

令和2年度第2回秦野市建築審査会会議録

| | |
|---------|---|
| 日 時 | 令和2年10月28日(水) 午前10時から11時まで |
| 場 所 | 秦野市役所 教育庁舎 大会議室A B |
| 出席委員 | 会 長 加藤 仁美 職務代理 平野 義耀 委 員 多田 嘉之 委 員 浪貝 洋正 |
| 欠席委員 | 委 員 関野 高弘 |
| 処 分 庁 | 建築指導課 |
| 出 席 者 | 課 長 下田 豊明 課長代理 富澤 貴志 技 幹 山内 健司 技師補 永山 寛希 |
| 事 務 局 | 都市部長 高橋 正道 |
| 出 席 者 | まちづくり計画課 課 長 小谷 幹夫 課長代理 伊丹 智栄 主任主事 高橋 聡子 |
| 傍 聴 者 | なし |
| 会 議 次 第 | 1 開 会 2 あいさつ 3 議 事 (1) 同意案件(3件) ア 秦野警察署東海大学駅前交番の新築に伴う建築基準法第44条第1項第2号の規定による許可について イ 市立大根中学校エレベーター棟の増築に伴う建築基準法第55条第3項第2号の規定による許可について ウ 市立大根中学校エレベーター棟の増築に伴う建築基準法第56条の2第1項の規定による許可について 4 その他 5 閉 会 |

事務局 【開会】
部長 【あいさつ】
事務局 【会の成立報告、委員及び事務局紹介】
事務局 【資料の確認】
議長 【傍聴人なし、輪番制で多田委員を会議録署名委員に指名】
議長 それでは、秦野市建築審査会条例第4条第1項「会長は、会議の議長となる。」との規定により本日の議長は私が務めさせていただきます。
よろしく願いいたします。
議長 はじめに、本日は傍聴人がいません。また、審議する案件等は、非公開事由に該当しないことを報告いたします。
それでは、会議録署名委員の指名をさせていただきます。
本日の会議録署名委員は、輪番制で多田委員となっておりますので、よろしく願いします。
議長 それでは、会議次第により、進めていきたいと思っております。
本日の議事は、同意案件3件です。
それでは、同意案件 ア「秦野警察署東海大学駅前交番の新築に伴う建築基準法第44条第1項第2号の規定による許可について」審議を始めたいと思っておりますが、この件につきまして、申請者が神奈川県知事のため、浪貝委員に利害関係が生じますので、審議及び採決にあたりましては、建築基準法第82条の規定により、審議等に加われないこととなりますが、浪貝委員、よろしいでしょうか。
委員 そのように理解しております。
議長 ご理解を頂きまして、ありがとうございます。
それでは、提案課である建築指導課から説明をお願いします
建築指導課 議長(挙手)
それでは、本日の議事であります3案件について概要説明させていただきます。
1件目の東海大学駅前交番につきましては、小田急線の東海大学前駅、南口広場から外れた位置にあります交番を、広場内に移転するものです。現在の南口広場は、平成20年6月17日に供用開始されておりますが、当時より地元の商店会や自治会の方々から、移転の要望を頂いていたもので、広場の整備計画の段階から、将来の交番移転用地として確保されていた場所でございます。
駅南口広場は、秦野市道9号線の位置づけがあり、道路内ということになりますので、交番の建築にあたり建築基準法第44条の許可が必要となったものです。
2件目と3件目の案件につきましては、現在本市が最優先で進めている、中学校完全給食事業に関連するものです。市内には9つの中学校がありますが、本事業

建築指導課 を開始するためには、各中学校に給食運搬用のエレベーターが必要で、既に設置されている1校を除く8校に、今年度と来年度の2年間の計画で、設置が進められています。8校のうち、建築許可の対象となるのは、大根中学校のみで、大根中学校は、用途地域が第1種低層住居専用地域であることから、建物高さが10メートル、日影規制についても最も厳しい区域であり、既に建っている校舎においても高さ及び日影規制の許可をおこなっているもので、今回は再度の許可が必要となったものです。

以上、3本の許可案件の概要を説明させて頂きましたが、この後、担当より各案件の詳細につきまして、ご説明いたします。よろしくお願いたします。

建築指導課 議長(挙手)

建築指導課の富澤です。

では、同意案件 アの「秦野警察署東海大学駅前交番の新築に伴う建築基準法第44条第1項第2号の規定による許可」につきまして、説明に入らせていただきます。申し訳ありませんが、着座にて説明させていただきます。

主にスクリーンで御説明いたします。

申請地の位置を御説明いたします。申請地は、小田急線東海大学前駅の南口にある、駅前広場内です。用途地域は「近隣商業地域」です。

次に、法令の関係を御説明いたします。

今回、交番が建築される駅前広場は、秦野市道9号線に認定されているため、道路内に建築することになります。

建築基準法第44条第1項本文では、『建築物、又は、敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は、道路に突き出して建築し、又は、築造してはならない。』と規定され、道路内の建築を原則として禁止していますが、同項ただし書きにおいて『次の各号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りでない。』とされています。

そして、同項第2号において、『公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの。』が掲げられています。

なお、建築基準法上は「巡査派出所」という名称ですが、建物名称は「交番」が使用されており、本件では両方の言葉が混在しますが、同じ意味であるとお考え下さい。それでは、建築計画の概要について御説明いたします。お手元の資料1-1とあわせて御覧ください。申請者は、神奈川県知事です。敷地の位置は、秦野市南矢名一丁目38番11ほかです。用途地域は、近隣商業地域です。許容建ぺい率は、80パーセント、許容容積率は、300パーセントです。防火指定は、準防火地域で

建築指導課

す。主要用途は、巡査派出所です。工事種別は、新築です。敷地面積は132. 28平方メートル。建築面積は、39. 69平方メートルで、建ぺい率は30パーセントです。延べ面積は79. 38平方メートルで、容積率は58. 87パーセントです。構造は、鉄骨造・2階建です。最高の高さは、6. 964メートル、最高の軒の高さは、6. 186メートルです。抵触条項は、建築基準法第44条第1項です。申請の受付日は令和2年9月25日です。スクリーンは交番が建築される駅前広場を示したものです。黄色い枠内が、駅前広場です。現在の交番は、左下の緑色で示した場所にあります。写真が、こちらです。

新しい交番は赤い四角の場所に建てられます。赤い点線の枠は、その敷地です。この場所は、当初の駅前広場の整備計画の段階においても、交番の移転予定地となっておりまして、そのため、現在は、歩道として使用されておりますが、こちらの写真のように、広い場所となっております。スクリーンは、交番付近の配置を示したものです。

赤い部分が、申請建物の交番、(巡査派出所)です。点線の枠が、交番の敷地になります。2台の駐車場は、パトカー用です。給排水に関しましては、水色が給水管で、市道9号線の本管から引き込みます。

黄色は污水管で、計画地前の市の污水本管に接続されます。

緑色は雨水管で敷地の北側にある市の雨水本管に接続されます。

交番が建築された後に残る歩道の幅ですが、東側で6メートル、南側で5メートルあります。車椅子使用者の方の通行を含め、十分余裕がある幅員と考えられます。こちらは、交番の平面図になります。お手元の資料1-2とあわせて御覧ください。6. 3メートル四方の大きさで、2階建てです。1階には事務室のほか、湯沸室等があります。2階には、男女それぞれの休憩室、パトカー勤務室があります。こちらは、立面図になります。最高の高さは6. 964メートル、最高の軒の高さは6. 186メートルです。

次に、現地の様子を写真で御覧下さい。1枚目は北東側のペDESTリアンデッキから見たものです。今は、広い歩道になっています。右側は駅に直結した小田急のテナントビル(小田急マルシェ)ですが、電車を利用する方は、主にこのビルの中の通路を利用し駅へ向かいます。

交番は、この位置に建てられます。後ほど、許可規準のご説明をいたしますが、その中のひとつ、交番の建物により、見えなくなる信号や標識がないことが確認できます。交差点の見通しも十分と考えられます。

2枚目は、南西側から見た状況です。この位置に建てられます。

スクリーンの表は、秦野市の「法第44条第1項第2号許可基準」の内容を整理した

建築指導課 ものです。お手元の資料1-3とあわせて御覧ください。

基準の適合状況について順番に確認をして参ります。1の用途につきましては、(1)の巡查派出所に該当します。2の通行上の支障につきましては、さきほど、写真でご覧頂きましたが、(1)の、信号機・標識の効果、道路の見通しに支障はなく、(2)の、道路の円滑な通行も、交番を予定していた場所であるため、建築後も十分な歩道幅員が確保され、支障はありません。(3)につきましては、車道への突出はありません。

(4)につきましては、交番に面する建物はなく、避難の支障にはなってはおりません。(5)は、バス停の規準ですので、今回、適用がありません。3の構造等につきまして、(1)の要件に対しては、準防火地域の規定に沿った構造とし、適正な排水処理がなされることから、防火及び衛生上の問題はなく、また、秦野市が指導する生活美観ガイドラインに沿った計画がなされるため、駅前広場の美観を損ねるものではないと考えられます。(2)の要件に関しましては、対象となる側面建築物はありません(3)の要件に対し、天井は、防火、排煙、換気等に支障がない構造となっています。(4)の要件に対しては、鉄骨造であり、屋根、外壁には不燃材が用いられ、支障ありません。(5)の要件に対しては、構造計算により安全を確認しております。以上、すべて基準をクリアしております。

最後に、許可相当と判断した理由について、御説明いたします。

お手元の資料1-4とあわせて御覧ください。1つ目として、巡查派出所は公益上必要な建築物であり、地元要望により駅前広場の整備段階から場所が確保されていたこと。また、計画内容が「秦野市建築基準法第44条第1項第2号許可基準」に合致していること。

2つ目として、車両の通行に関し、巡查派出所の建築による信号機及び道路標識の視界の妨げは無く、また、道路の見通しにも支障を来たさないと判断されること。

3つ目として、歩行者の通行に関し、巡查派出所の建築後も、歩道は、5メートル以上の通行幅が確保され、車椅子使用者を含め、通行に支障を来たさないと判断されること。

以上のことから、本件につきましては、公益上必要な建築物で通行上支障がないと認められるため、建築基準法第44条第1項の規定に基づく許可に関し、許可相当と判断いたしました。これで概要説明を終わらせていただきます。御審議のほどよろしくお願いいたします。

議 長 ありがとうございます。

提案課から現場の写真で説明をしていただきましたので、現場審査は省略してよろしいでしょうか。(異議無し)

議長 それでは、現場審査を省略することとします。ただいまの説明について、何かご意見等はございますか。

委員 現場について、信号機等、交通に影響するものは無いと説明されたが、それは担当課の判断であって、見てきた人の判断でその様に言っている訳で、我々(委員)は分からない訳です。現場に行っていないので。

議長 今示された図面の中で、どこに信号機が設置されていて、どの信号機は支障が無い、という論理でいかないとおかしいのではないかと思います。

議長 只今のご質問について、本件が交通標識等の視界の妨げになっていないという説明の補足を、担当課はお願いします。

委員 まずは信号機等の位置を教えてください。

建築指導課 説明資料が無く、申し訳ありません。

委員 信号機はロータリーのこの位置にあります(図を指して説明)。

委員 資料1-1の住宅地図をご覧ください。(図を指して)この位置に信号がありますので、ロータリーは一方通行で、出入り口から見た場合も視界を妨げることはありません。

議長 わかりました。その様に示して頂ければ分かります。

議長 よろしいですか。では見通しについては問題が無いということで。その他にございませんでしょうか。

委員 現在は非常に広い場所で、駅の周辺という事で通行量も多いと思いますが、この交番が建つことで人の流れが多少変わるかもしれないですね。例えば大きな災害等があった場合に、特にそれが障害になるといった事はないですか。地震などがあって、駅から避難してくる人の流れの障害になるといった懸念は無いのでしょうか。

建築指導課 現在は確かに広場となっていますので、交番が建つことによって歩道は少し狭くなりますが、5メートルという幅員がございますので一般の通行には支障が無いと考えております。

委員 災害時については、建物に側面建築物があるとそういった懸念がありますが、今回はそれもありますので避難する際に支障になるといった事は無いと考えております。

委員 問題が無いという事ですね。

建築指導課 そうです。

議長 よろしいでしょうか。その他に何かございますか。

委員 他に意見が無いようであれば、本件については、同意と言うことでよろしいでしょうか。(異議無し)

- 議長 それでは、同意ということで市長に報告することといたします。
それでは次に、同意案件 イ「市立大根中学校エレベーター棟の増築に伴う建築基準法第55条第3項第2号の規定による許可について」の審議に入ります。
浪貝委員は、ここから審議に加わって頂くようお願いいたします。
それでは、提案課の説明をお願いします。
- 建築指導課 議長(挙手)
説明の前に、大根中学校エレベーター棟の増築につきましては 案件 ウ 建築基準法第56条の2第1項の規定による許可についても、あわせてご説明をさせていただいてよろしいでしょうか。
- 議長 わかりました。それでは同意案件 ウ「市立大根中学校エレベーター棟の増築に伴う建築基準法第56条の2第1項の規定による許可について」も、あわせて説明をお願いします。
- 建築指導課 まず、計画の概略をご説明いたします。
本件は、新たにはじまる中学校給食に向け、秦野市立大根中学校にエレベーターを設置するものです。スクリーンは大根中学校の配置図です。赤く示した位置が、今回、エレベーターの設置が計画されている場所です。写真で見ますと、こちらの場所になりますが、このように設置されます。
ここで、秦野市が進めている「中学校完全給食推進事業」について、簡単に触れておきたいと思います。
社会経済環境の変化により、お弁当の準備が困難な家庭が増える中、全国の90パーセントを超える中学校で給食が実施されています。
秦野市でも、保護者の代表や関係課による検討が重ねられ、子供たちの心身の健全育成、保護者の負担軽減、地域振興などの観点から、中学校給食を開始することになりました。
給食を生徒に提供する方法は、給食センターで調理を一括して行い、各学校へ届けるセンター方式が採用されました。令和3年12月の開始に向けまして、給食センターの整備や、各学校に給食運搬用エレベーターを設置する工事が、進められています。
参考に、既にエレベーター工事が進められている南が丘中学校の様子です。では、今回、許可が必要となります【高さ制限】と【日影規制】につきまして、簡単にご説明いたします。まず、【高さ制限】からご説明いたします。建築基準法の第55条に、建築物の高さは、都市計画で定めた高さを超えてはいけないと規定されています。本市においては、大根中学校がある第1種低層住居専用地域で、10メートルまでと定めています。こちらは、エレベーターが設置される校舎の立面図になります。

建築指導課 高さが約15メートルあるため、昭和54年に許可を受けて建てられました。今回、この校舎に増築するため、再度、許可が必要になります。高さの制限に対し、建築基準法第55条第3項第2号の規定で、『学校その他の建築物であつて、その用途によってやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの』は、適用しないとされておりす。

許可にあたりましては、建築審査会の同意が必要になります。

大根中学校では、昭和49年の教室棟①を皮切りに3棟の校舎と体育館が、この高さ制限の許可を受け、建てられました。

次に【日影規制】についてご説明します。

建築基準法では、冬至の日の8:00～16:00の間に、日影を隣地に落としてよい時間の長さを制限しています。

対象となる建物の高さや、日影の制限時間は用途地域により異なり、大根中学校がある第1種低層住居専用地域は、軒の高さが7メートルを超えるか、又は3階建て以上の建物が対象となります。大根中学校は4階建てなので、日影規制の対象となります。

また、日影の制限時間は、敷地境界線から5メートルと10メートルの間は3時間まで、10メートルを超える部分では2時間までと定められています。

以上が日影規制の概要になります。

建築指導課 ここで、大根中学校の建築経過をご説明します。

最も古い4階建ての教室棟①が建築されたのは昭和49年で、まだ、建築基準法では、日影に関する規制がありませんでした。4年後の昭和53年に日影規制が施行されると、教室棟①の日影は規制時間を超えていたため、その後、他の建物を増築する場合には許可が必要になりました。

昭和54年に増築された、今回、エレベーターが設置される4階建ての管理教室棟。昭和61年の3階建ての教室棟2と付属建物。平成4年の体育館、平成27年の防災備蓄倉庫を増築したとき、いずれも許可を受けています。

許可については、建築基準法第56条の2第1項において、『特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合』には、この限りではないと規定されています。

それでは、計画についてご説明します。スクリーンをご覧ください。

申請地は、小田急線東海大学前駅の南西約0.6キロメートルに位置し、第1種低層住居専用地域内にあります。

計画の概要につきましてご説明いたします。

建築指導課

申請者は、秦野市長です。敷地の位置は、秦野市南矢名4丁目156番地。市立大根中学校です。用途地域は第1種低層住居専用地域です。許容建蔽率は50パーセント、許容容積率は100パーセントです。

防火指定は、ありません。主要用途は、中学校で申請部分はエレベーターです。工事種別は増築で、棟別でも増築となります。敷地面積は、17,343.97平方メートル、建築面積は、申請部分が12.48平方メートル、合計で4,099.22平方メートル。延べ面積は、申請部分が49.92平方メートル、合計で9,664.74平方メートル。

構造は鉄骨造で、階数は4階です。最高の高さは、増築するエレベーターが15.15メートル既存校舎が15.4メートルです。最高の軒の高さは、エレベーターが14.562メートル既存校舎が15メートルです。

抵触する条項は、「高さ制限」の建築基準法第55条第1項と、「日影規制」の第56条の2第1項の二つです。申請の受付は、令和2年8月24日です。

では、配置図についてご説明いたします。

お手元の資料2-1の右側にも配置図がございます。敷地は東側で市道66号線に接道しています。敷地内には、校舎3棟と体育館、格技棟などが配置されており、今回申請のエレベーターは、赤く示した場所になります。

給食を積んだトラックは、エレベーター付近まで乗り入れ、ワゴンの状態で下ろします。こちらは、使用するワゴンの写真です。1台に4クラス分の給食が乗り、重さは約400キログラムです。

渡り廊下や、一部、階段を通過して各教室へ届けられます。スクリーンは平面図です。こちらは1階です。廊下に面する外壁に開口を設け、エレベーターと繋いでいます。エレベーターの利用は廊下側からとなります。幅は2.76メートル、奥行は4.52メートルです。2階です。1階と同様に廊下に接続されています。3階です。こちらにも廊下に接続されています。4階です。4階も同様です。

先ほどもご覧いただきましたが、上は東側から見た立面図、下は北側から見た立面図になります。接続する校舎の高さは15.4メートルで、増築するエレベーターは、若干低く15.15メートルです。こちらは、エレベーターが設置される場所の写真です。設置場所を北側から見た写真です。エレベーターはこのように建てられます。2枚目は、東側から見た写真です。エレベーターはこのように建てられます。

では、ここから日影の状況についてご説明いたします。

スクリーンは、エレベーターを増築する前の、現在の日影の状況です。

敷地境界線から5メートルと10メートルの間には3時間未満しか日影を落とすことができませんが、オレンジ色に着色した部分は、それ以上、日影になる部分です。

建築指導課 また、10メートルを超える範囲には2時間未満しか日影を落とすことができませんが、緑色に着色した部分は、それ以上、日影になる部分になります。

着色した日影部分の大半は、まだ日影規制の無い、昭和49年に建てられた、教室棟1によるものです。

ここに、今回のエレベーターを増築した後の日影図を重ねてみました。

変化が見てとれませんが、日影が若干増加しており、その部分を拡大します。矢印の先の黄色いところは、今回の増築で、規制の3時間以上、日影となる場所が、少し増えるところです。

面積は、約1.3平方メートルで、畳1枚に満たない程度の広さです。

現地の写真に日影を落とすとスクリーンのようにになります。

再び、拡大図に戻りまして、緑色の矢印の先で示した部分は、2時間を超えて日影となる場所が、増築により増える部分ですが、ここは、規制のかからない、隣地境界線から10メートル以内の場所に収まっています。エレベーターの増築により、わずかに不適格の日影時間の増加がありますが、この場所は、隣地福祉施設の広い実習農園と通路の一部であることも考え合わせ、周囲の居住環境を著しく害することとはならないと考えます。

以上、計画内容をご説明してきましたが、次に、許可相当と判断する理由を説明させていただきます。資料2-4と併せてご覧下さい。

まず、法第55条の高さ制限の許可相当理由です。

一つ目としまして、本件は、中学校における生徒の健全育成を目的として、本市におきましても総力を挙げて推し進めている、学校給食事業の一環であり、給食用ワゴンを教室まで運搬するために、エレベーターは不可欠であること。

二つ目としまして、既存校舎は、昭和54年3月23日に、既に許可を受けて建築されたものであり、この校舎に設置するエレベーター棟も、校舎と同様に高さの限度を超えることはやむを得ないこと。

これらのことから、設置されるエレベーターは、『学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ない』計画であると認め、許可相当と判断します。

続きまして、2つ目の許可、法第56条の2【日影規制】の許可相当理由をご説明いたします。

まず、許可規準の適合状況を確認しておきたいと思えます。資料2-5も併せてご覧下さい。

基準1の、既存建物の日影が隣地に及ぼしている影響につきましては、隣地福祉施設の駐車場、通路、実習農園の一部に不適合な日影が生じているものの、著しく周囲の生活環境を阻害するものではないと考えられます。

建築指導課 基準2は、増築部分の日影が法律に適合しているかどうかですが、エレベーター棟単体では規制内に収まっています。

基準3は、(1)又は(2)のどちらかへの適合が求められるものですが、本件は(2)の方に、敷地境界線から10メートルを超えた範囲において、不適格な2時間の日影の増加はなく、かつ、周囲の居住環境を著しく悪化させるものではないため、適合しています。それでは、許可相当理由についてご説明いたします。資料2-6も併せてご覧下さい。

1つ目は、建築物の用途が学校であり、中学生の健全育成を目的とした学校給食事業であること。2つ目に、不適格な日影の増加があるが、増加面積の約1.3平方メートルは、周囲の居住環境を著しく害するものではないと判断されること。

3つ目は、さきほどの「建築基準法第56条の2ただし書許可の取扱い基準」に合致していること。

以上のことから、本件につきましては、周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、許可相当と判断いたしました。

これで概要説明を終わらせていただきます。

御審議のほどよろしく願いいたします。

議長 ありがとうございます。

こちらについても現場審査は省略してよろしいでしょうか。

(異議無し)

それでは、現場審査を省略することとします。

ただいまの説明について、何かご意見等はございますか。

委員 既存のものに取り付けるという事で、特に意見はありません。

委員 市内の中学校が全部で9校ということは、今後も同様の許可申請が出てくるのですか。

建築指導課 許可が必要なものは本件のみになります。

議長 他にありませんか。

他に意見が無いようであれば、こちらの2件については、同意と言うことでよろしいでしょうか。

(異議無し)

それでは、同意ということで市長に報告することといたします。

では、以上を持ちまして本日の議事は全て終了となります。

それでは本日の議事は終了させていただきます。

事務局 【事務局より事務連絡】

議長 【閉会】