

令和3年度第1回秦野市建築審査会会議録

日 時	令和3年5月24日（月） 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 小谷 幹夫 課長代理 富澤 貴志 技 幹 山内 健司 主 査 品田 大地
事務局	都市部長 高橋 正道
出席者	まちづくり計画課 課 長 小山田 智基 課長代理 伊丹 智栄 技 幹 清水 秀一
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 ア カインズ秦野店の増築に伴う建築基準法第48条 第5項の規定による許可について (2) 報告事項 ア 建築基準法第43条第2項第2号の規定による 許可について（2件） 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 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。よろしくお願いいたします。
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、輪番制で浪貝委員となっておりますので、よろしくお願いいたします。
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1件、報告事項2件です。
それでは、(1) 同意案件 ア 「カインズ秦野店の増築に伴う建築基準法第48条第5項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。
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 建築指導課の小谷です。まず、私の方から、計画の概略について御説明したいと思います。着座にて失礼いたします。
今回、御審議頂く案件は、平成11年に開店しました、カインズ秦野店に、「荷捌所」と「階段」を増築する計画です。
「荷捌所」は、現在、搬入した商品の荷捌きを行っている場所に屋根を架けるもので、また、「階段」は従業員の方が利用するものでございます。
カインズ秦野店の敷地は、大半が「第一種住居地域」に属しておりますが、店舗の面積が、この地域の制限を超えているため、新築した平成10年にも、許可を受けております。
そして、今回、増築の計画について、再度、許可申請があったものです。この後、担当より、案件の詳細につきまして、御説明させていただきます。よろしくお願いいたします。
建築指導課 建築指導課の富澤です。これから15分程度お時間をいただき、計画の詳細について、御説明したいと思います。

申し訳ありませんが、着座にて失礼いたします。

スクリーンをご覧ください。

まず、計画地でありますカインズの場所ですが、秦野駅から約1.2キロメートル、北に行きました国道246号沿いに位置しております。

計画地付近を拡大したものがこちらです。

本日、追加で御用意しました資料1-4が同じものになります。

赤枠で示した所がカインズの敷地です。

建物用途を制限する用途地域は、黄色の部分が「第一種住居地域」、オレンジ色の部分が「準住居地域」になります。

原則として、店舗は、黄色の地域では3,000平方メートル、オレンジ色の地域では1万平方メートルまで建築が可能です。

カインズは、二つの用途地域にまたがっていますが、このような場合、敷地面積の占める割合が大きい「第一種住居地域」の制限を受けることとなります。カインズは店舗面積が、約8,000平方メートルあり、3,000平方メートルを超えるため、建築には特例許可が必要となります。

ここで、建築基準法の条文を見てみたいと思います。

今回の計画地であります「第一種住居地域」の用途規制を定めている、建築基準法第48条第5項です。第一種住居地域内においては、「別表第2（ほ）項に掲げる建築物は、建築してはならない」とあり、3,000平方メートルを超える店舗がこれに含まれます。

そして、「ただし」とありまして、住居の環境を害するおそれがないと認められ、又は公益上やむを得ないと認められて、許可を受けた場合は、建築できるとしています。

また、許可の手続きにおいては、あらかじめその許可に利害関係を有する方の出頭を求めて公開による意見の聴取を行い、建築審査会に諮り、同意を得ることが必要となります。

新築の場合も増築の場合も同様の手続きが必要となります。

では、今回計画されている建築物の概要について説明させていただきます。今回の増築は、カインズ秦野店が出店してから、はじめての増築となります。

現在の建物も、第一種住居地域で3,000平方メートルを超える店舗として、平成10年7月16日に、建築基準法第48条第5項の許可を受け、建築がなされています。

続きまして、面積等の概要です。資料1-1、左上の表とあわせてご覧ください。申請者は、株式会社カインズ。敷地の位置は秦野市落合470番ほか28筆。用途地域は、第一種住居地域と準住居地域にまたがっています。許容建ぺい率は60パーセント、許容容積率は200パーセント、準防火地域です。

主要用途は、物品販売業を営む店舗です。増築部分の用途は、荷捌所と階段です。工事種別は増築です。

敷地面積は16,399.39平方メートルです。建築面積は、申請部分が191.15平方メートルで、既存部分との合計は8,033.12平方メートル、敷地面積との比である建ぺい率は48.98パーセントで、許容値の60パーセント以下であります。延べ面積は、申請部分が177.80平方メートルで、既存部分との合計は8,087.57平方メートル、敷地面積との比である容積率は49.32パーセントで、許容値の200パーセント以下であります。

構造は鉄骨造、階数は1階です。

最高の高さは、既存店舗が11.38メートル、荷捌所は6.42メートル、最高の軒高は、既存店舗が10.88メートル、荷捌所は6.14メートルになります。

抵触条項は、建築基準法第48条第5項です。申請の受付日は、令和3年4月6日です。

続きまして配置図をご覧ください。資料1-1の右側のページにも配置図がございます。

計画敷地は、国道246号の北側にあります。

既存店舗の大きさは、南北方向で約110メートル、東西方向で約75メートルあります。

増築部分は、既存店舗の西側、赤い部分になります。画面の下が、「荷捌所」の位置です。ここは、トラックなどで運んできた商品の荷下ろしをする場所ですが、現在、屋根が無く、雨が降ったと

きには、シートを掛けるなど、対応に難を来していることから、品質管理の向上を図るため、屋根を架けるものです。

そして、画面の上が、従業員用の「階段」です。

次に、増築部分の詳細について御説明いたします。資料1-2とあわせてご覧ください。

まず「荷捌所」の平面図と立面図です。建物の規模は、間口が12.8メートル、奥行が13.8メートルです。床面積は177.8平方メートルです。高さは、6.4メートルです。

次に「階段」の平面図と立面図です。階段は、長さ10.7メートル、幅1.1メートルです。

高さは、最上段まで6.1メートルあり、高さ1.1メートルの手すりが付きます。

次に、増築場所の写真をご覧ください。

こちらは、荷捌所です。屋根が、このように架かります。

こちらは、階段を設置する場所です。階段は、このように設置されます。

最後になりますが、許可相当と判断した理由について、御説明したいと思います。まず、さきほども、ご覧いただきましたが、許可について規定している法律の条文を、もう一度、確認しておきたいと思います。「住居の環境を害するおそれがないと認めた場合」、又は「公益上やむを得ないと認めた場合」となります。今回の案件は、公益施設ではないので、「住居の環境を害するおそれがないと認めた場合」に許可ができることとなります。

では、今回、カインズ秦野店周辺の住居の状況について、確認して参りたいと思います。お手元の資料では、1-3となります。

写真から、ご覧下さい。こちらは、近くの大型ショッピングセンターの屋上から見た状況です。カインズ秦野店は、こちらになります。前面に、国道246号が通っています。そして、店舗の敷地の脇を、金目川が、蛇行しながら流れています。国道を過ぎたあたりで、葛葉川が合流しています。

ここからは、北から順に、東、南、西と、地図と写真で確認していきたいと思います。

まず、北側は、市街化調整区域となっており、現況も山林や畑で、

住居はありません。カインズ屋上からの写真で見ますと、このような状況です。

東側は、すぐ隣には、中古車販売の店舗の敷地があり、住居までは、約100mの距離があります。写真で確認しますと、このような状況です。

次は、南側です。住宅地が広がっていますが、計画地とは、幅員20メートルほどの国道246号で隔てられています。また、国道からカインズへの出入口は、向かいがりサイクルショップになっており、車の出入りに関し、住居への直接の影響はありません。一番近い住居で、約50mの距離があります。写真で確認しますと、このような状況です。

そして、西側です。カインズの敷地に沿って流れる金目川により、川向かいの住居と分断されています。そして、丁度、店舗の建物があるあたりは、川岸に生い茂る樹木が、住居との間に立ち、影響を遮へいする役割を担っています。距離は約30mです。また、カインズ敷地内には住宅地寄りに、緑地も整備されています。写真は、カインズ敷地からのものになります。樹木で隠れていますが、左側の住居との間に金目川が流れています。

以上、計画地周辺の状況を確認して参りましたが、市街化調整区域の北側は山林や畑で住居が無く、付近の住宅地とは、幅の広い国道246号や金目川で分断されており、川岸の樹木やカインズ敷地内の緑地によっても緩衝が図られていることなど、店舗と周辺住居との間に、直接的な影響が避けられた立地の状況があると考えられます。

これらの状況は、平成10年に許可を受け、新築した当時から変わっておりません。

そして、今回の増築は、既存の荷捌所に屋根を架け、また、従業員用の階段を設置するもので、売場の拡大や、搬入関係車両の増加を伴うものではないことから、周辺に著しい影響を及ぼすものではなく、増築後も、住居の環境を害するには至らないと考えられます。

以上のことから、本計画につきましては、許可相当であると判断しております。

最後に、本日の建築審査会の開催に先立ち、本年4月26日に秦野市立本町公民館において、法第48条第15項の規定による、利害関係を有する者に対する公開により意見を聴取する場を設けました。

当日は、1名の出席があり、「増築工事は敷地内で行われるので、特に意見はない。」とのことでした。また、意見が無い旨の電話連絡が2件ありました。

以上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申し上げます。

議長 ありがとうございます。

提案課から現場の写真等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。

各委員 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、何か御意見等はございますか。

委員 階段の増築について、今まで従業員はどの経路を通行していましたか。

建築指導課 屋上駐車場に車を停めて、建物北側の斜路を下り建物裏の通路を通ってバックヤードから建物に入っていました。

委員 分かりました。そうすると実用性はかなり高いものになりますね。

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 今でも荷捌所として使用しているのですか。

建築指導課 現在も荷捌所として青空の状態で使用しています。雨が降っている時はシートを掛けたりして対応しています。

議長 よろしいでしょうか。その他に何かございますか。

平成10年に許可を受けてから周囲の環境は変化していますか。

建築指導課 平成10年の許可資料と比較して、建替えなどは行われていますが、新たに建物が増えている場所はありませんでした。

議長 よろしいでしょうか。その他に何かございますか。

他に意見が無いようであれば、本件については、同意とすることによろしいでしょうか。

各委員 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。

続きまして、(2) 報告事項 ア 「建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可について」提案課の説明をお願いします。

建築指導課

建築指導課の山内です。着座にて失礼いたします。

1件目は、丹沢の木ノ又小屋に設置する公衆用便所の増築について御報告させていただきます。

申請地は、小田急線渋沢駅の北約8.8キロメートルに位置し、塔ノ岳よりおよそ700メートル東に位置する、標高1,396メートルの山、木ノ又大日の山頂になります。

市街化調整区域内にあり、丹沢大山国定公園の区域内でもありません。

木ノ又小屋までのルートを中心に御紹介します。お手元の資料は、本日、追加でお配りしました、2-3になります。

北小学校、北中学校近くのバス通りである県道705号から、市道52号線を戸川公園に向かいます。風の吊り橋付近までは、幅員が4メートルありますので、ここまでが建築基準法の道路となります。ここからは、許可基準の幅員1.5メートル以上の避難通路となりますが、市道52号線の続きと登山道を通り、木ノ又小屋まで行きます。

建築計画の概要について御説明いたします。資料2-1、左上の表とあわせてご覧ください。

敷地の位置は、秦野市戸川1475番1です。用途地域の指定はありません。許容建ぺい率は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、公衆便所で、簡易宿泊所である木ノ又小屋の附属建物になります。工事種別は増築です。敷地面積は、208.60平方メートル、建築面積は、3.92平方メートルで、既存部分との合計は47.39平方メートルです。

延べ面積は、3.92平方メートルで、既存部分との合計は86.27平方メートルです。

構造は木造で、階数は1階です。最高の高さは2.69メートル、最高の軒高は2.46メートルです。

許可処分は、令和2年12月2日にいたしております。

では、配置図について御説明いたします。資料 2-1 の右側のページにも配置図がございます。

許可基準では、敷地は、周囲の公園、緑地、広場等の空地に 2メートル以上接することとなっておりますが、画面緑色の部分が全て空地となるため、基準である 2メートルに対して十分接しております。

汚水は微生物による土壌処理槽で処理し、雨水につきましては、敷地内で浸透処理をしています。

ではスクリーンの写真をご覧ください。

1枚目は、申請建物を南側から見た写真です。トイレは二つ並んだ形状です。手前のウッドデッキの下に土壌処理槽が設置されています。

2枚目は、北側から見た写真です。奥に見える建物が木ノ又小屋で、宿泊や休憩ができます。

スクリーンの表は、「法第 43 条第 2 項第 2 号許可基準」の内容を整理したものです。資料 2-2 とあわせてご覧ください。

申し訳ありませんが、資料 2-2 に訂正がございます。許可基準の欄ですが、建築基準法施行規則第 10 条の 2 の 2 第 1 号と記載しておりますが、建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 1 号が正しい条文となりますので、訂正をお願いいたします。

許可基準につきましては「敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する建築物の敷地」に該当し、空地要件としましては、「アの、自然公園法、都市公園法等による公園、緑地、広場その他これらに類するもの」になります。

許可基準 1 の (1) から (8) の要件すべてに計画状況が適合しています。(5) 通路につきましては、冒頭、木ノ又小屋までのルートで御紹介しましたように、1.5メートルの幅を有しているものです。

包括同意基準アの要件に計画状況が適合するものであることから、令和 2 年 12 月 2 日付けで許可処分したことを御報告いたします。

2 件目は一戸建ての住宅の新築です。

スクリーンをご覧ください。申請地の位置から御説明いたします。申請地は、小田急線渋谷駅の北西約 0.6 キロメートルに位置し、

用途地域は第一種中高層住居専用地域です。

こちらは、付近の見取り図です。

色が付いている道は、建築基準法で、敷地が2メートル以上、接すると、建物が建てられる道路です。赤色は、今回の住宅敷地ですが、色の付いた道路に接していないため、緑色の部分を、通行可能な空地とした許可を受け、建築をするものです。

建築計画の概要について御説明いたします。資料3-1、左上の表とあわせてご覧ください。敷地の位置は、秦野市沼代新町地内です。用途地域は第一種中高層住居専用地域です。許容建ぺい率は60パーセント、許容容積率は160パーセントです。防火指定は、準防火地域です。

主要用途は、一戸建ての住宅で、工事種別は新築です。

敷地面積は、169.32平方メートル、建築面積は、69.68平方メートルです。延べ面積は、117.17平方メートルです。

構造は木造で、階数は2階です。

最高の高さは8.190メートル、最高の軒高は6.283メートルです。

許可処分は、令和3年2月4日にいたしております。

では、配置図について御説明いたします。資料3-1の右側のページにも配置図がございます。

敷地の東側と南側に一般の通行に利用されている私道があり、現況幅員が4メートルに満たない南側の部分を拡げ、幅員4メートルの空地を確保しました。北側は、建築基準法の1項3号道路を経て、国道246号に通じています。

汚水は公共下水に接続し、雨水は敷地内で浸透処理する計画となっております。

ではスクリーンの写真をご覧ください。

1枚目は、計画地を南側から見た写真です。写真左側が申請地、右側の緑色部分が空地です。

2枚目は、計画地を北東側から見た写真です。

3枚目は、計画地を南東側から見た写真です。

スクリーンの表は、「法第43条第2項第2号許可基準」の内容

を整理したものです。資料3-2とあわせてご覧ください。

許可基準につきましては、「建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号に規定する、その敷地が当該建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに接する建築物」に該当し、空地要件としましては、イの「片側に既存建築物が建ち並び、一般の通行に利用されている幅員1.5メートル以上の認定外道路又は私道等に接し、その道の反対側から一方的に4メートル後退した部分を空地として確保しているもの。」になります。

許可基準3の(1)から(7)の要件すべてに計画状況が適合しています。

包括同意基準の(ア)から(キ)の要件すべてにも計画状況が適合するものであることから、令和3年2月4日付けで許可処分しましたことを御報告いたします。

議長 ありがとうございます。ただいまの事項はすでに許可がおりている報告事項になりますが、何か御意見等はございますか。

委員 資料3-1の南側の私道の元の幅員はいくつですか。

建築指導課 1.8メートルになります。

委員 一方後退して4メートルの空地を確保しているのですね。

建築指導課 その通りです。

議長 後退して空地となった部分は民地ですか。

建築指導課 民地です。所有者は申請者になります。

委員 元の私道の所有者はどなたですか。

建築指導課 第3者になります。

委員 全体的に4メートルの幅員が確保されているが、将来的に建築基準法の道路になりうる具体的な計画はありますか。

建築指導課 具体的な計画はございません。また、後退の義務が発生しない敷地の方に後退の御協力を得ないと4メートル確保できない部分があります。

議長 最終的にどのような道路にしていくかが重要だと思います。建築基準法の道路にしていく方法として、舗装や境界杭などが考えられるが、空地を確保した部分をどのようにしているか。

- 建築指導課 舗装や縁石などで区画まではしておりませんが、建物敷地と空地の境界には境界杭を入れて明確になるようにしております。
- 委員 境界杭だけだと車両を駐車したりして、法律で問題が発生するので縁石で区画するなどの検討が必要ではないか。
- 建築指導課 あくまで個人所有の土地になりますので、許可申請時に趣旨を説明し同意を得ています。今後の道路の位置付けについては、道路部局と調整を図っていきます。
- 委員 許可条件の中で、縁石の敷設などを入れたほうがよいのではないか。
- 建築指導課 承知しました。
- 議長 実際は1件1件の審査ですが、それが積み重なっていくと建築基準法の道路になっていくという道筋をたてておくことが大切だと思います。
- 委員 資料3-3の国道246号から第1項第3号道路の終端までどの位の距離がありますか。
- 建築指導課 おおよそ50メートル程度になります。
- 委員 建築基準法の道路にしていく中で、神奈川県でも位置指定道路の築造などを指導しているが、隅切りや転回広場の問題があり中々実現しないのが実情ですが、今回、位置指定道路の指導は行いましたか。
- 建築指導課 転回広場までは確保できていないが、敷地の角地には隅切りを確保しております。
- 委員 木ノ又小屋のトイレですが増築ですか。
- 建築指導課 木ノ又小屋の付属建物なので増築になります。
- 委員 浸透した汚水はどこに流れますか。
- 建築指導課 浸透はしていません。土壌菌によって有機物を分解し、水分だけが集水樹に溜まり、その水が便器洗浄水として循環利用されています。
- 議長 他にありませんか。
- 各委員 意見無し。
- 議長 それでは本日の議事は以上で終了させていただきます。引き続き、次第4、その他に移りたいと思います。事務局からお願いします。

事務局 【事務局より事務連絡】
議長 【閉会】