

平成 30 年度第 1 回建築審査会 議事録

1 日 時 平成 30 年 7 月 24 日 (火) 午後 1 時 30 分開会

2 場 所 長野県庁西庁舎 303 号会議室

3 出席者

【委員】 倉崎委員、小林委員、関委員、辻井委員、吉田委員、井原委員、井澤委員

【事務局 (特定行政庁)】

小林建築住宅課長、田尻課長補佐兼指導審査係長、波場主査、塩川技師、堀内技師

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は、この限りでない。

イ 審議の結果 同意

ウ 審議の概要

委 員	既存の保養所と比較して、規模はどの程度なのでしょうか。
特定行政庁	既存の保養所につきましては、約 570 m ² 。計画建築物は 300 m ² 程度となっており、規模は小さくなっております。また、屋根は特徴的ですが、階数についても既存の 2 階建てから平屋建ての計画となっております。
委 員	保養所は職員の方が利用するとのことですが、食事は利用者が作るのでしょうか。
特定行政庁	管理人は常駐しませんが、保養所が利用されるときにお見えになるとのことです。食事については、管理人が作るかどうかは、正式には決まっておりません。今後、運営方針を踏まえて決定することとなります。
委 員	管理人が常駐されないとのことですが、日常的な周辺の手入れはどのようにするのでしょうか。
特定行政庁	別荘の管理会社がありますので、見回りのサービスを活用することとなります。
委 員	保養所の利用頻度はどのくらい予定されているのでしょうか。

特定行政庁	年間 200 人から 300 人程度の利用を見込んでおります。主に春休みと夏休みの利用が多いですが、一年中利用できる施設となる予定です。
委員	既存の保養所も申請者の保養所なののでしょうか。
特定行政庁	既存の保養所は別の会社のものとなっております。
委員	公聴会の利害関係者から照明についての意見がありますが、既存のものに対する意見なののでしょうか。
特定行政庁	公聴会での意見は 2 件とも同一の方からいただいた意見となっております。既存の保養所の利用方法で気になっていた点として、別荘のバルコニーから近く、出入口や照明が見えてしまうことから意見をいただいております。
委員	テニスコートはどのようなになるのでしょうか。
特定行政庁	今回の計画ではテニスコートは設けておりません。配置図をご覧くださいますと、既存のテニスコートの部分に保養所を計画しております。また敷地内には駐車場を 10 台計画しております。
委員	門の近くにもみの木を植栽し、プラン変更でアプローチの位置を変更しておりますが、スロープからアプローチに入って駐車場に行くまでに動線が交差しており、旋回することも考えると現場で変更になるのではないのでしょうか。無理に景観を守ることではなく、安全を第一に考えた方がよいのでしょうか。
特定行政庁	申請者側に安全面も含めて考慮いただけるかどうかお伝えします。駐車場については町の方針で宿泊定員以上必要となっており、今回の計画では定員 8 名分と管理人、サービス用の計 10 台となっております。
委員	敷地の西側について、どうなっているのでしょうか。
特定行政庁	敷地に段差があり、あまり活用できない部分となっております。敷地の 4 分の 1 は建物が建てられないような敷地となっております。
委員	軽井沢町の特徴として浅間石を使い景観にいいのですが、昭和 50 年代の築造ということもあり、建物も近いので地耐力や傾斜角を考慮して安全性の検討が必要だと思います。
特定行政庁	設計者に構造的な検討をした上で進めるよう指導します。
委員	敷地の東側の入口は既存からずらすとのことですが、同じような意匠になるということでしょうか。
特定行政庁	そのとおりです。
委員	植栽計画図は新しく植える木の計画となっており、写真をみると沢山の木がありますが、伐採する木はないのでしょうか。

特定行政庁	伐採につきましては、今回の計画伴いまして10本伐採することとなります。その代替措置として13本新たに植栽する計画としています。
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) 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項ただし書きの許可の説明)	
第48条 第一種低層住居専用地域においては、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	配置図について、ベンチマークの記載はありますか。
特定行政庁	申し訳ございませんが、標記しておりません。
委 員	高さについて、GLの記載もなく平均地盤面のみとなっており、平均地盤面の根拠がわからないと高さ制限が合っているかどうかわからず、等高線の記載がありますが合っているようには見えないのですが。特に浴室の北側の敷地が上がっており、意匠的に高くしたいという気持ちはわかりますが、軽井沢町で問題にもなっておりますのでよく検討していただきたいと思います。
特定行政庁	平均地盤面の高さの計算については確認しておりますが、設計者にもう一度、現地との照らし合わせを依頼したいと思います。
委 員	立面図が三面しかないので、もう一面あるとわかりやすいと思います。
委 員	軽井沢町の指導方針についてお聞きします。下水処理しない区域がほとんどだと思いますが、今まで許可で上がってきたのが地下浸透となっており、放流するというのは初めてなのですが、町はどういった方針でやっているのでしょうか。
特定行政庁	基本的には地下浸透という指導方針で環境部局が行っていますが、上下水道部局では地下浸透ができない場合、県の環境課の判断するところによるとしています。
委 員	そういった例外的な扱いをした場合、放流水についてどの程度まで処理をした水でなければ放流してはならないという町としての基準はないということでしょうか。

特定行政庁	基準はありませんので、法定どおり BOD が 20ppm であれば放流してよいところですが、今回高度処理を行い 10ppm 以下の浄化槽を設置いたします。
委員	ただし書き許可でのそういった判断は、当然処分庁はすると思いますが、審査会としても行うということでよいのでしょうか。
特定行政庁	環境面も含めて住居の環境の害するおそれがないものかどうか判断していただくこととなります。
委員	BOD が 10ppm 以下ということで、年 1 回検査すると思いますが、どうやって行うのでしょうか。
特定行政庁	法定検査が年 1 回ございます。一方、今回近隣の方からの意見を受けまして、申請者は月 1 回試験を行い、住民代表者に試験結果をお伝えする計画となっております。
委員	月 1 回をずっと行うのでしょうか。
特定行政庁	申し訳ございませんが、何年間行うかは把握しておりません。
委員	検査については有耶無耶にせず、しっかりさせた方がよいのではないのでしょうか。
委員	第三者にやっていただくとかそういうことですね。
特定行政庁	申請者側に適正な機関による検査を定期的に行うよう指導します。
委員	雨水は浸透処理ということでよいのでしょうか。
特定行政庁	雨水につきましても、浸透が難しい状況にありますので、最終的には河川へ放流する計画となっております。放流につきましても、河川管理者と協議を行いまして同意を得ております。
委員	敷地の北側に傾斜があるとの説明がありましたが、傾斜地の工事は何かありますのでしょうか。
特定行政庁	特にございませぬ。今回の申請地ではない敷地北側の傾斜地の一部は土砂災害警戒区域となっております。
委員	建物の南側は開口部が多く、レストラン等の配置も気になるのですが、周辺への影響もあると思いますので、施設の利用者、利用頻度と利用方法について教えてください。
特定行政庁	ご指摘のとおり建物の南側に窓が多い計画となっております。窓から道路までは 23m 程度離れており、道路際には石垣と植栽がある状況となっております。今回の計画を進めるにあたり、近隣の方からの要望を受けまして、共用部分は夜 10 時には

	消灯することなどの申入れを受けた上で利用方法を定めております。利用者につきましては、社員 2,500 人いる中で、他の保養所もあり、利用者数は施設が稼働して見ないとわからないところもございますが、年間を通じた施設の利用を考えており、管理人も常駐し適切に管理する計画となっております。
委員	管理人として入られる方は、こういった属性の方になるのでしょうか。
特定行政庁	正社員で役付けの方を配置すると聞いております。
委員	軽井沢町は大変ご作法が色々あるところですので、精通している方の配慮をいただければと思います。
特定行政庁	指導いたします。
委員	敷地内の水路について暗渠がありますが、管理の部分と点検について詰まらないように配慮していただければと思います。
特定行政庁	駐車場の計画について、審査会の意見として申請者にお伝えします。
委員	浄化槽についてですが、何年間に 1 回汲み取りが必要になるとは思います、その点について教えていただけますでしょうか。
特定行政庁	浄化槽に溜まった汚泥につきましては、溜まった都度汲み取る必要があります。何年間に一度というよりは汚泥が溜まったら汲み取ることとなります。
委員	管理は業者に任せるということでよいのでしょうか。
特定行政庁	業者がバキュームカーを持ってきて、吸い取って汚物処理場に運ぶこととなります。
委員	植栽計画図をみると、新規植栽と移植する植栽がありますが、伐採する木もあるかと思いますがいかがでしょうか。
特定行政庁	伐採する木が 65 本計画しておりまして、そのうち移植できるものが 18 本、新規の植栽が 60 本となっております。伐採する木よりも移植するものも含めて新たに植樹するものが増える計画となっております。
委員	本当に移植可能なのかも含め、植栽計画についてラフな印象がありますので、綿密にしていきたいと思っております。また樹種に記号の記載がありますがこちらは何を示しているのでしょうか。
特定行政庁	樹種ごとに管理しておりまして、今回資料でお示ししておりませんが、樹種や高さを示した図書を提出していただいております。
議長	議案第 2 号については、同意することに決定します。

(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