

令和4年度第1回建築審査会 議事録

1 日時 令和5年1月27日（金） 午後2時 開会

2 場所 長野県庁 議会増築棟 403号会議室

3 出席者

【委員】 河辺委員、中田委員、場々委員、辻井委員、北村委員、飯島委員、荒城委員

【事務局（特定行政庁）】

塩入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 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	<ul style="list-style-type: none">申請者が建設会社ということで、分譲するようなことはないのでしょうか。ここまで駅から来ることを考えると駐車場の数が少ないのではないのでしょうか。施設利用者の近隣への影響はどうでしょうか。
特定行政庁	<ul style="list-style-type: none">保養所として軽井沢町と誓約書を交わしており、保養所として管理する前提となっています。これは住民説明会でも説明しております。町も管理徹底するため分譲するようなことはないという認識です。駐車場は宿泊者一世帯一台確保されています。また、共用棟の管理人のための駐車場も用意しております。東京等の都市部から来る方が多いので、実際には車を使うのではなくて駅からタクシーで来て泊まる方が多く、最低限は設けることとし、それ以上は必要ないと申請者から回答を得ています。施設利用者の近隣への影響についてですが、前の施設は今回の計画よりも大きく、当時から近隣からの苦情等はなかったと聞いております。今回は分棟形式にしますが、来場者は少なくなり、当時からすると縮小するということは確認がとれて

	おります。また、保養所としての利用規約があり、夜大声を出さない、騒がない等定まっております、利用者が守っていただければ問題がないという認識です。
委員	共用棟は今の形を残して大規模修繕を行うとのことで、共用棟以外は解体していますが、共用棟の老朽化は大丈夫でしょうか。
特定行政庁	昭和 57 年竣工ということで 56 年の新耐震基準以降の建物であり耐震性の問題はないという認識です。今回私共もこちらの建物を実際に見てきましたが、確かに古い建物ではありますが、構造上問題ないということは確認できております。
委員	平面図や立面図では確認できないのですが、配置図の RC 擁壁は何のためにどのように設置するのでしょうか。
特定行政庁	土地を削って平らにしながら建物を建てるので、法面保護のための擁壁をそれぞれ 1 m 程度で設置する計画となっています。
委員	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の石積みの強度の確認はしているのでしょうか。 ・新設の擁壁の表面処理は予定されているか。
特定行政庁	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の擁壁は敷地の安全性の観点から申請者に調査を求めており、強度が足りない部分は補強すると伺っております。 ・新設の擁壁は道路側から見えず、建物側からしか見えないので、影響はなく、色は付けずグレーのままとのことです。

(2) 包括同意案件に関する審議（議案第 2 号）

建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きの規定により、日影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 項ただし書きの許可の説明）

（日影による中高層の建築物の高さの制限）

第五十六条の二 別表第四（い）欄の各項に掲げ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（以下この条において「対象区域」という。）内にある同表（ろ）欄の当該各項（四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで）の間において、それぞれ、同表（は）欄の各項（四の項にあつては、同項イ又はロ）に掲げる平均地盤面からの高さ（二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面か

らの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)の水平面(対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。)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、同表(に)欄の(一)、(二)又は(三)の号(同表の三の項にあつては、(一)又は(二)の号)のうちから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又は当該許可を受けた建築物を周囲の居住環境を害するおそれがないものとして政令で定める位置及び規模の範囲内において増築し、改築し、若しくは移転する場合においては、この限りでない。

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要

委員	不適格となったのは用途地域が後から定まったということでしょうか。
特定行政庁	昭和38年から建物はありますが、平成7年に第二種住居地域だったものが、第二種中高層住居専用地域になり、一部既存不適格日影となりました。
委員	違反増築はないということでしょうか。
特定行政庁	許認可を行う場合には違反が無いということを確認した上で行っているので、違反はありません。

(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