

## 第 2 3 2 回山形県建築審査会 議事録

日 時：平成 25 年 1 月 25 日(金)

場 所：あこや会館 202 会議室

### 【午後 1 時 3 0 分開会】

出 席 平吹委員、三浦委員、小山委員、堀委員、山田委員

欠 席 黒沼委員、鏡委員

事務局 建築住宅課：大江、柏崎、桜井、鈴木、上田 都市計画課：大津

(建築住宅課長の挨拶後に、事務局より審査会成立の報告があった。)

### 平吹会長

議事録署名人を三浦委員と山田委員に依頼します。

議第 1 号「建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書きの規定による建築許可について」事務局の説明を求めます。

### 事務局

上山市金瓶字狼石山の農家併用住宅に係る計画について、資料（申請建築物の概要、添付図面（都市計画図、付近見取り図、配置図、平面図、立面図）により、説明があった。

次に、本件は当該建築物の敷地が建築基準法第 4 2 条に規定される道路に接していないが、建築が認められるよう建築許可の申請がされたものであることの説明があった。

続いて、事務局から、①上山市が管理する農業用道路に敷地が接しており、当該農業用道路は建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路（市道）に接続していること、②申請地の接する道は、申請者以外の一般車両が通行することはほとんどないことから交通上の問題はなく、道の構造は幅員、勾配、舗装の状態が避難、安全、防火、衛生上の観点から道路と同等といえること、③管理者（上山市）からの承諾は得ら

れており、安定的・日常的に利用可能な状態であること、④当該道を道路とみなした場合でも、前面道路容積率制限、道路斜線制限等の前面道路に係る制限に適合していることから、許可相当と考えられる旨の説明があった。

## 平吹会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

(質疑応答)

## 山田委員

平面図より、もともとの建築物は住宅ということでしたが、今後もこの計画建築物に住むということがあるのでしょうか。事務所、倉庫等の部屋ですが、常時住まわれるのでしょうか。

## 事務局

敷地配置図を御覧ください。申請に係る建築物は事務所、倉庫等ですが、住宅部分(母屋)が別棟になっており、そちらに常時居住することになります。申請建築物の場所にはもともと作業場があり、本件はその建替えであると聞いております。

## 山田委員

作業場の脇にあるシャワールームとは、作業した後に使用するものということでしょうか。

## 事務局

そのように聞いております。

## 三浦委員

上山市の農道ということですが、これは法施行規則10条の2第2号第1号イの農道整備事業による道になるのでしょうか。それとも、同号ニのその他これらに類する

道のどちらになるのでしょうか。

## 事務局

当該農道は、みはらしの丘ニュータウンの整備事業の一環で整備したものですので、厳密には農道整備事業により整備されたものではありませんが、実態の管理は農道として管理されているというものです。よって、整備方法が農道整備事業によるものではないため、法施行規則10条の2第2号第1号ニのその他これらに類する道に該当することになります。

## 平吹会長

意見も出尽くしたようですので、議第1号について審査会として同意することはいかがでしょうか。（異議なし）

異議がないようですので、議第1号については同意することといたします。

次に、議 第2号「建築基準法第43号第1項ただし書きの規定による建築許可の運用方針（案）について」

事務局の説明を求めます。

## 事務局

それでは、議事2の説明をさせていただきます。

議事1で説明させていただきました許可基準を改訂するものでございます。

まず、改訂に至りました経緯について、ご説明いたします。

従前の法第43条ただし書きは、「ただし、建築物の周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは、この限りでない。」とありました。つまり、建築主事が個別にその安全性等を審査し認めておりました。

ところが、平成11年法改正により、建築確認検査事務が民間開放されたことに伴い、建築確認では技術的な基準適合性のチェックのみを行い、このように裁量の伴う判断は、公平性・客観性を担保する観点から、特定行政庁の許可を要するとされました。

これを受け、本県においても平成12年3月に「建築基準法第43条1項の運用について」という許可基準を設けております。

その後、平成19年の法改正を受け、建築基準法の厳格化といった流れもあり、平成21年度に、許可基準の見直しや包括同意基準の策定を行うべきということで、県の建築行政担当課長会議の席で方針が示されました。

その後、平成22年4月以降は指定道路（42条1項5号や2項道路）を指定した場合は公告し、指定道路調書や道路図を作成することが定められました。

これにより、2項道路は従前包括指定していましたが、今後は個別に指定することが必要となりました。また、狹隘道路問題は全国でも訴訟されていることから、指定についても慎重に取り扱うこととなっています。

また、加えて市町村合併の話もございます。鶴岡市では市町村合併後、都市計画区域の拡大を検討しており、新たに都市計画区域になる区域では、区域指定と同時に2項道路を個別指定しなければなりません。これに併せて、2項道路と判断できないものやその他道路に接していない敷地などが存在することが考えられ、それらに対応するためにも、許可基準の見直しが求められてきました。

それでは資料2をご覧ください。「建築基準法43条について」という表題の資料になります。

(説明)

今回の基準案をご覧ください。基準案は、全体を運用方針としてまとめたうえで、法律により一定の制限が課せられているなど、ある程度定型的に扱うことができる場合に、明らかに交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものを包括同意基準、それ以外のものを建築審査会附議基準という構成で作成しています。

まず、包括同意基準案について説明します。(包括同意基準案、事例を示したイメージ図及び現行基準との比較表を使用して説明。現行基準と大きく異なる点は、港湾道路、水路、官地の扱いであることを説明。)

以上で包括同意基準案の説明を終わります。この後、建築審査会附議基準等の説明を行いますが、ここで一旦ご意見を伺いたいと思います。

## 平吹会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

(質疑応答)

## 堀委員

平成12年の許可基準第2項第1号ニ「その他これらに類する道」が今回の基準案から除かれたのはなぜでしょうか。許可できなくなるのでしょうか。

## 事務局

都市計画決定されたものや農業整備事業によるものなど法律に基づくものは、誰が審査しても大体同じ結果となると思われるため、包括同意基準案として考えましたが、それ以外のものはこの後説明する建築審査会附議基準案の中で許可対象としています。

## 三浦委員

先ほどの質問に関係して、4. 建築審査会附議基準案に規則第10条の2の2第2号に該当する場合の記載がありませんが、(4)で対応するということになるのでしょうか。そうでないと議1の案件はどこにも該当せず、今後許可できなくなるのではないのでしょうか。

## 事務局

規則第10条の2の2第2号につきましては、包括同意基準案の(2)の基準を満たさないものは2号に該当しないということになりますので、そのようなものは3号にあたります。そうしますと、審査会付議基準案の(4)に該当することになります。

## 山田委員

審査会付議基準案の(2)は規則第10条の2の2第3号とありますが、第2号で

はないのでしょうか。

## 事務局

第3号になります。第2号は農道整備事業等による道ですが、(2)で定めているのは農道整備事業等によるものではないものになります。

## 山田委員

包括同意基準案の(1)に「都市計画決定された公園…」という記述がありますが、平成12年の基準では「避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から」と詳しく規定されています。今回これらの記述が省かれているというのは、「都市計画決定された」ということが当然これらのことが問題ないということなのか、何か理由があって除いたのでしょうか。

## 事務局

包括同意基準案に挙げたものは、法律等の規制によりある程度の基準などが担保されているという考え方で作成しています。後に説明しますが、建築審査会附議基準案の(1)では都市計画決定されていない公園等を対象としており、ここでは平成12年の基準と同じように詳しく条件を規定しています。

## 山田委員

都市計画決定されたものがどのような基準に適合しているのかはわかりませんが、その広場等は救急車が入ってこれるようなものなののでしょうか。通常公園などは入り口に柵などがあり、歩いては入れるかもしれませんが車が入れるようにはなっていないのではないのでしょうか。都市計画決定されたものが救急車が入ってこれるというような基準があるのであればいいと思うのですが。

## 事務局

車止め等がついているものもありますが、ある程度大きい公園などは緊急車両が通れるように外せる構造になっているのが一般的ですので、ある程度は担保されている

と考えています。

なお、本県ではこの建築基準法第43条第1項ただし書きによる許可というものはほとんど事例がなく、近年では今回のものを含めて3件のみです。また、公園、広場の許可案件はありません。これは、通行や出入りについて管理者から承諾を得ることがなかなか難しいのではないかと考えられます。こういったケースがあるのか想定することが難しく、なかなかできないものですから、現段階では都市計画決定という一定の線引きを入れて、包括同意としてはどうか、という提案をしております。

## 山田委員

確認ですが、農道の除雪義務があるのは誰になるのでしょうか。

## 事務局

冬期間は通行禁止にしている農道もありますし、管理者が土地改良区など様々ですが、冬期間も通らせるのであれば、原則は管理者が行うこととなります。

## 平吹会長

包括同意基準によるものは、後からの報告のみで、許可申請の際に審査会は招集されないということでしょうか。

## 事務局

そうです。先に許可を出した後、審査会に報告することで同意を得たものとみなす、ということになります。

## 平吹会長

山形市でも結構案件がありますが、審査会の中で議論することが多く、許可をする際の慎重さなど注意していただきたい。セットバックが必要な場合などは、のど元敷地の方は承諾をださないことが多いです。

## 事務局

包括同意基準案に示したものは同意の際に議論する余地のないような明確なものにしております。その他のものは、次の附議基準案にて説明いたします。

## 小山委員

港湾道路についてはこれまで道路にみなされていたと思うのですが、今回の基準案では港湾道路は建築基準法上はどのような整理なのでしょう。

## 事務局

港湾道路は法律に基づくものですが、建築基準法でいう道路にはならないということです。構造上十分な強度もあり、道路同等ということでは間違いはないと思いますが、全国的に許可対象としていないのは新潟県と本県のみのものであり、改定を機に全国にならった形にしてはどうかということで案を作成しています。

## 平吹会長

よろしいでしょうか。それでは次の説明をお願いします。

## 事務局

それでは、建築審査会附議基準案の説明をいたします。

(建築審査会附議基準案、事例を示したイメージ図及び現行基準との比較表を使用して説明。)

説明は以上です。

## 平吹会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

## 小山委員

案と現行基準の比較の表の「上記のいずれにも該当しない通路」の欄の「権利者

同意がもらえない場合」について、幅員1.8 m以上と2.7 m以上の記載がありますが、幅員1.8 m以上であることが条件となるのでしょうか。それ未満のものは許可対象にならないということでしょうか。

## 事務局

建築基準法による道路の基準の最低幅員は同法第42条2項の1.8 mですので、一概に法律の基準より狭いものでもよいとってしまうのは乱暴すぎるのではないかと考え、1.8 m以上を提案基準のベースとして考えております。

なお、現行の基準では3号通路は4 m以上のみとなっており、これまでは4 m未満のものが申請されたことはありませんでした。ゆるすぎるのではないか、という意見もありますが、いわゆる6尺道路というものに以前から接道して建築されていたものが、区域の拡大等により再建築できなくなるようなものを救う必要があるのではないかと、ということで1.8 m以上としております。

## 小山委員

今は大分少なくなりましたが、酒田の古い街なかになると1.8 mにも満たないような、人がやっとすれ違えるような細い道に沿って建っているものが結構ありました。

## 山田委員

それに関係して、これからの高齢化社会で救助が大変な方が多くなるなか、こうやって基準をゆるくしてしまってもいいものか逆に心配になりました。

## 事務局

ゆるめているというわけではなく、法律では1.8 m以上の場合はセットバックすることで認められておりますので、その数値にあわせたものです。ただし、許可の場合はセットバックすることには法律上の義務が発生しないため、将来の道路幅員確保の担保として関係権利者全員の同意を得ることをベースとしています。2.7 mについても、法律上幅員4 mまでセットバックすることが難しい場合は2.7

mでもよいとされているため、それから類推すると、安全上等支障がないと判断できるだろうということで、要件を付加したうえで道を開いておこうと考えたものです。基本的には建築基準法第42条の考え方と極端にずれないようにしております。また、この基準に合えば許可するというものではなく、あくまでもまな板にのり、審査会に附議することができるということになります。その場合には、改めて同意・不同意の審査をお願いしたいと思います。

## 平吹会長

ちょっと戻りますが包括同意基準のところでは山田委員から意見のあった広場等の基準ですが、公園で車両の乗り入れは、安全上一般的に行っていないと思いますが、そのことと緊急車両が通れることは逆行するのではないかと思いますでしょうか。

## 事務局

包括同意基準では出入りや通行について承諾を得る必要があるなど、かなりハードルが高くなっているため、公園、広場等は現実的には適合することは難しいと思われま。法律の基準にあるため、はじめから許可できないとすることはできないと考え、基準を作成しておりますが、承諾がもらえるようなところがあるのかどうかは不明です。

## 事務局

こちらの基準は今後パブリックコメントなどを行い、その後修正が必要となる場合があります。その際には、あらためて御説明させていただきたいと考えております。

## 平吹会長

その際にはまた報告を受けて、審査会で審議するということがよろしいでしょうか。

## 事務局

基本的には今回の審査会の場で同意をいただき、パブコメで基準に反映すべき意見があった場合には、説明は基本的に書類のやりとりにより行い、同意も書類でいただくことにさせていただきたいと思います。

## 平吹会長

意見も出尽くしたようですので、議第2号の素案について審査会として同意することとでいかがでしょうか。（異議なし）

県より提出されました議題については以上であります。知事への答申については私にご一任いただきますようお願いいたします。

委員の皆様には慎重にご審議をいただき、ありがとうございました。

議事はこれで終了いたします。

## 事務局

それでは、これをもちまして第232回山形県建築審査会を閉会いたします。ご審議、ありがとうございました。

【午後3時30分閉会】

山形県建築審査会長

---

議事録署名人

山形県建築審査会委員

---

山形県建築審査会委員

---