

令和5年度 第1回 成田市建築審査会 議事録

1 開催日時

令和5年8月9日（水）午前10時から午前10時45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）、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、金澤主幹、戸松係長、成毛主査
大須賀主査、栖関主任技師

4 議題

議案第1号 建築基準法第56条の2第1項（日影による中高層の建築物の
高さの制限）の規定による許可の同意について

5 議事

議案第1号

建築基準法第56条の2第1項（日影による中高層の建築物の高さの制限）の規定
による許可の同意について

■委員

議案第1号につきまして、事務局から説明をお願いします。

■事務局

（事務局より資料に基づき説明）

■委員

それでは第1号議案につきまして審査に入らせて頂きます。
ご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。

■委員

皆さんが資料を見ている間に、私から一点。
資料の左側の凡例で、病院敷地売却により敷地が縮小した部分が薄い緑色になっていますが、それは図面上でどこになりますか？

■事務局

図面右側にあります。飯田町並木町線と書かれている線の延長線のところの赤い敷地境界線のその間に、少し薄く緑色で塗られております。見づらくて申し訳ございません。

■委員

赤い線と小さい文字が入っているところですね。はい、分かりました。
そこが、売却したことによって、日影の制限を超えたということですね。
はい、ありがとうございます。

■委員

最初に、私の方から資料で気が付きましたこととお話しさせていただきました、その後、質問とさせていただきます。

最初に資料の地域・地区等につきましてですが、事前に頂いた資料では、第一種高度地区という言葉が有りませんでして、これは掲げられるべき事項ではないですかということを最初の資料では気になっていたのですが、本日の資料では掲げられておりますので了解します。

それと2つ目ですが、資料の日影規制の基準線という言葉ですが、本来ならば敷地境界線という言葉が、法律とか県施行条例等で使われている言葉だと思うのですが、ここでは基準線と掲げられておまして、それは法律の第3項にも敷地の周囲に道路等があった場合には、その道路の幅員の1/2外側のラインを敷地境界線とみなすと書いてあるものですから、それをここで基準線と掲げられていると思うのですが、その説明をこの資料のどこかでして頂きたかったです。

具体的には周りの道路等の幅員、今回の道路は幅員10m以下の場合だと思うのですが、政令で見ますと10mを超えるとまた違った基準線となるようです。たまたまここは10m以下だったので、その10mの5m外側が基準線と、その説明をしていただきたく思います。

併せて、資料に道路中心線と書いてあるのですが、基準線という言葉が資料にはない。私も今回頂いた限りは、法律とか施行令をきちんと理解しておかないといけないと思い、必死になって法律や施行令を見たのですが、この基準線という言葉はどうも使われていない。そこをもう少し資料の説明に努めて頂き

たかったという思いです。

それと、資料に関して3つ目ですが、資料の許可の計画の適否についてですが、中身については全く異論はございませんが、一番下の建築基準法質疑応答集の枠の一行目、「既存不適格建築物の増改築隣接する一般宅地の宅地に」の一文で、「増改築」と「隣接する一般宅地」の間に、何か言葉が抜けているように思いまして、何が抜けているのかお話ししていただきたい。

以上、資料について気が付いたことです。

次に、質問させていただきたいと思います。

当初の日影については、適格なものだったと説明されましたが、具体的に市ではどのような方法で確認されたのかということをお話していただきたいと思えます。

質問の2つ目ですが、近隣説明会がなされたということ、よく分かりました。この近隣説明会の実施の根拠につきまして、何か法令等に根拠となるものがあるのか、あるいは市の指導でなされたのか、あるいは任意に日赤でなされたのか、そこをお伺いしたいです。以上です。

■委員

ありがとうございます。

一点目のご質問は、敷地の売却前は不適格ではなかったのかということについて、売却される時にどういう確認がなされたのか、ということだったと思えます。

二点目は周辺への説明は、指導によるものなのか、何を根拠に行ったものか、その二点だったと思えます。よろしくお願ひします。

■事務局

まず、一点目ですが、当初の大きい8階建ての建物の確認申請が平成10年に行われていて、その後、平成12年12月15日に完了検査を受けております。当初の日影に関しては、確認申請の中で審査しているものと考えておりますので、そこで適確に判断されたと考えております。

売却の時に、どのような日影の検討がなされたかと言うのは、資料が残っていないことから分かりかねます。

二点目の近隣説明ですが、今回の許可に関しては公聴会を行う必要はないのですが、利害関係者の範囲については、昭和48年12月14日の国からの通達に示されておりまして、それに従って敷地境界から50mの範囲に関して説明を行いました。

■委員

今回は既存不適格の案件だったので、説明を設けたということでもよろしいですかね？よろしいでしょうか。

■委員

資料の3つ目の枠のところは、言葉が何か欠けていたのであれば、今の時点でお分かりであれば、教えていただきたいのですが。

■委員

資料についての3点目、全てご説明頂ければと思います。

■事務局

資料についてですが、「既存不適格建築物の増改築」のところで改行が行われていないため、不自然な文章になってしまいました。申し訳ございませんでした。

■委員

改行ですか？

■事務局

はい、改行です。

■委員

基準線についてはいかがですか？委員の解釈でもよろしいでしょうか？

■事務局

基準線については、委員の解釈で問題はございません。

■委員

はい、整合をつけていただくということでもよろしく申し上げます。

■事務局

はい、分かりました。

■委員

その他、ご質問、ご意見等は？

■委員

2点程お伺いしたいのですが、まず一点目は、既存不適格で今回、日影の許可と言うことですが、これまでもそのような許可の事例があったかどうか、今回は初めてのことかどうかお伺いします。

それから、二点目といたしましては、資料に関連しますが、今回日影が超過しているところの道路は、幅員が10mとされておりますので、そうしますと道路中心線が敷地境界みなし線と言うことで、この分が緩和になると思うのですが、そうした時、右下の拡大図ですと、道路中心から5mのラインと、青の破線と、もう一本下に黒い実線があり、これがずれているのは、作図でずれたのかどうか。

それと、5mラインが敷地の反対側の道路境界線になるはずなんですけれども、それについてもはっきりしませんので、5mラインのところ本来ならば道路境界線というのも同じラインになるはずなので、もしそうであれば、それも追加で記入したほうがはっきりするのではないかと、それについてお伺いしたいと思います。以上です。

■委員

今回は、幅員10m道路だったということで、超過しているということですね。

■事務局

はい。

■委員

そして、その道路幅に関係なく道路中心線からの5mラインと10mラインを記しているという解釈でよろしいですか？

■事務局

はい。

■委員

そして、今回の委員からのご意見は、今回10m道路だったということの道路ラインも、ここに入れた方がよいのではというご意見でよろしいですか？

■委員

そうです。

■委 員

では、事務局、見解をお願いします。

■事務局

委員からおっしゃっていただきました、道路境界線と言う部分と道路境界のラインと言う形で図面の修正をさせていただいて、後ほど郵送でお送りします。

■委 員

郵送は結構だと思うのですが、道路ラインも入れていただくということで、委員、よろしいでしょうか？

■委 員

はい。

それで、今の図面ですが、この黒い実線のラインと青い破線の5mラインがずれています。これは実際にずれるのでしょうか？あるいは作図の関係でずれたということなのか？そこを確認したいです。

■委 員

この黒い実線の部分が何を表している線なのかということですね？

■委 員

そうです。

■事務局

そちらに関しては再度確認とりまして、後ほどご連絡させていただきます。

■委 員

委員、よろしいでしょうか？

■委 員

はい。

■事務局

あと、同じような日影の許可で他の物件があるかというご質問ですが。

■委 員

1点目の質問ですね。

■事務局

日赤で法56条の2という形でということによろしいでしょうか？

■委 員

はい、そうです。

今回が初めての既存日影の許可なのか、以前にも許可を受けた経歴があるのか。

■事務局

日赤での日影に関しては今回が初めてで、その他には法48条の用途の許可を立体駐車場建築時に行っております。

■委 員

そうすると、敷地売却後、新たな建築は今回が初めてだったということですか？

■事務局

敷地の売却に関しては平成10年に行っている履歴があったのですが、その後の建築としては、先程申し上げました、立体駐車場、MRI棟という建物の増築がありました。経緯は分からないのですが、立体駐車場の許可申請書を確認したところ、敷地形状は売却前の敷地形状のまま行われていました。そのところ、日赤さんにも確認を取ったのですが、経緯は分からないという状況になっておりまして、今回、改めて許可をとるという形で整理させていただきました。

■委 員

そうすると、図面上にある計画建物①という建物の他に、売却後建設されたものというのはどれになりますか？

■事務局

資料を見ていただきまして、全て繋がっているので建物としては②になるのですが、図面向かって左上にある②診療棟の立体駐車場と⑤研修棟の脇にあります②診療棟のMRI棟、こちらの建築が平成10年以降に行われたものになります。

■委員

そうすると、委員のご質問にあった件でいいますと、今回は①の計画建物と なっていますけれども、この②のMRI棟と立体駐車場も現実的にはスルーして いたということでしょうか？

■事務局

経緯は分からないのですが、当初の敷地のまま行っていたというのは確認で きましたので、当時に日影の許可も行うべきだったのかなというところはござ います。

■委員

それは今回の審議には入れなくてもよいということですか？

■事務局

売却した道路拡幅用地に関してですが、内部で確認を取ったところ、道路区 域の変更が未だなされていない状況でございました。

■委員

なるほど。

■事務局

なので、道路の一部ではなく敷地ではありましたが、今回改めて日赤さんか ら申請の相談を受け調べてみると、道路という形状で実際使っておりますの で、今回改めて道路区域変更を行いまして、売却敷地を敷地から外した形での 許可となります。

■委員

ありがとうございます。

そのような途中経過があったという、経過措置の間だったということでご理解 いただければと思います。委員、よろしいでしょうか？

■委員

はい。

■委員

その他、いかがでしょうか？

■委員

先程、令和2年度に成田市が特定行政庁になって本日で3つ目が日影規制の今回の案件だと思いますけど、それ以前は県の審査会に諮られていたのだと思いますが、もし資料的に整っているならば、日影規制に関して以前何かこういう懸案があったというのがお分かりであれば、お話ししていただければと、なければ次回でも結構でございます。

■委員

はい、事務局お願いします。

■事務局

市内で、日影の許可を取得したものとしては、加良部にあります成田国際高校の校舎、赤坂にありますボンベルタ、幸町にありますNTTの電話局について、県で許可を行った履歴がございます。

懸案事項については分からないのですが、今までの許可をしたものに関しては以上になります。

■委員

よろしいでしょうか？

■委員

はい。

■委員

ありがとうございます。

ちなみに、既存不適格の日影につきましては、平成31年だったと思うのですが、全国建築審査会会長会議が年に1回行われておりまして、そこでの勉強会の席で、国交省から既存不適格の追加について、日影が増加しなければ、それを審査に上げなくてもよいという基準ができて、それまでは既存不適格の中に、新たに建築するときには、新たに同意を求めなさいとなっていたが、その同意も必要なくなり、これまでの規制していた状況から、空き家問題もあるかと思うのですが、緩和する方向が増えているなど、私の個人的な感じですが、そんな方向にあるのではないかという認識があります。

参考までに、今回の案件とは少し違いますけれども、同じ既存不適格ということでしたので、ご説明させていただきます。

それでは他にないようですので、議案第1号について諮りたいと思います。

同意することとして宜しいでしょうか？

■各委員

はい。

■委 員

はい、ありがとうございます。

それでは、同意することとさせていただきます。

6 傍 聴

傍聴人 0人

7 次回開催日時（予定）

令和5年11月7日（火）午後2時から