

## 会 議 録

会議の名称		つくば市建築審査会（第1回）		
開催日時		令和元年(2019年)7月23日 開会10時 閉会11時		
開催場所		つくば市役所2階 防災会議室3		
事務局（担当課）		都市計画部建築指導課		
出席者	委員	大澤義明 亀田道子 飯田直彦 江原秀明 武島玲子 町田悦生		
	事務局	中根都市計画部部长 稲葉都市計画部次長 吉田建築指導課長 川又建築指導課長補佐 中泉建築指導課長補佐 海老澤主査 林主任技師 川越主任技師		
公開・非公開の別		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0人
非公開の場合はその理由				
議 題		建築同意第1号 近隣商業地域内における自動車修理工場の用途に供する建築物の許可について（建築基準法第48条第9項ただし書き）		
会議録署名人		大澤義明 亀田道子 江原秀明	確定年月日	令和元年9月10日
会議次第	1	開会		
	2	建築審査会長挨拶		
	3	都市計画部長挨拶		
	4	議案審議 建築同意第1号		
	5	報告 敷地と道路との関係に関する許可について		
	6	その他 (1) 建築基準法令等の一部改正について (2) 市内の建築物の動向について		
	7	閉会		

## 【 審議内容 】

<開会>

<建築審査会長挨拶>

<都市計画部長挨拶>

<定数報告>

つくば市建築審査会条例第4条第2項の規定により、会議開催の定数に達している。

○会長

建築同意第1号について事務局からご説明をお願いします。

○事務局説明

建築同意第1号の建築基準法第48条第9項ただし書きの規定に基づく許可についてご説明いたします。よろしく願いいたします。

それでは、議案書を朗読した後、詳細をご説明いたします。

<議案書朗読>

A4カラー印刷の資料2ページ目が敷地の案内図となります。図中央付近の赤太枠で囲われた部分が今回の申請敷地です。申請敷地は近隣商業地域で、また、島名・福田坪地区の地区計画がかかっており、申請敷地及び幹線道路沿いの周辺敷地は沿道サービス地区に指定されております。

3ページ目が敷地の現況図です。敷地から100メートルの利害関係者の範囲が赤太線になります。敷地および周辺敷地は、茨城県で区画整理事業中のため、一戸建ての住宅2戸が建っておりますが、今年度中にはこれらも区画整理により他に移転する予定です。

4 ページ目が公聴会の開催結果です。2019 年 6 月 28 日に市民ホールやたべにて行いましたが、出席者はいませんでした。また、事前に行った住民説明でも、特に計画に対する意見はございませんでした。

次に 5 ページ目をご覧ください。区画整理事業の土地利用計画図と現在の周辺写真でございます。申請敷地は北側および東側が幅員 30 メートルの都市計画道路に面し、沿道サービス施設を誘導するエリアとなっております。また、西側は幅員 9 メートルの道路と調節池となっており、敷地南側は地区計画で住宅の建築が制限されており、敷地に近接して住宅が建ち並ぶおそれのないエリアとなっております。

続いて、今回の計画は新築になりますので、敷地選定の理由について説明させていただきます。

まず 6 ページ目が選定理由①で、出店候補地周辺で用途地域上立地可能な工業系地域で、サービス店舗に適した幹線道路沿いの敷地や、店舗に適した規模の敷地が無かったためです。

次に 7 ページ目が選定理由②で、幹線道路沿いで自動車販売店舗の沿道サービス店舗による土地利用が現に進行しているエリアで、店舗立地に適した敷地であったためです。参考に載せておりますが、国では、幹線道路沿いの住居系用途地域における自動車修理工場の立地に関する技術的助言がございます。本日配布の参考資料①と②です。今回の敷地は近隣商業地域で住居系の用途地域ではありませんが、商業系でより立地に適した用途地域になりますし、この基準を参考に考慮された計画となっております。参考資料③については、この後、海老澤主査の方から法改正について説明がありますので、そちらの資料で説明させていただきます。

続いて、8 ページ目、計画概要です。配置図の計画建物 1 に今回許可を要する作業場があります。また、周辺環境に配慮し、幹線道路沿いに敷地の 10 パーセント以上の緑地を確保した計画となっております。

次に 9 ページ目、許可申請理由です。自動ブレーキや自動駐車システムなど新たな技術の安全確保のため、道路運送車両法の一部改正が閣議決定され、2020 年以降これらの新たな技術搭載車は、特定整備工場として認証を取得した工場でないと車検が受けられなくなります。そのため、新たな技術の整備できる検査スペースを確保し、道路運送車両法の改正を見据えた認証工場とすることが申請理由です。

10 ページ、道路運送車両法では、従来の整備項目を分解整備とし、新たな技術で

ある自動運行装置を含めた整備を特定整備としています。

11 ページ、本計画ではパターン③の従来の整備に加えて、新たな技術の整備ができる工場とすることを目指しています。

12 ページ、実際に行う作業はエーミング作業というものを行います。これは自動ブレーキに必要なセンサーの点検を行うものです。この作業には、床が平坦で広い空間が求められます。

13 ページ、本計画では通路部分をエーミング作業として利用する計画です。

14 ページ、センサーの点検には8メートル×8メートルの空間があれば対応可能です。

続いて、本計画は工場に該当するため、環境面では騒音に配慮した計画としています。境界線から離隔距離の確保、低騒音・低振動型の原動機等の使用、早朝夜間の作業を実施しないなどにより、近隣への配慮をしております。本工場はつくば市の騒音規制基準対象ではありませんが、作業場、洗車場で使用する機器の騒音発生源の境界線における予測騒音レベルが環境基準を下回る計画となっております。

また、自動車出入口など安全面に配慮をした計画としています。敷地内の安全対策は、つくば市建築基準条例に定められた出入口空地の確保、搬入車の積載スペースの確保、来客用、従業員用の駐車場を分けた計画とし、敷地外の安全対策は、自動車出入口を交差点から離し、来客の自動車の出庫の際は従業員による誘導を行うなど、安全面に配慮した計画としています。

17 ページ以降は、各図面です。1階平面図、2階平面図、断面図、立面図、北東からの完成予想パース、南東からのパース、北西からのパースです。

以上ご説明しました内容を踏まえ、本件申請は環境面および安全面において近隣への配慮をしており、また、敷地の周囲には緩衝帯として緑地を設け、沿道サービス施設として土地利用の調和に配慮していることから、近隣商業地域における業務の利便および近隣の住宅地の環境を害するおそれがないと認められ、許可が相当であると判断するため、建築審査会の同意をお願いいたします。

○会長

ご説明ありがとうございました。

ご質問等ございましたらお願いいたします。

○委員

意見になります。

基本的には賛成ですが、2点確認をお願いします。

まず、この場所に立地して良いのかという点です。立地を認める理由として、用途地域より、地区計画に重きを置いているためということだと思います。本審議の説明で立地が適切と認める理由は、申請地は地区計画で沿道サービス地区だからという説明であり、地区計画の整備方針等との照合がされていることの確認です。

2点目は、この建築によって、近隣へ迷惑をかけないというときに、交通処理と騒音、あと火災についても考慮しないとイケないと思います。自動車修理工場は、燃えやすい物質も扱っていると思います。しかし、今回のエーミング作業を行う場所では、消防部局が気にするような燃えやすい物質を一切使用しないことにより、火災においても近隣へ影響を及ぼさないということの確認です。

以上2点です。申請地が、沿道サービス地区にあって、実際に先行して他の自動車販売店舗が立地しており、住宅を制限している地区であることから、むしろこの立地が望ましいというぐらい言っていると思います。申請地の用途地域が近隣商業地域であり、業務の利便を図る上で、つくば市の考えとしては、自動車関連施設が必要と考えているということだと思います。

あともう1点、景観についても配慮が必要だと思います。申請地周辺に調節池や、森を残したところがあると思いますので、景観を含めた広い意味での環境への配慮をしてください。おそらくそういった計画がされていると思いますが、確認です。

以上、質問ではないですが、確認です。

○会長

ありがとうございます。

この意見に関して、事務局側でご意見等ございますか。

○事務局

ご意見の中にありましたように、申請地は地区計画で住宅の建築が制限されております。また、近隣の準工業地域で適した土地が無かったということが、申請者側

の土地選定理由です。市としましても適地かどうかの検証を行っております。

もう1点の火災についてですが、申請建築物は、建築基準法上の特殊建築物となりますので、耐火要求を受け、火災に強い建築物となっております。

#### ○委員

追加で意見ですが、本案件と同様に、今後、道路運送車両法の改正により車検を通せなくなる他の既存自動車販売店舗も増築や改築の要望が出てくると思います。その時に周辺への迷惑をかけないことをどうコントロールするか、論理をまとめておく必要があると思います。基本的には、騒音を出さない、燃えるような物質を置いていないというようなことで良いと思います。

今回はこの案件だけですが、他の地区や、他の施設に波及してくると思います。

#### ○事務局

自動車修理工場と呼ばれる建築物は、他の自動車修理工場も本申請建築物と同様の規格となっております。よって、今回のようなエーミング作業等により、作業場の床面積が300平方メートルを超えるものが出てくると思いますので、今回のケースのように建築審査会でご審議いただくことになろうかと思えます。

#### ○委員

道路運送車両法の改正により、車検を通せない仕組みになっていくのですから、仕方がないですね。

#### ○会長

他にご質問等ございましたらお願いいたします。

#### ○委員

3点質問があります。

まず1点目ですが、航空写真を載せた配置図について、北側の交差点付近は緑色になっているようですが、将来民地で商業施設の建つ可能性のある土地でしょうか。

次に2点目ですが、エーミング作業を行わなければ、従来通路として作業場の床

面積が 300 平方メートル未満に収まっていたと思います。このエーミング作業が無ければ、当初の計画では許可不要であったということでしょうか。

最後に 3 点目ですが、車両動線の配置図で、赤色の来客用動線は北側と東側の 2 か所からの出入りとなっていますが、青色の搬入用動線は北側の 1 か所のみでの出入りとなっています。青色の搬入用動線は一方向からのみで、他からの出入りは想定されていないというの確認です。

以上 3 点です。

○会長

事務局側、回答をお願いします。

○事務局

北側の車道と申請地との間の土地ですが、県所有で歩道となっております。将来、国道 354 号線バイパスが立体交差する計画となっております。

○委員

公共用地ということですね。

○事務局

はい。計画としては、スライドに載せている道路計画図のような計画になっております。道路の形態が現在と大分変わってしまうこととなります。将来は側道から敷地に入ることとなります。

○委員

ありがとうございます。2 点目の質問ですが、エーミング作業が無ければ、許可不要案件であったのでしょうか。

○事務局

はい。エーミング作業が無ければ、通路部分と作業場の部分はシャッターで区画する予定でしたので、作業場の床面積が 300 平方メートル以下となり、当初は許可

不要の案件でした。

最後のご質問についてですが、搬入に関しては、一般のお客様ではないので、北側からの出入りに限定しているとのこと。東側からの出入りが来客者の主要な出入口になるのではないかと考えています。

○委員

搬入用動線は、販売車両等を積載した大型車両が通行するということですね。

○事務局

はい。北側から進入する計画になっております。

○委員

出入口を限定しているということですね。わかりました。

○会長

ありがとうございます。

他にご意見等ございますでしょうか。

私も提案に同意が良いと思います。今後、自動運転等、新しい技術が入ってくると建物側も変わっていかざるをえないと思います。当然支援していく必要もあると思いますので、同意ということによろしいかと思っています。

委員会として、同意ということで、よろしいでしょうか。

○委員

<異議なし>

○会長

続きまして、報告事項となります。

敷地と道路との関係に関する許可について、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局

〔事務局説明〕

配布資料に基づき、建築基準法第43条第2項第2号の規定により許可をしたもの4件について概要説明を行った。

○会長

ありがとうございます。

報告事項ではございますが、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員

農業用倉庫は、可燃物や防火のことが気になります。燃えやすいものをあまり置かないか、近くの農家の方が管理される倉庫なのか確認しておいてください。それで審査会は了解しましたということになると思います。

○会長

事務局からご意見等、何かありますか。

○事務局

農業用倉庫ですが、前回の建築審査会で一度報告しておりますが、以前は鉄骨造の倉庫だったのですが、高力ボルトの不足により鉄骨造を諦めて、今回木造に変更になったということです。

○委員

技術が追いついていないということですね。

○事務局

建築主の住まいですが、倉庫に隣接しております。

○委員

おそらく市街化調整区域での建築は、コンパクトシティ派の方々からすれば、怒られてしまいそうですね。つまり、理由としては一番に市街化調整区域に住まいが

ある方は既得権を持っていますので、保証しない限りは住まいを奪うことはできないと思います。それに農業という生業を奪うことも保証しない限り奪うことはできないと思います。

また、建築においては構造安全上、以前よりは安全になることが必要であると思います。住宅等の4号建築物は、確認申請で審査機関の構造審査が省略されますので、設計士の方が材料を適切に選定する等の構造安全に配慮した設計が必要です。今回の建築に関しては、設計士の方が設計変更により構造安全上配慮したものだと思いますので、支障なしで良いと思います。

○会長

よろしいでしょうか。

報告事項については確認したということで終わりにしたいと思います。

続きまして、その他の事項（1）建築基準法令等の一部改正について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

〔事務局説明〕

配布資料に基づき、建築基準法令等の一部改正について概要説明を行った。

○会長

ありがとうございます。時代の流れと共に建築基準法の内容も変化してきているのかと思いますが、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員

1点意見があります。今回の法改正により、建築審査会で審議されずに許可できるものが出てくるとはと思いますが、その際に建築主や、事業主側に店舗の営業時間については、了解を得てください。営業の自由は、建築基準法より上位の憲法があると思います。営業時間の設定や、営業時間を越える場合は、公共の福祉の観点から近隣に配慮した対策を講じる旨の合意を建築主、設計士の方から得るようにしてください。

○事務局

ありがとうございます。

第一種低層や第二種低層住居専用地域内にコンビニエンスストアを設けるには、意見の聴取を行わなければなりません。近隣住民の方からその意見の聴取の際に、深夜の営業は控えてほしい等の要望が出れば、その意見を踏まえた上で許可をすることになります。

○委員

今回の法改正の条件に合わないような物件は、建築審査会の審議にかけてもらえればと思います。

○会長

ありがとうございます。

それでは市内の建築物の動向について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

〔事務局説明〕

配布資料に基づき、市内の建築物の動向について概要説明を行った。

○会長

ありがとうございます。何かご意見等ございましたらお願いいたします。

先ほどのご説明から、土地区画整理事業地内においても、葛城地区が減少し、中根・金田台地区が増加し、市内の場所によってかなりビルドアップが違っているのがよく読めると思います。

他、いかがでしょうか。

○委員

住宅が増えるのであれば、学校や保育施設等を整備するのが市の役目だと思います。

す。また、住む場所、働く場所が別だと思imasるので、交通を整備するのも市の仕事だと思imas。

つくばは特殊性のある地域なので、他の地域とは違ったまちづくりの答えを探していかなければならないと思imas。

○会長

ありがとうございます。

それでは、以上になりますので事務局にお返しします。

○事務局

長時間にわたりまして、熱心なご審議まことにありがとうございました。

以上をもちまして、令和元年度第1回つくば市建築審査会を閉会いたします。

なお、次回の開催予定は令和元年9月24日火曜日午前、会場は市役所会議室を予定しておりますので、よろしく願いいたします。本日はありがとうございました。

<閉会>

令和元年度第1回つくば市建築審査会会議次第

日 時 令和元年(2019年)7月23日(火)  
午前10時～

場 所 つくば市役所2階 防災会議室3

1 開 会

2 建築審査会長挨拶

3 都市計画部長挨拶

4 議 事

建築同意第1号

資料No.1

近隣商業地域内における自動車修理工場の用途に供する建築物の許可について  
(建築基準法第48条第9項ただし書)

5 報 告

敷地と道路との関係に関する許可について

資料No.2

(建築基準法第43条第2項第2号許可)

6 その他

(1) 建築基準法令等の一部改正について(法第48条関係)

資料No.3

(2) 市内の建築物の動向について

資料No.4

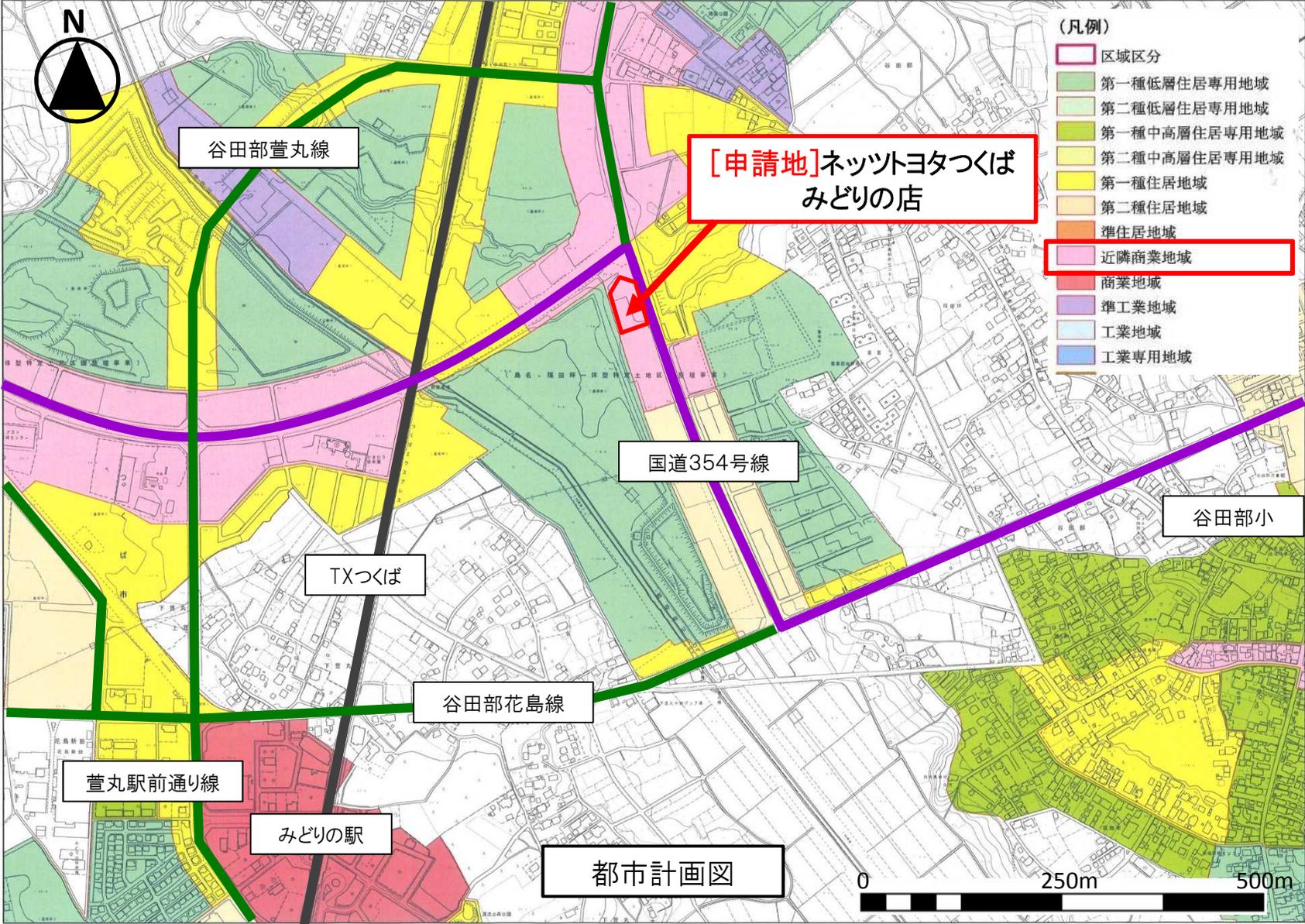
7 閉 会

## 近隣商業地域内における自動車修理工場の用途に供する建築物の許可について

- |   |           |   |
|---|-----------|---|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県古河市旭町二丁目 19 番 35 号   |
| 2 | 申請者氏名     | ネッツトヨタつくば株式会社<br>代表取締役 白戸 仲徳                                      |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市島名・福田坪一体型特定土地区画整理<br>事業G3街区1、2、3、4、8画地(仮換地)                |
| 4 | 建築物等の概要   |   |
|   | (1) 主要用途  | 自動車販売店舗兼自動車修理工場   |
|   | (2) 工事種別  | 新築  |
|   | (3) 敷地面積  | 3,398.48 平方メートル   |
|   | (4) 建築面積  | 申請部分 1,617.12 平方メートル<br>申請以外の部分 0.00 平方メートル<br>合計 1,617.12 平方メートル |
|   | (5) 延べ面積  | 申請部分 1,598.81 平方メートル<br>申請以外の部分 0.00 平方メートル<br>合計 1,598.81 平方メートル |
|   | (6) 申請棟数  | 2 棟   |
|   | (7) 構造・階数 | 鉄骨造・地上2階  |
|   | (8) 最高の高さ | 8.20 メートル   |

# 都市計画図(案内図)

資料No. 1



## 報告

つくば市建築審査会

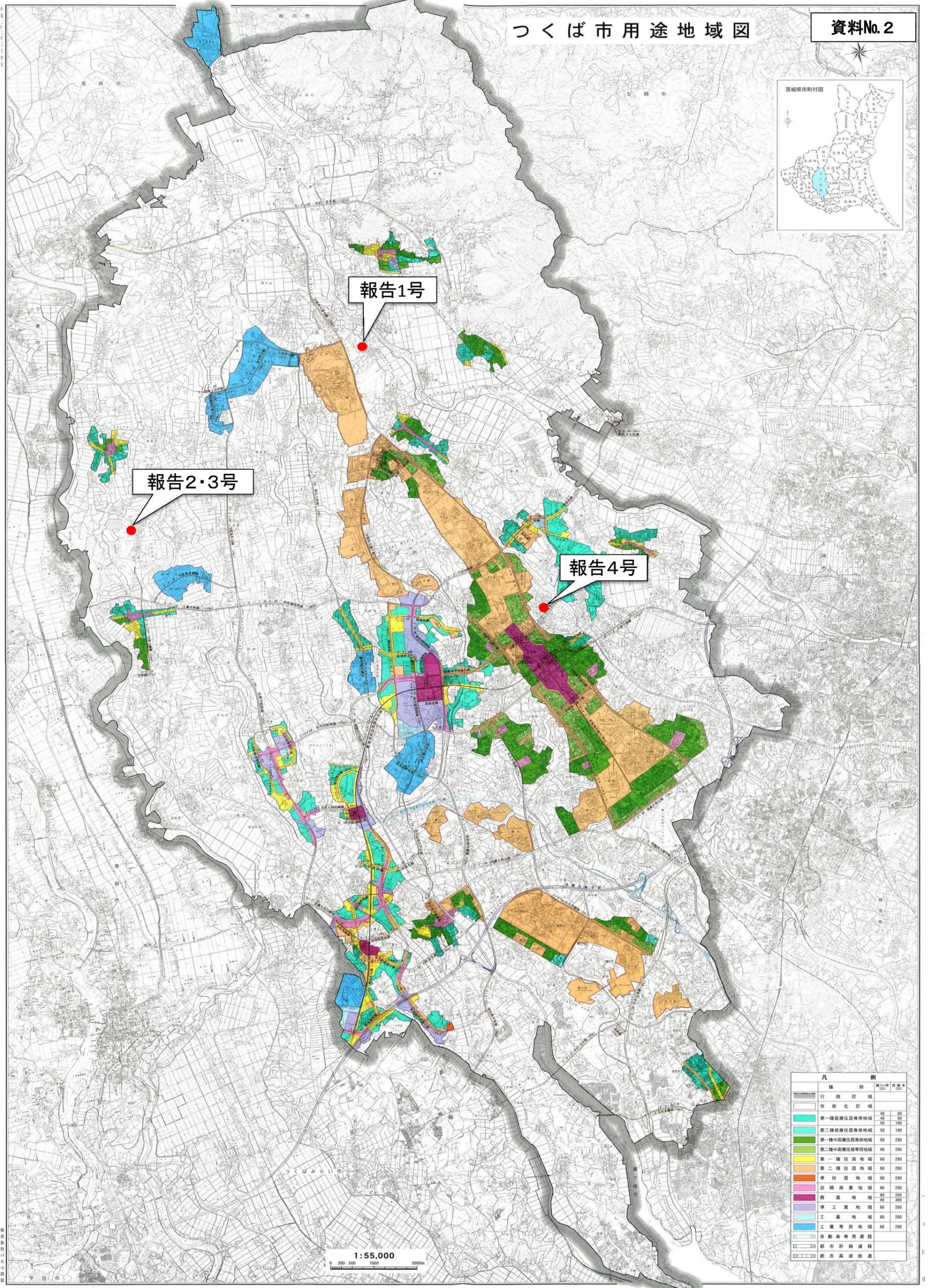
下記の建築物について、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条第2項第2号の規定により許可したので、報告する。

令和元年7月23日

つくば市長 五十嵐立青

## ○許可の概要

報告	包括同意基準	建築物の位置	用途地域	用途	構造
					階数
					延べ面積
第1号	基準3	つくば市佐	指定なし	一戸建ての住宅	鉄骨造
					2階
					134.98㎡
第2号	基準3	つくば市吉沼	指定なし	一戸建ての住宅	木造
					1階
					126.69㎡
第3号	基準3	つくば市吉沼	指定なし	一戸建ての住宅	木造
					2階
					89.41㎡
第4号	基準2	つくば市妻木	指定なし	農業用倉庫	木造
					2階
					112.61㎡



報告1号

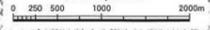
報告2・3号

報告4号

凡例

種別	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
行政区域		
市街化区域		
第一種低層住居専用地域	40	60
第二種低層住居専用地域	40	80
第三種低層住居専用地域	50	100
第一種中高層住居専用地域	60	200
第二種中高層住居専用地域	60	200
第一種住居地域	60	200
第二種住居地域	60	200
準住居地域	60	200
近隣商業地域	80	200
商業地域	80	400
準工業地域	60	200
工業地域	60	200
工業専用地域	60	200
自動車専用道路		
都市計画道路		
都市高速鉄道		

1:55,000



# 建築基準法の一部改正について (法第48条関係)

令和元年度 第1回 つくば市建築審査会



令和元年(2019年)7月23日(火)



## 建築基準法の一部が改正されました。

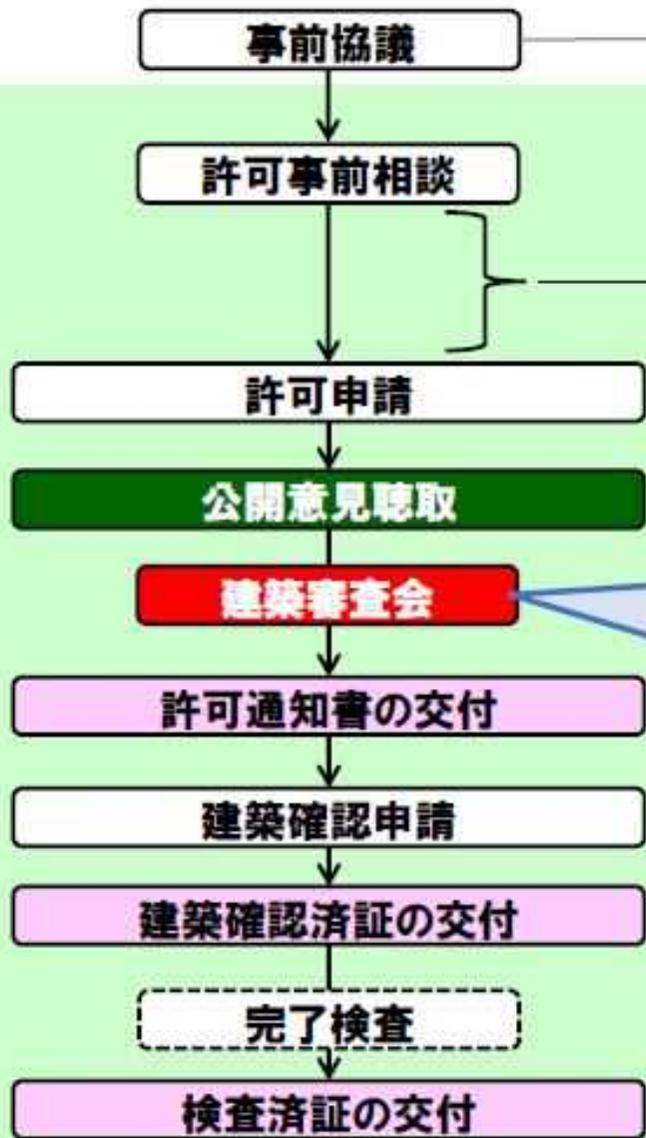
平成30年 6 月27日	公布	
平成30年 9 月25日	施行	( 3 月以内施行)
令和元年 6 月25日	施行	( 1 年以内施行)

改正により、これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、**建築審査会の同意を不要とする手続の合理化**が行われました。



特例許可の手続き

建築確認の手続き



特定行政庁によっては、手続きを円滑に行うため、事前協議を課している。

関係部局間(建築部局、都市計画部局、環境部局、消防部局等)の協議調整。

今回の法改正により、これまで特例許可の実績の蓄積があるものについて、

- ①政令で対象(日常生活に必要な建築物)を規定
  - ②省令で具体の基準(騒音や振動対策等)を規定
- することにより、**建築審査会の同意を不要化**

①政令で定める建築物のイメージ

- ・コンビニエンスストア(第一種低層住居専用地域等)
- ・自動車修理工場(第一種住居地域等)
- ・学校給食センター(第一種中高層住居専用地域等)

②国土交通省令で定める基準のイメージ

- (例) コンビニエンスストアの場合
- ・騒音に関して、外壁は一定の透過損失性能を有すること
  - ・交通に関して、駐車場の大きさは一定の面積以下とすること
  - ・営業時間に関して、深夜に営業しないこと 等



## 旧 条文

(用途地域等)

第48条

1～14 (略)

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。ただし、前各項のただし書の規定による許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、政令で定める場合に限る。）について許可をする場合においては、この限りでない。



## 改 条文

政令第130条第1項・第2項

(用途地域等)

第48条

1～14 (略)

15 特定行政庁は、前各項のただし書の規定による許可（次項において「特例許可」という。）をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開により意見を聴取し、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

16 前項の規定にかかわらず、特定行政庁は、**第1号に該当する場合においては同項の規定による意見の聴取及び同意の取得を要せず、第2号に該当する場合においては同項の規定による同意の取得を要しない。**

(1) **特例許可を受けた建築物の増築、改築又は移転（これらのうち、政令で定める場合に限る。）について特例許可をする場合**

(2) **日常生活に必要な政令で定める建築物で、騒音又は振動の発生その他の事象による住居の環境の悪化を防止するために必要な国土交通省令で定める措置が講じられているものの建築について特例許可（第1項から第7項までの規定のただし書の規定によるものに限る。）をする場合**



## 改 政 令

建築審査会 不要  
公開による意見の聴取 不要

### 第130条

- 1 **法第48条第16項第1号**の政令で定める場合等は、次に掲げる要件に該当する場合とする。
  - (1) 増築、改築又は移転が特例許可を受けた際における敷地内におけるものであること。
  - (2) 増築又は改築後の法第48条各項（第15項から第17項までを除く。次号において同じ。）の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、特例許可を受けた際におけるその部分の床面積の合計を超えないこと。
  - (3) 法第48条各項の規定に適合しない事由が原動機の出力量、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築、改築又は移転後のそれらのお出力、台数又は容量の合計が、特例許可を受けた際におけるそれらのお出力、台数又は容量の合計を超えないこと。



## 新 政令

建築審査会 不要

### 第130条

2 法第48条第16項第2号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 日用品の販売を主たる目的とする店舗で第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内にあるもの
- (2) 共同給食調理場（2以上の学校（法別表第2(イ)項第4号に規定する学校に限る。）において給食を実施するために必要な施設をいう。）で第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内にあるもの
- (3) 自動車修理工場で第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域内にあるもの



## 新 省令

### コンビニエンスストアを想定

(住居の環境の悪化を防止するために必要な措置)

#### 第10条の4の3

法第48条第16項第2号の国土交通省令で定める措置は、次の建築物に対応して、それぞれ掲げるものとする。

#### 建築物

一 令第130条第2項第1号に掲げる建築物

#### 措置

- イ 敷地は、幅員9メートル以上の道路に接するものとする。
- ロ 店舗の用途に供する部分の床面積は、200平方メートル以内とする。
- ハ 敷地内には、専ら、貨物の運送の用に供する自動車（以下この条において「貨物自動車」という。）の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。
- ニ 排気口は、道路（法第42条第2項の規定により道路とみなされるものを除く。次号へ及び第3号ルにおいて同じ。）に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が4メートル以上ある場合においては、この限りでない。
- ホ 生鮮食料品の加工の用に供する場所は、建築物及びその敷地内に設けないこと。
- ヘ 専ら喫煙の用に供させるための器具及び設備は、建築物及びその敷地内に設けないこと。
- ト 道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵その他これらに類するものは、敷地内に設けないこと。
- チ 商品を陳列し、又は販売する場所は、屋外に設けないこと。
- リ ごみ置場は、屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合においては、この限りでない。
- ヌ 電気冷蔵庫若しくは電気冷凍庫又は冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、当該室外機の騒音の大きさを国土交通大臣が定める方法により計算した値以下とすること。
- ル 午後10時から午前6時までの間において営業を営む場合においては、次に掲げる措置を講じること。
  - (1) 隣地境界線に沿って車両の灯火の光を遮る壁その他これに類するものを設けること。
  - (2) 店舗内には、テーブル、椅子その他の客に飲食をさせるための設備を設けること。ただし、飲食品以外の商品のみを販売する店舗については、この限りでない。
  - (3) 隣地境界線上の鉛直面の内側の照度は、5ルクス以下とすること。
  - (4) 屋外広告物の輝度は、400カンデラ毎平方メートル以下とすること。
  - (5) 屋外における照明の射光の範囲は、光源を含む鉛直面から左右それぞれ70度までの範囲とすること。



## 新 省令

### 学校給食センターを想定

#### 建築物

二 令第130条第2項第2号に掲げる建築物

#### 措置

- イ 調理業務の用に供する部分の床面積は、500平方メートル以内とすること。
- ロ 貨物自動車の交通の用に供する敷地内の通路は、幼児、児童又は生徒の通行の用に供する敷地内の通路と交差しな  
いものとする。
- ハ 作業場は、臭気を除去する装置を設けることその他の臭気の発散を防止するために必要な措置を講じること。
- ニ 敷地内には、専ら貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。
- ホ 敷地の貨物自動車の出入口の周辺には、見通しを確保するための空地及びガードレールを設けることその他幼児、  
児童又は生徒の通行の安全上必要な措置を講じること。
- ヘ 排気口は、道路に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が4  
メートル以上ある場合においては、この限りでない。
- ト ごみ置場は、屋外に設けないこと。ただし、ごみを容器に密閉し、かつ、施錠して保管する場合においては、この  
限りでない。
- チ 道路の見通しに支障を及ぼすおそれがある塀、柵その他これらに類するものは、ホの出入口の周辺に設けないこと。
- リ 電気冷蔵庫若しくは電気冷凍庫又は冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、騒音を防止するために必要なも  
のとして国土交通大臣が定める措置を講じること。
- ヌ 食品を保管する倉庫その他の設備を設ける場合においては、臭気が当該設備から漏れない構造のものとする。
- ル ボイラーを設ける場合においては、遮音上有効な機能を有する専用室に設けること。ただし、ボイラーの周囲に当  
該専用室と遮音上同等以上の効果のある遮音壁を設ける場合においては、この限りでない。



## 新 省令

### 自動車修理工場を想定

#### 建築物

三 令第130条第2項第3号に掲げる建築物  
措置

- イ 敷地は、幅員16メートル以上の道路に接するものとする。
- ロ 作業場の床面積は、次の(1)又は(2)に掲げる地域の区分に応じ、それぞれ(1)又は(2)に定める面積以内とすること。
  - (1) 第一種住居地域及び第二種住居地域 150平方メートル
  - (2) 準住居地域 300平方メートル
- ハ 敷地の自動車の主要な出入口は、イの道路に接するものとし、かつ、その幅は、8メートル以上とすること。
- ニ 作業場の主要な出入口は、イの道路に面するものとする。
- ホ 二の出入口が設けられている外壁以外の外壁は、次に掲げるものとする。
  - (1) 遮音上有効な機能を有するものとする。
  - (2) 開口部を設けないこと。ただし、換気又は採光に必要な最小限度の面積のものとし、かつ、防音上有効な措置を講じたものとする場合においては、この限りでない。
- ヘ 油水分離装置を設けること。
- ト 産業廃棄物の保管の用に供する専用室を設けること。
- チ 敷地内には、専ら貨物自動車の駐車及び貨物の積卸しの用に供する駐車施設を設けること。
- リ ハの出入口の周辺には、見通しを確保するための空地を設けることその他歩行者の通行の安全上必要な措置を講じること。
- ヌ 二の出入口を道路から離して設けることその他騒音を防止するために必要な措置を講じること。
- ル 排気口は、道路に面するものとする。ただし、排気口から当該排気口が面する隣地境界線までの水平距離が4メートル以上ある場合においては、この限りでない。
- ロ 作業場以外の場所は、作業の用に供しないものとする。
- ワ 作業場は、板金作業及び塗装作業の用に供しないものとする。
- カ 冷暖房設備の室外機を設ける場合においては、騒音を防止するために必要なものとして国土交通大臣が定める措置を講じること。
- コ 空気圧縮機を設ける場合においては、騒音を防止するために必要なものとして国土交通大臣が定める措置を講じること。
- ク 午後6時から午前8時までの間においては、騒音を発する機械を稼働させないこと。
- ケ 午後10時から午前6時までの間において営業を営む場合においては、次に掲げる措置を講じること。
  - (1) 隣地境界線上の鉛直面の内側の照度は、10ルクス以下とすること。
  - (2) 屋外における照明の射光の範囲は、光源を含む鉛直面から左右それぞれ70度までの範囲とすること。



## 市内の建築物の動向及び各種推進計画について(報告)

## 1 市内の建築物の動向について

市内の建築確認申請の実績について、年度ごとの総件数、区域区分別、建築物の用途別及びTX沿線開発区域内の区域別毎に集計したものを報告します。(計画変更は除く)

	区域・用途・地区	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度
建築確認申請件数	合 計	2,036	1,893	2,065	2,254	2,298
	(指定確認検査機関に申請)	(1,982)	(1,857)	(2,034)	(2,235)	(2,273)
	(つくば市に申請)	(54)	(36)	(31)	(19)	(25)
建築確認申請件数	市街化区域	1,397	1,331	1,483	1,734	1,749
	市街化調整区域	639	562	582	520	549
建築確認申請件数 建築物の用途別	一戸建て住宅	1,645	1,527	1,662	1,829	1,854
	共同住宅・長屋	170	166	233	244	212
	(共同住宅等で5階建て以上)	(内7)	(内2)	(内4)	(内3)	(内5)
	店舗, 飲食店, 事務所など	221	200	170	181	232
建築確認申請件数 TX沿線開発区域内	葛城地区	457	404	409	455	313
	島名・福田坪地区	134	100	136	102	128
	萱丸地区	271	295	386	600	496
	中根・金田台地区	43	34	51	42	169
	上河原崎・中西地区	2	4	14	17	61
	合 計	907	837	996	1,216	1,167

※上記、建築確認申請件数とは、各年度毎の確認済証を交付した件数です。

## 2 主な計画目標と市における平成30年度実績

取 組 事 項	目 標	実 績
建築物の完了検査率	90%以上	94.10%
建築物に係る定期調査報告率	80%以上	72.07%
昇降機に係る定期調査報告率	100%	94.71%

## 会 議 録

会議の名称		つくば市建築審査会（第2回）		
開催日時		令和元年(2019年)11月26日 開会10時 閉会11時		
開催場所		つくば市役所2階 会議室202		
事務局（担当課）		都市計画部建築指導課		
出席者	委員	大澤義明 亀田道子 齋藤利弥 飯田直彦 江原秀明 桜井直美 大内一義		
	事務局	中根都市計画部長 稲葉都市計画部次長 吉田建築指導課長 川又建築指導課長補佐 中泉建築指導課長補佐 海老澤主査 林主任技師 川越主任技師		
公開・非公開の別		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0人
非公開の場合はその理由				
議 題		<p>(1) 建築同意第2号 道路内における建築物に関する許可について（建築基準法第44条第1項第2号）</p> <p>(2) 建築同意第3号 道路内における建築物に関する許可について（建築基準法第44条第1項第2号）</p> <p>(3) 建築同意第4号 道路内における建築物に関する許可について（建築基準法第44条第1項第2号）</p> <p>(4) 建築同意第5号 道路内における建築物に関する許可について（建築基準法第44条第1項第2号）</p>		
会議録署名人		大澤義明 飯田直彦 大内一義	確定年月日	令和元年1月24日
会	1	開会		
議	2	都市計画部長挨拶		

次	3	会長及び職務代理者の互選について
第	4	開催日の決定について
	5	議事
	(1)	建築同意第2号
	(2)	建築同意第3号
	(3)	建築同意第4号
	(4)	建築同意第5号
	6	その他
		令和元年度全国建築審査会長会議の報告
	7	閉会

【 審議内容 】

<開会>

<都市計画部長挨拶>

<定数報告>

つくば市建築審査会条例第4条第2項の規定により、会議開催の定数に達している。

○事務局

続きまして、次第3の会長及び職務代理者の互選に入りたいと思います。

建築基準法第81条の規定によりまして、建築審査会に会長及び職務代理者を置くことになっております。会長及び職務代理者の選任をお願いしたいと思います。

建築基準法の規定によりますと、委員の互選ということになっております。いかがいたしましょうか。

○委員

この名簿及び今回の資料を拝見いたしました。建築審査会は市民に対する建築規

制をすることとなります。市民とは、一般市民への規制、事業者への規制になります。規制される側のことを考えたり、あるいはこの規制をすることによって市民の基本的な人権を守ることができるかを審査して行きたいと思っております。

建築規制の目的に、安全衛生以外に都市計画、まちづくり、景観、様々なものがあります。それらを多角的に見たうえで、建築基準法の趣旨であります、公共福祉、安全衛生、集団規定、単体規定などの建築規制にポイントを絞っていくという意味で、都市計画を専門とされます大澤委員をお願いしたいと思っております。

次に、規制される側にとっては、基本的な人権は守られるかという課題があり、日頃から人権のことを扱っております、亀田委員をお願いしたいと思っております。

○事務局

ご意見ありがとうございます。飯田委員より、会長に大澤委員、職務代理者に亀田委員、というご意見ございました。皆様よろしいでしょうか。

○委員

<異議なし>

○事務局

それでは会長に大澤委員、職務代理者に亀田委員ということで、よろしく願いいたします。

続きまして、次第4の審査会の開催日でございますが、つくば市建築審査会の開催日を定める規程によりまして、前回までは奇数月の第4火曜日、時間は午前で開催しておりました。引き続きこの日程で開催したいと考えておりますが、委員の皆様のご都合はいかがでしょうか。

○委員

<異議なし>

○事務局

では、開催日を奇数月の第4火曜日の午前とさせていただきます。なお、開催の

有無につきましては、開催日を定める規程により、予定日の20日前までとなっておりますが、委員の皆様のご都合があると思いますので、1カ月前には開催の有無をご連絡させていただきます。また、会議資料につきましては、開催日の1週間前までには送付したいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

#### ○会長

ただいま会長としてご指名にあずかりました大澤です。どうぞよろしくお願いいたします。

今回議案の4件は、類似事項でございますので一括で進めたいと思います。事務局からご説明をお願いします。

#### ○事務局説明

建築同意第2号から第5号の建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可について説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず、議案に入らせていただく前に、今回新たに委員の任命を受けた方もおりますので建築審査会の概要について説明させていただきます。建築審査会には、大きく分けて建築基準法と地区計画制限条例の職務権限があります。

1つ目は、建築基準法第78条より「特定行政庁の例外許可等に対する同意」です。特定行政庁が例外許可等の一定範囲の処分をする場合には、あらかじめ審査会の同意を得なければなりません。

2つ目は、「審査請求に対する審理及び裁決等」です。特定行政庁、建築主事、民間の確認検査機関の建築確認等の処分又はこれに係る不作為に対して不服がある場合の審査請求について、審査会は審査庁となり、第三者機関として調査、審理し、更に裁決を行う権限を有します。

3つ目は、「審議機能」です。特定行政庁の諮問に応じて、建築基準法の施行に関する重要事項を調査・審議を行います。

4つ目は、「法施行上の建議」です。特定行政庁に限らず関係行政機関へ意見を述べるすることができます。

5つ目は、地区計画制限条例（用途の制限）において、特定行政庁が条例の規定に基づき建築を認める場合に、意見を述べるすることができます。

続きまして、今回の建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の規定に基づく許可について、議案書を説明いたします。

< 議案書朗読 >

今回の許可の内容について説明させていただきます。

建築基準法第 44 条では「道路内の建築制限」として、「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。」と定めています。しかし、法第 44 条第 1 項ただし書きにより大きく分けて 4 つの場合は、建築することができます。

第 1 号は、地盤面下に設ける建築物となります。例えば、地下鉄の駅舎などが該当します。

第 2 号は、公益上必要な建築物で、通行上支障がなく、建築審査会の同意を得て許可した建築物となります。例えば、公衆便所、巡査派出所、バス停の上家などが該当します。

第 3 号は、地区計画区域内にある自動車専用道路又は特定高架道路等の上空又は路面下に設ける建築物で、地区計画、政令基準に該当し、特定行政庁が安全上、防火上、衛生上、支障がないと認め、認定をした建築物が該当します。

第 4 号は、公共用歩廊等で、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恐れがないと、建築審査会の同意を得て、許可をした建築物となります。例えば、アーケード、上空渡り廊下、がんぎなどが該当します。

今回の建築物は、法第 44 条第 1 項第 2 号に該当し、「公益上必要な建築物であること」と、「通行上支障がないこと」が、ポイントになります。

続いて、都市計画図にバス停の位置を示したものです。黒丸がこれまでに同一申請者で同様の許可を得た 7 ヶ所、赤丸が今回申請の 4 ヶ所となっています。

続いて、今回の申請の詳しい内容について説明いたします。

まず、同意第 2 号の並木二丁目バス停位置図と現地写真です。赤丸の部分が今回の申請地です。今回のバス停 4 ヶ所のうち、この並木二丁目バス停のみ既存上家の老朽化による改築となります。

全体配置図です。次に、詳細配置図です。申請位置を既存の植栽の切れ目の位置

からずらして、歩道からの突当たりを避けて安全性を確保しています。また、既存の上家の柱は車道側だったものを今回申請では植栽側に柱を設けたため、全体として植栽側に寄る配置となっています。

立面図です。上家の高さについて、軒先 2.8 メートル、水下の軒高部分は 2.56 メートルとなっており、道路構造令第 12 条の道路における「建築限界」の規定であります歩道からの高さ 2.5 メートル以上確保することを満たしております。

次に、同意第 3 号の物質材料研究機構バス停位置図と現地写真です。同意第 3 号から第 5 号は既存バス停に上家はございません。

全体配置図です。次に、詳細配置図、立面図です。

次に、同意第 4 号の洞峰公園バス停位置図と現地写真です。

全体配置図です。申請上家の上空には、つくば市道である高架歩道橋がありますが、市道の道路占用許可は不要となっております。次に、詳細配置図、立面図です。

最後に同意第 5 号の気象研究所バス停位置図と現地写真です。

全体配置図です。次に詳細配置図、立面図です。

以上が今回の申請 4 件となります。

ここで、参考として平成 27 年度に同一申請者で同様の許可を得た「洞峰公園」バス停上家の現況写真をご覧いただきたいと思えます。

バス停の夜間の写真となります。広告版が光るようになっております。

続きまして、先ほど議案書の提案理由でありました、国土交通省が発布した通達「バス停留所に設置される上屋に対する広告物の添加に係る道路占用の取扱い」の概要を説明させていただきます。

広告料の充当の仕組みはこのようになります。はじめに、バス事業者が道路管理者に占用許可申請を行い、占用許可を得ます。その後の維持管理については、バス事業者が広告主から広告料を頂き、道路管理者に道路占用料を支払い、広告料と占用料の差額を上家の整備と維持管理に充てます。

次に、占用の許可における広告物の設置場所の条件です。

赤く塗った部分のような、歩行者や車両の運転者が注視することで交通の支障となるような部分は、掲示できません。青く塗った部分については、原則掲示できます。

次に、占用の許可における広告物の掲示面の条件です。

バス停一箇所につき掲示面は2面以下、広告物の表示面積は、一面につき2平方メートル以内です。

続いて、他法令の許可を含めました今後のスケジュールになります。11月に建築基準法第44条許可及び道路占有許可を受け、12月中に建築確認を受ける予定です。年明けの2月に道路使用許可を受けた後3月に上家本体工事を着工予定です。広告部分については、屋外広告物特例許可を年度内に受け、広告物取付け工事を行う予定です。予定では、来年4月に完成予定となっています。

以上ご説明しました内容を踏まえ、本申請は、公益性として、バス利用者の利便性の向上のため、バス事業者が道路管理者から占用許可を得て行うバス停留所の上家の設置であること、歩道の通行に対する影響として、既存のバス停留所に上家を建築するため、既存の歩道の通行に影響がないこと、占用許可基準に沿った設計であり、歩行空間を十分に確保できていることから、許可が相当であると判断しております。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○会長

ご説明ありがとうございました。

ご質問等ございましたらお願いいたします。

○委員

4件のうちの最初の1件は改築で、2件目以降の3件は新築ということですね。

○事務局

はい。そうです。

○委員

例えば今回許可をして建築後に老朽化して改築となった場合は、改めて許可は必要になるのでしょうか。

○事務局

建築確認がその都度必要なので、許可についてもその都度、改築の度に建築審査

会の同意を得て許可が必要と考えております。

○委員

建築する趣旨や構造規模等はほぼ同一で改築する場合も、その都度必要ということでしょうか。

○事務局

はい。必要と考えております。

○委員

はい。分かりました。

○委員

28 ページに、今回許可する理由がまとめられています。

1 点目の公益性については、もう少し簡潔に書いてもいいのではないのでしょうか。公共交通の事業者である申請者から申請があったということで、法第 44 条第 1 項第 2 号の要件に該当する、必要条件を満たしていると思います。それから、もう 1 点の公益性を言うならば、このバス停を利用する乗降客や送迎の方の雨風や日差しを防ぐということ。そして、歩道とは別の場所に建築するというので、十分に公益性は説明できるのではないかと思います。

2 点目の歩道の通行に対する影響についても、今申し上げたとおり、影響がないということで良いのではないかと思います。

歩道空間の日影や通風、採光に影響も及ぼしません。この上家と独立サインは、建築物と一体で機能を発揮する。歩行者やバスを待っている人が道路に飛び出さないように気をつけてもらう。ここから先が車道であることを示すという意味では、安全性や公益性として理屈に合いそうな気がします。

そういう意味で、提案理由を少し整理した方が良いかと思います。前回の許可はこの理由であったのかかもしれませんが、規制する側、される側の論理を少し強く出した表現にした方が、仮に審査請求がされた場合対応できるのではないかと思いますので、よろしくお願いします。

○事務局

はい。ご意見をお伺いしまして、改めて提案理由は整理させていただきたいと思  
います。

○会長

公益性というのは抽象度が高いので、バス利用者の利便性などに置き換えて、こ  
の公益性と歩道の通行に対する影響が対になるような形で書いていただきたいと思  
います。

○委員

建築基準法に基づく同意ということで説明いただきまして、建築基準法並びに広  
告物などの問題が今後関わってくるのだらうと思います。広告物の規模からすると、  
法律上の申請が必要な物件にはあたらなような気がします。ただ、表示等につい  
ては景観の問題も絡んでくると思いますが、担当部署においては今後基準に合うも  
のかどうかということの審査をして進めていただきたいと思うところです。これは  
1点、要望でございます。

あともう1点、先程説明で道路関係の法律である道路構造令における建築限界に  
も少し触れて説明をいただきました。2.5メートル以上確保されているということ  
を説明いただきましたが、道路構造令の運用解説において、停留所を設ける場合、  
上屋並びにベンチを設置することが望ましいというような文章があると認識をして  
おります。そういう面からも今回、停留所に上家を設けベンチを設置していただく  
ということは、道路関連の法律の面からも趣旨に合っていると思いますので、本件  
については同意することで異議がないと考えている次第でございます。以上です。

○事務局

少し補足させていただきますと、ベンチを置くことにより、車道側について車椅  
子は通ることができるかという議論もありましたが、この件に関しては茨城県ひと  
にやさしいまちづくり条例において、建築物の出入口や駅の改札口について、車椅  
子利用者に対しては80センチメートル程度の有効開口があればよいという基準が

ございますので、今回の案件に関しては、車道境界とベンチの間に 1.1 メートル程の有効寸法がございますので、特段支障がないと考えております。

#### ○会長

ありがとうございます。今の質問でいうと 5 ページの地図において、私も個々の案件では良いと思うのですが、これが面的に展開されると、景観上少しどうかなどということも起きてくると思います。個別ごとだけではなく地域としてどう見えるかについて、今後場合によっては議論が必要になると思った次第です。ネガティブに考えれば景観の問題です。ただポジティブに考えると、明るい空間で安全性がある程度連続的に繋がって確保できるという意味もあるかと思えます。いずれにせよ、点から面の議論が今後出てくるのかなと思った次第です。

#### ○委員

1 点気になったところがございます。例えば、並木二丁目のバス停は、既存のものを撤去して後ろにずらすということですが、8 ページの配置図では、植栽に重なる形で新しい停留所が建てられるということで、少しアクセスが悪くならないのかなと思います。先ほど車椅子の話もありましたが、現状の位置ではそのまま入れますが、計画では一旦回って入らなければいけないという形になっていて、それが他の停留所も全部同じであると思います。写真を拝見すると、植栽が非常に低くそのまま入ることができる場所もあれば、少し植栽が高く回らないと入れないという場所がございます。利用者のアクセスを考えると場所的に大丈夫かというのが、1 点疑問に思ったところです。以上です。

#### ○事務局

バス停の位置ですが、今回は広告が付きますので植栽側が広告物の掲示面になっているので、植栽側から直接アプローチできないような設計になっております。そのため、バス停の位置を改築によりずらしたというのは、そういう理由で植栽側に設けたということでございます。

それから担当者の説明でありました、夜間はライトで光ることにつきましては、明るさについて、市の屋外広告物の担当の方で明るくなりすぎないように行

政指導をしております。

アプローチにつきましては、特段支障がないと考えております。アプローチができるのが左右両方からありますので、車椅子の方にとって不便になるようなプランではないと考えております。

○会長

他にありますでしょうか。

○委員

私はこういうことであれば、どんどん造っていただいてより多くの方にバス利用していただければいいのかなと思います。広告が夜点灯することにより、防犯にもなるかと思っておりますので、この件については、賛成いたします。以上でございます。

○委員

私も皆さんと同じで、利便性が良くなるのかなということで、賛成です。特に、つくばは少し夜が暗いかなと思っていたので、明るくなるのはいいのかなと思います。ただ、広告が派手になりすぎないようにということが先程お話にあったので、気をつけていただければと思います。以上です。

○会長

はい。他にありますでしょうか。委員会として、同意ということでよろしいでしょうか。

○委員

<異議なし>

○会長

ありがとうございます。

それでは最後に、建築審査会長会議の報告について事務局から説明をお願いいたします。

## ○事務局

建築審査会の会長会議の報告をさせていただきます。

第 66 回全国建築審査会長会議がございまして、こちらに行ったときに会長の方からぜひ皆さんに報告していただきたいということでご要望がございましたので、特別公演の内容について、一部抜粋して報告させていただきます。この特別講演を行われた筑波大学の有田教授は、東京都の建築審査会の委員をされている教授です。この方の講演において、審査会の内容でとても参考になる内容がございましたので、順番に説明させていただきます。

まず最初に、許可の同意の調査時点での件数ですが、全国 12,458 件の件数がございました。その件数の割合については、全体の 1 割の自治体は、年間 100 件以上の案件を抱えているということです。3 割の自治体は年間 10 件以下ということで、都市部と地方の差が大きいということでした。都市部は比較的件数が高いということです。こちらに比較したつくば市の状況ですが、過去 5 年間の平均では年に 13.8 件という件数でございまして、この 1 割と 3 割に入らない、残りの 6 割の自治体に、つくば市は入るということでございます。

続きまして、審査案件の内容でございしますが、建築基準法第 43 条の接道の許可が全体の 9 割弱を占めてます。接道許可のうち、さらにその 8 割が包括同意基準ということで、包括同意での報告で取り扱っている事例が多いということです。その他としましては、今回の道路内建築、日影規制、用途地域、最低敷地面積、絶対高さ、容積率の 7 種類の許可が残りの 1 割ということです。つくば市の状況ですが、接道の許可が全体の 6 割程度となっておりまして、用途地域の 48 条許可が約 3 割程度、残りの 1 割が道路内建築という割合でございます。

次に、用途地域別の割合になります。第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、工業専用地域、こちらの 4 つの用途地域で全体の 8 割を占めているということでございます。つくば市におきましては、国の研究所の危険物の許可が非常に多く、第二種住居専用地域が 9 割以上を占めている状況です。

次に、許可同意に条件を付した事例があるかということですが、全国的には、建築計画等の審査基準の内容の担保措置、維持管理、着工期限等を定めている事例があるということでした。つくば市においては、特に事例はございません。

続きまして、審査請求に対する裁決機能でございます。審査請求人の7割が、申請地周辺住民ということですが、請求内容については、確認の処分や完了検査の取消し請求が7割強を占めているということですが、裁決結果に関しましては、ほとんどが却下か棄却となっております。容認されたものは1割程度ということですが、つくば市の事例では、周辺住民から確認取消し請求が過去に2件ほどございました。1件は棄却で、1件は取下げという結果となっております。

続きまして、審議機能です。こちらは、先ほど最初にも説明しましたが、接道に関する包括同意の報告をするということになっております。こちらに関しましては、全国的にも行ってございまして、つくば市でも行ってございまして、つくば市は平成11年6月から接道許可の包括同意基準を作成してございまして。

続きまして建議機能です。こちらに関しましては、全国の事例としては、密集市街地の環境整備に向けての行動、マンション紛争への建築ルールの導入、違反建築物の是正措置としての執行罰の採用ということが紹介されました。この中のマンションの紛争への建築ルールの導入ということに関しましては、つくば市の事例ということで紹介がございました。

以上、全国建築審査会長会議での報告となります。

#### ○会長

はい、ありがとうございます。つくば市だけの情報では狭くなるので、全国との比較ということで今回ご紹介いただきました。

委員の方、補足があればお願いします。

#### ○委員

では、補足を1点だけさせていただきます。資料 No. 2 にあります、許可同意に条件を付すというものです。つくば市の場合は、付けてないと思われまして、つくば市の場合は、建築基準法第92条の2で、条件には不当な義務を課するものであってはならないとあります。許可に条件を付ける場合、例えば着工はいつまでにということを許可書に条件を明文化します。そういう時は不当にならないように、つまり、不当な条件を付けないということですが。

また、つくば市が申請書、報告書は申請者が提出してきた図書である。それを私

たちは審査するという事です。この書類を誰が書いたものか、このスライドを誰が作成したものかということが大事になりますので、その辺りを意識していただきたいと思います。申請者がこうやりたいと言って書類を作成した。それを我々が許可した。だからこれに条件を付ける必要がないということです。許可条件に同意を付すことは、かなり慎重に不当にならないよう条件を付すということです。

○会長

ちなみに、この審査請求の2件というのは、具体的にはどのようなものですか。

○事務局

審査請求の2件は、マンション建設に関するもので、工事着手後に、建物の周辺住民が、周辺の住宅と緩衝帯をとらずに、隣地境界線に近接して建築をしていることから条例に抵触しているのではないかとということと、当時、中高層建築物等指導要綱というものがあり、マンションについては、住宅の戸数分の駐車場を設けるという規定がありました。それで付帯施設に相当数の自動車車庫を確保したものですから、1台あたりのガソリンが50リットルとすれば、それが用途規制上の用途地域の危険物の数量を超えているのではないかとということと、その付帯施設は建築物ではないかとということとございました。もう1件は、高度地区を指定する前に工事着手したが、周辺住民はそれは工事着手にはあたらないので、高度地区の規制を守らない設計ではだめなのではないか、という2件でございました。

○会長

はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。では以上で、本日の議題は終りたいと思います。それでは、事務局にお返しします。

○事務局

長時間に渡りまして、熱心なご審議、誠にありがとうございました。以上を持ちまして、令和元年度第2回つくば市建築審査会を閉会いたします。なお、次回の開催予定は、令和2年1月28日火曜日、会場は市役所会議室を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

<閉会>

## 令和元年度第2回つくば市建築審査会会議次第

日 時 令和元年(2019年)11月26日(火)  
午前10時～

場 所 つくば市役所2階 会議室202

### 1 開 会

### 2 都市計画部長挨拶

### 3 会長及び職務代理者の互選について

### 4 開催日の決定について

### 5 議 事 資 料

- (1) 建築同意第2号 道路内における建築物に関する許可について  
(建築基準法第44条第1項第2号：梅園一丁目 路線バスの停留所の上家)
- (2) 建築同意第3号 道路内における建築物に関する許可について  
(建築基準法第44条第1項第2号：千現二丁目 路線バスの停留所の上家)
- (3) 建築同意第4号 道路内における建築物に関する許可について  
(建築基準法第44条第1項第2号：二の宮四丁目 路線バスの停留所の上家)
- (4) 建築同意第5号 道路内における建築物に関する許可について  
(建築基準法第44条第1項第2号：小野川 路線バスの停留所の上家)

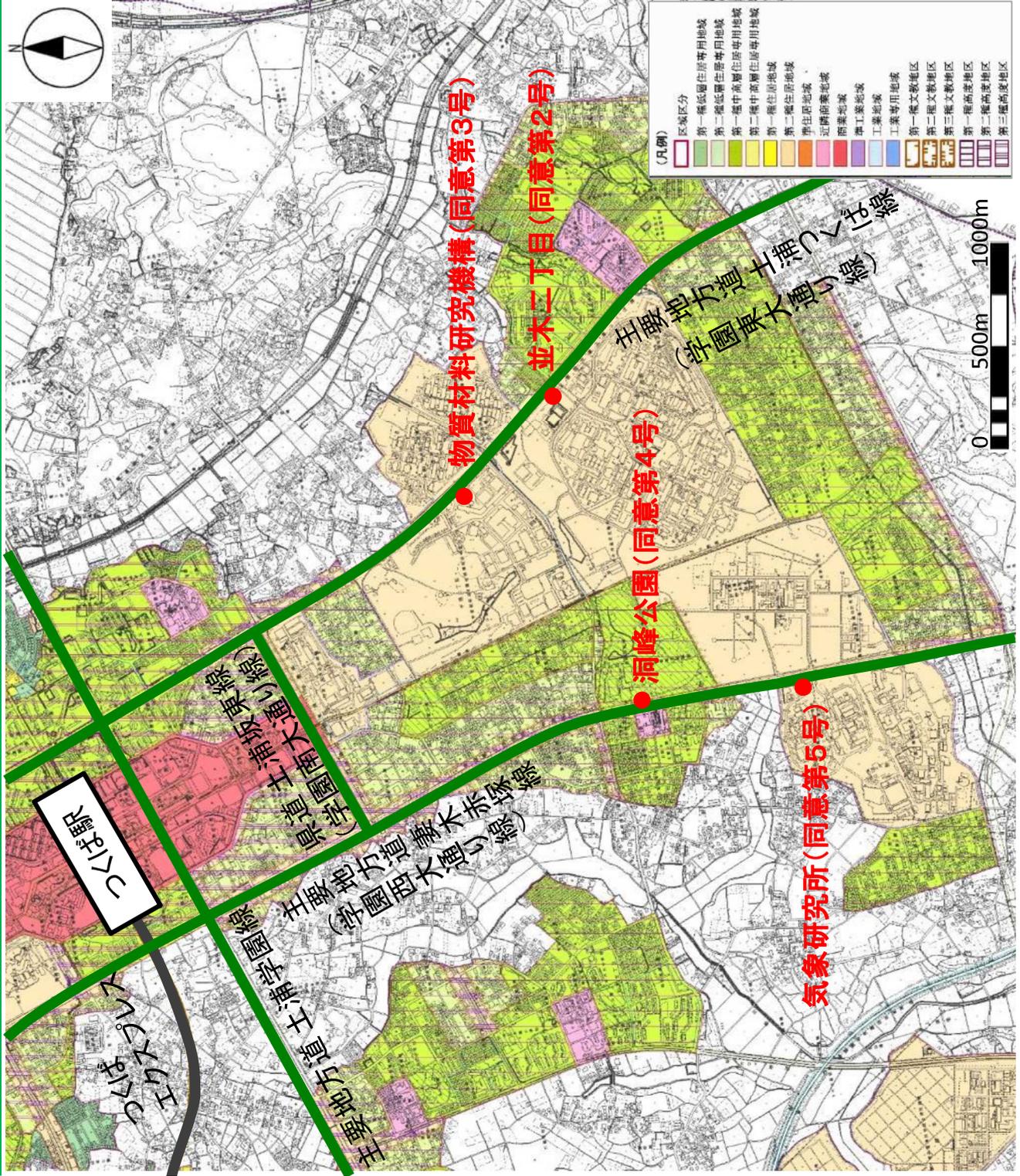
### 6 その他

令和元年度全国建築審査会長会議の報告

### 7 閉 会

# 都市計画図(位置図)

# 資料



● 今回申請(4ヶ所)