

令和3年度第1回建築審査会 議事録

1 日時 令和3年5月28日（金） 午後2時開会

2 場所 長野県庁議会増築棟 401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

【幹事】 都市・まちづくり課 仙仁主任

【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	駐車場に関して、地上に宿泊棟が20棟あり、利用客が一棟各1台来たとしても20台、従業員の駐車スペースを考えると、地下の3台はサービス用でしょうから、不足する気がします。その点はどう考えていますか。
特定行政庁	駐車場に関しては宿泊室1戸につき一台分設置するよう軽井沢町の要綱で決まっています。申請者側で軽井沢町に説明をし、了承いただいています。
委員	汚水処理及び給水の設備に関して、非常用電源やバッテリー等が必要になってくると思いますが、どのような計画でしょうか。
特定行政庁	浄化槽は本館棟南側の下に配置する計画です。宿泊棟9、10の上に電気棟があり、こちらで、管理する計画となっています。 浄化槽等の電源についてはここから供給されます。分棟についてもここからメインとなることが予想されます。受水槽につきましては、消火ポンプ室と受水槽室が本館棟の地下に整備する計画となっています。
委員	騒音処理はしっかりやってもらえるということでしょうか。

特定行政庁	対応頂けると伺っております。
委員	汚水はトレンチで処理するのでしょうか。公共下水がないのでしょうか。
特定行政庁	最終的にはトレンチ処理になります。公共下水はありません。
委員	景観の話になってしまいますが、別棟の外壁や屋根の仕上げがバラバラ違うみたいですが、意図があるのでしょうか。
特定行政庁	訪れる方がわかりやすいように配慮しています。少しバラバラとした計画に見えますが、しっかりと植栽をしながら、自分がどこにいるのかわかるように少しずつ形を変えて分棟形式に計画しているとのことです。
委員	今現在の状態は、建物は全く無いのでしょうか。
特定行政庁	全く建物はございません。建っていたものは相当前に壊されたみたいで、現存しているのは並木等植栽関係で、それはしっかり後世に伝えていきたいと聞いております。
委員	通路等は引き直しになるのでしょうか。
特定行政庁	そういう計画になっています。
委員	動物が棲んでいたりはしないのでしょうか。
特定行政庁	今回こうして建物が建てられることで、多少なりとも動植物に対しての影響はあるかと思いますが、森に近い形で計画されていますので、配慮していると考えます。
委員	広大な敷地の管理が大変だと思うが、管理の方は常駐されるのでしょうか。
特定行政庁	今回常駐で管理していくと伺っています。通いか泊りかは確認しておりませんが、常駐できるスペースが、地下に用意されています。
委員	水景とありますが、これは川ですか。池ですか。
特定行政庁	人工的に造る池で、ポンプでくみ上げて川のような流れのある水景を造る計画となっています。
委員	今ある別の施設が手狭になったので今回計画をしたとのことですが、見込み額と、見込みの人数と実際に今までの施設の稼働人数がわかると思いますが、社員さんが7,000人で、グループ会社を入れると8万人、家族もいれると、ここを使える人は何十万人にもなります。20棟あって4人泊まるとすれば、一度に80人集まるわけです。連日もし使えるとなると、我々が考える保養所というレベルを超えてくるかと思えます。
特定行政庁	今まであった保養所が軽井沢の矢ヶ崎にあったようですが、そこは元々役員専用

	<p>の保養所だったそうです。今回も役員のための保養所で、全部の社員の方のための保養所ではないようです。子会社が 313 もあるので、それぞれの役員の方の保養所とするようです。使える人数は限られています。</p>
委員	<p>ここを使える人数は何人くらいになるのでしょうか。</p>
特定行政庁	<p>繁忙期で稼働率が 70%、繁忙期でないところで 30%を見込んでいます。今ある矢ヶ崎の保養所を一般社員の方の保養所に変えていきたいと聞いております。</p>
委員	<p>実質的にはホテル・旅館の類ではないかとの疑念が呈されないように、適切な運用をしていただきたいです。</p>
特定行政庁	<p>その旨、伝えさせていただきます。</p>
委員	<p>計画地は三笠パークとか小さな施設のエリアと対してホテル等の大きな施設のエリアとの中間点に当たりますが、用途地域の第一種低層住居専用地域であることを考えると、散歩をしたりとか、日常的に景色を楽しんだりとかをするような場所なのかなと思いますが、大きなボリュームのものがどんどんできると、一般の方はそれを楽しむ場所が減っていくなと感じます。</p> <p>要望ですが、光庭や細川レーン等を公園のようにみんなが入れる場所としてもらえたらと考えます。</p>
特定行政庁	<p>そのようなご提案があった旨、伝えさせていただきます。</p>
委員	<p>道路に挟まれている家がありますが、この家の方は特に反対等はしていないのでしょうか。BBQ スペースがあたりとか、冬、カツラの葉っぱが落ちて丸見えだったりとか、また、稼働率は繁忙期で 70%というと結構な賑わいになってきますが、そのあたりは大丈夫でしょうか。</p>
特定行政庁	<p>この家の方に申請者側から説明したところ、駐車場の位置について要望があり、敷地内に変更する等の配慮をしたとのこと。</p>
委員	<p>冬季はスキー客の利用は想定しているのでしょうか。スキー客の濡れた用具等を乾かす場所は計画しているのでしょうか。</p>
特定行政庁	<p>計画の中では、乾かす場所は盛り込まれておらず、スキーヤー用の設備を整えている状況ではありません。</p>

(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

（建築基準法第43条第2項第二号の許可の説明）

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。

（略）

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。

（略）

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

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要 質疑なし