめくっていただきまして、「建築基準法第56条の2第1項ただし書に基づく包括同意基準」をご覧ください。こちらが、包括同意基準の内容になります。

包括同意基準は、大きく分けて2つの基準があり、今回、包括同意基準に基づき特例許可を行った案件におきましては、全て、一つ目の「1. 許可に係る建築物及びその敷地について、既に建築基準法第56条の2の規定による許可を受けた建築物の増築、改築又は移転について、一定の要件、すべてに該当するもの」になります。

それでは、今回、特例許可を行った8件の詳細につきまして、報告いたします。

まず、お手元の資料2のインデックス「一覧表」をめくっていただきまして、今回報告いたします、8件を示しました、A3サイズの「建築基準法第56条の2第1項 ただし書きの規定による許可一覧」がございます。この一覧表に示したとおり、今回は市内の小中学校8校を対象として特例許可を行いました。

内容といたしましては、所沢市地域防災計画に基づき、学校等の指定避難場所に防災倉庫を増築するものですが、これらの8校においては、既存の建築物による日影が基準に適合しないため、今回の防災倉庫の増築に伴い「建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可」を受ける必要性が生じました。

次のページをめくっていただきますと、今回報告いたします、8件の位置関係を示しました、A3サイズの「市内位置図」がございます。

その次のページからは、資料右端に付いた見出しの数字と「一覧表」の通し番号に対応した形で今回ご報告いたします8件の「付近見取り図」「配置図」「日影図」が添付されております。

最後に、特例許可を受けて増築した防災倉庫の「図面」、「現況写真」がございます。

これからは、スライドを用いてご説明させていただきます。スライドをご覧ください。

先ほど申し上げましたとおり、本来はすべて個別に1件ずつご審議いただくものですが、本件につきましては件数が多いため、インデックス「4」の所沢市立向陽中学校1校をご説明させていただきます。

スライド（建築物概略）

こちらは、「所沢市立向陽中学校の概略」になります。

今回は、こちらの学校敷地内に防災倉庫を増築し、平成28年3月7日付け、第25号にて許可いたしました。

スライド（付近見取り図）

続きまして、こちらは「付近見取り図」になります。赤色で囲った部分が、向陽中学校の位置になります。用途地域は「第一種低層住居専用地域」であり、建ぺい率は60%、容積率は100%の地域になります。

スライド（日影の基準）

こちらは、向陽中学校の所在地における日影の規制になります。

「埼玉県建築基準法施行条例第8条の2」では、日影の時間及び区域を、用途地域及び容積率によって制限しております。

向陽中学校の所在地においては、スライドの表で示す通り、日影を規制する時間は敷地境界線から5m以上、10m以内の範囲が4時間、10mを超える範囲は2.5時間までとなります。また、日影を測定する位置は敷地の平均地盤面から1.5mの高さとなります。

スライド（包括同意基準）

これからは、「建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく包括同意基準」に基づき、ご説明させていただきます。

今回の特例許可は、包括同意基準の1、許可に係る建築物及びその敷地について、既に建築基準法第56条の2の規定による許可を受けた建築物の増築であり、一定の要件、すべてに該当するものについて、許可いたしました。

許可条件とする要件は 次の通りになります。

スライド（許可要件）

許可要件は、「要件1」から「要件4」まであり、これら4つの要件を満たすことで、「包括同意基準」に適合し、特例許可することが可能となります。

それでは、要件ごとに適合状況をご説明いたします。

スライド（要件1）

まず、一つ目の要件についてご説明いたします。

要件は、学校に附属するもので、倉庫やスライドに示した建築物に該当するものです。今回、増築しました防災倉庫は、学校に付属する倉庫であるため、この要件に適合しております。

スライド（防災倉庫の図面）

こちらが今回、増築しました防災倉庫になります。倉庫は、平屋建て、延べ面積は14.05平方メートル、高さは2.434mになります。構造は、鉄骨造になります。

なお、今回、特例許可をしました8校は、全て同じ仕様の防災倉庫を、増築しております。

スライド（要件2）

続きまして、二つ目の要件についてご説明いたします。

要件は、新たな増築が、既に特例許可を受けた際の建築物の敷地と同一の敷地内におけるものです。

今回の増築においては、既に特例許可を受けた学校と同一の敷地内に防災倉庫を増築するものであるため、この要件に適合しております。

なお、向陽中学校は、平成20年に柔剣道場を増築する際、日影規制の特例許可を受けております。

スライド（配置図）

こちらが今回、防災倉庫を増築しました、向陽中学校の配置図になります。赤色で示した部分が、今回増築しました防災倉庫です。

敷地の形状については、平成20年に日影規制の特例許可を受けた際から変更がなく、今回も当時と同一の敷地の防災倉庫を増築しました。

スライド（基準）

続きまして、三つ目の要件についてご説明いたします。

要件は、新たな増築によって生じる日影不適合部分が、既に特例許可を受けた既存建築物の日影不適合部分より増加しないことです。

今回の増築においては、既に特例許可を受けた既存建築物の日影不適合部分より増加しないよう、防災倉庫を配置したため、この要件に適合しております。

スライド（全体日影図）

こちらが今回、防災倉庫を増築しました、向陽中学校全体の日影図になります。こちら赤色で示した部分が、今回増築しました防災倉庫です。

向陽中学校の所在地における日影の指定時間は、4時間と2.5時間になります。

こちらのピンクで示した線は、2.5時間の日影を示しています。青色で示した線は、4時間の日影を示しています。それぞれの日影ラインで塗りつぶした、こちらの部分が、日影の指定時間4時間及び2.5時間を超えている既存建築物や校舎などの日影不適合部分となります。

向陽中学校は、平成20年に日影規制の特例許可を受けた際と、日影の不適合部分に変更がなく、今回の防災倉庫の増築により、既に特例許可を受けた既存建築物の日影不適合部分より増加することはありません。

スライド(要件4)

最後に、四つ目の要件についてご説明いたします。

要件は、増築をした建築物単独の日影時間が埼玉県建築基準法施行条例で指定した時間以内であり、かつ、単独日影となる部分を有する敷地又は建築物の所有者、管理者及び居住者に対して説明を行い、その理解を得たものです。

今回増築を行った防災備蓄倉庫の日影時間は、埼玉県建築基準法施行条例で指定した時間以内であり、学校の敷地内に日影が投影されるよう配置したため、この要件に適合しております。

スライド(単独日影図)

こちらは今回、増築しました防災倉庫の単独の日影図になります。

こちらの赤色で示したものが、今回増築しました防災倉庫になります。こちらのピンクで示した線は、2.5時間の日影を示しています。青色で示した線は、4時間の日影を示しています。

日影はすべて学校敷地内に投影されており、防災倉庫単独の日影が学校の敷地外に投影されないため、近隣等の説明は不要になります。

スライド(許可)

以上、四つの要件に沿って、ご説明いたしました。向陽中学校の防災倉庫の増築においては、全ての要件を満たしていることから、「建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可」をいたしました。

スライド(写真)

以上をもちまして、向陽中学校についてのご報告とさせていただきます。

なお、その他の学校につきましては、お手元の資料にあります、一覧表及び添付資料をもって、ご報告とさせていただきます。

以上で、「建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可」につきましての報告を終わらせていただきます。

加村会長	ただいま詳細な報告がありましたが、何かご質問はありますか。
伊藤委員	直接関係ないのですが、防災倉庫の設置場所について、8校で状況が異なりますが、何かきまりがあるのでしょうか。 また、倉庫はアルミ製ですが、暑さ寒さには十分対応しているのですか。
特定行政庁 森沢建築指 導担当参事	設置場所については、危機管理課の依頼で、防災倉庫を改築するもので、位置は前と変わっていません。
伊藤委員	境界に近いもの、建物に近いもの、広い場所にあるもの、狭い場所にあるものと設置場所が様々ですが。
特定行政庁 鈴木主任	当初、危機管理課で倉庫を設置するにあたって、関係各課で協議した結果、現在の場所になったという経緯があります。
特定行政庁 森沢建築指 導担当参事	性能については、危機管理課によれば、断熱材が入っているので、前よりはいいということです。
伊藤委員	いざという時に機能しないといけませんからね。
加村会長	最近 増加しているコンテナ倉庫は建物ですか。
特定行政庁 森沢建築指 導担当参事	建物として考えています。
村上委員	ただし、人が入らないようなものは建築物として扱いません。
伊藤委員	建築物でなければ工作物ということになります。トレーラーハウスは建築物ではないですね、固定されていないので。
村上委員	コンテナ倉庫は、中に人が入れるので建築物になります。小さいものは建築物ではありません。
加村会長	大きさも関係しますが、接着しているかどうかが問題ですね。ただ、置いていくだけのものも多いと思うのですが。
特定行政庁 森沢建築指 導担当参事	基礎を打って組み立てて、アンカーボルトで留めます。

加村会長	防災倉庫には、ガソリン等可燃物は入れないですね。
特定行政庁 森沢建築指 導担当参事	危機管理課で入れる物は決めています。
村上委員	学校に付属する倉庫という説明でしたが、近隣が使う前に学校として防災用に使うということですね。
木村委員	近隣も使用する想定になっていると思います。
村上委員	学校に付属するものでないと学校の敷地内に作れません。
特定行政庁 鈴木主任	今回、増築しました防災倉庫は、学校に付属する倉庫です。
村上委員	建築基準法では、学校に付属しないものは敷地を分けなければなりません。学童保育の建物は、敷地を分けていますよね。
特定行政庁 森沢建築指 導担当参事	はい、分けています。
村上委員	学校の管理が及ばないものは敷地を分けなければいけない。学校が、学校に付属する倉庫として防災用に使うけれども、近隣も使うことができるということですね。
加村会長	いろいろご意見ありがとうございました。 続きまして、報告(2)包括同意基準による建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可の報告について、特定行政庁より説明をお願いします。
特定行政庁 長谷川主任	建築指導課の長谷川と申します。よろしくお願ひいたします。 建築基準法第43条第1項ただし書きの規定に基づく許可についてご報告させていただきます。 本日の案件は、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して、すでに同意を頂いております「包括同意基準」に基づきまして、前回の報告以降、平成27年4月1日から平成28年3月31日までに合計15件許可を致しましたのでご報告させていただきます。 それでは、報告に先立ちまして、「建築基準法43条第1項ただし書き(敷地等と道路の関係)の規定に基づく許可」の概要について説明をさせていただきます。その後、個別案件の説明をさせていただきます。 それでは、お手元の資料3インデックス「条文」をめぐって頂きまして、

「建築基準法第43条第1項（敷地等と道路との関係）」をご覧ください。こちらが、いわゆる接道に関する条文になります。

この条文には、そこに書かれておりますとおり「建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない。ただし、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について、この限りでない。」とあります。

例えば、住宅を建てる場合には、敷地が、建築基準法上の道路に2メートル以上接していなければなりません。しかし、様々な理由ですぐに道路ができない場合は、やむを得ず個人個人の敷地の一部を提供して4メートルの通路を作り、それをただし書きの通路として、その通路に2メートル以上接しているということで許可しております。

今回はこのただし書きを適用した案件でございます。本来はすべて個別に1件ずつご審議いただくものですが、道路については件数が多いため、先ほど申し上げましたとおり、平成11年の包括同意基準の承認に基づき報告しております。

今回、この通路に2メートル以上接した敷地の住宅を許可したものの報告ということでございます。

それでは、お手元の資料3のインデックス「包括同意基準」を、めくって頂きまして、「法43条第1項ただし書規定に基づく包括同意基準」をご覧ください。こちらが包括同意基準の内容になります。

そのなかには大きく分けて、ローマ字の「建築基準法施行規則第10条の2の2第2号の基準に適合する建築物について」と、さらに1ページめくっていただきましてローマ字の「建築基準法施行規則第10条の2の2第3号の基準に適合する建築物について」がございました。

ローマ字の建築物は、そこに書かれていますように、農道や林道、そして河川等の管理用通路を対象としております。今回の案件は、ローマ字に書かれております「通路状の民地を、道路と同等にみだてて許可する案件」でございまして、(1)幅員が4メートル以上の通路の場合と、(2)幅員が4メートル未満の通路の場合がございました。

以上、簡単ではございますが「建築基準法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」の概要説明とさせていただきます。

それでは、今回の案件15件についてご報告いたします。

早速ですが、お手元にごございます資料3、「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について（報告）」をご覧ください。

まず、お手元の資料3のインデックス「一覧表」をめくっていただきますと、今回報告いたします、15件を示しました、A3サイズの「包括同意基準に基づく建築基準法第43条第1項 ただし書許可 一覧表」がございました。

次のページをめくっていただきますと、今回報告いたします、15件の

位置関係を示しました、A3サイズの「市内位置図」がございます。
さらに、次のページをめくっていただきますと、「各通路のタイプ」を図示したものがございます。
そして、その次のページからは、資料右端に付いた見出しの数字と「一覧表」の通し番号に対応した形で今回ご報告いたします15件の「案内図」「配置図」「現況写真」が添付されております。

それでは、こちらの資料およびスライドを用いまして、3つの許可案件のご報告をさせていただきます。

まず、配布資料の「一覧表」をご覧ください。

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「建築基準法第43条第1項ただし書規定に基づく包括同意基準」のローマ数字 に適合しております。

ご報告にあたり、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、大きく、3タイプに分類し、資料の「通路のタイプ」として示しました。

この各通路のタイプに属する事例ごとに、敷地と道路との関係をご報告させていただきます。

それでは、まず、各通路のタイプに関して、こちらのスライドにて簡単にご説明させていただきます。

スライドをご覧ください。

図に示しました、オレンジ色部分は通路を、白地の道路は建築基準法上の道路を示します。

まず、 は通り抜けの通路です。主に、道路としての市への寄付採納が困難な場合や、建築基準法上の道路とする事が困難な場合にやむを得ず通路の取扱いを行います。

と に示しましたのは通り抜けで無い通路です。

と の違いは、通路を含んだ道の長さが35mを超えるか、超えないかです。この場合、通り抜け道路との接続部分を基点として長さを測ります。

35mを超える場合、通常、当該通路を建築基準法上の位置指定道路とするためには35m以内と、終端に転回広場を設けなくてはなりません。すでに建ち並びの出来ている道沿いにこのような転回広場を設置することは難しく、やむを得ず通路の取扱いを行います。

では転回広場は必要ありませんが、通路部分を位置指定道路とする場合、隅切りを設けることや側溝の整備等の基準があります。

古くからこのように道路状に整備されている場所では、そのような位置指定道路の基準にすぐに適合させることが困難な場合が多くあります。この場合もやむを得ず通路の取扱いを行います。

それでは、これら3タイプに沿って3つの許可案件のご報告をさせていただきます。なお今回は、配布資料の「一覧表」のうち2番、5番、12番につきまして、ご説明させていただきます。

それでは、まず、タイプに属する12番につきましてご報告します。スライドをご覧ください。

申請場所等の主な仕様については、お手元の資料の一覧表及びスライドの通りとなります。なお、許可をするにあたり、2つの条件を付しました。

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。

まず、こちらが案内図になります。こちらにつきましては、地図の上方向が北になります。ピンク色に塗った部分が申請場所です。

黄色に塗った部分は通路を示しています。

ご覧のとおり、申請地周辺は既に建築物が建ち並んでおり、住宅地が形成されております。

なお、図に表記されている矢印の番号は、後ほどご説明させていただきます。現況写真に対応しております。

次は、配置図になります。こちらでは左上方向を北にしております。

濃いオレンジ色の線が通路境界線で、薄いオレンジ色に塗られた部分が通路になります。

こちらの接道している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。

続きまして、ピンク色で囲まれた部分が敷地になります。そして、建物の外観は青色で示してあります。

こちらにも矢印の番号は、現況写真に対応しております。

続きまして、申請場所及び通路の現況写真になります。

写真の左手前より2番目にある建物が申請建築物になります。

こちらの写真()は、先ほどの配置図のオレンジ色で示した当該通路の状況を写したものです。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。

続いての写真()は、先ほどの配置図の青色で囲まれました申請建築物の状況を写したものです。

以上、12番についてのご報告とさせていただきます。

続きまして、タイプに属する5番についてご報告いたします。

申請場所等の主な仕様については先ほどと同様に、お手元の資料の一覧表及びスライドの通りとなります。

また、許可をするにあたりましては、先ほどと同じ条件を付しました。

まずは、案内図になります。

地図の上方向が北になります。先ほどと同様にピンク色部分が申請場所です。黄色に塗った部分は通路を示しています。赤色に塗った部分は、位置指定道路であり、その位置指定道路の終端に接続するかたちで、通路があります。位置指定道路の延長と通路の延長を足しますと、35mを超えるようになります。

申請地周辺は既に建築物が建ち並んでおり、住宅地が形成されております。

次が、配置図になります。こちらは図面右上方向が北になります。

濃いオレンジ色の線が通路境界線で、薄いオレンジ色に塗られた部分が通路になります。案内図と同様、赤く塗られた部分が位置指定道路になります。

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。

続きまして、ピンク色で囲まれた部分が敷地になります。そして、建物の外観は青色で示してあります。

続きまして、申請場所及び通路の現況写真になります。

写真、左手前の2番目にある建物が申請建築物になります。

こちらの写真()は、先ほどの配置図でオレンジ色に示した当該通路の状況を写したものです。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。

続いての写真()は、先ほどの配置図のアオ色で囲まれました申請建築物の状況を写したものです。

以上、5番についてのご報告とさせていただきます。

最後に、タイプに属する2番についてご報告いたします。

申請場所等の主な仕様については先ほどと同様に、お手元の資料の一覧表及びスライドの通りとなります

なお、許可をするにあたりましては、先ほどと同じ条件を付しました。

まず、案内図になります。

こちらにつきましても、地図の上方向が北になります。ピンク色に塗った部分が申請場所です。黄色に塗った部分は通路を示しています。赤色に塗った部分は位置指定道路を示しています。通路の延長は35mを超えておりません。

こちら申請地周辺は既に建築物が建ち並んでおり、住宅地が形成されております。

次は、配置図になります。

こちらにつきましても、濃いオレンジ色の線が通路境界線で、薄いオレンジ色に塗られた部分が通路になります。

こちらの前面通路につきましても、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。

次にこちらの、ピンク色で囲まれた部分が敷地になります。そして、建

	<p>物の外観は青色で示しております。</p> <p>続きまして、申請場所及び通路の現況写真になります。</p> <p>写真の左奥にある建物が申請建築物になります。こちらの写真()は、先ほどの配置図のオレンジ色で示した当該通路の状況を写したものです。通路は道路と同等の機能を有し、幅員は4 m以上確保されております。続いての写真()は、先ほどの配置図の青色で囲われました申請建築物の状況を写したものです。</p> <p>以上、2番についてのご報告とさせていただきます。</p> <p>また、その他につきましては、お手元の資料にあります、一覧表及び添付資料をもって、ご報告とさせていただきます。</p> <p>以上で、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の報告を終わらせていただきます。</p>
加村会長	<p>ただいま詳細な報告がありましたが、何かご質問はありますか。</p>
村上委員	<p>確認ですが、5番目の件は、敷地の位置が写真では2軒目ですが、案内図で見ると5番目に見えるのですが。</p>
特定行政庁 長谷川主任	<p>写真で見て手前から2番目です。</p>
村上委員	<p>すみ切りがあるのは1番手前の所ですよ。これは、道路ではなく、隣地のすみ切りですか。わかりました。</p>
伊藤委員	<p>お願いですが、写真でブロック塀の箇所があります。将来、首都圏直下地震が発生し、ブロック塀が倒壊して道路がふさがれることが想定されます。今後、ブロック塀等で、道路がふさがれないような街づくりをすすめていただきたい。</p>
特定行政庁 森沢建築指 導担当参事	<p>耐震診断会等では、ブロック診断士という制度についてもお説明させていただきます。</p>
伊藤委員	<p>出来上がっているブロック塀だとなかなかわかりませんからね。</p>
村上委員	<p>確認ですが、ブロック塀の所の道路の現況幅員は。</p>
特定行政庁 長谷川主任	<p>4 mあります。</p>
加村会長	<p>いろいろご意見ありがとうございました。</p>

<p>事務局 粕谷主査</p> <p>加村会長</p>	<p>それでは、会議次第の3その他の事項としまして、特定行政庁又は事務局から、次回の審査会の予定などについて何かありますか。</p> <p>現在のところ、ありません。以上でございます。</p> <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>
---------------------------------	---