

### 第443回 町田市建築審査会議事録

日 時 2023年9月25日(月) 午後2時00分～4時45分

場 所 会議室5-3

○事務局 町田市建築審査会条例第4条に「会議は、委員の総数の2分の1以上が出席しなければ開会することができない。」とありますが、本日は、4名のご出席をいただいておりますので、審査会は成立しております。本日の案件は4件でございます。また、報告案件が1件ございます。それでは、会長このあとの議事進行をよろしく申し上げます。

○町田会長 ただ今から、第443回町田市建築審査会を開会いたします。本日の会議録署名委員は、真田委員にお願いいたします。  
本日の議案は4件でございますが、そのうち1件が公開案件となっております。まず、本日の審査の流れについて、事務局から申し上げます。

○事務局 本日の議案4件のうち、議案第23-10号については、まず現場視察をいたします。視察終了後、午後3時30分から議案4件の審査を行います。それでは、皆さん地下1階に移動いただきますようお願いいたします。

(現 場 視 察)  
(市 庁 舎 帰 庁)

○町田会長 それでは改めまして、第443回町田市建築審査会の審査を行います。審査に先立って、傍聴人について、事務局から申し上げます。

○事務局 本日の公開案件につきまして、事前に傍聴人の募集を行いましたが、申し込みはありませんでした。  
事務局からは以上になります。

○町田会長 はい、ありがとうございました。只今より、審議に入ります。  
それでは、議案第23-10号について、特定行政庁から説明をお願いします。

○特定行政庁 (資 料 説 明)  
(申 請 理 由 書 朗 読)  
(調 査 意 見 書 朗 読)

○町田会長 特定行政庁の説明が終わりました。この件につきまして、質問・意見等がございましたらお願いします。

○町田会長 私から質問させてください。先程道路境界を見せてもらいましたが、配置図で公道部分が今回の敷地に接道するように色塗りをしてあります。道路台帳図もこういう形で飛び出すようになっているのですか。今回接道する部分全部が道路境界になっているのですよね。

○特定行政庁 道路台帳図も管理平面図上については敷地部分に飛び出す形で確定がされております。  
あまりにもイレギュラーだったので我々も何度か確認を行いまして、車が入れる道路状になっている部分のみを着色しています。町田市では道路状になっている部分だけを1項1号道路としており、道路状になっていない部分は1項1号道路とはしておりません。

○町田会長 道路認定上はもっと広く延長線で道路認定されていて、歩道の部分で水路の蓋がありましたがそこも道路認定されているのですか。

○特定行政庁 道路認定されているのは茶色の部分のみになります。

○町田会長 道路認定と1項1号道路は違うのですか。

○特定行政庁 道路状になっていないと我々は1項1号道路の範囲には入れませんので。

○町田会長 道路認定されていて、かつ実態が道路状でなければ1項1号道路にはしないということですね。

○特定行政庁 なので今回は車道の部分のみ着色しております。  
一般的にはなかなかありませんが、部分的にそのような敷地がある時に、今回のようなイレギュラーなことが起きる場合があります。  
想定としては元々こちらに水路が通っていてその部分を蓋掛けもしてあったので、歩道状に整備する予定もあったのかなと思います。

○町田会長 安全側にはなっているのですね。

- 特定行政庁 安全側にはなっております。
- 町田会長 あと、この金井スポーツ広場というのは公園ではないのですね。
- 特定行政庁 公園ではありません。あくまで学校用地ということになっております。
- 町田会長 現場でも少しお聞きしましたが、地区計画上は土地利用方針と照らして問題ないということですね。
- 特定行政庁 現地でも見ていただきましたが、学校のところだけ白抜きになっております。現状は地区整備の計画というのは決まっております。
- 町田会長 方針区域であるならば土地利用整備の方針だとかいくつか方針がありますが、その方針と照らしても抵触する部分はないと考えてよろしいですね。
- 特定行政庁 はい、そう考えております。土地利用の方針としては地区そのものを低層の戸建て専用住宅地区というのと集合住宅専用地区、及び都市計画道路沿いで沿道利用を図る地区という三つに分けて考えております。あと、地区特性を生かした土地利用を図るということになっておりまして、今回はこの部分が第二種中高層住居専用地域ということで方針にも合致しているのではないかと考えております。
- 砂川委員 今回建築物を建てるにあたって建築審査会で審議を諮るわけですから、その辺りの資料は付けていただいて、審査会においても検討して齟齬がないことを確認した方が後々よろしいのではないかと思います。ですから今回の許可にあたって関連する計画、上位計画だったり地区計画だったりそういうものに齟齬がないということを確認できるものを資料として用意していただくのが本来の形なのではないかと思います。
- 特定行政庁 申し訳ありません。承知いたしました。
- 町田会長 今回は確認できましたので、今後のご意見ということでよろしく願います。
- 砂川委員 私の方から質問をさせていただきます。  
今回の用途の話ですが、給食センターはやむを得ない工場ということで良いのですが、建築基準法別表2（に）項第二号を見ますと、工場は第二種中高層住居専用地域内に建築してはならないという記載があるわけですね。

ただし、政令で定めるものを除くということになりまして、政令で定めるものは何かというと建築基準法施行令第130条の6に、「政令で定める工場は、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもの」とあり、これに該当するかどうかということもあるのですが、その後ろに「作業場の床面積の合計が五十平方メートル以内のもの」と記載があります。

給食センターは50㎡以内にはならないですよ。給食センターで50㎡以内というのにはあり得ないと思いますけども、仮に50㎡以内になった場合に、用途的には施行令で読めるものなのではないでしょうか。それとも給食センターだからパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものとしての用途にはならないという解釈でしょうか。

○特定行政庁 ここに記載しているものは、パン屋さんや豆腐屋さんや自分のところで作って販売しているなど、第一種低層住居専用地域で兼用住宅であれば良いとしている規模のもので、そういった範囲であれば良いと思うのですが、給食センターのような扱いになると、どのみち50㎡以内ではありませんので該当はしないということになります。

○砂川委員 今回の申請は第一種低層住居専用地域ではないですよ。

○特定行政庁 第二種中高層住居専用地域です。第一種低層住居専用地域の兼用住宅のところから同じように記載されておりますので例で挙げさせていただきました。

○砂川委員 ただ、建築基準法施行令第130条の6は建築基準法別表2(に)からの表記なので、第一種低層住居専用地域の表現と似ているとしてもそこから類推する必要はないですよ。

○特定行政庁 そうですね。

○大沼委員 現地視察を含めて、音と匂いの扱いについては確認ができたと思いますが、現地と図面で一つ一つ確認をさせていただきたいです。  
敷地脇の少し高くなっているところの駐車スペースについては、前面道路からの出入りは封鎖して奥の住宅地の中の角から入るとのことですが、この駐車場はスポーツ広場を使う人のための駐車場ですか。

○特定行政庁 そうです。

○大沼委員 今も住宅地側から入れるようになっているのでしょうか。

- 特定行政庁 住宅地側から回って入ることもあります。
- 大沼委員 前面道路から入れなくなることについては近隣住民の方々との間で問題はないのでしょうか。
- 特定行政庁 前面道路から入れなくなることについては説明会等で説明をしているとのことです。
- 大沼委員 分かりました。それとですね、1階平面図と2階平面図を見させていただいた時に、1階は図面で言うと左の方から右の方に向かって、たぶん赤い破線のところが衛生区画の厳しいところで、そこから配膳とか分配のゾーンである右側に入って行って、帰ってきた食器とかを洗うゾーンが一番住宅地側にあるという造りですね。  
それで、2階は左から右に向かってお米を炊くゾーンとアレルギー対応のゾーンがあって、右下にエレベーターがあるのでここで下に降ろして配送に持っていくのだということが図面で分かるのですが、2階はどこから物を上げるのでしょうか。小荷物専用昇降機もないですし。
- 特定行政庁 コンテナ室の前面のところにエレベーターがあります。
- 大沼委員 でもそれって物の流れとしては終わりの方ですよ。搬入の方から来たお米などはどこから入るのでしょうか。肉魚荷受室や野菜荷受室からではなくて、お米とかアレルギーの食材は配送の方から入れてコンテナ室のところにあるエレベーターで上げるのですかね。でもそうすると洗って研いで炊飯して出してという流れの中で左から右に向かって持っていきたいのに、上げ下げが流れの終わりの方だと不思議だなと思います。
- 特定行政庁 上げ下げに使うのはX3とX4の間、Y3とY4の間のあるところにある小荷物昇降機になります。
- 大沼委員 失礼しました、見つけました。ありがとうございます。
- 真田委員 一つだけ質問です。公聴会でのご意見と回答の資料に車がどれくらい出入りするかについて書かれているのですが、食材納入業者はどれくらい出入りする予定なのでしょうか。
- 特定行政庁 食材納入業者は朝7時～7時30分くらいの時間帯で通学時間に被らないように入ってきます。

○真田委員 野菜だったら野菜の取次業者がその日の分を全部まとめて持ってくるということでしょうか。

○特定行政庁 そういことになります。また、どれくらい出入りするかについては、給食の配送と荷物の搬入を合わせて30台くらいということで確認をしております。公聴会でのご意見と回答の資料に記載のあるとおり給食の配膳と回収については計13往復で26台分なので、差し引いて4、5台分が荷物の搬入になるのかなと思います。

○真田委員 分かりました。ありがとうございます。

○町田会長 他にご質問がないようでしたら議案第23-10号の質疑を終了します。本件に関する評議を行いますので、特定行政庁は退席願います。

(特 定 行 政 庁 退 室)  
( 評 議 )  
(特 定 行 政 庁 入 室)

○町田会長 それでは、議案第23-10号について評議の結果を伝えます。本件に関しては、公益上やむを得ないと認められるため同意いたします。

以上をもって、本日の公開案件の審査を終了とします。  
引き続き、非公開案件の審査を行います。

( 非 公 開 案 件 の 審 査 )

○町田会長 以上で本日の案件が全て終わりました。本日の町田市建築審査会を閉会といたします。