

平成31年度 第1回八千代市建築審査会議事録

- 1 会議名 平成31年度第1回八千代市建築審査会
- 2 開催日時・場所 平成31年4月17日(水)
14時00分から14時43分
八千代市役所 旧館4階 第2委員会室
- 3 議題 (1) 建築基準法第44条第1項第2号の許可
に係る同意について(1件)
- 4 出席者名 建築審査会委員 5名
北野会長, 下川委員, 荒木委員,
前島委員, 佐久間委員

事務局 6名
建築指導課: 若林課長, 戸田副主幹, 福本副
主幹, 石井主査, 杉本主任主事, 横田技師
- 6 公開又は非公開の別公開 公開
- 7 傍聴人定員及び傍聴人数 定員10名 傍聴人数 0名
- 8 審議結果 同意

事務局

本日は、ご多忙のところ、八千代市建築審査会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。ただ今から「平成31年度第1回八千代市建築審査会」を開会いたします。会議の進行を務めます、都市整備部建築指導課長の若林でございます。今年度も昨年と同様、各委員の皆さまのご協力のもと、円滑な建築審査会の運営を目指してまいりますので、よろしくお願いいたします。

本日の委員の出席状況は5名全員出席をいただいておりますので、会議の開催条件であります過半数を満たしております。なお、「八千代市審議会等の会議の公開に関する要領第4条」の規定に基づき、本日の会議は公開となっております。本日の議題は、「建築基準法第44条第1項第2号の許可」に係る同意の審議案件が1件ございます。

次に、次第の2といたしまして、小野田副市長より挨拶を申し上げます。小野田副市長におかれましては、平成4年3月に京都大学工学部建築学科をご卒業後、同年4月に建設省に採用され、

住宅局 建築指導課 建築安全調査室 企画専門官、住宅局 安心居住推進課 企画専門官、神奈川県 横浜市 建築局 建築指導部 担当部長、国土交通省 住宅局建築指導課 建築安全調査室長

を歴任され、今年度より八千代市副市長に就任されております。

それでは、小野田副市長よろしくお願いいたします。

小野田副市長

副市長の小野田です。本日は、委員の皆様方におかれましては、ご多忙のところ、「平成31年度第1回八千代市建築審査会」にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

八千代市は、平成18年度に特定行政庁となって、今年度で14年目を迎えます。この間、建築審査会においては、許可に係る同意、審査請求など、さまざまな案件をご審議いただいております。なお、近年では様々な形態や複雑化した機能を持つ建築物についての案件も多く、専門的諮問機関としての建築審査会の役割は、以前にも増して重要になってきていると考えております。

また、建築行政全般の近況といたしますと、大規模な火災事故などを踏まえ、安全性確保の観点から適切な維持保全の推進や密集市街地の整備改善の推進を目的とした、建築基準法の一部を改正する法律が、平成30年6月27日に公布、9月25日に一部施行、本年6月26日までには全部施行の予定となっております。審査会に関連する主な改正事項といたしましては、今後政令で定められます住居系用途地域における規制規模を超えるコンビニエンスストアや自動車修理工場など、過去に特例許可の実績の蓄積があるものや接道規制の特例許可において、幅員4m以上の道に接する一定規模以下の戸建住宅など実績の蓄積があるものについては審査会の同意が不要となります。また、既存不適格となる日影に影響を与えない場合の増築等において、従前は必要であった日影規制の特例許可手続き

を不要とするなどの合理化が図られております。

今後、国より改正法に関する政令等が公布される予定となっておりますことから、事務局より適宜情報提供をしてみたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

委員の皆様には当審査会の円滑な運営に感謝申し上げますとともに、今後ともご指導、ご助言いただきますようお願いを申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。

事務局

ありがとうございました。続きまして、事務局側の職員紹介をさせていただきます。

田中都市整備部長です。田中都市整備部長におかれましては、千葉県県土整備部香取土木事務所 調整課長を経て、今年度より本市都市整備部長に就任されております。都市整備部 稲村次長です。建築指導課の戸田副主幹です。福本副主幹です。石井主査です。杉本主任主事です。横田技師です。

以上でございます。よろしくお願いいたします。なお、小野田副市長、田中都市整備部長、稲村都市整備部次長につきましては、公務のためここで退席させていただきます。

続きまして、事務局より配布資料の確認をいたしますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、会議資料の確認をさせていただきます。A4版の会議次第が1枚、平成31年度 八千代市建築審査会 開催予定日が1枚、郵送にて送付させていただきました平成31年度第1回八千代市建築審査会案件資料が1部となっており、資料については、1ページから17ページまでとなっております。また、関連する資料としまして、資料1で建築基準法第44条抜粋、資料2で用途地域図となっております。

お配りした会議資料は、以上でございます。不足しているものはございませんでしょうか。

それでは、審議に入りたいと思います。

これからの議事進行につきましては、八千代市建築審査会条例第4条第1項の規定により、会長にお願いいたします。北野会長、よろしくお願いいたします。

北野会長

それでは、次第に従いまして会議を進めてまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

審議に入る前に、議事録署名人の指名でございますが、私から指名させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一同 異議なし

北野会長

異議なしということですので、本日の議事録署名人に下川委員と、佐久間委員を指名させていただきますと思いますが、いかがでしょうか。

一同 異議なし

北野会長

異議なしということですので、下川委員と、佐久間委員に議事録署名人をお願いいたします。

それでは、本日の議題は、「建築基準法第44条第1項第2号の許可に係る同意」となっております。お手元の会議資料につきまして、事務局から内容の説明をお願いします。

事務局

本日、ご審議いただく案件につきましてご説明いたします。お手元の審査会案件資料をご覧ください。

はじめに、本案件の審議に入るにあたり、建築基準法第44条第1項第2号の規定による許可について、簡単にご説明いたします。

お配りさせていただきました、資料1に法第44条の本文抜粋がございますのでご覧ください。法第44条は、道路内の建築行為を制限するものです。条文において、建築物または敷地を造成するための擁壁は道路内にまたは道路に突き出して建築し、または築造してはならないと規定されております。つまり、道路内には原則建築物を建築してはならないということになりますが、ただし書きで、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでないとされております。その中で第2号を見ていただくと、公衆便所、巡査派出所、その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものとなっております。

本日の案件につきましては、公共交通事業者である東洋バス株式会社から、バス停留所の上屋を建築するにあたり、上屋の一部が道路内に突き出すことから、建築基準法第44条第1項第2号の許可の取得が必要となります。

そのため、建築審査会の同意を得る必要があることから、本日お諮りするものです。ご審議のほど、よろしく願い申し上げます。ここまでの説明でご質問がございますでしょうか。ご質問がなければ、本日の審議内容についてご説明させていただきたいと思っております。

案件第1号は、ただいまご説明しましたとおり、建築基準法第44条第1項第2号、道路内の建築制限に関するものであり、道路内においてバス停留所の上屋を建築しようとするものです。なお、今回のバス停留所に関しては、平成12年に設置した既存のバス停留所を移設するものであります。

はじめに、申請者等についてご説明させていただきます。事前にお配りしています案件資料の2ページをご覧ください。

申請者の住所、氏名は、千葉県千葉市花見川区幕張町4丁目618番地、東洋バス株式会社、代表取締役社長 木嶋 正孝です。建築物の主要用途は、路線バス停留所の上屋

です。敷地の地名地番は、八千代市大和田新田132番1，－3，－4の一部です。工事種別は新築です。用途地域は、準工業地域であり、建蔽率60%，容積率200%，日影規制はございません。

続いて、建築物の概要についてご説明させていただきます。鉄骨造1階建て、敷地面積10.96㎡、建築面積0㎡、延べ床面積は10.28㎡です。建築面積に関しましては、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造に該当するため、0㎡となっております。また、最高高さは3.0mです。

続きまして、建築地についてご説明させていただきます。案件資料の8～9ページをご覧ください。建築地は、八千代市を東西に横断する国道296号沿いのコーシン乳業株式会社から貸借した土地の一部と歩道の一部に跨る敷地設定です。

国道296号は、建築基準法第42条第1項第1号に該当し、建築基準法上の道路となっております。

現地の状況についてご説明いたします。案件資料の11ページをご覧ください。資料下段の写真をご覧ください。写真①は、国道296号を東方向に向けて撮影したもので、右側のバス停のベンチと標識のある場所に上屋を建築することになります。写真②は、道路反対側の歩道からバス停正面を撮影したものになります。写真③は、国道296号を西方向に向けて撮影したものです。

バス停にある標識及びベンチはいずれも民地側の敷地内に収まっており、歩道には出ておりません。

次に、許可申請理由について、ご説明いたします。案件資料の3ページをご覧ください。こちらの理由書に記載されている内容をご説明いたします。

コーシン乳業株式会社八千代事業所の敷地の一部がガリバーの敷地となったことから、コーシン乳業株式会社八千代事業所の敷地に変更が生じました。以前のバス停留所は、ガリバーの主要な店舗出入口に近くとなり、危険性が増すため、進行方向逆の東方面50mほどのところにバス停留所を移動することになりました。

新設する上屋の形態は、以前と同様に、民地に柱、基礎は納まりますが、上屋の屋根の部分が道路内の歩道部分に突き出す形態となるため、建築基準法第44条第1項第2号による許可を申請するものです。

案件資料の4ページから関係機関との事前協議記録がございます。建築基準法第44条の許可にあたっては、道路の占用に関して道路管理者及び、道路の使用に関して警察との協議が整っている必要があります。

案件資料の4ページ中段をご覧ください。道路管理者である千葉県千葉土木事務所管理課にて、案件資料の6～7ページのとおり、道路占用許可を取得しております。また、設置工事については、歩行者、自転車の走行に注意して工事を行うことという意見を得ています。

次に、案件資料の4ページ下段をご覧ください。都市計画道路が建築物にかかるため、都

市計画課との協議の中で都市計画法第53条の許可申請が必要との意見をいただきました。そのため、3月28日付で、都市計画法第53条の申請を行っており、本許可と同日付で許可することになっております。

案件資料の5ページをご覧ください。八千代警察署 交通課からは、上屋の設置工事を行うことに関しては支障なしとの回答を得ております。事前に道路使用許可申請を行い、工事の際には、保安警備員を立て、歩行者、車に細心の注意をすること。また、車道を含む工事とする場合は、夜間工事とすること、という意見を得ております。

また、八千代市消防本部 警防課及び予防課からは、上屋の設置に関して、特に問題はないとの意見を得ています。

案件資料の12ページの計画図をご覧ください。上段の配置図の赤枠が申請敷地で、青枠が申請建物となります。赤い破線が道路境界線で北側が幅員約9mの国道296号です。道路境界線と現況歩道部分に若干のずれがあるようですが、配置図及び左下の断面図からも分かるように支柱及び基礎については、道路に突出しない計画です。また、道路に突出する上屋部分については、下部に高さ3m弱の十分な空間が確保される計画です。

バス停留所の上屋については、交通事業環境の整備という観点から、昭和49年7月22日 住街発1283号の照会にて、「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益的な建築物」に該当するという回答がでております。

また、占用することとなる歩道は、バス上屋の下部に十分な空間があることから、道路管理者による道路占用許可を取得しており、通行上支障がないものと認められます。

そのため、本案件につきまして、公益上必要な建築物で、通行上支障がないと考えております。

ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

北野会長

ありがとうございました。ただいまの事務局の説明について、何かご意見、ご質問などございましたら、お願いいたします。

荒木委員

バス停に上屋を建てるのは、利用者にとって良いことだと思うのですが、このバス停に実際、どのくらいの利用者があるのか、分かれば教えていただきたい。

事務局

コーシン牛乳のバス停ですが、東洋バスの担当者からは、東洋バスが所有しているバス自体にICカード設備等が搭載されていないため、基本的にバス停単位での乗降者数は把握していないと聞いております。既存であったコーシン牛乳のバス停では、バス停が小さい等の話も出ていないため、今回の同規模のバス停で支障はないと聞いております。

北野会長

ありがとうございます。その他に何かございますでしょうか。

下川委員

資料の12ページの面積関係の確認ですが、今回の許可申請の敷地面積の10.96m²という数値は、道路にはみ出た部分という意味なのでしょうか。敷地面積は、道路部分と引込んだ民地部分を含めた敷地ではなくて、あくまでも道路部分の面積なのでしょうか。

あと、延べ床面積が10.28m²になっていて、建蔽率が0m²となっているのですが、その辺がどういう位置付けとなっているか教えていただきたい。延べ床面積があるのにもかかわらず、建築面積がないというのはどういうことでしょうか。

事務局

延べ床面積と建築面積に関してですが、延べ床面積に関しては、上屋の下部に関しては人が待つ部分として屋内的用途があると判断し、上屋の屋根の全体を延べ床面積に算入しています。

下川委員

建築面積は延べ床面積とイコールにはならないのですか。

事務局

建築面積に関しては、高い開放性を有する建築物の緩和というものが告示でございます。柱間が2m以上あることや壁がないこと等の条件の場合は緩和できるもので、この緩和規定を使いますと屋根のある部分全体が緩和対象となり、0m²になります。

下川委員

告示は、何年の告示ですか

事務局

平成5年の告示となっております、最終改正が平成12年となっております。

下川委員

開放性があれば、床面積はあるけど建築面積は0m²になるということですね

事務局

はい、そうです。また、敷地面積に関しては、歩道上と民地に跨った敷地となっております

す。12ページの上段の図面において赤枠で表示されている部分が申請敷地となっております。2. 130m×5. 144mで10. 96m²となっております。

下川委員

2. 130mというのは、道路部分と民地部分を含んだ長さということですね。分かりました。

北野会長

建築面積が0m²となる場合に関してですが、今回は、柱が2本立っていますけれども、これは柱の大きさが1mでも建築面積に入らないのですか。柱の大きさに関しては、なんでも良いのですか。

事務局

平成5年の告示1437号で次に掲げるものを満たすものは、先端から1m引いた部分で建築面積を算入するということになっております。掲げている項目は、4つあり、1つ目としては、外壁を有しない部分が連続して4m以上あること。2つ目としては、柱間隔が2m以上あること。3つ目としては、天井の高さが2. 1m以上あること。4つ目としては、地階を除く階数が1であること。この条件を全てクリアしたものに関して、先端から1mの緩和がされるということになります。

今回の上屋部分に関しては、短辺が2mということで両端から1mずつ緩和され0m²になります。

北野会長

柱の位置がどこであっても、仮に1mの大きさの柱であっても良いという認識ですよ。今回の上屋では、1mずつ引かれて、建築面積には入らないような開放性があるものになるということですね。

事務局

はい、そうなります。

北野会長

それから、もう一つあるのですが、敷地の規定などはあるのでしょうか。ここを敷地としなければならないというような規定は何もないのでしょうか。

事務局

今回は、特にはございませんので、任意で敷地設定をしていることになります。

北野会長

任意というのは、申請者が決めているということでしょうか。

事務局

はい、そうなります。建築基準法上の敷地設定を、このように決めなければならぬというものはありません。また、今回は上屋だけですが、例えば、他の第44条の道路内の建築物で、交番等の建築物で設備を伴う場合があると思います。設備からの排水は建築基準法をかけて規制する必要があるということになり、ここを敷地に入れなさいというような指導は出てくるかと思います。

その建築物のケースごとに敷地を設定していくというのが実態だと思います。

北野会長

今回に関しては、申請書どおりで問題ないという認識でよろしいでしょうか。

事務局

はい、設備を伴わないので、そういうことになります。

北野会長

その他に何かございますでしょうか。

前島委員

排水についてなんですけれど、資料の11ページを見ると、歩道と車道の境界のあたりが排水する先になるかと思うのですが、上屋からの排水について、何か対策を講じているのでしょうか。何かあれば教えてください。まあ、小さい建物なので、ほとんど排水もないかと思うのですが。

事務局

今回は、屋根勾配を後ろの方に設けて、1ヶ所の樋で排水しています。前島先生がおっしゃったように、それほどの排水量はないということで、接続まではしておらず、垂れ流しという形になっています。

前島委員

量が少ないので気にしなくても良いのかなとも思うのですが、事例として挙げている資料の15ページだと屋根の勾配の向きが道路側なので、道路側に流れるように使われるものかなと思いました。

北野会長

今、前島委員がおっしゃられたように、一般的には、道路側に勾配があつて排水先である道路の側溝に流れるというのが一般的な上屋かと思うのですが、今回の上屋に関しては、民地側に排水があつて、民地から垂れ流しで道路に出てくるということですよ。

要は、道路側溝への排水まで民地と歩道ともに垂れ流しということで、例えば清掃も含めていずれ何かあつた時に対応するというのはあるのですか。まあ、少量であるというところは承知しているところではあるのですが、その辺というのは特に問題ないということでしょうか。

事務局

確かに言われた通り、民地から出てくるというのは多少気になるところではあるかと思いますが。八千代市としてもバス停の上屋という案件自体が特定行政庁となった平成18年以降初めてで、今回の案件は、元々あつたバス停を移設するというので、審査の中ではそこまで詰められてはいなかったと思います。今後、同様の案件が出てくれば、そのような観点も頭に入れて審査していきたいと思います。

北野会長

よろしくお願ひいたします。他に何かございますでしょうか。

佐久間委員

2つあります。上屋を設置するのにどのくらいの期間がかかるのでしょうか。半日ぐらいで済むのか、それとももう少しかかるのでしょうか。

それから、この上屋自体が黒の屋根なのか茶色の屋根なのか、景観的なものがあると思うのですが、その辺は業者さんの方に自由に任せられているのでしょうか。色に関して、ある程度の規制はあるのでしょうか。

事務局

建築工事期間ということですが、資料の12ページの建築計画概要の中で着手予定年月日と完了予定年月日の記載がございます。おそらく余裕を見て2週間ということになっています。

佐久間委員が気にされているのは、工事期間中の安全対策という点でどのくらいの期間がかかるのかということだと思います。基礎等に関しては、この2週間の中で養生まで入れて1週間程度だと思われます。後は既製品なので組み立てるだけですので、2、3日かかるというような話ではないと思います。

色については、特にこの色にしてくださいというような規制等はないため、東洋バスの任意となっております。

佐久間委員

ありがとうございます。

北野会長

その他に何かございますでしょうか。

下川委員

参考に聞きたいのですが、千葉土木事務所の方から道路占用許可が出ていますが、今回の占用部分の面積部分というのはどのように見たらよろしいのでしょうか。

事務局

資料の6ページと7ページに占用許可の写しがあります。千葉土木事務所によってバス停の占用許可を下ろす際には面積単位というよりはバス停1基単位で占用許可を下ろしている実情があります。

そのため6ページの道路占用許可に関しても、道路占用許可書の3つ目に占用物件という項目がございますが、概算で1基あたりの形態が示されているのみで、関連するバス停17基を一括で占用許可を出しております。今回のバス停は、その中の一基となっております。

千葉土木事務所の担当者からは、バス停1基単位で許可を出しているため、各々の面積をそこまで詳細には見てはいないと聞いております。

また、7ページの変更許可書で今回のコーシン牛乳のバス停一基の位置を変更したという許可が出ております。この際にも、面積については、占用許可の中で詳細には見てはいないと聞いております。

下川委員

あくまで、更新許可の中に今回のバス停があつて、場所だけの変更については7ページの変更許可によってなされているものであつて、各々の面積までは見ていないということですね。分かりました。

北野会長

その他に何かございますでしょうか。

荒木委員

維持管理に関して、確認したいのですが、12ページで今回の上屋に関しては、右下の維持管理方法に運転手が運行の際に上屋に異常を見つけた場合は速やかに報告し、処理をするというような表記となっております。申請者である東洋バスさんの上屋は維持管理がはっきりしているのですが、民地部分やベンチ等の維持管理はどのようになっていますか。

事務局

今回の計画の民地側に関しては、東洋バスさんがコーシン乳業株式会社から借りている土地となっていますので、民地側の部分に関しても東洋バスさんによる維持管理となります。

荒木委員

民地側においても12ページの上屋の維持管理と同様に管理していくということですね。管理がはっきりしているようであれば結構です。

事務局

先ほどの上屋の色に関してですが、14ページの断面図に鋼材の色ではないのですが、支柱にジंकロメッキと表記されています。次のページの事例写真の金属色をしている部分はおそらく亜鉛メッキだと思われますが、ジंकロメッキというのは亜鉛メッキ処理後にさらに処理を加えて耐久性を高めるメッキ処理で色的には黄色がかった金属色のような形の色になると思います。

塗装を行うということではなく、耐食性のあるメッキ処理がされた鋼材となるため、赤や白といった色合いのものは出てこないと思います。

北野会長

他にございませんでしょうか。他に意見がなければ同意してよろしいでしょうか。

一同 異議なし

北野会長

それでは、案件の「建築基準法第44条第1項第2号の許可に係る同意」については、同意することといたします。

北野会長

次に、次回開催日について、事務局から提案願います。

事務局

次回の建築審査会の開催予定は、5月15日水曜日の午後の開催を予定しております。

なお、今年はゴールデンウィークによる変則的な休日となるため、会議開催の4週間前の4月24日までに、議題案件の提出がない場合は、流会のご連絡をさせていただきます。

北野会長

それでは、次回の開催予定は、5月15日水曜日の午後に予定しておきましょう。以上で予定された議題は終了いたしました。

会議の進行を、事務局にお返しします。

事務局

長時間にわたり、ご審議いただき、ありがとうございました。

これをもちまして、平成31年度第1回八千代市建築審査会を閉会いたします。