

平成 27 年度第 2 回建築審査会 議事録

1 日 時 平成 28 年 1 月 27 日 (水) 午後 1 時 3 0 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、辻井委員、井原委員、井澤委員

【事務局 (特定行政庁)】

岩田建築住宅課長、久保田課長補佐兼指導審査係長、西村担当係長、政井主任

4 審議内容

(1) 同意案件に関する審議 (議案第 1 号)

第一種住居地域におけるホテルの新築について (軽井沢町)

ア 概 要 法第 48 条第 5 項ただし書きの許可

(建築基準法第 48 条第 5 項ただし書の許可の説明)

第 48 条 第一種住居地域内においては、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住居地域における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 | 右折用レーンの長さはどれくらいでしょうか。2～3 台分の長さであれば、直進車の通行の妨げになるのではないのでしょうか。 |
| 特定行政庁 | 右折用レーンの長さは図面上で確認すると 20m 強の長さになります。車の長さが概ね 5m とすると 4 台ほどの車が道路上に並べる長さになります。 |
| 委 員 | 信号機の設置はないのでしょうか。 |
| 特定行政庁 | 信号機の新規設置はないと聞いております。夏季などの繁忙期には入口に交通誘導員を設置して交通整理等を行うことになっています。 |
| 委 員 | 右折用レーンの設置は行政が設置するのでしょうか。事業者が土地を提供して行政が造成するのでしょうか。 |
| 特定行政庁 | 事業者側が右折用レーンの設置工事を行うそうです。 |
| 委 員 | 駐車場から最も近接する住宅までの距離はどれくらいになりますか。 |

| | |
|-------|--|
| 特定行政庁 | 緑地幅ぐらいになりますので、図面上を確認すると最も近接する住宅とは2mぐらいの距離になります。 |
| 委員 | 計画地からの利用客等の視線については、近隣の方が在宅中は客室から室内が見えるなど特に気になると思います。客室からの視線は何らかの対策が行われると思いますが、駐車場からの視線も近隣住宅地のプライバシー確保をどの程度考慮しているのでしょうか。 |
| 特定行政庁 | 駐車場は近隣住宅地よりも2m程度低くなります。このため敷地と近隣住宅の間には2mの段差がありますので、最終的にはできあがった時の植栽計画や計画地からの視線等の配慮については、事業者は対応すると言っておりますので、細かい調整は近隣の方々で行うと思います。 |
| 委員 | 従業員は100人とのことですが、利用客と従業員の駐車場は兼用になりますか。 |
| 特定行政庁 | 従業員は総勢で100名いますが、常に従事している人は半分の50人程度と聞いております。通勤について事業者は従業員の約30%の方が最寄駅からの送迎バスを利用することを想定しています。また地元雇用の方は、車で通勤する人が約50%と想定しておりまして、敷地外の約2,000㎡の土地に従業員用の駐車場を50~60台設けることになっております。敷地内駐車場は一部利用客と兼用することがあります。 |
| 委員 | 上水道、下水道を完備となっておりますが、上水道は受水槽を設置して、かつ、上水池もあるのでしょうか。また、蜚が生息する説明がありましたが、大浴場も設置するので、大量に下水が発生することになります。これらの排水は河川に放流することはないのでしょうか。 |
| 特定行政庁 | 受水槽は設置することになります。敷地の中に上水を貯めるような施設の設置はないと思われま。排水に関しては下水のみ放流することになります。 |
| 委員 | 建物のことではないのですが、これだけのかかなり広い敷地が軽井沢に残っていると印象を持っています。公聴会の議事録を拝見しますと一部は定借、一部は所有すると書いてありますが、これだけ広大な土地であれば、反対する人はいなかったのかと思いました。また、計画地の権利者はすべての方が同意しているのでしょうか。 |
| 特定行政庁 | 計画地内に土地は37筆ありまして、今まで使われていない状況でした。他に必要な手続きである開発許可申請には、土地の所有者等の同意を得ることが必要となりまして、既に許可相当という判断であるため、同意はすべて整っていると考えています。 |
| 委員 | 冷暖房設備はどうなっていますか。 |
| 特定行政庁 | 客室は電気式の個別空調になります。共用部分は集中的な冷暖房を使うことになります。 |
| 委員 | 計画建物は会員制ホテルということで、誰もが泊まれるというものではないということですが、この場所に会員制ホテルを建てるにあたり利用想定はどうなっていますか。また周辺に同じような趣旨のホテルはありますか。 |

| | |
|-------|--|
| 特定行政庁 | 利用想定では、事業者は町内に同じ形態のホテルを経営しておりまして、この施設の状況では182室の過去3年間の稼働率は73%ぐらいとなっております。また、延べ人数になりますが、宿泊者数は約12万人になります。 |
| 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条ただし書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1項ただし書きの許可

(建築基準法第43条第1項ただし書の許可の説明)
 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。ただし、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については、この限りでない。

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要 質疑なし