

平成30年度（第1回）倉敷市建築審査会 議事要録

平成30年11月5日 10:00～11:10

倉敷市役所 7階 701会議室

(出席者)

【審査会委員】堂下会長（議長）、安達委員、加藤委員、竹下委員、工藤委員、
松岡委員、田村委員

【建築部】梅本部長、仁科次長

【事務局】遠藤副参事（司会）、小幡主幹、松尾係長、三澤係長、吉田主任

【傍聴人】0名

1. 開会

[司会] では、ただいまから、平成30年度第1回倉敷市建築審査会を開催させていただきます。

本日、司会をさせていただきます建築指導課長の遠藤と申します。宜しくお願いします。

まず、会議の成立についてご報告をさせていただきます。委員総数7名に対して、本日、7名の委員の方にご出席を頂いたということで、過半数以上のご出席を頂きましたので、「倉敷市建築審査会条例」第4条第2項の規定により、会議は成立していることをまずご報告させていただきます。

次に、お配りしています資料の確認をお願い致します。一番頭に「本日の次第」、次に委員名簿、その後は両面コピーで中央下にページを記載していますが、1ページから62ページまでの資料を付けさせて頂いております。

議事の順序につきましては、以前、郵送で案内させていただいたものと順番を入れ替えていますが、ご了承ください。

それでは、会議のほうに移りたいと思います。始めに、建築部長の梅本よりご挨拶を申し上げます。お願いします。

2 挨拶

[建築部長] (部長挨拶)

3 事務局等紹介

[司会] それでは、今年度の建築部及び事務局の職員を紹介します。

(事務局紹介)

どうぞ、よろしくお願いします。

[司会] 引き続き、第25期倉敷市建築審査会委員の皆様を名簿の順番でご紹介させていただきます。

(委員紹介)

以上の7名です。委員の皆様には、今期も何卒宜しくお願い申し上げます。

4 倉敷市建築審査会について

[司会] 続きまして、倉敷市建築審査会について、事務局より説明させていただきます。

[事務局] それでは、倉敷市建築審査会について、説明させていただきます。

それでは、倉敷市建築審査会について、こちらのスクリーンで説明させていただきます。

資料は1ページになりますが、建築審査会は建築基準法、以下「法」といいます、第78条の規定に基づき、法に規定する許可等の同意、審査請求に対する裁決についての議決等を行うため設置されるものです。

次に建築審査会委員の構成は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生、行政の分野から市長に任命されたものとなっており、委員数は、資料3ページに添付しております、倉敷市建築審査会条例の第2条第1項の規定により、7人となっております。

次に、委員の任期ですが、倉敷市建築審査会条例第2条第2項の規定により2年となっております。

次に、資料5ページになります、建築審査会の開催ですが、定例で年2回 平日の9時～17時の間、開催月は6～11月の期間に1回、12～3月の期間に1回、会議時間は1～3時間程度でございます。定例以外に、案件により臨時で開催する場合があります。

また、委員報酬は、「特別職の職員で非常勤のものの報酬および費用弁償に関する条例」により、1回7,100円(税込)となっております。

なお、建築審査会の主な審議内容や運営要領につきましては、時間の都合上割愛させていただきますので、配布しております資料にてご確認ください。

以上で倉敷市建築審査会の説明を終わります。

5 議事

[司会] それでは、議事に移りたいと思いますが、議事に入る前に、第1号議案の議事進行について報告させていただきます。本来であれば、会長が議長として、議事進行するところですが、第25期倉敷市建築審査会の会長が決まっていないことから、議案第1号の議事進行につきましては、私、遠藤が行い、議案第2号から互選されました会長に議事進行をお願いしたいと思いますので、ご了承ください。

では、議事に進みたいと思います。

○議案第1号 建築審査会会長、会長代理の改選について

[司会] 議案第1号第25期倉敷市建築審査会会長、会長代理互選についてですが、資料の2枚目に添付しております、委員名簿をご覧ください。第25期倉敷市建築審査会委員につきましては、この一覧のとおりとなっております、平成30年8月1日付けで、委員に就任していただいております。

建築基準法第81条第1項では「建築審査会に会長を置く。会長は、委員が互選する。」と規定されております。

委員の皆様、会長の選出をお願い致します。

[委員] では、発言してよろしいでしょうか。長きにわたり会長をされ、実績もある堂下委員に、引き続き会長になっていただいたらどうかと思いますが、いかがでしょうか。

(堂下委員承諾、一同了承)

[司会] 次に、建築基準法第81条第3項に「会長に事故があるときは、委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。」と規定されておりますので、会長代理の互選をお願いします。

[委員] では、私からよろしいでしょうか。長年、建築分野を担当され、昨年の建築審査会においても、貴重な御意見を発言して下さってきた竹下委員を会長代理になっていただいたらどうかと思いますが、いかがでしょうか。

(竹下委員承諾, 一同了承)

[司会] ありがとうございます。続きまして、議案第2号に進みたいと思いますが、

ここからの議事進行は、互選されました堂下会長へお任せ致しますので、よろしくお願いします。

[議長] 今期も私が会長を引き受けさせていただきましたが、建築審査会は皆様のご協力の上、成り立っておりますのでよろしくお願いします。それでは、議事に進みます前に、「倉敷市建築審査会運営要領」第4条の規定により、会議録には、内容確認という意味で、会長と1名以上の出席委員の署名・捺印をお願いしております。そのため、会議録署名委員を会議毎に決めています。

よって、今回の会議録署名委員を指名したいと思います。今回は、加藤委員にお願いしたいと思います。加藤委員お願いします。

[加藤委員] (了承)

[議長] それでは、事務局より議案第2号について説明して下さい。

○議案第2号 建築基準法第43条第1項ただし書許可について (諮問)

[事務局] それでは、議案第2号 建築基準法第43条第1項ただし書許可「水島エコワークス株式会社 自動車車庫の増築」について説明させていただきます。資料8ページをお開きください。まず、諮問書の朗読をさせていただきます。

諮問、倉敷市建築審査会 会長様 建築基準法第43条第1項ただし書許可について。このことについて、次の建築物は、建築基準法施行規則第10条の2の2第2号及び第3号の規定に基づく基準に適合するものであり、特定行政庁として、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められることから、建築を許可したいので、建築基準法第43条第1項の規定に基づき、建築審査会の同意を求めます。

平成30年11月5日 特定行政庁 倉敷市長 伊東香織

1 申請者の住所、氏名

倉敷市水島川崎通1丁目14番5 水島エコワークス株式会社 代表取締役 藤井 和夫

2 申請場所 倉敷市水島川崎通1丁目14番5

3 建築物概要 主要用途 ごみ焼却場及び産業廃棄物処理施設

申請用途は自動車車庫 構造 鉄骨造 1階建て 申請棟数1棟

規模 建築面積 申請部分 16.41㎡ 申請以外の部分 9,174.37㎡

延べ面積 申請部分 27.21㎡ 申請以外の部分 17,371.97㎡

4 許可相当とする理由

建築基準法施行規則第10条の2の2第2号及び第3号に適合するものであり、当該建築物の敷地に接する通路は、幅員4メートル以上の農道その他これに類する公共の用に供する道及び当該建築物の用途、規模、位置及び構造に応じた、避難及び通行の安全等の目的を達する十分な幅員を有する通路で構成し、建築基準法第42条に規定する道路に通ずるものであり、その敷地が当該通路に有効に接していることから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められる。

次にスクリーンで、建築基準法第43条第1項ただし書許可について説明させていただきます。建築基準法第43条の規定では、建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない、と規定されております。ここで言う道路とは、幅員4m以上の道路法による道路、開発道路、位置指定道路等で同法第42条に規定する道路をいいます。

建築物の敷地は、法に規定する道路に2m以上接しなければなりません。接することができない場合は、ただし書において『その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生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については、この限りではない。』と規定されているため、特定行政庁である本市がこれらの事項に関して、支障がないと認め、本建築審査会において同意を得れば、許可をすることができます。

また、このただし書の許可の基準については、赤字で示す「国土交通省令で定める基準」として、建築基準法施行規則第10条の2の2各号のいずれかに掲げるものとしています。なお、建築基準法施行規則については、以降「省令」と省略させていただきます。

この省令に基づき、本市では、「倉敷市建築基準法第43条第1項ただし書許可基準」を定めております。資料18ページに添付しております。なお、この基準については、岡山県内の統一基準となっており、基準策定時には、本建築審査会の承認も受けているものでございます。

今回の許可申請は、自動車車庫を増築するにあたり、倉敷市建築基準法第43条第1項ただし書許可基準第3の判断基準2号及び判断基準3号(3)の規定に適合することが許可の要件となります。

まず、「判断基準2号」の許可要件ですが、

- (1) 公共の用に供する道は農道、林道、河川管理道路、港湾道路など公的機関が管理している道であること。
- (2) 当該道の管理者から承諾が得られること。
- (3) 当該道が建築基準法第42条第1項第1号道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。
- (4) 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

これらすべてに適合することが許可要件となります

また、「判断基準3号(3)」についてですが、その他公共、公益施設などの建築物で、その特性(用途、規模、位置、及び構造)に応じ総合的に検討し、交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効に接する建築物であることが、許可要件であり、これら2つの判断基準に適合する必要があります。

次に、申請概要ですが、申請者住所氏名、申請場所は先ほどの諮問書のとおりですので省略します。申請内容は、建築基準法第42条に規定する道路に該当しない道に建築物の敷地が接道し、自動車車庫を増築することです。関連許可等として、前回、新築した際に同じく建築基準法第43条第1項ただし書許可を受けており、許可日は平成15年3月5日です。

また、この施設の主要な用途は産業廃棄物処理施設であるため、建築基準法第51条の許可もを受けており、許可日は平成26年2月17日です。

次に、申請理由ですが、現在、水島エコワークス株式会社の敷地内の来客者駐車場には、日除けや雨除けとなる部分がないため、夏場の熱射や雨天時の対応について、苦慮しておりました。そこで、今回、来客者用駐車場の一部に、屋根付きの自動車車庫の計画をしました。

本計画の自動車車庫は、もともと定期的な来客者のためのものであり、本計画に伴う車両の交通量は増加しません。

次に建築物概要になりますが諮問書と重複しますので割愛させていただきます。

次に申請地ですが、水島臨海工業地帯のJFEスチール西日本製鉄所、倉敷地区の南側に位置しています。

続いて、申請地に至る通路ですが、黄土色で示す国道430号線から、水色で示す市道水島川崎通11号線を経由し、JFEスチール西日本製鉄所の西門から進入します。そこから、赤色で示す「国有地にJFEスチールが占有する高梁川左岸管理道路」、紫色で示す「JFEスチールが管理する敷地内道路」を通過して、申請地に至ります。

これが、申請地までの道及び通路の拡大図及び現地写真になります。

次に配置図になります。赤色が申請建物で、紫色が既存建物になります。

敷地の南側に幅員7.0mの「JFEスチール敷地内道路」があり、これが敷地の接する通路になります。これは今回新築する自動車車庫の平面図と立面図です。鉄骨造平屋建て、延べ面積：27.21㎡、最高高さは2.54mです。

続いて雨水排水についてですが、敷地内の雨水は、紫色で示す敷地内側溝からJFEスチール敷地内側溝及び排水管を経由し、高梁川へ放流します。

なお、南・東・北側隣接地の側溝使用については、承諾を得ています。汚水排水については、黄土色で示す浄化槽で水処理後、敷地内の工場棟ピットに集水し、工場内で再利用します。

なお、今回の申請建物は、汚水の排出はありません。次に許可の判断の一つ目ですが、判断基準2号については、4つの要件全てに該当する建築物なので、(1)の「公共の用に供する道は農道、林道、河川管理道路、港湾道路など公的機関が管理している道であること。」については、国有地にJFEスチールが占有する高梁川左岸管理道路であります。

(2)の「当該道の管理者から承諾が得られること。」については、土地所有者の国土交通省中国地方整備局岡山河川事務所、占有者のJFEスチール(株) 承諾済みとなっております。

(3)の「当該道が建築基準法第42条第1項第1号道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。」については、審査の結果、建築基準関係規定に適合しております。

(4)の「敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。」については、審査の結果、敷地内の雨水・汚水等、適切に排水処理がなされる計画となっております。

以上のことから、判断基準2号に該当する建築物に適合しております。

次に許可の判断2つ目、判断基準3号の(3)については、「その他公共・公益施設などの建築物で、その特性、すなわち用途、規模、位置及び構造に応じ総合的に検討し、交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効に接する建築物。」であることを判断するものです。

まず、(1)の「その他公共・公益施設などの建築物であること」については、当該施設は倉敷市からの一般廃棄物や水島コンビナート企業からの産業廃棄物をガス化熔融化処理によ

り100%再資源化を行い、その資源を再び地域へ還元する資源循環型社会の形成に貢献している施設です。

次に(2)の「交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する 通路にその敷地が有効に接すること。」については、当該申請建築物の敷地は幅員7m以上のJFEスチール敷地内道路に18.5m接道し、使用しております。通路使用については、JFEスチールより承諾済みです。

また、交通上は敷地に至る通路は7m以上の幅員を有し、かつ舗装整備されており、大型車両の通行においても構造上の支障がなく、計画建物が建築されても交通量の増加はないため、交通上の支障はありません。安全上は、敷地は幅員7mの通路に避難上有効に接しており、災害時の避難や消防活動上、支障がないものと認められます。

次に、防火上は、建蔽率が27.62%であり、防火上有効な空地を有しているため、防火上支障がないと認められ、衛生上は、幅員7mの通路により、敷地及び建築物への採光、通風が確保されており、敷地内から排水される汚水、雨水の処理も適切に行われるものであり、衛生上支障がないと認められます。

以上のことから、判断基準3号(3)に該当する建築物に適合しております。

よって、当該申請における計画は、判断基準に適合することから、支障がないと認められるため、許可したいと考えております。ご審議の程よろしく申し上げます。

[議長] 議案第2号について何か質問はありますか。

[委員] 15ページにあるエコワークスの敷地は四角で囲われた箇所でしょうか。また、増設する車庫は入り口の部分に示した箇所でしょうか。

[事務局] そうです。今回は車庫の増設にあたり、敷地が道路に接している必要があるが、建築基準法の道路ではないため、今回許可を求めているものです。

[議長] 当初から予定されていたら、今回の許可申請は不要であったが、予定になかったものを増築することで今回の許可申請となっています。

[委員] 車庫の横に示した部分は何でしょうか。

[事務局] 屋根のない駐車場を示しています。図面では駐車スペースを示す白線を明示していません。

[委員] 現在は屋根のない駐車場ですが、全体に屋根をかけるということでしょうか。

[事務局] そのうちの一部に屋根をかける計画となっています。

[委員] 入り口側に建てるということは、入り口部分が狭くなるということですか。

[事務局] 元々駐車場である箇所の一部に屋根をかける計画となっています。

[議長] 市の清掃施設の一部を移転している施設であり、公益性は高い施設となっています。今回は企業と国有地である敷地内道路を経由しなければ接道できないことから、許可申請しているということですね。ほかに質問はありますか。

ご意見がないようですので、議案第2号について「同意」することとします。

○議案第3号 建築基準法第43条第1項ただし書き許可について（報告）

[議長] 次に、事務局より議案第3号について説明して下さい。

[事務局] それでは議案第3号の報告をさせていただきます。

吉田です。よろしくお願いします。それでは資料の23ページ、議案第3号の報告をさせていただきます。建築基準法第43条第1項ただし書き許可の判断基準2号、3号の（1）、3号の（2）の1につきましては、倉敷市建築審査会同意一括処理基準に基づいて、会長の専決同意を得て許可するものとし、直近の審査会にて報告するものとなっています。

今回の報告案件は、平成30年1月1日～平成30年9月24日までに許可したもので、108件になります。案件の一覧については、お手持ちの資料27ページ以降をご覧ください。

それでは、報告案件の内訳を説明いたします。

まず、判断基準2号の4m以上の農道等に接道したものは10件でした。判断基準2の詳細については、お手持ちの資料19ページをご覧ください。

次に判断基準3号の（1）の水路挟みによるものは84件でした。判断基準3号（1）の詳細については、お手持ちの資料20ページをご覧ください。

次に判断基準3号の（2）の1の幅員4m未満の通路に接する住宅の増改築が14件でした。判断基準3号（2）-1の詳細については、お手持ちの資料21ページをご覧ください。

議案第3号の報告は以上になります。ありがとうございました。

[議長] 議案第3号について何か質問はありますか。今の説明の判断基準については、資料の23ページから見ていただければ内容が把握できるかと思います。倉敷は用水路が多いことから、今回のただし書き許可が多くなっている。

ご意見はありますか。ご意見がないようですので、議案第3号の報告を了承します。

○議案第4号 建築基準法第56条の2第1項ただし書許可について（報告）

[議長] では次に、事務局より議案第4号について説明してください。

[事務局] 資料4 1 ページからになりますが、議案第4号建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可、倉敷翠松高等学校の自転車置場改築について報告いたします。

この議案は、平成29年度第2回倉敷市建築審査会において許可の報告をさせていただきましたが、その後、敷地境界や配置寸法及び既存面積の変更があったため、再度許可申請をされたものです。

最初に「建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による許可」の説明をこちらのスクリーンで行いたいと思います。これは、建築基準法第56条の2の条文になります。この規定では、用途地域と建築物の高さ・階数により、冬至日の午前8時から午後4時の間に、敷地境界から5mを超える範囲に一定時間以上の日影を生じさせてはならないことになっています。

しかし、ただし書きとして、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合は、この限りでないとされています。

先程のただし書の許可ですが、目安として、建築基準法質疑応答集により、例外許可し得るケースがあります。

その、ケースは次の2つです。

(1) 不適格な日影を生じさせている部分が、隣接する公共空地のみで、隣接する一般の宅地

には不適格な日影を生じさせていない場合で、実質的に居住環境を害するものでないケース

(2) 隣接する一般の宅地に不適格な日影を生じさせている場合で、次のいずれも満たし、現

況よりも居住環境を害するおそれが増加しないケース

ア 改築部分を含んだ複合日影について、不適格部分が増加しない

イ 改築部分だけならば、日影規制に適合

となります。

次に、申請概要ですが、変更点は敷地面積が18,001.85㎡から17,988.89㎡になっており、その他は変更がありませんので資料4 2 ページを参照ください。

次に申請地ですが、倉敷市平田に位置しています。これは、位置図を拡大したものです。赤枠が申請場所の「倉敷翠松高等学校」になります。用途地域は、第一種住居地域、第二種中高層住居専用地域で、当該敷地は2つの用途地域からなります。

それでは始めに、変更部分から説明をします。

敷地境界の変更は、北西部分の敷地が減少しています。建物位置の変更は、今回申請建物の配置の位置が変わります。

これが拡大図となり、棟番号①と②の2棟が敷地より南側へ54.8cmから71.0cm移動し、棟番号③が北側へ1m30cmから65.7cm移動します。

既存建物面積の変更は、既存自転車置場解体等による面積の減少となります。

次に申請建物の説明をします。これは、変更後の配置図になります。北は画面右斜め上になります。水色で塗りつぶしたところが、今回の申請建物である「自転車置場」の3棟になります。

これは、申請建物「自転車置場」の平面図、立面図、断面図になります。申請建物は、鉄骨造、1階建て、最高高さ、2.25mです。床面積は、棟番号①が91.98㎡、②が34.02㎡、③が14.70㎡となり、申請の延べ面積は、140.70㎡となります。

これは改築前で変更後の日影図になります。

今回の申請場所は、2つの用途地域にまたがりますが、対象の建築物は、第二種中高層住居専用地域ですので、日影時間は4.0時間と2.5時間で検討します。紫色が敷地境界線から10mライン、水色が敷地境界線から5mライン、青いラインが2.5時間以上日影となるライン、赤いラインが4.0時間以上日影となるラインとなります。

適合する日影の場合、10mライン内に2.5時間の青色のラインが収まっていること、5mラインに4時間の赤色のラインが収まっていることが条件となります。

今回の申請敷地では、日影規制の規定施行以前からの既存建築物の日影が、10mラインと、5mラインを超えていることから、既存不適格となっております。

次に今回の申請による、改築後で敷地境界の変更、建物位置の変更、既存建物面積の変更後の日影図になります。

その拡大した日影図です。青色2.5時間と赤色4.0時間の塗りつぶし部分が既存不適格部分ですが、自転車置場改築が行われても、日影図の増加はありません。

また、申請建物の日影は、制限を受ける建築物の高さの4m以下であるため、適合しております。

次に、審査会の同意ですが、説明しました許可申請については、倉敷市建築審査会同意一括処理基準の第2と第3に該当するため、会長の専決同意を得た後に許可をし、直近に開催される審査会で報告するものとなっています。

次に許可の判断ですが、今回の申請は、改築を行ったとしても、許可の目安（２）のＡ、イを満足することから、現状より周囲の居住環境を害するおそれが増加しないと考えられ、建築審査会長の専決同意を得ることができましたので、許可できるものと判断しました。

次に、建築基準法の別表４になります。「対象区域」と「日影時間」については、「岡山県建築物等の制限に関する条例」第１１条の規定により、「対象区域は、住居系の地域」・「日影時間は、（二）の時間」が採用となります。

今回の申請場所の用途地域は、青枠の第一種住居地域・第二種中高層住居専用地域ですので、敷地境界線からの水平距離が５ｍ超から１０ｍ以内の範囲における日影時間は４時間と５時間、敷地境界線からの水平距離が１０ｍ超えの範囲における日影時間は２．５時間と３時間になります。

[議長] 議案第４号について何か質問はありますか。

[議長] わかりにくいですが、既存不適格の建築物が元々あって、今回は敷地が変わったということですか。

[事務局] 今回は敷地境界線の一部が変更になり、敷地が少し減少しています。

[議長] 改築であるから、建物はそのままの形で建て替えるということですか。

[事務局] ほぼ一緒ですが、まったく一緒ではありません。

[委員] 不適格な日影は校舎のものということですか。

[事務局] そういうことです。その影が規制範囲を超えていることにより許可申請されています。

[委員] その日影の影響を受ける敷地は住宅が建っていますか。

[事務局] 北側は中学校のグラウンドとなっていますが、一部住宅地もあるようです。かなり以前から、日影の影響を受けていた場所となっています。

[議長] 用途地域の変更により、もともとは適格であったものが不適格になったということ。他にご意見はありますか。ご意見がないようですので、議案第４号の報告を了承します。

○議案第５号 建築基準法等の改正について（法第４３条関係）

[議長] では次に、事務局より議案第５号について説明してください。

[事務局] 議案第５号の建築基準法等の改正について説明をさせていただきます。

それでは、資料の４９ページをご覧ください。

議案第５号の建築基準法等の改正について説明させていただきます。始めに、改正の経緯を

説明します。

最近の大規模火災をめぐる状況や防火関連の技術開発をめぐる状況等をふまえ、建築物・市街地の安全性の確保、既存建築ストックの活用、木造建築物の整備の推進などの社会的要請等に対応して規制を見直した「建築基準法の一部を改正する法律案」が、平成30年3月6日に閣議決定され、平成30年6月27日に公布、建築基準法の一部を改正する法律が平成30年9月25日に施行されました。

次に、建築基準法等の改正の 法第43条「敷地等と道路との関係」について説明します。これは、法第43条の改正条文になります。

第1項は、「建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない」となり、「ただし書」が削除されました。

第2項は、第1項で削除された「ただし書」の内容が追加され、「第1号の認定」は、その敷地が幅員4メートル以上の道に2メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとして、その用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものと、「第2号の許可」は、その敷地の周囲に広い空き地を有する建築物 その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生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りました。

配布資料では、54ページに改正法文の新旧対照表を添付しております。

次は、改正する法律案の概要となります。これまで特例許可すなわちただし書許可の実績の蓄積があるものについて、あらかじめ定めた基準に適合すれば、建築審査会の同意を不要とする「手続の合理化」を行い、現行制度の「ただし書」が認定と許可になり、認定は、建築審査会の同意が不要となりました。

次に、その、手続の合理化についてですが、具体的には、「建築基準法の一部を改正する法律等の施行についての技術的助言」により、「第2 接道規制の適用除外に係る手続きの合理化」の中段になります。

その敷地が幅員4m以上の農道その他これに類する公共の用に供する道又は令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道に2m以上接する延べ面積が200㎡以内の一戸建ての住宅であって、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、接道規制の適用を除外することとし、この場合には、建築審査会の同意は要しない

こととなりました。

次に、資料「51 ページ下段」をご覧ください。これは、改正の内容をもとに制定した法第43条の基準「倉敷市建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可基準」となります。認定判断基準1は、「農道その他これに類する公共の用に供する道であること。」より【認定判断基準1－(1)】として、農道、林道、河川管理道路、港湾道路など公的機関が管理している道で、省令第10条の3第3項に規定する建築物であること。

【認定判断基準1－(2)】として、敷地と道路との間に「河川等」が存在する建築物で、省令第10条の3第3項に規定する建築物であること。になります。

次に、認定判断基準2として省令第10条の3第1項第2号「令第144条の4第1項各号に掲げる基準に適合する道であること。になります。

これらの基準は、延べ面積200㎡以内の一戸建て住宅が対象となり、手続きの合理化による認定で、建築審査会の同意は要しないこととなります。

次に、「第2号の許可」になります。この許可については、旧ただし書許可と同じものになります。許可判断基準1は、「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物で公共空地等に係る基準」です。

次に、許可判断基準2「農道その他これに類する公共の用に供する道であること。」より【許可判断基準2－(1)】として農道、林道、河川管理道路、港湾道路など公的機関が管理している道であること。【許可判断基準2－(2)】として、敷地と道路との間に「河川等」が存在する建築物であることになります。

この【許可判断基準2－(1)】と【2－(2)】は、「認定判断基準1－(1)」と「1－(2)」の「延べ面積200㎡以内の一戸建て住宅」以外が対象となります。

次に、許可判断基準3「その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。」より【許可判断基準3－(1)－1】として、施行日（平成11年5月1日）以前から存在する既存戸建て住宅の建替又は増築等によるもので、その敷地が幅員4m未満の通路に接する建築物であることになります。

【許可判断基準3－(1)－2】は、【許可判断基準3－(1)－1】の戸建て住宅以外が対象となります。

【許可判断基準3－(2)】は、その他公共・公益施設などの建築物で、その特性（用途、

規模、位置及び構造)に応じ総合的に検討し、交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効に接する建築物であることとなります。資料の、「55～61ページ」に、認定及び許可基準とイメージ図を添付しています。

次に、資料53ページをご覧ください。これは、改正された倉敷市建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可基準より、倉敷市建築審査会同意一括処理基準を改正しました。改正の内容は、引用条項を整備したものとなります。整備した部分は、赤書きの部分です。

対象は、旧判断基準2号が許可判断基準2号の(1)、旧判断基準3号の(1)が許可判断基準2号の(2)、旧判断基準3号の(2)の1が【許可判断基準 3-(1)-1】となります。同意一括処理の範囲の変更はありません。

なお、この内容については、事前に審査会長の同意をいただいております。また資料の62ページに、改正した審査会同意一括処理基準を添付しています。

これで、改正の説明を終わります。

[議長] 議案第5号について何か質問はありますか。

[議長] 今回の改正で、先ほどの43条のただし書きから、変更されることはありますか。

[事務局] 3号議案の水路はさみの場合の3-1や、2の公共の用の道路に関しての内容で、そのうち200㎡以下の戸建て住宅の場合は許可から認定になります。手続きの合理化により、審査会の同意が不要となります。

[議長] 報告も不要ということですか。

[事務局] そうなります。報告は法改正前の9月24日までのものになります。

[委員] 今まで審査会に報告して許可となっていたもののうち、認定に変わるものがあるということか。

[事務局] そうなります。認定の場合は審査会の同意が不要となります。

[委員] 一覧をみていると、早いもので1月の申請の物件もありますが、今回の手続きの合理化によって、今まで許可していたものを一括で報告していたが、それすら不要になったということでしょうか。また、許可の物件については、今まで通り一括して報告ということでしょうか。

[事務局] そういことです。

[議長] ご意見はありますか。ご意見がないようですので、議案第5号の説明を了承します。議事は以上です。

5 その他

○中国ブロック建築審査会長会議について（報告）

続きまして、次第の6番目、その他としまして、5月に広島県広島市で開催された「中国ブロック建築審査会長会議」に、私と随行として、事務局の小幡主幹が出席しました。内容報告を事務局の小幡主幹にお願いします。

[事務局] それでは、報告させていただきます。平成30年5月24日と25日の2日間、広島県広島市で開催されました第40回中国ブロック建築審査会長会議に堂下会長と私、小幡が出席させていただきました。

会議は、中国地区5県における各特定行政庁の建築審査会長及び行政職員が対象で57名が参加していました。

議題としては、平成30年度全国建築審査会協議会の第1回世話人会における報告と倉敷市・広島県福山市・広島県尾道市・山口県萩市における建築許可の事例、鳥取県倉吉市における保存建築物の指定事例の発表がありました。倉敷市の事例発表では茶屋町小学校・幼稚園の複合施設による高さの許可を発表しました。割り当て時間の15分で説明しましたが、特に質疑等はありませんでした。

1日目の夜に行われた意見交換会に参加した後、2名とも帰宅したため、2日目の現地視察については不参加でした。

なお、次回は岡山県で開催されることになっております。

この度、会議に出席させていただき感じた事は、各行政庁による考え方は統一できるものではなく、ケースによって様々であり対応の難しさを改めて感じました。

以上で報告を終わります。

[議長] ありがとうございます。また、先週の1日から2日に岐阜県岐阜市で開催されました「全国建築審査会長会議」に出席しましたが、次回の審査会で、私の方から報告させていただきたいと思います。

ほかに何かありますか。

特に無いようですので、平成30年度第1回倉敷市建築審査会はこれで終了とします。

では事務局へお返しします。

7 閉会

[司会] これをもちまして、本日の建築審査会を閉会させていただきます。ありがとうございました。

承認書

(建築審査会)

平成30年11月5日に開催されました平成30年度第1回倉敷市建築審査会の議事録の内容について承認します。

平成30年11月19日

署名人

倉敷市建築審査会 会長

堂下恭廣



倉敷市建築審査会 委員

加藤清次

