

午前9時57分開会

○池田福子委員長

定足数に達していますので、ただいまから建設水道委員会を開会します。

本委員会に付託されました案件は1件です。すなわち議案第39号です。議案第39号 知立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の件を議題とします。

直ちに質疑に入ります。

質疑はありませんか。

○村上委員

今回、議案が少ないということで、これ、項ずれに関する条例の一部改正ということなんですが、少しこの件について、確認及び確認した結果によって何かございましたら、御要望もさせていただきたいなというふうに思っております。

この地区計画の、これはそもそも建築基準法の施行令に関する内容かなというふうに思うんですが、まず建築基準法という部分については、釈迦に説法ではございますが、第1条については、国民の生命と、そして健康・財産の保護を図るために建築物、そして敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を、この説明書のほうにあるんですが、昭和25年、1950年に定められた法律ということで認識しとるわけなんです、そうした基準に対して、違反建築物に対する是正措置ということと、それから都市計画区域内の建築物に関する最低の基準、建築主事、建築協定、さらには建築審査会などに関する規定が置かれたものと認識しております。

その後なんです、平成10年、1998年6月に改正で、大幅に規制が緩和された。今回も、規制の緩和ということになるのかなというふうに推測させていただきますが、私もこの辺については熟知しとるわけでもないものですから、担当のほうに後でお聞きしたいというふうに思いますが、このときの緩和策として、主な改正点については、特定の行政庁の建築主事が行った建築物の建築確認、工事完了検査、こういったものを民間機関へ開放

がされたと。これ、ちょっと間違つとるかもわかりませんが、これ、姉歯事件がありましたよね。それと関連するのかなというふうに推測はさせていただきますが、そんなようなものがあつたねと。

建築基準に関する従来の使用規定法にかかわる性能規定方式の導入により、工法、材料などの選択肢が広がったというふうに言われております。住宅居住数、それから日照規定の廃止、地下室の規定の緩和ということがあるんですが、その内容としては都市計画ということで、まず1点は、ハードビル法、これはどっちかという、簡単に言うとバリアフリーというふうに認識しております。それから、日陰規制、これは日影規制とも言うんですが、これは日照権の問題かな。それから建蔽率、これも十分、皆さん御承知のとおりだと思います。それから容積率、この間の駅前のビルの容積率で少し変わってきたのかなということ、それから既存の不適合の建築物などが上げられると思いますが、今回の改正内容について、担当部局のほうから御説明をしていただきたいなと、どう内容かなかなということをお願いしたいと。

○建築課長

基準法につきまして、村上委員から御披露があつたとおりというふうに私も認識しております。

まずもって最初、改正の提案理由、そこの辺からの説明をさせていただきたいと思っております。

今回、建築基準法の一部を改正する法律の施行に伴いまして、建築基準法の施行令第137条の18から第137条の19に改正、条ずれ、これが行われました。

今回、提案理由なんですけども、この条を知立市地区計画の区域内における制限に関する条例に引用しております部分、この条例でいきますと、第10条第1項第5号、こちらのほうが第137条の18から第137条の19と、そういったことが改正の提案理由でございます。

まずもって第1回目の回答です。

○村上委員

この条例は、今述べていただきましたように、知立市の地区計画の区域における建築物の制限に関する条例ということなのですが、ここの中に出てきていないんですね。具体的な内容ということで、何が変わるのかという部分については、建築基準法の中の既存の建物に対する制限の緩和ということで、どこか出ていましたかね、これね。第10条の法第3条の中の5項ですか、この部分で、ここが一文入るといって、条ずれが起きてくるということなのですが、これに対して、第10条の第1項第5号は何を規制しているのか、御説明願いたいと思います。

○建築課長

ただいまの具体的に、この条例の第10条第1項第5号についての質問でございます。

まず説明の前に、少し私が思うに、わかりやすくという意味合いを込めまして、この条例の本来の目的ですか、そういったものにつきまして先に説明しながら、追って説明をさせていただきたいと思います。

この条例は、地区計画の区域内における建築物の用途、構造及び敷地に関する制限を定めることによりまして、適正な都市機能と健全な都市環境を確保することを目的としております。

こちらのほうの環境とか、そういうことでございますけれども、条例の第3条では、地区計画の対象区域では、各地区の目的に沿いまして、建築物の用途制限の規制がございます。

この規制でのことでございますけれども、第10条では、この既存の建築物、要は、規制がかかったときに、既にもう建っていると、そういったものに対する制限の緩和が示されております。

少し法律の話に戻りまして、建築基準法の第3条第2項というところでは、適用を受ける建築物について、これは我々もう既に建っている建築物で、既存不適格というふうに呼んでおるんですけど、もう既にありますよと、こういうものにつきましては、一定の範囲内での増築・改築につきましても、引き続き、今度は条例に戻るんですけども、条例では、第3条における用途の制限は適

用しませんよということで、用途の制限の話なんですけれども、具体的に第1項第5号、改正するところに何が書いてありますかとすると、一定の範囲内というのは、用途変更をしないと、用途変更を伴わないものは制限はかかりませんよと。前にあったもの、前に既存で、本来はあつてはいかん建物なんですけれども、そのものが同じもので残っており、あるいは同じものを少し改築・増築する、そういったものにつきましては、適用はこの条例からは適用除外としますよと、そういうようなことでございます。

そこからまた続きがございまして、今回の改正でございますけれども、この条例では、建物用途につきまして、そこを建築基準法の、再三の説明なんですけれども、今まで第137条の18の第2項、これが今度、第137条の19の第2項に変わるわけなんですけれども、そこに示されたもの、言いかえますと、同じような類似の用途内での用途変更、よく似通った用途の範囲内で変わるならば、言葉が過ぎちゃうかもわからんですけども、この法律では用途変更と言わないということでございます。そうは言っても、法文の話ばかりでは何ですもので、じゃあ一体どんな用途かといいますと、私ども、わかりやすいというのは、マージャン屋とカラオケボックス、これは第一種住居専用地域にはできないんですけども、それぞれ昔からそこにあつて、この条例等で制限を受ける場合においては、マージャン屋をそのままちょっと増築、それもいいですけども、マージャン屋がカラオケボックスになる用途変更におきましても、それは、この条例の適用除外を受けて、既存不適格建物ということで、後の建物として残すことができると、そんなようなことがこの条例の決めでございます。

○村上委員

今、説明していただいたんですが、何か茶の木畑に入っていっちゃいそうだなということで、後々、私もこれを突っ込むと、つらいことになっていっちゃうのかなというふうに思うんですが、当たり前ですよ。用途変更を伴わない既存のものを早く壊せということとはできないものですから、

これは当たり前だねというふうに思います。この点では、大きく変わっていないのかなというふうに思います。

あと、類似の用途内での用途変更のある場合は除きますよというところについて、じゃあおもてのほうの枠が変わらなければ、中はどうなのかなというところで、微妙なところがあるんですね。今、御説明があったように、マージャン屋がカラオケボックスになるよというのは何なのかなという感じがするんですけど、まずこの辺のところは深く入り込むのはやめます、きょうね。多分、すぐ一覧表とかそういうものがあって、審査しにくいのかなというふうに思います。そういった部分で、建築基準法の施行令第137条の18が19に変わると。第2項とは、どういう内容のものなのかなということで、ここも結構、さっきは茶の木畑に入ると言ったんですが、今度は樹海に入って行っちゃいそうなものですから、なかなか難しいかもわかりませんし、また説明していただいても、私の中で判断できる範囲なのか、なかなか難しいよというところなのか、ちょっとわかりませんが、御説明をお願いしたいと思います。

○建築課長

済みません。今の御質問は、建築基準法の施行令第137条の18、今度の19の第2項というのはどのようなものですかという質問でございますけども、先ほど私、後半で説明をしてしまいました。同じような説明になると思いますけども、これにつきましては、やっぱり至近な例が私も説明しやすいし、皆さんのほうにも入っていきやすいのかなと思ひまして、こんな説明をさせていただきます。

またマージャン屋、カラオケボックスの話で申しわけないんですけども、建築基準法では、第1種住居専用地域、用途地域では黄色く塗られています、住宅を建てる場所なんですけども、そこにはマージャン屋、カラオケボックスはできませんけども、法適用除外、先ほどの既存施設という定義であるならば、この相互間の用途はこの法律の規制の中で、ここがやっぱり一番言いたいこ

とでございまして、この法律の中では、用途の変更とは言わずに、引き続き適用除外を受けるという繰り返しの説明になってしまいますけども、御理解いただきたいと思います。

○村上委員

こういう条例の一部改正という部分については、今、お話を聞いて、本来であれば、条例の項ずれ、条ずれという部分について余り質問しないんですが、今回、非常に議案も少ないものですから、こういう類のものについては、どういったものかなというふうに質問させていただいたんですが、今回の条例の改正に当たる建築基準法の改正についての具体的な説明ということでお願いしたいんですが、ここは今、知立市、多分特定がひっかかってくると思うんですね。特定地域というのか、特定区域というのがひっかかってくるのかなという感じはしておりますが、この辺のところ、ちょっとどういようですが、もう一度、説明をお願いしたいなというふうに思います。

○建築課長

村上委員の御質問の、まずどんなところがこの条例と絡んだ地区かというのが質問にあったかと思ひます。

知立市には、五つの地区計画の区域があるんですけども、そのうちに用途の規制を受ける、そういった文言があるところは2カ所でございます。

お話に出ました上重原特定区画整理が終わったところの上重原区域と、それから現在進行中の駅周辺区画整理のこの区域、こちらのほうが用途制限をかけております。

後半の基準法の改正の具体的な内容という話でございますけども、これもなかなかややこしい話で申しわけないんですけども、まずこの条例とかは少し、全然ない関係の話も出てしまうので、御理解いただきたいと思ひます。

まず、本則建築基準法の第3条第3項第3号というのは、適用除外の項目の中なんですけども、これは建築物の法適用の除外を定めている中での一部の例外規定、除外規定という、ちょっとややこしい話なんですけども、今回書かれている条文

の中に、増築・改築、大規模の修繕、大規模の模様替えというものの適用除外の云々の中に、敷地内を移転するとか、そういう項目が追加されたものでございます。

これに伴いまして、この移転の規定とか定義が、この建築基準法第86条の7の4に追加され、あわせて今回議論しております建築基準法施行令第137条の16というところに、新規で移転の定義がすこっと入ったわけでございます。結果としまして、今まで建築基準法施行令第137条の18をいったのが、前に16が入ったので、押されて19になったと、こういうのが結果でございまして、何ら今、条例が改正することによって、知立市の地区計画の規制状況が変わるものではないことを説明させていただきます。

○村上委員

今、御丁寧な説明をしていただいて、知立市にかかわるところという部分についても、何となくぼやっとしてきたのかなという感じはしております。

今回の中で、やはり駅前開発の関係で移転されておりますよね。今まで既存で、そこでいろんな商売と言っちゃいかんのですが、そういうことをやっておられた方が移動することによって、少し建築基準法の関係にひっかかってくるのかなというふうなところも、もしかしてあるかもわかりませんということのかなというふうに思うんですが、やはり今回のことだけじゃなくて、建築基準法そのものの取り扱いという部分については、非常に難しいところがあって、やはりこの辺のところについては、専門家でないとなかなか見きわめも審査も検査もできないなというところがございます。我々素人では、なかなかこれがオーケーで、これがだめだよということが非常に難しいなというふうに今認識させていただきました。

そして、知立市の中では、2カ所、先ほどあるとおっしゃいましたが、この辺のところについて、この建築基準法施行令をやっぱりきちっと確認しながら、今回の条ずれを機に、もう一回、そういったところをきちっと見直していただきながら、

確実な移転だとか、そういった部分についてもきちっと見ていただきたいなど、行政としてということを思います。

そういった観点で、今回、この地区が2カ所あるということで、建築部長のほうから全体を通じて何か、今回的一部改正の中で新たに、やはりこういうことをきちっと見ていかなあかんなど。

よく言われるのが、これはぎりぎりセーフという話だとかいうのが出るんですね。ぎりぎりセーフというのは、ぎりぎりアウトかもわからんというところもあるものですから、建築物、そういった、例えば新たなものを建てる中でも、やはりこちらの家が何でいいのというところも、難しいところがあるんですね。こちらではだめなんだけど、こちらではいいよと。例えば、3階建てを建てるにしても、基礎が、この基礎でオーケーなところと、ここまでやらなきゃいけないという、そういう部分もあるものですからね、その辺のところをやっぱり非常に見きわめにくいなということがあります。

今回的一部条例改正の中で、そういった部分をきちっと見ていただくということで、これ、恐らく市長、副市長のほうは専門家じゃないものですから、なかなか答えてくださいと言っても難しいかもわかりませんが、建設部長、一言、最後にお願ひして、質問を閉じたいというふうに思います。

○建設部長

今回の条例の一部改正ということで、内容的には、今、私の担当のほうから説明があったように、内容が変わったわけではございませんが、建築基準法の施行令の追加によって条ずれが起きたということで、そのための改正でございます。

私も、今、村上委員が言われるように、内容的にしっかりとわかっていない部分がたくさんあるものですから、今回、この内容は変更はありませんが、今回の建築基準法の施行令の改正に伴う中身を機に、私もこの内容をしっかりと受けとめて、この条例の目的にしっかりと合った中身を現場の対応に生かしていきたいというふうに思っております。

以上でございます。

○池田福子委員長

ほかに質疑はありませんか。

(「質疑なし」と呼ぶ者あり)

○池田福子委員長

これで質疑を終わります。

次に、自由討議に入ります。

本案に対する自由討議の発言を許します。

(「自由討議なし」と呼ぶ者あり)

○池田福子委員長

自由討議なしと認めます。これで自由討議を終わります。

次に、討論に入ります。

まず、本案に対する反対討論の発言を許します。

(「討論なし」と呼ぶ者あり)

○池田福子委員長

討論なしと認めます。これで討論を終わります。

議案第39号について、挙手により採決をします。

議案第39号は、原案のとおり可決することに賛成の委員は挙手願います。

(賛成者挙手)

○池田福子委員長

挙手全員です。したがって、議案第39号 知立市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例の件は、原案のとおり可決すべきものと決定いたしました。

以上で、本委員会に付託された案件の審査は終了しました。

なお、本会議における委員長報告の文案につきましては、正副委員長に御一任願いたいと思いますが、御異議ございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○池田福子委員長

御異議なしと認め、そのように決定します。

以上で、建設水道委員会を閉会いたします。

午前10時21分閉会

ここに経過を記載して、その相違ないことを証するためにここに署名する。

平成 年 月 日

知立市議会建設水道委員会

委員長