

平成 30 年 度

第 2 回 浜松市建築審査会

会 議 録

平成 31 年 1 月 9 日

浜松市役所本館 5 階 51 会議室

## 平成30年度 第2回 浜松市建築審査会会議録

1 日 時 平成31年1月9日(水) 午前9時30分

2 場 所 浜松市役所本館5階 51会議室

### 3 審議案件等の概略及び審議結果

(1) 建築許可に係る同意について

- ・工業専用地域内において許可を必要とする建築物の新築

(一戸建ての住宅：東棟)

#### 審議結果 継続審議

- ・工業専用地域内において許可を必要とする建築物の新築

(一戸建ての住宅：西棟)

#### 審議結果 継続審議

(2) 報告

- ・建築基準法に基づく包括許可

(3) その他

### 4 出席者

\*浜松市建築審査会

会 長  
委 員  
委 員  
委 員  
委 員  
委 員

村田 和彦  
松本 直己  
神谷 守  
中野 江里香  
藤村 有希子  
森川 恭徳

\*特定行政庁建築行政課

建築行政課長  
建築安全グループ長  
建築安全グループ

大村 兼資  
足土 真一  
伊藤 浩

\*事務局建築行政課

建築行政課長補佐  
建築総務グループ長  
建築総務グループ

鈴木 吉弘  
石塚 正通  
早津 陽一郎

\*北部都市整備事務所

北部都市整備事務所長

鈴木 浩治

### 5 傍聴人

(報道関係者) 1名

## 6 会議録

### 1. 開会

事務局 本日は6名の委員での審議となります。議事に入る前に、「浜松市建築審査会条例第7条」に基づき、本審査会の会議公開について、委員の皆様にお諮りします。

本会議を公開することにご異議ございませんか。

委員 (異議なし)

事務局 本会議は公開とします。

続いて、傍聴人より報道の為の写真撮影及び音声録音に関する承認の申し出があった場合、承認することにご異議ございませんか。

委員 (異議なし)

事務局 報道の為の写真撮影及び音声録音について承認します。

現時点で、傍聴を希望される方は見えられていませんが、会議中に見えられた場合は、そのまま入室させていただきます。

それでは、以降の進行は、村田会長にお願いします。

### 2. 議題

#### (1) 建築許可に係る同意について

- ・工業専用地域内において許可を必要とする建築物の新築  
(一戸建ての住宅：東棟)
- ・工業専用地域内において許可を必要とする建築物の新築  
(一戸建ての住宅：西棟)

村田会長 只今から、平成30年度第2回浜松市建築審査会を開会します。  
本日は、委員の半数以上が出席している為、「浜松市建築審査会条例第4条」に基づき、本審査会は成立となります。  
本日の議事録署名人は森川委員と藤村委員にお願いします。  
それでは、議題について事務局より説明をお願いします。

#### 事務局 **資料に基づき、2つの物件を併せて概要説明**

##### 説明概要

該当条項	法第48条第13項 (工業専用地域の建築物の用途)
建物概要	用途 一戸建ての住宅
	構造規模 木造 地上2階建て
	建築面積 62.52㎡
	延べ面積 107.64㎡ (東棟)
	108.06㎡ (西棟)
	用途地域 工業専用地域

#### 特定行政庁 **資料に基づき、処分庁意見について説明**

申請敷地は、昭和48年10月26日付けで工業専用地域に指定され、住宅用途の建築が制限される地域となりましたが、申請敷地周辺には、指定日以前から住宅が建ち並んでいる状況となっています。

申請敷地東側（市道・浜北於呂尾野線の中心から東側）は住宅用途の建築が可能な工業地域に指定されており、申請敷地西側の工場群とは水路を挟んで明確に区分されているため、本計画について、工業の利便性を害するおそれは少なく、周辺に対する影響も少ないものと判断しました。

こうしたことから、『建築基準法第48条ただし書による建築許可の取扱いについて』第3第1項（3）（下記参照）に該当するため、許可の対象としました。

※第3第1項（3）：申請建築物の敷地が、当該建築物の許容される地域・地区に隣接しており、周辺に対する影響が少ないと認められるもの

特定行政庁  
許可担当

### 資料に基づき、意見聴取会の報告及び物件説明

許可申請に至った経緯について説明します。

申請敷地は、これまでに建築物が建築された経緯はなく、更地で管理されています。申請敷地を管理されてきた土地所有者は、工業専用地域である為、工場用地としての土地の売却処分を検討され、不動産仲介業者を通じて、新たな工場用地を検討している事業者を紹介してきましたが、近隣に住宅が建ち並んでいる土地利用状況を理由に、土地の購入者が見つからない状況でした。

また、土地所有者は、近隣住民より「工場用地ではなく住宅用地としての土地利用を望む」との意見を聞いていたことから、やむを得ず住宅用地としての土地の売却処分に向けて不動産仲介業者に依頼したとのことです。

本計画は、不動産仲介業者から紹介を受けた建設業者（申請者）が分譲住宅を2棟新築するものです。

続いて意見聴取会の結果を報告します。

「建築基準法第48条第15項」に基づき意見聴取会を平成30年12月11日に開催したところ、周辺住民である利害関係者5名が出席され、出席者からは『本計画に反対する旨の意見』及び『建築物の配置計画等の変更に関する要望』が出されました。

『反対意見』については、原則住宅の建築が制限されている工業専用地域において、本計画は、更地における住宅の新築である為、反対であるのご意見でした。さらに本計画は、居住者が定まっていない建売住宅である為、反対はなおさらであるのご意見が出されました。

『配置計画等の変更要望』については、本計画に反対ではないが、計画建築物による日影の影響が懸念される為、隣接地に配慮される観点から配置計画等の見直しについて検討頂きたい旨の要望が出されました。

当要望に対して申請者は、「計画建築物である西棟の2階部分については、北側の隣地境界より約1.8mの離隔距離を確保している等、既に隣接地に配慮した建築計画である為、更なる計画変更の可否については即答でき兼ねます。」と回答されています。

説明は以上です。

### 【審 議】

村田会長 この件について、ご意見、ご質問等をお願いします。

松本委員 意見聴取会において、本計画は“更地における住宅の新築である為、反対である”のご意見が出されたとのことですが、特定行政庁は当意見について、どのように考えていますか。

特定行政庁 建築基準法では、昭和48年10月26日の工業専用地域の指定日以前

に現存していた建築物及び工事に着手していた建築物は用途違反ではなく、既存不適格建築物として扱います。

既存不適格建築物は指定日時点の延べ面積の1.2倍までの範囲による計画であれば、建築許可の手続きを行うことなく、建替え等の建築を行うことができますが、それを超える規模の建替え等の建築計画については、今回と同様に建築許可の手続きが必要になります。

そうしたことから、特定行政庁としては、用途許可を取扱う際、従前の土地利用の状況より、許可を要する建築計画が「工業の利便性を害するおそれは少なく、周辺に対する影響も少ないもの」と判断しています。

松本委員 申請敷地の所在は、浜松市に合併するまでは、浜北市でした。現在、浜松市（特定行政庁）が、用途許可を行う際に取扱っている『建築基準法第48条ただし書による建築許可の取扱いについて（以下、“取扱い基準”という）』は、浜北市の時代から同様な基準で運用してきましたか。

特定行政庁 浜松市に合併（平成17年7月1日）するまでの浜北市の時代は、静岡県取扱い基準において運用されていました。

静岡県取扱い基準の変遷ですが、昭和51年から平成11年までは、更地における住宅の新築計画は、許可の対象として判断していなかったようです。

平成12年以降は、取扱い基準が緩和され、更地でも許可の対象と判断しています。

浜松市は、静岡県と足並みを揃え、静岡県取扱い基準と同様な取扱い基準を策定し、運用しています。

村田会長 平成11年までは、更地における住宅の新築計画は、許可の対象として判断していなかったとのことですが、平成12年に取扱い基準が緩和された経緯は把握していますか。

特定行政庁 取扱い基準が緩和された経緯までは把握できていない状況です。

浜北区根堅の工業専用地域においては、これまでに住宅の建築許可を9件取扱っています。その内、平成12年以降に許可したものは8件あり、いずれも既存建築物の建替え等で、更地における新築計画ではありませんでした。

中野委員 取扱い基準の位置付けについて、工業専用地域の場合、建築基準法第48条第13項中の“公益上やむを得ない”と特定行政庁が判断するための基準であるとの認識でよいでしょうか。

特定行政庁 取扱い基準は、特定行政庁が許可を要する建築計画について許可の対象と判断するか否かの基準であり、建築基準法第48条第13項中の“公益上やむを得ない”部分も含まれた、“ただし書き”以降の条文全体に係るものです。

静岡県内の特定行政庁は、統一された内容の取扱い基準で運用しています。

村田会長 取扱い基準の内容について、静岡県外の特定行政庁のものと比較されていますか。

特定行政庁 静岡県外の特定行政庁の取扱い基準の内容までは分かりかねる状況です。

村田会長 本計画事案に限らず、今後の為にも静岡県外の特定行政庁の取扱い基準の内容について一度調査された方が良いかと思えます。

また、参考までに静岡県内において、これまでに本計画と同様な更地における住宅の建築許可を取扱った事例の有無について調査して頂きたいと思えます。

特定行政庁 承知しました。

森川委員 これまでに、浜北区根堅の工業専用地域において許可を行った住宅は、既存建築物の建替えによる計画であり、建築物が存在していたという既成事実があった為、特定行政庁が許可を行うにあたり、さほど問題視されることなく、反対意見も出されなかったと推測されます。

本計画のような更地における建築計画は、少なからず周辺への影響は生じるものだと思います。

建築基準法では、用途地域により様々な建築制限の規定がありますが、工業専用地域における建築物の日影制限はどのようなものですか。

特定行政庁 建築基準法においては、工業専用地域内における建築物の日影制限はありません。しかしながら、民法における日照権の問題等は、本計画に限らず、起こり得ることだと思います。

藤村委員 意見聴取会で出された反対意見は、本計画が“工業の利便を害する”為との理由から出されたものはありましたか。

特定行政庁 本計画の反対理由について、“工業の利便を害する”為であるとの具体的な提示はありませんでした。

藤村委員 特定行政庁は、工業専用地域で建築物の用途許可を行うにあたり、建築基準法第48条第13項中の“工業の利便を害する”との理由により提示された意見以外は取扱わなくても良いのではないかと思います。

特定行政庁 建築基準法の観点と併せて、本市の取扱い基準により『周辺に対する影響が少ないと認められるもの』として許可の対象としています。

ここでいう『周辺』とは、利害関係者として位置づけています。

利害関係者は、計画敷地の外周50mの範囲に該当する土地及び建物所有者であり、本計画における対象者は34名です。

森川委員 申請敷地周辺の工場の事業者からの意見は出されていますか。

特定行政庁 意見聴取会において、工場の事業者からの意見は出されていません。

特定行政庁として本計画に関し、利害関係者である工場の事業者へ聞き取り調査を行った際も、反対である旨のご意見は出されていません。

松本委員 申請者は、周辺の住民及び工場の事業者（利害関係者）に対し、建築計画の説明を行っていますか。

特定行政庁 これまでに申請者より本計画について説明を実施した旨の報告を受けていない状況である為、分かりかねます。

神谷委員 本計画は、工業専用地域であり、原則住宅の建築は制限されていること

からも、周辺の住民及び工場の事業者（利害関係者）に対し、建築計画の説明を実施し、ご理解を得ることは重要なことだと思います。

村田会長 浜北区根堅の工業専用地域において、これまでに9件の住宅用途の建築許可を行ってきた案件は、全て既存建築物の建替えである為、特段の反対意見は出されていなかったと推測されますが、本計画は、意見聴取会に参加された5名の利害関係者の中から、『更地による建築計画である為、反対である』旨の意見が出されている状況であります。

申請者には、当該地域は工業専用地域である為、住宅用途の建築が制限されている地域であり、他の用途地域における建築計画とは異なるものであるとの認識において、今後の当該地域における土地利用を見据えた上でも、本計画における利害関係者34名に対し十分に建築計画の説明を行って頂くことが重要だと思います。

また、意見聴取会において利害関係者から出された『配置計画等の変更要望』に関し、申請者は即答出来兼ねる旨の回答に留まっていることから、特定行政庁は、その後の状況について申請者へ確認をお願いします。

森川委員 仮に、申請者として既に隣接地に配慮した建築計画である為、計画変更を行わないとの結論だとしても申請者は、配慮した具体内容について利害関係者へご理解頂けるような説明を行ったほうが良いと思います。

藤村委員 意見聴取会において、建築基準法の原則に則り工業専用地域では工場が建築されるべきである旨の意見は出されていますか。

特定行政庁 工場の建築計画であれば反対はしない旨の意見は出されました。

松本委員 都市計画において工業専用地域である為、工場用途による土地利用が用途制限上問題ないが、申請敷地周辺には、住宅が隣接している現状を考慮すると、本計画より工場用途による土地利用の方が違和感を覚えます。

浜北区根堅の工業専用地域においては今後も、本計画と同様な住宅用途の建築許可申請が出されることが想定される為、特定行政庁は、住宅用途として許可申請の俎上に載せることが可能なエリアをある程度明確に定めておく必要があるかと思っています。

特定行政庁 これまでは、用途許可の申請が出される度に周辺状況等を確認している状況である為、浜北区根堅の工業専用地域内の土地利用状況を全て詳細に把握出来ていない状況です。

今回頂いたご意見を踏まえて、都市計画の所管課と調整を図りつつ検討を進めていきたいと思っています。

神谷委員 申請敷地については、土地所有者から申請者へ既に売却されていますか。

特定行政庁 実際に譲渡が成されたか否かは、分りかねます。

村田会長 このあたりで委員の皆様から出されたご意見を集約させていただきます。

本計画について、申請敷地周辺に住宅が建ち並んでいる現況を踏まえ、周辺に対する影響は少ないと判断された特定行政庁の意見は、おおむね理解できます。さらに許可申請の申請理由書によれば、申請敷地の土地所有者は、当該地域の実情を相当考慮されている為、特定行政庁は、本計画が地域の方々の見解であると判断せざるを得ない状況であったと思います。

しかしながら、意見聴取会において反対意見が出されたことで、申請理由書の内容との相違が生じている状況であります。

本計画は居住者が定まっていない建売住宅ですが、仮に注文住宅の計画であった場合でも、居住者が地域の方々と良好なコミュニティを形成していくことが重要であり、当該地域においては今後も同様な許可案件が想定される為、これまでの許可の取扱いの変遷を含め地域の方々に理解して頂く必要があると思います。

本会においては、特定行政庁に追加資料（以下参照）をお願いしたいと思っております。それをご提示頂いた上で改めて、本計画について特定行政庁の意見に同意できるか否か、判断していきたいと思っております。

#### 《追加資料》

- ・申請者が利害関係人へ建築計画の説明を行った際、利害関係人の意見について整理された資料
- ・配置計画等の計画変更可否に関する状況確認（配慮した具体内容に関する利害関係者への説明状況を含む）
- ・浜北区根堅の工業専用地域において住宅用途の建築許可申請の俎上に載せることが可能なエリアの設定
- ・静岡県内において更地における住宅の建築許可を取扱った事例の有無

『許可』というのは慎重に取扱う必要があると感じ、本会の時点では、判断保留とし、『継続審議』としたいと思っておりますが、委員の皆様よろしいでしょうか。

#### 全員『継続審議』で一致

村田会長 今後の許可手続きを行っていく上で、特定行政庁は、申請段階で、利害関係者への説明状況等を把握しておくことが賢明かと思われまます。また、『許可の取扱い』の内容について、静岡県外の特行政庁と比較調査を行った際は、参考までに調査結果を情報提供して頂きたいと思っております。

特定行政庁 ご審議ありがとうございました。  
本計画に関し、特定行政庁としての意見は概ね妥当であると思判断頂いた一方、ご指摘頂きました件に関し、資料不足の為、本会時点で同意を頂けなかったことについて反省いたします。

追加資料に関し、申請者に確認しながら整理を行い、整い次第委員の皆様にご提示させていただきます。

また、許可申請手続きの取扱いに関し、今後は申請段階で利害関係者への説明実施状況の把握ができるよう、関係規定の見直しに向けて検討していきたいと思っております。

検討結果につきましては、次回以降の建築審査会で報告させていただきます。



## (2) 報告

- ・建築基準法に基づく建築許可

### 資料に基づき事務局から報告

(質疑等なし)

## (3) その他

- ・事務連絡

事務局 現在、本市では建築審査会委員を含む附属機関の委員の任期について2年から3年へ変更する手続きを進めています。既に委嘱済みの任期は2年のままです。次期以降、委嘱頂ける委員につきましては、3年の任期となりますので、ご承知置きください。

また現在、「建築準法第56条の2（日影の許可）」に関する相談案件があります。建築物の用途は小学校です。来月の建築審査会（2月6日開催）を予定していますのでよろしくお願いします。

3. 閉会 午前11時00分