会　議　録

会議の名称		令和６年度第１回つくば市建築審査会		
開催日時		令和７年(2025 年) １月 28 日（火）　開会 10:00　閉会 11:30		
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　義明委員（会長）、亀田　道子委員、佐野　幸恵委員、飯田　直彦委員、江原　秀明委員、桜井　直美委員、大内　一義委員		
	事務局	大里　和也都市計画部長、根本　一夫都市計画部次長、鈴木　聡建築指導課長、木村　賢次建築指導課長補佐、鈴木　章夫係長、小林　雅広主査、岩瀬　敦子主査		
公開・非公開の別		■公開　□非公開　□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 道路内における建築物に関する許可について		
会議録記名人		大澤　義明委員（会長） 亀田　道子委員 佐野　幸恵委員	確定年月日	令和７年３月 24 日
会議次第		１　開会 ２　会議録記名人の指名 ３　議案審議 建築同意第１号　道路内における建築物に関する許可について ４　報告　敷地と道路との関係に関する許可について ５　閉会		

＜開会＞

＜定数報告＞

つくば市建築審査会条例第５条第２項の規定によりまして、会議開催の定数に達している。

＜会議録記名人の指名＞

＜傍聴希望＞

○事務局

事務局より、傍聴の希望について御報告させていただきます。

本日の審査会前に、傍聴希望の申し入れはございませんでした。

○議長

それでは建築同意第１号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、建築基準法第 44 条に基づく許可について説明を行った。

○議長

はい、ありがとうございました。

それでは、御意見御質問をいただきたいと思いますいかがでしょうか。

○委員

資料 No. １の 13 ページの跨線橋ようなものは、建築物に当たるのでしょうか。次に、メンテナンスの人、一般の人及び車の動線が交錯することに対して、生身の人間が車道を歩いて行ってしまうことがないように、セキュリティや防犯上の観点からどのように通行上支障がない建築計画をされているのでしょうか。

○事務局

既存の建築物である跨線橋のようなものは、料金徴収業務に従事される方の連絡通路となっております。車道を通らずに連絡通路から階段を経由して各アイランドに降りる動線となっており、人と車の動線が交錯しないように計画されています。地上レベルの車道部分は原則人が歩いてはいけないことになっていると伺っており、人が通る場合は遮断機等で車の通行を閉鎖することとなっております。

○委員

はい、ありがとうございます。

限られた人の道路に直交する動線があり、それに対して配慮が十分できているということですね。緊急の場合には、車両の交通を閉鎖した上で、メンテナンスの人やドライバーの人が地上レベルの車道部分を動く場合もあるが、それぞれの動線が錯綜しない建築計画になっていると理解しました。ありがとうございました。

○議長

はい、ありがとうございます。ほかにございますか。

○委員

開発許可は、不要ということでよろしいですか。市街化調整区域の建築物ですが、開発許可制度と都市計画法については適用除外で、建築確認の手続きを行うということですか。

○事務局

敷地が土浦市とつくば市に跨っておりますので、それぞれに都市計画法に関する手続きが必要です。

確認申請をするにあたって、都市計画法に適合しているかどうかを証明する書類の添付が必要とのことですので、その手続きをしているところです。開発の許可は基本的には不要と聞いております。

○委員

今の委員の質問に関連しますが、料金徴収ブースにおける人の利用があるので建築物として扱い、今回の申請になったと理解できますが、昨今スマートインターチェンジが、色々な所にできつつあり、確か去年の 12 月中旬にもつくば市管内の圏央道で、つくば中央インターチェンジから常総インターチェンジの間に、新しくつくば西スマートインターチェンジができたり、常磐自動車道でも新たに土浦市管内において去年の９月に新たなスマートインターチェンジの採択が決定したと聞いております。敷地の想定によってケースバイケースのこともあるかもしれませんが、スマートインターチェンジのように、基本的に人の出入りがない施設の場合に、確認申請等の手続きは何もなしでいいのかどうか。具体的に今度できるつくば西インターチェンジにおいて、何か相談を受けたことがあったのかなど、その辺の経緯を含めてご説明いただけるとありがたいです。

○事務局

スマートインターチェンジに関しましては、一般的には ETC による料金徴収のみで無人ですので、建築物に該当するようなものはないとのことです。つくば西スマートインターチェンジに関して１件相談がありましたのが、コンテナ型データセンターというもので、サーバー等を入れ、人が入らない箱を設置する場合に、これが建築物に該当するかという相談がございました。これに関しては、データサーバーとそれに付随する施設で、基本的に無人で人が入らない施設であれば、建築物には該当しないという国からの技術的助言が出ておりますので、その話をさせていただいた経緯がございます。以上です。

○議長

はい。ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

○委員

例えば、道の駅は、道路内施設なのかどうかよくわかりませんが、人と車の動線が交差します。それから、災害時に、体育館を避難所にしてその中に建築物の様なものを入れるというもの。災害関連死を防ぐために、体育館で生活する上で、内側に建築物のようなものが入る場合について、手続きをどうされるのか。

○事務局

道の駅に関しましては、法第 44 条で言いますと、道路法における道路がどこまで認定を受けているかによって取り扱いが変わります。例えばサービスエリアを想像していただくと、道路より一段上がったところに飲食物販店があると思います。道路法における道路が、サービスエリア内の敷地の全部を認定していたとしても、一段上がって車が通行しないところに関しては、建築基準法の道路として扱わないということが一般的です。このことから実質的に一段上がって車が通行しないところに関しましては、法第 44 条はかからないと考えています。

また、体育館が避難所となったときに、内部に間仕切り等を造る場合に、建物の中に建物を造るというイメージがあるかと思われますが、一時的な用途変更にはなるものの、間仕切り壁を造るだけで、階数が増えなければ、増築等には当たらないと考えています。

○委員

無理して建築基準法が負わなくても他の法令や標準設計で対応していただいて、その手続きは要さないということですね。

○委員

高速道路の料金所につきましては、民間確認機関ができてから審査会で同意を得るようになりまして、以前は行政庁だけで、公益上必要かつ安全であるということで、認めていました。今回のケースも、高速道路の料金所で、公益性が高いことから、審査会として同意するということで、よろしいと思います。

○議長

皆さん、同意ということでよろしいでしょうか。

○委員

〈異議なし〉

○議長

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。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 条に基づく許可について説明を行った。

○委員

２点あります。最近の特徴として、平屋建てが多い。建築費の高騰とかいろいろあるかもしれないですが、傾向がわかったら教えていただければと思います。もう１つは、敷地と道路の高さ、雨水処理についてです。雨水をどう処理するか、浸透桝を用意したり、舗装や側溝を整備するには、立ち並びがないと難しいのかもしれません。

○事務局

１点目の平屋建てが多い理由ですが、これという理由は分かりませんが、最近は敷地も広いので、あえて平屋建てにする傾向が強いのではないかと思われます。また、２階建ては将来的に上り下りが大変になるので、平屋建ての方が動線も楽なので、平屋建てにしているという話を聞いたこともあります。

２点目の雨水については、勾配を取って、雨水処理管に繋げるなどをしているので、問題ないと考えております。

○議長

ありがとうございました。

○議長

どうでしょうか。ほかはよろしいでしょうか。ありがとうございます。それでは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、誠にありがとうございました。

以上をもちまして、令和６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７年、３月 25 日火曜日、会場はつくば市役所内の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。

本日はお疲れ様でした。

＜閉会＞

令和６年度第１回つくば市建築審査会会議次第

日　時　令和７年(2025 年) １月 28 日（火）
午前 10 時 00 分～
場　所　つくば市役所２階 防災会議室２

１　開　会

２　議　事
建築同意第１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）　資料№.１

３　報　告
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）　資料№.２

４　閉　会

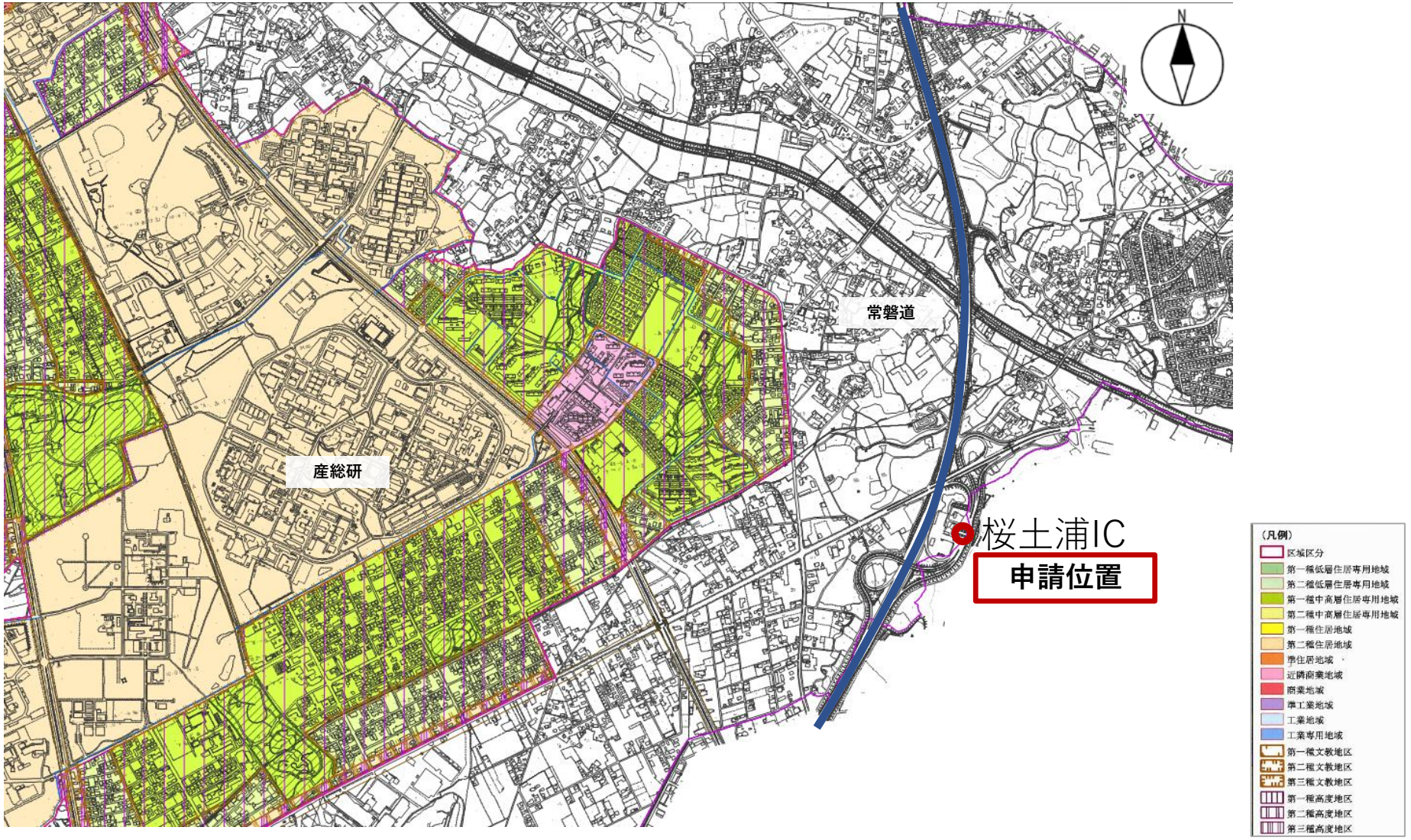
建築同意第１号

道路内における建築物に関する許可について　　資料№.１

１　申請者住所	埼玉県さいたま市大宮区桜木町１-11-20 大宮 JP ビルディング 17 階	
２　申請者氏名	東日本高速道路株式会社　関東支社 支社長　松坂　敏博	
３　建築物の位置	茨城県つくば市下広岡字向山 1061－35 の一部、1061－1 の一部、土浦市中字富士塚 1355－２の一部、中村西根字富士塚 1136－２の一部	
４　建築物の概要		
(1) 主要用途	高速道路料金徴収施設	
(2) 工事種別	増築	
(3) 申請棟数	５棟	
(4) 延べ面積	申請部分	83.12 平方メートル
	申請以外の部分	39.60 平方メートル
	合計	122.72 平方メートル
(5) 構造・階数	鉄骨造・地上１階	
(6) 最高の高さ	5.710 メートル	

位置図

資料　No.1


N
常磐道
産総研
桜土浦IC
申請位置
（凡例）
区域区分
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

資料 No.2

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７年(2025年) １月 28日

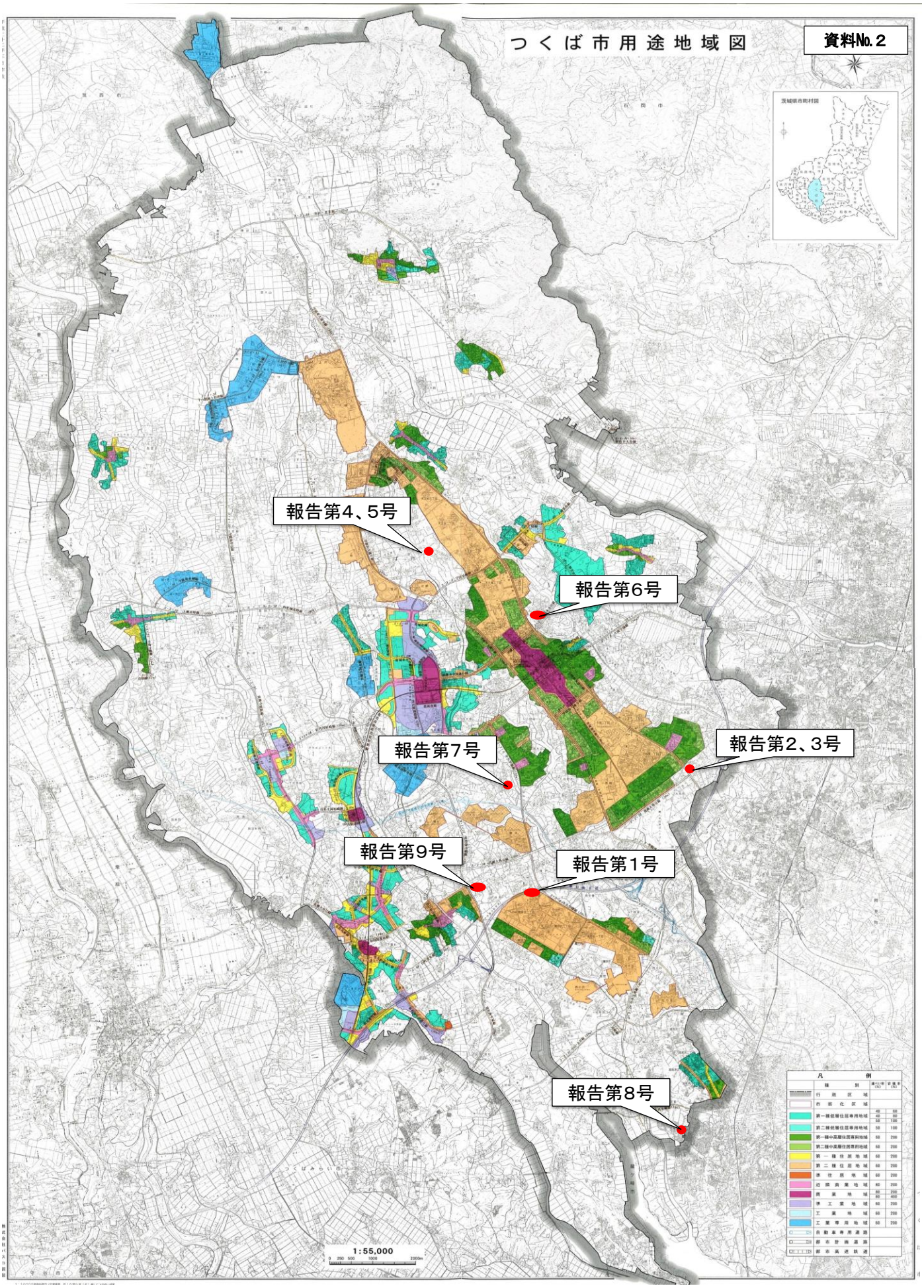
つくば市長　五　十　嵐　立　青

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 階数 延べ面積	許可年月日
第１号	基準２	つくば市観音台	第二種住居地域	倉庫	鉄骨造 １階 6.74	令和6年3月25日
第２号	基準３	つくば市下広岡	指定なし	一戸建ての住宅	木造 １階 124.25	令和6年4月11日
第３号	基準３	つくば市下広岡	指定なし	一戸建ての住宅	木造 １階 99.37	令和6年7月8日
第４号	基準３	つくば市要元猿壁	指定なし	一戸建ての住宅	木造 １階 101.85	令和6年5月17日
第５号	基準３	つくば市要元猿壁	指定なし	一戸建ての住宅	木造 １階 103.24	令和6年5月17日
第６号	基準３	つくば市妻木	指定なし	一戸建ての住宅	木造 ２階 114.37	令和6年6月5日
第７号	基準３	つくば市手代木	指定なし	自己用住宅	木造 １階 96.88	令和6年7月12日
第８号	基準３	つくば市天宝喜	指定なし	一戸建ての住宅	木造 １階 96.16	令和6年8月26日
第９号	基準３	つくば市上横場	指定なし	一戸建ての住宅	木造 １階 84.46	令和6年11月1日

包括承認基準の別	基　準　概　要	施　行　規　則
許可基準－２	幅員４メートル以上の農道等のみに接する敷地	第10条の３第４項第２号
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


つくば市用途地域図
資料No.2
報告第4、5号
報告第6号
報告第7号
報告第2、3号
報告第9号
報告第1号
報告第8号
凡例
1:55,000