

平成 27 年度第 3 回建築審査会 議事録

1 日 時 平成 28 年 3 月 15 日 (火) 午後 2 時開会

2 場 所 長野県庁西庁舎 304 号会議室

3 出席者

【委員】 倉崎委員、小林委員、関委員、辻井委員、吉田委員、井原委員、井澤委員

【事務局 (特定行政庁)】

岩田建築住宅課長、久保田課長補佐兼指導審査係長、西村担当係長、政井主任

4 審議内容

(1) 同意案件に関する審議 (議案第 1 号)

第一種低層住居専用地域における保養所の新築について (軽井沢町)

ア 概 要 法第 48 条第 1 項ただし書きの許可

(建築基準法第 48 条第 1 項ただし書の許可の説明)

第 48 条 第一種低層住居専用地域内においては、別に定める建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要

委員	写真等では積雪があり分かりにくい状況ではありますが、建築する際に整地するのか、若しくは、土地の起伏は残すのでしょうか。 また、既存樹木に関してですが、コナラの木が新築する建物にかなり近いのですが、樹高が 20m を超える場合では、これほど建物に近い場所にあると自立できる可能性は非常に少ないと思われまます。おそらく 2～3 年で枯れてしまうと思しますので、既存樹木を残したいという申請者の考えについては理解できますが、最近では樹氷の災害もあって、既存樹木と建物との関係はもう少し慎重に考えるべきと考えます。
特定行政庁	敷地の起伏は、ほぼ平らの計画でございます。建物を建てる場所は、少し整地を行いますが、ほぼ現状と同じレベルになる予定です。 既存樹木のことですが、図面上では模式的に書いておりますが、ご指摘では、20m を超えるような樹木につきましては、あまりに建物に近いと自立等が困難で、2～3 年で枯れてしまうのではないかとということですが、建物廻りの樹木等については再度検討して、必要であればもう少し違う場所に置くということを検討していただくように伝えまます。できるだけ既存樹木を残すということの中で、ぎりぎりの設計を行っているということが申請者側の考え方と思ひます。ただ、ご意見があったことについては、申請者側に伝えまます。

委員	稼働率はどれぐらいを想定していますか。
特定行政庁	今までの実績から推計したところ、1年間の稼働状況については、延べ人数で2,000人ぐらいを想定しています。
委員	<p>この建物は保養所ということで、建築主会社の役員とその関係者が使用するということでしたが、立地的にゴルフ場やホテルが近かったりするととてもいい場所と思います。最近では民泊といった許可ができるような旅館業法の改正の話もありますので、この建物がいずれ目的を変えて転用されることがないのかどうか、確認は必要ではないかと思われます。軽井沢町の中でもとても人気が高い場所であると思われます。</p> <p>不特定多数の者が利用するのか、会社内の方のみが利用するのかで、近隣の方への負荷は違ってくると思います。</p> <p>近隣には住宅ありますし、自然に囲まれた状態が残っていて、いわゆる視線とかはあまり気にならないと思うのですが、この計画の中ではバーベキューする場所がありますので、建物内で楽しみましょうというものではなくて、屋外でバーベキューを楽しむような形が考えられているので、会社の仲間内で騒がないのか、そういった騒音の発生など、外での利用の仕方がこのプランだと気になるところです。</p>
特定行政庁	利用に当たって、制限がきちんと守られるかどうかですが、建築主会社の役員が利用するにしても順番待ちの状況ですので、他に貸し出すことはないかと思われます。もう一つは利用規定の中でしっかりと定めていただいて、許可は保養所として申請されていますので、関係者以外には利用させない施設であると考えております。周辺近隣から保養所ではなくなったとか、音の問題で苦情があれば、役場を通じて地方事務所に連絡があると思われますので、使い方が違っているということであれば、許可どおりに使っていただくように指導していくことになります。
委員	周辺土地の利用図を見ましたところ、敷地から50m以内の中に何軒かの住宅があります。100m以内になりますとかなりの件数が見受けられます。今回の公聴会においては1名の参加ということですが、時期的に別荘として所有している方については不在の時期に公聴会を開催されたのではないのでしょうか。そうすると、本当は計画の内容を知らなくてはいけない人に伝わっているかどうかということが気になったところです。周辺の方々が、公聴会開催の時期に住んでいたのかどうか、あるいは、他の方々はどのようにして来なかったのか、教えてください。
特定行政庁	<p>敷地から50m以内の方は35名いらっしゃって、そのうち県内の方が5名いらっしゃいました。郵送により敷地から50m以内の方は公聴会開催のご案内を差し上げています。それで、戻ってきたのが7名いらっしゃいました。この7名に対して設計者が訪問しましたが、全員がご不在で、お会いすることができなかつたため、説明資料を投函してきたということです。訪問した時期は冬期で、夏期であれば日常のお住まいから遊びに来られていて、連絡がとれる状況でした。</p> <p>別荘地ということで、普段でもなかなかいらっしゃらないこともあるので、何回か日を分けて設計者は伺ってはいるのですが、お会いできないという事で、資料は投函させていただいておりまして、内容に不明な点があればご連絡くださいという事で、ご案内していますが、まだ連絡はいただけないという状況です。</p>

委員	管理人さんはお二人ということですが、その方は 365 日住み込みでしょうか。その方の立場は申請者に直接雇用されているということですか。この管理人さんは地元の方ですか。
特定行政庁	お二人の管理人さんは軽井沢町のお住まいで、直接雇用されている方々と聞いております。 現在の建物にいらっしゃる管理人さんがそのまま残られるということですので、新築するので急にこちらに雇用された方ではないということです。
委員	1 階平面図の北側に記載のある部分は油水分離の装置で、分離した排水を下水に流していくものですか。
特定行政庁	この部分は受水槽や LPG バルクタンク、キュービクル、エアコンの室外機などがありまして、管理人室の左側にグリーストラップを設けまして、分離して下水に流す計画となっています。
委員	工期はどのくらいの期間ですか。
特定行政庁	軽井沢町は夏季には工事ができない期間がありますので、許可の暁には 5 月ごろから着工して、ほぼ 1 年と聞いております。平成 29 年度から稼働したいということ聞いております。
議長	議案第 1 号については、同意することに決定します。

(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 条ただし書の規定により建築基準法の道路に接しない敷地への建築物の建築に関する許可に係る同意の事後報告

ア 概要 法第 43 条第 1 項ただし書きの許可

（建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の許可の説明）

第 43 条 建築物の敷地は、道路に 2 メートル以上接しなければならない。ただし、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については、この限りでない。

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要 質疑なし