

## 令和元年度第1回千葉県建築審査会議事録

### 1. 会議の日時及び場所

日時：令和元年5月27日（月）午後2時00分から午後3時30分

場所：千葉市中央区長洲1-8-1 ホテルプラザ菜の花4階「羽衣」

### 2. 出席した委員の氏名

上野武会長、鈴木進会長代理、石井慎一委員、宇於崎勝也委員、小板橋恵美子委員

### 3. 議事の案件名及び結果

#### (1) 同意案件

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可1件及び同法第48条第6項但し書きの規定による許可1件が同意された

案件番号	案件名	敷地の所在	建築物の用途	結果
1	建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の同意について	成田市	一戸建ての住宅	同意
2	建築基準法第48条第6項ただし書きの規定による許可の同意について	成田市	自動車販売業店舗及び自動車修理工場	同意

#### (2) 報告事項

建築基準法第43条に係る包括同意許可1件が報告された

報告番号	案件名	敷地の所在	建築物の用途
1	建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の報告について	富津市	工場

## 4. 議事の経過（公開審議）

### （1）議事 1 同意案件

#### ○案件第 1 号

##### 建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の規定による許可の同意について（成田市）

事務局から案件の説明が行われ、同意された。

#### ○案件第 2 号

##### 建築基準法第 4 8 条第 6 項ただし書の規定による許可の同意について（成田市）

事務局から案件の説明が行われ、以下の質疑応答の後、同意された。

- 委員・・・
- ①自動車修理工場の作業場の面積について、国の準則 150 m<sup>2</sup>以内に対して 149.90 m<sup>2</sup>の計画となっているが、他の部分で作業をするとすぐに規制面積を超えてしまうのではないのか。
  - ②国の準則に児童公園という文言が残っているが、児童公園は都市公園法の改正で街区公園に読み替えることとなった施設である。全ての児童公園が街区公園となっているわけではないが、敷地の南側の公園は児童公園ではないので問題ないとして良いのか。
  - ③高さ 4 m の点で、国道対岸の商業施設に日影が生じるようである。確かに、南側の住宅地には日影は生じないが、道路を超えた反対側に影が落ちることについて、問題がないとすることができるのか。
  - ④屋上駐車場の手摺りについて、「手摺り」というと手で掴めるくらいの高さにバーがあるようなものを想像する。この計画だと、内側はフェンスのようなものが立ち上がっていて、外側は外壁が立ち上がっているように見える。なぜ「手摺り」という表現を使っているのか。
  - ⑤公聴会で利害関係者の質問に対する回答者で「申請者」と「設計者」という語句を使い分けているが、「申請者」はスズキ自販で、「設計者」とは誰なのか。
- 事務局・・・
- ①作業場以外で作業しないことは、設計者に確認しており、作業場の部分は区画されている。許可に際して、作業場以外で作業してはならないことを指示する。
  - ②児童公園に関する法改正については御指摘のとおり。児童公園は、もっぱら児童が利用することを想定しており、その基準に、最低限設置すべき施設として、広場、植栽、ぶらんこ、すべり台、砂場、ベンチ及び便所が挙げられているが、南側の公園には、砂場、便所などはなく児童公園の基

準を満たしていない。また、宅地開発の提供公園でもあり、児童公園には該当しないと判断した。

③図面の一番北側に記載されている線が、国道対岸の道路境界線であり、商業施設には日影は生じない計画となっている。

④外側は外壁を立ち上げ、内側はコンクリートを立ち上げたものとなっている。「手摺り」という呼称は設計者が設計図書の中で使用している語句をそのまま使用している。

⑤「申請者」はスズキ自販であり、「設計者」は申請者に依頼を受けた設計者である。両者がそれぞれ回答していたため表現を使い分けた。「設計者の」回答内容については「申請者」も納得している。

委員・・・ 承知した。

委員・・・ 別紙の国の省令基準を満たしていれば、建築基準法の改正が施行されると建築審査会の同意は不要となるのか。

事務局・・・ 今回の計画は、国が実施したパブリックコメントの省令の基準には合致していない。150 m<sup>2</sup>以下は同様である。

委員・・・ 以前、300 m<sup>2</sup>以内という基準で許可した記憶がある。その際には車路の部分も作業場の面積に含んだような記憶がある。先の作業場の面積の話については、今後車路等の作業場以外の部分での作業はしないよう十分伝えてほしい。

事務局・・・ パブリックコメントの政省令の作業場面積の制限について、第一種住居地域及び第二種住居地域内の自動車修理工場にあつては 150 m<sup>2</sup>以内、準住居地域内のものにあつては 300 m<sup>2</sup>以内となっている。

委員・・・ 用途地域によって基準が異なっていることは了解した。いずれにしても、今回の場合、作業場に面する車路については、作業場の面積に算入しないという整理にするわけだから、許可にあたっては念を押してほしい。

事務局・・・ 承知した。

委員・・・ 公聴会での設計者の答弁が不十分と感じる。建築工事の振動に対する住民の不安に対して、施工者まかせの答弁で、解体工事のときと同じだから我慢してほしいともとれる。施工方法の選択についても設計者は責任を持っているはずなので、工法（振動や騒音など）についても、住民の不安を解消するようしっかり説明するべきであり、事務局として説明を求めてもいいのではないか。

事務局・・・ 承知した。

委員・・・ ①国の準則で敷地内の空地に関する内容では、「旋回」できる空地とあり、審査内容では「転回」できるという言葉を使っている。使い分けた理由は

何か。

②目隠し手摺りについて、自動車修理工場側から住宅への視線を遮るものなのか、住宅からの視線を遮るものなのか。外への視線を遮る目隠しであれば、建物から少し離れた位置に設けるべきではないか。

事務局・・・①敷地内で停車し、転回することができるので支障がないと判断しており、特に意図して使い分けてはいない。

委員・・・①旋回とはターンテーブルのことではないか。転回は自走によることを意味していると思われるが、確認してほしい。

事務局・・・①敷地に前進で入り、前進で出ていくことができるようにという規定と考えられる。

委員・・・①自動車が道路に出るときに敷地境界線から 2m下がった位置まで前進で来て、その位置で左右 60 度の見通しが確保できるようにする規定と考えていいか。

事務局・・・はい。

委員・・・②次に目隠し手摺りの高さや性格についてはいかがか。

事務局・・・②2階は新車の納車等に使用するものであり、整備工場・ショールームの利用客が使用することはない。手摺りの役割については、車に乗った運転者の視線が住宅地に向かないように設けられている。また、準則にはライトグレアの低減について記載されており、目隠し手摺りは自動車のライトが外に漏れることを防ぐ目的もあるのではないと思われる。

委員・・・②ライトの対策であれば、1.6mで十分か。住居側の1階には光は向かないと思うが、2階への影響が懸念される。

事務局・・・②乗用車のライトの光を遮るため通常よりも高い手摺りで乗用車のライトの光を遮ることになっている。

委員・・・②手摺り天端が7mとなっている。第一種住居専用地域の住宅の軒の高さに合わせており、窓はそれよりも低い位置にあるという考えではないかと思われる。

委員・・・許可の基準には直接関係ないかもしれないが、平面緑化について、敷地に対する割合は成田市の基準で決まっているとのことだが、建物と塀の間に植栽を植えることを緑化と呼んでいいのか。

事務局・・・緑化の配置について、申請者が成田市と開発指導要綱による協議を行っているところである。植栽の種類は、日影に強い低木を5、6種類選定している。歩道に面している緑地は幅 60cm以上確保しているがさらに指導していく。

委員・・・60cmであれば、植える樹種は限られる。許可の条件とすることはできな

いが、緑化に対して、樹種を含め十分に指導してもらいたい。

事務局・・・承知した。

委員・・・他になれば同意とする。

## **(2) 議事2 報告事項**

事務局から報告事項の説明が行われた。