

令和7年度第1回建築審査会 議事録

1 日時 令和7年7月31日(木) 午後2時 開会

2 場所 長野県住宅供給公社 1階会議室

3 出席者

【委員】

河辺委員、中田委員、場々委員、北村洋子委員、北村あやか委員、飯島委員、荒城委員

【事務局(特定行政庁)】

佐々木建築住宅課長、藤原課長補佐兼指導審査係長、上野主査、小河技師

4 審議内容

(1) 同意案件に関する審議(議案第1号)

建築基準法第43条第2項第二号許可に係る議案の審議

林道に接する敷地での増築について

ア 概要 法第43条第2項第二号の許可

第43条 建築物の敷地は、道路(略)に二メートル以上接しなければならない。

一 (略)

二 (略)

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 (略)

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生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

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要

委員	山の中は大体、都市計画区域外で接道義務はありませんが、今回は山の中だが都市計画区域内で接道義務があるということですよね。内容的には山の中だが道路もしっかりしているし、避難上問題はないと思います。 事後報告許可基準3は、もう運用していないということですか。
特定行政庁	運用しています。これは、山ノ内町の林道のうち事後報告許可基準に記載されている道に限定して運用しているものです。
委員	事後報告許可基準3は、個別の林道だけに適用する基準ということですか。法第43条第1項ただし書は改正でなくなりましたが、事後報告許可基準は有効ですか。
特定行政庁	事後報告許可基準1や2も読み替えてそのまま有効と取り扱っています。事後報

	告許可基準3は法令集に載っている図の路線限定で適用されます。
委員	運用は変わらないということですか。この基準が定められた経過を教えてください。
特定行政庁	運用は変わりません。この山ノ内町の林道については、かつては個別に事前審議をしていましたが、周辺に建築物が建つことが常態化しているため、事後報告で差し支えないということで基準が定められたと思われまます。
委員	事後報告許可基準3の路線については事後報告でいいが、同じく林道でも今回のような場合は、事前に審議を要するということですね。
委員	ほとんど林道と町道と同じ様に見えますが、町道にすると問題があるのでしょうか。許可なしで建てられるようになると思いますが。
特定行政庁	管理上の町の考えがあると思います。道路法の制限や、維持管理の財源等が異なります。

(2) 包括同意案件に関する審議（議案第2号）

建築基準法第43条第2項第二号許可に係る事後報告

敷地と道路との関係

- ・事後報告許可基準1に係る建築許可について
- ・事後報告許可基準2に係る建築許可について

ア 概 要

第43条 建築物の敷地は、道路（略）に二メートル以上接しなければならない。

一 （略）

二 （略）

2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 （略）

二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生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

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要 質疑なし

(3) 包括同意案件に関する審議（議案第3号）

建築基準法第56条の2第1項ただし書許可に係る事後報告

日影による中高層の建築物の高さ制限関係

- ・事後報告許可基準4に係る建築許可について

ア 概 要

第 56 条の 2 別表第四(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同表(ロ)欄の当該各項（四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで）の間において、それぞれ、同表(ハ)欄の各項（四の項にあつては、同項イ又はロ）に掲げる平均地盤面からの高さ（二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）の水平面（対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表(ニ)欄の(一)、(二)又は(三)の号（同表の三の項にあつては、(一)又は(二)の号）のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要

委員	既存建築物が日影規制の条件を満たしていない敷地の中に、小さな駐輪場の増築をするために、審査会の同意が必要ということですか。
特定行政庁	はい。審査会の同意が必要になりますが、今回は事後報告許可基準に該当するため事後報告になります。
委員	敷地境界がよく分からないのですが、道路の反対側まで日影が出ているということでしょうか。
特定行政庁	赤い線が敷地境界になりますが、道路の手前に隣地があつて、そこに日影が出ます。
委員	庁舎を増築したい場合はどうなりますか。
特定行政庁	庁舎を増築する場合も基準に照らして判断することになります。庁舎の増築についても過去に許可した履歴があります。
委員	事後報告になるかならないかは、新たに日影ができないかということですか。

特定行政庁	基準時以後一度目の許可は事前に建築審査会の同意が必要ですが、二度目以降は事後報告基準に当てはまれば事前の同意は必要なくなります。
委員	別紙の表には事後報告許可基準に合わせて番号を振ると見やすくなると思います。

(4) 許可取扱基準の改正に関する審議（議案第4号）

建築基準法第56条の2第1項ただし書きの取扱基準について

ア 概 要

第56条の2第1項ただし書きの取扱基準（改正案）

土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないものは、原則として次に掲げる場合とする。

第1 新築に関する基準

長野県建築基準条例第42条に規定する日影時間以上の日影（以下「不適格日影」という。）を生じさせる部分が次の各号の一に該当する場合

- (1) 道路、川、線路敷その他これらに類する部分
- (2) がけ（当該敷地より低いがけは除く。）、山等で将来宅地化するおそれのない部分
- (3) 冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時（以下「規制時間」という。）までの間において、がけ、山等により不適格日影が生じている部分で、当該がけ、山等による日影時間を超えず、かつ、将来宅地開発等により土地の形状に変化の生じるおそれがない部分
- (4) 道路法、都市計画法、土地区画整理法による新設、変更の事業計画がある道路で事業の執行が決定している道路の部分、又は、その他の都市計画施設で事業の執行が決定し、かつ、特に日照の配慮をする必要がない施設の部分

第2 既存不適格建築物の増築等に関する基準

1. 基準時における敷地面積が3,000平方メートルを超えるものに係る建築物の増築又は改築にあつては、次の各号に該当する場合

- (1) 増築又は改築後における建築物の規模

ア 容積率は100%以下かつ都市計画で定められた割合の3分の2以下であること。

イ 建ぺい率は35%以下かつ都市計画で定められた割合から20%減じたもの以下であること。

- (2) 増築又は改築に係る部分の日影

ア 基準時における建築物が生じさせている不適格日影の部分（除却により不適格日影が生じなくなった部分又は減少した部分は除く。）に日影を生じさせず、かつ、基準時における建築物の日影に加えて、新たな不適格日影の部分を生じさせないこと。

イ 敷地境界線から5メートルを超える範囲において、条例で指定した10メートルを超える範囲に生じさせてはならない日影時間以上の日影時間を生じさせないこと。

- (3) 増築又は改築に係る部分の外壁の後退距離

外壁又は柱の面から隣地境界線までの距離は4メートル以上とすること。ただし、工事の着手が基準以後である増築又は改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ、高さが4メートルを超えないものはこの限りでない。

2.	<p>基準時における敷地面積が3,000平方メートル以下のものに係る建築物の増築又は改築にあっては、次の各号に該当する場合</p> <p>(1) 増築又は改築後における建築物の規模 増築又は改築後の床面積の合計は、基準時における床面積の1.2倍を超えないこと。</p> <p>(2) 増築又は改築に係る部分の日影 規制時間において生じる日影は、敷地境界線から5メートルを超えないこと。</p> <p>(3) 増築又は改築に係る部分の外壁の後退距離 外壁又は柱の面から隣地境界線までの距離は1.5メートル以上とすること。ただし、工事の着手が基準以後である増築又は改築に係る部分の床面積の合計が50平方メートルを超えず、かつ、高さが4メートルを超えないものはこの限りでない。</p>
3.	<p>その他次の各号の一に該当する場合</p> <p>(1) 基準時における建築物の不適格日影及び増築又は改築に係る部分の日影は、第1の各号の一に該当すること。</p> <p>(2) 修繕又は模様替にあっては基準時における不適格日影の時間及び不適格日影が生じている部分が増加しないこと。</p> <p>(3) <u>基準時における敷地と同一であり、かつ、増築、改築又は移転に係る部分が建築基準法第56条の2第1項に規定する平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲において新たに日影となる部分を生じさせないこと。</u></p>

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要

委員	これを承認すると審査会の同意は必要なくなりますか。
特定行政庁	審査会の同意は必要です。この基準に適合し、審査会の同意を得る必要があります。
委員	(3)を追加することで、何が軽減されますか。最初の許可の時に1.にあってることが原則ですか。
特定行政庁	例えば3,000㎡を超える場合、第2の1.の(1)や(2)を満たさないと増築できず、容積率や建蔽率が適合しない場合はたとえ新たな日影が生じないとしても許可できる基準がありません。最初の許可の場合もこの第2の3.の(3)に該当すれば許可できるようになります。
委員	増築で建蔽率や容積率が大きくなった場合も、新たに日影ができなければ許可ができるということでしょうか。
特定行政庁	はい。今までは、小規模の駐輪場など、日影に影響がない場合でも建てられませんでした。法改正の趣旨に準じて基準を追加することで建てられるようになります。

委員	公聴会はありますか。新築の場合でもないのですか。
特定行政庁	日影の規制では、公聴会はありません。用途規制の場合はあります。
委員	取扱基準では、まず「土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないものは、原則として次に掲げる場合とする」とあり、第1として新築、第2として既存不適格建築物があります。この第2の中で、3,000㎡を超える場合と、3,000㎡以下の場合とあります。3. その他は、既存不適格建築物のどのような場合を想定しているのでしょうか。
特定行政庁	その部分についても、文言や構成がわかりづらいと考えています。3,000㎡を超える場合と3,000㎡以下の場合で1. か2. で場合分けしますが、3,000㎡を超えているものでも以下のものでも3. に該当すれば、許可相当と運用しています。3,000㎡を超える場合は1. 又は3. に該当する場合、3,000㎡以下の場合は2. 又は3. に該当する場合に許可相当となります。構成がわかりづらいため改善を検討したいと思います。
委員	3. の(2)で修繕又は模様替とありますが、これは増築等に入っているのですか。
特定行政庁	建築基準法上、大規模な修繕や大規模な模様替を行う場合、増築と同じ様に既存不適格であっても現行法に適合させる必要があります。面積は増えなくても高さが変わることが想定されます。「第2 既存不適格建築物の増築等に関する基準」のうち増築等の「等」の部分に入っています。
委員	3. (2)と新設する(3)の関係ですが、(2)は日影の時間が増えないことや日影が生じる部分が増加しないことが書かれているので、(3)を新設しなくても(2)と一緒にすればいいのではないかという気がします。
特定行政庁	それも検討しましたが、今回、基準日における敷地と同一であることを条件付けてしています。平成30年の改正後の建築基準法第56条の2では「当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合」とあります。政令で定める位置は、同項ただし書の規定による許可を受けた際における敷地の区域とされています。敷地が同一で増減がないという、政令の趣旨を踏まえて取扱基準案を決めています。 (2)は、敷地の増減の制限がない基準となっているため、今回は(3)として新設し、敷地が変わらない場合に限定したいと考えています。
委員	(2)においては敷地の増減がありうるということですか。
特定行政庁	はい。