

令和7年度 第1回 岡山県建築審査会次第

1 議 事

【付議案件】 【資料1】

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IC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】 【資料2】

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）

2 その他

【事務局からの連絡事項】

- ・令和7年4月1日施行 改正建築基準法の概要
- ・次回審査会の日程調整

岡山県建築審査会資料
(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IC駐車場)内に
高速バス待合所を建築することについて

目 次

1	岡山県建築審査会審査事項	.....	P1
2	関係条文	.....	P2
3	中国自動車道美作ICを中心とした周辺整備	.....	P3
4	美作IC駐車場整備計画概要	.....	P4
5	美作IC駐車場周辺整備計画図	.....	P5
6	付近見取図	.....	P6
7	公図	.....	P7
8	建物配置図(全体)	.....	P9
9	建物配置図(拡大)	.....	P10
10	建物平面図	.....	P11
11	建物立面図・断面図	.....	P12
12	建物仕上表・求積図 等	.....	P13
13	市道区域変更告示	.....	P14
14	敷地現況写真(2025.2.12 撮影)	.....	P17

岡山県建築審査会審査事項

令和7年4月21日

審査事項	美作市長萩原誠司が、「道路区域内に高速バス待合所」を建築することについて
適用条文	法第44条第1項ただし書き 第二号 (道路内の建築制限)
申請者住所・氏名	美作市栄町38番地2 美作市長 萩原誠司
敷地の地名地番	美作市豊国原 182-1、181-7、182-3、182-4、182-6、183-2、183-5、184-1、184-4、184-5、184-9、186-1、186-9、186-10、186-11の一部、186-12、186-13、187-1、187-8、187-9、187-10、187-12、188-2、189-2の一部、184-1及び184-5地先水、184-4地先道
申請建築物	
申請理由	「美作IC駐車場付帯施設工事 高速バス待合所について」 中国自動車道美作IC南側に隣接する市所有地に高速バス利用者のための駐車場を整備することに伴い、美作IC内北側設置の既存高速バス停留所を南側(駐車場側)に移設し、計画敷地(駐車場)に利用者のための待合所を整備することで、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ものであり、公益上必要な建築物である。 「計画敷地(駐車場)を道路区域に指定している理由について」 駐車場整備計画地内にあった県道51号美作奈義線の道路用地を岡山県から譲与を受けるにあたり、土地の利用目的を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、令和6年6月13日に告示を行い、同年10月28日に譲与契約書を交わしたものである。建築予定場所は道路区域であるが、自動車及び歩行者共に通行上支障が無く、高速バス利用者の利便性向上に寄与することから当該位置に建築することが望ましいと考え、法第44条第1項ただし書の許可申請を行うものである。
敷地面積	6,080.88㎡
用途	高速バス待合所
建築面積	110.00㎡
延べ面積	98.00㎡
構造	鉄骨造
階数	1階
周辺状況	
各区域・地域	都市計画区域内(区域区分非設定)、用途地域指定なし(建ぺい率:60%、容積率:200%)、法22条区域
敷地の周辺状況	敷地は中国自動車道美作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、住居に囲まれている。
道路状況	当該計画敷地は市道檜原下中尾線の道路区域である。敷地の北側には、中国自動車道、東側には県道51号線が接している。また、西側に接する市道檜原下中尾線の一部は現在改良中であり、令和7年8月頃の完成予定である。 東側県道から物理的な出入りは可能であるが、警察と交差点協議中であり、高速バス待合所使用開始(令和8年1月)より先に、現在改良工事中である敷地西側に接する市道檜原下中尾線の一部を供用開始(令和7年8月)し、本申請敷地への出入りは西側から行う。
申請を認める理由	
法第44条第1項第二号その用途によつてやむを得ないと認める理由	申請建物の用途は、法第44条第1項第二号に規定されている「公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物」であり、不特定多数の人に利用される公共性の高いものである。また、利便性を考慮すると道路区域ではあるが、今回新設する駐車場及び高速バス停留所(非建築物)に隣接する位置に建築することが望ましいと判断するもの。
法第44条第1項第二号通行上支障がないと認める理由	車道部分と歩道部分が明確に分かれており、申請建物は歩道部分に建築するものであること。周辺土地の利用に支障が無い位置であり、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無いこと。また、建築後についても道路管理者である美作市が適切に維持管理を行うことから通行上支障をきたすことはない判断するもの。
建築審査会の意見	

○建築基準法

(道路内の建築制限)

第四十四条 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。

一 地盤面下に設ける建築物

二 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

三 第四十三条第一項第二号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

美作 IC 駐車場整備計画概要

1 駐車場整備

(着工:令和6年10月1日 完成予定:令和7年5月末 使用開始予定:令和8年1月)

【所在地】 美作市豊国原 182 番地 1 他

【駐車場面積】 約 4,800 m²

【駐車台数】 122 台

【駐車料金】 1 日 (24 h) 200 円、30 分間は無料

2 高速バス待合所整備 (申請建築物)

(未着工 完成予定:令和7年10月末 使用開始予定:令和8年1月)

【所在地】 美作市豊国原 182 番地 1 他

【建築面積】 110.00 m² 【延床面積】 98.00 m²

【構造】 鉄骨造 【階数】 1 階

【用途】 高速バス待合所

○待合所 59.60 m² 2 人用ベンチ 8 基設置

○トイレ 38.40 m² バリアフリースイレ 1 基、男性用大 1 基、
小 2 基、女性用 2 基、手洗い 4 基

3 高速バス停留所移転整備 (非建築物)

(未着工 完成予定:令和7年12月末 使用開始予定:令和8年1月)

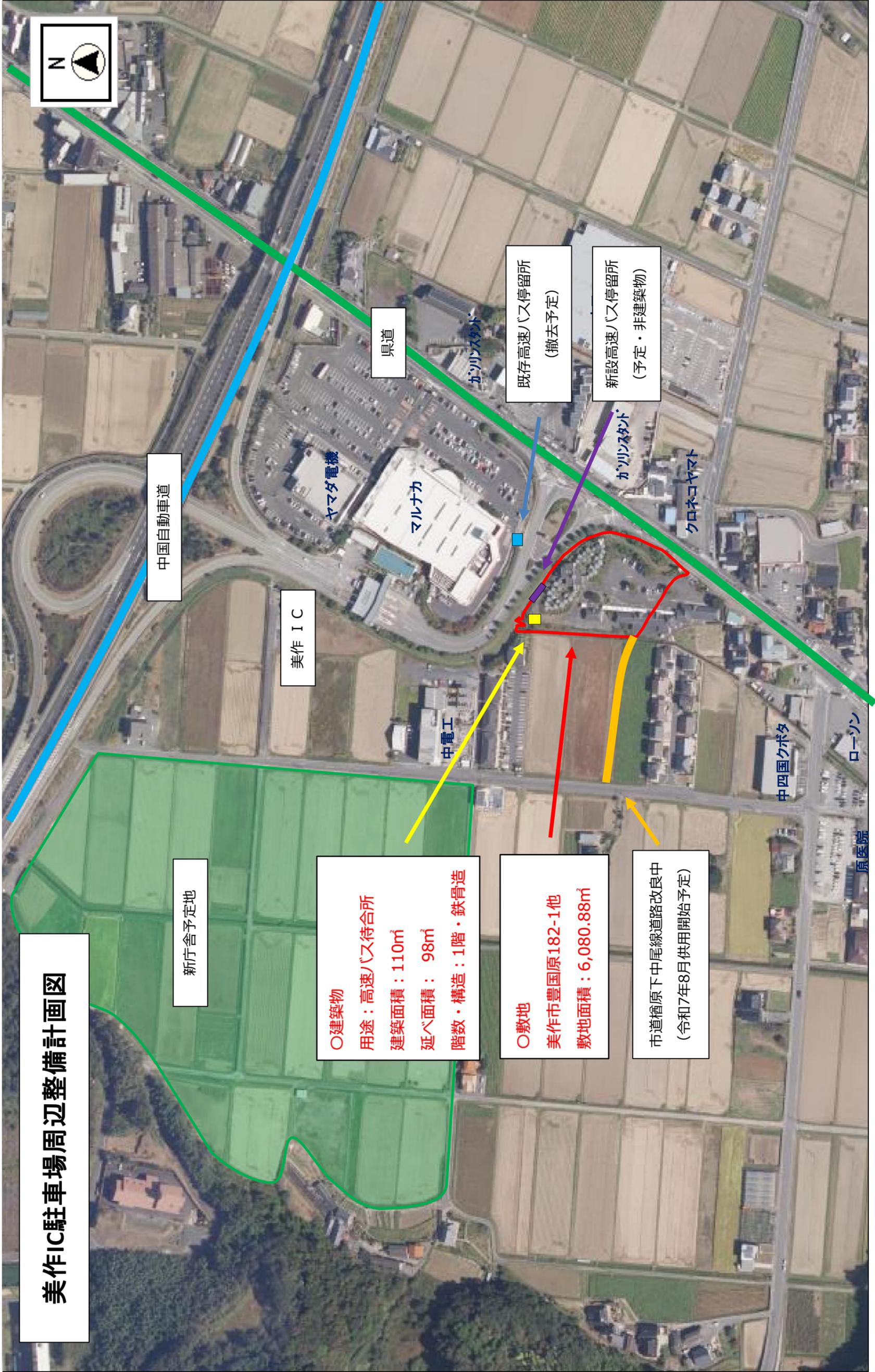
中国自動車道美作 IC 内の既存高速バス停留所を駐車場整備地側へ移転する計画は、地域公共交通の利用促進とサービス向上及び機能強化を図るうえで重要な案件であったため、早期実現に向けて西日本高速道路株式会社と協議を重ねてきたところですが、施工内諾が得られたことから、今後承認工事申請を経て、承認後バスレーン及び停留所新設工事を行います。



整備スケジュール

	R6						R7									
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10	11	12
駐車場整備	→															(R8.1月使用開始予定)
市道改良工事		→														(R7.8月使用開始予定)
高速バス待合所整備 (申請建築物)																(R8.1月使用開始予定)
高速バス停留所移転 整備 (非建築物)							NEXCO 承認申請 →				バスレーン、停留所工事 →				(R8.1月使用開始予定)	

美作IC駐車場周辺整備計画図



中国自動車道

美作IC

新庁舎予定地

○建築物
用途: 高速バス待合所
建築面積: 110㎡
延べ面積: 98㎡
階数・構造: 1階・鉄骨造

○敷地
美作市豊国原182-1他
敷地面積: 6,080.88㎡

市道榎原下中尾線道路改良中
(令和7年8月供用開始予定)

既存高速バス停留所
(撤去予定)

新設高速バス停留所
(予定・非建築物)

県道

ガソリンスタンド

ヤマダ電機

マルナカ

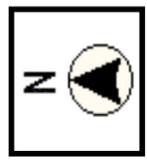
ガソリンスタンド

クロノコヤマト

中電工

中四国クボタ

ローソン



付近見取図



岡山県美作市隼300
長家設計一級建築士事務所 長家秀明
岡山県知事登録 第13445号
一級建築士登録 第164869号

縮尺 1 : 2500



イ 176-7 △ 175-5 ※ 125-13 † 125-20 ♪ 180-4 ♪ 184-5
 □ 177-5 ○ 128-3 △ 125-19 † 道 ♪ 180-5 ♪ つづく

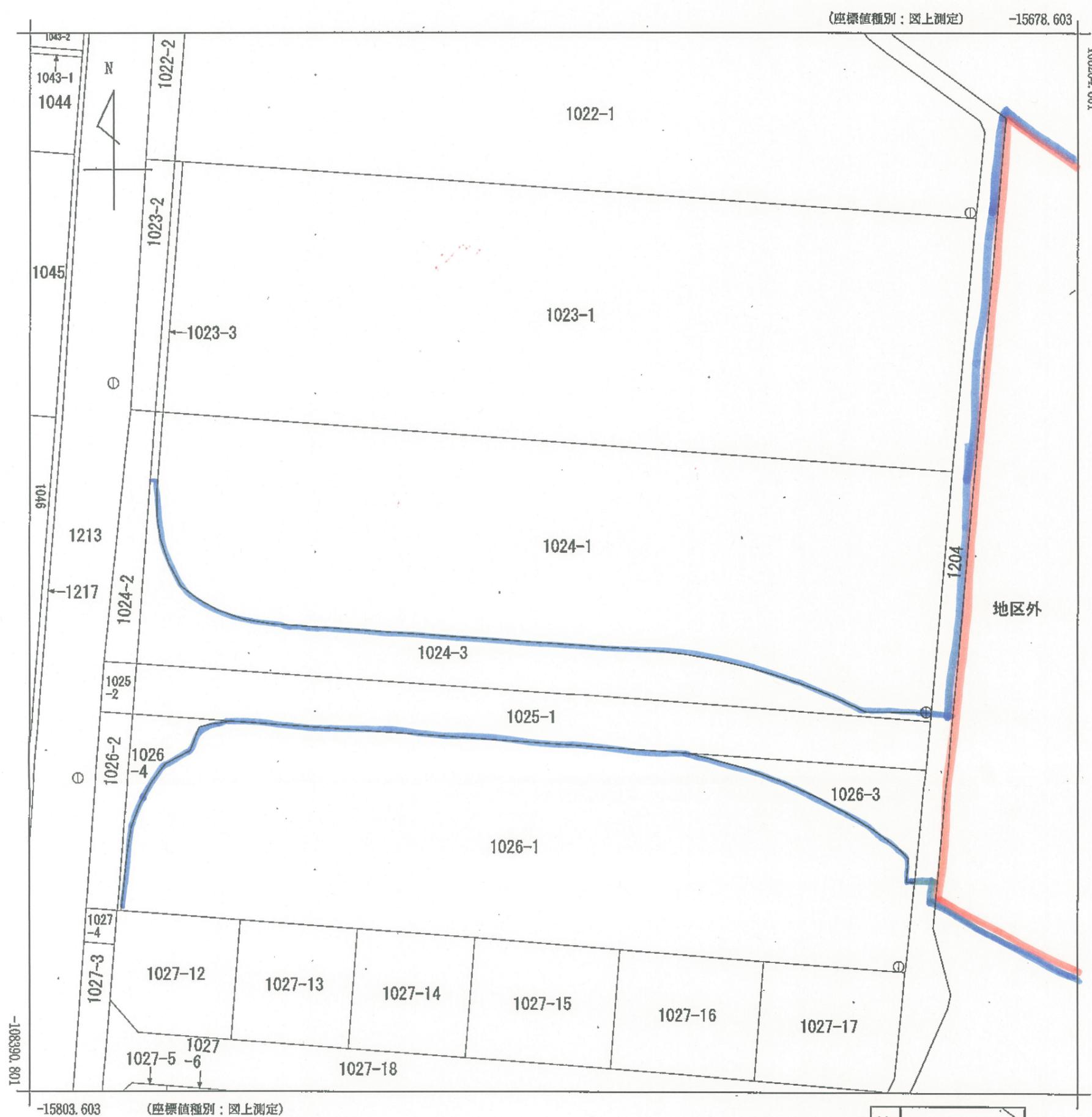
(座標値種別：図上測定) -15536.463



請求部	所在	美作市豊国原字長円寺			地番	186番1	
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和39年3月30日	補記事項	

請求番号：11-2
(1/2)

公用



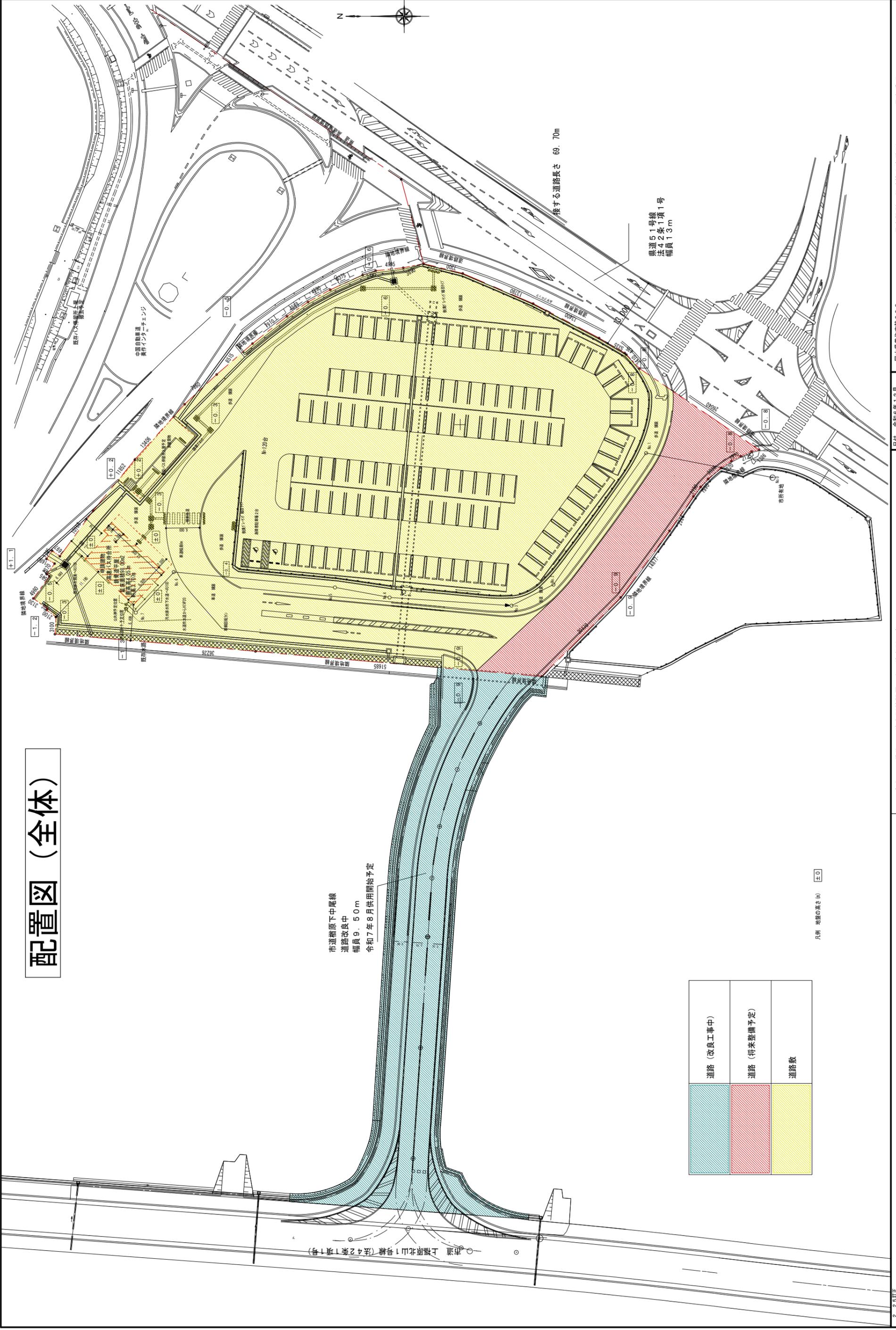
地番区域見出
豊国原

請求部	所在	美作市豊国原字角田		地番	1024番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補事項		

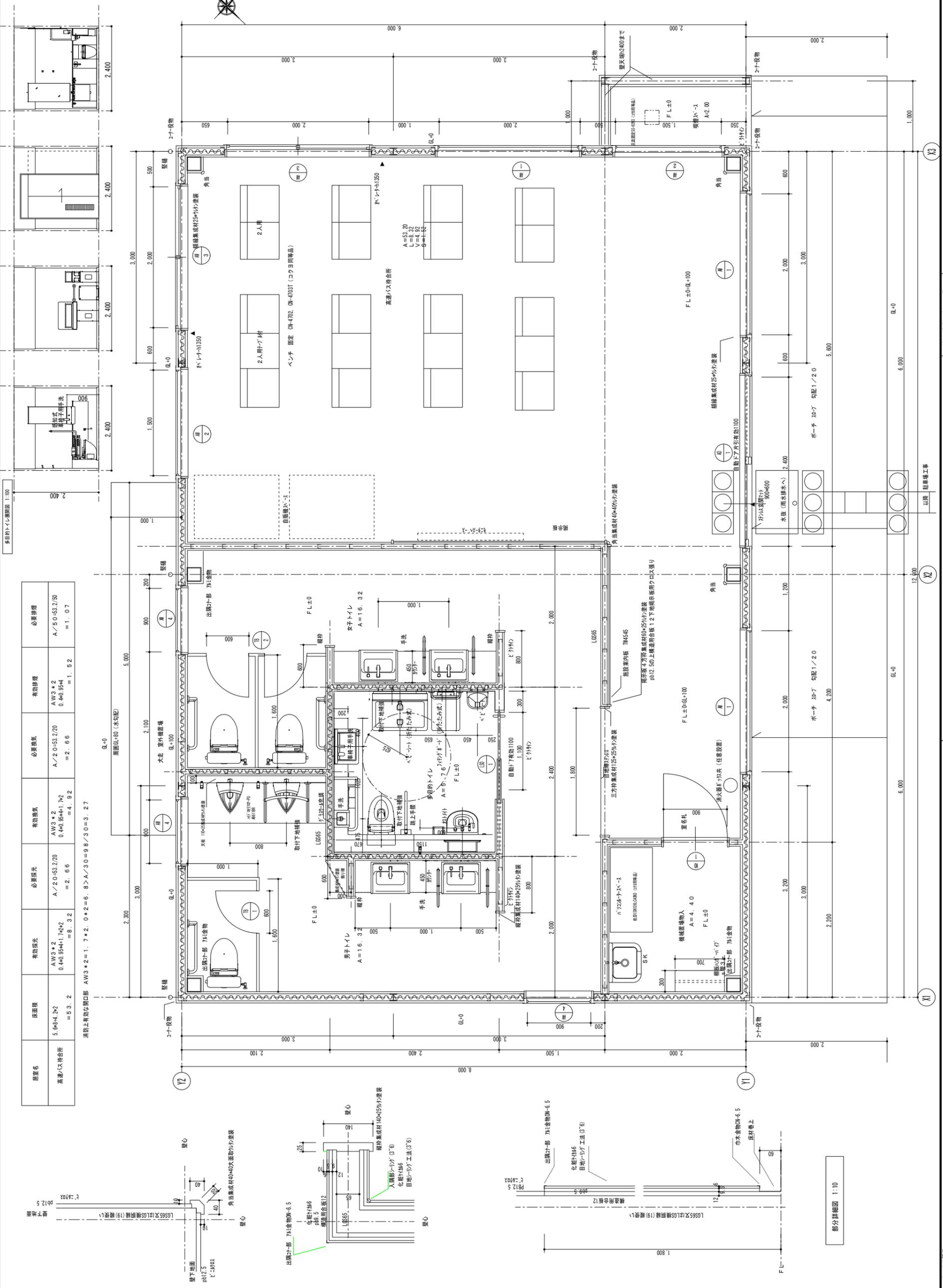
請求番号：11-1
(1/1)

公用

配置図 (全体)



平面図

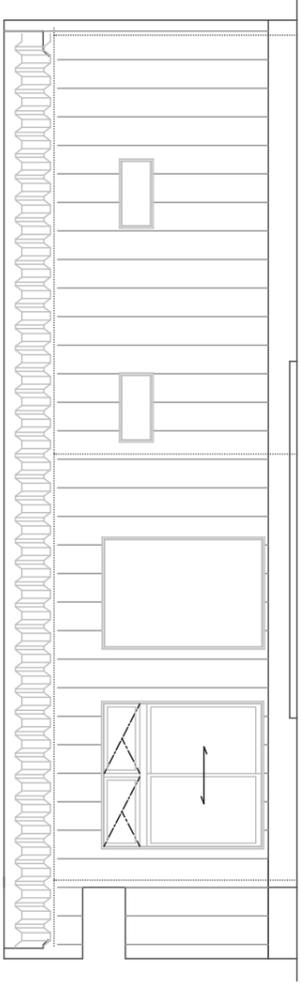


居室名	床面積	有効採光	必要採光	有効換気	必要換気	有効排煙	必要排煙
高層バス待合所	5.6+4.2+2 =53.2	AW3*2 0.4+0.95+1.7+2 =8.32	A/2.0=53.2/20 =2.66	AW3*2 0.4+0.95+1.7+2 =4.92	A/2.0=53.2/20 =2.66	AW3*2 0.4+0.95+1.7+2 =1.52	A/6.0=53.2/50 =1.07

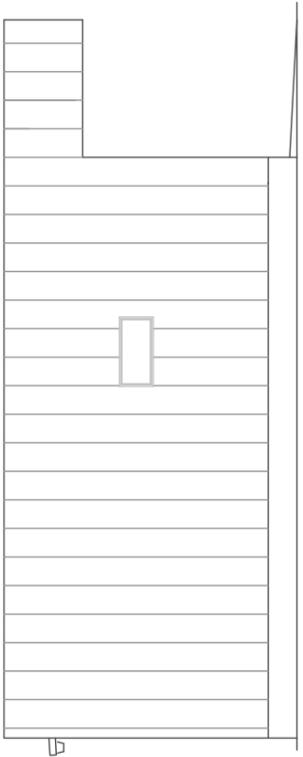
消火上有効な開口部 AW3*2=1.7*2.0*2=6.8 > A/30=98/30=3.27

部分詳細図 1:10

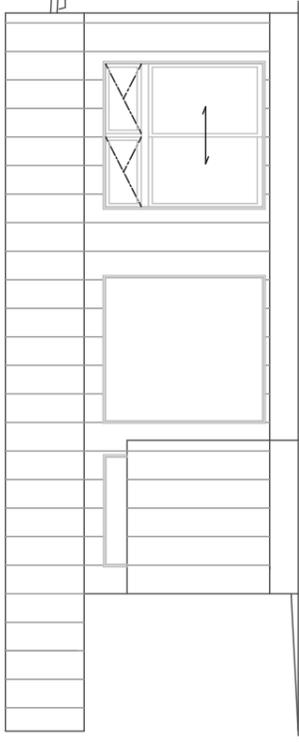
立面図



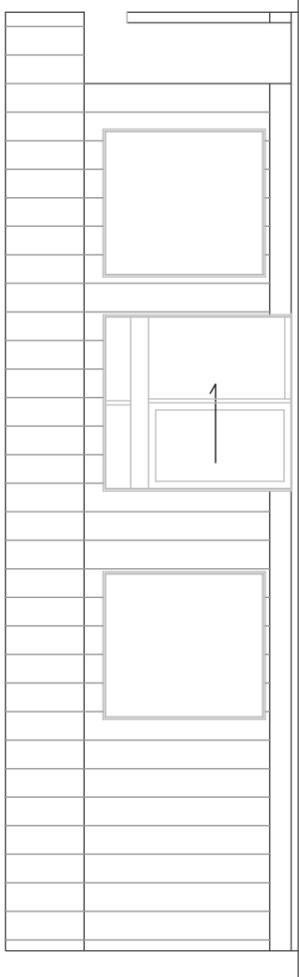
北立面図



西立面図

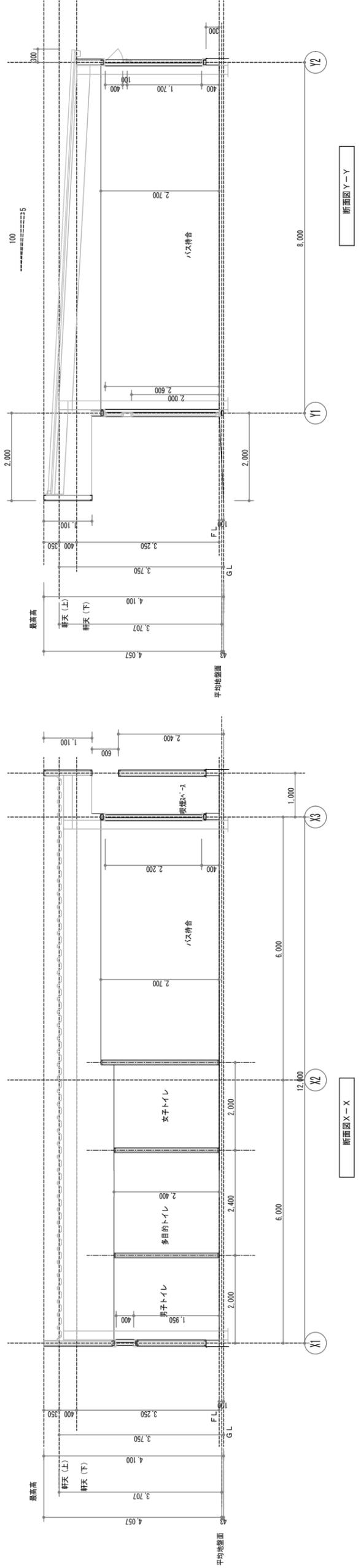


東立面図



南立面図

断面図





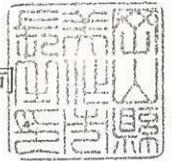
美作市告示第91号

道路法（昭和27年法律第180号）第18条第1項の規定に基づき、別紙のとおり市道の区域を決定する。

その関係図面は、勝田総合支所、大原総合支所、東粟倉総合支所、美作市役所都市整備部建設課、作東総合支所及び英田総合支所において、告示の日から14日間、一般の縦覧に供する。

令和6年6月13日

美作市長 萩原 誠 司

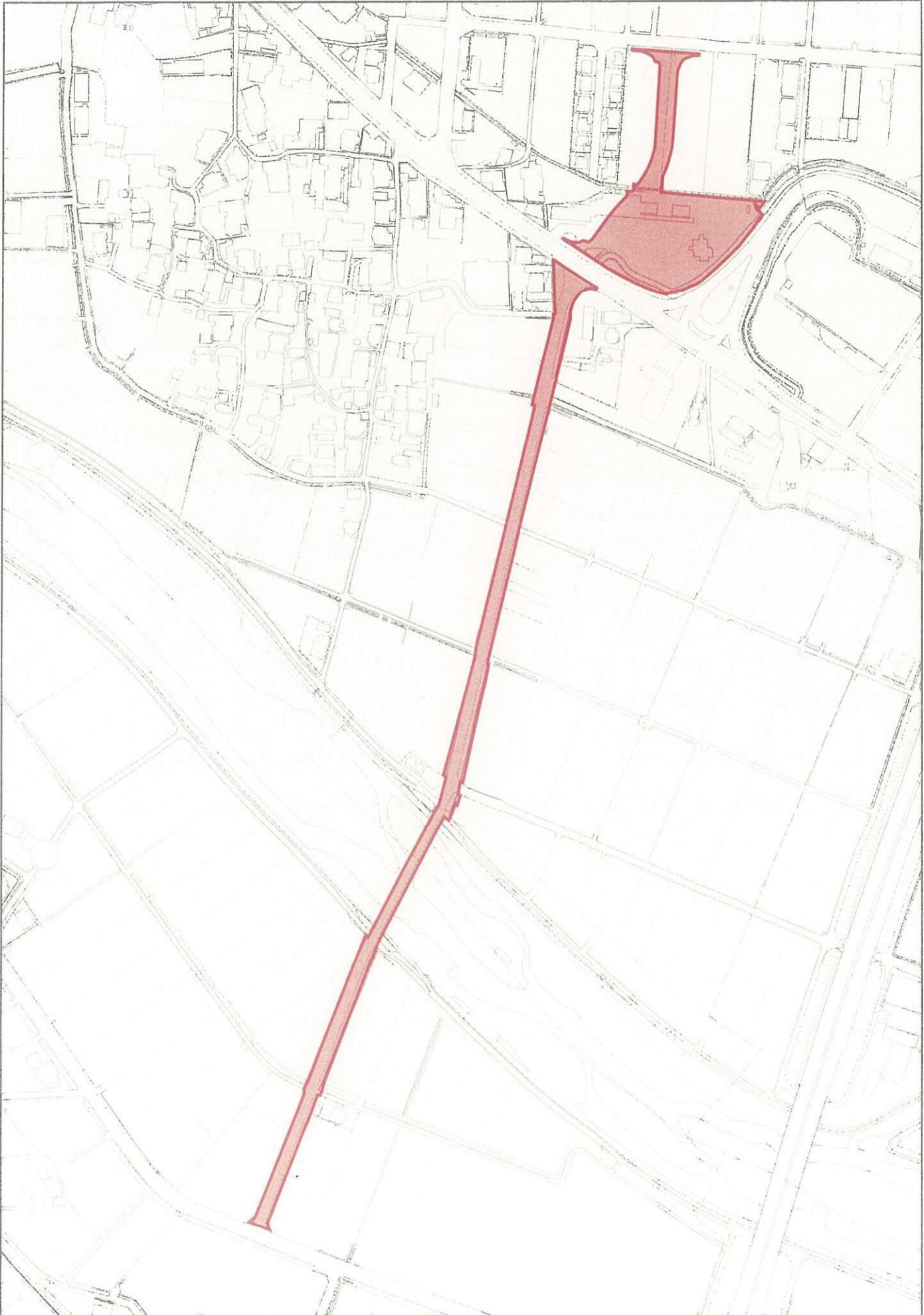


別紙

認定路線調書

整理番号	路線名	旧 新 別	起点・終点	重要な 経過地
1016	榎原下中尾線	旧	美作市榎原下 1046 番 1 地先から 美作市豊国原 193 番 2 地先まで	
		新	美作市榎原下 1046 番 1 地先から 美作市豊国原 1026 番 1 地先まで	

1016 檜原下中尾線



美作市

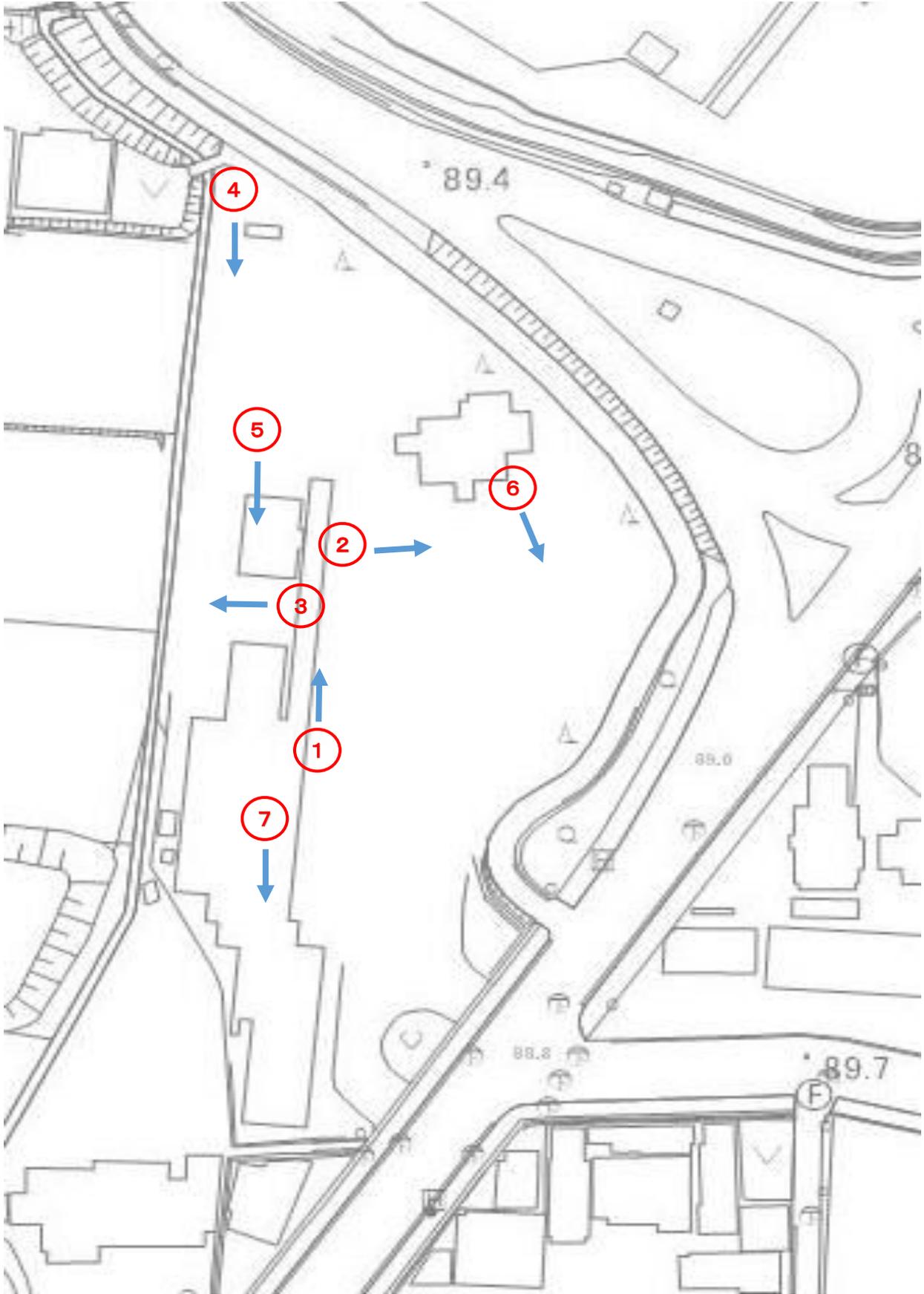
地籍情報は権利関係には使用できません。
地籍情報は内部資料につき、法務局の公図と異なる場合があります。
航空写真は、平成26年10月 時点

1:3,500
0 15 30 60 90 120

美作IC駐車場付帯施設工事
高速バス待合所 敷地現況写真

2025. 2. 12 撮影

現況写真撮影位置図





NO.1

撮影番号：①



NO.2

撮影番号：②



NO.3

撮影番号：③



NO.4

撮影番号：④



NO.5

撮影番号：⑤

NO.6

撮影番号：⑥



NO.7

撮影番号：⑦



NO.8

余白

岡山県建築審査会資料
(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)

令和3年3月1日～令和7年3月31日

建築基準法第43条第2項第2号許可（一括処理）に係る基準等

建築基準法（抜粋）

（敷地等と道路との関係）

第43条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第44条第1項を除き、以下同じ。）に2メートル以上接しなければならない。

一・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

3 略

岡山県建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可基準（判断基準）

許可判断基準1号	その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること	
許可判断基準2号	(1)	<u>その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道（幅員4メートル以上のものに限る。）に2メートル以上接すること</u>
	(2)	<u>敷地と道路との間に「河川等」が存在するもの</u>
許可判断基準3号	その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること。	
	(1)	1 <u>平成11年5月1日以前から存在する既存建築物の建替又は増築等によるもので、その敷地が幅員4m未満の通路に接するもの</u> 2 従前と比べて避難及び通行の安全性等が損なわれないと考えられる平成11年5月1日以前から存在する既存建築物の建替又は増築等によるもので、その敷地が幅員4m未満の通路に接しするもの
	(2)	その他公共・公益施設などの建築物で、その特性（用途、規模、位置及び構造）に応じ総合的に検討し、交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効に接するもの

岡山県建築審査会同意一括処理基準（抜粋）

（目的）

第1 本基準は、岡山県建築審査会（以下「審査会」という。）への諮問案件のうち軽微なもの、通例的なものにつき一括処理できる範囲を定め、円滑な事務処理を行うことを目的とする。

（一括処理の方法）

第2 第3に掲げるものは、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、直近に開催される審査会で報告するものとする。

（適用範囲）

第3 一括処理を適用できる事案の範囲は、次に掲げる基準のいずれかに該当するものとする。

1. 略

2. 法第43条（敷地等と道路との関係）第2項第2号の規定による許可のうち、「岡山県建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可基準（判断基準）」のうち、当該申請に適用される次の判断基準を満たすもの。

(1) 許可判断基準2号の(1)

(2) 許可判断基準2号の(2)

(3) 許可判断基準3号の(1)の1

許可判断基準1号	許可判断基準2号の(1)
<p>〔 公園・緑地・広場・駐車場・境内地・学校グラウンド・鉄道敷内施設 〕</p>	<p>〔 公共の用に供する道 〕 → 道 $\frac{2m}{\Delta}$ $\geq 4m$</p> <p>※ 建築基準法上は道路として扱われないが、道路と同等の機能を有している道</p> <p>〔 農道・林道・河川管理道路・港湾道・水道道・教育委員会道路 〕</p> <p>〔 認定判断基準1号の(1)に該当しないもの 〕</p>

許可判断基準2号の(2)

〔 42条1項及び2項の道路・許可判断基準2号の(1)の道 〕

〔 認定判断基準1号の(2)に該当しないもの 〕

許可判断基準3号の(1)の1、3号の(1)の2

<p>道路</p> <p>中心線 通路 < 1.8m 後退線 ↓ 2m</p> <p>※ 幅員が1.8m未満で42条2項道路にならない通路</p>	<p>道路</p> <p>中心線 通路 < 4m 後退線 ↓ 2m</p> <p>※ 立ち並びがないため42条2項道路にならない通路</p>
--	---

〔 42条1項及び2項の道路・許可判断基準2号の(1)の道 〕

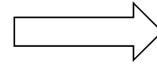
- ◆ 既存建築物の建替・増築・敷地内移転等のみ可能
- ◆ 新築は認めない(現在更地等においても、建築物が基準日(平成11年5月1日)以前から存在していたことが確認できるもの(既存建築物の登記事項証明書の写し又は課税証明など公的機関の証明する書類等)があれば、許可できるものとする。(平成11年5月1日前に除却されていてもよい。))

許可判断基準3号の(2)

〔 電気通信事業用の鉄塔の附属建築物・山間部の気象観測施設・上下水道管理施設・灯台の附属建築物 〕

報告案件

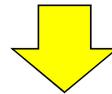
○ 建築基準法第43条第2項(敷地等と道路との関係)



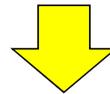
特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した場合、適用除外



岡山県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定めている。 → 岡山県建築審査会同意一括処理基準



一括処理を適用するものは、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で報告するものとしている。
(岡山県建築審査会同意一括処理基準 第2)



今回の建築審査会は、

令和3年3月1日～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。

一括処理案件一覧表は別添のとおり。

報 告

岡山県建築審査会・一括処理案件 一覧表

【建築基準法第43条関係(令和3年3月1日～令和7年3月31日)】

岡山県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定めている。(岡山県建築審査会同意一括処理基準 第3の2)

合計 55 件

(1)判断基準2号の(1) (4m農道)	
備前市	2 件
瀬戸内市	件
赤磐市	件
和気町	件
吉備中央町	件
井原市	件
高梁市	2 件
浅口市	3 件
早島町	件
里庄町	1 件
矢掛町	件
真庭市	件
美作市	1 件
鏡野町	件
美咲町	件
久米南町	件
新庄村	件
勝央町	件
奈義町	件
西粟倉村	件
計	9 件

(2)判断基準2号の(2) (水路ばさみ)	
備前市	4 件
瀬戸内市	件
赤磐市	2 件
和気町	1 件
吉備中央町	件
井原市	2 件
高梁市	件
浅口市	1 件
早島町	7 件
里庄町	3 件
矢掛町	2 件
真庭市	6 件
美作市	件
鏡野町	件
美咲町	件
久米南町	件
新庄村	件
勝央町	件
奈義町	件
西粟倉村	件
計	28 件

(3)判断基準3号の(1)の1 (住宅建替)	
備前市	3 件
瀬戸内市	件
赤磐市	2 件
和気町	1 件
吉備中央町	件
井原市	1 件
高梁市	件
浅口市	件
早島町	件
里庄町	2 件
矢掛町	件
真庭市	4 件
美作市	1 件
鏡野町	3 件
美咲町	件
久米南町	件
新庄村	件
勝央町	1 件
奈義町	件
西粟倉村	件
計	18 件