

令和3年度第2回建築審査会 議事録

1 日時 令和3年7月16日（金） 午後1時30分開会

2 場所 長野県庁 西庁舎 302号会議室

3 出席者

【委員】 宮澤委員、中田委員、場々委員、辻井委員、吉田委員、井原委員、荒城委員

【事務局（特定行政庁）】

小林建築技監兼建築住宅課長、土屋課長補佐兼指導審査係長、大山主任、北原技師

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内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	隣地境界線からの高さについてですが、根拠となる敷地のレベル（設計用のGL）が書かれたものが無いのですが、ありますでしょうか。土地が上がっているように見えますが。
特定行政庁	GLに関しては、許可基準の中でも明記されておりませんが、改めて明記を促したいと思います。
委員	隣地からの斜線については軽井沢町の指針ということになりますか。
特定行政庁	長野県の許可基準になります。高さに関しては建物が接する周囲の地盤の平均からの高さということになりますが、それについては許可基準に記載がないので、審査としてはそのように扱っております。
委員	斜線は基準法における最大の縛りだと思います。住宅ではないこういった特殊建築物はそれを遵守しなければ、住環境が悪くなってしまいます。自分たちも日々仕事をする中で、特定行政庁から厳しく言われている部分です。これを見ると斜線から下がっているのは27mmしかない。納まりとか板金屋さんの腕とか、折り方で、どうにでも高くなってしまいうレベルです。日々仕事をする中ではこれしかないならもう少し下げるべきとの指導をされています。長野県の建築住宅課としてこれはどうなのかと個人的に感じました。そのあたりを検討していただければと思います。

特定行政庁	<p>こちらに関してはギリギリあるということで、もう少し下げてもらいたいという話はしておりますが、完了検査の時に、「この部分はしっかりと確認させていただきたい、これに不適合であれば当然それは直してもらおう」という話はしております。そこはしっかりと監理の方に徹底をしてもらい、検査の時にその部分は確認したいと考えております。</p>
委員	<p>北側立面図に関して、左側の最高高さ 8,310 mm と右側斜線の斜線検討 8,257 mm が整合していません。斜線制限の関係もあるので、厳密にお願いしたい。</p>
特定行政庁	<p>こちらに関して再度確認させていただきますが、うちの方は 8,257 mm ということで理解しています。こちらは飾りの関係で変わっているのかなと思われます。</p> <p>確認の上適正に計画するように設計者に伝えさせていただきます。</p>
委員	<p>斜線検討は平均地盤面で評価するというところでよろしいでしょうか。</p>
特定行政庁	<p>はい、実際には G L によって厳しめにみることもあります。許可基準はそのためにはっきり決められていません。</p>
委員	<p>隣地の方が高いのでしょうか。</p>
特定行政庁	<p>隣地の方が畦畔を盛ったりしているので、少し隣地境界の G L の方が高くなっており有利になっています。なので、建物が接している G L から検討してもらっております。</p>
委員	<p>個人の別荘の時には排水は合併浄化槽でしたが、今回は下水に流すのですか。</p>
特定行政庁	<p>はい、今回は下水接続ということで、南側の下水本管に接続することになっています。</p>
委員	<p>駐車場は各宿泊室に 1 台ということですが、従業員の駐車場は特に考えてないのですか。電車で来られるのならいいが、そうではないと思います。</p> <p>許可に当たって駐車場に関して宿泊用に対しては注目されるが、従業員用は聞きもしないのがどうも違和感があります。</p>
特定行政庁	<p>管理人室は住込みという形にはなるのですが、軽井沢町の自然保護対策要綱上は宿泊室に 1 台ということになっております。町とも協議してもらっており承知いただいています。基準上は管理人の駐車場を設けることにはなっておりません。</p> <p>従業員に関する基準もしっかり定めるべきではないかというご意見に関しては町に伝えさせていただきます。</p> <p>実際には 16 台用意していますが、軽井沢町へ来る方は駅からタクシーで来たりして駐車場を使わないことがほとんどであるという実態があります。町は 16 台用意してくれということで、逆により多く求めているので従業員用に関してはあまりシビ</p>

	アにはやらなくていいという理解でいます。
委員	そのようにある程度整理されているのなら全然問題ないと思います。
委員	ビジネスホテル寄りの間取りで役員だけでなく社員さんの利用などそれなりに人数が多いのかなとも思われます。南側のお宅の視線等に関しては公聴会で意見は出ませんでしたか。
特定行政庁	南側のお宅の方は公聴会で来ていただいておりますが、植栽等で音や視線は配慮いただいているが、逆に風通しが悪くなるのが嫌でもう少し梳いてほしいというようなご意見がありました。したがって今回の計画について視線の問題はないと理解しております。
委員	年間どれくらいの方が来て、どれくらいの稼働になるのでしょうか。
特定行政庁	年間で月間稼働率 27 日を想定しています。年間 2,400 人程度利用したいという話がありました。繁忙期が 5 月～10 月ということで、月 300 名くらいの利用者数を想定しています。稼働率的には 40%程です。土日、祝日をメインに利用される予定です。閑散期である冬の利用は 11 月～4 月ですが、稼働率 15%で月 100 名程度の見込みです。対象は 1,300 名程度いますが、全員が 2 回来るのはあまり想定できないので実際は年間 2,400 名の利用は無いかと思われます。
委員	景観の話ですが、騒音対策の部分で、エリア A や B の部分は機器が露出しているようですので、植栽等で景観に配慮してもらいたいです。
特定行政庁	景観への配慮ということで、設計者に話をさせていただきます。

(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