令和6年度第4回

茅ヶ崎市建築審査会会議録

令和7年1月27日（月）

令和6年度第4回茅ヶ崎市建築審査会 会議録

議題	議案第11号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく同意 議案第12号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく同意 議案第13号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく同意 議案第14号 建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく同意
日時	令和7年1月27日（月）10時00分から10時50分まで
場所	茅ヶ崎市役所本庁舎6階 理事者控室
出席者氏名	出席委員 塩川会長、小島委員、加藤委員、篠田委員 欠席委員 佐藤委員 出席職員 都市部長、建築指導課（提案課）、都市計画課（事務局）
会議の公開・非公開	一部公開
傍聴者数	—
非公開の理由	個人情報に関する情報を審議するため非公開（議案第14号）

○塩川会長 ただ今より令和6年度第4回茅ヶ崎市建築審査会を開催させていただきます。

事務局から本日の定数報告をお願いします。

○事務局 本日の審査会ですが、委員定数5名のうち4名の委員が御出席されておりますので、茅ヶ崎市建築審査会条例第5条第2項の規則を充足し会議が成立していることを御報告いたします。

○塩川会長 承知いたしました。それでは審議に入らせていただきたいと思います。本日の議案及び報告につきましては、議案第11号から第13号までは公開、議案第14号は、個人情報等を審議するため非公開とさせていただきますと思いますが、委員の皆様いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○塩川会長 では、議案第11号から第13号までは公開、議案第14号につきましては非公開といたします。

それでは議事に移ります。

【議案第11号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく同意】

【議案第12号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく同意】

【議案第13号 建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく同意】

○塩川会長 議案第11号から第13号までの「建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく同意」については関連がございますので、一括して審議をお願いしたいと思います。それでは御説明をお願いいたします。

○建築指導課 それでは、議案第11号、12号、13号について御説明いたします。

本件は、バス停留所の上家の新築計画となります。3案件とも、同一規模同一形状同一仕様のため、説明は同時にさせていただきます。本件は、申請者 神奈川中央交通株式会社 取締役社長 今井雅之、計画敷地 第11号茅ヶ崎二丁目1880番8の一部及び同番13の一部、第12号茅ヶ崎二丁目2000番8の一部、第13号茅ヶ崎三丁目956番2の一部において路線バスの停留所の上家の建築計画が出ております。本件は、建築基準法第44条第1項に抵触するため、同法第44条第1項第二号の規定に基づき建築審査会に提案するものです。

正面スクリーンの都市計画図を御覧ください。合わせて、資料1ページ右側も御覧ください。計画敷地は画面のとおりで、議案第11号、12号は茅ヶ崎駅より北東へ約500メートル、一里塚北通りのイオンスタイル西側上下線2箇所位置します。議案第13号は北西へ約700メートル、市の総合体育館前のイオン茅ヶ崎中央店南側1箇所に位置します。用途地域は、議案第11号 近隣商業地域で準防火地域、議案第12号 第一種住居地域で準防火地域、議案第13号 工業地域で防火指定なしとなっております。

建築計画の概要です。資料1ページ左側を御覧ください。計画建築物は路線バスの停留所の上家の新築です。3箇所とも、同じ規模、同じ構造、同じ仕様となっております。敷地面積50平方メートル、建築面積5.12平方メートル、延べ面積10.24平方メートル、最高高さ3.102メートル、構造は鉄骨造です。なお同様の許可としましては、令和3年度高田四丁目において、神奈川中央交通株式会社の事業所建て替えに伴い、バス停留所の上家の申請がなされており、許可実績がございます。

正面スクリーンを御覧ください。現況写真です。議案第11号、中央公園前 茅

ヶ崎駅方面の現在の様子です。

次に、議案第12号、中央公園前 湘南台駅方面の現在の様子です。

次に、議案第13号、ジャスコ前 茅ヶ崎駅方面の現在の様子です。

上家のイメージパースです。片持ち屋根で、左手面にバス停名称シートと時刻表があります。右手面には内照式の両面広告があります。

中央公園前 茅ヶ崎駅方面の完成イメージです。

中央公園前 湘南台駅方面の完成イメージです。

ジャスコ前 茅ヶ崎駅方面の完成イメージです。

続きまして、審査の考え方について御説明いたします。資料2ページ左側を御覧ください。左側上段【条文】を御覧ください。建築基準法第44条第1項において「建築物は、道路内に建築してはならない」とされていますが、ただし書きから第二号「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」については、この限りでないとして記載されています。本件はこの条文に基づき建築審査会に御審議を賜るものです。

資料2ページ左中段【許可の対象の判断】を御覧ください。本件計画建築物が、「道路内」に建築される「公益上必要な建築物」に該当し、「許可の対象」となるかの判断として、法の解釈及び市の方針から以下の4点で審査を行いました。事前にお送りしております、各基準等の抜粋資料を合わせて御覧ください。

「1. 建築基準法」では、「建築基準法道路関係規定運用指針」において、「バス停留所の上家」については、「公益上必要な建築物」と解するとの記載がされていることから、本件計画建築物も「公益上必要な建築物」と判断しました。

「2. 道路法」では、茅ヶ崎市が道路占用許可の際に準用している神奈川県道路占用許可基準において、バス事業者がバス停留所を設置する場合は、「公益上やむを得ない」とし、占用許可を認めることができる。との記載がされていることから、本件計画建築物も「公益上必要な建築物」と判断しました。

「3. ちがさき都市マスタープラン」では、「交通体系整備の方針」において、「交通事業者と連携し、だれもが利用しやすい乗合交通となるような利用環境の形成に努めます。」との記載がされていることから、本件計画建築物も市の方針に適合する利用環境の形成に資する「公益上必要な建築物」と判断しました。

「4. 茅ヶ崎市総合交通プラン」では、「乗合交通を利用しやすい環境づくり」において、「バス停の快適性向上」との記載がされていることから、本件計画建築物も市の方針に適合する快適性向上に資する「公益上必要な建築物」と判断しました。

以上の4点から、本件計画建築物は「道路内」に建築される「公益上必要な建築物」に該当し、「許可の対象」とであると判断します。

続きまして、資料2ページ右側を御覧ください。右上段【建築基準法第44条第1項ただし書き許可に対する準用】を御覧ください。本件計画建築物が、建築基準法第44条第1項第二号の「通行上支障がない」かの判断として、計画建築物の「位置」「構造」「規模」「管理者の承諾」に適合するか確認を行います。なお、本市には許可基準が無いため、次の2点を準用しております。

神奈川県道路占用許可基準 神奈川県建築審査会「建築基準法第44条第1項第二号の規定による許可に係る包括同意基準」です。

それでは、「位置」、「構造」、「規模」、「管理者の承諾」の順で御説明いたします。資料4ページを御覧ください。合わせて正面スクリーンも御覧ください。

い。議案第 11 号 中央公園前 茅ヶ崎駅方面の配置図です。計画概要ですが、前面道路は市道 0217 号線で、認定幅員は 8.39 メートルから 26.95 メートルです。当該地の幅員は、約 17 メートルです。図面上グレーの部分が車道で、黄色の部分が歩道となっております。既設のバス停標柱は撤去され、新たにバス停留所の上家が歩道内に設置される計画となっております。なお、誘導ブロックについては、新たな乗車入口付近に敷設され、既存の誘導ブロックは降車出口付近になるため、残地される予定となっております。

それではまず、許可基準の位置について御説明いたします。正面スクリーンも御覧ください。上家設置後の歩道の有効幅員は、2 メートル以上確保するべきところ、2.88 メートル確保されております。誘導ブロックとの間隔は、右側 1.8 メートル、左側 0.6 メートル確保されており、十分な間隔が確保されております。上家の設置位置は、歩車道境界線から 0.25 メートル以上離すところ、0.4 メートル離れた位置に設置されており支障ありません。

次に、資料 6 ページを御覧ください。議案第 12 号 中央公園前 湘南台駅方面の配置図です。計画概要は、議案第 11 号 中央公園前 茅ヶ崎駅方面と同じで、反対車線に位置します。正面スクリーンも御覧ください。議案第 11 号と比べて、唯一異なる部分は歩道の有効幅員で、4.66 メートル確保されており、議案第 11 号より広がっております。それ以外は全く同じです。

次に、資料 8 ページを御覧ください。議案第 13 号 ジャスコ前 茅ヶ崎駅方面の配置図です。計画概要ですが、前面道路は市道 5004 号線で、認定幅員は 6.20 メートルから 18.76 メートルです。当該地の幅員は、約 15 メートルです。図面上グレーの部分が車道で、黄色の部分と植栽部分が歩道となっております。既設のバス停標柱は撤去され、新たにバス停留所の上家が歩道内に設置される計画となっております。なお、誘導ブロックについては、現状存在しませんが、市が定めるバリアフリーの重点整備地区でもあるため、道路管理者の方で誘導ブロック設置の検討を進めております。正面スクリーンも御覧ください。なお、許可基準の「位置」については、歩道の有効幅員で、4.61 メートル確保されており、それ以外は議案第 11 号、12 号と全く同じです。以上のことから、「位置」について許可基準に適合していると判断しました。

続いて、「構造」と「規模」について御説明いたします。資料 5 ページにお戻りください。なお、「構造」と「規模」に関しましては、3 箇所とも同様の建築物となります。正面スクリーンも御覧ください。上家設置後の上家の路面から有効高さは、2.5 メートル以上確保するべきところ、2.8 メートル確保されております。主要構造部は、アルミニウム合金材で、屋根はポリカーボネートが使用されており、不燃材料となっております。また、構造計算により地震や雨風に対する強度検討もされていることを確認しております。雨水処理は、柱支柱の配管を経由し、道路管理者との協議の上、車道側への排水となっております。上家の幅は、2 メートル以下のところ、2 メートルとなっております。上家の長さは、12 メートル以下のところ、5.12 メートルとなっております。なお、本件の上家が神奈川中央交通株式会社の上家の標準タイプとなります。上家の梁下端は、2.5 メートル以上のところ、2.98 メートル確保されております。上家の最高の高さは、3.5 メートル以下のところ、3.1 メートルとなっております。以上のことから、構造と規模について許可基準に適合していると判断しました。

最後に「管理者の承諾」について御説明いたします。資料 3 ページにお戻りく

ださい。道路管理者、警察、消防、景観みどり課、都市計画課、都市政策課、公園緑地課、社会教育課との協議は済んでおり、いずれも設置に対する支障はありません。以上のことから、「管理者の承諾」について許可基準に適合していると判断しました。

以上のことから、本件計画建築物の「位置」、「構造」、「規模」、「管理者の承諾」について、許可基準に適合することが確認出来たため、「通行上支障がない」と判断します。説明は以上となります。本件計画建築物は、「許可の対象」であり、「通行上支障がない」と認められたため、建築審査会に御審議を賜るものです。

よろしく御審議お願いいたします。

- 塩川会長 説明が終わりました。御意見、御質問等ありましたらお願いいたします。
- 篠田委員 写真の中央公園前の茅ヶ崎方面のベンチを置いてありますが、どうするのですか。
- 建築指導課 申請者に確認したところ、撤去する予定と聞いていますが、現在は残されているところです。
- 篠田委員 設置後、基本的には撤去ということでよろしいですね。
- 建築指導課 はい。委員おっしゃるとおりです。
- 篠田委員 わかりました。また、許可基準の「公益上」について、神奈中としてはこの設置物そのものにコマーシャルメッセージ等もやられるのですよね。基本的に「公益上」という範疇で、景観みどり課とも協議なさっているということですが、屋外広告物条例との関連についてわかる範疇でお答えください。
- 建築指導課 お答えします。まず、バス停留所に設置される上家の広告物については、平成20年度に国の方から道路占用の取り扱いについてということで、公益上に資するものであれば、費用への充当を目的とするという取り扱いが出されております。景観みどり課の方の屋外広告物に関しましては、支障ないという回答をいただいております。
- 篠田委員 そうすると、設置以降は、設置者いわゆる神奈中が運用管理をすべて行うということでよろしいですか。
- 建築指導課 はい。おっしゃるとおりでございます。
- 篠田委員 そうすると、神奈中の範疇で、今言った件の条例云々も含めて、問題ないということでよろしいですか。
- 建築指導課 神奈川県道路占用許可基準の中で、添加物の広告に対しての許可基準も出されておりますのでそれに見合う形で審査して道路管理者も問題なしとされているところです。
- 篠田委員 わかりました。
- 塩川会長 他いかがでしょうか。
- 小島委員 このイメージ図で、道路のところにバスの文字がありますよね。反対側を映していただけですか。こちらはバスのスペースがないのですよね。こちらの方の歩道は幅が広いのですよね。本来は、駅の方から下るときに滅多に乗車する方はいないのですが、バスがあるとハンドルを右に切って出る形になるので、できたらこちら側を2メートル後退したほうがいいのではないのかなと。
- 建築指導課 今回の事業では広幅員の道路ということもありまして、バスベイ的なものは設けてないのですが、今後審査をするにあたって幅員が小さいところは

そのような指導もしていきたいと考えております。

- 塩川会長 他いかがでしょうか。私の方から1点、神奈中がこういう上家を設置するバス停というのは何か基準があるのでしょうか。
- 建築指導課 設置場所の選定について、基本的には乗客が多いバス停を選定しているということなのですが、それ以外に、今回は広告事業ということもありますので、近隣施設、歩行者状況や視認性などの周辺ロケーションも加味して候補バス停を選定していると伺っております。
- 塩川会長 わかりました。もう1点ですが、有効幅員についての考え方なのですが、基本的に今回の歩道は自転車歩行車道ではなく、歩道ということによろしいかというのが一つと、有効幅員を考える場合、例えば、植栽帯はどういう考え方になるのかを教えてくださいと思います。
- 建築指導課 まず自転車についてですが、中央公園前の両方向につきましては、車道に自転車通行帯がございます。歩道には自転車が通行しませんので、許可基準に見合う2メートル以上確保されているところが審査の一つとなります。ジャスコ前の議案第13号ですが、「自転車通行可」の標識は無いものの、自転車の通行帯もございませんので、歩道を通ることも考えられます。その場合の許可基準としては3メートル以上の確保が必要なところ、4.61メートル確保できているため、歩道ではありますが、有効幅員についても支障ないと考えております。
2点目の植栽帯については、人が通行できないものであれば有効幅員から外すということで考えております。ただし今回の場合は、たまたま幅員が広いところの箇所に植栽帯があったので、検討外というところで考えております。
- 塩川会長 ありがとうございます。他いかがでしょうか。
- 加藤委員 先ほど御説明あったかもしれないですが、この上家を設ける場所を神奈中がきちんと検討して決めているということなのですが、その条件というのをもう一度教えてください。
- 建築指導課 今回選定場所の理由について申請者に確認しておりますが、基本は乗客が多いバス停ではありますが、本件は広告も添加されている事業となっておりますので、乗客数以外に近隣の施設や歩行者状況、視認性などの周辺ロケーションを加味して、候補バス停を選定しているということを伺っております。
- 加藤委員 わかりました。ありがとうございます。
- 塩川会長 他いかがでしょうか。よろしいですか。
それでは御意見も出ないようでございますので、各議案について確認をいたしていきたいと思っております。確認はそれぞれ行いたいと思っております。
まず議案第11号について同意することにいたしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

- 塩川会長 ありがとうございます。

続きまして、議案第12号について同意することにいたしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

- 塩川会長 ありがとうございます。

続きまして、議案第13号について同意することにいたしたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○塩川会長 それでは、3案件につきまして、異議なしと認めまして、本審査会では提案のとおり、議案第11号から13号までについて、「同意」することに決定いたしました。

では次に移ります。今回傍聴者はいらっしゃいませんね。それでは引き続き審議に移ります。

----- 議案第14号は非公開 -----

【議案第14号 建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく同意】
議案第14号は同意することに決定した。

○塩川会長 本日の予定案件は以上となります。事務局から何かありましたらお願いいたします。

○事務局 皆様多岐にわたる御審査ありがとうございました。令和6年度の審査会は、本日で終了となります。令和7年度の開催につきましては、概ね5月、8月、11月、2月の年4回を予定させていただきたいと考えております。詳細な候補日につきましては、改めて御連絡を差し上げまして、調整がつき次第、日程表を送らせていただきたいと思いますと考えております。

事務局からは以上でございます。

○塩川会長 ありがとうございました。それでは以上をもちまして、令和6年度第4回茅ヶ崎市建築審査会を終了いたします。