

令和 7 年度第 1 回岡山県建築審査会 議事録

- 1 開催日時 令和 7 年 4 月 21 日（月） 9:30～11:00
- 2 場 所 ピュアリティまきび
- 3 審 議 委員 7 名中 7 名出席
三宅遼太郎委員、木下育子委員、中村陽二委員、増田俊哉委員、
堀裕典委員、森永裕美子委員、渡邊知美委員
（委員名簿順）

4 議 事

【付議案件】

建築基準法第44条第 1 項第二号許可（道路内の建築許可）

- ・道路区域（美作 I C 駐車場）内に高速バス待合所を建築することについて

【報告案件】

建築基準法第43条第 2 項第二号許可（敷地と道路との関係）

- ・許可実績（令和 3 年 3 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日まで）

5 審 議 結 果 付議案件に同意

6 議 事 録

【会長】

議事に入ります。付議案件の建築基準法第44条第 1 項第二号許可（道路内の建築許可）道路区域（美作 I C 駐車場）内に高速バス待合所を建築することについて、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

それでは、資料 1 岡山県建築審査会資料「付議案件」をご覧ください。
1 ページをご覧ください。

本案件は、美作市長が「道路区域内に高速バス待合所」を建築するため、建築基準法第 44 条第 1 項第二号の許可について付議するものです。

まず、法律の規定についてですが、2 ページをご覧ください。

建築基準法第 44 条第 1 項において「建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない」とされております。

本案件は第二号の「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁が通行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」として建築審査会に付議するものです。

次に敷地と周辺状況について説明いたします。

まず、5ページをご覧ください。

計画敷地は赤線で囲まれた部分になります。中国自動車道美作 IC 南側に隣接し、周辺には令和 7 年 5 月開庁予定の美作市役所庁舎や店舗、住居に囲まれています。都市計画区域内で用途地域の指定はありません。

当該計画敷地は市道檜原下中尾線の道路区域で、敷地の北側には、中国自動車道、東側には県道 51 号線が接しています。また、西側に接するオレンジ色の市道檜原下中尾線の一部は現在改良中で、令和 7 年 8 月頃に共用開始予定です。東側県道から物理的な出入りは可能ですが、警察と交差点協議中であり、本申請敷地への出入りは西側オレンジ色の市道から行います。

敷地は、高速バス利用者のための駐車場として整備されます。それに合わせて、水色の既存高速バス停留所を計画敷地の紫色の場所に移転させます。

許可対象となる建築物は、敷地北側、道路区域内に建築する黄色で示しています高速バス待合所になります。

高速バス待合所及び駐車場整備の目的は 3 ページに記載しております。

美作市の中心部に位置する中国自動車道美作 IC に停車する高速バスは、大阪方面、津山方面に通勤、通院、通学利用の常時利用者があり、長距離運転が苦手な高齢ドライバーや技能実習等の外国人労働者が大阪方面への交通手段として利用するケースが多い中、高速バス利用者用駐車場として、美作 IC 南側の市有地を開放していましたが、既存の美作 IC 内高速バス停留所は北側に位置し、民間商業施設駐車場に隣接しているため、違法駐車等により周辺への影響が出ています。

また、観光・経済活動の活性化、今後期待される美作岡山道路北部延伸により鳥取・山陰方面への新たな交通手段の期待と共に、地域公共交通の利用促進とサービス向上及び機能強化を図るため、高速道路を活用した広域交通網の拠点として市営駐車場を整備するに至ったものです。

新設する市道の整備とともに高速バス利用者用駐車場、待合所、トイレを整備することで高速バスへの乗り換えのほか、自家用車から他の交通手段へ乗り換えるパークアンドライドとして活用することで利便性を図ります。また、美作 IC 内の高速バス停留所を既存の北側から南側(駐車場側)

へ移転し、交通網の拠点として各方面からの人流を高めていき、中心的な市街地を目指します。

参考までに高速バス運行状況は、大阪駅行、津山駅行がともに1日16便となっております。

次に全体の整備計画の概要について説明いたします。9ページをご覧ください。敷地周辺を含めた配置図になります。

青、赤、黄と色を着けていますが、すべて美作市道の道路区域であり、青色が本年8月に供用開始予定の市道、赤色が将来的に東側の県道51号線と繋ぐ道路予定の部分、黄色が道路敷となります。黄色部分と赤色部分を合わせたものが今回の計画敷地となります。

まず、黄色部分に整備する駐車場についてですが駐車場面積は約4,800㎡、駐車台数122台、駐車料金は1日(24時間)200円で、30分間は無料の予定です。

次に今回の許可対象建築物である高速バス待合所ですが、黄色部分の北側の赤色の斜線部分に建築予定です。10ページに拡大図を添付しております。

11ページをご覧ください。高速バス待合所の平面図になります。

建築面積110.00㎡、延床面積98.00㎡、鉄骨造平家建てとなります。

待合所が59.60㎡で、2人用ベンチ8基設置予定です。トイレは38.40㎡でバリアフリートイレ1基、男性用大1基、小2基、女性用2基を設置します。

整備スケジュールについては4ページの下に表としてまとめております。

駐車場については、令和6年10月1日に着工し、令和7年5月末に完成予定です。高速バス待合所は、7月頃に着工し、10月末に完成予定です。

駐車場、高速バス待合所、停留所の移転工事の完成時期はバラつきがありますが、使用開始はすべて令和8年1月からとなります。

本敷地が道路区域でなければ許可不要で高速バス待合所を建築することができるのですが、道路区域である理由をご説明いたします。16ページをご覧ください。

美作市道檜原下中尾線の道路区域になります。

今回の敷地である駐車場部分も含めた形で道路区域となっておりますが、これは、元々駐車場整備計画地内にあった県道51号線の道路用地を、岡山県から譲与を受けるにあたり、道路法に基づく美作市道の一部とすることが譲与条件であったため、14～16ページのとおり駐車場部分も含めて、令和6年6月13日に道路区域の告示が行われたものです。

最後に特定行政庁として申請を認める理由についてご説明いたします。

まず「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物」であるかどうかですが、今回の高速バス待合所は地域公共交通の利用促進とサービス向上及び機能強化を図るために美作市が建築するものであり「公益上必要な建築物」とであると判断します。

次に「通行上支障がない」ことについてですが、10 ページをご覧ください。駐車場内の車道部分と誘導ブロックを設けている歩道部分が明確に分かれており、歩行者及び自動車ともに通行上支障が無いこと、建築物は歩道部分に建築すること、建築位置も敷地の奥まった部分であり周辺土地の利用に支障がないこと、建築物周辺に十分な空地を有し、災害時の避難及び消防活動等に支障がないこと、建築後についても道路管理者である美作市が通行上支障のないように適正に維持管理を行うこと。

以上の理由により「通行上支障がない」と認めるものです。

このことについて、1 ページの下部分にある「申請を認める理由」に記載しております。

以上で「建築基準法第 44 条第 1 項第二号許可、道路区域（美作 I C 駐車場）内に高速バス待合所を建築することについて」の説明を終わります。

ご審議の程よろしくお願いいたします。

【会長】

今の事務局の説明につきまして、何かご質問・ご意見はございませんか。

【委員】

都市計画道路内、予定道路内に建築する場合のように、木造に限定する等の構造規制はないのでしょうか。今回の建築物は鉄骨造となっていますが。

【事務局】

都市計画法第53条の許可の要否を判断する場合には、木造であることや階数に関する制限がありますが、今回の建築基準法第44条第1項第二号許可において、構造等について規定はありません。なお、特定行政庁によっては構造や建築物の規模について基準を設けているところもありますが、岡山県では特に基準を定めておりません。

【委員】

高速バス停留所と高速バス待合所を一体の建築物としていない理由があるのでしょうか。

【事務局】

高速バス停留所は高速バス専用の停留所となります。一方、高速バス待合所と呼称していますが、待合所内にあるトイレは高速バス利用者に限らず自家用車からタクシーや観光バス等の公共交通機関への乗り換えを行う場合など、駐車場を利用する全ての人の利用を想定していること等から、別棟として計画しております。

【委員】

間に屋根も無いので、一体の方が使いやすい施設になっていたのかもしれない。

【委員】

今回の建築物は歩道上に建築されるとのことですが、歩道も道路区域ということですか。

【事務局】

そのとおりです。

【会長】

その他にございませんか。

(意見なし)

付議案件につきまして同意ということでしょうか。

(同意)

それでは、付議案件につきまして同意ということで審議を終了します。

次に、報告案件の建築基準法第43条第2項第二号許可一括処理案件について事務局から報告をお願いします。

【事務局】

それでは、資料2岡山県建築審査会資料「報告案件」の1ページをご覧ください。

建築基準法第43条第2項第二号許可(敷地と道路との関係)について説明いたします。建築基準法第43条第1項で、都市計画区域内の建築物の敷地は道路に2

m以上接する必要があります。この規定の適用除外の1つとして、法第43条第2項第二号で、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した物は適用除外となります。

岡山県の建築審査会への諮問案件のうち、軽微なもの、通例的なものについては、円滑な事務処理を行うことを目的として、一括処理できる範囲を「岡山県建築審査会同意一括処理基準」で定めています。

一括処理を適用するものは、基準の第3第2項の(1)から(3)に示す3つで、基準の第2に基づき、あらかじめ審査会の同意を得たものとして許可することができるものとし、直近に開催される建築審査会において報告するものとしています。

今回の報告案件は、令和3年3月1日から令和7年3月31日の間に、一括処理を行い、許可したものの報告を行うものです。

2ページをご覧ください。

岡山県建築審査会同意一括処理基準で一括処理を適用するものは3つあります。

1つ目として、建築基準法上は道路として扱われませんが、道路と同等の機能を有している4メートル農道等に敷地が接している場合に許可をする、許可判断基準2号の(1)

2つ目として、敷地と道路の間に水路等が入っていて、道路と敷地が直接接していない水路ばさみの場合に許可をする、許可判断基準2号の(2)

3つ目として、幅1.8m未満の細い通路や立ち並びのない通路に接している敷地で住宅を建て替える場合に許可をする、許可判断基準3号の(1)の1の住宅建替となっております。

4ページをご覧ください。

本日の報告案件としては、判断基準2号の(1)の4m農道等が9件、判断基準2号の(2)の水路ばさみが28件、判断基準3号の(1)の1の住宅建替が18件となります。

5ページ以降に非公開資料となりますが、一覧を添付しております。

報告は以上となります。

【会長】

今の事務局の説明につきまして、何かご質問・ご意見はございませんか。

【委員】

一覧表の建築物の用途の欄に、ドッグランや荷捌き場とありますが、これらの土地の用途も許可対象となるのですか。

【事務局】

不明確な表現となってしまうっていますが、ドッグランに付随する建築物、荷捌き場として使用する建築物について許可したものです。今後は露天の用途と混同しないように表現には気をつけます。

【会長】

その他にございませんか。

（意見なし）

無いようですので、本議題の報告を終了します。

その他の議題がありましたらここで審議したいと思いますが、何かございますか。

（意見なし）

では、以上で本日の議事は終了とさせていただきます。