

別添

## 8 議事

事務局

ただ今から令和6年度第4回船橋市建築審査会を始めさせていただきます。

本日の会議の案件は、船橋市建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に係る包括同意基準を設けることについて公開1件、建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可申請非公開2件となっております。

それでは会長、よろしくお願いいたします。

横内会長

ただ今から令和6年度第4回船橋市建築審査会を開催いたします。本日の議題は、お手元の議事次第にありますとおり、船橋市建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に係る包括同意基準を設けることについて公開1件、建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可申請非公開2件でございます。

議案第1号は公開となっております。傍聴の申込はどうなっていますか。

事務局

いません。

横内会長

それでは、議案第1号を議題といたします。議案第1号の概要について事務局からお願いします。

事務局

「案件別概要第1号」朗読          記載省略

横内会長

ありがとうございます。

それでは、特定行政庁から計画概要の説明をお願いいたします。

特定行政庁A

「計画の詳細」説明          記載省略

横内会長

ありがとうございます。特定行政庁の判断をお願いします。

特定行政庁B

「特定行政庁の判断」説明          記載省略

横内会長

ありがとうございます。ご意見、ご質問の前に、「包括」という意味ですが、色々と捉えられると思いますが、「包括」とはどういう意味で解釈すればよろしいでしょうか。つまり、全体を一つに、ここで言えば、建築審査会に諮らないで、ある一定条件が整っていれば、それを全体として許可相当とするという、色々な意味を込めた「包括」ということなのでしょうか。

特定行政庁 A	<p>会長のおっしゃる通りであると思います。「包括」という意味は、通常であれば、建築審査会の同意を得るという手順を踏まなければならないものになっていますので、包括同意基準にきちんと合っているものについては事前に許可した上で、最終的には報告という形にはなりますけれども、そういった意味で、「包括」という意味が妥当かなと思います。</p>
横内会長	<p>中々難しいですね。意味は分かりますけれども。今回これを船橋市で始める目的は許可手続きの迅速さに尽きるでしょうね。</p> <p>それから、4 ページ、一番上に船橋市が書いてありますが、この表でいうと、どこに○がつきますか。</p>
特定行政庁 A	<p>この表でいいますと、第2 項のところが船橋市建築基準法第4 3 条第2 項第2 号許可基準の基準2 に該当しますので、そこに○がつきます。</p>
横内会長	<p>3 項は。</p>
特定行政庁 A	<p>3 項は水路跨ぎの話になりますので、今回の包括同意基準案には載せておりません。</p>
横内会長	<p>水路跨ぎは入らないのでしょうか。</p>
特定行政庁 A	<p>検討しているところではあるのですが、まずは第2 項の基準2 について議案として挙げさせていただいたところになります。</p>
特定行政庁 B	<p>私からよろしいでしょうか。</p>
横内会長	<p>はい。どうぞ。</p>
特定行政庁 B	<p>今の件ですけれども、法第4 3 条第2 項第2 号の規定による許可は、接道義務の特例許可になりますので、市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置及び構造を勘案して、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないということを審査していただくことになります。そういうことでありますので、包括同意については慎重にあるべきと考えております。その中で、基準2 につきましては、先程も説明がありましたけれども、埋め立て地の高瀬町ですとか潮見町の、準工業地域、工業専用地域で、尚且つ幅員が1 0 m 以上ある空地ということもあります。また、学校を建設した際の取り付け道路について、整備して、現在も学校用地として教育委員会が管理し、</p>

一般の交通の用に供する道となっております。いずれにしても、将来にわたり、道以外に使用しないことが確実なものであるということで、今回提案させていただきます。

また、基準3の水路跨ぎにつきましては、敷地と道路の間に水路、河川、その他それらに類する空地または水面が存在するものということになりますので、水路が埋め立てられて道路と一体になっているもの、もしくは水面が存在するものですか、色々あります。また、そこについて、建築をする場合は河川等の管理者から占用の許可が必要になり、その他個別に状況が違うということもありますので、現在では審査の対象にすると考えております。

横内会長

分かりました。慎重にやっていこうというところですね。とすると、この表では、第2号だけということになるのですね。分かりました。

それでは、委員の皆様、ご意見、ご質問をお願いします。

委員A

三点程お伺いしたいのですが、まず一点目としましては、みなし道路の空地が幅員4mで、そこに2m接するということが要件とされていますけれども、法第43条第3項で、条例によって制限が付加される大規模な建築物とか、特殊な用途の建築物、法だと特殊建築物と呼ばれていますけれども、そういうものについても包括同意の扱いになるかどうか。包括同意基準を見ますと、4m以上の幅員、2m以上の接道が満たされていれば、規模、用途問わず包括同意の扱いになると読めますので、その辺どうかということですね。

二点目としましては、先ほどのご説明で包括同意基準は非公開とお聞きしましたが、建築審査会がいつ開催されるかというのは公開されていて、許可の時期と、対外的に第何回の建築審査会で報告したかというようなことが、非公開ですと、包括として扱われたので、時期的な齟齬があるとか、そういうのが明確にならないというか、対外的に疑問を持たれるようなことがないかというのが気になりますので、非公開とする理由と、公開とした時の懸念事項についてお伺いしたいです。

三点目としては、包括で扱うことによって、迅速化ということがございましたけれども、どのくらい期間短縮効果が見込まれるかというのがもし分かりましたらお伺いしたいです。

特定行政庁A

まず一つ目ですが、条例の話につきましては、資料5ページの船橋市建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可に係る包括同意基準の第2の4行目に、「なお、包括同意基準に明記された事項を除き、『空地』を法第42条に規定する道路（以下、「道路」という。）と同等にみなし、法、建築基

準法施行令、規則、千葉県建築基準法施行条例及び船橋市建築基準法施行細則を適用する。」と明記しております。こちらについては、通常の個別案件の船橋市建築基準法第43条第2項第2号許可基準にも明記されていますけれども、同じように明記しておりますので、何でもかんでもという訳ではなく、絞った形です。今回で言いますと、国、地方公共団体、その他これらに準ずる機関が管理するものというのが大前提で基準案を設けています。

二つ目の、公開、非公開の話ですけれども、非公開とさせていただいた理由は、基本的には申請者が許可を申請されますけれども、民間の方や民間の企業ですので、基本的にはそのこと自体は非公開という話になってしまうというところなんです。もしも公開という話になりますと、建築審査会の中で、申請者等非公開にしなければならない部分はその名称を発言することができない状況になりますので、建築審査会のやり方としては、検討の余地はあるかもしれませんが、非公開の方が妥当かなと思っております。

また、三点目のどのくらい期間が短縮されるかということですが、案件別計画概要と案内図、配置図は業者に依頼してある程度作成してもらうことになりますので、その部分については通常の個別案件と同じ時間はかかるのかなと思いますけれども、許可までの時間は、建築審査会に後で報告するということになるとその分時間が短縮されますので、実際に審査をして内容が問題ないと判断できるのがどの時点になるかで、どのくらいの期間が短縮できるかが分かると思います。おそらく2週間ですとか、3週間とまでは言えないかもしれませんが、かなり短縮されると見込んでおります。

横内会長

委員Aよろしいですか。少し回答が違うかもしれないな。良いですか。

委員A

三点目の期間については承知しました。

二点目は、他の行政庁はどうしているのかを知りたいところですが、非公開というと、内秘として扱うということで、申請者も包括同意で扱われるということは知らないということになるのですか。

特定行政庁A

これでもしも包括同意基準を定めることとなりましたら、ホームページで公開しようと考えております。

委員A

基準そのものは公開されるということですか。

特定行政庁A

基準自体は公開します。

委員 A	私が聞きたかったのは基準が公開されるかどうかで、申請者の中身が公開されるかという意味ではないです。包括同意でなくても非公開ですので。
特定行政庁 A	まだ個別の案件の許可基準自体もホームページに載せていないところでしたので、個別案件の基準と包括同意基準を併せてホームページに公開する予定です。
委員 A	<p>二点目についても分かりました。</p> <p>あと一点目ですけれども、先程のご説明ですと、条例による接道規定の上乗せ基準については、ここに千葉県建築基準法施行条例も適用されるので、その中で要するに包括ではあるけれども特定行政庁が審査することになるかと思います。そうしますと、規模、用途の大小に関わらず包括で扱うと理解したのですが、それでよろしいかどうか。</p> <p>私個人の意見としては、大規模な建築物ですとか、特殊な用途の建築物というのは、周辺へのインパクト、環境へ与える影響が住宅等と比べると格段に大きい訳ですので、例えば、県内ではあまり聞いたことがありませんが、今後、周辺との紛争だとか、場合によっては建築審査会に審査請求されるということもなきにしもあらずということも念頭に置いておかなければならないと思います。そういうときに包括同意で扱い、建築審査会があらかじめ審議する機会がないというのは避けるべきで、あえて包括同意にするべきではないので、もう少し明確に、包括同意の範疇からは除外して、従来と同じように審査するのが良いのではないかなと私としては考えますので、それがもしできましたら、包括同意の対象から外れているというのを明確にさせていただければというのが希望というか意見です。</p>
横内会長	<p>確かにおっしゃる通りで、想定としては、船橋市の場合は、埋め立て地の幅員が20mクラス以上の空地ですよね。そこに接している建物が包括同意に大体出てくるだろうと思いますけれども、確かに今まであまりないような建物が出た場合に、データを扱うような建物とか、非常に堅牢な建物とかが出るかもしれませんので、そういう場合でも包括同意の対象になるのかということですよ、委員 A がおっしゃっていたのは。いわゆる想像を超えるような規模、施設内容であった場合でも包括同意一本でいくのかという話なので、そういったものについては別途検討するような内容の文言を基準に加えられないでしょうか。</p>
特定行政庁 A	承知しました。ただ、規模的には法第43条の空地の許可につきましては、今建っている建物と同程度のものであって、それ以上のものとなるとやはり

個別の案件としての許可が必要になるかと思いますので、例えばですが、「既存の建物と同程度のものに限定する」ですとか、そういった文言を基準に記載する形を検討いたします。

横内会長            その辺りを考えていただければよろしいのではないかと思います。

委員A              もう一つ付け加えさせていただいてもよろしいですか。

横内会長            はい。どうぞ。

委員A              少し付け加えさせていただくと、県条例の第51条の2に、条例に適合できないけれども、安全上、交通上、衛生上等の要件を満たしているものであれば特定行政庁の認定ができると規定されています。さらに、特定行政庁が認定したものとか、法第43条第3項の接道規定の例外に該当するということで建築審査会の同意を得て許可したようなもの、これらを一括して、条例の適用除外とすると定められています。その趣旨としては、法律の例外規定を適用するにあたっては、建築審査会のフィルターを通すから、その際に諸々の条例の制限が付加されたものの例外的な取り扱いも、併せてその中で審査、審議されるものだということを反映して、二重手続き防ぐという趣旨で制定されたと理解していますけれども、そういう趣旨からも、包括同意で扱うにすればハードルが高くなるのではないかと思いますのも併せて考えていただければと思います。

横内会長            はい。その辺も加味していただければと思います。  
他にご意見、ご質問いかがでしょうか。

委員B              包括同意の中で、同じように、一括的に見て良いものなのか、特別な例があった場合、審査が必要なのかということを最後にお聞きしようとしたところ、それはもう答えが出ましたので結構なのですが、今まで包括的な内容で協議して許可が出なかった例はありますか。全て許可が出ているのでしょうか。

特定行政庁A        基本的には、建築審査会に諮るものについては、特定行政庁の判断としては許可相当ということであげさせていただいております。その際に許可という形にはなっておりますけれども、私が知る限り不許可になったケースはないです。

委員B	分かりました。ありがとうございました。
横内会長	他にいかがでしょうか。
委員C	<p>条文の話で申し訳ないのですが、包括同意基準の第2の第4号のところに、「建築物の敷地は、農道等に2m以上接し」とありまして、これから先なのですが、「かつ避難及び通行上支障がないこと」と書いてありますが、その前の趣旨のところに、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断できる」という中に入っているのではないかと思いますのですが、なぜここだけ特別にこの言葉を入れたのかというのとですね、第4の建築物審査会への報告なのですが、「許可後速やかに建築審査会に」と書いてあるのですが、これは、許可後速やかに最初の建築審査会開催時に報告しなければならないと読めば良いのかという二点です。</p>
特定行政庁A	<p>まず、第2の第4号の中の、「かつ避難及び通行上支障がない」という文言につきましては、確かに第1の趣旨には書かせていただいておりますが、あくまでそれは趣旨であって基準ではありませんので、第2の基準の中に全て盛り込む形としております。</p> <p>また、第4の「許可後速やかに」という文言の意味になりますが、委員のおっしゃる通りで、「許可後初めて開催される建築審査会に」という意味合いで書かせていただいております。</p>
委員C	了解しました。
横内会長	他にいかがでしょうか。
横内会長	確かに包括同意を始めれば2～3週間は早くなると思いますね。ということは、行政サービスとしても、市民に寄り添っているかなと思いますので、これは同意するということによろしいでしょうかね。
委員D	少しお聞きしてよろしいですか。
横内会長	はい。どうぞ。
委員D	千葉県内特定行政庁の43条許可包括同意基準策定状況というA3の資料で、千葉県、千葉市、柏市は○が付いていますよね。○が付いているところでは、今までトラブルだとか懸念される事項はなかったのかというところが

	少し気になりました。
特定行政庁 A	この包括同意基準案を策定するにあたり、直接千葉県庁に伺ってヒアリングさせていただいていたところです。その中で、船橋市建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可基準で言いますと、第 2 項の港湾道路ですとか、千葉県だと農道の方が件数としては多いということですが、第 3 項につきましては水路跨ぎ等で、聞いた限りですと特に問題はないと認識しております。何か問題があるとはおっしゃっていませんでしたので。
委員 D	はい。分かりました。
横内会長	年に 1 回千葉県内建築審査会長会議というのがありまして、その時にそういう問題は出たことがないですね。私の知る限りでも、包括同意の案件で何かあれば多分そういった会議で議題として挙がってくるので。私はそう認識しております。
委員 D	はい。ありがとうございます。
特定行政庁 A	一点だけ補足させてください。
横内会長	どうぞ。
特定行政庁 A	委員 C が先程おっしゃっていた「速やかに」の話なのですが、基本的には許可後初めて開催される建築審査会に報告するという話にはなるのですが、資料の作成ですとか、許可の中で、建築審査会への報告資料等が間に合わない場合は、申し訳ないのですけれども、次の建築審査会になることもあるかと思しますので、そこは了承していただければと思います。
横内会長	それは仕方がないですね。ですから、許可後の最初の建築審査会というイメージで、速やかにというご理解をいただくということでよろしいですかね。
委員 C	何回も建築審査会が行われないことを考えると、速やかにというのはどういうふうに捉えれば良いのかなと思っただけで、特に他意はございませんので。



横内会長	はい。分かりました。ありがとうございます。 他になれば、同意するということによろしいでしょうか。
特定行政庁B	会長、よろしいでしょうか。
横内会長	どうぞ。
特定行政庁B	委員Aから意見がありましたので、本日案として出させていただいております包括同意基準を、委員Aの発言を基に修正できる部分は修正し、再度建築審査会に諮ることを考えておりますが、いかがでしょうか。
横内会長	次回も審議するということですか。
特定行政庁B	間に合えば、次回でいかがでしょうか。
横内会長	継続案件とするということですか。
特定行政庁B	その方が良いかと思ったのですが。
横内会長	いかがでしょうか。 私としてはどちらでも良いのですが、特定行政庁が許可をする訳ですから、大変慎重になられていると思うので、それでは、今日は同意ではなくて、次回もう一度簡単に修正案で同意をいただけるかどうかということにしましょうか。そういうことにさせていただきます。
議案第2号及び第3号は非公開の審議であるため船橋市附属機関等の会議の公開実施要綱第8条第3項の規定により記載を省略します。	
横内会長	議案が終わりましたので、令和6年度第4回船橋市建築審査会を終了いたします。