

第1回三木市建築審議会議事録

- 1 日時・場所 令和2年5月20日(水)10:00～11:15
市役所4階 特別会議室
- 2 出席者 <委員6名>
川北健雄委員、澤尾勝委員、白子雅人委員、又吉健二委員、山岡弘一委員、吉田良委員
<市幹部1名>
合田仁副市長
<事務局7名>
増田秀成都市整備部長、友定久都市政策課長、前田和久都市政策課長補佐兼都市計画係長、山本容子健康福祉部障害福祉課長補佐兼障害者支援係長、武内一也建築住宅課長、山田雅章建築住宅課指導係長、尾崎良子建築住宅課指導係主任
- 3 公開・非公開 公開
- 4 議題
 - ① 協議事項
会長、会長職務代理者の選出について
審議会運営規程について
 - ② 諮問・答申
青山地区地区計画区域内において寄宿舍の用途の許可について
同意を求める件
- 5 傍聴人の数 0人
- 6 開会 武内建築住宅課長
- 7 あいさつ 合田副市長
- 8 委員自己紹介
- 9 事務局自己紹介
- 10 協議事項(会長、会長職務代理者の選出について)
以下のとおり選出された。

会長:川北委員
会長職務代理者:白子委員

- 11 会長あいさつ
- 12 会長職務代理者あいさつ
- 13 協議事項(審議会運営規程について)
運営規定案のとおり承認した。
- 14 諮問・答申(青山地区地区計画区域内において寄宿舍の用途の許可について同意を求める件)

[事務局]

議案書をお開きください。

まず最初につけておりますのが、今会長から申しあげました通り市長のほうから審議会のほうへの諮問ということで、書類をつけさせていただいております。

次のページですが、今回の議案といたしまして、書類をつけています。

議案内容といたしまして、青山地区地区計画区域内において寄宿舍の用途の許可についてとなっております。

抵触の条文といたしまして三木市地区計画区域の区域内における建築物の制限に関する条例第3条1項となっております。

他、許可根拠規定といたしまして、「ただし、市長が良好な居住の環境を害するおそれがないと認めて許可した場合においては、この限りでない」という同条のただし書となっております。

申請者につきましては、特定非営利活動法人そよかぜねっととなっております。申請の場所等についてはこの後に説明させていただきます。また建物の内容についてはご覧ください。

本件の抵触の内容といたしましては専用住宅となっているものを寄宿舍への用途変更ということになっております。

こちらのほうが議案となります。内容につきましては、お手元のほうにお配りしております議案書の資料で説明のほうさせていただきます。

6ページをご覧ください。「地区計画の用途制限に係る許可申請の取り扱いについて」というものを付けております。

これは、先ほど申しあげました条例のただし書の「居住の環境を害する」という部分だけの取り扱いでは取り扱い基準が不明瞭であった

ため、今年の1月に部長決裁ではありますが基準を作成し、申請を取り上げるか協議を行いました。

それでは地区計画の用途制限に係る許可申請の取り扱いについて説明をさせていただきます。

1としまして、用途制限に係る許可申請を取り上げる建築物の用途といたしまして、条例第3条ただし書きの規定は、原則禁止である条例における建築物の用途制限を、建築審議会の同意を得たうえで解除できるものであるという観点から、真にやむを得ない事情が認められる場合に限り、居住環境を害するおそれがないものに対して許可され得るものである。

また、都市環境の目的を達成するために必要な用途の建築物については、住民の総意により、計画区域の用途制限の見直しを検討すべきである。

このため、当該ただし書きについては、建築物の用途制限において住宅を建築することができる各地区整備計画における計画において、次の用途に供する建築物以外は、取り上げないものとする。

なお、取り上げるか否かは、相談者からの目的、位置、計画概要等の書類を事前に求め、関係機関と調整を踏まえたうえで判断するものとしております。

こちらを踏まえた上で、細部としまして、(1)と(2)の要件を決めております。

(1)としまして、各地区整備計画における計画地区内において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物(学校及び社会福祉施設)で、やむを得ない事情が認められるもの、(2)各地区整備計画における計画地区外において行うことが困難又は著しく不相当と認められるものとしております。

今回の申請につきましては、(2)のほうが該当しております。

1ページの位置図をお開きください。

まず、赤で着色されており申請地となっている部分が、本申請の申請物件となっております。

また、申請物件の上を青い網掛けで着色されているのは、戸建て住宅として青山地区の用途制限がかかっており、本来はグループホームとして利用できないエリアとなっております。

ただ、申請者であるそよかぜねっとが運営するやすらぎ工房が近くにあり、図面上250mと書いておりますが、この距離で、やすらぎ工房があり、グループホームからやすらぎ工房へ通い、就労支援や就労支

援を受けて就職しました障がい者の方が、自立した生活をグループホームで生活するなかで、トラブルがあった場合でもすぐに対応できることが、真にやむを得ない理由となっています。

6ページにお戻りください。

以上が、今1番で申し上げました(2)の「計画地区外において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」ということとなります。

ただ、採択の理由としまして、こちらが確認したうえで条件にも書かれていますとおり「関係機関との調整を踏まえたうえで判断するもの」となっていますので、障害者施設ということで、障害者政策に矛盾がないか障害福祉課と協議を行いました。

障害福祉課からは市内のグループホームの数も少なく、障がい者が地域に入り生活していくことを国が推進し、三木市も三木市の障害福祉計画で推進していることから、公益上必要な施設と判断し本申請を取り上げることとなりました。

以上が、申請の受理に至った経緯です。

続きまして、2番のほうの申請に係る審査基準の説明にうつります。

審査基準は、以下のとおりであるという以下の部分の(1)と(2)につきましては、上記の採択基準となっておりますので省略させていただきます。

住環境の悪化について1番のほうでも書いておりますけども(3)と(4)につきまして、住環境の悪化について定めております。

(3)の条例に規定する良好な住環境を害する恐れがないとは、騒音、臭気、交通負荷、交通安全において、必要な対策がされているもの、または支障をきたさないものであること(建築基準法施行規則10条の4の3、令和元年6月24日国土交通省技術的助言)を参考としております。

(4)としまして、良好な住環境の悪化の影響を受ける恐れがあるものに対して、事業計画の説明の実施および住環境の保全上必要な対策がされているものであること、この2点につきまして書類の提出を求めています。

8ページをご覧ください。

こちらが、協議のなかで申請者であるそよかぜねっこのほうから提出をいただきました、住環境の悪化を防止するために必要な措置についてという書類となっております。

併せて、11ページに、先ほど申し上げました住環境の悪化を防止するために必要な措置としまして、赤で丸を付けてある部分がありま

す。

こちらを基準としまして、書類の提出をしてもらい、内容を確認しております。

まず、8ページに戻りまして、騒音対策ということで、建築基準法施行規則又々に定められておりますエアコンの室外機のことですが、国土交通省が定める方法により計算した値以下とすることになっておりまして、その値を計測して、提出してもらっています。

こちらの建物につきましては、6畳用のエアコンが6台あります。昼間と夜、騒音の測定をしてもらっております。6台とも、日中も夜間に対しても、適合となっております。

12畳用のエアコンも1台あります。こちらについては、昼間については適合ですが、夜間については不適合となったため、対策を講じていただくよう話をし、当面は夜間使用しない、ということで確約をいただいております。

次に、臭気対策といたしまして、建築基準法施行規則りに定められております内容を遵守していただくということで、ごみ置き場は屋外に設置せず、室内ダストボックスにて所定収集日まで管理します、ということで確約をいただいております。

次に交通負荷、交通安全につきましては9ページのほうに書類をつけております。

こちらも建築基準法施行規則ハトについてですけれども、内容的には、確約書のほうに書いていただいている内容と同等となってきます。

利用者の路上駐車をしないこと、駐車場をきちんと作っていただきそこに駐車していただくこと、また、見通しを妨げる恐れになる塀、柵等は設置をしませんということで、確約をいただいております。

本申請を受理後ですが、住環境の悪化について、問題がないか書類を提出してもらったものをもとに生活環境課、道路河川課に意見照会を行っていますが、申請の対策で支障がないことを確認しております。

また1ページの平面図をお開きください。

黄色で着色されている部分が住宅となっております、こちらが青山1丁目の1ブロックと2ブロックとなっております、こちらの区域で申請者であるそよかぜねっさんのほうが、地元説明を2回行っておりまして、地元のほうから了承を得ております。

6ページに戻ります。

いままで(3)と(4)についての説明となっております、住環境の悪

化ということで、書類を提出させていただきました報告となっています。

次に(5)です、建築物の用途変更に伴う場合は、「適法に存している建築物であり、用途変更の確認申請等の手続きが行われることが確実であること」ということで、適法な建築物であるかということの確認となっております。

こちらにつきましては、10ページに確約書をつけておまして、また併せて12ページに関連法令ということで書類を付けております。

建築物については、三木市には建築主事というものがいないので、検査権限がないことから、県へ建築基準法12条第5項に基づく建築物の報告を行っていただき、適法であることを確認してもらうように申請者に確約書を提出してもらっております。

こちらの確約書がさきほど申しあげました10ページのものになっています。

記の下に、さきほど申しあげました建築基準法12条第5項に基づく手続きを行いますということで、確約をもらっております。

この申請を行うことによって、建築物が適法であるということを保証するための法律となっておりますので、こちらの申請手続きをすることにより、適法であるということの確認をしております。

以上が適法な建築物であるかということの確認ということになります。

6ページにお戻りください。

(6)の、「建築物の敷地の土地所有者の同意がされているものであること」ということにつきましては、申請者が所有権を得ていますので、問題がないということになっております。

以上が、住環境の悪化という観点から申請者に書類を求め、確認を行った内容となっております。

以上のことから、「三木市地区計画区域の区域内における建築物の制限に関する条例」3条1項のただし書にある、「居住の環境を害する恐れがないと認め許可する」理由の説明とさせていただきます。

説明は以上ということになります。

14.1 審議会委員質問と事務局の回答概要

[会長]

資料の地図の最初の2枚目のところで黄色いところが住宅と書いて、ちよつとどういう意味かなと、実は思っていたのですが、今のご説明ですと、地元説明を行った対象住宅がここ、という。

[事務局]

はい、その通りです。

[会長]

口頭で地元説明を行いました、合意を得ました、ということでしたが、非常に重要なポイントかと思いますので、本地区計画自体が地元の方々の合意に基づいて出来ているので、その変更ということになってきますので、例外を認めるということになってきますので、そのところが、言葉だけではなく、何月何日にこういう説明会を行った、どこかに書いているのでしょうか。

[事務局]

資料をつけていないのですが、説明させていただきます。

昨年9月10日に住民説明会を開催しております。こちらにつきましては、開催の事業の案を説明されておまして、そちらで、住民からの意見を吸い上げるという形になっております。

また、それを受けまして、12月21日、対策について説明会ということで、合意のほうをされております。

内容としましては、施設に対する要望や緊急時の対応等のお話ということで協議されておられます。

[会長]

場所とか、出席人数とか、ありますか。

[事務局]

9月10日につきましては、青山1丁目1ブロック2ブロックの説明となっております。出席者は16名となっております。

[会長]

開催場所はどこですか。

[事務局]

青山1丁目の集会所です。

2回目につきましても、青山1丁目の集会所ということになっておまして、同じく住民16名ということになっております。

[会長]

整理しますと、昨年9月10日が第1回目で、このときは事業案の説明と地元からの意見の聴収が目的で、青山1丁目集会所にて開催、16名の方が参加された。2回目が12月21日で、要望を聞きましてのでそれに対する対策を事業者の方が説明をなさって、合意を得た。これも同じく青山1丁目集会所で16名の参加がありました。

では、議事録にきちっと残していただく形で、そういうことを確認したと、ということにしていただければと思います。

[事務局]

はい、議事録のほうにさせていただきます。

14.2 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

今回の事業、ここにするというのは理由書というのがあるのでしょうか。どういう風な目的でこうこうしたいとかいうふうなその話、したいという内容はわかるのですが、事業者からのどういう風な理由でここになったとか経緯等含めてそういう風な説明等がありますでしょうか。

[事務局]

申請者から添付書類として、理由書を付けてもらっております。

内容としましては、障がい者に対する、自立に対する施設を持ちたいということで、その中で立地条件等、精査していったなかで、現在の位置で申請したいということです。

理由書自体は申請書につけてもらっています。

[委員]

この場所の選定理由というのはどういう、ここにたまたま空き家があったからということですか。それとも何か探しておられた。

[事務局]

近くで探しておられて、こちらの建物がたまたま空いていたということで、購入されております。

建物自体は中古物件の改修となっております。

14.3 審議会委員質問と事務局の回答概要

[会長]

開設されたあとは、常時何人ここに住まれることになりますか。入居者も、事業者側の方と実際にサービス受けられる方、いらっしゃると思いますが。

[事務局]

開所当初は2人ということでお聞きしています。3ページの2階の平面図で、個室が7つ用意されておまして、最大7人ということになっております。

[委員]

昨日、管理者の方と面談させていただきまして、その中では、現在のところ、入居者が3名予定されている、あとはショートステイの方1名ということでした。

定数が6ですので、今後はできるだけ定数に足りるようなことになればありがたいということで、説明を受けています。

[会長]

スタッフのほうはどういった形で常駐なりサービスされる形になりますか。

[事務局]

日中常駐となっております。夜間は、20時まで常駐ということになっております。20時以降は障がい者の方だけの生活ということになります。

[会長]

やすらぎ工房さんバックアップ事業、これは夜間そこに人がおられるところではなくて、ですか。

[事務局]

生活支援につきまして、やすらぎ工房さんが、就労支援ということで、施設でありまして、就職する前の、人の就労ということになっておりますので、そこへ障がい者の方が、通ったりされるということにもなっております。

[会長]

夜間の何かがあると、どこからこられるのですか。

[事務局]

これについては、確認しておりません。

[委員]

一応夜間も、常時1名男性が、配置されるというのは聞いております。やっぱり健康面のこととかいろいろあるでしょうけれども、とにかく入居される方が安心できるようにいる、ということです。

14.4 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

先ほど「地区計画の用途制限に係る許可申請の取り扱いについて」という書面をもとに説明いただいたのですけれども、この書面の位置付けといいますか、これは、どういう性格のものになるのでしょうか。

[事務局]

地区計画ということで、制限を設けている地域が三木市にはありません。

その地域につきまして、今回のような申請があったときに、申請をまず受けるのか受けないかということで、判断基準が必要となってきます。

また受けた場合につきましても、それがきちんとした建物なのか、住

環境に害がないのか、近隣の生活される方にも影響がないのかということ判断していかなければいけないと思いますので、そちらの判断基準として、設けております。

[委員]

市長が同意をするにあたって、市長自らが作った基準という、そういう位置づけのものだと考えてよろしいのですね。

[事務局]

条例では大きなくくりでしかものを書いていませんので、では実際にそういう案件が起こった時に、どういう判断していくのかというところの、いわゆる内規的なものをご理解いただけたら、と思っています。

14.5 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

やすらぎ工房さんというのは、共同作業所という理解でよろしいのでしょうか。この施設に入居される方々というのは、そこに通所されている方が入居される、ということなのでしょう。

[事務局]

通所されている方も入居されますし、就労支援所で技能を得まして、就職された方というのも、グループホームに入りまして、自立して生活していく、という施設になっております。

[委員]

これまで、そうすると、やすらぎ工房に通われていた方というのは、どういう形で、そっちのほうに行かれていたのでしょうか。

[事務局]

このやすらぎ工房さんにつきましては、就労支援のB型の作業所、それと就労定着支援、こちらの事業のふたつを行っておられます。

その就労支援B型というのは、一般就労に向けての訓練的な機能でされているそれと合わせて、就労定着支援、こちらの事業は、一般に就職されました企業のほうに、就職された後、すぐには定着できないだろうということで、ある一定の間、およそ一年間を通して、その就職された方を訪問されて、一般就労でどうですか、ということで、ながらく継続できるような、そういった支援体制を持たれております。

従いまして、この共同生活グループホームでは、そういった就労支援B型に通われている方、それから実際には地域に出られて一般就労された方、そういった見守りの方を含めてグループホームで生活していただく、という、このようなことを考えられていると思います。

14.6 審議会委員質問と事務局の回答概要

[会長]

6ページの書類、これは、都市整備部において、今後こういう取扱いをしていこうということで、そのたびごとに取扱いが異なっては具合が悪いので、その基準というものを定めて、それに基づいてチェックしていこう、という、そういう書類。

[事務局]

はい。やはり地元、周辺地区の方、地域の方、どうお考えになるかというところが一番重要かなと思います。

ですので、その辺は念には念を入れた形での内規にしていますし、今おっしゃっておられましたとおり、市として、Aの案件、Bの案件で考え方が全く異なると、やはりそこに不公平感が出てきますので、やはりこういうきっちりとした内規を拵えておきまして、それに基づいてこういう判断しましたということが内外にわたってお示しができるような形で、この度この内規を策定させていただいた、こういうことでございます。

[会長]

それでしたら意見ですけれども、この書面だけ見たときに、何かわからない、これ何だろう、と思いましたので、発行者と発行日付くらいは1ページの右上くらいにつけていただいて、それをこの審議会で確認しましたというふうにしていただく、ということよろしいでしょうか。

右肩に日付、発行者の追記をお願いいたします。

これが前例になって、もし同じようなことが起これば、次の建築審議会でもそれを参照されることになると思いますので、わかりにくかったところが一点気になったのですけれども、一番最初の1番で、下の4行目「次の用途に供する建築物」と書いてあって、「次の用途」が何か、というのを見ると、ちょっと行を開けて(1)(2)、これのことですよね。

[事務局]

はい、おっしゃる通りです。

[会長]

用途という言葉が、用途と聞くと、住宅とか、寄宿舍とか、そういう用途とってしまうので、次の(1)(2)という意味であれば、そう書いていただいたほうが明確かなというふうに思いましたが、いかがでしょうか。

[事務局]

「次の事項(1)(2)」という言い回しではいかがでしょうか。

[会長]

「次の事項(1)(2)」。

それと(1)(2)が「及び」か「又は」かわからないので、今「又は」の意味だと分かりましたので、「(1)又は(2)」を同時に示していただけるといいと思います。

[委員]

6ページのこの文章は、私の理解では、あくまで市長が、もちろん市長を実際に代行されるのは部局の皆様だったり、当審議会であったりするわけですけれども、これはあくまで市長が判断をする上での内規、という、そういう位置づけという理解でよろしいのですね。

この審議会における内規ということを出されているということではない、というのが私の理解なのですけれども、それでよろしいでしょうか。

[事務局]

はい、おっしゃる通りです。

[委員]

かつ、これは文書開示の対象にされるのですか。

検討されるということであれば、それで結構なのですけれども、文書の性格を右上にでも書かれておいたほうがわかりやすいのかなと思います。

文書の性格に応じて内規であるとか、用語はさまざまだと思いますけれども、文書の性格が特定できるようにされておいたほうがいいだろうというふうに思います。

[事務局]

はい、ありがとうございます。確認させていただきます。

[会長]

では、この性格が明確になるような形で、適切な表現で、そこに書き入れていただく、ということで、お願いします。

今、修正提案しましたが、それでよろしいですね。少し直していただければ、と思います。

14.7 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

議案書のほうの議案番号1号の表のなかで、構造、規模構造のところで軽量鉄筋となっているのですが、軽量鉄骨の間違いではないのですか。

[事務局]

誤っております。すみません。

14.8 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

多分ないと思うのですが、トラブルとか、騒音というかエアコン夜中に、もしつけっぱなしとか、たまたま忘れて、とか、大声を出すとか、近所に対して、あった時に誰が対処するのか、例えば市役所の建築課がするのか、住宅課がするのか、福祉課がするのか、そういうところはどうなのでしょう。

[事務局]

こちらのほうでも建築審議会を開いて、許可した建物ですので、それが損なわれるという場合であれば、指導等はさせていただきます。

ただ、関連法令などもありますので、建築住宅課だけではなく、ほかの課と一緒になど、そういう形にはなっていくかと思います。

14.9 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

住宅を買われているということなのですが、もし今日審議して、半数以上のOKと出ればいいのですが、もしダメな場合は、この土地うんぬんとかは、なにも触らなくて、ずっとほったらかしということになるのでしょうか。

OK前提でこういう話が進んでいるという解釈ではおかしいし、当然審議会をして、それでOKだから本当は土地を買うにしても、でない業者さんも、こんなものするけれども、ほとんどOKだと、いう前提を作ってしまうと、やっぱりちょっといろいろ問題があると思うのです。

ですから、今回、そんなことないと思うのですが、そこらへんは事前にももちろん市役所とはないと思うのですが、そういうことあった場合困るのかなど。どうなのですか。

[事務局]

審議会の同意を得なければ、許可になりません。得られない場合については申請の用途として使っていただけません、ということになりますので、事業者さんのほうに対応していただくことになります。

14.10 審議会委員質問と事務局の回答概要

[委員]

先ほどの委員の、夜中に、というか、寄宿舍内で大声をあげるとか、そういったことがあったらどうするのですか、というのがありましたが、管理者の方と話をする中で情報ですが、入居される方は社会的なレベルがある程度整っているというか、ご迷惑をできるだけかけないような方に入ってもらうことも考えているというか、そういう人たちが多く入

居するようにしていますということでした。

ほかにも、もうすでに緊急の連絡先等は、地域の希望される方には全部伝えていきますという、ですから実際の緊急対応については、事業所のほうで準備ができているというような、そういう情報は聞いています。

[事務局]

一点補足といいますか、今回のこの審議会のほうで審議された結果もそうなのですが、このグループホームについては県の指定になりますので、この審議会で通った後、県のほうのグループホームの指定をおそらくされまして、その指定がおりればグループホームとして、開設できるということになっておりますので、地域の方の苦情等、当然指定が県のほうになりますので、県のほうにも苦情なり、そういったことがあれば対応いたしますし、それと合わせまして、当然三木市の市内にあるグループホームですので、障害福祉課としても、そういったご意見があれば、指導等はさせていただきたいと思っております。

14.11 審議会委員質問と事務局の回答概要

[会長]

いまちょうど空き家問題も全国各地あって、三木市さんもある程度出ていると思いますし、そういう住宅の用途変更というのは社会一般としてもこれから出てくるのかなという気がします。住宅しかダメで、グループホームは寄宿舍扱いになってしまうので、その制限がかかっているところは建てられないのでこういう審議会を持つことが必要になってくるということで、今後どう、状況としてそういうものがいろいろ出てきそうな、こういう審議会が開催が、結構あるとか、そういう需要ということで、ちょっとどういう感じになっているのか、参考のため聞かせていただければと思います。

[事務局]

今後申請の数が出る可能性は少ないのではないかと考えております。

[会長]

福祉側で需要が多いか、そちら側の情報を知りたい。

[事務局]

平成28年4月に障害者差別解消法、こちらのほうが国の法令として施行されまして、この法令については、障害の有り無し関係なく、誰もが分け隔てなく暮らしていける、そういった共生社会、こういったものの

現実に向けてということで、この法令が発令されています。

その中で、国の策定した障害者基本計画、こちらに基づいて、今、第5期の三木市の障害福祉計画、こちらが、そういったグループホーム等、障がい者が地域における居住する場が必要であるということで、この推進に向けて三木市のほうでも計画を立てております。

そういった状況の中で、今現在12月になるのですが、グループホームが必要だということで、決定をさせていただいている人数が60名ほどいらっしゃるのですが、実際に入居されている方、こちらについては40人程度となっております、三木市内にグループホームは15カ所ほどあるのですが、まだまだ足りないという状況でありまして、障害福祉としましては、こういったグループホームの新設の支援等、今後障がい者の方が地域で暮らしていけるような支援を含めまして、必要であるかと思っております。

14.12 諮問・答申

[会長]

この事務局に説明をしていただいた諮問・答申事項、何点か資料の修正等をお願いした分がありますが、それを含め、結果としては、この諮問答申事項については市長へ「異存がない」ということで答申してよろしいでしょうか。ご異議ございませんか。

[委員]

異議なし

[会長]

ご異議がないというふうに認めましたので、市長から審議会への諮問に対しては当審議会としては「異存がない」ということで答申をいたします。

15 あいさつ 増田都市整備部長

16 閉会