

令和6年度第1回宇都宮市建築審査会

日 時：令和6年11月20日（水）

午後3時30分～午後4時30分

場 所：中央市民活動センター

204 学習室

次 第

1 開 会

2 事務局報告

3 議 事

(1) 付議・協議案件の審査（第一号議案）

- ・ 建築基準法第48条第7項ただし書きの許可（用途地域等（準住居地域））

1 件

(2) 事後報告事案（第二号議案）

- ・ 建築基準法第43条第2項2号の許可（敷地等と道路の関係） 2 件

4 そ の 他

- ・ 全国建築審査会長会議の結果概要について（資料提供）

5 閉 会

令和6年度第1回宇都宮市建築審査会結果	
・開催日時	令和6年11月20日（水） 午後 3時30分～ 午後 4時50分
・開催場所	宇都宮市中央市民活動センター 204学習室
・出席者	
委員	・横尾昇剛委員 ・鶴見健二委員 ・山田麻梨子委員 ・小関裕之委員
	・田村加奈子委員 ・田邊義博委員 ・牧野伸子委員
幹事	・都市整備部長 高橋裕司
	・都市計画課長 石澤裕一 ・建築指導課長 齋藤功
	・消防局予防課指導グループ係長 北崎毅 ・環境保全課長 箱島弘幸
特定行政庁	・建築指導課指導グループ係長 金井秀人, 田村和久
	・指導グループ 岡島裕介, 牟田英二, 矢作優也, 吉村知貴,
	福島瑠璃
事務局	・建築指導課長補佐 阿部茂 ・管理グループ係長 手塚信之
	・管理グループ 本田知之, 西城祐基

会議の結果
第一号議案 建築基準法第48条第7項ただし書きの許可
(用途地域等(準住居地域)) 1件 了承
第二号議案 建築基準法第43条第2項第2号の許可
(敷地等と道路の関係) 2件 了承
会議の要旨
・第一号議案建築基準法に基づく許可の同意を行った。
建築基準法第48条第7項ただし書き(用途地域等(準住居地域))の許可案件,
1件を報告した。
報告後,最後に議長が決を採り,全員一致にて了承された。
・第二号議案建築基準法に基づく許可の報告を行った。
建築基準法第43条第2項第2号(敷地等と道路の関係)の許可案件,2件を報告した。
報告後,最後に議長が決を採り,全員一致にて了承された。

会議録	
議長	・ 本日の会議録署名委員として、牧野委員を指名する。 ・ それでは、特定行政庁から報告をお願いします。
特定行政庁	■第一号議案 建築基準法第48条第7項ただし書きの許可（用途地域等（準住居地域）） についての説明 1件
田村委員	・ 南側の出入口は従業員目的とのことだが、図面に乗用車程度の出入口と記載があり、従業員に限定されていない書き方となっているが問題ないか。
特定行政庁	・ 従業員以外の車は南側出入口の利用は無い。 ・ 許可図面の図面表記を適切な表現に修正する形で対応させて頂く。
田村委員	・ 計画建物は準住居地域内ぎりぎりに収まるように計画されているが、第一種住居地域に越境すると何かに抵触するのか。
特定行政庁	・ 建築基準法第48条の用途制限の規定により、敷地の過半が属する用途地域が敷地全体の制限となるため、第一種住居地域に越境したとしても法的な制限内容が変わるものではない。 ・ 第一種住居地域に配慮しこのような計画となっている。
鶴見委員	・ パブリックコメントにおいて洗車場は作業場の床面積に含むという解釈がされたことにより、以前の取扱いと変更になるため、審査会で判断頂きたいということによいか。
特定行政庁	・ 洗車場を含めた作業場面積が300㎡以内であれば審査会付議を不要としているところであるが、許可準則においては必ずしも300㎡以内でなければ許可できないというところではなく、300㎡を超える場合は、審査会に付議し環境への配慮を含め総合的に判断頂くものとしている。 ・ また、過去の案件との兼ね合いで言うと、パブリックコメント以前に3件程度作業場の面積に洗車場の面積を含まない取扱い事例がある。 ・ 今回の計画では、洗車場が明確に区画され一体利用がないという点や環境への適切な配慮が認められること等から、特定行政庁としては許可相当と判断しているものである。
鶴見委員	・ 今後同様の事案がある場合は、今回と同様の取扱いをするということによいか。
特定行政庁	・ 市の許可基準として同様の取扱いを行っていく。
議長	・ 洗車場の造りなども踏まえ判断していくということかと思う。
特定行政庁	・ ご指摘の通り、洗車場の屋根や外壁についても遮音性能のある造りであること、シャッター等で明確に区画されていること、騒音検討をクリアしていることなど総合的に判断していくものと考えている。
山田委員	・ 建築基準法では150㎡以内とする中、例外として300㎡以内は許可できるものとして令和2年6月1日施行で許可基準を定めたということによいか。
特定行政庁	・ ご指摘の通りである。
山田委員	・ 令和元年のパブリックコメントで洗車場を含むとの解釈が示された後に、令和2年6月に許可基準が定められているが、許可基準の取扱いにパブリックコメントの解釈を適用していないように思われるが。
特定行政庁	・ 建築基準法の規定についてパブリックコメントで洗車場を含むとの解釈が示されたことから、許可基準においては、洗車場を含む作業場の床面積が300㎡以内の自動車修理工場について審査会同意を不要としている。 ・ また、洗車場を含む作業場の床面積が300㎡を超えるものについては審査会の同意を要するものとし、かつ、洗車場を除いた作業場の床面積については300㎡を上限として許可を行うという形で運用をさせて頂いている。

山田委員	・今の説明の運用自体は、許可基準には記載はあるか。
特定行政庁	・記載は無い。 ・補足であるが、300 m²という準則は平成 5 年に国から示されたものであり、自動車修理工場が今回の国道 4 号線のような広い道路の沿道に立地する中で、広い作業場が必要ではないかという全国的な議論を経て準則が取りまとめられている。また、準則の趣旨として、300 m²を超えるものを禁止するものではない旨が申し添えられている。 ・そのため、やむを得ず 300 m²を超えざるを得ない場合については、騒音や振動といった環境影響や交通上の影響等に如何に配慮されているかという点を審議の上判断していくものと考えており、本計画については、計画内容を踏まえ許可相当を考えているところである。
議長	・洗車場を含めて 300 m²以内であれば審査会を経ず許可となるところ、今回の計画では、洗車場を含めると 300 m²を超えるため、審査会での審議を経て判断していくものかと思う。
山田委員	・本来 150 m²以内という中で、300 m²以内は特例許可で審査会同意が不要、300 m²を超えると審査会同意が必要な特例許可ということで、今回は例外の例外というか、二段階外れているといった認識でよいか。
特定行政庁	・ご認識の通り、自動車修理工場の許可は二段階となっており、通常規定、同意不要案件、同意必要案件という基準となっている。
山田委員	・洗車場が何台分であればといった 300 m²に含まれない洗車場部分の台数などの規定はあるか。
特定行政庁	・現在のところ設けていない。 ・基本的な想定としては、洗車場を含まない作業場の面積と比較し洗車場の面積が過大となる計画が出た際には、その点が審査会での議論のポイントになってくるものと考えている。
山田委員	・どの程度が過大なのか見当がつかなく、審査が難しいのではないか。 ・現在のところ洗車場の規模が青天井であり、基準がなく審査ができないのではないか。
議長	・規模という観点の他に、環境影響への配慮といった観点から審議するという考え方もあるのではないか。
特定行政庁	・補足として、これまでの許可実績としては、この規定ができる以前の実績として機械式洗車場が 1 台附属しているケースがほとんどであり、今回も機械式洗車場が 1 台附属しているということで、これまでの許可実績との整合もとれており適切と考えている
田邊委員	・機械式洗車場が建物に入っていない場合はどう考えるのか。
特定行政庁	・許可を要するものについては機械式洗車場を建物の中に入れなければならないというのが許可基準となっている。 ・以前は屋外に洗車場があるケースもあったが、許可基準を定めるより前、国の基準が示された中で、機械式洗車場には外壁や屋根を造らなければならないとなっており、今は必ず建物の中に機械式洗車場が入る形となっている。
田邊委員	・300 m²というルールができた趣旨は。300 m²という数値そのものの意味がポイントかと思う。 ・その中で、洗車場は建物の中という環境配慮などにより許可基準を満たすのであれば、今般の社会情勢を鑑みて判断するということかと思う。
特定行政庁	・面積基準の根拠が国から示されているわけではなく、環境基準が示されているところで、洗車機も含めて騒音・臭気といった周辺環境への配慮という観点から基準と照らして判断するものと考えている。

田邊委員	・ ポイントは環境への配慮の観点であり、面積は運用上 2 倍までといったようなものと認識しておく。
特定行政庁	・ 今回の計画は、洗車機は遮音壁及び遮音性能のある屋根で覆う造りとなっており、環境への配慮がなされているものと考えている。
牧野委員	・ 図面では「従業員駐車場」が 3 台となっているが、従業員は何人を想定しているか。 ・ 従業員が通勤する際、出入りの際の渋滞や交通の安全等の近隣への影響は考慮されているか。 ・ 「自動車のすれ違い等に配慮した出入口の計画」と図面に記載があり、通行に配慮しているようだが、従業員以外の利用は想定していないということによいか。
特定行政庁	・ 従業員数は 30 人程度の想定となっている。 ・ 従業員の通勤用の駐車場は、近隣に別の駐車場を設けており、計画地内の「従業員駐車場」は、営業等に行く際の資料等の積み込み等に利用するものと想定しており、多くても 1 日に十数台である。 ・ また、事前相談の段階で、幅員 4m の道路に面して出入口を造るということに、特定行政庁としても懸念があったことから、協議を重ね、安全性の確保の観点から自主後退ということで申請者側に判断頂いたものである。
牧野委員	・ 特定行政庁としてのご助力があつてのものとして理解した。 ・ 従業員の駐車場が他にあるのであれば、朝の時間帯の交通も大丈夫かと思う。
議長	・ 今後もこういった案件は出てくるかと思うので、基本は環境的な観点から判断するものかと思うが、面積の考え方など他市事例等があれば今後共有していければと思う。
田邊委員	・ 準住居地域内に建物を収める計画は、申請者の法令順守の意識が窺える。また、その他にも子ども 110 番など周辺地域への貢献意識が窺えるが、これは許可するにあたっての指導なのか、または申請者側からの申出であつたのか。
特定行政庁	・ あくまで許可基準に適合していれば許可できるものであり、理由書にある地域貢献については申請者側のご意向ということで取り組んで頂いている。
田邊委員	・ 申請者がいろいろ貢献意識を持っているということで理解した。
議長	・ そういった意識を持つ事業者が増えていくとよいと思う。
田邊委員	・ 都市計画側から言うと、準住居地域については自動車修理工場等の集積を図っている。そういった場所を指定しているということであるため、こういうところで許可案件ではあるものの出てくるというのは、もともと警察署という場所ではあるが、自然な形なのかなと思う。
議長	・ その他何かあるか。 (意見無し) ・ 無いようなので、第一号議案については同意するということによろしいか。
委員一同	(異議無し)
議長	・ 第一号議案については同意するものとする。 ・ 以上をもって第一号議案の審議を終了する。
議長	・ 続いて第二号議案に移る。 ・ 特定行政庁からの報告をお願いする。
特定行政庁	■第二号議案 建築基準法第 4 3 条第 2 項 2 号の許可（敷地等と道路の関係） についての説明 2 件
田邊委員	・ 今泉新町の案件について、現況はどのようなになっているのか。
鶴見委員	・ 1 件目の案件は川の橋について占用許可を頂いているかと思う。 ・ 2 件目の案件は青地等となっており、実際は赤道と記載があり道路敷であるかと思うが、こういったものは占用許可は不要なのか。

特定行政庁	赤道部分は、道路管理者に意見照会を行い、通路として利用できるということを回答頂いている。
田邊委員	- 全面がそうであればいいが、赤道の形態はどうなっているのか。部分的に赤道ということか。 - 赤道は市道か。市が管理しているのか。
特定行政庁	- 前面道路の建築基準法上の道路種別は2項道路で、みなし4mの道路となっており、敷地との間の部分は一部が赤道、一部が民地となっている。 - 当該箇所は屈折している赤道が当該道路との間に入ってしまった場所である。 - 法定外道路であり市が管理している。道路認定はされていない。
議長	- その他よろしいか。 (意見無し) - 第二号議案については了承するということによろしいか。
委員一同	(異議無し)
議長	- 第二号議案については了承するものとする。 - 以上をもって第二号議案の審議を終了する。
特定行政庁 審査会長	■その他 全国建築審査会長会議の結果概要について（資料提供）