

## 平成 28 年度第 2 回建築審査会 議事録

1 日 時 平成 28 年 11 月 16 日 (水) 午後 1 時 30 分開会

2 場 所 長野県西庁舎 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)】

刈間建築住宅課課長補佐兼企画係長、塚本課長補佐兼指導審査係長、泉主査、阿部技師

### 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

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	敷地が道路から高いようですが、建物の高さについて、どのように配慮しているのでしょうか。
特定行政庁	計画建物は、現況の地盤の上に建築するものであり、現況の建物高さとも著しい変化はなく、取扱基準にも適合していることから許可相当と判断しております。
委 員	公聴会に利害関係者の出席がなかったようですが、周辺の住民等は、今回の計画に理解を示されているということでしょうか。
特定行政庁	公聴会の開催については、登記簿等で敷地周辺の土地所有者、建物所有者を調べ、郵送で案内を送付しています。 今回の敷地は、建物の建築面積に対して広いことから、建物の建築に伴う、周辺住民への影響というのも比較的少ないと考えています。
委 員	駐車場部分は平らになるのですか。既存敷地の切り土を行うのですか。
特定行政庁	道路と敷地は高低差があるため、道路から坂を上ったところに駐車場がありますが、駐車場自体はフラットになっています。一部切り土はありますが、駐車場台数は 6 室に対して 8 台分ですので、適正な台数だと考えております。

委員	下水の処理は浄化槽のようですが、町は浄化槽を認めているのですか。許可にあたって浄化槽の人槽算定基準を上乗せしているようなことはありますか。
特定行政庁	軽井沢町では、中心部を除いて浄化槽となっています。浄化槽の人槽については、通常と同様に建築基準法に基づいて審査を行っています。
委員	施設の管理人は常駐しているのですか。樹木等の関係で周辺から対応を求められた際にすぐに対応できるでしょうか。
特定行政庁	閑散期は管理人が不在になることもあると聞いていますが、本敷地は別荘園内にあり、別荘園の管理事務所があるため、樹木の管理等は対応が可能です。
委員	外壁については、アルミの表面に木目を焼き付けたようなものだと思いますが、経年劣化等により、許可の際に審査をした外観と異なる外観になるのではないかと心配な部分があります。
特定行政庁	建物周辺に樹木も多いことから、周辺景観に与える影響はそれほど多くはありませんが、申請者には十分な管理を依頼します。
委員	敷地内にある既存建物は除却するようですが、どういった建物でしょうか。
特定行政庁	社長の別荘を解体したうえで、その会社の保養所を建設する計画です。
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) 同意案件に関する審議（議案第2号）

### 第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域における保養所の新築について

#### 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	敷地が第一種低層住居専用地域であることを考えると、規模が大きすぎるといった印象があります。今までもこのような規模の許可実績はあるのでしょうか。
特定行政庁	今までの許可実績の詳細については、手元に資料がないため、すぐにはお答えできませんが、同様の規模の建物の許可実績はございます。 住居系や商業系のゾーン計画の必要性については、軽井沢町と以前から話をする中で、まずは一番厳しい規制を導入したうえで、許可制度の中で建物の立地をコン

	トロールするというのが町の方針のようです。
委員	敷地への入口はどの部分になるのでしょうか。敷地南側には小学校があるようですが、高級車など大きな車が敷地に出入りすることも考えられるので、小学生の通学路の安全性は大丈夫でしょうか。
特定行政庁	利用者は限定的なので、交通量自体が大きく増えることはないと考えておりますが、申請者側には交通安全への配慮を求めることとします。
委員	周辺の植栽計画についてですが、さまざまな樹種等がありますが、計画どおりの植栽が可能なのでしょうか。
特定行政庁	現在も敷地内の外周部分は雑木林のようになっており、既存の樹木等の状況を調査した上で植栽計画を立てております。
委員	レセプションラウンジはどのような使い方をするのですか。
特定行政庁	主に海外からの来賓を招いた際などに利用すると聞いております。
委員	外装の一部に塗装したアルミルーバーを用いるようですが、退色等の問題が心配です。建築基準法の観点ではありませんが、相手方に配慮を求めることはできないのでしょうか。
特定行政庁	許可ですので、審査会での意見として相手方に伝えることは可能です。
委員	軽井沢の景観を考えれば、外壁の素材の選定に当たっては、耐候性や経年劣化といった点を考慮すべきだと思います。
特定行政庁	ご意見を申請者に伝え、メンテナンス方法等の配慮を求めることとします。
議長	議案第2号については、同意することに決定します。

(3) 包括同意案件に関する審議（議案第3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であるものは、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