

令和6年度第1回建築審査会 議事録

1 日時 令和6年5月21日（火） 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、北村洋子委員、北村あや香委員、飯島委員、荒城委員

【事務局（特定行政庁）】

久保田参事兼建築住宅課長、藤原課長補佐兼指導審査係長、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項ただし書きの許可の説明）

第48条 第一種低層住居専用地域内においては、別表第2(イ)項に掲げ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 | これは、不動産会社の施設ということですよ。あくまでも、その会社の方たちのみが使うということで、貸し出すことはないのでしょうか。 |
| 特定行政庁 | 申請者から利用規約の原案を確認させていただいておまして、従前も同様ですが、社員の方や同伴する家族の方、または社員同士で利用するという事です。一般への貸し出しやホテルのような利用はありません。 |
| 委員 | 以前も運営されていたということですが、どのくらい利用されるのでしょうか。 |
| 特定行政庁 | これまでの保養所の利用実績で言いますと、月によってばらつきはありますが、夏の期間が多く、利用人数でいうと月に50~60人、件数でいうと10件ぐらいです。1回あたり平均すれば5、6人のグループで使われています。日数的にも夏場が多くて、24日間、27日間といった稼働です。冬になると少なくなり、一桁の時もあります。 年間で言いますと、利用日数が158日、利用人数は366人です。建替後は新しくなりますので、若干増える見込みもありますが、収容人数は最大12名ということで縮小しておりますので、同規模程度という見込みです。 |

| | |
|-------|---|
| 委員 | 管理人は常駐なのでしょうか。 |
| 特定行政庁 | 建替え後は、管理人室はなくなり、管理会社への委託となります。 |
| 委員 | 照明について、夕方暗くなってからついて、ずっとつきっぱなしになるのか、それともセンサーのようなもので必要時だけつくのか、常時という夜間もついてしまうので、そうすると夜間の動物に対しての照明の問題が出てくると思いますが、その辺りはどうでしょうか。 |
| 特定行政庁 | 夜間の時間帯は消灯するよということになりますので、おそらくタイマー制御で、そこまでは確認とれておりませんが、通常はそういった形になると思います。軽井沢町の自然保護対策要綱でも夜間は照明を制限するようになっていますので、そのような対応はしていただくようになります。 |
| 委員 | 容積率が 19.99%で非常に厳しいですが、屋外のテラスは面積に入るのでしょうか。庇が大きい場合、屋内的用途になる場合には入ると思いますが、それについては考慮されていることでよろしいですね。 |
| 特定行政庁 | A 棟 B 棟それぞれ割と大きいテラスがありますが、屋根がかかっています。庇の先端から 2 m までは面積に算入されていませんが、それより内側は全て床面積に算入されており。その部分も含めて、容積率の基準以内ということを確認しております。 |
| 委員 | A 棟と B 棟で二つに分かれていて、B 棟部分に小さいキッチンがあるのですよね。基本的には A 棟のキッチンを利用するということですが、完了検査後 A 棟と B 棟をつなげる工事をしてしまうことはないのでしょうか。 容積率 19.99%と本当にギリギリで、すぐではなくても、例えば完了検査後 2～3 年後に、つなげてしまうようなことをされる可能性はあるのでしょうか。この計画だと、そのような懸念があります。 |
| 委員 | 実際、10 m ² 以下の増築だと確認申請は必要ないですね。 |
| 委員 | カーポートのようなものは、ひょっとしたらあるかもしれませんが、その辺りは現地の行政機関が目を光らせておく必要があると思います。 |

(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（略）は、道路に2m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