

令和5年度第1回建築審査会 議事録

1 日時 令和5年5月23日(火) 午後2時 開会

2 場所 長野県住宅供給公社 1階会議室

3 出席者

【委員】

河辺委員、中田委員、場々委員、辻井委員、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、小河技師

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博物館の増築について

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">・平面図を見ると渡り廊下のところに点線がありますがどういうことでしょうか。・文化財に増築するというのは稀でしょうが、これは別棟でしょうか、同一棟でしょうか。
特定行政庁	<ul style="list-style-type: none">・赤い点線の部分は旧三笠ホテルの構造補強です。渡り廊下のところに補強用の鉄骨を渡してこの建物を構造補強するという事です。・建物の一体性ですが、構造はExp. Jで別棟ですが、建物としては一体として解釈して基準法の適用については判断していくこととしています。
委員	<ul style="list-style-type: none">・新設部分には軒樋はないのでしょうか。屋根がガルバリウムで二階の雨が落ちてくると思いますが、音は気にならないのでしょうか。
特定行政庁	<ul style="list-style-type: none">・こちらについてはEVホールとしての用途なので、こういった計画と思われそうですが、意見があった旨、町へ伝えさせていただきます。

委員	・今回重要文化財なので、三笠ホテルは（建築基準法の）対象外となっていますが、博物館への用途変更は今回初めてか。
特定行政庁	・重要文化財の指定を受けてから博物館としているので、建築基準法の適用外であると認識しています。
委員	・一体的の用途ということで敷地全体としての建物の役割を考慮すべきと考えますが、文化財の部分を入れると建ぺい率、容積率はどのくらいになりますか。
特定行政庁	・全体で見ますと建ぺい率は17.21%、容積率は29.35%となります。軽井沢町の自然保護対策要綱及び許可基準の容積率は超えています。建築基準法上の規制はクリアしている状況です。
委員	・トイレ棟と考えるとすごく大きいという印象があります。今までエレベーターがなかったからそれをつけるということも含めてのこの大きさということでしょうか。
特定行政庁	・今まで旧三笠ホテルは博物館として管理・運営してきましたが、訪れる方も高齢の方もいらっしゃる、上に上がるのが苦勞するということでバリアフリーのため今回エレベーターの設置となります。トイレも今までバリアフリー対応ではなかったので、増設したいということで今回許可が上がってきた状況です。また、火災による文化財の消失を防ぐため文化庁の方で管理基準を策定しており、それに基づき今回消火ポンプ室を増築する計画となっております。
委員	・敷地内に砂利敷きの部分がありますが、人が歩いたり、雨等により砂利自体が移動して敷地の外に出てしまわないか気になります。保全等してあるのでしょうか。
特定行政庁	・ある程度の転圧をかけて敷いていくと思われませんが、年月経てば砂利も痩せてしまったり動いてしまうことがあると思います。しっかりと管理するように町へ伝えさせていただきます。

(2) 同意案件に関する審議（議案第2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	・東側の方に急な崖があるが、どのような形で入れないようにするのでしょうか。
特定行政庁	・まず建物である程度行けないようにしたいということと、A棟B棟C棟それぞれ外バルコニーに手すりを設けてそちら側に侵入しないような形にしたいということです。他にも植栽等で東側には行かないようにしていくことを確認しております。
委員	・ここの利用形態、年間の使い方の予定を知りたいです。 ・管理人がいないということですが、管理室の使い方を伺いたいです。 ・東側に行かないようにするということですが、お手入れはされないのでしょうか。
特定行政庁	・利用形態と年間の利用に関しては、同じ会社が保有する別の山荘と併せて年間大体50%の利用率と聞いていますが、それでも順番待ちで保養所を使えない方々がいらっしゃるため、今回老朽化して使えなかったものを社員のための保養所として使えるようにしたいということで伺っております。今まで7室あったのが4室になるので、保養所としては縮小し人の往来等も減るということで配慮されたと認識をしています。 ・別の山荘の方に常任で管理人がいますが、今回こちらの方を利用された後、リネン関係、ゴミの処理のために、必ず管理人がこちらに寄るため、管理室の方に掃除用具やリネン用品を確保し、また管理人の休憩室も兼ねた計画にしたいと伺っています。 ・東側に関してしっかりと管理をするようにと伝えてはいますが、改めて申請者側に東側の管理についてご意見があったとお伝えします。

(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

<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