

令和 6 年度第 3 回平塚市建築審査会 会議録

開催日時		令和 7 年 3 月 1 9 日（水） 1 0 時 0 0 分から 1 1 時 0 0 分まで		
開催場所		平塚市役所本館 6 階 6 1 9 会議室		
出席者	委 員	野会長、白石委員、梶委員、川名委員		
	特定 行政庁	■ まちづくり政策部 武井部長 ■ 建築指導課 田中課長、榎本主管、佐々木主任		
	事務局	■ まちづくり政策課 平田課長、松塚主事		
欠席者	委 員	後藤会長職務代理		
開催形態		■ 公開 ☐ 一部公開 ☐ 非公開	傍聴者	0 名
会 議 録 署名委員		野会長、梶委員		
		1 開会 ・ 事務局より委員過半数以上の出席のため本会は成立する旨を報告。 2 議事 議案 1 建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の許可に係る包括同意基準に基づく報告について（5 件）（公開） ・ 報告案件として特定行政庁より報告がなされた。 議案 2 建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の許可の同意について（1 件）（公開） ・ 提案案件として特定行政庁より説明があり、建築審査会の同意を得た。		

会議内容	9月・11月の平塚市建築審査会での意見についての回答 ○委員質疑 高層ビルや中層のビルの影響で回り風が起こり、自転車が倒れてしまうので、風よけのために外壁を設けているものがあるが、その場合はどうなるのか。 ○特定行政庁回答 開放性を有するものであれば、同様に扱えるものと考えております。 ○委員質疑 三方向囲まれているサイクルポートの場合でも同様か。 ○特定行政庁回答 形態で判断するものになると思いますので、開放性のある建築物として判断するのか、そもそも開放性がないものとして判断するかになりますので、結論としては同じと考えております。 開放性がなければ、包括同意基準のロの2の準耐火建築物にしないといけないという指導をさせていただきますし、包括同意基準もその様になっておりますので、準耐火建築物ではない建築物を認めるということは考えておりません。 ○委員質疑 あくまで準耐火建築物を要求するということか。 ○特定行政庁回答 あくまでも簡易な構造、なおかつ外壁がない不燃材料で造られた建築物でロの2を満たすということです。その基準を満たしていない場合につきましては、基本的に包括同意基準の基準を満たさないという判断になると考えております。 ○委員質疑 建築基準法道路関係規定運用指針の解説は告示文や公的な文書の形で出ているのか。 ○特定行政庁回答 公的な文書ではなく、一冊の本でまとめた解説本として出ており、告示文や通達ではないです。 ○委員質疑 どこが出しているのか。 ○特定行政庁回答 国交省が出しております。
-------------	--

議案 1 について

○委員質疑

1－①は1階建てで9mの高さなのか。

○特定行政庁回答

こちらは、片流れで形状的に屋根の片方が高い形となっております。

○委員質疑

1－②と1－③で空地の奥行きが、39.6m、44.25mとだいぶ長く、その奥にまだなりえそうな空地がありそうだが、長さの規定は包括同意基準の中で、何mを超えた場合には適用外、何m以下の場合には適用などの基準はあるのか。

○特定行政庁回答

本市につきましては、長さの基準はありません。

○委員質疑

それでよいのか。空地を延長する可能性が出てきた時に、一般では安全性の基準として、35mだから車回しが必要という基準があり、そこに1つの安全性の基準があると思うが、その長さを超えて、なおかつ、さらに建つ余地がある場合に、現時点では、安全上で問題ないが、何十年か経ち、問題が出てくるというのはどうなのか。

○特定行政庁回答

その点につきましては、あくまで対象となるのは、平成11年5月1日において、建物がすでに存している場合が救済対象となるので、その後、空地が延長されるということは、基本的にあり得ないと思います。

○委員質疑

今回のように新築で出てくるパターンはどうなるのか。また、1－③の案内図を確認すると、北側も対象となり、建ちそうな場所があるがどうか。

○特定行政庁回答

既存の建て替えの場合ですと、可能性はあります。建物がいない場合には該当しません。

1－③につきましては、平成11年5月1日時点で、建物がありませんでした。加えて、市街化調整区域であり、宅地の要件がないので、この件に関しましては、通路の北側に建物が出現することは、ほぼあり得ません。

○委員質疑

ほぼあり得ないというのは確定ではなく、市街化調整区域でも宅地並みになった場合は建てることは可能か。

○特定行政庁回答

線引き前から宅地でないと要件を満たしません。

加えて、今回の1－③の北側部分につきましては、宅地の要件はありませんでした。

○委員質疑

宅地の要件がないのを確認しているのか。

○特定行政庁回答

確認しております。

○委員質疑

市街化調整区域でなく、市街化区域の場合はどうするのか。

○特定行政庁回答

市街化区域につきましても、平成11年5月1日以前に建物が存していた敷地が救済対象ですので、更地だったとすれば、救済対象ではなく、包括同意基準に該当いたしません。

○委員質疑

そのような相談があった場合には、道路の位置指定や開発許可で、道路を築造しなさいという指導をするのか。

○特定行政庁回答

おっしゃるとおりです。本件につきましても、当初は、市街化調整区域ですので、開発道路の築造を指導しましたが、幅員が4mしかないので、開発道路に必要な4.5mの幅員を確保できず、建築基準法43条2項2号の空地に至ったという経緯があります。

議案2について

○委員質疑

包括同意基準で農業用施設を包括対象にするとしている経緯は何か。

○特定行政庁回答

農業用施設ですと、基本的に敷地・建物を使う車両が非常に限られ、敷地を使う方が専用的に近く、利用者も限られていますので、交通上・防火上・安全上・衛生上で、道路に対する負荷が著しく低く、定型的なものですので、包括案件の対象となっています。

○委員質疑

新しく用途が加わるが、就労継続支援事業所がメインになるのか。

○特定行政庁回答

基本的に就労継続支援事業所がメインというわけではなく、あくまで兼ねるもの、両立する形ということで事業者から伺っております。

○委員質疑

訓練生は何人ぐらいになるのか。

	○特定行政庁回答 訓練生につきましては、最大で20人を受け入れる予定と聞いております。 ○委員質疑 合併浄化槽の処理能力は7人槽と書いてあったが、処理能力を超えていないか。 ○特定行政庁回答 あくまで最大で20人ということで、1日に20人が一か所に集中するということではなく、1日ごとに合併浄化槽の処理能力を超えないレベルのグループ分けをすると伺っております。 ○委員質疑 それは何人ぐらいになるのか。普通の家庭用で設計されている7人槽だと、人の入れ替わりの際に10人が使用した場合に、調整槽があればよいが、処理能力を超えてしまうのではないか。 ○特定行政庁回答 確認したところ、建物内に常駐する方は3人程度ということで、その他グループ分けされた方は、畑や出荷などの外で作業することですので、戻ってくることはあると思いますが、基本的に人数が集中はしないと確認しております。 ○委員質疑 外で作業をするといっても、外で用を足すということは考えられないので、3人常駐がいて、全体の20人の3分の1もしくは、2分の1ぐらいの訓練生が集中する可能性はあると思う。あらかじめ、合併浄化槽の処理能力を考えて、1日の最大許容量はどのぐらいかというのは、把握をした方がよいのではないか。 ○特定行政庁回答 今回の訓練生につきましては、1人で作業ができるというわけではないので、必ず正規の職員1人につき、何人程度というのがございます。人数のお話を最大20名の受け入れとお話させていただきましたが、20名というのは、全体の人数であって、1日当たりにすると、3から5人しか受け入れられないということを承知しております。 今回の計画では、野菜を水洗いした雑排水を合併浄化槽に接続しないということもあり、合併浄化槽の許容量につきましても、支障はないと判断をさせていただきました。 ○委員質疑 土地と建物の所有者は申請者とは別になるのか。 ○特定行政庁回答 土地と建物も申請者の所有となっております。公図と謄本で確認済みでございます。
--	--

	○委員質疑 隣接する農業用倉庫も同様か。 ○特定行政庁回答 そのとおりです。基本的には、農業用倉庫に収穫物を保管して、倉庫から収穫物を出し加工をする形になります。 ○委員質疑 畑があり、その近くに加工場があって、今回、加工場を用途変更し、就労継続支援事業所にするということで、その全体を申請者が運営しているのか。 ○特定行政庁回答 その様に伺っております。 農地については、底地を持っているところと借りているところがありますが、農地を持ち、そこで収穫をしたものを加工・就労訓練という形です。 ○委員質疑 訓練生の交通手段は何になるか。 ○特定行政庁回答 交通手段につきましては、バス、徒歩、家族の方の送迎と確認しています。 ○委員意見 交通量がそこまで多くはならないのだろうと思うが、交通量がかわらないというのは若干疑問に思う。各訓練生が送迎となると、訓練生が5人の場合、10台は増えるの見込んだ方が良く、著しい増加はないかもしれないが、増加は見込まれると思う。 ○委員質疑 用途変更で、就労継続支援事業所が加えられることになったが、令和6年2月の時点では、予定をしていなかったということか。 ○特定行政庁回答 事業所として、開業するにあたり、社会福祉士の雇用が必要ということで、当初からこのような形にしたいという思いはありましたが、社会福祉士の雇用の関係が間に合わなく、今回の申請に至ったという形です。 3 閉会 以 上
--	--