

令和6年度 第2回岩手県建築審査会 議事録

1 開催日時

令和6年8月27日（火） 午前10時00分から午前10時45分まで

2 開催場所

岩手県庁8階 8-L会議室

3 出席者

【委員4名 敬称略】

中村 孝幸（会長）

漆戸 宏宣

佐藤 あすか（リモート）

谷本 真佑（リモート）

【事務局】

参事兼建築住宅課総括課長 高井 知行

建築指導課長 佐藤 英明

その他関係職員

4 報道機関及び傍聴者

(1) 報道機関 0名

(2) 傍聴者 2名

5 議事等

(1) 開会

（建築指導課長）

定刻となりましたので、ただいまより、令和6年度第2回岩手県建築審査会を開催いたします。

私は、本日司会進行を務めさせていただきます建築住宅課建築指導課長の佐藤と申します。よろしくお願いたします。

本日は、委員4名の御出席をいただいておりますので岩手県建築審査会条例第3条第2項の規定を満たし、当審査会が成立していることを御報告します。

なお、今回は、オンライン併用での開催となりますが、万が一通信回線状況等の影響により審議に参加できない場合、採決の意思表示が確認できないと判断させていただく場合がございますが、御了承願います。

それでは、審査会の開催にあたりまして、参事兼建築住宅課総括課長の高井より御挨拶申し上げます。

(2) 挨拶

(参事兼建築住宅課総括課長)

【挨拶省略】

(建築指導課長)

【配布資料の確認を実施】

(3) 議題

(建築指導課長)

それでは、議事次第3、議題に入らせていただきますが、審査会の議長は岩手県建築審査会条例第3条第1項の規定により会長が務めることとされておりますので、ここからは中村会長に議事の進行をお願いいたします。

(中村会長)

【挨拶省略】

(中村会長)

始めに、議事録署名人を指名したいと思いますが、岩手県建築審査会運営要綱第2条により、議長である私から指名させていただきます。本日の審査会の議事録署名人は、本来であれば、漆戸委員と山崎のお二人をお願いするところですが、山崎委員が欠席のため、漆戸委員と佐藤委員のお二人をお願いいたします。

次に、本日の審査会の公開・非公開について、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

本日の審査会の公開・非公開について説明いたします。

本日は、次第に記載のとおり、諮問事項が1件、報告事項が1件でございます。

まず、諮問事項、紫波町の、建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく建築物の許可につきましては、法人の案件であり、事前に申請者から非公開の申し出がなかったことから、「岩手県建築審査会の公開・非公開の基準」1の(2)に基づき公開することとします。

次に、報告事項、建築基準法第43条第2項第2号に係る一括同意基準により許可をなした案件につきましては、個人情報が含まれており、「岩手県建築審査会の公開・非公開の基準」1の(1)に該当するため、非公開といたします。

以上で、説明を終わります。

(中村会長)

それでは、議題(1)諮問事項については、公開することといたします。議題(2)報告事項については非公開とします。

皆様、御異議ございませんでしょうか。

〔各委員異議なし〕

(中村会長)

御異議がないようですので、そのようにいたします。

議題(1) 諮問事項

建築基準法第 48 条第 1 項ただし書の規定に基づく建築物の許可について（紫波町）

(中村会長)

それでは、議事に入ります。

議題(1) 諮問事項、紫波町の、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書の規定に基づく建築物の許可について、事務局から説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書の規定による建築物の許可について説明いたします。

はじめに、資料の 1 ページを御覧下さい。資料を画面に映しながら説明いたします。

令和 6 年 8 月 21 日付で岩手県知事から岩手県建築審査会に対し同意を求める書類でございます。

許可申請者であるエスティー株式会社から、令和 6 年 6 月 21 日に、特定行政庁の岩手県に対し許可申請書の提出があったものであり、同意を求める理由としては、物品販売業を営む店舗については、第 1 種低層住居専用地域内に建築してはならない建築物に該当することから、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可が必要となったものでございます。

続いて、資料の 2 ページを御覧下さい。今回の許可手続の流れについてですが、

申請者から①許可申請の提出がありましたので、②許可申請書受付及び審査、③公聴会開催手続及び開催案内を送付して、本年 7 月 23 日に④の公開による意見の聴取の公告を行い、7 月 30 日に⑤公開による意見の聴取を行っています。⑥が本日開催している建築審査会となり、結果を受けまして、許可又は不許可の手続となります。

そして、一般的には、具体的な建築のための⑨確認申請手続となります。今回は、既存の建築物を利用しており申請の対象となる用途変更ではないので、確認申請の手続は不要となっております。

資料の 3 ページを御覧下さい。紫波都市計画図です。

図の中央の点線で示したところが申請の敷地です。日詰駅から北東に約 1.3km、国道 4 号線沿いに位置しています。第 1 種低層住居専用地域の青緑色と準工業地域の紫色に着色されており、複数の用途地域に指定されております。

次に、4 ページを御覧下さい。用途地域の規制等について説明します。

先ほどの説明のとおり、今回の敷地は、複数の用途地域に指定されておりますが、この場合、法第 91 条により、敷地の過半の属する地域の規定の適用を受けるため、今回は第 1 種低層住居専用地域の用途の規定がかかります。

第 1 種低層住居専用地域においては、建築基準法第 48 条第 1 項の規定により、別表第 2 (イ)項に掲げる建築物以外は建築してはならないことが明記してあります。

物品販売業を営む店舗は、(い)項に記載されていないため、原則建築できない用途になります。

しかし、建築基準法第48条第1項のただし書により、特定行政庁が「第1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恐れがないと認め、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」とあるため、この許可要件に合うと認めた場合は、建築することができるという規定となっています。

次に、6ページを御覧下さい。建築概要です。

建築物の概要については、用途は、物品販売業を営む店舗、構造は鉄骨造1階建て、延べ床面積は1,902.70㎡、最高の高さは8.20m、計画建築物棟数は1棟、建蔽率、容積率は38.75%となっております。現在は空き家となっている建築物を活用する計画です。

平成14年の建設時においても、物品販売業を営む店舗のドラッグストアとして使用するため、今回と同様に許可の申請をし、建築基準法第48条第1項ただし書許可を取得しています。

そのため、許可要件の「第1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恐れがない」の住居の環境の影響指標には、平成14年当時の計画による影響との比較を行っております。

次に、7ページを御覧下さい。配置図です。

建築物は、敷地の北側に配置し、来客、従業員、商品の搬入等の車両の出入りは東側の国道4号線からとし、西側に車止めフェンスが設置してあり住宅地の道路は通行しない計画です。駐車場は、北面以外に建物を取り囲むように計画しています。

そのため、交通については、車両の出入りを東側の国道4号線からとしており、住宅地の道路を通行しない計画で、交通の安全確保対策がされています。駐車台数は、平成14年のドラッグストアは車75台でしたが、今回のOA機器販売店は車64台のため、以前より車両台数は少ない計画となっております。

また、住宅側の北・西・南面には目隠しフェンスが設置されています。

空調機の室外機等が北面などに設置されております。計画施設の騒音は、空調室外機等の定常騒音、敷地内の自動車走行等による変動騒音の騒音予測を行い、予測地点のうち最大で等価騒音レベルが49dBと、環境基準値以下を確認しています。平成14年のドラッグストアと比較すると、等価騒音レベルは約1dB大きい評価です。等価騒音レベルが増加した要因として、平成14年当時より騒音の発生源となる空調室外機等が増えていること、また、敷地形状が変更されており騒音の発生源から予測地点までの距離が短くなることで、等価騒音レベルが大きくなったものですが、等価騒音レベルは同等であり、騒音の要因となる営業時間は短縮され、自動車車両台数も減少することから、平成14年のドラッグストアと比較しても全体的な影響は抑えられるものと考えております。

次に、8ページを御覧下さい。平面図です。

来客の出入口は、南東の風除室からとし、南西に売り場、売り場を取り囲んで、諸室が計画されております。

北西の端にシャッターのある通路2が配置されており、ここから大型物品等は搬入をする計画です。

次に、9ページを御覧下さい。外壁着色をした立面図です。

国道4号線に面する東面、南面の一部は外壁塗装をする予定ですが、岩手県景観計画に基づく、景観形成基準値に適合する色とする計画です。他に、住宅地側に面する西及び北面は、白系の色彩で、既存のままとし、住宅地と調和のとれた色彩に配慮しています。

申請内容は以上です。

次に、10 ページを御覧下さい。

建築基準法第 48 条第 15 項の規定により、ただし書の許可をする場合には、あらかじめ、利害関係を有する者から公開による意見の聴取をすることとされています。

冒頭申し上げましたが、公開による意見の聴取については、7 月 30 日に、紫波町役場にて行いました。当日は利害関係者 5 名の出席をいただきました。公聴会での意見と申請者の対応及び検討結果について一覧表にまとめたものが 10 ページとなります。

意見は、物品搬入時の車両の経路、騒音等、利用者の喫煙についての懸念、空き家の活用を希望するものでした。

一つ目は物品搬入時の車両の経路と時間帯に対する意見です。前回の店舗利用時には、日中以外に大型車両による搬入作業が西側から行われていたとのことですが、車両の出入りは、東側の国道 4 号線からとし、通常は日中に搬入する計画をしております。

二つ目は西側道路で路上駐車がされることを懸念する意見です。西側に車止めがあり、前回の店舗利用時に、路上駐車が発生していたとのことですが、路上駐車がないよう、東側からの車両の出入りを申請者で指導を行う予定です。

三つ目は喫煙を懸念する意見です。基本的には、屋内禁煙を計画していますが、喫煙所を設置する場合は、健康増進法等を順守することが前提です。

最後は空き家の活用に対して肯定的な意見となっております。

なお、申請者の対応・見解は、公聴会で説明しており、利害関係者の方には内容を御理解いただいております。

また、許可の前提となる消防機関からの同意も得ております。

これらのことから、申請建築物の施設計画が、第 1 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恐れがないと認められ、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書に基づく許可相当と判断したものです。

以上で、諮問事項の説明を終わらせていただきます。よろしく御審議の程お願いいたします。

(中村会長)

初めに、私から一点お伺いします。前回の許可はドラッグストアでしたので、今回の計画、OA 機器販売店と比べると、店舗の業態が異なり、地域における影響も異なると思いますけれども、その点についてはどのようにお考えでしょうか。

(建築指導課長)

私からお答えします。今回の許可申請の審査にあたりましては、ただいま御質問の点も議論になったところでございます。前回の許可に際しましては、ドラッグストアという業態が、地域住民の利便性に寄与する、という点も考慮されたものと推察されるところでございます。

一方、今回の店舗の業態としましては、業務用の OA 機器の販売ということでございまして、地域住民の利用というよりは、法人の利用が中心になるものというように見込まれてございます。

こうしたことを踏まえますと、計画する店舗がこの用途地域の許可案件としてふさわしいか、というような疑問もあろうかと思えます。

これに対しまして事務局としましては、空き店舗の利用という点も考慮したところでございます。

全国的に空き家の増加などが社会問題などとなっているなか、今回の店舗も長らく空き店舗の状態になっていたものでございます。

今後もこの状態が続くことは地域住民にとっても防犯上や衛生上のリスクがあり、悪影響に繋がるものというようなことも考えられたところでございます。

今回計画する店舗の業態については、必ずしも地域住民の利便に資するというものとは言えませんが、この計画により、空き店舗の状態が解消されることになれば、防犯上や衛生上のリスクも軽減され、地域住民にとっての利益にも繋がることになるというふうに考えたところでございます。

また、広域的なまちづくりの観点から、空き店舗の解消は、沿道の土地利用や活性化に寄与するものというふうに考えたところでございます。

今回の許可にあたりましては、先に説明しましたとおり、居住環境に与える直接的な影響などを中心に審査を行ってまいりましたが、店舗の業態に関しましてはこうした個別の条件を考慮しながら、総合的な観点から判断したものでございます。

以上です。

(中村会長)

はい。OA 機器の販売店といたしましても、各家庭における現在の状況を考えると、全く縁がないものではないと考えられると私は思っております。

委員の皆様から御質問御意見を頂戴したいと思います。

(佐藤委員)

はい。

(中村会長)

佐藤委員、どうぞ。

(佐藤委員)

騒音の関係で、平成 14 年当時と比較して 1 dB ぐらい大きくなる想定という話がありました。その理由として、当時よりも空調機器等が増えていることが 1 つ挙げられましたが、理由の 2 点目がよくわからなかったのですが。

(事務局)

画面を御覧下さい。

赤のラインが、平成 14 年許可時の敷地のラインになっておりました。今回の敷地は、北側をまっすぐいくような形になっておまして、当時は従業員駐車場として利用されたところが、今は敷地分割をして、住宅地となっています。そのため、今回の敷地のラインが狭くなっております。

騒音予測結果は、騒音源までの距離、というのが計算に使われるので、騒音源までの距離が短くなれば、その分、数値的には大きくなるというところです。

(佐藤委員)

建物が増築して北側に大きくなったという話ではなくて、元々駐車場があったところが、今は住宅地となっていて、敷地の形に変更があるということですね。

(事務局)

そのとおりです。

(佐藤委員)

わかりました。ありがとうございます。

(中村会長)

漆戸委員は御意見、御質問ありますでしょうか。

(漆戸委員)

10 ページの1番の御意見の真中の欄で、搬入については、建物の西側にシャッターがあるため、大型の物品等の搬入は西側からのみとなるということですが、これは想定としては、東側の国道から車が入ってきて、西側の方に行って、物品を降ろして、建物の中に搬入するというイメージでよろしいでしょうか。

(事務局)

そのとおりです。

(漆戸委員)

恐らくは近隣住民の方の意見ということでしょうが、そのあたりの騒音が気になるという趣旨の意見だと思いますけれども、これに対して、東側から西側に車で運んだうえで搬入をすると。

搬入の時間帯も、基本的には、平日の9時から18時の営業時間内にするようにしたい、というそういう御返答ですね。

(中村会長)

以前の業態ですと、営業時間が長いので、営業時間の後とか、早朝とかに搬入があった、ということとの比較で、影響が少なくなるってということです。そういうことで、よろしいですか。

(漆戸委員)

はい。

2番の御意見も、西側には車止めのフェンスがありますので、西側から敷地内に入るということはない、ということですか。

(中村会長)

そうですね。以前は路駐している車があったけれども、今回はないのではないかとことです。
谷本委員は何かございますでしょうか。

(谷本委員)

先ほどの会長からの質問とも関連するかと思いますが、今回の建築許可をする理由として、事務局の方からは、空き家問題や衛生問題という観点から、という回答があったかと思いますが、一方で、今回の計画と、用途地域が合っていないなという印象を受けました。

制度上は、今回の建築許可という形でよろしいかと思いますが、今すぐここでどうこうという話ではないのですが、長い目を見た時に、この土地の有効利用のためには、今の混在している用途地域を、準工業地域に統一してしまってもいいのかなと思ったところです。

(中村会長)

御意見として頂戴します。都市計画の見直しというのが頻繁にあるわけではないのですが、今回は過半の部分が第1種低層住居専用地域の方に敷地があるということで、審査会が必要になったということで、準工業地域の方に敷地が寄っていて、過半であれば、そういう手続が必要ないということでもよろしいんですね。

(事務局)

そのとおりです。

(中村会長)

今ある建物を再利用したいということで、町の方も含めて、県の方でも事前の審査で、認めたいということがございますので、その方向でいいのかなと思います。

(中村会長)

それではまとめに入らせていただいてもよろしいでしょうか。

議題(1) 諮問事項、紫波町の、建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく建築物の許可について、原案どおりに同意することで御異議ございませんでしょうか。

【各委員異議なし】

(中村会長)

御異議がないようですので、議題(1) 諮問事項につきまして、原案どおり同意することに決定いたしました。

公開案件の議事は以上となります。以降の議事については非公開となりますので、傍聴者並びに報道機関の方は御退室をお願いします。事務局は誘導をお願いします。

〔傍聴者退室〕

議題(2) 報告事項

建築基準法第43条第2項第2号に係る一括同意基準により許可をなした案件について

【非公開につき議事録省略】

(中村会長)

それでは、以上をもちまして議事は終了いたします。御協力ありがとうございました。以降の進行は事務局にお返しします。

(4) その他

(建築指導課長)

中村会長、議事の進行ありがとうございました。それでは、次第4、その他となります。これまでの審議に対しまして、委員の皆様から御意見御質問等はございませんでしょうか。

〔各委員発言なし〕

(建築指導課長)

それでは、本日御審議いただきました議事につきまして、本審査会の同意をいただきましたので、審査会終了後、中村会長から答申書に岩手県建築審査会長印を押印いただきたいと思います。

また、議事録署名人に指名されました漆戸委員、佐藤委員におかれましては、後日、準備ができ次第、議事録を発送させていただきますので、御署名のほど、よろしくお願いいたします。

(建築指導課長)

最後となりますけれども、事務局から委員の改選について、御説明いたします。

委員の任期につきましては、今月末の8月30日で満期を迎える方が多数おられます。再任をお願いする委員の方と、今回で御退任される方がいらっしゃいます。

まず、中村会長におかれましては、今回で御退任ということでございます。これまで10年間、岩手県建築審査会の委員をお務めいただき、誠に、ありがとうございました。また、この期間のうち、会長として8年お務めいただきました。審査会の審議におきましては、これまでも様々、御判断に窮する案件もあったかと存じますが、持ち前の優れた経験と知識を十分に振るっていただき、建築基準法の適切で円滑な運用に大きく寄与していただきました。本当にありがとうございました。

山崎委員におかれましては、任期は9月29日までとなっておりますが、御本人からの申し出により、8月30日をもって委員を辞任し、今回で御退任となります。御本人不在ではございますが、この場をお借りしまして、これまでの委員としての御活躍に、深く御礼申し上げます。

漆戸委員、佐藤委員、谷本委員におかれましては、来期につきましても、委員として御就任いただくことで、御承諾をいただいております。引き続き、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、中村会長から、御退任の御挨拶を頂戴できればと思います。中村会長、お願いいたします。

(中村会長)

建築審査会の委員は、4期8年までとされているんですけども、コロナ禍などもあって、10年間お世話になりました。無事に務め上げることができて、安心しております。

皆様には多大なる御協力をいただき、感謝申し上げます。ありがとうございます。

今後とも、建築審査会の意義を御理解いただき、よろしくお務めいただきたいと思います。どうもありがとうございました。

〔拍手〕

(5) 閉会

(建築指導課長)

皆様、本日は大変ありがとうございました。

以上をもちまして、令和6年度第2回岩手県建築審査会を閉会いたします。

なお、本日の審査会資料の中で非公開といたしました資料につきましては、事務局が責任をもって処分いたしますので、その場に置いていただくようお願いいたします。オンラインで御参加された委員におかれましては、資料と同封いたしました返信用封筒を用いて御返送いただきますようお願いいたします。

本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。