

令和5年度第2回新居浜市建築審査会 会議録

- | | | |
|---|------|------------------------------------|
| 1 | 開催日時 | : 令和5年9月27日(水)
午後3時30分から午後4時10分 |
| 2 | 開催場所 | : 新居浜市消防防災合同庁舎5階 災害対策室 |

【課長】

皆さんこんにちは。定刻がまいりましたので、ただいまから「令和5年度第2回建築審査会」を開催いたします。会に先立ち、建設部長 三谷よりご挨拶申し上げます。

【部長】

建設部長の三谷でございます。令和5年度第2回の建築審査会の開催にあたりまして一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、市政全般にあたりましてご指導、ご協力をいただいておりますことをこの場をおかりしまして厚く御礼申し上げます。

本日ご審議頂きます案件は、お手元の資料でございますとおり、第1号議案として「新居浜市特定用途制限地域における建築物等の用途の制限に関する条例第9条における許可について」、第2号議案として「建築基準法第43条第2項第2号の許可について」でございます。詳細につきましては、事務局よりご説明を申し上げますので、よろしくご審議の程お願い申し上げます。

【課長】

ありがとうございました。

本日の会議は、原則公開でご案内させていただいておりますが、締め切りの15時25分で、傍聴人のお申し込みがありませんでしたのでご報告致します。

【課長】

最初に、委員のご紹介をいたします。建築審査会委員の任期は2年間ですが、その任期満了に伴い、令和5年7月1日より現委員の方を選任いたしました。お手元の名簿をご覧ください。

4名の方は再任ですが、3名の方が新任となっております。

経済分野では白石誠一（せいいち）委員、都市計画分野では、原英二（えいじ）委員、公衆衛生分野では山内富子（とみこ）委員を新たに選任しております。

白石委員、原委員、山内委員におかれましては、今回がはじめての建築審査会となりますので、議事に先立ちまして、高橋委員より、順番に自己紹介をお願いいたします。

【委員】

皆さん、こんにちは。

私高橋正明と申します。仕事は弁護士をしております。また、引き続きお世話をさせていただきますがよろしくお願いいたします。

【委員】

どうも、失礼します。
行政の方から出ております。柴田晋八郎です。よろしくお願いいたします。

【委員】

失礼します。
公衆衛生の方から選出させていただいております山内富子です。免許としては、保健師を持っております。よろしくお願いいたします。

【委員】

建築士会の方から政石です。よろしくお願いいたします。建築事務所、建築設計エイチ・エムの方で仕事させていただいております。よろしくお願いいたします。

【委員】

同じく建築士会の方から出てますアーキフォルム設計の佐々木といいます。よろしくお願いいたします。

【委員】

7月1日より建築審査委員ということで、商工会議所よりきました白石と申します。どうかよろしくお願いいたします。

【委員】

宅建協会の代表として参りました、ますみの不動産の原と申します。よろしくお願いいたします。

【課長】

ありがとうございました。
次に、審査会長、会長代理の選任でございますが、建築基準法第81条の規定により、会長及び会長代理は、委員が互選することとなっておりますが、どの様にいたしましょうか。

【委員】

会長につきましては、申し訳ないですが、長い間お願いしていますが、高橋委員さんをお願いできたらと思いますがいかがでしょうか？会長代理につきましても引き続き、佐々木委員さんをお願いできたらと考えておりますが、いかがでしょうか？

■各委員了承■

【課長】

それでは、会長には高橋委員さん、会長代理には佐々木委員さんということで、よろしくお願いいたします。
それでは、高橋会長さん、前へお移りください。

■移動■

早速で恐れ入りますが、高橋会長に就任のご挨拶をお願いいたします。

【会長】

またさしていただくことになりました。
不届きな点もございますが、よろしく願いできたらと思っております。お願いします。

【課長】

ありがとうございました。
続きまして議事に入る訳でございますが、新居浜市建築審査会条例第5条の規定によりますと、議長は会長が務めることとなっております。高橋会長よろしく願いいたします。

【会長】

本日はお忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。早速ですが議事に入りたいと思います。議案審議に先立ちまして議事録署名者の選任をしたいと思いますが、事務局の方いかがですか。

【課長】

議事録の署名につきましては、従来から交代でお願いしておりまして、今回は順番からいきますと、政石委員と山内委員になります。

【会長】

議事録署名者は、政石委員と山内委員ということですので、よろしくお願いします。
それでは、第1号議案の審議に入りたいと思います。第1号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

建築指導課の菰田と申します。よろしくお願いします。
座って説明させていただきます。
それでは、まず、第1号議案の提案理由について、ご説明いたします。
お手元の議案のインデックスの1、第1号議案のところをお開きください。

議案番号第1号

新居浜市特定用途制限地域における建築物等の用途の制限に関する条例第9条第1項の規定に基づく許可について
(幹線道路沿道地区内に増築する作業場の床面積が300㎡を超える自動車修理工場の許可申請について、審査会に見解を求める。)

松山市宮西2丁目8番27号 愛媛日産自動車株式会社 代表取締役社長 岡 豊(おか ゆたか)様より、敷地が幹線道路沿道地区である、新居浜市萩生字岸ノ下1189-1外5筆に、作業場の床面積が300㎡を超える自動車修理工場を増築する許可申請がありました。

新居浜市特定用途制限地域における建築物等の用途の制限に関する条例第5条第1項第3号では幹線道路沿道地区内には作業場の床面積が300平方メートルを超える自動車修理工場は建築することができないことになっていますが、同条例第9条第1項の規定により地域の良好な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、第5条の規定は適用しないとされています。

本案件につきましては、周辺権利者の同意を概ね得ていること、また同条2項により開催した聴取会においても特に反対意見がなかったことから同項の規定により建築審査会に諮問するものです。

尚、聴取会については、令和5年9月12日 岸之下自治会館にて開催し、危険物の取扱い・保管方法、汚水・雑排水の処理等について意見が交わされましたが、反対意見は出ておりません。

続きまして補足説明をさせていただきます。

次のページ議案第1号の資料1をお開きください。

右上に資料1と書いているものです。

「新居浜市特定用途制限地域における建築物等の用途の制限に関する条例」の抜粋でございます。

この条例第5条において、「特定用途制限地域」ではそれぞれの地区によって建築制限があることを規定しております。

第9条では、地域の良好な環境を害することがない場合や、公益上やむを得ない場合には許可を得ればこの制限を適用しないことが規定されております。

次のページをお開きください。ページの下ほどに別表第3というのがありますが、これは、幹線道路沿道地区に建築してはならない建築物を具体的に示したものでございます。

次の次のページ、その第3項で 原動機を使用する工場で作業場の床面積が150平方メートルを超えるもの（日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300平方メートルを超えない自動車修理工場及び産業の振興を図る必要があるものとして立地することがやむを得ないと市長が認めるものを除く）とありますが、カッコ書きの中の内容は、作業場の床面積が300㎡を超える自動車修理工場は建築してはならないと読み替えることができます。今回計画している自動車修理工場の作業場部分の床面積は300㎡を超えるため、幹線道路沿道地区に建築してはならないものに該当いたします。

以上により、本日ご審議を頂く「愛媛日産自動車株式会社自動車販売店舗・自動車修理工場増築工事」はこれに該当するため、今回の許可申請が必要となりました。

それでは、建築許可申請の内容の説明をいたします。

資料2をお開きください。

附近見取図でございます。

敷地の位置を青色でお示ししております。国道11号線に面しており東西に約120m、南北に約45mの敷地です。

資料3をお開きください。

特定用途制限地域図になります。

青色で示してある申請地付近一帯は、オレンジ色斜線の幹線道路沿道地区となっております。

そのために、先ほども説明いたしました、今回の計画建築物が幹線道路沿道地区に建築してはならない建築物に該当いたします。

次のページ、資料4-1をお開きください。

現地状況写真でございます。

上は国道11号の西の端、下は国道11号側道の東の端から撮影したものです。

次のページ、資料4-2をお開きください。

上は敷地西側市道を南側より撮影、下は敷地南側境界を西側より撮影したものです。

次のページ資料5をお開きください。建物概要でございます。

施設の概要といたしまして

建築場所は 新居浜市萩生字岸ノ下 1189-1 外です。

特定用途制限地域は、幹線道路沿道地区となっております。

防火地域の指定はございません。

敷地面積は4039.72㎡です。

建築物の主要用途は、自動車販売店舗・自動車修理工場となります。

工事種別が、増築です。

建築面積が、増築部分が1178.89㎡、既存部分が630.00㎡、合計で1808.89㎡です。

延べ面積は、増築部分が1043.75㎡、(内、自動車修理工場の部分が630.52㎡) 既存部分が816.26㎡、合計で1860.01㎡です。

階数は、2階建てとなっております。

容積率は基準容積率が、200.00パーセントに対して44.85パーセントです。

建ぺい率は基準建ぺい率が、60.00パーセントに対して44.78パーセントです。

高さは、9.15mとなっております。

構造は、鉄骨造でございます。

資料6をおめくり下さい。

現況の配置図でございます。

次のページ資料7の計画配置図と見比べていただきたいのですが、国道11号に面するショールーム棟は、改修工事と増築工事を予定しております。

ショールーム棟南側の工場棟に関しては今回撤去、建て替え工事を予定しております。

また敷地東側に新規工場棟の建築を予定しております。

次のページ、資料8をお開きください。

ショールーム棟1階平面図でございます。

1階に関しましては改修工事のほかに、オレンジ色に着色している南側をメインに増築する計画です。

次のページ資料9をお開きください。

ショールーム棟2階平面図でございます。

2階に関しましては改修工事と、オレンジ色に着色している南側階段部分を増築する計画です。

次のページ資料10をお開きください。

ショールーム棟立面図でございます。

上から北立面、西立面図となっており、オレンジ色の部分が今回の増築部分となります。

次のページ資料11をお開きください。

同じくショールーム棟立面図でございます。

上から南立面、東立面図となっており、オレンジ色の部分が今回の増築部分となります。

次のページ資料12をお開きください。

ショールーム棟断面図でございます。

建物全体の最高高さは9.15mです。

次のページ資料13をお開きください。

工場棟平面図でございます。

上から新築工場東棟、建替え工場西棟となります。

青色の部分が作業場となりますが、床面積の合計が630.52㎡となり300㎡を超えるため許可申請が必要となりました。

次のページ資料14をお開きください。

工場棟立面図でございます。

上段が新築工場東棟、下段が建替え工場西棟となります。

次のページ資料15をお開きください。

工場棟断面図でございます。

東棟、西棟とも最高高さが5.50mです。

本件許可についての考え方ですが、先ほどもご説明したとおり、新居浜市特定用途制限地域における建築物等の用途の制限に関する条例第9条第1項にて、地域の良好な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ものは、同条例の制限を超える建築物を建築することが可能であると規定されております。

本件は、計画敷地が幹線道路沿道地区に指定されておりますが、国道に面した立地であり、敷地は拡大されるものの同様の既存自動車修理工場の増築であるため、立地の妥当性及び利便性等、また、地域の良好な環境を害する恐れがないと考え、建築許可申請がなされたものでございます。尚、これによりまして消費者の皆様の選択の機会が拡大されますことなどの効果が期待されます。

以上で、第1号議案の補足説明を終わります。

【会長】

ありがとうございました。どなたでも結構です。ご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。

【委員】

政石です。

付箋のところの資料を言うか、付箋のところの周辺権利者の同意を得ていることということになってる部分での話なんですけれども、おそらく、この周辺地図にある〇〇さんなんかは、ご了解いただいているんじゃないかなと。

【事務局】

まずですね、周辺権利者の同意といいますと、今回で言えば、敷地の境界から半径50メートル以内の土地の所有者、建物の所有者又は抵当権者の同意を取る必要があるんです。

概ねの同意なので、100%は同意とらなくても、こちらで判断できるのですが、今回、土地建物所有者の同意率ですね、76.3%です。

これ本当にたまたまなのですが、今、政石さんが言われた方、〇〇さんのみ反対されております。で、76%ですね、あとの24%の皆さん反対かというところと違って、遠方に住まわたり、郵送で同意書を送るんですが、返答がなかったりで、お家にお伺いして、反対はしないけれども、同意書まで敷居の高いものには、ちょっとハンコが押せないとか、そういう方はおりますが、必ずしも24%が全員反対していることではないことをご了承いただきたいと思えます。今聞かれました、〇〇さんに関しては、本当に1名のみ反対されているそうです。

【委員】

あと、もう一つ加えて似たような話になるんですけども、資料4-2に建築中の建物が写っていて、まさに工場棟の西棟すぐの建物になると思うんです。これが建売なのか、民間住宅なのか何なのかがちょっとあれなんですけど。

【事務局】

おそらく、今公図を見ているのですけれども、〇〇さんだと思われます。この方については、所有者に関して同意を得ております。抵当権がついているのですけれども、今言っているのは土地所有者のことです。抵当権者については同意を得られていないです。

【委員】

ちょっと気になったのが、見えてるのが、これが事務所だったらいいんですけど、その〇〇さんが、住宅に審査が結構時間かかるので、その間に売買があつて、とかいうことがなければいいなという確認だけです。

【課長】

補足説明いたします。この物件は事務所でございます。

建売では、開発許可は下ろしてないです。

【委員】

だと、安心しました。そちらも同意のメンバーの中の構成が変わってなければいいなという確認だけです。はい。失礼します。

【会長】

ほかに意見等ございませんか。それでは、裁決を行いたいと思います。まず、議案第1号について、同意するというところでよろしいでしょうか。

■了承■

それでは（第1号議案に）同意することに決めさせていただきます。

【会長】

続きまして第2号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

それでは、第2号議案の提案理由について、ご説明いたします。インデックスの2、第2号議案のところをお開きください。

議案番号 第2号

「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可について」（包括同意案件の報告）

まずは、お配りしておりますお手元の資料をご覧ください。「建築基準法第43条第2項第2号による許可取り扱い基準」と書いているものです。

建築物を建築する場合、敷地が建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接する必要がありますが、この第2号議案は、建築基準法第42条に規定する道路ではない「通路」にしか接していないものなど、通常建築できない計画に対して、許可を受けることにより建築可能となる案件です。資料にもありますが、基準が1から7まであり、基準1と基準2は案件ごとに建築審査会に付議するもの、それ以外の基準3から基準7については、審査会の同意を得たものとし、許可をしたうえで、次の審査会に報告するもの（包括同意案件）とされています。

提案理由に戻りますが、今回は、平成30年度第2回建築審査会でご審議いただいた「建築基準法の一部を改正する法律に伴う、法第43条の取り扱いについて」で、包括同意案件としてご承認頂いた許可基準に該当するものの報告をするものです。

前回の建築審査会から申請のありました43条包括同意案件は全部で14件ございました。

内訳としましては、基準4の公共の用に供する道に接して建築する場合は4件、基準5の既存建築物の建替等で、従前と比べて避難、通行の安全性等が損なわれない場合は3件、基準7の敷地が里道により分断されているが、里道を経由することにより道路に接する場合は7件となっています。

【事務局】

議案書の第2号議案の提案理由の次のページに、14件の許可番号、申請者、申請地、該当基準等をお示した一覧表がございます。

その次のページから、14件分の附近見取図・現況写真、概略図を順番に示しております。左上に資料番号を表示しております。

それでは、資料番号1から順番に、説明いたします。

資料番号の1、場所は落神町で、多喜浜駅から南西へ約400mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は戸建ての住宅で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の2になります。

場所は磯浦町で、西の谷集会所から南西に約150mになります。

右のページが概略図です。

建物用途は分析室で、新居浜市廃棄物対策課が管理する4m以上の道路に接しており、基準4となります。

次のページが資料番号の3になります。

場所は船木国領で、新居浜インターチェンジから北に約450mになります。

右のページが概略図です。

建物用途は倉庫業を営まない倉庫で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の4になります。

場所は松神子三丁目でビッグ松神子店から北西へ約100mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は戸建ての住宅で、4m未満の個人所有の道路に接しており、申請地に至るまで4mとなるよう拡幅協議書を添付し許可しております。基準5-1となります。

次のページが資料番号の5になります。

場所は八雲町で、宗像神社から南に約50mになります。

建物用途は戸建ての住宅で、4m未満の個人所有の道路に接しており、申請地に至るまで4mとなるよう拡幅協議書を添付し許可しております。基準5-1となります。

次のページが資料番号の6になります。

場所は下泉町一丁目で、新居浜商業高校から東へ約300mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は倉庫で、新居浜市農林水産課が管理する4m以上の道路に接しており基準4となります。

次のページが資料番号の7、8、9になります。

7、8、9は申請地が隣接しているため、3件をまとめて1つの資料としています。

場所は松原町で、松原市営住宅から南西に約150mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は長屋で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の10になります。

場所は南小松原町で東中学校から北に約100mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は自動車車庫で、新居浜市管財課が管理する4m以上の道路に接しており、基準4となります。

次のページが資料番号の11になります。

場所は上原二丁目で広瀬公園南側になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の12になります。

場所は垣生一丁目で、垣生小学校から北西に約200mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4m未満の垣生土地改良区及び個人所有の道路に接しており、申請地に至るまで4mとなるよう拡幅協議書を添付し許可しております。基準5-1となります。

次のページが資料番号の13になります。

場所は磯浦町で、西の谷集会所から南に約300mになります。

右のページが概略図です。

建物用途は事務所で、新居浜市廃棄物対策課が管理する4m以上の道路に接しており、基準4となります。

次のページが資料番号の14になります。

場所は山田町で、篠場自治会館から北へ約100mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

以上で、第2号議案の包括同意案件14件の説明を終わります。

【会長】

事務局より、包括同意案件14件の報告がありましたが、特にご質問等ございませんか。

【会長】

それでは、14件の報告案件（議案2号）について特にご意見なければ、了承するという事によろしいでしょうか。

■了承■

【会長】

それでは議案第2号は了承するという事で決定いたします。

議案の審議は、これで終わらせていただきます。事務局から何かありませんか。

【課長】

事務局からですが、次回の予定はまだ立っておりません。予定が1件話がありますが、決定事項ではないので、まだご案内できる状況ではございません

以上、事務局からのお知らせです。

【会長】

以上をもちまして建築審査会を終わらせて頂きます。
ありがとうございました。