

令和6年度第2回建築審査会 議事録

1 日時 令和6年7月24日（水） 午後2時 開会

2 場所 長野県庁 議会増築棟 402号会議室

3 出席者

【委員】

河辺委員、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、大山主任、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	<p>3点質問させてください。</p> <p>まず一つ目ですが、公聴会において、駐車場計画についての質疑がありましたが、配置計画を見ると明確な駐車するスペースが見当たりません。どのような計画になっているのでしょうか。ピロティ部分に駐車すると床面積に算入されてしまい容積率の20%制限を超えてしまう懸念があります。それについてどういう対策をとっているのか教えてください。</p> <p>二つ目は管理の方法です。管理人室が見当たりませんが、来る人がその都度カギを開けるのか、管理人がその都度来て鍵の受け渡しをするのか、どういった管理方法をとるのでしょうか。</p> <p>三つ目に、庭にある自然苔の保護とありますが、工事中の自然苔の保護については対策されているのでしょうか。</p>
特定行政庁	<p>一点目の駐車場に関しましては、排水計画図をご覧くださいともう少し駐車場の様子がわかるようになっています。軽井沢町が宿泊室数の台数を確保するように指導しており、今回宿泊室が8室のため8台分確保される計画になっています。</p> <p>ピロティについては、床面積に算入していない計画になっていますが、駐車したり物を置いたりすると床面積に算入され、容積率を超える恐れがありますので、そういったことがないように申請者に確認をとっています。また、利用規定の中にピ</p>

	<p>ロティには永続的に物を置かない、車の乗り入れをしない等を書き込むことを確認しています。万が一、この建物が他社の手に渡る場合にも、そういった恐れが無いように利用規定を継承することを明記しています。</p> <p>二点目の管理方法については、管理人が常駐しているわけではなく、清掃やリネン、ゴミ処理等は管理委託をする予定です。鍵については、会社の総務部で受付管理を行い、申込者の方に代表となる鍵を渡して、建物の中の鍵に関しては、建物の中で必要なものが取り出せるようにする計画です。</p> <p>三点目の苔の保護については、特に許可の上での条件付けはありません。申請者が自主的に守っていきたいエリアということで、なるべく立ち入らなくても工事ができるように計画しています。工事の動線としては北側の、浸透トレンチ設置のために掘り返す場所を主に利用します。やむを得ずはがす場合には、はがしたものを保存してまた復旧します。足りない分については、まずはまき芝で緑をできるだけ早く戻して、いずれ苔が変わっていくことを期待する計画になっています。</p>
委員	<p>2階の平面図には、南側にオレンジ色、北側に薄いピンク色の部分がありますが、どのような意味でしょうか。</p>
特定行政庁	<p>廊下側のピンク色の部分については各部屋のトイレや浴室などの水廻りになります。キッチンはなく、調理ができるのは2階のみになります。オレンジ色の部分はバルコニーで、各宿泊室にあります。立面図でご覧いただくと、バルコニーのところはガラス手すりがある部分になります。</p>
委員	<p>バルコニー部分は床面積に入っていないのでしょうか。</p>
特定行政庁	<p>床面積には入っていません。</p>
委員	<p>バルコニーは、3方を囲まれても面積に入っていないのですか。2分の1以上が開放されているのであれば問題ないと思いますが、3方囲まれているとなると少し疑問が残ります。</p>
特定行政庁	<p>確認申請を提出する確認審査機関と事前調整がされています。一方で、リビングの屋外テラス部分については、食事等を行うということで床面積に入れていきます。</p>

(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