

平成 29 年度第 1 回建築審査会 議事録

1 日 時 平成 30 年 1 月 25 日 (木) 午後 2 時開会

2 場 所 長野合同庁舎 5 0 1 号会議室

3 出席者

【委員】 倉崎委員、関委員、辻井委員、井原委員、井澤委員

【事務局 (特定行政庁)】

岩田建築技監兼建築住宅課長、塚本課長補佐兼指導審査係長、若林技師、堀内技師

4 審議内容

(1) 同意案件に関する審議 (議案第 1 号)

第一種住居地域におけるホテル (Villa 温浴施設等) の増築について

ア 概 要 法第 48 条第 5 項ただし書きの許可

(建築基準法第 48 条第 5 項ただし書の許可の説明)

第 48 条 第一種住居地域内においては、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住居地域における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	公聴会の出席者について、50m 範囲内の利害関係者 0 名となっておりますが、関係する土地はすべてホテルの所有であり、建築物が建築されることで、生活環境を脅かされる方はいらっしゃらないということでしょうか。
特定行政庁	そうです。西側はプリンスホテル所有のゴルフコース、東側についてもプリンスホテルが所有する山林となっており、周辺に住居はなく、利害関係者がおりません。
委員	軽井沢町であれば美観の問題もあるかと思いますが、景観の審議はとおっているのでしょうか。
特定行政庁	軽井沢町景観育成基準ガイドラインに基づき、軽井沢町の手続きは済んでおります。
委員	機械室がありますが、燃料はどういったものになりますか。電気になるのでしょうか。
議長	委員さんが御心配されていらっしゃるの、大気汚染や騒音について問題がないかということですね。この機械室はお風呂を焚くためのものですか。

特定行政庁	温浴施設の給湯や冷暖房に関する機械室となります。設置されるものはボイラーとポンプ、空調機となります。温浴施設の熱源の関係ですが、温泉を引いてくる計画となっております。
委員	お風呂の水など排水は、浄化槽で処理しているのでしょうか。
特定行政庁	温泉の排水については、浄化槽に接続するのではなく、近くの池に放流し、蒸発させて処理する計画となっております。
委員	申請敷地の周辺も申請者の土地ということですが、申請敷地は建設当初から変わっていないのでしょうか。
特定行政庁	最初に都市計画法の開発許可を受けた敷地から変わっておりません。
委員	図面をみると、敷地の隣にレストランやゴルフ場のクラブハウスがありますが、ホテルの敷地とゴルフ場の敷地の可分不可分の考え方について説明をお願いします。
特定行政庁	当初の開発許可・建築確認において、任意分割という形で、ホテルとゴルフ場は可分であると判断し、敷地設定をしており、この施設はホテルの敷地内での増築と考えております。
委員	モノレールがありますが、どのように利用するものなのか。
特定行政庁	温浴施設と本館棟で段差ができていますので、その間をモノレールで繋ぐという計画となっております。
委員	ホテルにはお風呂はないのでしょうか。
特定行政庁	ホテルには各室にユニットバスがあり、大浴場を別棟で造るようなものです。温浴施設についてはヴィラ棟・本館棟に宿泊した方も使用できます。
委員	温浴施設は原則、宿泊客が使う施設でよいか。
特定行政庁	そうです。
委員	温浴施設とヴィラ棟まで距離がある棟もありますが。
特定行政庁	敷地が広いので、敷地内を移動するためのヴィラカートがあります。
委員	温浴施設のデッキの外にある水盤というのは、水を貯めておくものなのでしょうか。

特定行政庁	こちらは水を張るのみとなっております。
委員	モノレールの設置やそこで永住できそうなヴィラ棟も計画されていますが、どのような利用形態を想定しているのか。
特定行政庁	誰でも宿泊できるということではなく、会員制となっております。会員については年間 30 泊分の権利を確保する商品となっております。
委員	別荘やアパートなどの賃貸ではなく、あくまでも長期滞在を想定したホテルということか。
特定行政庁	滞在方法は会員の方の利用にもよりますが、あくまでも会員の方の宿泊施設となっております。
委員	建築基準法的に、別荘的な判断をするのか、ホテルとして扱うのかで敷地を分けなければいけないので難しいところではあるが、ホテルでチェックインするということがよいか。
特定行政庁	そうです。フロントは一つになります。
委員	軽井沢の案件では、いつも敷地の中の植樹についての資料がありますが、今回はないのででしょうか。
特定行政庁	申請敷地については山林となっており、今回通路とヴィラ棟を造るのに必要な木だけ伐採する計画となっております。
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

(3) 包括同意案件に関する審議（議案第3号）

建築基準法第56条の2ただし書の規定により、日影による中高層の建築物の高さ制限に関する許可に係る同意の事後報告

ア 概 要 法第56条の2第1項ただし書きの許可

（建築基準法第56条の2第1項ただし書の許可の説明）

第56条の2 別に定める地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域内にある、別に定める建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時までの間において、それぞれ、別に定める平均地盤面からの高さの水平面に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得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 質疑なし