

令和2年度 第3回和泉市建築審査会（書面開催）における質疑について

質問委員	議案番号 資料名 ページ番号等	質疑内容	回 答
深堀委員	第5号・ 第6号	<p>大変基本的な質問で恐縮です。</p> <p>今回の許可で緩和する条項は48条1項のみという説明ですが、その意味が分からないので教えてください。</p> <p>法85条5項後段では、「この場合においては、第十二条第一項から第四項まで、第二十一条から第二十七条まで、第三十一条、第三十四条第二項、第三十五条の二、第三十五条の三及び第三十七条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。」とされており、85条5項または6項の許可をすると自動的に上記の条文がすべて適用除外になるように読めるのですが、違うのですか。</p>	<p>委員ご指摘のとおり、法第85条5項又は第6項の規定による仮設許可をした場合、質疑にあります条文の制限はすべて適用除外となります。このため、仮設許可を行う際に特定行政庁としては、適用除外される制限について、本来の法規制に適合するものと適合しないものを精査し、適合しない制限、つまり、仮設許可によって緩和しようとする制限について安全上、防火上及び衛生上支障がないか、判断を行うものとしております。</p> <p>【例】</p> <p>許可により緩和される屋根の不燃性を求めた法第22条</p> <p>①法第22条の制限に適合（不燃性の屋根） →本来の制限に適合しており支障なし</p> <p>②法第22条の制限に不適合だが許可により緩和 →緩和することに対して安全上、防火上及び衛生上支障がないことを判断</p> <p>本計画は、法第48条第1項以外の規定については、本来の制限に適合していることから、「建築計画の概要」の緩和条項も当該規定のみを記載しています。また、安全上、防火上及び衛生上支障がないことの判断も漠然と行うことなく、緩和が必要な規定（法第48条第1項）に対しての支障の有無に特化した合理的な判断としています。</p>

<p>深堀委員</p>	<p>Q&AのQ2</p>	<p>今回の審議については6年9か月という比較的長期の期間が適当かというところも重要だと思いますが、Q2に示された販売戸数（初年と最終年が合計50で他の年は40）が妥当なのかどうか判断する材料がないので、神戸市・京田辺市の分譲地のデータを具体的に数字で示していただけないでしょうか。</p>	<p>他の分譲地における販売事務所にショールームを設置した後（令和2年11月～令和3年1月）の実績は以下のとおりであるとの報告を受けています。</p> <table border="1" data-bbox="1386 308 1951 496"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">契約件数(件/月)</th> </tr> <tr> <th>11月</th> <th>12月</th> <th>1月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神戸市</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>京田辺市</td> <td>4</td> <td>2</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>		契約件数(件/月)			11月	12月	1月	神戸市	4	8	3	京田辺市	4	2	7
	契約件数(件/月)																	
	11月	12月	1月															
神戸市	4	8	3															
京田辺市	4	2	7															
<p>中西委員</p>	<p>Q&AのQ11</p>	<p>今回の特例許可の期間について法85条5項と6項の違いについて市の見解をお聞かせ下さい。</p> <p>Q&Aの11で「市では、1年を超えることが明らかな場合、6項で許可すべき」と考える、とありますが、5項と6項の違いは期間ではない、と考えます。</p> <p>私は両項の対象とする仮設建築物の性格が異なると考えます。</p> <p>法85条5項は「仮設建築物」と規定し、時期も1年以内と限定しています。6項は「国際的な規模の会議など」と具体的な用途を挙げて5項と差別化しており、その期間についても「1年を超えて使用する特別の必要がある仮設興行場などについて」「使用上必要と認める期間」と規定しており、「特別な」仮設建築物を想定していると考えられます。</p> <p>販売事務所に関しては、「特別な」建築物とは言えないと考えます。前回の3か年の許可も原則から言えば逸脱していると思います。</p>	<p>法第85条第6項は平成30年9月の法改正により、創設された許可制度となります。国が示す法改正の説明資料においても同項の適用の一例としてオリンピック・パラリンピックにおける仮設観客施設等を想定しており、このような1年を超えて設置する仮設施設のニーズに対応することが法改正の背景となったものであります。</p> <p>Q&Aの参考に記載のとおり、第5項との違いとしては「1年を超えて使用する特別の必要」があり「安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認める」場合にあっては審査会の同意を得た上で、第5項で規定されている工事中の代替建築物以外であっても、1年を超えて設置できるようになった点であると考えます。</p> <p>また、第6項においては「国際的な規模の会議又は協議会」とありますが、これについてはあくまで例示であり、第5項の規定においては「その他これらに類する」との文言である一方、第6項では「その他の理由により」と用途を限定していないことから、上記に類似する建築物以外の建築物であっても1年を超えて使用する必要性が明確で</p>															

		<p>また、現実問題として、今後6カ年は昨今の経済状況などから見て、非常に見通しが立ちにくい期間とおもいます。せめて前回の3年にしておき、その時点で再検討できるようにしておくべきでは、と思います。</p>	<p>あるもの（公益上やむを得ないものに限る。）については、その存続期間が建築物の用途上妥当であり、かつ、緩和される制限に対して支障のない期間であるものについては、第6項を適用し1年を超えて許可することに支障はないと考えます。</p> <p>また、許可期間については建築物の「使用上必要と認める期間」とされておりますことから、本計画においては、緩和される制限が法48条のみであることから、販売事務所が必要な期間（住宅地が形成されていく過程の期間）が妥当であれば、その期間を認めて良いと考えております。仮に、3年を許可期間とする場合は、その期間が「使用上必要と認める期間」と判断することになりますが、計画地周辺の他の分譲地のこれまでの販売状況と比較しても、その間に宅地の販売が完了することは困難であるものと考えます。3年後、未販売の宅地がある状態で販売事務所を撤去することとなった場合、その後の販売に期間を要し空き地状態が続くことはQ2に記載のとおり望ましくないことから、特定行政庁としては販売に要する期間（6年9か月）を許可期間とすることは妥当であると判断しています。なお、想定よりも早期に販売が完了する場合は、許可期間を待たずに撤去されることとなります。</p> <p>また、許可期間を制限する例として、法31条が緩和される場合、便所の構造・汚物の処理方法に制限がなくなり臭気等による周辺環境への影響が発生することから、その処理方法を踏まえ、許可期間を制限することなどが考えられます。</p>
--	--	--	---

<別紙1 質疑及び回答>

川口委員	資料1-2	<p>平面図の計画で、北側に事務室、中央に商談スペース、南側に納戸が配置される計画とありますが、カタログコーナーは他のスペースと比較すると、狭く感じますが、感染対策上、適切な広さなのでしょうか。</p>	<p>室名はカタログコーナーとありますが、実際の用途はカタログの保管庫であるため、基本的に来場者が自ら利用することはなく、複数人が一度に利用することも想定していないとの報告を受けています。</p>
	参考資料-3	<p>事業計画において、販売事務所及びショールームの従業員の人員に、常駐4名その他スタッフ2名の約6名と記載されておりますが、事務所において適当な人数を想定されているのですか。</p> <p>同じく事業計画書の来場者数につきまして、平均新規来場者数の1組とは何名を想定されているのでしょうか。</p> <p>新型コロナウイルスの影響により、感染リスクを考慮した上で、今後も感染対策を十分に行う必要があります。その中で可能性は低いですが、仮に1組が8名や9名だとすると、感染リスクを伴う場合が考えられるため、限られた空間の中で、どのように感染対策を講じるのかを教えてくださいたく存じます。</p>	<p>Q&AのQ10にお示しさせていただきました他の分譲地の販売事務所と同程度の人員を配置するもので、販売区画の減少に従って従業員を削減する計画となっております。</p> <p>平均来場者数は他の分譲地の実績を踏まえ1組あたり平均3人程度を想定した計画となっております。</p> <p>なお、感染対策については来場者の分散を目的としてショールームにも商談スペースを設ける計画としています。その他のソフト面については事業者において適切に対策するものと考えられますが、委員からご意見があったことを申請者に報告させていただきます。</p>
中西委員		<p>6年9か月の算出根拠を具体的に教えて下さい。</p>	<p>他の分譲地における実績（深堀委員からの質疑（Q&AのQ2）に対する回答内容）も踏まえ、販売事務所設置初年と最終年を除き、本計画地の平均販売数を3.5件/月、40件/年とする事業計画に基づき期間を設定しており、具体的には以下のとおりとなっております。</p> <p>なお、許可期間につきましては、販売事務所の建築工事及び撤去工事期間を含んだ期間となります。</p> <p>・令和3年4月～6月中旬 建築工事 6月～販売事務所開設 ※販売見込件数：15件/年</p>

<別紙1 質疑及び回答>

			<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年～8年 ※販売見込件数：40件/年 ・令和9年 11月～12月 撤去工事 ※販売見込件数：10件/年 															
中西委員		<p>販売実績はこの3か月だけなのでしょうか？団地全体の戸数や販売期間も不明で、これだけの資料で6年9か月、というのは妥当といえるかどうか、よくわかりません。過去の実績など、もう少し資料を提出してもらって検討することはできないのでしょうか？</p>	<p>深堀委員質疑（Q&AのQ2）にて回答しました他の分譲地の販売期間等は以下のとおりであると報告を受けています。なお、以下の販売期間・販売戸数はショールーム設置以前（令和2年10月まで）の実績となっております。</p> <table border="1" data-bbox="1350 619 1993 884"> <thead> <tr> <th></th> <th>神戸市</th> <th>京田辺市</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>区画数</td> <td>200戸</td> <td>237戸</td> </tr> <tr> <td>販売期間</td> <td>39ヵ月</td> <td>35ヵ月</td> </tr> <tr> <td>販売戸数</td> <td>130戸</td> <td>107戸</td> </tr> <tr> <td>平均販売戸数</td> <td>3.33戸/月</td> <td>3.05戸/月</td> </tr> </tbody> </table>		神戸市	京田辺市	区画数	200戸	237戸	販売期間	39ヵ月	35ヵ月	販売戸数	130戸	107戸	平均販売戸数	3.33戸/月	3.05戸/月
	神戸市	京田辺市																
区画数	200戸	237戸																
販売期間	39ヵ月	35ヵ月																
販売戸数	130戸	107戸																
平均販売戸数	3.33戸/月	3.05戸/月																

<別紙1 質疑及び回答>

中西委員	また質問で恐縮です。京田辺市では販売に35カ月かかる計画を1年ごとの許可で対応しているのですか？	<p>法第85条第6項は、平成30年9月の法改正施行により創設されていますが、ご質問にある分譲地の販売事務所は法改正以前の平成29年12月に同条第5項の規定による1年以内の仮設許可を受け設置されており、以降も1年ごとに第5項に基づく更新の許可を得ていると報告を受けています。</p> <p>本市においては、1年を超えて使用することが明らかな場合は、更新を前提として第5項を適用するのではなく、第6項を適用し建築審査会でご審議頂き、許可することが適切であると考えております。</p>
	様式4の「その他」は何を意味するのですか？またどのような扱いになりますか？	<p>継続審議を希望など、同意・反対以外のご意見がある場合を想定した様式となっております（「棄権」等も想定されます）。なお、「その他」でご回答いただく場合は、「意見等」欄に内容をご記載いただきますよう、お願いいたします。</p> <p>取り扱いにつきましては、記載内容により、会長と相談させていただきたいと考えています。</p>

令和3年3月9日

和泉市 都市デザイン部 建築・開発指導室