

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4年(2022年)7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 齋藤利弥 飯田直彦 江原秀明 桜井直美 大内一義		
	事務局	大里都市計画部部长 中根都市計画部次長兼都市計画政策監 根本都市計画部次長 中泉建築指導課長 木村建築指導課長補佐 林係長 小林主査 高野主任技師		
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 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）		
会議録記名人		大澤義明 飯田直彦 江原秀明	確定年月日	令和4年10月7日
会議次第	1 開会 2 建築審査会長挨拶 3 会議録記名人の指名 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 閉会			

【 審議内容 】

<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。

<建築審査会長挨拶>

<会議録記名人の指名>

<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、大澤会長よろしく願いいたします。

○議長

建築同意第1号について事務局から御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（以下「法」という。）第44条第1項第2号の規定に基づく許可の申請内容について御説明いたします。よろしく願いいたします。

それでは、議案書を朗読した後、詳細を御説明いたします。

<議案書朗読>

それでは、今回の申請内容について御説明いたします。

今回申請がありました建築物は県道桜川土浦潮来自転車道線（つくばりんりんロード）のつくば休憩所に位置します。図の青枠部分にて、つくば休憩所を表示しております。

案内図になります。右側の拡大部分にて、申請位置を赤枠塗り潰しで表示しております。申請位置は県道桜川土浦潮来自転車道線（つくばりんりんロード）の通行帯に隣接する形となります。

現況図になります。茶色の塗り潰し部分が県道桜川土浦潮来自転車道線の認定区域になります。緑の塗り潰しが県道桜川土浦潮来自転車道線の通行帯になります。灰色の塗り潰しが市道の1級1号線の認定区域となります。また、赤の実線で囲われた部分が申請位置、赤枠の塗り潰しが申請建築物になります。写真が建物配置のイメージとなります。現在、敷地内には公衆便所があり、駐車場が整備されております。今回の申請は、既存の公衆便所を建て替え、駐車場を含めた外構の再整備を行う計画になります。

こちらが現況の写真となります。青矢印の方向に見た形が現在の状況になります。図の赤枠塗り潰し部分、および左側の写真が既存の公衆便所になりまして、今回はこちらを建て替える計画となります。

配置図になります。青の色線部分は歩車道境界ブロックが立ち上がりますので、自動車の出入りは不可となります。出入口は東側に3箇所ございまして、赤の三角で表示しております。北側2箇所が自動車用、南側1箇所はガードポールが設置されるため、人及び自転車用の出入口となります。西側の県道桜川土浦潮来自転車道線（つくばりんりんロード）の通行帯と申請地との境には柵等は設置されず、レベル差もございません。右下の写真、既存の状況と同様に、路面の色分けで平面的に分けられる形となります。星印の位置に注意喚起標識が設置され、施設内の降車通行を促す形となります。

平面図になります。右の表に示した通り、今回建て替えられることにより、便器類の数は、既存のものから概ね増加いたします。そのため、利用者の利便性向上が望まれます。

立面図になります。南側立面図②に示す通り、出入口と地盤面には段差が生じず、フラットな形となります。

断面図になります。断面図①に示す通り、申請地と県道及び市道との境にはレベル差がほぼなく、フラットな形となります。

今回の計画のスケジュールになります。許認可関係が下り次第、計画通知の手続きに進みます。計画通知が下りますと入札の手続きを挟んで、本工事となります。本工事は、令和5年の8月半ばに完了を予定しております。

まとめになります。まず、許可の要件である「公益上必要な建築物であるか」、こちらについては申請の建築物の用途が公衆便所になりますので、十分要件は満たしていると考えられます。また、「通行上支障がないか」に関しては、県道桜川土浦潮来自転車道線（つくばりんりんロード）の通行帯と申請地内を路面に識別し、施設内は注意喚起標識により、降車通行を促すことで、歩行者や自転車利用者の安全確保が図られ通行上支障がないと認められます。

以上のことから、本件申請は許可が相当であると判断しております。それでは、御審議のほどよろしくお願いいたします。

○議長

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、今回の申請は道路内における公衆便所の建て替えということです。建築の観点だけでなく、防災であったり、観光であったり、景観面からも御意見いただければと思います。

○委員

申請建築物の用途については、法文にも具体的な用途としてありますので、用途上は問題無いと考えております。公衆便所の建て替えということで便器については拡充が図られるということですが、便器の数についてはどのような想定がされているのかという点についてお伺いしたいと思います。

もう1点は、このような用途の施設は完成後の維持管理が非常に問題になるケースが多いように感じます。管轄は県になるとと思いますが、その辺りの管理体制、或いはそれに市が関わるようなことがあるのかどうかということを含めて教えていた

だければと思います。

○議長

2点、質疑がございました。事務局からお願いいたします。

○事務局

便器の数については、防災公園計画・設計ガイドラインより算出されており、非常災害時の使用が想定された数で設計されております。

公衆便所の維持管理については、現在、既設の公衆便所は市の建設部道路管理課で、茨城県との協定により維持管理しております。新設の公衆便所に関しましても、道路管理課で管理する予定になるということと伺っております。

○議長

ありがとうございました。非常災害時を想定して多めの数に便器が設定されているということと、維持管理はつくば市になるということが確認できました。

○委員

既設の公衆便所は取り壊しということですが、何か新しい施設を造るという計画はありますか。

○事務局

既設の公衆便所を取り壊して、新設の公衆便所を造るような計画になります。

○委員

例えば、シャワー等の設置は予定されていないのでしょうか。

○事務局

今回の計画で、シャワーの設置は伺っておりません。

○委員

配置図にて注意喚起標識が2箇所ありますが、設置数及び場所に問題はないでしょうか。施設内から出て行く方にも注意喚起が必要ではありませんか。もう1箇所あっても良いのではないのでしょうか。

○事務局

注意喚起標識に関しましては、施設内の降車通行を促す観点での設置予定となります。現在はりんりんロード側から見えるような形で設置されております。施設内から出ていく方への注意喚起まではされていないのが現状であります。

○議長

御指摘のとおり、もう1箇所あった方が安全上は理想的ですが、一方で景観の面に配慮されている可能性もありますので、その辺のバランスを考えていただきながら検討していただくことは可能でしょうか。

○事務局

この件については建築審査会にて、このような意見がありましたということで、茨城県に申し伝えたいと思います。

○議長

ありがとうございます。よろしく願いいたします。

○委員

施設内には外灯や防犯設備があるかと思いますが、夜間は常時開放して利用されるのでしょうか。

○事務局

施設内には外灯が設置され、防犯カメラもございます。夜間に閉鎖するということは伺っておりません。

○委員

自転車利用者等は、主に昼間の利用になると思いますが、夜間の利用を想定されているのは、どのような利用者を対象にされているのでしょうか。

○事務局

申請敷地とりんりんロードとの境に柵を設置しない理由は、夜間の利用をある程度想定しております。その際に、つまずき等の事故防止の観点からフラットな形で計画しております。

○委員

市道側に駐車場がありますけども、そちらの夜間利用も想定されていますか。

○事務局

駐車場の夜間閉鎖はお伺いしていないので、そういう想定もされているのではないかと思います。

○委員

わかりました。

○議長

夜間利用の想定は難しいと思います。防災の観点からは十分な施設ではあると思いますが、人が集まりすぎるのも良くありませんので、懸念があるというところではあります。

他いかがでしょうか。

よろしければ、今回の案件は同意するということに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。次第5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。

○議長

ありがとうございます。本案件は審議事項ではありませんが、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

報告第1号の四阿は、どのような利用を想定して建築されるのでしょうか。

○事務局

小貝川沿いをジョギング等で利用される方の休憩施設として造られています。

○委員

公共施設として設置されるということでしょうか。

○事務局

つくば市が小貝川の河川敷に、地域住民の要望を元に設置するものになります。

○議長

ありがとうございました。他いかがでしょうか。

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4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4年9月27日火曜日、場所は市役所の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。本日はお疲れ様でした。

<閉会>

令和4年度第1回つくば市建築審査会会議次第

日 時 令和4年(2022年)7月26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 議事録署名人の指名

4 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)

5 報 告

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

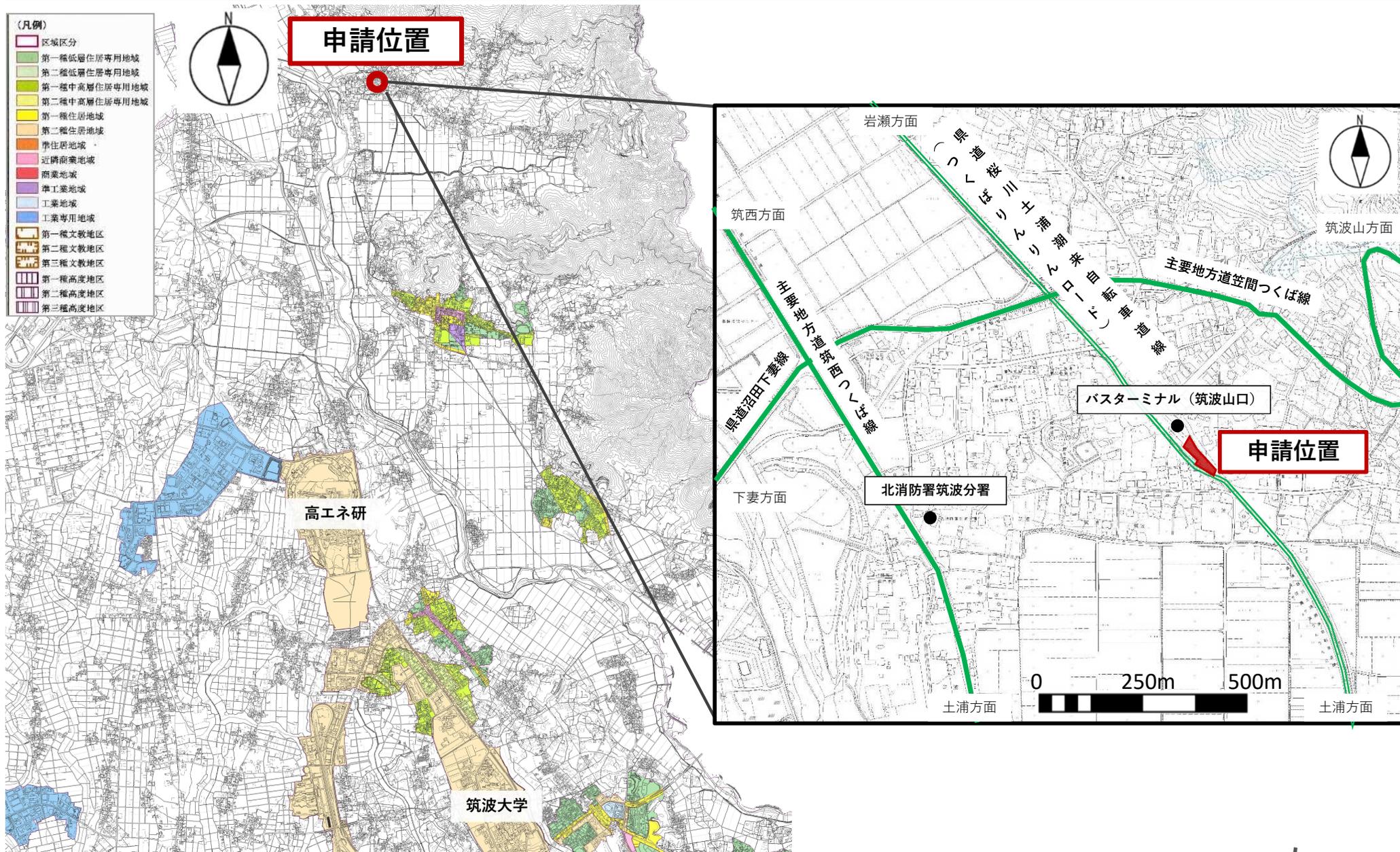
建築同意第 1 号

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 | 茨城県水戸市笠原町 978 番 6 | |
| 2 | 申請者氏名 | 茨城県知事 大井川 和彦 | |
| 3 | 建築物の位置 | 茨城県つくば市沼田字叶ヒ 258 番 7、266 番 4 の一部、
筑波字合ノ内 2851 番 4、2860 番 5 の各一部
(県道桜川土浦潮来自転車道線「つくばりんりんロード」) | |
| 4 | 建築物の概要 | | |
| | (1) 主要用途 | 公衆便所 | |
| | (2) 工事種別 | 改築 | |
| | (3) 延べ面積 | 申請部分 | 100.00 平方メートル |
| | | 申請以外の部分 | 0.00 平方メートル |
| | | 合計 | 100.00 平方メートル |
| | (4) 申請棟数 | 1 棟 | |
| | (5) 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）・地上 1 階 | |
| | (6) 最高の高さ | 3.860 メートル | |

案内図(位置図)

資料No. 1



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4年(2022年)9月27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 大内一義		
	事務局	大里都市計画部長 中根都市計画部次長兼都市計画政策監 根本都市計画部次長 中泉建築指導課長 木村建築指導課長補佐 林係長 小林主査 高野主任技師		
公開・非公開の別		<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0人
非公開の場合はその理由		つくば市情報公開条例第5条第4号（審議・検討等情報）に該当する情報を取り扱うため。		
議 題		建築同意第2号 第二種住居地域における原動機を使用する工場（学校給食センター）に関する許可について		
会議録記名人		大澤義明 亀田道子 大内一義	確定年月日	令和5年1月13日
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築審査会会長挨拶及び開会 2 会議録記名人の指名 3 議案審議 建築同意第2号 4 その他 第一種中高層住居専用地域における建築制限について 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。

<建築審査会長挨拶>

<会議録記名人の指名>

<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、大澤会長よろしくお願ひいたします。

○議長

建築同意第2号について事務局から御説明お願ひします。

○事務局説明

建築同意第2号の建築基準法第48条第6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。よろしくお願ひいたします。

では、まず、今回の建築基準法第 48 条第 6 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説明させていただきます。

今回の申請は新しい学校給食センター（以下、「新桜給食センター」という。）の建築許可に関するのですが、前段として、新桜給食センターが必要になった経緯をご説明いたします。

提案理由の中でも触れましたが、研究学園地区内のマンション建設や民間宅地開発、TX 沿線開発等に伴う児童・生徒数の大幅な増加により、令和 7 年度中には調理能力の限界を上回り、必要食数分の給食提供が不可能になると予想されています。

また、既存の荃崎学校給食センターは昭和 55 年に建設された旧耐震基準の建物であり、建築後 40 年以上が経過し、老朽化が著しくなっております。老朽化により、機器の故障が頻発しており、調理環境の悪化や衛生管理、安全面において支障をきたす恐れがあります。

これらの課題に対応するため、つくば市では令和 3 年 3 月に「つくば市学校給食センター整備方針」を制定し、最新鋭の衛生管理技術等を導入した学校給食センターを整備することを決定しました。

また、最新鋭の学校給食センターの整備と併せて、老朽化した既存給食センターの使用を停止し、使用停止する既存給食センターが担当していた給食配送分担を最新鋭の給食センターに振り分けるなど、市全体で給食配送計画を再編する予定でございます。

学校給食センター整備の基本方針として 7 つございまして、

- (1) 確実な衛生管理体制
- (2) 安心・安全でおいしい給食の提供
- (3) 効率のよい調理環境の確保
- (4) 食育の推進と食育啓発施設の充実
- (5) 環境負荷の低減
- (6) 維持管理費の効率

(7)その他

となっております。

(7)その他は、食器、食器カゴ及びコンテナ等について、既存給食センターで使用しているものと互換性のある施設が望ましいという内容でございます。

新桜給食センター及び既存学校給食センターのゾーニング案です。先に申し上げておきますが、これは現時点の案でございまして、まだ正式決定したものではないため、今後細かな変更がある可能性があります。

大穂学校給食センターは既に閉所となっており、将来的には茎崎学校給食センターも使用を停止し、筑波学校給食センター、すこやか給食センター豊里、ほがらか給食センター谷田部及び新桜給食センターで市全体をカバーする予定です。

つくば市では現在、北部を筑波学校給食センター、中部はすこやか給食センター豊里及びほがらか給食センター谷田部、南部を茎崎学校給食センターに分けて給食の配送を行っております。

新桜給食センター建設後は、北部は筑波学校給食センターで変更ありませんが、すこやか給食センター豊里及びほがらか給食センター谷田部の配送先の一部を新桜給食センターに振り分け、中部はすこやか給食センター豊里及び新桜給食センターでカバーします。

配送先の一部を振り分けたことにより、ほがらか給食センター谷田部に余力が生まれましたので、その余力を南部の今後使用停止予定の茎崎学校給食センターがカバーしていた部分に回し、つくば市中部より南の範囲をほがらか給食センター谷田部が担うという計画としております。

各給食センターの配置は、厚生労働省の大量調理施設衛生管理マニュアルで望ましいとされている調理後2時間以内の喫食時間を遵守しつつ、各給食センターの提供可能能力を踏まえて、給食提供の負担が偏らず、各給食センターの提供食数のバランスがとれた配送先になるよう計画しております。

次に新桜給食センターの概要です。

提供可能食数は1日7000食を予定しております。7000食を2tまたは3tトラック5台で配送する予定です。

周辺環境への影響低減策として、SDGsも踏まえて、生ごみ処理機を導入し、調理の過程で出る廃棄物を水などに分解し廃棄物量を減らします。

騒音負荷の低減のため、コンテナ洗浄機、食器洗浄機を低騒音タイプにします。

排水負荷の低減のため、厨房系統の排水は厨房排水処理設備により、適正な放流水質に処理し、下水道放流を行います。

臭気軽減のため、厨房排気設備や厨房排水の除害施設には脱臭装置等を設置します。

続いての案内図です。申請地は学園東大通り線と県道藤沢豊里線が交わる台坪入口交差点から北側すぐ隣の場所です。学園東大通りを挟んで西側には筑波大学があり、申請地東側には花室川が流れております。

対象敷地は、第二種住居地域で、現在は解体中の過去の桜学校給食センター（以下、「旧桜給食センター」という。）の跡地です。

旧桜給食センターは昭和53年8月3日に都市施設に決定されております。

次に建築基準法第48条第6項の規定に基づく許可についてご説明いたします。申請地は第二種住居地域となりますが、建築基準法で第二種住居地域に建築してはならない建築物として以下のとおり規定されております。

建築基準法第48条（用途地域等） 抜粋

第6項

第二種住居地域内においては、別表第二(へ)項に掲げる建築物は、建築してはならない。

別表第二(へ)項に掲げられているものとして、二番目に「原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるもの」と規定されておりました。新桜給食センターは工場に該当し原動機を使用する作業場の床面積が50㎡を超えるため、原則建てることができません。

しかし、建築基準法第48条第6項にはただし書きとして、「特定行政庁が第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」と規定されており、本件申請はこの許可を得るための申請となります。

次に現況図です。赤い円が申請地から100mの範囲となりまして、範囲内には建築物はほとんどなく、存在する建築物は配水場やポンプ場などの公共公益施設で、そのほかの部分には田畑などになっており、また、申請地東側は市街化調整区域となっております。

次に住民説明会及び公聴会についてご報告いたします。

住民説明会は令和4年7月24日に台坪コミュニティセンターで行われ、出席者は自治会区長など3名でした。主な質疑や意見として、

- ・食数、調理員数はどの程度か
- ・敷地外周の樹木は残るのか
- ・敷地は交差点付近で朝夕渋滞するエリアであるが、交通が不便にならないような対策は考えているか

というものが出ました。

公聴会は令和4年8月25日に、大穂交流センターで行われ、出席者はおりませんでした。住民説明会で質疑がいくつかありましたが、計画そのものに対する意見はございませんでした。

次に新桜給食センターで使用する原動機の一覧表です。原動機の出力の合計は367.15kWとなっております。

続いて原動機を使用する作業場の範囲図です。原動機を使用する作業場の床面積の合計は2,399.68㎡となります。

原動機を使用する作業場は、給食センター棟1階のみにあり、そのほかの部分にはございません。

次に建築物の配置図と申請地の現況写真です。

建築物は、申請地中央に給食センター棟1棟、給食センター棟南側に駐輪場が1棟、給食センター棟北側に排水除害設備機械室、受水槽ポンプ室、物置、車庫がそれぞれ1棟ずつあり、合計6棟を建築する予定でございます。

現在旧桜給食センターを解体中のため、申請地全周に仮囲いがされております。

緑地の説明に移ります。緑地は申請地外周部を囲うように設けまして、敷地面積10,037.40㎡に対して緑地面積1,239.08㎡、割合として12.34%で、十分な緑地が確保される予定です。

続いて、給食の配送及び回収や食材の搬入についてご説明いたします。

まず、給食の配送ですが、10:30 から 11:00 頃に開始いたしまして、申請地南側の出入り口から西側にトラック4台、東側に1台出ていく予定です。配送車の戻りは11:30 から 12:30 頃を予定しています。

給食の回収は、13:00 から 13:30 頃に新桜給食センターを出発いたしまして、戻

りは 14:00 から 15:00 頃を予定しています。

配送・回収いずれの時間も想定するラッシュ時間の 8:00 から 8:30 とは外れておりますので、付近の交差点等に混雑は生じないと考えております。

次に食材の搬入についてです。

食材によって搬入時間はまちまちとなりますが、概ね 8:00 から 9:00 頃に約 10 台、9:00 から 10:00 頃に約 3 台が申請地に入出入りする予定です。

一部食材搬入車の出入りがラッシュ時間に重なる可能性があります。敷地に入出入りする際は左折で行うよう食材納入業者に申し送りすることにより、懸念される台坪入口交差点に東から西へ向かう流れの混雑を生じさせないようにいたします。

給食センター棟の 1 階及び 2 階平面図です。調理などは全て 1 階で行い、2 階は見学者用のスペースや職員の休憩室となります。

2 階では SDGs の取り組みとして、食育の推進と食育啓発のため、展示や調理作業風景の見学、食育に関する講義を行う予定です。

以上ご説明しました内容を踏まえ、本件申請建築物は、公益上必要なものであるとともに、住居の環境を害するおそれがないと認められることから、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。

○議長

質疑などあればお願いします。

○委員

許可を受けた場合、何年度に建設を予定しているのでしょうか。

○事務局

来年度からとなります。

○委員

今回環境についていろいろ考えていると思うのですが、例えば、新規に環境対策の事業は何かありますか。

○事務局

環境対策事業としては、廃棄物量の低減ということで、生ごみ処理機というのを新しく導入して、ほぼ、生ごみを水にして、下水処理を行い綺麗な水にすることにより、廃棄物量を減らすという対策があります。

他には排熱を利用した発電を導入して、コージェネレーションシステムを組み込んだ設計をしております。

○委員

二点です。

一つは、従業員の数ですが、従業員の人数と駐車台数を教えてください

もう1点は、排水処理施設が北側にありますが、固形物を液体にして下水道に流すための処理と、あと、液体はかなり栄養分があるので下水道管理者が受け入れてくれないから処理をするというのはありますか。

○事務局

一つ目の質問については、従業員数は概ね60人を想定していて、車両が最大で60台となりますので、余裕をもって駐車場台数80台ほど用意しております。遅番と早番があるので、その人数が一斉に来るわけではありませんが、1日60人ほどを予定しております。

排水処理の機能ですが、建物から、排水が排水除害施設に流れていきますが、地下に排水除外設備が設置されておまして、ここで処理して、脱臭や栄養分の除去などをして、排水を下水道に流すという処理になります。

○委員

水濁法とか、あるいは福祉の関係法令から、そのルールを守りましょうということになっているのですか。

○事務局

はい、排水の水質はつくば市の排水放流基準を守り放流する予定です。

○委員

何点か確認させていただきたいのですが、まず冒頭の説明で、この土地が教育施設としての都市施設の都市計画決定がされているという説明がありました。これは現在も適用されているという考えでよろしいですか。

○事務局

現在も適用されております。

○委員

そういう条件のもとで、同じ用途での建て替え、なおかつ建蔽率 40%以下、容積率 50%以下の土地利用について、用途上建築できないとはいえ、約 40 年間給食センターとして使ってきた土地の再利用ということですので、土地利用上は支障ないと考えます。

もう 1 点教えてもらいたいのですが、この桜給食センター以外に、現在、荃崎を含めて 4 地区、荃崎は将来、使用停止されるようですが、他の地区の給食センターの都市計画法上の整合状況はどうなっているのですか。

○事務局

谷田部給食センターは、給食センターで都市計画施設として決定された場所です。

○事務局

豊里給食センターは市街化調整区域になります。

○委員

豊里給食センター開発許可のルールに基づいて建築しているということですね。

○事務局

はい。

○委員

話が最初に戻りますが、都市施設としての都市計画決定がされて、40年利用され建て替え後、これから数十年間土地利用がされる状況を考えますと、用途地域の見直しも含めて、将来的には検討が必要なのではないかと思います。単独で見直しするというのはやりにくいかもしれませんが、他の地域土地利用を含めた大きな見直し時期に合わせて、こういうところも、将来的にそういうことを含めて検討されるということを考えているかどうか、現時点でわかる範囲でお答えください。

○事務局

用途地域の見直しにつきましては、建築指導課が単独ではできませんので、そういう意見があったということを、都市計画課にお伝えしたいと思います。

○委員

建築審査会は、今までは、どちらかという民間が何かやりたい時に審議をしていますが、最近は市役所自らが発案して、それで用途地域に関する許可が必要という案件が増えています。これはかなり説明責任をしっかりとしなければいけない。なぜ、この場所なのかというところから、要するに、何か許可申請をする時に、明確な理由、なぜ申請するのかというのが必要になります。

民間の場合では、申請する内容に違法性ないように契約をした上で投資を行っているのではないかと思います。

そういう意味で、都市計画変更でいくのか、それともただし書き許可でいくのか。もし許可で行く場合は許可を発動できる条件を整理しておいた方がいいと思います。手前みそで我々が処理してしまうのは、気をつけた方がいい。

その点、都市計画変更の場合は、パブコメであったり確かな手続きに則って、修正されることもあります。ただし書き許可は内部で処理されてしまいますので、公明正大さが必要になります。よく協議していただければと思います。

○議長

今回の計画について、今は環境の時代なので、もっと環境についてアピールしてもらえるといいかなと思います。やはり公共事業でも、だんだん先細りなので、旬のものを組み込むなどの検討をよろしく願いいたします。

それでは結論としては同意するということによろしいでしょうか。

○委員

<異議なし>

【次第4 その他】は非公開とします。

(非公開部分)

○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。以上をもちまして、「令和4年度第2回つくば市建築審査会」を閉会いたします。

なお、次回開催予定は、令和4年11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、よろしくお願ひします。本日は、お疲れ様でした。

<閉会>

令和4年度第2回つくば市建築審査会会議次第

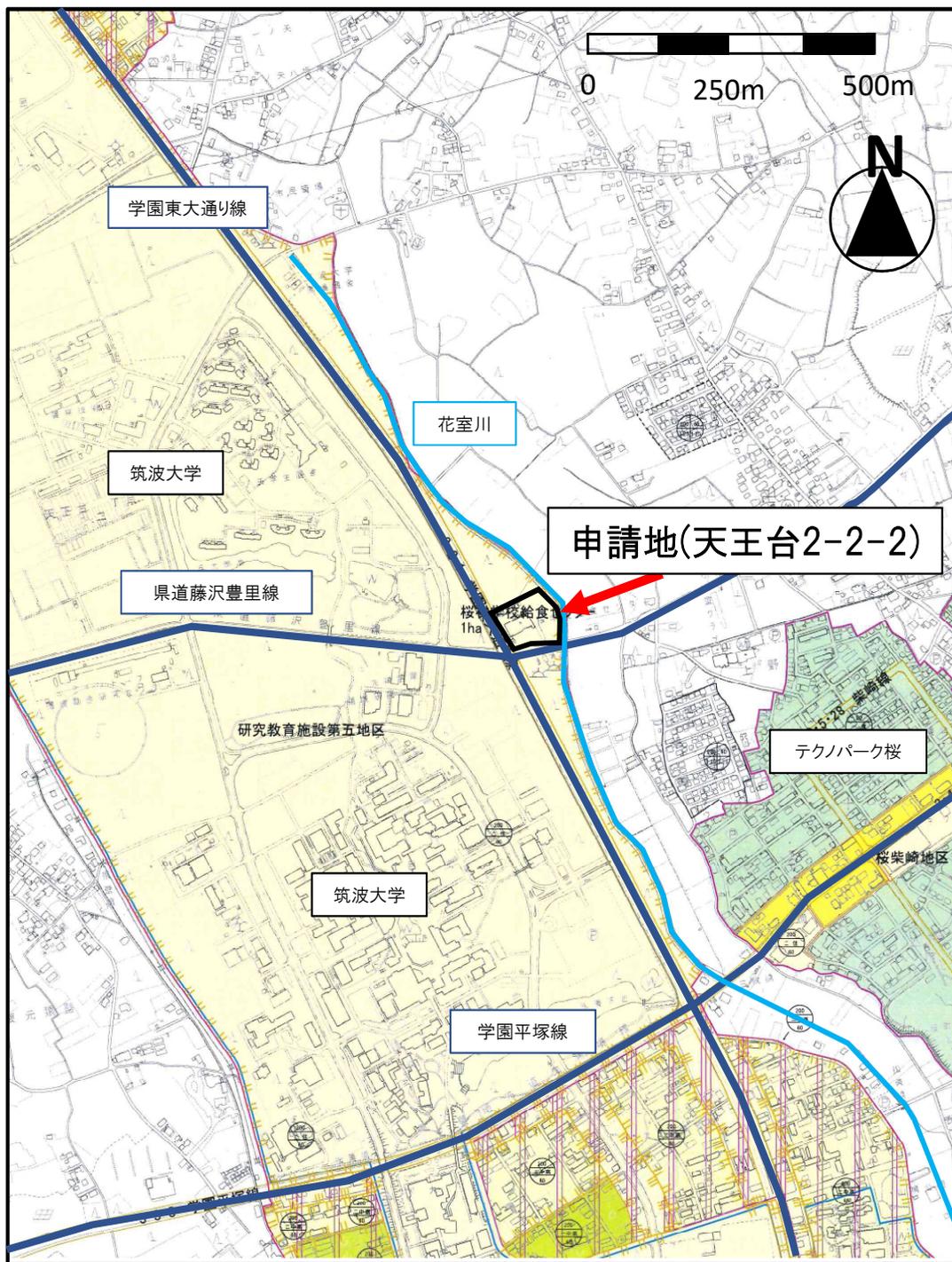
日 時 令和4年(2022年)9月27日(火)
午前10時～

場 所 つくば市役所2階 会議室203

- 1 建築審査会会長挨拶及び開会
- 2 会議録記名人の指名
- 3 議 事
建築同意第2号 第二種住居地域における原動機を使用する工場（学校給食センター）に関する許可について ……資料No.1
（建築基準法第48条第6項ただし書）
- 4 その他
第一種中高層住居専用地域における建築制限について
- 5 閉 会

第二種住居地域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 | 茨城県つくば市天王台二丁目2番地2 | |
| 4 | 建築物等の概要 | | |
| | (1) 主要用途 | 工場（学校給食センター） | |
| | (2) 工事種別 | 新築 | |
| | (3) 敷地面積 | 10,037.40 平方メートル | |
| | (4) 建築面積 | 申請部分 | 3,583.39 平方メートル |
| | | 申請以外の部分 | 0.00 平方メートル |
| | | 合計 | 3,583.39 平方メートル |
| | (5) 延べ面積 | 申請部分 | 4,172.84 平方メートル |
| | | 申請以外の部分 | 0.00 平方メートル |
| | | 合計 | 4,172.84 平方メートル |
| | (6) 申請棟数 | 6 棟 | |
| | (7) 構造・階数 | 鉄骨造・地上2階 | |
| | (8) 最高の高さ | 11.40 メートル | |
| 5 | 意見の聴取期日 | 令和4年(2022年)8月25日(木) | |
| 6 | 意見の聴取事項 | 第二種住居地域内における工場（学校給食センター）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 / 無 | |



都市施設(教育文化施設)

名称	区域	決定年月日
桜村学校給食センター	1.0ha	昭和53年8月3日

(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
- 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
- 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

会 議 録

会議の名称		令和4年度第3回つくば市建築審査会	
開催日時		令和5年(2023年)1月24日(火) 開会10:00 閉会11:00	
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 義明委員(会長)、亀田 道子委員、齋藤 利弥委員、 飯田 直彦委員、江原 秀明委員、大内 一義委員	
	事務局	大里 和也都市計画部長、中根 祐一都市計画部次長兼都市計画 政策監、根本 一夫都市計画部次長、中泉 弘行建築指導課長、 木村 賢次建築指導課長補佐、林 奈緒係長、小林 雅広主査、 高野 一成主任技師	
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
非公開の場合はその理由			
議 題		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	
会議録記名人		大澤 義明委員(会長) 齋藤 利弥委 江原 秀明委員	確定年月日 令和5年2月22日
会議次第	1 建築審査会会長挨拶及び開会 2 会議録記名人の指名 3 議案審議 建築同意第3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 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		

【 審議内容 】

<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。

<建築審査会会長挨拶>

<会議録記名人の指名>

<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、大澤会長よろしくお願い致します。

○議長

建築同意第3号について事務局から御説明お願い致します。

○事務局説明

建築同意第3号の建築基準法第48条第6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。

まず、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説明させていただきます。

国立研究開発法人農業・食品産業技術総合研究機構について説明致します。本部は、茨城県つくば市に置かれており、本部の他、21の研究部門・研究センターで組織されております。主な業務は、農業・食品産業の研究開発になります。

種苗管理センターについて説明致します。農業・食品産業技術総合研究機構の組織に属し、本所及び11の農場が設置されております。所掌する主な業務は、5つございます。

案内図になります。赤枠塗りつぶし部分が、今回の申請敷地になります。敷地は第二種住居地域で第二種文教地区となっており、また研究教育施設第九地区計画の規制がかかっております。今回の申請において、文教地区及び地区計画に不適となる事項はございません。敷地周辺は、研究機関がある部分以外は市街化調整区域となっております。敷地の東側は同機構の別部門となっており、道路を挟んだ南側が民間の事務所等となっております。

現況図になります。青線で囲われた部分が利害関係者の範囲になります。緑色に着色した部分が研究施設で、紺色に着色した部分が民間の事務所等になります。

緑地図になります。敷地面積 23,549.40 m²、緑地面積 8,789.40 m²、緑化率 37.32%となっており、敷地内及び敷地周辺共に十分な緑地が確保されております。

住民説明会及び公聴会の開催結果になります。住民説明会は令和4年12月12日に農業・食品産業技術総合研究機構種苗管理センター実験棟大会議室で行い、出席者は3名、質疑はございませんでした。公聴会は令和4年12月26日に住民説明会と同会場で行いましたが、出席者はおりませんでした。

現在保有している危険物と今回申請がありました危険物についての一覧表になります。危険物指数としては、0.8987から2.3759となりますので、許可前から許可後に1.4772の増加となります。危険物指数について説明致します。第二種住居地域では各危険物の種類ごとに規定数量として貯蔵できる数量の上限が定まっております。それに対し、計画数量として今回の申請で貯蔵が計画されている数量がございます。危険物指数は、各危険物の種類ごとに計画数量を規定数量で除した値になります。危険物指数の合計が1を超えると用途地域の特例許可が必要になります。今

回の申請で増加する危険物が表の赤枠塗りつぶし部分になります。

また、赤枠点線で囲われたものが著しく増加する危険物になっております。主にはアルコール、第4石油類になります。こちらは消毒用のアルコール類、機器類の燃料等となる油類が増加するものによります。

危険物を貯蔵する施設の配置図及び消防車両の経路図になります。今回の申請で許可を得て危険物を貯蔵する施設を青枠塗りつぶしで示しております。また、表にて各棟に貯蔵する危険物量を、赤枠にて危険物の保管例を示しております。

危険物に係る事故等への対応フロー図になります。事故等が発生した場合、発見者が安全衛生管理室長、保安監督者に連絡し、また、火災が発生している場合は併せて消防に連絡致します。安全衛生管理室長が近隣住民やつくば市などの関係者に連絡し、安全衛生管理室長と保安監督者で緊急対応を行います。その後、藤本・大わし管理部などに連絡致します。

災害発生への対応フロー図になります。災害が発生した場合、直ちに建物・設備等の外観被害状況を確認致します。その後、危険物保管容器の異常の有無を確認し、近隣住民やつくば市などの関係機関に連絡致します。異常があった場合は、応急措置を行います。状況については適宜、農研機構本部にも報告致します。

危険物管理の流れになります。使用者が購入依頼を薬品管理システム担当者に提出し、本部を通して、薬品等の受取画面がシステムに表示されます。その後、薬品等が納品されたら、使用者が専用プリンタでバーコードを印刷します。印刷されたバーコードを読み込んで受取登録後、使用が開始されます。この際、薬品管理システム担当者が納品後の受取登録がされているか日常的に確認します。薬品等を使用する際は、使用量をシステムに入力します。廃棄する際はシステムに登録し、バーコードを剥がして、処理業者に依頼します。

法第48条の許可を行う際の申請者と行政等との関わりについて説明致します。申請前に、申請者が消防と消防法に基づく事前協議を行います。また、建築指導課とも事前協議を行います。事前協議の内容を踏まえて、利害関係者に説明会を行います。その後、建築指導課に許可申請が行われます。消防同意を求め、公聴会を開催後、建築審査会に諮問を行います。許可後に申請者が行っていることは危険物管理システムによる管理や全体危険物数量の確認、使用ごとの個別危険物数量の確認がございます。他機関も交えて行っていることは消防による立ち入り検査、全職員参

加の防災訓練がございます。その他に専門業者に依頼して危険物関連施設の点検、消防設備点検を行っており、その内容を消防に報告しております。建築確認申請及び完了検査は、建築行為が無いため手続きがございません。

申請者は危険物に関する安全管理を適正に行っており、敷地の周囲には緩衝帯として十分な広さの緑地が設けられ土地利用の調和に配慮しており、第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認められます。以上より、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致します。

○議長

質疑等があればお願い致します。

○委員

申請内容は、問題ないと思われます。ここでしか立地できないと思われますし、受け入れや使用体制が十分確立されていることが確認できました。

○委員

今回、アルコールが著しく増加しておりますが、使用目的はどのようになりますか。

また、どのように保管されるのでしょうか。

○事務局

アルコールの使用方法に関しては、成分分析や病原抵抗性検定を行う際に対象物をアルコールで消毒することで、滅菌を行います。

貯蔵方法は、主に一斗缶で容量が18Lとなります。それが使用される各室に複数個、貯蔵されます。そのような施設が複数棟ございますので、敷地全体では申請のような増加量となります。

○議長

先ほどの指摘は、アルコールの増加量が著しいですが、それは新規業務へ対応するための増加分ということで理解しております。

それでは同意するという事でよろしいでしょうか。

○委員

<異議なし>

○議長

それでは、議事を進めさせていただきます。

次第4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致します。

○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。

○議長

ありがとうございました。本案件は審議事項ではありませんが、皆さんと情報共有のために報告を受けております。御意見等いかがでしょうか。

○委員

報告第5号は、主たる用途が一戸建て住宅とそれに付属する車庫及び物置の計画であると思いますが、付属建築物の面積が主たる建築物の面積より大きいと見受けられます。許可基準3を見ると農業用倉庫は面積制限がありますので、そちらには該当しないのだと思いますが、主従関係の整理はされているのでしょうか。

○事務局

付属建築物は、車庫及び物置となります。また、こちらは市街化調整区域になりますので、都市計画法の許可を受けております。そちらでも、主従関係についての確認を行っております。

○委員

報告第4号は、公共移転に当たるのでしょうか。

○事務局

そのとおりです。道路用地として提供する土地にある建築物を解体し、新たな敷地に一戸建て住宅を建築するものとなります。こちらでも市街化調整区域のため都市計画法の許可を受けております。

○委員

報告第5号は新築になりますか。

○事務局

新築になります。

○委員

報告第4号と同様に都市計画法による許可を受け、建築基準法の許可を受けたという認識でよろしいでしょうか。

○事務局

都市計画法の許可と同時に、建築基準法の許可を受けております。

○委員

報告第4号は、道路事業、建築基準法及び都市計画法の手続きがあるため進捗に時間を要することが推察されます。

報告第5号は、主従関係が気掛かりではありますが。附属建築物の面積が大きいため、建築基準法施行令第1条第1号から逸脱してしまうおそれがあるのではないかと思いますので、整理していただければと思います。

○議長

ありがとうございました。他いかがでしょうか。

それでは、以上となりますので事務局にお返し致します。

○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4年度第3回つくば市建築審査会を閉会致します。

なお、次回の開催予定は、令和5年3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、よろしくお願い致します。本日はお疲れ様でした。

<閉会>

令和4年度第3回つくば市建築審査会会議次第

日 時 令和5年(2023年)1月24日(火)
午前10時～

場 所 つくば市役所2階 会議室203

1 建築審査会会長挨拶及び開会

2 会議録記名人の指名

3 議 事 資料No. 1

建築同意第3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)

4 報 告 資料 No. 2

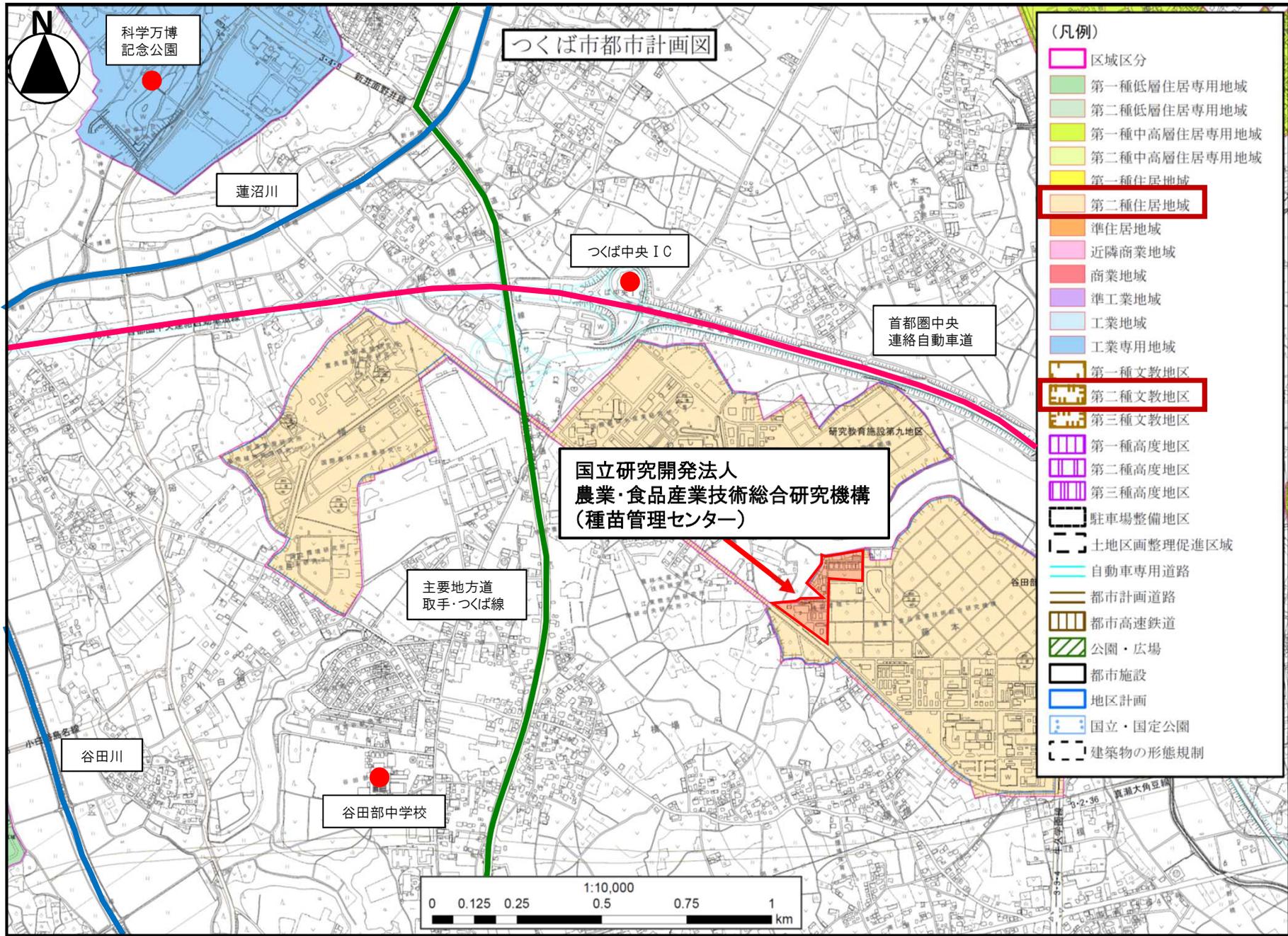
敷地と道路との関係に関する許可について 2件
(建築基準法第43条第2項第2号許可)

5 閉 会

建築同意第 3 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

- | | | |
|---|----------|---------------------------------------|
| 1 | 申請者住所 | 茨城県つくば市観音台三丁目1番地1 |
| 2 | 申請者氏名 | 国立研究開発法人 農業・食品産業技術総合研究機構
理事長 久間 和生 |
| 3 | 建築物の位置 | 茨城県つくば市藤本2番5 |
| 4 | 建築物の概要 | |
| | (1) 主要用途 | 研究所 |
| | (2) 工事種別 | 建築行為なし（危険物の貯蔵数量の増加） |
| | (3) 敷地面積 | 23,549.40 平方メートル |
| | (4) 建築面積 | 5,268.99 平方メートル（既存建築物） |
| | (5) 延べ面積 | 6,104.88 平方メートル（既存建築物） |
| | (6) 既存棟数 | 21 棟 |
| 5 | 危険物の指数 | 0.8987（許可前の指数）
2.3759（許可後の指数） |
| 6 | 意見の聴取期日 | 令和4年（2022年）12月26日（月） |
| 7 | 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関すること。 |
| 8 | 意見の聴取出席者 | 0名 |
| 9 | 意見の聴取結果 | 意義の有無 / 無 |



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5年(2023年)1月24日

つくば市長 五十嵐立青

記

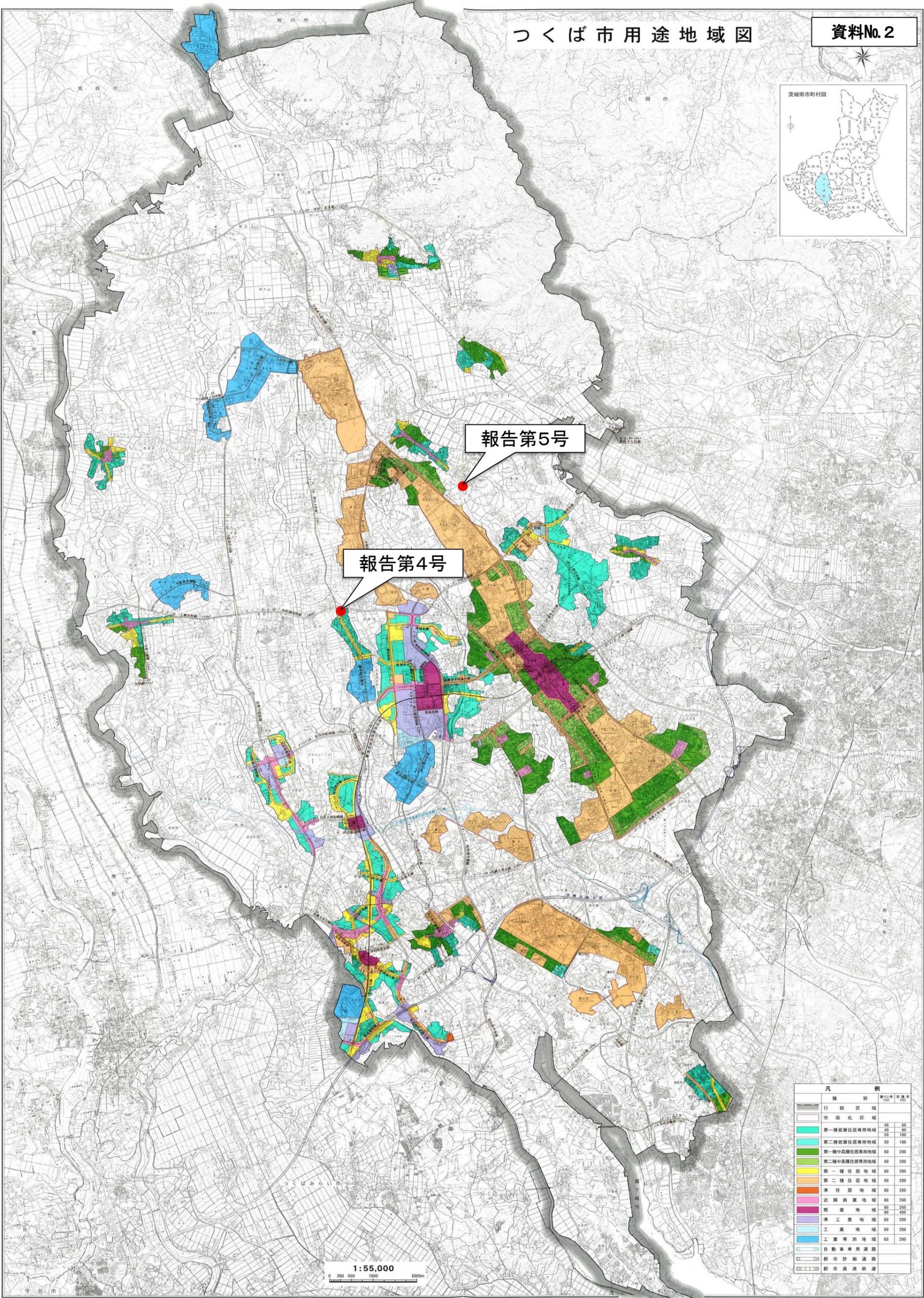
○許可の概要

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
第4号	基準3	つくば市酒丸	指定なし	一戸建ての住宅	木造
					2階
					111.78㎡
第5号	基準3	つくば市玉取	指定なし	一戸建ての住宅	木造
					2階
					263.30㎡

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

つくば市用途地域図

資料No.2



報告第4号

報告第5号

凡例	
種別	幅員率(%)
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
第一種中高層住居専用地域	50/100
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	60/200
商業地域	80/200
準工業地域	80/400
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	
都市高速道路	

1:55,000
0 250 500 1000 2000m

会 議 録

会議の名称		令和4年度第4回つくば市建築審査会		
開催日時		令和5年(2023年)3月28日(火) 開会 13:15 閉会 14:30		
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 義明委員(会長)、亀田 道子委員、齋藤 利弥委員、 飯田 直彦委員、桜井 直美委員、江原 秀明委員、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、 中泉 弘行建築指導課長、木村 賢次建築指導課長補佐、林 奈緒係長、小林 雅広主査、高野 一成主任技師		
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4号 第一種中高層住居専用地域内における建築物の許可について 建築同意第5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		
会議録記名人		大澤 義明委員(会長) 飯田 直彦委員 桜井 直美委員	確定年月日	令和5年5月12日
会議次第	1 建築審査会会長挨拶及び開会 2 会議録記名人の指名 3 議案審議 建築同意第4号 建築同意第5号 4 その他 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。

<建築審査会会長挨拶>

<会議録記名人の指名>

<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、大澤会長よろしくお願い致します。

○議長

建築同意第4号について事務局から御説明お願い致します。

○事務局説明

建築同意第4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。

まず、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、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、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体育館及び柔剣道場です。

次に、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、同年度に既存校舎増築・用途変更部分について展示場、サービス業を営む店舗（レクリクル）として建築基準法第 48 条許可を取得しました。下の写真はその時の対象建築物の写真です。

続きまして、体育館・柔剣道場の用途変更後の使用目的・計画についてです。

体育館・柔剣道場は用途変更後、

- ・自転車のイベント（安全教室等）や大会の控室としての利用。
- ・BMX モジュールを用いた、室内自転車体験及び、自転車トレーニング施設としての利用。
- ・屋内球技など運動施設としての利用。
- ・有事の際、指定避難所としての利用。

を想定しています。

6、7 ページが体育館・柔剣道場の使用イメージです。体育館では自転車の安全教室等のイベントや屋内球技、柔剣道場、スポーツの練習場は大会控室や自転車トレーニング施設として使用する予定です。

続きまして、8、9 ページで今回の許可申請について説明させていただきます。

8 ページお願いします。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。この用途

に適合しない建築物は原則立てることができませんが、ただし書きとして、特定行政庁が第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない、とあります。また、この許可を受ける際は、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りません。

次に9ページをお願いします。第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物は一から八の通りとなりますが、体育館・柔剣道場はいずれもこれらに該当しないため、法48条第3項ただし書きによる許可が必要となります。

続きまして、10ページが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100m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、11ページで公聴会について報告します。令和5年2月22日午前10時から筑波交流センターにて行いましたが、出席者はおりませんでした。

次に12ページが敷地全体配置図です。

続きまして、13～16ページが体育館の平面図および立面図、17～18ページがスポーツの練習場、柔剣道場の平面図および立面図になります。

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。近隣住宅地から十分な距離を確保しているため、対象建物から発生する音について低減が期待できます。

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ます通り、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、主に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。夜間に利用する際は、使用する建物内だけ照明を点灯し、カーテンを閉めることにより近隣住宅地に光が及ばないように配慮します。

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。既存建築物を利用することで、現状の環境を維持し悪化させることはありません。

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ます。

○議長

はい、ありがとうございました。それでは皆さんの方から、ご質問等ございましたらお願いいたします。

○委員

管理は、今まで通り市が行うことになるのですか。

○事務局

はい。市が行うこととなります。

○委員

例えば、地域のスポーツ団体等、今まで利用していた団体は、今後も従来通り利用できるということによろしいんですね。

○事務局

今までの学校開放事業に準じて利用できます。

○委員

もう一つ、施設側の名称も変わってくると思うのですが、利用料金はどのようになるのでしょうか。今までと同じなのでしょうか。

○事務局

今まで利用料金は徴収していませんでした。今までと変わらず、BMX の大会で使う場合は徴収する予定とのことですが、学校開放事業で使う際には、無料の予定です。

○委員

料金の規定はないのですか。新しい施設になるので、料金表は変わるのでしょうか。

○事務局

料金表は、これから決める予定となっております。学校開放については今まで通りとなります。

○議長

ただ施設は今後、維持管理や使った分をある程度回収していく時代になってくると思います。

○事務局

こちらが決まりましたら設置管理条例を定め、手数料等も決定されると思います。

○委員

これから条例を決めるということですね。わかりました。

○議長

他にいかがでしょうか。

○委員

提案理由の中で、今回の施設は、自転車拠点の附属施設という記載があるので、自転車の拠点施設というのは以前の建築審査会で同意しているため、その附属という位置付けでの施設の使われ方には問題はないと思います。

その使用目的ですが、こちらの資料5ページ目の一番最後に有事の際、指定避難所として利用という記載があります。ここに着眼した場合に、次の6、7ページに

写真を拝見しますと、体育館は天井部分に目を向けますと、屋根の下地があらわしになっています。下の写真を拝見しますと、柔剣道場ということもあり、こちらはあらわしではなく天井が張ってあります。

この施設は、一定の高さがあり面積もあるため、いわゆる特定天井に該当するのではないのでしょうか。記憶にあるのは、東日本大震災の際に、大きな空間の天井があちこちで落ちたということがありまして、つくば市の筑波地区でもいくつかの施設で天井が落ちた記憶があります。先ほどの使用目的で、避難所として使うとなると、柔剣道の施設について把握されていることがあれば、教えていただきたいと思えます。

○事務局

柔剣道場は、特定天井に該当しますが、今のところ改修予定はありません。既存建築物が特定天井に該当するため、現在は既存不適格となっています。法第3条第2号の規定により、新築時と同様の技術基準が直ちに遡及適用されることはありません。

ただし、今後増改築が行われる場合、新築時と同様の技術基準に適合させるか、または、落下防止措置を講じることとなります。

○委員

2011年には、この建物はあったのですか。

○事務局

2011年には、ありました。

○委員

その時には特に被害はなかったということですね。

○事務局

そうです。

○委員

今の委員のお話の続きになると思います。これは特定天井であり、施設管理者は市となります。それから避難所として開設するかは、市の市長公室の防災担当が判断するとなると、この天井の落下具合を見て、避難所として使えるかどうか。それで使えるならば、開放して周辺の方を迎え入れるということによろしいでしょうか。

そのため、開設する人と利用する人、さきほどの利用料の話も、主催者がいるとその人が使用料を払うかもしれませぬし、参加する方はイベントに参加する時に参加費として払うかもしれないので、お金を誰がどう払うのか、あるいはどう責任を持つのかということのをこれから条例や施行規則の中で整理していただければいいかなと感じました。

私から1点だけよろしいでしょうか。少し話題が変わるのですが、ただし書き許可となると、用途地域の変更かただし書き許可か、いつも迷うところがあるのですが、それなりの判断基準があつて、地域の性格を変えるか変えないか。この建物の用途を変えることによって地域の性格が変わるのであれば、用途地域を変えて地区計画を使うことは、都市計画課の手段だと思つています。その判断は地域の性格が変わってしまいます。

例えば公務員宿舎だったものが全く違うものになるというのであれば、地域の性格が住宅地から違うものになりますので、これはただし書き許可でやるべきではないなというふうに感じます。

今回のこのケースでは、地域の性格は、地域のコミュニティの中心である学校の性格は変わらなくて、今回の用途変更で、地域外の人やサイクリストたちにも来てもらいます。このことから、当然地域住民の方との交流や出会う機会も出てくるので、地域の拠点という性格は変わりません。より開放的に他の方たちも来てもらうことになり性格が変わらないため、ただし書き許可になるという整理をしたらどうか、と最近、開発指導課や建築指導課の案件を拝見しながら感じてきました。

そこで、都市計画課と連携をとっていただきたいと思つています。都市計画課と建築指導課が所管することでどう整理していくか。そうすると、市民の方もわかりやすくなるのではと思つています。要するに地域の性格が変わらないということが言えると思つています。

変わるところは地区計画等かなり大掛かりな仕掛けを入れてくると思つていますの

で、それは変わることにについて地域の了解を得ること、都市計画変更という手続きを行い、広く皆さんから意見を聞くことで、マスタープランから書き起こしていくということがあるのかもしれませんが。

建築指導課としては、地域の性格は変わらないのですから、小回りのきく方向で処理すると整理しておりますが、また事例が出てきそうなのでこの仕分けのルールが適切かどうかを考えています。

○委員

今、委員から非常に基本的で大事な考え方をお伺いいたしました。その地域の性格が本当に変わるとすれば、用途地域の変更という正当性のある方法があります。法第 48 許可とは、そのような大掛かりなことせずに対応できる方法として使われるということがあります。

もう一つは、その緊急性や時間をかけないで直ちにされなければならないことは、法第 48 許可で行うことも現実の対応ではないかと思えます。今回の施設について、こちらに該当するかは、公共施設が利活用されずに地域の中でコミュニティが空洞化する現象、人口の減少、高齢化が起きていることを、地域として活性化させるための非常に有効な手法として捉える。用途地域を変えるとなると 5 年程かかりますから、そうではなく直ちにやらなければならないということがあるとすれば、それが法第 48 許可を使う正当な理由でもあると思えます。

あと、前回の許可によって自転車関係の民間事業者、レンタサイクルの業者も入るということでしたが、今回同じ敷地の中で、公共的な施設が共存することになるのでしょうか、その民間事業者である自転車関係の事業者は敷地の中での棲み分けはうまくいくとお考えでしょうか。

○事務局

民間事業者との棲み分けは決まっていると思えます。体育館も柔剣道場もサイクルコミュニティ推進室がありますので、そちらで適宜行っていただければと思います。

○委員

そうしますと、敷地を分けたり、境界を決めて棲み分けをするということではな

く、現状の敷地のまま市と民間事業者が共存することとなるのですか。

○事務局

既存の敷地もありますので、細かい関係についてはサイクルコミュニティ推進室が対応していただくこととなります。敷地を分割することはありません。

○委員

民間事業者もサイクルコミュニティ推進室の管理のもとに入り、委託事業として行うということによろしいでしょうか。

○事務局

補足です。基本的にジオパーク室とサイクルコミュニティ推進室の二つの拠点をつくっており、当初は一つの設置管理条例をつくる予定だったのですが、やはり分けて欲しいという意見があり、それぞれ設置管理条例をつくり管理をしていきます。

ジオパーク室は、基本的に職員が常駐します。サイクルコミュニティ推進室は、委託業者への委託を考えております。柔剣道場と体育館につきましては、実際まだ決定しておりませんので、委託業者に全て任せるかどうかも含めて、今後検討はしていきます。駐車場は共有で使い、校舎だけはきっちり分かれて管理をしていくというような状況です。

○議長

整理についてよくわかりました。ありがとうございました。

○委員

土地利用という言葉について、都市部局や建築部局は、住宅地・工業地・農地という分類をするのですが、農業部局では、ここで何を耕作をするかという意味で土地利用という言葉を使っているため、議論がかみ合わないことがあります。

今回の場合も、この建物を利用する、使用するというときも、建物を所有している意味と、建物を使い何かイベントをする概念があるため、これはどちらの意味で使っているのかは整理が必要です。先ほど避難所として開設するのは市だと思いま

すが、そこにいた利用者が参加費を払って参加した人など、利用と使用について別の部局と関係をもつときには、同じ意味で使っているのかを整理した方がよいかと思います。消防部局には、建築後の防災の時は、防災訓練・消防訓練は皆に参加してもらうか、施設管理者だけ来てもらうか、その利用者にも飛び入りで参加してもらうのか。消火器の使い方や避難訓練などです。そういうふうにご利用と使用ということを整理したらよいのではないかと考えてます。これは仮説ですが、事例を積みながらこういう切り分けの仕方でよいか整理していった方がよいかと思います。

○事務局

関係各所と検討していきたいと思います。

○委員

最後に、今までの委員の御意見を伺って思ったのですが、7ページの柔剣道場を自転車トレーニング施設として利用するという事は、トレーニング機具を置いたままにすることですか。

○事務局

自転車トレーニング施設は、BMX 大会があるときにだけ機具を置き、BMX 大会に参加される方に移動してもらい、それ以外の時は撤去すると予定をしています。

○委員

それは、BMX 大会に参加される方がお持ちになるのですか。

○事務局

トレーニング機具は、主催者などが用意するのですが、常置するのではなく大会の時にだけ設置します。

○委員

通常時はまっさらな状態であって、使う時だけ機具を設置し、終わったら持っていくということですね。では、一番最初に質問に出たように、今まで使ってきた方

々が普通に使うというときに邪魔にはならないということですね。

○事務局

邪魔にはなりません。

○委員

利用と占用といいますか。道路を一時的に使えるというような、占用するという言葉も、土地利用での言葉が混乱してしまうので、こういう確認をしながらやっていくことに私自身も勉強になります。ありがとうございます。

○委員

この建物は、そもそも何年に建築されたものですか。耐震基準には問題はないのですか。

○事務局

柔剣道場は、平成6年築で新耐震となっています。体育館は昭和45年築で少し古くなっておりませんが、旧耐震ですが耐震改修済みとなっております。

○委員

わかりました。ありがとうございます。

○議長

はい。皆さんの御意見をうかがっている限り、反対の御意見はないため、同意ということによろしいでしょうか。

○委員

<異議なし>

○議長

建築同意第5号について事務局から御説明お願い致します。

○事務局説明

建築同意第5号の建築基準法第48条第6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。

まず、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説明させていただきます。

国立研究開発法人農業・食品産業技術総合研究機構について説明致します。本部は、茨城県つくば市に置かれており、本部の他、21の研究部門・研究センターで組織されております。主な業務は農業・食品産業の研究開発になります。

動物衛生研究部門について説明致します。農業・食品産業技術総合研究機構の組織に属し、主に4つの研究領域で成り立っております。所掌する主な業務は、動物疾病の予防と診断・治療に関する研究・開発になります。

案内図になります。赤枠塗りつぶし部分が、今回の申請敷地になります。敷地は第二種住居地域で第二種文教地区となっており、研究教育施設第十地区計画の規制がかかっております。今回の申請において、文教地区および地区計画に不適となる事項はございません。敷地周辺は国道408号を挟んだ北東側が市街化調整区域となっており、それ以外は第二種住居地域で同機構の別部門となっております。

現況図になります。灰色点線で囲われた部分が利害関係者の範囲になります。緑色に着色した部分が研究施設で、紺色に着色した部分が民間の事務所等、水色に着色した部分が住宅等になります。

緑地図になります。敷地面積 196,945.44 m²、緑地面積 103,603.17 m²、緑化率 52.61%となっており、敷地内および敷地周辺共に十分な緑地が確保されております。

住民説明会及び公聴会の開催結果になります。住民説明会は令和5年1月31日に、公聴会は令和5年2月20日に農業・食品産業技術総合研究機構動物衛生研究部門管理棟2階大会議室で行いましたが、どちらも出席者はおりませんでした。

現在保有している危険物と今回申請がありました危険物についての一覧表になり

ます。危険物指数としては、6.6959 から 15.5395 となりますので、許可前から許可後に 8.8436 の増加となります。危険物指数について説明致します。第二種住居地域では各危険物の種類ごとに規定数量として貯蔵できる数量の上限が定まっております。それに対し、計画数量として今回の申請で貯蔵が計画されている数量がございます。危険物指数は、各危険物の種類ごとに計画数量を規定数量で除した値になります。今回の申請は、貯蔵する危険物の数量が前回許可を受けた数量を超えるため、許可が必要となります。今回の申請で増加する危険物が、表中の赤枠塗りつぶし部分になります。

また、赤枠点線で囲われたものが著しく増加する危険物になっております。主にはアルコール、第4類第2石油類非水溶性になります。こちらは消毒用のアルコール類、実験に使用する試薬類が増加するものによります。

危険物を貯蔵する施設の配置図及び消防車両の経路図になります。今回の申請で許可を得て危険物を貯蔵する施設を青枠塗りつぶしで示しております。また、表にて各棟に貯蔵する危険物量を、赤枠にて危険物の保管例を示しております。

敷地内の経路についての写真となります。危険物を貯蔵する各施設には、消防が支障なく進入できるようになっております。

危険物に係る事故等への対応フロー図になります。事故等が発生した場合、発見者が安全衛生管理室長、保安監督者に連絡し、また、火災が発生している場合は併せて消防に連絡致します。安全衛生管理室長が近隣住民やつくば市などの関係者に連絡し、安全衛生管理室長と保安監督者で緊急対応を行います。その後、農研機構本部などに連絡致します。

災害発生への対応フロー図になります。災害が発生した場合、直ちに建物・設備等の外観被害状況を確認致します。その後、危険物保管容器の異常の有無を確認し、近隣住民やつくば市などの関係機関に連絡致します。異常があった場合は、応急措置を行います。状況については適宜、農研機構本部にも報告致します。

危険物管理の流れになります。使用者が購入依頼を薬品管理システム担当者に提出し、本部を通して、薬品等の受取画面がシステムに表示されます。その後、薬品等が納品されたら、使用者が専用プリンタでバーコードを印刷します。印刷されたバーコードを読み込んで受取登録後、使用が開始されます。この際、薬品管理システム担当者が納品後の受取登録がされているか日常的に確認します。薬品等を使用

する際は、使用量をシステムに入力します。廃棄する際はシステムに登録し、バーコードを剥がして、処理業者に依頼します。

法第 48 条の許可を行う際の申請者と行政等との関わりについて説明致します。申請前に、申請者が消防と消防法に基づく事前協議を行います。また、建築指導課とも事前協議を行います。事前協議の内容を踏まえて、利害関係者に説明会を行います。その後、建築指導課に許可申請が行われます。消防同意を求め、公聴会を開催後、建築審査会に諮問を行います。許可後に申請者が行っていることは危険物管理システムによる管理や全体危険物数量の確認、使用ごとの個別危険物数量の確認がございませぬ。他機関も交えて行っていることは消防による立ち入り検査、全職員参加の防災訓練がございませぬ。その他に専門業者に依頼して危険物関連施設の点検、消防設備点検を行っており、その内容を消防に報告しております。建築確認申請及び完了検査は、建築行為が無いため手続きがございませぬ。

申請者は危険物に関する安全管理を適正に行っており、敷地の周囲には緩衝帯として十分な広さの緑地が設けられ土地利用の調和に配慮しており、第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認められます。以上より、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致します。

○議長

質疑等があればお願い致します。

○委員

危険物の貯蔵量が増加する理由に関しては問題ないと思われませぬ。懸念事項としては増加する危険物の数量に対して保管場所が追い付くのが挙げられます。

○事務局

申請者は直ちに申請のあった数量を保管する訳ではございませぬ。危険物の貯蔵量に関しては日常的に研究等で使用するため増減がございませぬ。許可後に増加しますが、保管場所が追い付かなくなるような急激な増加をするものではございませぬ。また、将来的な建築物の増築等の計画も見込まれた数量であると伺っております。

○委員

事故への対応について、懸念事項としては保管する危険物の盗難が挙げられます。

○事務局

危険物の保管方法に関しては建築基準法に規定がございませんので施錠管理等までは求めておりませんが、建築審査会にて懸念事項の質疑として申請者に申し伝えたいと思います。

○委員

危険物の保管方法に関しては消防の管轄となるのではないかと思いますので、先ほどの指摘は建築部局より消防部局での対応となるかと思われま。

○委員

危険物の指数に関しては許可申請を行うにあたって上限は無いのでしょうか。

○事務局

まず、危険物の指数が1を超える場合、建築基準法の許可が必要となります。指数の上限に関しては申請のあった指数に対して、それ相応の理由があれば上限はございません。

○議長

それでは同意するということでよろしいでしょうか。

○委員

<異議なし>

○議長

それでは、議事を進めさせていただきます。

危険物の貯蔵に関する許可後の報告について、事務局から御説明をお願い致します。

○事務局

「危険物の貯蔵に関する許可後の報告」について説明させていただきます。

まず、こちらは危険物に関する建築基準法第 48 条の許可の流れを示しています。以前の令和 4 年度第 4 回建築審査会において説明させていただきました通り、今後、危険物に関する法第 48 条許可を受けた場合、許可後に、建築部局危険物の安全管理に関わっていくため、建築指導課が申請者に法第 12 条第 5 項に基づく報告を定期的に求めていくこととします。

続きまして、こちらは、これまでに危険物に関する法第 48 条許可を受けた研究機関です。この表にありますとおり、〇〇〇〇や各研究機関を含む合計 19 施設となっております。

こちらの表の右から 2 番目に、「基本協定」とあります。つくば市では、市と市内の研究機関の間では、いずれかの働きかけにより、相互協力を図り、市民の安全・安心の確保とともに、地域社会の持続的な発展を目的として、基本協定を締結しております。建築基準法に規定する危険物の貯蔵に関する許可を受けている機関のうち、これまでにその働きかけが無かった〇〇〇〇及び〇〇〇〇を除く、すべての研究機関が市と基本協定を締結しております。

また、市と〇〇〇〇の間では、この基本協定をもとに個別協定として平成 23 年 3 月 1 日付けで「建築基準法に規定する危険物の管理に関する協定書」を締結し、毎年度末に建築基準法に規定する危険物の表等が市へ提出されております。

今後は、これらの許可を受けた機関について、各研究機関が危険物の適切な管理を行うため、定期的に報告を求めていくこととします。

まず初めの段階として、各研究機関に通知し、法第 12 条第 5 項に基づき定期的に報告を求めます。そして将来的には、市と各研究機関の間で、こちらの〇〇〇〇と同じように個別協定を締結し、より連携した危険物の管理体制を促していきたいと考えております。

最後に、市が法第 12 条第 5 項に基づき報告を求める内容についてです。

報告内容としては、前年度末時点における建築基準法第 48 条第 6 項に規定する許可にかかわる危険物について、大きく分けて 3 つの図書を求めます。

一つ目は危険物の処理及び貯蔵量として現保有数量及び許可数量、並びに危険物

指数の一覧表、二つ目は危険物の安全管理体制及び災害対策の表または図、三つ目は、危険物の取扱所及び貯蔵所の敷地全体配置図を提出していただくこととします。

現状としましては、各研究機関の施設部に連絡を行ったうえで、各研究機関宛に法第12条第5項報告を求める通知を行い、令和5年度中に報告書の提出を求めている状況です。説明は、以上となります。

○議長

ありがとうございました。危険物の許可を受けた大学や研究所の危険物指数と協定の一覧をまとめていただいております。こうやって比較すると、指数の大きさや協定の取り組みは、理解できるかと思います。御質問等ありますでしょうか。

では、基本協定は、〇〇〇〇と〇〇〇〇はなぜ締結していないのでしょうか。

○事務局

こちらの取りまとめを行っている科学技術戦略課に確認したところ、基本協定は市か研究機関いずれかが働きかけることにより締結の流れになるのですが、〇〇〇〇と〇〇〇〇はそのようなきっかけが現在までにないため、締結がされていないとのことです。

○委員

危険物というと、放射線や化学薬品は使っていないかと思うのですが。ただ倒れたら怖いものがたくさんあるかと思います。あとは、遺伝子組換えやサイバーテロ、データなどの違う意味での危険物もあります。ウイルスとなると、建築指導課や消防部局では追いきれない危険物だと思います。まずはこういうことから考えていくことかなと思います。

○議長

ありがとうございます。こういう協定を少しずつ締結していくということと、あと危険物指数も毎年度一覧表にしておくと、5年後ぐらいには時系列で比較していただければと思います。

それでは、以上となりますので事務局にお返し致します。

○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4年度第4回つくば市建築審査会を閉会致します。

なお、次回の開催予定は、令和5年5月23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4年度第4回つくば市建築審査会会議次第

日 時 令和5年(2023年)3月28日(火)
午後1時15分～

場 所 つくば市役所2階 会議室203

1 建築審査会会長挨拶及び開会

2 会議録記名人の指名

3 議 事

建築同意第4号 第一種中高層住居専用地域内における建築物の許可について
(建築基準法第48条第3項ただし書) 資料No.1

建築同意第5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) 資料No.2

4 その他

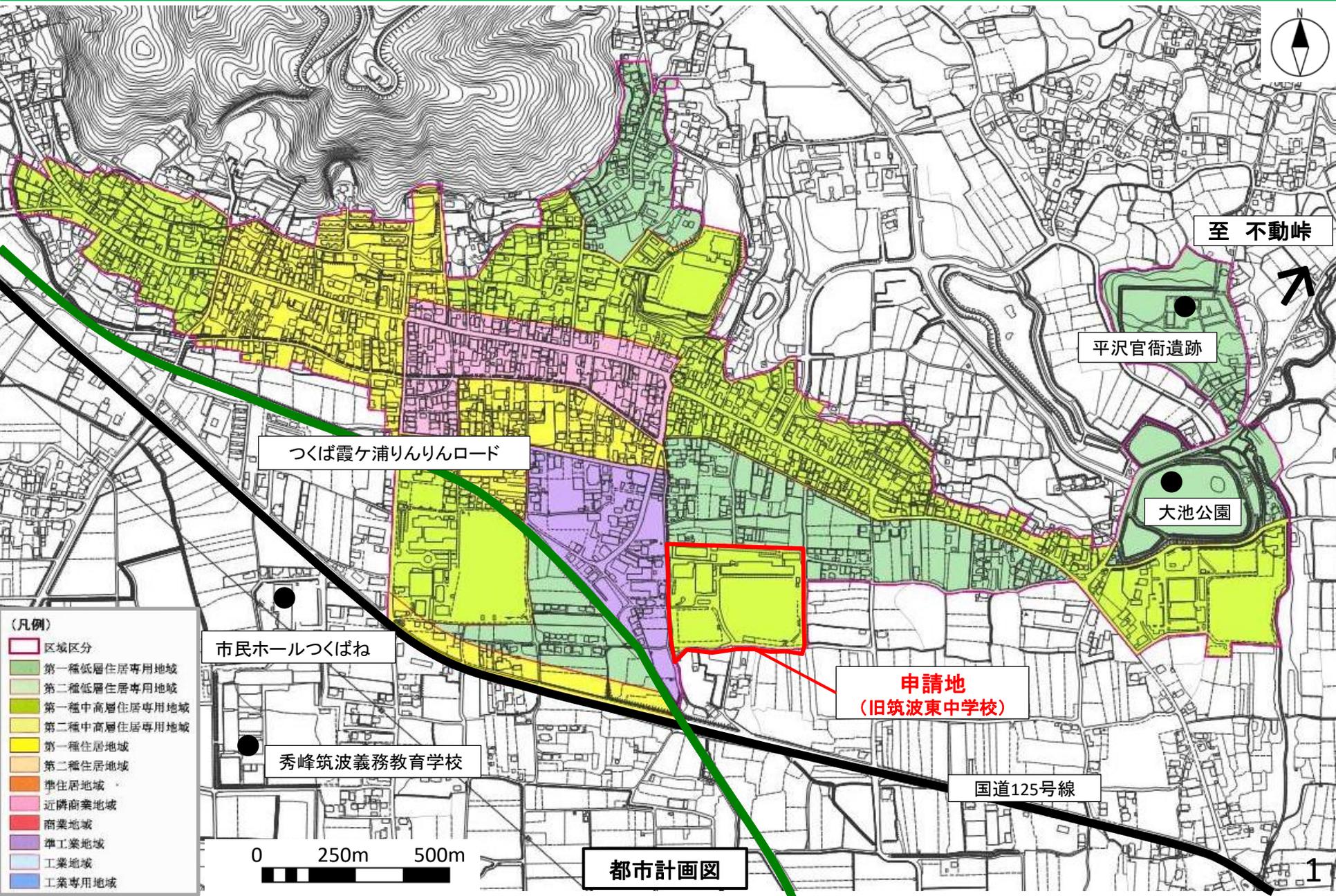
5 閉 会

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字新町浦 4138 番の一部、4151 番の一部、4155 番、4162 番の一部、4206 番及び 4218 番の一部並びに道 | |
| 4 | 建築物等の概要 | | |
| | (1) 主要用途 | 申請用途 | 体育館及びスポーツの練習場 |
| | | 申請以外の用途 | 展示場、
サービス業を営む店舗（レンタル） |
| | (2) 工事種別 | 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 | 1,893.08 平方メートル |
| | | 申請以外の部分 | 2,329.72 平方メートル |
| | | 合計 | 4,222.80 平方メートル |
| | (5) 延べ面積 | 申請部分 | 2,034.67 平方メートル |
| | | 申請以外の部分 | 4,961.33 平方メートル |
| | | 合計 | 6,996.00 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/地下1階 | |
| | (8) 最高の高さ | 10.58 メートル | |
| 5 | 意見の聴取期日 | 令和5年2月22日（水） | |
| 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体育館及びスポーツの練習場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 | 0名 | |

都市計画図(案内図)

資料No. 1



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 | 茨城県つくば市観音台三丁目1番1 |
| 2 | 申請者氏名 | 国立研究開発法人 農業・食品産業技術総合研究機構
理事長 久間 和生 |
| 3 | 建築物の位置 | 茨城県つくば市観音台三丁目1番5 |
| 4 | 建築物等の概要 | |
| | (1) 主要用途 | 研究所 |
| | (2) 工事種別 | 建築行為なし（危険物の貯蔵数量の増加） |
| | (3) 敷地面積 | 196,945.44 平方メートル |
| | (4) 建築面積 | 31,251.80 平方メートル（既存建築物） |
| | (5) 延べ面積 | 59,244.55 平方メートル（既存建築物） |
| | (6) 既存棟数 | 50 棟 |
| 5 | 危険物の指数 | 6.6959（前回許可後の指数）
15.5395（今回許可後の指数） |
| 6 | 意見の聴取期日 | 令和5年2月20日（月） |
| 7 | 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関すること。 |
| 8 | 意見の聴取出席者 | 0名 |

