

平成 30 年度第 3 回建築審査会 議事録

1 日 時 平成 31 年 1 月 30 日 (水) 午後 1 時 30 分開会

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)】

小林建築住宅課長、田尻課長補佐兼指導審査係長、塩川主任、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	北側の駐車場についてですが、この配置計画だと駐車できないのではないのでしょうか。
特定行政庁	駐車場の配置計画の実現性については、申請者側に確認します。
委 員	樹木の伐採と植栽の計画についてですが、現在の軽井沢町の森林整備のやり方としてはカラマツから広葉樹に変わっている時期だと思われます。住居地域ということであればカラマツやイチイばかり注目するのではなく、例えばハルニレや紅葉とか桜などの広葉樹を植樹することがいいのではないのでしょうか。
特定行政庁	現在の計画ではイチイが多くありますが、申請者側としてはあまり高くない木が目隠しすることを考えていると思われます。伐採する木については、広葉樹があることも考えられるため、申請者側にも軽井沢町の成立ち等を踏まえて配慮していただけるよう伝えたいと思います。
委 員	建築物の色彩についても茶色で自然であり、敷地境界からも距離が確保されており良いと思いますが、近隣の建物の状況はどうなっているのでしょうか。
特定行政庁	申請地の周辺はほぼ別荘地となっております。もう少し広域になりますと保養所がいくつかございます。こちらは軽井沢町の中でも昔から別荘地となっております。

	たので別荘が多く、保養所がいくつかあるという状況です。
委員	周辺の別荘には普段お住まいになられている方はいるのでしょうか。
特定行政庁	あまりいらっしゃらないと思います。
委員	以前、他の許可申請の案件ではボイラーや排水計画が分かる資料がありましたが、今回はないのでしょうか。
特定行政庁	騒音の発生の恐れが少なかったことから、割愛させていただいております。今回の計画についてですが、騒音の発生源としては主にはエアコンの室外機になります。ホームエアコンの大きなものを設ける予定であり、敷地境界では45dB程度となり、日常の会話程度の騒音レベルとなっております。 また排水についてですが、敷地の各部分にトレンチを設置し10年に一度の降雨にも対応できるような検討をしております。
委員	そちらは雨水についての排水でしょうか。下水はどうなっているのでしょうか。
特定行政庁	雨水についてです。下水についてですが、こちらの浄化槽で20ppmまで浄化して敷地内に浸透させる計画となっております。
委員	下水の処理の仕方は、このような方法が多いのでしょうか。
特定行政庁	軽井沢町では下水の整備がされているのは街中のみとなっております。別荘地は下水設備がないため、水洗便所を使用したい場合は、浄化槽を設置して河川や水路に放流するか敷地内に浸透させており、浸透させている場合が多いと考えられます。また、浸透させるにあたっては調査を行っており、浸透性があると報告を受けております。
委員	浄化槽のメンテナンスは駐車場から出入りするのでしょうか。
特定行政庁	そのとおりです。
委員	保養所の利用方法について伺います。住戸が3つあるような平面計画となっておりますが、社員の家族が利用するというのでしょうか。それとも職員同士で共同して利用することもあるのでしょうか。
特定行政庁	こちらは役員とその家族、社員とその家族といった利用形態となっております。
委員	3家族の別荘みたいな使われ方になるということでしょうか。また長期間使われるのでしょうか。
特定行政庁	主にそのような使い方になると思います。長期間での利用についてですが、申請者側に確認はしていませんが、従業員600人を対象としていることから長期間での利用は想定していないのではないかと考えております。また利用する際には、3か月以上前から受付しており、抽選により利用者を決定することです。
委員	管理人室がありますが、管理人は常駐するのでしょうか。
特定行政庁	利用者がいる時のみ管理人がおります。現地の管理会社と契約して管理するようになっています。

委員	管理人は常駐しないとのことですが、敷地内で何かあったときなど緊急時に対応できる準備はあるのでしょうか。
特定行政庁	緊急時には会社の総務部で対応することとなっております。
委員	連絡先などの標記はあるのでしょうか。
特定行政庁	管理会社と契約している場合は、管理会社の掲示板を出していることが多いですが、緊急時の連絡についても申請者側に検討するよう伝えたいと思います。
委員	保養所だと利用者が集合して食事の提供がある場合もありますが、この保養所ではそのようなことはないということでしょうか。
特定行政庁	そのとおりです。
委員	公聴会での意見として、土日祝日の工事に配慮していただきたいとありましたが、周辺の別荘の所有者は平日ではなく土日に利用するので工事車両とのすれ違いや騒音が困るということでしょうか。
特定行政庁	公聴会では、金曜日の夜に来て土日を過ごす方もいらっしゃるということで休日への配慮を求める意見がありました。
委員	食事は食材を自分で買って、料理をすることでよいのでしょうか。
特定行政庁	そのとおりです。
委員	ごみの処理はどのようにするのでしょうか。管理人が行うのでしょうか。
特定行政庁	この施設については一般住宅ではないので、事業系の廃棄物になります。そのため集積場ではなく、廃棄物処理業者へ委託し、その中で置き場所も決定することになります。
委員	公聴会の開催が平成30年3月となっておりますが、期間が空いた理由を教えてください。
特定行政庁	公聴会の意見により、車の出入口の場所を変更したことに伴い、平面計画の見直しが必要となったためです。
委員	公聴会の対象者の範囲について教えてください。
特定行政庁	50m以内の土地と建物所有者に通知を行っております。また、現地に公聴会を行うための看板を出したり、県報公告や役場で広報したりしておりますので広い範囲の方のご出席もいただいております。
委員	冬の時期についても利用されると思いますが、ボイラー室はどうなっているのでしょうか。
特定行政庁	個々の部屋ごとに住宅相当の給湯器を設置する計画となっております。

委員	今までの許可事例では、ボイラーを屋外に設置する場合は目隠しをつけるなど配慮していましたが、この保養所はどうでしょうか。
特定行政庁	大きさや場所など確認して、ボイラーが目立つような状況がありましたら目隠しを検討するよう伝えさせていただきます。
委員	今回の計画では別荘が3件できるというような感覚ですよ。例えば常に3件使っているというわけではなく、1件の場合もあるということでしょうか。
特定行政庁	そのとおりです。
委員	室外の設備機器の配置や美観、ごみのストック場所についても施設が無人の状況が続くようであれば近隣住民に迷惑をかけないような配慮が必要だと思います。審査会で意見があったことについて申請者側へお伝えいただきますようお願いいたします。
特定行政庁	お伝えさせていただきます。
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条第2項第二号の規定により、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2項第二号の許可

<p>(建築基準法第43条第2項第二号の許可の説明)</p> <p>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。</p> <p>(略)</p> <p>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。</p> <p>(略)</p> <p>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</p>

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要 質疑なし