

# 令和3年度 第2回 成田市建築審査会 議事録

## 1 開催日時

令和3年11月10日（水）午後2時から午後3時30分まで

## 2 開催場所

成田市花崎町760番地

成田市役所 行政棟6階 中会議室

## 3 出席者

（委員）

廣田委員（会長）、菊地委員、宗藤委員、鈴木委員、並木委員

（事務局）

土木部 川崎部長

建築住宅課 大須賀課長、津島主幹、杉本主幹、松本係長、  
鈴木（哲）係長、岡村副主査、菊池主任技師

## 4 議題

議案第1号 建築基準法第48条第5項（建築物の用途）の規定による  
許可の同意について

報告第1号 第68回全国建築審査会長会議の報告について

## 5 議事

### 議案第1号

### 建築基準法第48条第5項（建築物の用途）の規定による許可の同意について

#### ■委員

議案第1号について、事務局から説明願います。

#### ■事務局

（事務局より資料に基づき説明）

#### ■委員

では、議案第1号について審査に入ります。ご意見、ご質問等がありました

らお願いします。

■委員

本件は、公益性がある建物ではなく、一種住居地域という事なので住居の平穩を害しないかという事が問題になるかと思う。今は住宅がすぐ近くに建っていないとの事ですが、北西の道路を挟んだ更地の部分に将来住居が建つ可能性はあるのでしょうか。

■事務局

隣地の更地の件でございますが、現時点では建物の計画は伺っておりませんが、用途地域等から住宅の建築も可能と考えております。

■委員

そうしますと、音の問題を慎重に考える必要があると思われ、今回の工場は年間5,300台以上を処理する予定で瞬間的に音がします。推測値では条例の範囲内との事ですが、騒音対策として資料に屋根や天井、壁などにグラスウールを充填するなど、建物自体の色々な部材等で工夫すると記載されているのですが、今回の審査の資料には、施工図面のような詳細の図面はない。

今回、用途許可を求めるうえでは、そこまで準備されていないのでしょうか、今後、どういう形で履行確保されるかというところを伺いたい。

通常ですと、このあと建築確認を経て最終的にはその完了検査が流れとしてあるのですが、通常、施工図面のような、どういう部材を使用しているものは記載されていない事が多いと思う。

今回の草案の施工内容について、どういう形で履行確保されているのか、それをどういう形で確認するのか、お伺いしたいと思います。

■事務局

現時点で、具体的に詳細な部材までは分かっておりませんが、工事完了後に建築主から報告書の提出を指示しており、報告書の内容で状況が確認できない場合は、現地確認も行う事で対応したいと考えております。

■委員

報告書を頂くのは、建築確認後から工事が完了する過程で、どの段階か。

■事務局

工事が完了してからとなります。

■委員

それにより、施工の内容をきちんと確認し、当初の計画のように履行されているか確認するということですね。

■事務局

さようでございます。

■委員

何点かお伺い致したいと思います。

まず、今回、自動車修理工場で用途地域が第一種住居地域の場合の許可基準が資料に示されていますが、これ以外の用途においても許可の物件が想定されるわけで、自動車修理工場以外の用途の許可基準を全て市で用意するとなると、膨大な数の許可基準を策定することになりますが、どのような用途で、どのような用途地域での許可基準を今お持ちであるのかをお伺いしたい。

また、その許可基準は成田市独自で策定されているのか、或いは国で統一的なものがあり、それに沿って策定されているのか、また、それは公開されているのか、内部的な資料に留められているのか、ということをお伺いしたい。

2つ目として、国道51号側は国道用地という事で相当な幅が確保され、専用の積載用出入口があり、アスファルト舗装されているように見えますが、出入口部分の整備や将来の管理者についてお伺いしたいと思います。

3つ目としまして、先ほど、利害関係者の設定について敷地から概ね50mにお住まいとか、仕事をなされている方というご説明がありましたが、50mというのはどこかで規定されているものなのかお伺いいたします。

■事務局

第1点目の許可基準についてですが、当市では現時点で用意してある基準は、自動車修理工場で用途地域が準住居地域、第1種住居地域の場合を想定したもののみとなっております。

■委員

この質問は、これから用途地域の変更があった時に、今回は公益の施設ではないケースなので、今後、これを認めた場合に多々そういう案件が出てくることが想定されるため、どういう基準で審議にかけていくのかという趣旨だと思います。そういうご質問でよろしいですか。

■委員

はい。

■委員

案件が出た場合にその都度対応していくのか、又は公益性の高いものを基準とし審査をするのかしないのか、どういう基準で対応を図るのかということです。

■事務局

その都度、許可基準と照らし合わせて検討していく形になるかと思えます。また、今回、資料で示した許可基準は、他の行政庁の許可基準を準用しております。

次に、利害関係者の50mの範囲についてですが、昭和48年12月14日に国が示した基準がいくつかあり、1つ目として、許可に係る建築物の敷地の外周から50m、物件によって100mの範囲内に土地・建物を所有する者。2つ目として、許可申請者。3つ目として、計画敷地の土地所有者となっております。

次に、国道51号側の国道用地の出入口についてですが、千葉国道事務所が継続して管理を行い、舗装等については、現状のまま使用されると伺っております。

■委員

許可案件が出た時点で、他の行政庁の許可基準を参考にしながら成田市として必要な許可基準を独自に作成していくということが想定されます。今は1つしか許可基準がないので、案件が出た時点で許可基準を追加していくということなのかを確認をさせていただきます。

又、公開されているものなのか、非公開なのかもお聞きしたい。

■事務局

まず、許可基準につきましては、用途も多種多様なものが想定されるため、その都度、検討して参りたいと思います。

公開、非公開についてですが、非公開とさせていただきます。

■委員

ありがとうございました。

■委員

これまでの説明と写真から、西側の隣地はお客様用の出入口通路として使用するものと理解したのですが、この道の性格はどういうものか。

資料の配置図で、お客様用の駐車場、市道側の方からも出入りがメインにな

るかと思うのですが、先ほどの国道側と敷地西側の写真を見ると道路状に舗装されているようなので、ここも出入口として使用されると受け取ったのですが、そうであればどういう性格の土地であるのかをお聞きしたい。

■委 員

西側の駐車場 11 台というところの右側にメッシュフェンスと書かれているが、そのあたりの事か。

■委 員

そうです。

■委 員

利用想定というご質問か。

■委 員

出入りをするのかという事です。メッシュフェンスと書いてあるので出入りはしないという事でしょうか。

■事務局

駐車場 11 台の脇の部分については、出入りはございません。

■委 員

わかりました。

申請建物 1 の赤で囲まれている部分の中にお客様用駐車場と試乗車用駐車場があるのですが、これらの面積がどの位あるか、附属車庫という取扱いになっているかを伺いたい。

■事務局

資料の色がついていない部分のお客様駐車場、試乗車用駐車場及び車両が通行する部分については自動車車庫という事で約 498 m<sup>2</sup>ございます。こちらの部分についても建築物と考えております。

■委 員

第一種住居地域内の車庫の制限は、単独より附属の場合の方が緩和されますが、今の面積はその範囲内に収まっていますか。

■事務局

収まっています。

■委員

今回の場合の制限は、附属自動車車庫とした場合何平米になるのか。700 m<sup>2</sup>弱くらいか。

■委員

附属車庫面積はクリアしているという認識でよろしいか。

■事務局

よろしいです。

■委員

その根拠条項をお示しして頂けますか。

■事務局

建築基準法施行令第130条の7の2におきまして、第一種住居地域内に建築する事ができる大規模な建築物という規定がございます。

第三号で「建築物に附属する自動車車庫で、当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもの（3階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。）」という規定がございます。

■委員

資料によると、コンプレッサー置き場というものがありますが、他に原動機があるか、原動機によっては単独で用途の制限を受けるものがあるため、それが制限の範囲内であるかの確認をお願いいたします。

■事務局

まず、対象となる原動機はコンプレッサー置き場にあるもののみとなっています。実際に使われるコンプレッサーは、低騒音型のもを使用するという事で、出力が1台3.7kwのものを2台で合計7.4kwとなっており、第一種住居地域内において合計出力が7.5kw以下としなければならないという規定をクリアしています。

■委員

コンプレッサーの件については承知しました。他に、例えば自動洗車機は原動機付きだと思いますが、他に原動機があれば、単独で制限を受けていないかをお聞きしたいと思います。

■事務局

工場調書から、門型洗車機は3.65kwの原動機が2台で7.3kwとなっています。こちらの原動機につきましては、制限を受けるものに該当するか調べさせて頂き、後ほどご回答させて頂いてもよろしいでしょうか。

■委員

わかりました。

■委員

今の質問は、その他に原動機付のものはないかということです。

■事務局

他にもございます。

■委員

雨水の関係でお伺いしたいのですが、雨水以外の排水は下水管に排水で、雨水は浸透させてという事でしたが、建物の屋根がかなり大きな面積になると思われ、昨今、雨の量も短時間で増えてます。

山を削って整地した場所と思われ、雨水は浸透式で貯留槽に貯めるという事ですが、貯留槽の大きさなどは屋根の面積に応じて検討されたかお伺いします。

■事務局

雨水の処理につきましては、成田市の開発行為等指導要綱というものがあ  
り、今回はこちらの対象となっていますので、その中で検討しており、特段問題が生じるとは何っておりません。

■委員

ありがとうございます。

■委員

申請者はこの土地を所有するのか、又は賃借するのか。もし賃借するのであればどのような契約になっているか、お分かりであれば教えて頂きたい。

■事務局

敷地の大半は、申請者が既に所有しております。また、敷地内の一部に水路がありますが、敷地として使用する事について担当部署と協議済でございます。

■委員

資料の騒音レベルの測定基準は、どのように設定されたか。

又、グラスウールとロックウールのお話がありましたが、何グラムのものを採用して基準を満たしているのか。

その2点について説明して頂ければと思います。

■事務局

騒音の音源は大きく分けて作業場、洗車場、室外機の3つのエリアに分けられます。作業場では複数の機器を使用する事から、各機器の音を合成して計算しております。

次に、各音源から敷地境界線上の測定点までの距離による音の減衰及び外壁材による音の透過損失を考慮して、各エリアの測定点で騒音値を計算しています。音源が複数ある場合は、それらの騒音値を合成して最終的な予測値を算出しております。

グラスウールの件ですが、コンプレッサー置き場については、内壁で立米あたり24kgのものを使用しており、厚みは50mmとなっております。

外壁につきましては、発泡ウレタンを吹き付けしており厚みは25mmとなっております。

■委員

ロックウールの場所とグラスウールの場所がありますよね。

■事務局

洗車場の内壁ではロックウールを使用しています。仕様は今確認させていただきます。

■委員

洗車場の方は結構です。ありがとうございます。

最後に、公聴会の案内ですが、土地の所有者へも案内は出されているという認識でよろしいですか。

■事務局

はい。出しています。

■委員

お願いになりますが、先程、原動機関係の質問をしましたが、危険物などを記載した工場調書という規定の様式があるかと思いますが、差し支えなければ会議資料に追加をお願いしたいと思います。

次回からも、用途制限の許可の場合は同様をお願いしたいと思います。

■事務局

今、工場調書の準備をさせていただきます。

■委員

資料で作業場部分の床面積が 278.16 m<sup>2</sup>と記載されており、凡例のとおり水色で着色されていますが、この 278.16 m<sup>2</sup>というのは水色で着色された部分のという事よろしいでしょうか。

同じ部屋の中で、真ん中に白塗りの部分がありますが、これはどのような扱いですか。作業場の部分に含めなくて良いのか、面積算定の考え方について伺います。

■事務局

作業場部分の面積 278.16 m<sup>2</sup>は、水色で着色した部分です。

白塗りの部分は作業場までの車路であり、作業場と車路の境界には区域を明確にするために床にラインを引く計画となっています。

■委員

車路は作業場の面積に含めていないとのことですが、その根拠や考え方をお聞かせいただければと思います。

■事務局

こちらの取扱いにつきましては、他の行政庁の事例等を参考に判断しています。また、車路の部分については、申請者から、その部分では作業等は行わないとの事で、平面図等へ記載して頂いております。

■委員

一般的に他の事例でも作業場というのは対面形式をとる場合が多いと思いますが、車路の部分を面積に算入していないという事例をチェックした資料があ

りますか。事例だけで結構ですのでご紹介いただければ。

根拠とされた他の行政庁の事例をお示し頂ければ皆さん納得いくかと思いますがいかがですか。

■事務局

資料が手元にございませので、提示は後ほどになってしまいますがよろしいでしょうか。

■委員

後日、添付資料として提示頂ければと思います。

■委員

今の件について他の行政庁の事例があるとの事ですが、根拠と理由も合わせて確認をして頂ければと思います。

■委員

今、工場調書がお手元に届いているかと思いますが、ご確認いただいて質疑を進めていただきたいと思います。

■委員

今、拝見いたしました。原動機については単独で制限を受けているのはコンプレッサーのみという事でよいでしょうか。

危険物もこの中に記載がありますが、これも第一種住居地域内の危険物の量の制限以内であるという事でよろしいでしょうか。

■事務局

コンプレッサーにつきましては、先ほどご説明させて頂いた通りとなっております。危険物につきましては、こちらの用途地域で可能な量となっております。

■委員

基準をお示し頂けますか。

■事務局

合計の計算につきましては、後日回答させて頂きたいと思います。

■委員

分かりました。

■委 員

その他、ないようですので議決に入りたいと思います。  
議案第1号について同意する事としてよろしいでしょうか。

■各委員

はい。

■委 員

ありがとうございます。  
それでは、異議なしと認めまして同意する事と致します。

報告第1号

第68回全国建築審査会長会議の報告について

■会長職務代理者より、会議の概要について報告あり。

6 傍 聴

傍聴者2人（うち記者0人）

7 次回開催日時（予定）

令和4年2月8日（火）午後2時から

8 事務局からの報告

質疑中に求められた追加資料等については、次回の審査会にて事務局より報告を行う。