

## 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3年(2021年)5月25日 開会10時 閉会11時		
開催場所		つくば市役所2階 会議室203		
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	根本都市計画部次長 吉田建築指導課長 中泉建築指導課長補佐 木村係長 林主査 小島主任技師		
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 第二種住居地域内における危険物の貯蔵に伴う許可について (建築基準法第48条第6項ただし書き)		
会議録署名人		大澤義明 亀田道子 齋藤利弥	確定年月日	令和3年6月24日
会議次第	1 開会  2 建築審査会長挨拶  3 都市計画部次長挨拶  4 議案審議 建築同意第1号  5 閉会			

## 【 審議内容 】

<開会>

<建築審査会長挨拶>

<都市計画部次長挨拶>

<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6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>

続いて申請の詳しい内容について、パワーポイントを使って説明させていただきます。

こちらが、案内図および都市計画図です。申請地は、市役所から北に直線距離で約2.2キロメートルに位置し、用途地域は、第二種住居地域に指定されております。

続きまして、周辺現況図です。危険物を貯蔵する建築物は北側に分布していることから、利害関係者の範囲については、国道408号線を除く県道藤沢豊里線より北側で、敷地境界線から50メートル以内の居住者、今回申請された危険物貯蔵施設から周囲100メートル以内の土地所有者及び居住者としております。この範囲内にあ

る既存の住宅は2戸、事務所は1棟です。

続きまして、公聴会について報告します。令和3年4月27日午後1時30分から国土技術政策総合研究所 研究本館にて行いましたが、出席者はいませんでした。

また、申請者側で事前に行った個別説明でも、特に計画に対する意見はありませんでした。

続きまして、こちらが敷地全体配置図です。今回の計画は、既存データセンター用の非常用発電機を設置することに伴い、屋外燃料槽を設置するため、危険物が増加するものです。

次に、今回申請の非常用発電機及び屋外燃料槽を設置する部分の詳細の配置図となります。

続きまして、配置図を拡大したものです。既存のデータセンターについて、災害により電源喪失した場合でも運用できるよう非常用予備電源設備として、非常用発電機及び屋外燃料槽を設置する計画となっています。

続いて、現地の状況です。非常用発電機及び屋外燃料槽は、この駐車場部分に設置する計画となっております。

続いて、非常用発電機の図面です。動力は、ディーゼルエンジンとなっております。

次は燃料槽の図面です。タンクの周りは鋼製の防油堤で囲まれています。

次は、燃料槽本体の図面です。燃料は軽油で、タンク量は950リットルです。

続いて、敷地の緑地図です。申請地は地区計画の区域内で、敷地の30パーセント以上を緑地とする方針があり、本申請における緑化率は、51.18パーセントです。

敷地の周囲には十分に緑地を計画し、近隣に配慮しております。国道408号線側は、緑地帯が幅約9.5～14.5m確保されています。それ以外の周囲には約5m幅の緑地が確保されています。

次に、国土技術政策総合研究所及び土木研究所における危険物の一覧表です。直近の許可である平成27年当時の指数は3.573で、本申請により指数は3.764となり0.191増となります。

続きまして、安全管理体制です。安全管理の監督、指導については総務部局及び企画部局が担当しております。安全管理事務受任者として総務部長があてがわれ、安全管理者として人事厚生課長が中心となり、各担当部局に安全管理担当者が就き

安全管理を行います。安全管理者の役割としては、職員の危険を防止するための措置に関する事務、職員の安全のための指導及び教育に関する事務、施設、設備等の検査及び整備に関する事務、職員の安全管理に関する記録及び統計の作成並びにその整備に関する事務があります。

こちらは、緊急連絡体制です。事故又は災害が発生し、発見者は、消防や警察に直接通報するか、総務課又は守衛室に通報し緊急連絡網により、消防・警察に加え、自衛消防隊、当該研究部長、施設保守担当、土木研究所の各部署に連絡が行えるようにすることで、迅速な対応を行います。

こちらは、外部からの事故・異常時の通報先です。近隣在住の皆様からの通報は、総務課又は守衛所が対応し、災害時の状況は、つくば市に報告するとともに、ホームページ等でお知らせします。

最後に、危険物に関する建築基準法第 48 条の許可を行う場合の申請者及び行政等とのかかわりについて説明します。まず、許可申請前ですが、申請者が消防と消防法に基づく危険物数量、手続きについての協議を行います。また、建築指導課と建築基準法第 48 条に基づく許可について事前協議を行います。それら協議した内容を踏まえて、利害関係者に危険物の取扱い体制等について住民説明会を行います。

次に、許可申請時です。許可申請では、申請者から建築指導課に建築基準法第 48 条に基づく許可申請が行われます。その後、建築指導課から消防に消防同意を行い、地域住民等に向けた公聴会、建築審査会に許可の同意諮問を行います。

許可後の危険物の管理ですが、消防による年 1 回の立入検査、全職員参加で年 1 回消防と連携した防災訓練があります。その他に、申請者が年 1 回危険物関連施設の点検、年 2 回消防設備点検を行っており、その内容を 3 年に 1 回消防に報告しております。

以上のことから、本件申請は、危険物に関する安全管理が適正に行われ、敷地の周囲には緩衝帯として十分な大きさの緑地を設け、土地利用の調和に配慮していることから、住居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します。説明は、以上となります。ご審議を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。

これまでも類似案件がありまして、それは認めてきたということと、ご説明ありましたように規模はさほど大きくありませんし、場所も周囲から離れております。地域住民からも特段ご反対の意思表示もないということです。自由にご意見いただければと思います。いかがでしょうか。

○委員

提案理由の中で「危険物に関する安全管理が適正に行われ」と書いていただいています。安全管理という部分の質問並びに、事務局側の見解をお伺いします。資料の13ページによると、今回の申請は指数が3.764に増えるとあります。前回の許可が平成27年ということで、6年間経過しており、この間にどのような形で安全の確認ができるのかということです。資料の17ページによると、許可後、消防部局については年1回の立ち入り、3年に1回の消防設備の点検報告ということで、非常に密接に管理をされており、一方、建築基準法の場合には前回6年前に許可申請が出てきて今回ということで、この間の安全管理に建築部局がどう関わっていけるのかということについて、市の見解をお伺いします。

例えば、消防の立ち入りの際に建築部局の人間が同行するとか、消防が報告を受けたときにその情報を共有する仕組みがあるのか、伺いたいと思います。以上です。

○事務局

今後は、消防部局と連携を取り、立ち入り検査等の同行や報告の情報提供等を検討させていただきたいと思っております。

○会長

今までもそういうことをされてきたということですか、それとも新たにということですか。

○事務局

新たにということですか。

○会長

わかりました。今の発言を踏まえ、市も体制を少し強化し、積極的に関わっていくということですか。

○事務局

今の回答で補足説明させていただきます。

いろんな研究所がこれまで危険物に関する許可を行ってきたのですが、危険物に関する報告については、産業技術総合研究所が協定を結んでおり、年1回ほど報告をいただいております。

建築基準法の規定では、法第12条第5項に基づき報告を求めることができる制度がございますので、許可後につきましては、こちらの制度を活用しながら、報告を年に1回求めることなどを今後検討させていただきたいと考えております。以上です。

○会長

つくば市には研究所がたくさんありますので、優先的又は、重点化すべきところが分かるように仕分けを行い、現実的な対応をしていく必要があると思います。

他はいかがでしょうか。

○委員

自家発電設備を使用してデータセンターは、何時間稼働が可能なのでしょうか。

○事務局

自家発電設備の稼働時間は、軽油950リットルあたり、最大で36時間稼働することとなっております。

○会長

1日半最低限もつという最低ラインなんだと思います。

他はいかがでしょうか。

○委員

先ほどもお話にありました安全管理体制で一つ確認させていただきたいのですが、資料の16ページで近隣住民の皆様からの通報について書かれているのですが、逆に何かあったときに、近隣住民の方に直接連絡を差し上げることは決まっていないのでしょうか。ここには、ホームページで公開と書いてあるのですが、周りから煙が上がっているところを見て、気になった方がホームページ等をご覧になるかと思います。もちろん、お住まいの方は、少なく、距離が離れてるので、それが必要であるかは別だと思うのですが、自分の家の近くで煙が見えている場合、その近隣住民の方に直接、「今、こういう状況です」とお知らせするルートがあれば教えていただきたいと思います。

○事務局

ホームページ以外の対応については、事案に応じて通報者の方へ個別対応で連絡させていただいたり、市、消防、警察等と連携して、必要な対応を行うということでした。

○会長

地元の方にも配慮しながら、積極的に情報を提供していくという理解だと思えます。

他にどうでしょうか。

よろしければ、同意ということよろしいでしょうか。

○委員

<異議なし>

○会長

それでは、以上となりますので事務局にお返しします。

○事務局

長時間に渡りまして、熱心な御審議、誠にありがとうございました。

以上を持ちまして、令和3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3年7月27日火曜日、会場は市役所会議室を予定しておりますので、よろしく申し上げます。本日は、お疲れ様でした。

<閉会>

令和3年度第1回つくば市建築審査会会議次第

日 時 令和3年(2021年)5月25日(火)  
午前10時～

場 所 つくば市役所2階 会議室203

1 開 会

2 建築審査会長挨拶

3 都市計画部長挨拶

4 議 事 資 料

建築同意第1号 第二種住居地域内における危険物の貯蔵に伴う許可について  
(建築基準法第48条第6項ただし書)

5 閉 会

## 第二種住居地域内における危険物の貯蔵に伴う許可について

- |   |              |  |
|---|--------------|--|
| 1 | 申請者住所        | 茨城県つくば市旭1番地  |
| 2 | 申請者氏名        | 国土交通省 国土技術政策総合研究所<br>所長 天野 邦彦                        |
| 3 | 建築物の位置       | 茨城県つくば市南原1-1 他38筆                                    |
| 4 | 建築物等の概要      |  |
|   | (1) 主要用途     | 研究所  |
|   | (2) 工事種別     | 工作物の設置（非常用発電設備）                                      |
|   | (3) 工作物の築造面積 | 7.89平方メートル   |
|   | (4) 敷地面積     | 1,251,427.61平方メートル                                   |
|   | (5) 建築面積     | 本件申請は工作物の設置のため、建築面積の増加なし<br>既存建築物合計 90,025.42平方メートル  |
|   | (6) 延べ面積     | 本件申請は工作物の設置のため、延べ面積の増加なし<br>既存建築物合計 126,586.67平方メートル |
| 5 | 意見の聴取期日      | 令和3年4月27日（火）午後1時30分                                  |
| 6 | 意見の聴取事項      | 第二種住居地域内における危険物の貯蔵に伴う許可に<br>関すること                    |
| 7 | 意見の聴取出席者     | 出席者 0名   |
| 8 | 意見の聴取結果      | 異議の有無 / なし   |



## 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3年(2021年)11月16日 開会10時 閉会11時		
開催場所		つくば市役所2階 会議室201		
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	飯野副市長 中根都市計画部長 根本都市計画部次長 吉田建築指導課長 中泉建築指導課長補佐 木村係長 林主査 小島主任技師		
	バス事業担当 部局（総合交通 政策課）	岡田都市計画部次長 伊藤総合交通政策課長 田村係長		
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>		

	<p>(5) 建築同意第 6 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>(6) 建築同意第 7 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>(7) 建築同意第 8 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>(8) 建築同意第 9 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>(9) 建築同意第 10 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>(10) 建築同意第 11 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>(11) 建築同意第 12 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>(12) 建築同意第 13 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>(13) 建築同意第 14 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>(14) 建築同意第 15 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>会議録署名人</p>	<p>大澤義明 飯田直彦 江原秀明</p>	<p>確定年月日</p>	<p>令和4年1月25日</p>
<p>会議次第</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 開会</li> <li>2 副市長挨拶</li> <li>3 つくば市建築審査会委員の委嘱状交付</li> <li>4 会長及び職務代理者の互選について</li> <li>5 議事 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築同意第2号</li> <li>(2) 建築同意第3号</li> <li>(3) 建築同意第4号</li> <li>(4) 建築同意第5号</li> <li>(5) 建築同意第6号</li> <li>(6) 建築同意第7号</li> <li>(7) 建築同意第8号</li> <li>(8) 建築同意第9号</li> <li>(9) 建築同意第10号</li> <li>(10) 建築同意第11号</li> <li>(11) 建築同意第12号</li> <li>(12) 建築同意第13号</li> <li>(13) 建築同意第14号</li> <li>(14) 建築同意第15号</li> </ol> </li> <li>6 報告 <p>敷地と道路との関係に関する許可について</p> </li> <li>7 閉会</li> </ol>		

【 審議内容 】

<開会>

<副市長挨拶>

<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。

<会長及び職務代理者の互選について>

○事務局

続きまして、次第の4、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

はい、それでは会長及び代理者の互選ということでございますので、建築審査会の機能は大きく四つあると考えております。一つが許可案件に対する同意、次に審査請求に対する裁決機能、次に調査、審議機能、最後に建議機能という役割があるわけですが、これらが全て開発許可、あるいは都市計画との連携が必要になると考えます。次に、法執行にあたっての公平性、中立性の判断が必要になると考えておりますので、その分野から選任がされております大澤委員に会長、亀田委員に会長代理をお願いをしたいと考えます。

○事務局

ご意見ありがとうございました。委員より、会長に大澤委員、会長代理に亀田委員、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、会長代理に、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、建築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火曜日に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、委員の皆様の御都合は、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火曜日とさせていただきます。よろしく願いいたします。なお開催の有無につきましては、開催日を定める規定によりまして、予定日の20日前までとなっておりますが、委員の皆様の御都合があると思いますので、1ヶ月前を目途に開催の有無を、御連絡させていただきます。

<傍聴希望>

○事務局

次に、議事に入る前に、傍聴希望について御報告いたします。本日の審査会場に、傍聴希望の申し出はございません。

<議事>

○事務局

それでは大澤会長よりご挨拶をいただき、議事に入らせていただきたいと思います。なお、つくば市建築審査会条例第5条第1項の規定によりまして、会長は、会議の議長となるとなっておりますので、大澤会長よろしく願いいたします。

<建築審査会長挨拶>

○会長

建築同意第2号に関して、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局説明

建築同意第2号から第15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>

建築基準法第44条第1項第2号許可について説明いたします。

今回の申請は「つくバス」のバス停上家の新築14ヶ所となります。

こちらは、都市計画図にバス停留所の申請位置を示したものです。丸の中の数字が同意第何号かを表しております。また、バス停留所の名称と、路線名を青と赤で色分けをしました。青色で示しましたのが、主要地方道取手つくば線上にありますバス停で、「つくばセンター」と「上郷地区」を結ぶ上郷シャトルとなります。一日の本数が「上り」と「下り」で、各10便の運行があります。

また、赤色で示しましたのが、市道7-3019号線上にありますバス停で、「研究学園駅」と「吉沼地区」を結ぶ吉沼シャトルです。こちらは、一日に「上り」と「下り」で各11便の運行があります。

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1ヶ所目の、同意第2号：つくば市役所北（上り）のバス停位置図と現地写真です。地図上の赤丸の部分が今回の申請地です。主要地方道取手つくば線内に建築します。写真上には、バス停の上屋を設けた時の形状、イメージを表示しました。こちらは、既存のバス停と同じ位置に上家を新築します。

こちらは、全体配置図です。申請建築物を赤い四角形で表示し、周囲の状況、道路幅員、歩道幅員等を表示しております。

こちらは、詳細配置図です。申請位置は、既存のバス停と同じ位置のため、植栽の位置や歩道切り下げの位置の変更はありません。また、歩道の幅や、歩道上のガードポール等からも、通行に十分な距離を確保していますので、通行上の支障はありません。

こちらは、申請建築物を歩道側から見たイメージ図です。緑色の矢印で表示した部分が乗り降り口でございます。有効幅員で 1.8m以上確保されていることから、乗り降りに支障はありません。また、乗り降り口の右側には、ベンチとその車道側に強化ガラスパネルがありますが、ガラスは無色透明であるため、容易に車道の状況を確認できる計画となっております。

イメージ図については、同意第 2 号から第 15 号まで、共通のものとなります。

こちらは、道路占用の許可における広告物の「設置場所」の条件について説明いたします。青く表示した部分は広告物の掲示ができますが、赤く表示した部分については、歩行者や車両の運転者が注視することで、交通の支障となることから掲示できません。ただし、ベンチ側のガラス面に、時刻表など、広告物以外のものであれば、掲示可能となっております。

続いてこちらは、立面図です。上家の高さについて、最高の高さ 2.942m、軒下の有効高さ 2.830m、ベンチ際でも有効高さ 2.628mとなりますので、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 2.5m以上を確保することを満たしております。

こちらは、他法令の許可を含めた今後のスケジュールを示させていただきました。11月に建築基準法第 44 条許可及び主要地方道取手つくば線と市道 7-3019 号線の道路占用許可を得たのち、11月下旬に計画通知を提出し、確認済証を受けます。

また、申請地は全て都市計画道路の区域内であるため都市計画法第 53 条の許可を取得しております。

その後、年明けの 3 月に道路使用許可を受けたのち、4 月に上家本体工事を着工します。予定では、14 か所全ての工事が来年 5 月中旬に完成となっております。

続いて 2ヶ所目の、同意第 3 号：つくば市役所北（下り）のバス停位置図と現地写真です。こちらは、既存バス停が植栽のすぐ近くにありますが、交差点との関係から、この植栽を撤去し、ここを申請地としています。

全体配置図です。交差点から十分な距離を確保しています。

次に配置図、立面図です。

続いて3ヶ所目の、同意第4号：研究学園駅入口（上り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置のため、植栽や歩道切り下げに影響は、ありません。

全体配置図です。次に詳細配置図、立面図です。

続いて4ヶ所目の、同意第5号：研究学園駅入口（下り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置です。

全体配置図です。次に詳細配置図、立面図です。

続いて5ヶ所目の、同意第6号：研究学園6丁目（上り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置です。

全体配置図です。次に詳細配置図、立面図です。

続いて6ヶ所目の、同意第7号：研究学園6丁目（下り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置です。

全体配置図です。次に詳細配置図、立面図です。

続いて7ヶ所目の、同意第8号：研究学園7丁目（上り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置です。

全体配置図です。次に詳細配置図、立面図です。

続いて8ヶ所目の、同意第9号：研究学園7丁目（下り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置です。ここまでが、主要地方道取手つくば線内に設ける建築物です。

全体配置図です。次に詳細配置図、立面図です。

続いて9ヶ所目の、同意第10号：研究学園3丁目（上り）のバス停位置図と現地写真です。市道7-3019号線内に建築します。

全体配置図です。こちらは、既存のバス停留所が、店舗の出口付近に有るため、周囲の通行の妨げとならないよう配慮し、申請位置を既存位置から北側へ30m程移動しています。

詳細配置図です。既存の植栽を撤去し、新規に歩道切り下げを設けております。

立面図です。

続いて10ヶ所目の、同意第11号：研究学園3丁目（下り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置です。

全体配置図です。申請地の南側に交差点がありますが、そこまでの間に、民地から車道への車両などの出入口はありません。

詳細配置図です。次に立面図です。

続いて 11 ヶ所目の、同意第 12 号：学園の森 1 丁目（上り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置ですが、植栽の一部を撤去し、歩道切り下げを設け、整備されます。

全体配置図です。次に詳細配置図、立面図です。

続いて 12 ヶ所目の、同意第 13 号：学園の森 1 丁目（下り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置です。

全体配置図です。こちらは、申請地の西側に緑地帯がありますが、ここに管理用の出入口があるため、元々、植栽間が広めに設けられています。

詳細配置図です。既存バス停と同じ位置に建築物が設けられますが、西側緑地への管理用出入り口、及び周囲の通行にも支障はありません。

立面図です。

続いて 13 ヶ所目の、同意第 14 号：学園の森 2 丁目（上り）のバス停位置図と現地写真です。

全体配置図です。既存のバス停留所が、店舗の出入り口付近に有るため、周囲の通行の妨げとならない位置へ移動しています。

詳細配置図です。次に立面図です。

最後 14 ヶ所目の、同意第 15 号：学園の森 2 丁目（下り）のバス停位置図と現地写真です。申請地は既存バス停と同じ位置です。

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 14 件となります。それでは、ご審議のほどよろしく願いいたします。

○会長

御説明ありがとうございました。

今、説明いただいたように、14 ヶ所のバス停留所の上家ということです。14 ヶ所ですが、全て幹線道路で非常に目立つような場所にあります。そういう観点も踏まえて、建物に関しては強化ガラスを使って、なるべく死角をつくらぬとか、

景観に配慮するという意向が含まれています。また、広告物を設置しながら維持管理も含めて収益性を確保していくという計画になっております。バス停の位置に関しても、沿道の土地利用の条件を踏まえまして、多少弾力的に変更しているという内容になってます。今の説明に関して御質問、御意見等ありましたら、お願いしたいと思います。

○委員

このバス停は、市民の利便性に寄与するので、基本的には賛成ですが、これは市民からの要望があったから造るのでしょうか。

○事務局

本日は建築審査会の事務局のほかに、担当課であります総合交通政策課も呼んでおりますので、そちらからの発言もいただいてよろしいでしょうか。

○会長

はい。

○担当課

総合交通政策課でございます。ただいまの御質問でございますが、市民の方からバス待ち環境の整備というのは、常日頃から求められています。また、令和3年3月に「つくば市の地域公共交通計画」を策定しました。この計画の中で、より市民の利便性を図るための施策として「バス待ち環境の整備、充実」を図るという項目がございますので、それらに寄与する計画の内容となっております。

○会長

ありがとうございました。今後も計画的に、このようなバス停を造っていく計画ですか。

○担当課

今後も計画的に整備をしたいと考えております。道路構造令では、バス停ベンチ

を設置して有効幅員が2 mないと、車椅子等が容易にすれ違いできる幅を確保することが難しいので、ある程度の大きな通りに限定されてしまうかと思いますが、計画的に設置していく考えでございます。

○委員

ありがとうございました。

これ1ヶ所を設置するには、どのくらいの費用が掛かりますか。

○担当課

事業者を確認したところ、約250万円から300万円掛かりますので、事業者と協力して、広告収入で賄っていただくという事業になってございます。

○委員

ありがとうございました。

○会長

ありがとうございます。

今の御質問は、この計画の経緯に関して、市民からの要望というボトムアップ的な意見を踏まえて、実行してるということです。一方で、市民の意見だけではなく、市としても収益性も鑑みて、広告を入れながら、長期的視点で計画してるという御説明だと思います。

他いかがでしょうか。

○委員

1点確認させていただきます。上家を建てるということで、6ページに写真がありますが、夜間は、この広告の内照式サインに明かりが灯るということですか、他にも照明はつきますか。確認させていただければと思います。

○事務局

屋根下の部分と広告面のどちらも照明が灯る設計になっております。

○委員

では、夜間でも安全に待っていらっしゃるということですね。

○事務局

はい。

○委員

ありがとうございます。

○会長

つくば市は一般的に夜間、道路が暗いと言われています。そういう意味でも、安全安心の空間を確保するという意味でも、メリットがあると理解しました。ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

○委員

歩道の幅等や利便性などに関しては良いと思いますが、取手つくば線は、植栽に挟まれてるかと思いますが、植栽も全部刈られていて、実際は、植栽帯を子供達が普通に通れます。子供達が植栽を見落としてバス停に当たったりすると危ないと思います。

○事務局

取手つくば線は県道で、管理が土浦土木事務所になりますので、危なくないような管理をしてほしいという意見を伝えてさせていただきます。

○委員

よろしくをお願いします。

○会長

ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

○委員

質問ではありませんが、スライドの8枚目に色々な許可があるということが整理されています。建築審査会で審議するのは、建築基準法上の許可です。今回は、特定行政庁であるつくば市の建築指導課に建築基準法第44条許可と計画通知があります。他には道路法での道路占用許可などありますが、これは道路管理者から許可をいただくものです。つまり、本計画には様々な許可が必要ということで少し整理いただいたのかなと理解しています。建築審査会では、どういう観点からこの許可が妥当かどうかということになると思います。沿道の建築物と道路での出入りについて、駐車場への出入口という垂直方向の構造について支障がないかということで、議論として整理しておいたほうがいいと思います。他部局は道路に対し平行に見ると、道路の交通安全上支障がないかとか、バリアフリー等の視点で見ると思います。建築審査会では、建築物と道路との関係から、消防活動が大丈夫か等です。消防部局と立場がかなり近くなるかと思えます。それで、理由書も、そういう観点で整理していますので、それぞれの観点があり、同時並行的に検討していきましょうということで、この表を作って頂いたと思います。そういう意味で、それぞれの観点で検討していくということを議事録に残していきたいと思えます。

○会長

ありがとうございます。この同意に関しては、今言われたように、縦横で見ていくということが大事だと思います。

他いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは今回の建築同意第2号から第15号まで一括して同意するということが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。

それでは議事を進めさせていただきます。次第6の報告事項、敷地と道路との関係に関する許可について、事務局から御説明をお願いします。

○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号許可について説明を行った。

○会長

ありがとうございます。本案件は審議事項ではないのですが、皆さんと情報共有しながら進めていくということで、報告を受けております。御意見等いかがでしょうか。

○委員

市道5-2212号線は、道路法の道路であるが建築基準法上の道路には該当しないという判断で、その理由は、沿線に建物の立ち並びがないからと思います。この写真では、雨水升があり、南側の敷地にも今後立ち並ぶ可能性があると思います。今回の敷地は、建築に際しては支障ありませんが、今後立ち並んだ場合に、例えば火災、延焼の問題が出てくるかと思います。これは開発部局の方々と連携を取っていただいて、立ち並びができた場合どうなるのか、また、市街化調整区域ですので、公共公益サービス、道路サービス、消防サービス、ごみの収集サービスをどう考えていくか、今後の課題としていただければと思います。

○会長

ありがとうございます。事務局から説明をお願いします。

○事務局

先ほど開発部局との連携という話がありましたが、ただし書き通路に接する敷地は、市街化調整区域内であることが多いので、相談があった場合には、開発部局と

連携し、開発に立地条件がないものに関しては、建築許可も申請を受けないなど、開発部局と連携をしております。

○委員

先ほどの話題と同じですが、様々な許可や確認があつて、それぞれが所管部局が、それぞれの観点から見えていく。開発局の方は、延焼のことを心配はしてないと思います。火災による延焼のことよりも、おそらく土木施設や上下水道等について開発部局は見ておられると思います。そういう意味でお互いの足りない部分を補い合うことが必要であるということが、先ほどの話題と同じですが、感想を申し上げました。

○会長

ありがとうございます。今言われたように多くの目線で土地利用をしっかりと管理していくというのは今後のマネジメントにて非常に大事かと私も思います。

他いかがでしょうか。

○委員

参考までに教えていただきたいのですが、この行き止まり道路の先というのは、お寺か何かですか。

○事務局

お寺となっております。

○委員

道路は地図で見ると、元々は寺に通じる参道ですか。

○事務局

お寺の参道です。

○委員

その後退したところの担保がずっと取られていくのかという話で、そういう使われ方の道路なら行き止まりの道路でも一定の担保を確保できると思います。

手前の敷地ですが、こちらも建築基準法第 43 条ただし書き許可を受けた敷地ですか。

○事務局

平成 30 年度に同じく、建築基準法 43 条ただし書き許可を受け建築しております。

○委員

この道路に接して、今回で 2 棟、建築基準法 43 条ただし書き許可を受けていることとなります。行き止まり道路ではありますが、ある程度の立ち並びができてくる状況で、なおかつ行き止まりのお寺の進入路ということであれば、将来的には、4 m 以上の道路に整備していくということも今後視野に入れて整理をしていただくと良いと思いました。意見ということではなくて感想です。

○会長

ありがとうございます。

他いかがでしょうか。

○委員

敷地を超えての課題ということがどうしても出てきますが、建築確認申請はどうしても申請があった敷地だけを考えます。今回の場合、申請敷地の周りは、寺社境内ですが、空地があります。これは、建築基準法では、一団地認定とかの領域に入ってきます。つまり、敷地を越えてある程度まとまった集団では、敷地と建物の許可があり、お互いのルールがありますが、敷地を越えて考える必要があります。開発許可も実は敷地を越えられないです。敷地を越えて考えることできるのは都市計画課の所管となります。連担建築物を使えば特定行政庁の所管となりますが、そういう意味で敷地を越えて集団として、建物の集団として、どう考えていくか、ルールは必要かというのが課題かと思います。

○会長

ありがとうございます。もしよろしければ、事務局から、どうですか。

○事務局

委員の皆様の意見も踏まえまして、今後は、ご意見いただいたとおり、開発部局や都市計画部局との連携を踏まえまして、考えていきたいと思えます。

○会長

それでは、以上と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、熱心な御審議、誠にありがとうございました。

以上を持ちまして、令和3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4年1月25日火曜日、会場は市役所会議室を予定しておりますので、よろしくお願ひします。本日は、お疲れ様でした。

<閉会>

令和3年度第2回つくば市建築審査会会議次第

日 時 令和3年(2021年)11月16日(火)

午前10時～

場 所 つくば市役所2階 会議室201

1 開 会

2 副市長挨拶

3 つくば市建築審査会委員の委嘱状交付

4 会長及び職務代理者の互選について

5 議 事

資料No.1

- (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:つくば市役所北(上り)バス停留所の上家)
- (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:つくば市役所北(下り)バス停留所の上家)
- (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:研究学園駅入口(上り)バス停留所の上家)
- (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:研究学園駅入口(下り)バス停留所の上家)
- (5) 建築同意第6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:研究学園6丁目(上り)バス停留所の上家)
- (6) 建築同意第7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:研究学園6丁目(下り)バス停留所の上家)
- (7) 建築同意第8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:研究学園7丁目(上り)バス停留所の上家)

- (8) 建築同意第9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：研究学園7丁目(下り)バス停留所の上家)
- (9) 建築同意第10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：研究学園3丁目(上り)バス停留所の上家)
- (10) 建築同意第11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：：研究学園3丁目(下り)バス停留所の上家)
- (11) 建築同意第12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：学園の森1丁目(上り)バス停留所の上家)
- (12) 建築同意第13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：学園の森1丁目(下り)バス停留所の上家)
- (13) 建築同意第14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：学園の森2丁目(上り)バス停留所の上家)
- (14) 建築同意第15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：学園の森2丁目(下り)バス停留所の上家)

6 報 告 資料No.2  
敷地と道路との関係に関する許可について  
(建築基準法第43条第2項第2号許可)

7 閉 会

## 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

- |   |           |  |             |
|---|-----------|--|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                       |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                             |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市研究学園4丁目100番地の一部<br>(主要地方道取手つくば線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |  |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：つくば市役所北(上り))           |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                       |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                     | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                  | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                       | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                      |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                 |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                               |             |

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

- |   |           |  |             |
|---|-----------|--|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                       |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                             |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市研究学園4丁目100番地の一部<br>(主要地方道取手つくば線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |  |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：つくば市役所北(下り))           |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                       |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                     | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                  | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                       | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                      |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                 |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                               |             |

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

- |   |           |  |             |
|---|-----------|--|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                       |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                             |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市研究学園5丁目124番地の一部<br>(主要地方道取手つくば線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |  |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：研究学園駅入口(上り))           |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                       |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                     | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                  | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                       | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                      |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                 |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                               |             |

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

- |   |           |  |             |
|---|-----------|--|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                       |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                             |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市研究学園5丁目124番地の一部<br>(主要地方道取手つくば線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |  |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：研究学園駅入口(下り))           |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                       |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                     | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                  | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                       | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                      |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                 |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                               |             |

建築同意第6号

道路内における建築物に関する許可について

- 1 申請者住所 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1
- 2 申請者氏名 つくば市長 五十嵐 立青
- 3 建築物の位置 茨城県つくば市研究学園6丁目100番地の一部  
(主要地方道取手つくば線内)
- 4 建築物の概要
  - (1) 主要用途 バス停留所の上家  
(停留所名：研究学園6丁目(上り))
  - (2) 工事種別 新築
  - (3) 延べ面積

申請部分	7.70 平方メートル
申請以外の部分	0.00 平方メートル
合計	7.70 平方メートル
  - (4) 申請棟数 1棟
  - (5) 構造・階数 鉄骨造・地上1階
  - (6) 最高の高さ 2.942メートル

建築同意第7号

道路内における建築物に関する許可について

- |   |           |  |             |
|---|-----------|--|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                       |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                             |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市研究学園6丁目100番地の一部<br>(主要地方道取手つくば線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |  |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：研究学園6丁目(下り))           |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                       |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                     | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                  | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                       | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                      |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                 |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                               |             |

建築同意第8号

道路内における建築物に関する許可について

- |   |           |  |             |
|---|-----------|--|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                       |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                             |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市研究学園7丁目100番地の一部<br>(主要地方道取手つくば線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |  |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：研究学園7丁目(上り))           |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                       |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                     | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                  | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                       | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                      |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                 |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                               |             |

建築同意第9号

道路内における建築物に関する許可について

- |   |           |  |             |
|---|-----------|--|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                       |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                             |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市研究学園7丁目100番地の一部<br>(主要地方道取手つくば線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |  |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：研究学園7丁目(下り))           |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                       |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                     | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                  | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                       | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                      |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                 |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                               |             |

建築同意第 10 号

道路内における建築物に関する許可について

- |   |           |   |             |
|---|-----------|---|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目 1 番地 1                         |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                                  |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市研究学園 3 丁目 127 番地の一部<br>(市道 7-3019 号線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |   |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：研究学園 3 丁目 (上り))             |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築  |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分  | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                       | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計  | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟   |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上 1 階                                    |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                                    |             |

建築同意第 11 号

道路内における建築物に関する許可について

- |   |           |   |             |
|---|-----------|---|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                      |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                            |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市研究学園3丁目127番地の一部<br>(市道7-3019号線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |   |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：研究学園3丁目(下り))          |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                      |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                    | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                 | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                      | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                     |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                              |             |

建築同意第 12 号

道路内における建築物に関する許可について

- |   |           |   |             |
|---|-----------|---|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                      |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                            |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市学園の森1丁目141番地の一部<br>(市道7-3019号線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |   |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：学園の森1丁目(上り))          |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                      |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                    | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                 | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                      | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                     |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                              |             |

建築同意第 13 号

道路内における建築物に関する許可について

- |   |           |   |             |
|---|-----------|---|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                      |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                            |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市学園の森1丁目141番地の一部<br>(市道7-3019号線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |   |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：学園の森1丁目(下り))          |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                      |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                    | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                 | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                      | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                     |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                              |             |

建築同意第 14 号

道路内における建築物に関する許可について

- |   |           |   |             |
|---|-----------|---|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                      |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                            |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市学園の森1丁目141番地の一部<br>(市道7-3019号線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |   |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：学園の森2丁目(上り))          |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                      |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                    | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                 | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                      | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                     |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                              |             |

建築同意第 15 号

道路内における建築物に関する許可について

- |   |           |   |             |
|---|-----------|---|-------------|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1                      |             |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青                            |             |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市学園の森1丁目141番地の一部<br>(市道7-3019号線内) |             |
| 4 | 建築物の概要    |   |             |
|   | (1) 主要用途  | バス停留所の上家<br>(停留所名：学園の森2丁目(下り))          |             |
|   | (2) 工事種別  | 新築                                      |             |
|   | (3) 延べ面積  | 申請部分                                    | 7.70 平方メートル |
|   |           | 申請以外の部分                                 | 0.00 平方メートル |
|   |           | 合計                                      | 7.70 平方メートル |
|   | (4) 申請棟数  | 1 棟                                     |             |
|   | (5) 構造・階数 | 鉄骨造・地上1階                                |             |
|   | (6) 最高の高さ | 2.942 メートル                              |             |

# 都市計画図(位置図)

資料No. 1

今回申請 (14ヶ所)

同意

第●号 バス停留所名

- ② つくば市役所北(上り)
- ③ つくば市役所北(下り)
- ④ 研究学園駅入口(上り)
- ⑤ 研究学園駅入口(下り)
- ⑥ 研究学園6丁目(上り)
- ⑦ 研究学園6丁目(下り)
- ⑧ 研究学園7丁目(上り)
- ⑨ 研究学園7丁目(下り)
- ⑩ 研究学園3丁目(上り)
- ⑪ 研究学園3丁目(下り)
- ⑫ 学園の森1丁目(上り)
- ⑬ 学園の森1丁目(下り)
- ⑭ 学園の森2丁目(上り)
- ⑮ 学園の森2丁目(下り)

凡例 申請位置の路線

- 主要地方道取手つくば線
- 市道7-3019号線



## 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3年(2021年)11月16日

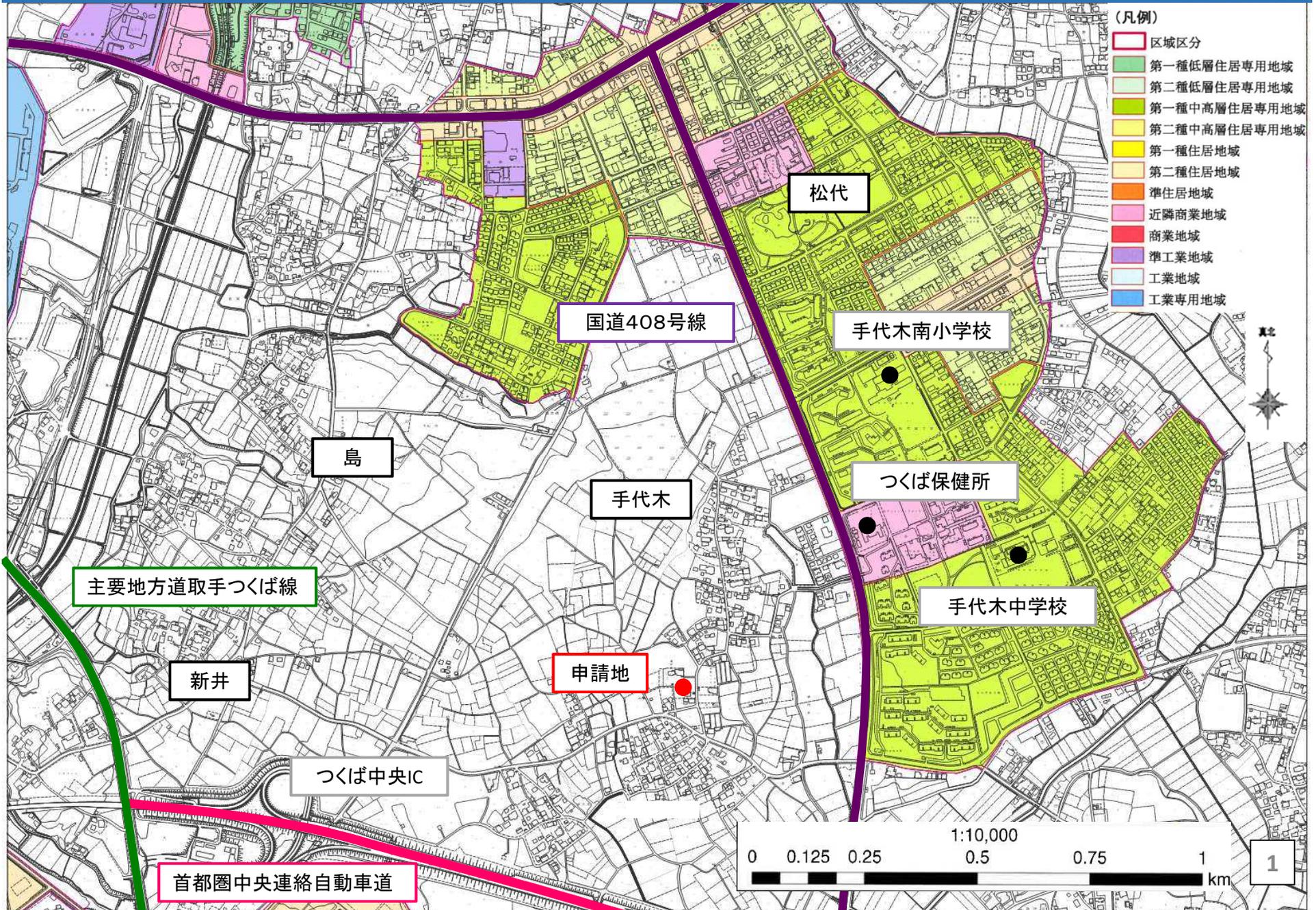
つくば市長 五十嵐立青

## 記

## ○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	許可年月日
					階数	
第1号	基準3	つくば市手代木字西968番8	指定なし	一戸建ての住宅	延べ面積	令和3年6月21日
					木造	
					2階	
					124.21㎡	

包括承認基準の別	基 準 概 要	施 行 規 則
許可基準-3	幅員1.8メートル以上4メートル未満の公道のみに接する敷地	第10条の3第4項第3号



## 会 議 録

会議の名称		つくば市建築審査会（第3回）		
開催日時		令和4年(2022年)1月25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2・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 齋藤利弥 飯田直彦 江原秀明 大内一義		
	事務局	中根都市計画部長 根本都市計画部次長 吉田建築指導課長 中泉建築指導課長補佐 木村係長 林主査 小島主任技師		
	事業担当部局	経済部観光推進課ジオパーク室 伊藤室長 横田主任 都市計画部総合交通政策課サイクルコミュニティ推進室 高橋 室長 渡辺係長		
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16号 第一種中高層住居専用地域内における建築物に関する許可について（建築基準法第48条第3項ただし書）		
会議録署名人		大澤義明 亀田道子 大内一義	確定年月日	令和4年3月22日
会議次第	1 開 会 2 建築審査会長挨拶 3 議事録署名人の指名 4 議 事 建築同意第16号 5 報 告 敷地と道路との関係に関する許可について 6 閉 会			

【 審議内容 】

<開会>

<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。

<傍聴希望>

○事務局

本日の審査会前に、傍聴希望の申し入れは、ございません。

<議事>

○事務局

それでは、会議に入らせていただきたいと思います。

なお、つくば市建築審査会条例第4条第1項の規定により「会長が会議の議長」となっておりますので、大澤会長よろしくお願いいたします。

<建築審査会長挨拶>

○会長

建築同意第16号に関して、事務局から御説明をお願いいたします。

○事務局説明

建築指導課林と申します。私からは建築同意第16号の建築基準法第48条第3項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。

はじめに資料の確認をさせていただきます。左上に「建築同意第16号」と記載のA4の議案書1部と、「資料No.1」と記載のA4両面カラー印刷の資料が1部配布しております。資料はおそろいでしょうか。では、まず、今回の建築基準法第48条第3項の規定に基づく許可について、議案書を読み上げさせていただきます。

(議案書読み上げ)

続いて、申請の詳しい内容について、パワーポイントを使って説明させていただきます。座らせていただきます。

こちらが、案内図及び都市計画図です。申請地は、国道 125 号線及びつくば霞ヶ浦りんりんロードの北側に位置する旧筑波東中学校の跡地であり、用途地域は、第一種中高層住居専用地域に指定されております。

続きまして、現地写真です。今回申請の建築物は、旧筑波東中学校の敷地内にあります既存の校舎及び屋外便所です。

続きまして、今回申請の旧筑波東中学校の利活用に関する経緯です。平成 29 年度から、つくば市では、旧筑波町エリアにおいて秀峰筑波義務教育学校開校に伴う小中学校の閉校後の廃校活用について検討が開始されました。また、民間事業者等を対象とした廃校活用に関するニーズ調査を実施し、平成 30 年度には、その調査結果説明会や住民との意見交換会が実施されました。その後、令和 3 年度に、筑波東中学校跡地利活用に関する地元説明会が行われました。

これらの経緯を経て、旧筑波東中学校の校舎一部について、「筑波山地域ジオパーク中核拠点施設」及び「自転車拠点施設」の 2 拠点施設として整備を行う利活用案が採用されました。

続きまして、各拠点の敷地選定の理由について説明させていただきます。

まず、「筑波山地域ジオパーク中核拠点施設」としての選定理由です。平成 28 年度に、筑波山地域が日本ジオパークに認定されたことを受け、左図のように、つくば市を含む 6 市で構成されている筑波山地域ジオパークの広域連携において情報発信及び活動の拠点となる、筑波山地域ジオパークの中核を担う拠点施設を設けることが必要とされてきました。そこで、旧筑波東中学校は、筑波山に近く、周辺には多くのジオサイトが存在する点、筑波山観光の拠点である筑波山観光案内所に近く、連携による観光面での相乗効果が期待できる点から最適な立地であるため、令和 2 年度に策定された「筑波山地域ジオパーク中核拠点施設基本構想・計画」において旧筑波東中学校が設置予定地として選定されました。

次に、「自転車拠点施設」としての選定理由です。令和元年度に、つくば霞ヶ浦りんりんロードが国からナショナルサイクルルートに指定されたことにより、サイ

クリストが増加し、自転車拠点施設の必要性が高まりました。そこで、旧筑波東中学校は、週末に、100人規模のサイクリストで賑わう「不動峠」と令和2年度には10万人超のサイクリストが訪れた「つくば霞ヶ浦りんりんロード」の双方から近距離に立地する点、右上の地図のように土浦駅と岩瀬駅を結ぶ「旧筑波鉄道コース」約40kmの中間点に立地する点から最適な立地であることから、選定されました。また、令和2年度に実施されたサイクリストへのアンケート調査結果から、シャワー施設、更衣室、トイレ、自転車整備スペース等の設置の計画が検討されてきました。

続きまして、自転車拠点施設の整備に伴い、つくば市内に本拠地を置く自転車チーム「弱虫ペダルサイクリングチーム」と自転車施策を検討する中で、旧筑波東中学校校舎の南側グラウンドにBMXコース設置案が創案されました。校舎でのシャワー施設等に合わせ、当該コースを設置することにより長時間の利用となることから、地域振興への寄与が期待されます。グラウンドにおけるBMXコース設置のイメージはこのようになっております。なお、BMXコースには建築物の計画はございません。

続きまして、校舎改修後のイメージです。校舎西側部分の一部をジオパーク拠点施設として展示・体験スペース等を計画し、校舎中央部分の一部を自転車拠点施設としてレンタサイクルや休憩室等を計画しております。

続きまして、今回の許可申請について説明させていただきます。建築基準法第48条第3項では第一種中高層住居専用地域内において建築できる建築物の用途や規模の制限が定められております。

今回、旧筑波東中学校の利活用案であります、筑波山地域ジオパーク中核拠点施設は「展示場」、自転車拠点施設は主としてレンタサイクルを営む店舗で床面積1,081.30㎡であるため「サービス業を営む店舗で床面積500㎡を超えるもの」として建築基準法の用途上、判断されます。この用途又は店舗の規模はともに、こちらに掲げております建築できる用途には規定されていないため、通常は建築することができません。このことから、法48条第3項ただし書きによる許可が必要となります。

なお、今回のジオ拠点施設内容は、博物館や博物館相当施設である考古学資料館のような博物館法に基づく施設には該当しないため、第1種低層住居専用地域で建築可能な「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当しません。そのため、展示場として第一種中高層住居専用地域では建築できない用途となっております。

ちなみに、用途地域による規制では、これら2つの用途の合計面積が1,500㎡を超え3,000㎡以内であるため、2段階下がります第一種住居地域内であれば、建築できる用途となっております。そのため、用途緩和の範囲としての許可基準である2段階緩和に該当しております。

続きまして、本申請地の周辺現況図です。利害関係者の範囲については、敷地境界線から周囲100メートル以内の土地所有者及び居住者としております。この範囲内では、北側及び西側に住宅が多く存在し、店舗等が西側一部に存在しております。

続きまして、公聴会について報告します。令和3年12月21日午後2時から筑波交流センターで行いしましたが、出席者はおらず、特に計画に対する意見はありませんでした。

続きまして、こちらが敷地全体配置図です。本申請以外の敷地内の既存建築物は使用いたしません。

続きまして、校舎の1階及び2階の平面図です。ここでは、各施設部門について、ジオパーク拠点施設はベージュ、自転車拠点施設は水色、使用しない部分はグレーで色分けしております。用途変更は、こちらの1階及び2階の一部となっております。展示場を主用途とするジオパーク拠点施設としては、1階を展示・体験スペース、2階を多目的室、事務スペースを配置します。レンタサイクルのサービス業を営む店舗を主用途とする自転車拠点施設としては、1階にレンタサイクルや休憩スペース、2階にシャワー室兼更衣室等を配置します。なお、1階中央のピロティ部分について、自転車拠点施設の一部である自転車整備・サイクルラックスペースとして利用することから、今回新たに用途が発生するため、本申請は増築も伴っております。

続きまして、校舎の3階、屋上階の平面図です。屋上の一部を利用者のために一部開放するため、当該部分には手摺を新設する計画となっております。また、3階の各諸室は利用しません。なお、利用しない部分や各施設間には、通路等に壁を新設し往来はない計画とします。なお、お渡しの資料には記載がされておりませんが、ジオ拠点施設の2階から3階に上がる階段にも新設壁が設けられる計画であり、ジオ拠点施設側では2階より上の階への往来はできない計画となっております。

続いて、断面図です。

続いて、立面図です。平面図同様、各用途で色分けしております。

続いて、屋外便所の平面図及び立面図です。既存屋外便所をそのまま利用し、付属建築物として用途変更を行う計画となっております。

最後にまとめとしまして、法第 48 条ただし書き許可の判断について説明させていただきます。判断基準としまして、騒音対策、交通計画、夜間照明、近隣への配慮、日照・採光の 5 つを掲げさせていただきました。

一つ目は、騒音対策についてです。校舎の外壁は鉄筋コンクリート造で遮音性が高く、近隣住宅地から十分な距離を確保しております。また、施設利用で発生する一定の音に対し、申請建築物や既存建築物、緑地帯により遮音されることが期待できます。

二つ目は、交通計画です。こちらの図や写真をご覧くださいとおり、りんりんロード又は国道 125 号線から申請地へのアクセスは、南側出入口を利用し、住宅地を経由しないことで、周辺住民への交通の影響が少なくなるよう配慮しております。

三つ目は、夜間照明です。日中時間帯のみの利用とし、夜間照明等は設けないことから、近隣住宅地に光が及ばないように配慮しております。

四つ目は、近隣への配慮です。住宅地が近接する部分には、既存緑地を維持することで、周辺環境に配慮しております。

五つ目は、日照・採光です。既存校舎をそのまま利用することで、現状の環境を維持し悪化させないよう配慮しております。

以上のことから、本件申請は、近隣の住宅地への影響が少なくなるよう周辺環境に十分配慮した計画であり、良好な住居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します。説明は、以上となります。ご審議をよろしく願いいたします。

○会長

ありがとうございました。地域振興という観点から、ジオパークあるいはりんりんロードに関連して既存の学校跡地を使うという意味では、すごく納得できます。ただ、クリアしなければならないことは、建築基準法第 48 条第 3 項許可ということです。それでは、委員の方にご意見いただきたいと思います。いかがでしょうか。

○事務局

本日は、議案に関連する担当部局の職員を出席させていますので、質疑に関しては担当部局の職員の発言をいただいてもよろしいでしょうか。

○委員

はい。

○委員

今回トイレは、24時間オープンしているものなのでしょうか。

○担当部局

屋外トイレにつきましては、24時間開放ということを考えております。サイクリストが、朝早く、場合によっては夜遅くに来ることも想定されますので、屋外については24時間を考えております。

○委員

ありがとうございます。この建物の管理は、委託か何かされるのでしょうか。

○担当部局

まず、自転車拠点につきましては、基本的には職員が少なくとも1人常駐する形になっております。実際の運用にあたっては、共同事業という形で資料の中にも出てきた「弱虫ペダルサイクリングチーム」のリソースを使いながら行うことも想定しております。

ジオパーク中核拠点につきましては、ジオパーク室自体が拠点施設の方に移転し、運営も行うこととなっております。展示施設につきましては、ガイドさんがいらっしゃいますので、その活用などを検討しております。

○委員

ありがとうございます。最後なのですが、車の出入りが何箇所かあるようなので、敷地内での自転車と車の通路を十分に考えて頂ければと思います。以上です。

○会長

ありがとうございます。

○委員

一点目は、全体の計画概要のところ、建築物の位置の中に道が入っていますが、これはどういうことなのか。二点目は、工事種別に増築とありますが、どの部分を増築されるのか、ご説明願います。

○事務局

一つ目の道については、公図上の道は市道認定がない道のため、建築基準法上の道路には該当しません。続いて、工事種別の増築については、一階平面図の中央部分はもともとピロティで、床面積に算入されない部分となっておりました。今回サイクリング施設の自転車整備スペースや自転車ラックとして利用し用途が発生することから、工事種別は増築となっております。

追加でご説明します。敷地に一部借地がございます。当初、道の廃止を考えていたのですが、借地部分があるために道の廃止ができない状況があり、そのまま残そうと道の管理者とも協議したうえで、今回用途変更させてもらうということに至っております。

○委員

ありがとうございます。今回の建築基準法上の条文では、一つは公益上の問題、もう一つは住環境を害さない、と二つあります。公益の方は、申請者がつくば市ということで今回の施設は、設置管理にあたってはおそらく条例を制定し、管理規定を決めて行うということで担保できるのであろうと考えられます。

従前の用途が中学校ということで、中学校では学区があり、一定の範囲から生徒が通学するものです。今回は、ジオパーク並びにサイクリング施設ということで、対象者が従前の用途より相当広がるという印象を受けます。そういった中で、周辺の地元の方々が今回の計画について、どのような思いを持たれているのか。建築基準法に基づく意見の聴取では、参加者が0名ということでした。資料では、事前に

住民説明を開催しているという記載がありますので、その説明の中でどのようなやりとりがあって、要望があったのならば今回の計画に反映させたのかをお聞かせいただきたいと思います。

もう一つは、配置図で駐車場が非常に広いのですが、相当多くの来客者を想定されていると思います。その前提で、交通上、安全上の問題について、どのような考えをもたれているのか。進入路の整備も長期的に計画されているのか、お聞かせいただければと思います。以上です。

#### ○担当部局

自転車拠点側からご説明させていただきます。まず資料の4ページ目にあります「令和3年度筑波東中学校跡地利活用に関する地元説明会」を去年の7月に実施し、50名以上の方がご出席いただきました。20名程度の方からご意見をいただき、おおむね8割、9割程度の方々はずいともやっていただきたい、地元を活性化していただきたいと好意的な意見がほとんどでした。残りの1、2割の方々は、計画自体に問題はないのですが、進め方について地元とのコンタクトが少ない部分が最初少なからず見受けられており、事前の相談が足りなかったのではというお話もいただきました。

二つ目の駐車場及び交通の問題ですが、今回資料の13ページをご覧くださいと、280台プラス臨時駐車場ということで、およそ300台の駐車場の整備を計画しております。その駐車場の根拠となっているのが、説明でもあったとおりなのですが、筑波山やりりんロードには既に多数のサイクリストが週末、平日とも集っており、そういった方々は、車で相当いらっしゃいます。その中で北条にある筑波総合体育館や平沢官衙遺跡の駐車場がサイクリストに占有されている状態が、常態化しております。また、本来体育館を使いたい方が駐車場に止められないという問題も生じております。その駐車場の規模が250台程度ですので、300台というのはもちろんカバーできます。また、秀峰筑波義務教育学校では、イベントを行うときの駐車場がないという問題が生じております。既に旧筑波東中学校の駐車場、グラウンドが臨時駐車場として使われており、義務教育学校の方で駐車場が300台必要とのお話もありましたので、300台の計画となっております。施設利用だけではなく、そういった広域的な目線で今回は設定をさせていただいております。そのため、オ

ーバースペックではないというところです。

その 300 台程度の人が日常的に来てくれるような施設に当然したいと思っている一方で、それに伴い、交通上、安全上の問題が懸念されているところなのですが、資料 6 ページに国道 125 号線からの車の動線が青で示させていただきました。まず、国道 125 号線から南北に通っている道についてはもともと広く、そこから左折する部分につきましても、平成 26、27 年に拡幅しており幅員としては十分なものとなっております。一方で、地元の中学生在が通ることもありますので、そちらは学校側と通学路の変更なども調整していく必要があると考えております。以上です。

#### ○委員

ありがとうございます。一点確認させていただきます。体育館や武道場とあるのですが、今後どうされるのですか。解体するのですか。また、防災の避難先となっているのではないですか。

#### ○担当部局

まさにご指摘のとおり、体育館と武道場は、現在、災害時の緊急避難先に指定されております。令和 5 年度初めに、教育財産から普通財産に切り替えることによって、体育館と武道場が使えなくなってしまうのが事実です。それまでに、今後も体育館と武道場を使えるような計画をしていきたいと考えております。ただ、今回の計画には入っていないというところです。

#### ○委員

ありがとうございます。なぜこのような質問をしたかというところ、一敷地に複数の所管が異なる施設があるため、複数の主体がいることで、維持管理の面で混乱を起ささないか、あるいは隔ててしまうことはないか。例えば、二階の間仕切壁が、異種用途区画となる場合があると思いますが、二方向避難のどちらが大事か、消防部局と協議していただければと思います。また、道の話がありましたけれども、一つの敷地の中に複数の建築物が建ち、それらがお互いに関係を持つという設計について、建築基準法第 86 条の一団地認定の可能性も見えてきます。一団地認定では消防部局と密接に関わってきますので、検討いただければと思います。以上です。

○会長

ありがとうございます。大事な質疑だと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局

今後の計画についてはご指摘いただいたように、防火・異種用途区画を含めて、用途変更は確認申請の審査を建築指導課が行いますので、その時に消防と調整しながら進めていきたいと思っております。今後、先程の体育館を含めた用途上可分の計画については、一団地認定を含めて検討していきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

○委員

ありがとうございます。消防部局と意見交換すると、二方向避難と異種用途区画というのがあると思います。二方向避難は、犯罪めいたものが最近起きております。それから学校の校舎というのは維持管理が非常によくできているということで、防火避難については多くは規定されておられません。管理者がしっかりしていることを主張しながら、建物を一団の土地として管理していくことを考えていただければと思います。その時に、赤道もどうするか道路部局と協議してください。せっかくの良いチャンスですので、ご検討いただければと思います。

○会長

ありがとうございます。委員のおっしゃったように、物理的にも精神的にも壁を無くしていくというのが今の時代の流れですので、二方向避難など検討いただければと思います。他はいかがでしょうか。

○委員

自転車の方の公益性に関する質問です。サイクリストの皆様は自由に使えると思いますが、BMXコースというのは誰でも使えるのでしょうか。

○担当部局

はい。誰でも使うことができますが、利用料は設定させていただいて料金を徴収する施設となります。また、誰でもと申し上げたのですが、年齢制限はある程度設ける予定であり、おそらく5歳以上であれば利用できる見込みとなっております。

○委員

それでは、団体しか使えないというようなものではないということですね。

○担当部局

はい、そういうことは一切ございません。多くの方にご利用いただき、こちらを中心に地域振興に広げることがメインとなっております。

○委員

ありがとうございました。

○会長

ありがとうございます。それでは、皆様のご意見は良い方向だと私は理解しておりますので、結論として本提案は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。では、審査会として同意ということにさせていただきます。それでは、議事を進めます。次第5の報告事項をよろしく申し上げます。

○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号許可について説明を行った。

○会長

ありがとうございます。本件は報告事項ですので確認ということとなりますが、何か意見やご不明な点があればお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、議事はすべて終了しましたので、事務局にお返しします。

○事務局

長時間にわたりまして、熱心な御審議、誠にありがとうございました。

以上を持ちまして、令和3年度第3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4年3月22日火曜日、会場は市役所会議室を予定しておりますので、よろしくをお願いします。本日は、お疲れ様でした。

<閉会>

令和3年度第3回つくば市建築審査会会議次第

日 時 令和4年(2022年)1月25日(火)  
午前10時～

場 所 つくば市役所2階 防災会議室2・3

1 開 会

2 建築審査会長挨拶

3 議事録署名人の指名

4 議 事

資料No.1

建築同意第16号 第一種中高層住居専用地域内における建築物に関する許可について(建築基準法第48条第3項ただし書)

5 報 告

資料No.2

敷地と道路との関係に関する許可について 3件  
(建築基準法第43条第2項第2号許可)

6 閉 会

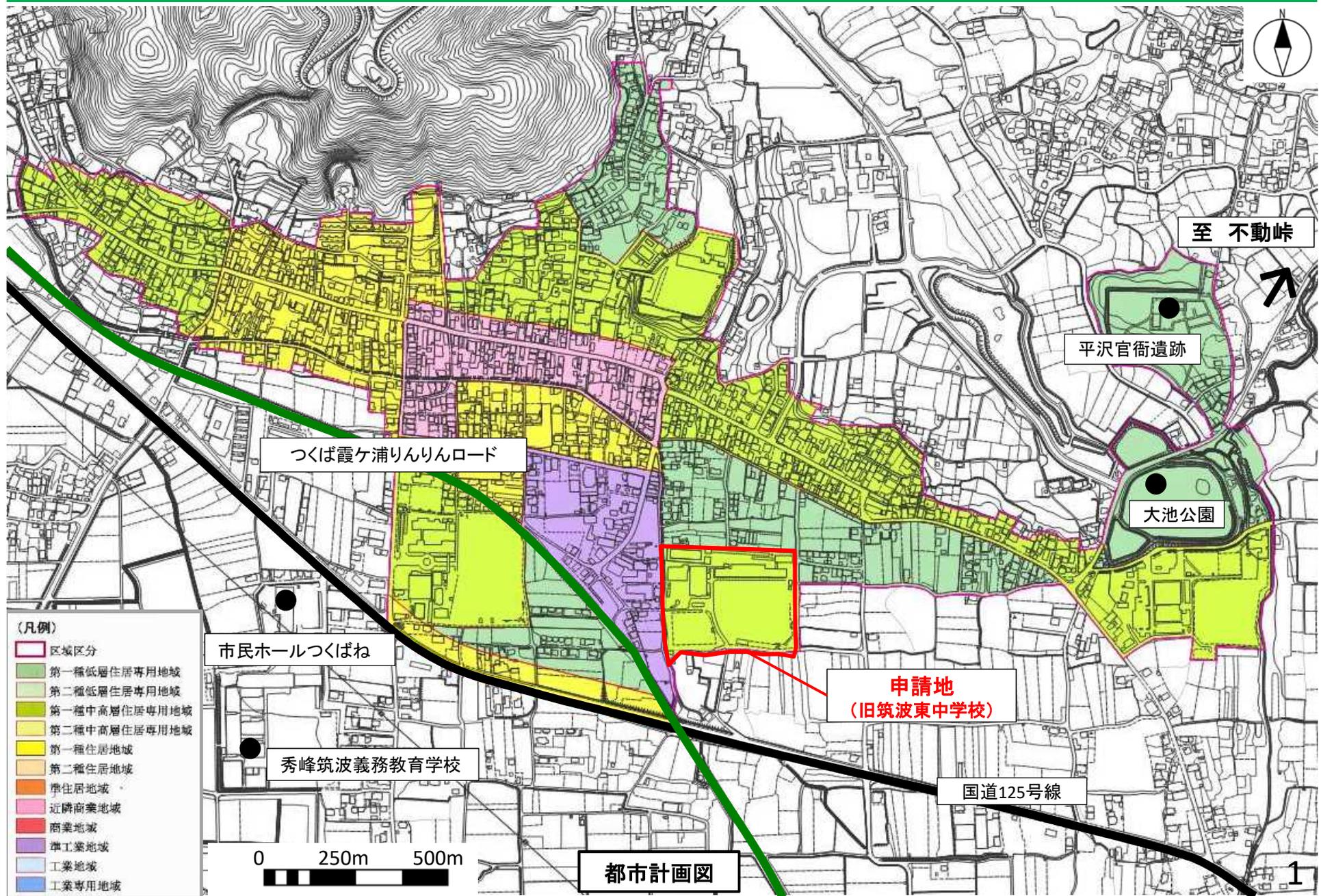
## 建築同意第 16 号

## 第一種中高層住居専用地域内における建築物に関する許可について

- |   |           |  |
|---|-----------|--|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市研究学園一丁目1番地1   |
| 2 | 申請者氏名     | つくば市長 五十嵐 立青   |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市北条4138番、4151番、4155番、4162番、4206番及び4218番並びに道                  |
| 4 | 建築物等の概要   |  |
|   | (1) 主要用途  | 展示場、サービス業を営む店舗（レンタサイクル）  |
|   | (2) 工事種別  | 増築、用途変更  |
|   | (3) 敷地面積  | 34,406.57平方メートル  |
|   | (4) 建築面積  | 申請部分 1,310.67平方メートル<br>申請以外の部分 2,740.73平方メートル<br>合計 4,051.40平方メートル |
|   | (5) 延べ面積  | 申請部分 2,281.80平方メートル<br>申請以外の部分 4,401.21平方メートル<br>合計 6,683.01平方メートル |
|   | (6) 申請棟数  | 2棟   |
|   | (7) 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造・地上3階   |
|   | (8) 最高の高さ | 11.75メートル  |
| 5 | 意見の聴取期日   | 令和3年12月21日（火）午後2時  |
| 6 | 意見の聴取事項   | 第一種中高層住居専用地域内における展示場、サービス業を営む店舗（レンタサイクル）の用途に供する建築物の許可に関すること。       |
| 7 | 意見の聴取出席者  | 出席者 0名   |
| 8 | 意見の聴取結果   | 異議の有無 / なし   |

# 都市計画図(案内図)

資料No. 1



## 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4年(2022年)1月25日

つくば市長 五十嵐立青

## 記

## ○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	許可年月日
					階数	
					延べ面積	
第2号	基準3	つくば市平沢字寺前602番の一部	指定なし	一戸建ての住宅 (あずまや)	鉄骨造	令和3年11月18日
					1階	
					40.00㎡	
第3号	基準3	つくば市下萱丸字屋敷下283番	指定なし	一戸建ての住宅、 離れ	鉄骨造	令和3年11月25日
					1階	
					161.23㎡	
第4号	基準3	つくば市大形字下宿940番、943番	指定なし	一戸建ての住宅	木造	令和3年12月6日
					2階	
					111.79㎡	

包括承認基準の別	基準概要	施行規則
許可基準-3	幅員1.8メートル以上4メートル未満の公道のみに接する敷地	第10条の3第4項第3号



報告第2

報告第4号

報告第3号

凡 例	
種 別	建ぺい率 (%)
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 60
第二種中高層住居専用地域	50 100
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	80 200
準工業地域	80 400
工業地域	80 200
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



## 会 議 録

会議の名称		つくば市建築審査会（第4回）		
開催日時		令和4年(2022年)3月22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2		
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	根本都市計画部次長 吉田建築指導課長 中泉建築指導課長補佐 木村係長 林主査		
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17号 第二種住居地域内における危険物の貯蔵に供する建築物の許可について（建築基準法第48条第6項ただし書き）		
会議録署名人		大澤義明 齋藤利弥 桜井直美	確定年月日	令和4年6月17日
会議次第	1 開会			
	2 建築審査会長挨拶			
	3 議事録署名人の指名			
	4 議案審議 建築同意第17号			
	5 閉会			

【 審議内容 】

<開会>

<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。

<傍聴希望>

○事務局

本日の審査会前に、傍聴希望の申し入れは、ございません。

<議事>

○事務局

それでは、会議に入らせていただきたいと思います。

なお、つくば市建築審査会条例第5条第1項の規定により「会長が会議の議長」となっておりますので、大澤会長よろしく願いいたします。

<建築審査会長挨拶>

○会長

建築同意第17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17号の建築基準法（以下「法」という。）第48条第6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>

続いて申請の詳しい内容について、パワーポイントを使って説明させていただきます。

こちらは、都市計画図です。申請地は、市役所から北東に直線距離で約 2.3km の筑波大学敷地内に位置し、用途地域は第二種住居地域に指定されております。

続きまして、筑波大学全域図及び西地区の配置図です。左の図面ですが、筑波大学は上から北地区、中地区、南地区及び西地区となっており、今回の申請位置は、西地区内になります。右の図面は西地区内の筑波大学附属病院の配置図です。

今回申請の建築物は、陽子線治療棟と既存建築物とを連絡する渡り廊下棟の 2 棟です。今回の計画は、陽子線装置及び建屋用の非常用電源確保のための発電機を設置することに伴い、屋上に燃料槽を設置するため、危険物が増加するものです。

なお、申請敷地は「研究教育施設第五地区 地区計画」が定められており、法の制限に加えて、建蔽率は 30%、容積率は 100%と制限が加えられております。また、壁面後退線 A が 30m、壁面後退線 B が 10mの壁面の位置の制限がありますが、これについても支障はありません。

続きまして、現況図です。敷地境界線から 50mの範囲を利害関係者としており、この範囲の建築物の用途を表示しております。該当範囲を対象に申請者側で事前に住民説明会を実施しております。

続きまして、公聴会について報告します。令和 4 年 2 月 28 日午前 10 時 30 分から筑波大学附属病院、桐の葉モール 2 階講堂にて行いましたが、出席者はいませんでした。また、申請者側で事前に行った住民説明会でも、特に計画に対する意見はありませんでした。

続きまして、こちらが申請敷地の緑地図です。申請地は、地区計画の区域内で敷地の 30%以上を緑地とする方針があり、本申請における緑化率は、31.95%です。今回の計画による緑地の伐採はありません。また、敷地の周囲には十分に緑地が現存し、維持保全を図り近隣に配慮しております。

続きまして、こちらは敷地内の危険物貯蔵施設配置図です。各方位の既存建築物の敷地境界線からの最短距離を表示しており、今回申請の建築物の最短距離は西側道路境界線から約 40mになります。

続きまして、こちらは危険物一覧表です。危険物の貯蔵、処理に関しては、用途地域により、処理、貯蔵可能な「規定数量」があります。また、「指数」とは、申

請数量を規定数量で割った数であり、2種類以上の危険物を貯蔵する場合には、種類ごとに算定した「指数の合計」となります。この数値が1を超える場合、特例許可が必要となります。申請敷地内には、これまで特例許可を得て貯蔵された危険物が保有されています。今回の計画による危険物の増加部分を赤く示しました。今回の計画により「総合計の指数」は、10.1433となります。

次のページで増加部分について、説明いたします。まず、青枠で示しましたのが、これまでの特例許可を得た合計指数で9.9483となります。次に赤枠で示しましたが、今回増加する危険物でA重油1,950ℓになります。これは、消防法第2条第7項に規定する危険物第4類第三石油類（非水溶性液体）となります。これを指数に換算すると、規定数量10,000ℓに対して1,950ℓですので、0.195となります。その他の指数の合計は変化がありませんので、最終的な申請数量は、緑色の枠で表示しました数量と指数になりますので、一番下に表示しました「総合計の指数」は10.1433となります。

続いて、建築物関係の説明を致します。初めに拡大配置図です。

既存の陽子線棟に1階床レベルと3階床レベルで渡り廊下により接続して建築する計画です。

続いて、現地の状況です。写真①、②で表示しましたが、現在は駐車場となっております。写真③では、申請建築物の西側に位置する緑地の状況が判ります。

次に1階平面図です。床面積は1,156.56㎡です。渡り廊下部分は48.83㎡です。

また、グレーで表示した部分がコンクリートの壁を表していますが、これは陽子線を扱う建築物として、放射線の遮蔽計算を行い、必要な壁の厚みが1.5m～2m程度必要であることから、このような計画となっております。

次に2階平面図です。床面積は740.39㎡です。渡り廊下部分は吹き抜けになります。

次に3階平面図です。床面積は987.91㎡です。渡り廊下部分は48.83㎡です。

次に4階平面図です。床面積は571.78㎡です。渡り廊下部分は屋根を表示しています。

次に屋上階平面図です。自家発電機と重油を貯蔵する油庫は、こちらに配置されます。屋上では機器のメンテナンス以外の使用はありません。

次に自家発電機のイメージ写真と図面です。発電機の動力はディーゼルエンジン

です。

次に油庫のイメージ写真と図面です。既製品の物になりますが、容量は 1,9500 です。この容量での発電機の稼働時間は 13 時間です。この時間設定は、停電時に陽子線治療装置を安全に停止させるために十分な時間を確保したものです。

続いて、東立面図、南立面図です。最高高さは 21.24m です。

次に西立面図、北立面図です。

次に断面図です。断面の切断位置は右に示す位置です。平面図でも説明を致しましたが、グレー表示の部分がコンクリートの断面になります。

続いては、安全管理体制をご説明致します。大学全体の安全管理業務については、環境安全管理室が統括しています。各事業場の安全管理については、整理整頓をはじめ、試薬の管理等について、衛生管理者、各組織の安全管理担当者等で現場巡視を行います。危険物・高圧ガスの取扱い、管理については、安全衛生教育を行うとともに、高圧ガスボンベ利用者の安全講習会等を毎年開催しております。その他、消防署による危険物貯蔵所等の立入り検査や茨城県による高圧ガス製造設備の立入り検査が実施されています。

続いて、危険物・高圧ガスの管理体制です。危険物の管理体制と高圧ガスの管理体制は、それぞれ分かれた体制となっており、いずれの体制も同様の構成で、防火区画内又はゾーン管理者が危険物数量の管理を行い、使用者が管理責任者の指示を受け、組織の長が管理体制を整備するという構成となります。さらに左側の危険物の管理体制については、危険物保安監督者が配置されています。

薬品・高圧ガス管理システムについては、「ツクバクリス」というシステムで、危険物の入庫管理を行っています。利用の流れを説明しますと、薬品と高圧ガスの 2 系統に分かれており、それぞれの入庫、出庫を管理できるものとなります。システムによる危険物の管理が徹底されるよう、全部署からランダム抽出し、危険物のシステム入力に関する査察を半年ごとに、システム管理者による危険物総量の把握を毎月ごとに行っております。

続いて、緊急連絡体制です。事件・事故対応マニュアルが定められています。これ以外にも、外部からの緊急通報は本部防災センターに集約され、消防及び警察への通報、関係部署への連絡体制を整えています。

ここまでが、申請建築物に関する許可の内容になりますが、引き続き「危険物に

関する法第 48 条の許可を行う場合の申請者及び行政等との関わり」について説明します。こちらは危険物に関する法第 48 条の許可の流れを示しています。この流れのうち、許可申請前、申請時、許可後の消防部局との関わりについては、以前説明させていただきましたとおりとなります。以前の建築審査会において、危険物に関する法第 48 条許可を受けた場合、許可後に、建築部局が消防と連携をとり危険物の安全管理に関わっていく必要があるとのご意見をいただきました。このご意見を受けまして、建築指導課が申請者に法第 12 条第 5 項に基づく報告を今後、定期的に求めるとともに、消防との情報共有を行うこととします。

次のページにて具体的にご説明させていただきます。現在まで、危険物に関する法第 48 条許可後に、建築部局は立入検査や報告は原則行っていませんでした。

今後の消防立入検査に建築部局の同行が可能かどうか検討するため、試験的に、昨年末に消防本部予防広報課の実施する立入検査に建築指導課が同行しました。該当物件は、千現地区にあります独立行政法人物質材料研究所の敷地内の危険物一般取扱所である建築物でした。消防立入検査は、対象建築物について、施設管理者や危険物取扱者の立会いのもと、消防法に基づき構造・設備等の適正管理を目視や聞き取りにより確認するものでした。この検査及び消防との協議を踏まえ、建築基準法と消防法の規制対象の考え方が異なることが明らかとなりました。

まず、建築基準法では、用途地域上規制されている、指定数量以上の危険物を貯蔵又は取り扱う場所を設置する「敷地」が対象であり、「敷地単位」での規制となります。一方、消防法では、用途地域に関わらず、指定数量の 1/5 以上の危険物を貯蔵又は取り扱う施設が対象であり、「施設」つまり「棟単位」の規制となります。よって、法第 48 条許可後の敷地内における危険物の安全管理状況の把握をするためには、施設単位で行う消防立入検査では敷地全体を確認することができないことから、適切に危険物の安全管理を行うためには、危険物に関する報告を求めることが必要であると考えます。

よって、来年度以降、建築指導課では、危険物に関する法第 48 条許可を受けた各研究機関に対し、危険物の処理・貯蔵量や安全管理体制について、法第 12 条第 5 項に基づき、年一回など定期的に報告を求めることにより、建築部局が許可後も危険物の安全管理を把握する体制をとることとします。

説明は、以上となります。ご審議を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。前半は筑波大学附属病院に関して、後半は来年度以降、建築基準法と消防法との関係を整理し、今まで以上に密に行っていくということをご説明いただきました。この二つについて、ご意見いただければと思います。

○委員

確認をさせていただきます。27 ページでは、今後は法第 12 条第 5 項の定期報告関係の機会を捉まえ、建築指導課が敷地単位に報告を求めていく、そして今回の場合、敷地単位とは 7 ページでは、西地区の敷地内で他の危険物の貯蔵がされており、それらも含めて、というふうに考えてよろしいですか。つまり、敷地の範囲についてこれから法第 12 条第 5 項を使う際、筑波大学も広いですので、その中で危険物がどこにあって、どの高さ、何階にあり、どこに保管されているか把握をしていくこととなります。そのような場合、危険物の台帳を更新したものを確認し、図面を把握し、建築指導課としては、消防活動空地、避難経路があるのか、火災時には、消防部局がどこに配置するのかをヒアリングするということでしょうか。

○事務局

3 ページの左側に、筑波大学の北地区、中地区、南地区、西地区とあり、この地区ごとに法第 48 条許可を取得しています。そのため敷地単位としては、この許可を取得している敷地で各々の指数を報告してもらおうという形で考えております。

市内にはいろいろな研究所がございますので、過去に危険物の許可を取得している研究所を全部洗い出し、消防部局との突合を考え台帳作りを始め、その許可を取得している研究所に対し報告を求め、その指数をチェックしていくというところから始めようかと考えています。

○委員

台帳を整理することは大事な作業だと思います。巨大な施設なので把握するのが大変かもしれませんが、それを何回も重ねながら、その台帳を充実させていく。この危険物は容器に入っている、又は屋上に設置されているなど、そういうものを把

握していくことになるかと思ひます。何回か設計変更し変わっていくこともあると思ひますので、よろしくお願ひします。

○会長

ありがとうございます。お願ひします。

○委員

法第 12 条第 5 項に基づく報告について、大変良い施策だと思ひますが、市内に対象となる施設が、大まかにどのくらい施設数がありますか。また、報告は定期的に報告を求めるといふことですが、どのように想定されていますか。もう一つは、建設当初ほとんど国の機関であつたと思ひますが、独立行政法人は国の機関でなくなり、管理者が施設ごとになり、細分化していると思ひます。定期報告そのものも、計画通知でなくなると、本来の法第 12 条第 1 項の報告も必要になると思ひますが、法第 12 条第 5 項の報告を求めるといふ場合の関係について、お尋ねしたいと思ひます。

○事務局

危険物の許可を取得している施設は、産総研では西地区、東地区、中央地区と分かれていて、農研機構では観音台の農林団地内で研究所が幾つも分かれており、研究所ごとになるので、それも合わせると、少なくとも 20 箇所以上はあると予想しております。また、報告の回数に関しては、産総研とは実際に協定を結んでおり、法第 12 条第 5 項に基づいて 1 年に 1 回危険物の報告を行っている状況です。それは報告をするように協定書で定めているため、法第 12 条第 1 項ではなく、まずは法第 12 条第 5 項から始めようかと考えております。

○委員

重複する項目があると、やはり期間を同じにして、追加的に今回の報告の項目を任意で求める方法など、それは今後の事務的な検討課題だと思ひます。大変良い試みなので、ぜひ成功するように頑張ってくださいたいと思ひます。

○委員

画期的な試みだと思います。あと方法があるとなれば、年1回、機会をとらえてという形だと思いますので、例えば、被災した場合、おそらく構造設計者が部材破損してないか、傷んでないかの調査を行うと思います。構造面からも、危険物貯蔵に支障はないかなど、そういう視点から見ると建築指導課らしくて良いかなど、社会的意義があると思います。建築構造も防火も知っている建築担当者が活躍していただきたいと思います。建築主、設計者、施工者、構造設計者による地震後の対応に合わせてとなるかと思います。以上です。

○事務局

構造設計者やそういった方を含めて、今後検討していきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

○会長

いかがでしょうか。

○委員

1点確認だけさせていただきたいのですが、25ページの安全管理体制について、事件・事故があった場合の体制が書かれているのですが、今回設置する場所は、隣が病棟で患者の方が入院されていると思いますが、その避難のマニュアルは確認されていらっしゃるでしょうか。ここには載っていなかったもので、確認されているかどうかだけ教えていただければと思います。

○事務局

今回は治療棟に関する申請でしたので、病院の患者の方の避難に関しては、申し訳ございませんが把握してない状況です。

○委員

病棟がすぐそばで、何があったときには屋上ですし、何か影響がでるかもしれないかと思い、お聞きしました。ありがとうございます。

○会長

よろしいですか。病院の特殊性もあるかと思いますが、情報交換をしていただいた方が良くと思います。他によろしいでしょうか。

まず、法第 48 条の筑波大学附属病院の陽子線施設に関しては、建築同意ということによろしいでしょうか。

○委員

<異議なし>

○会長

後半の危険物に関して消防法との関係について縦割りに近い中で社会的意義を踏まえ連携することは、非常に価値があると思います。最初から完璧にとは難しいかと思いますが、趣旨は皆さんご理解しているので、まずはスタートアップすることが大事であるということを、この委員会で共有できたと思っております。消防との進展など詳細決まりましたら、また次回以降の建築審査会でご説明いただければと思っております。以上となりますので事務局にお返しします。

○事務局

長時間に渡りまして、熱心な御審議、誠にありがとうございました。

以上を持ちまして、令和 3 年度第 4 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 4 年 5 月 24 日火曜日、会場は市役所会議室を予定しておりますので、よろしく申し上げます。本日は、お疲れ様でした。

<閉会>

令和3年度第4回つくば市建築審査会会議次第

日 時 令和4年(2022年)3月22日(火)  
午前10時～

場 所 つくば市役所2階 防災会議室2

1 開 会

2 建築審査会長挨拶

3 議事録署名人の指名

4 議 事

資料No.1

建築同意第17号 第二種住居地域内における危険物の貯蔵に供する建築物の許可  
について(建築基準法第48条第6項ただし書)

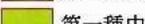
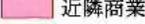
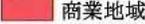
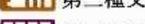
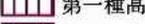
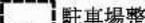
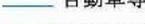
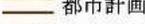
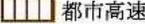
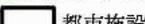
5 閉 会

## 第二種住居地域内における危険物の貯蔵に供する建築物の許可について

- |   |           |   |
|---|-----------|---|
| 1 | 申請者住所     | 茨城県つくば市天王台一丁目1番1  |
| 2 | 申請者氏名     | 国立大学法人筑波大学<br>国立大学法人筑波大学長 永田 恭介   |
| 3 | 建築物の位置    | 茨城県つくば市天久保二丁目1番4及び同番9並びに<br>1番1、同番7、同番13、同番14及び同番15の各一部                   |
| 4 | 建築物等の概要   |   |
|   | (1) 主要用途  | 大学（病院）（陽子線治療棟）  |
|   | (2) 工事種別  | 増築  |
|   | (3) 敷地面積  | 221,440.87 平方メートル   |
|   | (4) 建築面積  | 申請部分 1,277.74 平方メートル<br>申請以外の部分 54,648.91 平方メートル<br>合計 55,926.65 平方メートル   |
|   | (5) 延べ面積  | 申請部分 3,554.30 平方メートル<br>申請以外の部分 213,549.86 平方メートル<br>合計 217,104.16 平方メートル |
|   | (6) 申請棟数  | 2棟  |
|   | (7) 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造・地上4階  |
|   | (8) 最高の高さ | 21.24メートル   |
| 5 | 意見の聴取期日   | 令和4年2月28日（月）午前10時30分  |
| 6 | 意見の聴取事項   | 第二種住居地域内における危険物の貯蔵に供する建築物の許可に関すること。                                       |
| 7 | 意見の聴取出席者  | 出席者 0名  |
| 8 | 意見の聴取結果   | 異議の有無 / なし  |



(凡例)

-  区区分
-  第一種低層住居専用地域
-  第二種低層住居専用地域
-  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**
-  準住居地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  準工業地域
-  工業地域
-  工業専用地域
-  第一種文教地区
-  **第二種文教地区**
-  第三種文教地区
-  第一種高度地区
-  第二種高度地区
-  第三種高度地区
-  駐車場整備地区
-  土地区画整理促進区域
-  自動車専用道路
-  都市計画道路
-  都市高速鉄道
-  公園・広場
-  都市施設
-  地区計画
-  国立・国定公園
-  建築物の形態規制

