

平成30年度第1回新居浜市建築審査会 会議録

- | | |
|--------|------------------|
| 1 開催日時 | : 平成30年9月26日(水) |
| | 午後3時30分から午後4時30分 |
| 2 開催場所 | : 新居浜市役所5階 53会議室 |

【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「平成30年度第1回建築審査会」を開催いたします。会に先立ち、建設部長 赤尾よりご挨拶申し上げます。

【部長】

建設部長の赤尾でございます。平成30年度第1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「建築基準法第48条第7項ただし書の許可について」、第2号議案として「建築基準法第43条第1項ただし書の許可について」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3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。

次に、新委員のご紹介ですが、昨年7月1日付けで、お二人の方を選任いたしました。

建築分野では柚山一利委員、公衆衛生分野では、三木由香里委員を選任しております。

柚山委員、三木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（左から）より、順番に自己紹介をお願いいたします。

【委員】

私、高橋正明と申します。仕事は弁護士をしています。大分、古くから建築審査会委員として長い間やってきております。今後ともよろしく願いいたします。

【委員】

アキフォルム設計の佐々木と言います。建築設計分野になります。よろしく願いいたします。

【委員】

失礼します。柴田晋八郎ですが、行政の長い間仕事をさせていただきました。よろしく願いいたします。

【委員】

神野勝太でございます。新居浜商工会議所の現在副会長をやっております。よろしくお願いいたします。

【委員】

株式会社サニー不動産の松本と申します。新居浜の宅建協会の支部長を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】

失礼します。新しく委員になりました三木と申します。この市役所で保健師として長年携わっております。よろしくお願いいたします。

【委員】

新居浜の阿島のほうで設計事務所をしております柚山と申します。初めてで不慣れな部分があるかと思いますがよろしくお願いいたします。

ありがとうございます。

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がいかでしょうか？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、いかでしょうか？

【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すが、皆さんいかがでしょうか？

【各委員】

意義なし。

【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。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】

皆さんこんにちは。改めてご挨拶させていただきます。先ほど仕事の方は申し上げましたけれども、建築審査会に要請されているのは、市民の皆様が建てやすい建築行政、それから公衆の安全等、安全に関しての配慮、その調和を図っていくのが、我々建築審査会の使命ではないかと思っております。よろしくお願いいたします。

【課長】

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4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。高橋会長よろしくお願いいたします。

【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っておりますけれども、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、佐々木委員と柴田委員になります。

【会長】

議事録署名者は、佐々木委員と柴田委員ということですので、よろしく申し上げます。

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】

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

建築基準法第48条第7項ただし書きの規定に基づく許可について

(準住居地域内に建築する原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超える自動車修理工場を併設する物品販売業を営む店舗の許可申請について、審査会に同意を求める。)

愛媛県松山市空港通二丁目6番33号 ネットヨタ愛媛株式会社代表取締役社長 玉置 泰(たまおき やすし)様より、敷地の過半が準住居地域である、新居浜市国領一丁目甲1799-4外4筆に、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超える自動車修理工場を併設する物品販売業を営む店舗を建築する許可申請がありました。

建築基準法第48条第7項では、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡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おりますが、同項の規定により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許可した場合においては、この限りで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、同条15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、平成30年9月10日 国領集会所にて開催し、工事期間中

の騒音対策についてや、営業中の屋外照明、騒音対策等についての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。

お手元の議案第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。

「建築基準法」の抜粋でございます。

その第48条において、「用途地域」ではそれぞれの地域によって建築制限があることを規定しております。

その内、第7項につきましては準住居地域内の建築制限が規定されており、別表第二(と)項に掲げるものは建築できません。ただし、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と規定されております。

別表第二(と)項をご覧ください。これは、準住居地域に建築してはならない建築物を具体的に示したものの抜粋でございます。

アンダーラインを引いております第2号で 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの(作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えない自動車修理工場を除く)となっておりますが、今回の計画は、自動車修理工場の部分の面積が約293㎡となっております、準住居地域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、本日ご意見を頂くネッツ愛媛 J.spot (ジェースポット) 新居浜新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。

附近見取図です。

赤で着色した部分が申請地となります。

新居浜インターチェンジ入口交差点より西へ約300mの位置になります。

資料3をお開きください。

用途を示した用途地域図になります。

赤色部分が申請地ですが、この敷地は国道より30mまでの範囲がオレンジ色の準住居地域に指定されており、それより南の範囲は、黄色の第1種住居地域となっております。

建築基準法では、このように2つの地域にまたがる敷地の場合は敷地の過半を占める地域の建築制限を受けることになっております。従いまして、本件の場合は敷地全体での建築制限は準住居地域の制限になります。

次のページ、資料4をお開きください。

現地状況写真です。

写真番号①②は国道11号線に面する部分の状況で

敷地の西側、東側からそれぞれ撮影したものです。
写真番号③は敷地西側の農道を南より撮影したものです。
写真番号④は敷地南東側の市道を東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。建物概要です。

施設の概要といたしまして

建築場所は、新居浜市国領一丁目甲1799-4外4筆です。

用途地域は、敷地の過半が準住居地域です。

防火地域は、指定ありません。

敷地面積は、3981.33平方メートルです。

主要用途は、物品販売業を営む店舗ですが、作業場の床面積が150㎡を超える自動車修理工場を併設しています。

工事種別は、新築です。

建築面積は、1953.09平方メートル

延べ床面積は、2109.87平方メートル

階数は、2階

容積率は、制限の200パーセントに対し53.00パーセント

建蔽率は、制限の60パーセントに対し、49.06パーセント

高さは、10m

構造は、鉄骨造です。

次のページ、資料6をお開きください。

配置図兼1階平面図です。

11号線に面して中古車・新車展示場、駐車場をとり、敷地南側に新車置場、作業スペースを配置する計画になっております。

また、1階にはショールーム、事務室、多目的スペース、作業スペース等が計画されています。自動車修理工場の部分は、濃い緑色部分で床面積が293.81㎡となっています。

次のページ資料7をお開きください。

2階の平面図です。2階には商談コーナー、休憩・会議室等が計画されています。

次のページ資料8をお開きください。

立面図でございます。上から北立面（国道から見た姿）、西立面、南立面となっております。

次のページ資料9をお開きください。

断面図でございます。建物の最高の高さは10メートルです。

本件許可についての考え方ですが、計画敷地の過半以上が準住居地域に指定されておりますために、法的には敷地全体としては準住居地域の建築規制を受けるため、今回建築許可を受けることとなりましたが、国道に面した立地であり、また、敷地は拡大されるものの同様の既存店舗からの建替えであるため、立地の妥当性又は利便性等を考えまして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を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。先程提案理由の説明がありましたけれども、まず現地を視察するかどうかをご審議いただきたいと思います。いかがでしょうか。

【委員】

現況分かりますので。今建っているところですよ。

【事務局】

はい。そうです。

【委員】

現地調査はいらないと思います。

【会長】

それでよろしいでしょうか。

【各委員】

はい。

【委員】

この資料6あたり使って、今までの店舗（中古車販売）、それがどの辺まであったか説明していただけたらと思います。

【事務局】

既存店舗の真西にある愛媛ネッツさんが、今現状の中古用のスペースで販売しているところ全てに全部建物を移設するという事です。

【委員】

要するに今回の、この全てを従来から中古車販売スペースとして使われていたわけですか。

【事務局】

敷地としては持たれていました。中古車置き場になっていました。ただ、全部ではないです。道路に面している、面積は今正確な数字は言えませんが、この真ん中より上を中古車置き場として現在もしております、裏の農地を購入して拡大するという事です。

【会長】

分かりづらいところがありそうですが。

【委員】

いや、今ので十分です。

【委員】

すみません。あの、騒音とかは今までと違って来るんでしょうか。

【事務局】

はい。騒音については、この区域は第2種区域に指定されておりまして、昼間ですね、午前8時から午後7時までは60dB、夕方午後7時から午後10までは50dB以下ということなんですけど、一応予測騒音値では60dBは全て下回っておりまして、50dB超えるのが7時以降なんですけど、7時以降には騒音が出るようなことはしないとお伺いしております。

【会長】

何か視察は省略して、ご質問等他にありましたら。

では、ちょっとよろしいですか。先立って聴聞会を開いてますよね。反対意見がなかったということで、この時の聴聞会について、補足説明、もうちょっと詳しく説明いただけますか。

【事務局】

聴聞会にはですね、一応トヨタの関係者の方が7名ぐらいみえてまして、実際地元の方は3名しかみえませんでした。特に聞かれた話というのは、工事の期間であるとか、あと工事中の騒音対策、あとは営業中の照明、屋外照明とかですね、あと今言われたような騒音対策、そういったことを聞かれておりまして、それに対して回答いたしまして、特に反対意見というのはなかったです。

ご案内は、一応地元の自治会の方に、3つほどあるんですけど、その自治会長さんをお願いしまして、国領集会所のほうで開催しますと。地元の自治会長さんが2名、お世話に頂いた自治会長さんが2名と一般の方が1名、合計の3名がいらっしゃいました。

【会長】

なんか資料3を見ると、東の方に住居があるように思うんですけど。北側にも結構家があるんですかね。

【事務局】

北側？南側ですかね。

【会長】

南側になるのかな。

【事務局】

そうですね、南側には住宅がございます。

【会長】

特にお誘いしたけど、3名の方が。

【事務局】

はい。

【会長】

特に異論はなかったということですか。

【事務局】

そうですね。あと敷地の中で資料6を見て頂いたらわかると思うんですけども、南の面には新車置き場ということで、実際の修理工場は少し中、中央の部分、濃い緑の部分にしておりますので、その辺でちょっと騒音に対しての配慮もしております。

【委員】

資料4のですね、写真3なんですけど白い建物が今回の敷地に入ってくるんですか。

【事務局】

白い建物は入ってないです。この白い建物が現在のネットの建物ということになります。道を挟んで、写真でいう左側が中古車を並べている、そこの部分に新しい建物が建つ予定になっております。

【委員】

この近辺で準住居の割に、泉金属とか、その北側の曾我部鐵工さんとか工場が多いというのは以前からあったということなんですか。

【事務局】

以前から工場等はございました。

【部長】

あの、ちょうどインターからの出口の西側についてはですね、用途地域の変更をこの前行いました。11号線沿いということで、国道の近辺が準住居ということに関しては、今おっしゃったように既存不適格みたいなものがすごく多くて、その辺都市計画のほうで整備が必要かなということ、インターチェンジに近いということもありますし、そういう土地利用を促すということも考えていかなければいけないと考えています。

【委員】

この資料9に断面図が書いていますが、整備工場が新車置き場の道路側になる、道路のほうはやはり車の通行の関係でかなりこっちのほうの騒音がひどいんじゃないでしょうか。どうなんですか。

【事務局】

国道の騒音に関しては、今回の調査では、その辺の想定騒音は資料としてはないんですが、可能性はあると思います。

【会長】

今までは整備工場はなかったんですか。

【事務局】

今までもございました。今回拡大するので。

【会長】

騒音の計算まではできないからしてないんだろうけど、今までのところでしたということですか。

【事務局】

騒音については、予測値で、予測データで算出しております。

【会長】

60 d b 以下だと先ほどありましたよね。それは予想で？

【事務局】

そうですね。全部で11か所についての予測のデータをとっています。

【委員】

すみません。今、部長が言われていた将来の準住居地域、国道沿いのですね、用途地域が将来変更になる可能性は考えられるのでしょうか。

【部長】

32年度に都市計画マスタープランの見直しがございますので、その時点で、新居浜市として企業用地がないということですね、この前変更いたしました光明寺付近であるとか、11号線バイパスが今から長野に向けて伸びていく、その辺りを用途地域的にはそういうものを立地できるようにしてはどうかと今審議は始めております。いろいろアンケートを取りまして、その結果によってということがございますので、最終決定ではございませんけれども、国道にすぐに準住居というのは少し乱暴かなというような気はいたしますので、その辺少し土地利用について見直す可能性はあるかなということですね。

【会長】

三木委員、住居の環境を害するおそれとかそういう観点から何かご心配の点はありますか。

【委員】

そうですね、ちょっとこれを見ただけでは。先ほども騒音のこともお聞きしたんですけど、ご近所の方に、一番健康被害的に考えられるのは騒音かなと思ったので。衛生面では特に問題ないと思いますけど。

【委員】

聴聞会には南の住居の方は来られてるのでしょうか。

【事務局】

住所を見たら、どこの方かはちょっと。一応、自治会長2名と地元の方1名で、住所を調べればわかります。

【委員】

ほとんどの工場、ショールームが国道に面してできてて、ほとんどが整備工場を併設している

んですね。逆にこのプランを見ても、第一種住居地域側の方は新車置き場、整備工場は準住居の方に入れているような、結構考えられて計画していますね。悪くはないのかなと。

【会長】

松本委員、公益上のやむを得ない部分とか何かございますか。

【委員】

少なくともこれについては差し支えないんじゃないかなと思います。反対にやはりこういう風な活用というのは今後もっと考えていくべきじゃないかと思います。

【会長】

色々出ましたけれども他にご意見はいかがでしょう。結局、公益上のやむを得ないかとか環境を害する恐れがないかとかそういう観点で考えて、建築基準法48条の7項で、一応150㎡を超える修理工場は準住居地域にはできないということにはなっているけど、そういう例外を、そういう事情を認めて許可してもよいかという、その調和ですね。まあ、我々の感覚で判断してもよろしいんじゃないかとは思いますが。神野委員特にありませんか。

【委員】

はい、私のあれでは、やっぱり例えば大雑把に言ってこれは許可しないというよりは、やっぱり許可して、大きな目で見たら活性化や市の発展とか、別に公益上異常があつてどうこういう場合じゃないからいいんじゃないかなというような感じはいたします。

【会長】

だいぶ意見が出たようでございますが。ちょっと考えたらいいのではという観点からのご意見はございませんか。もう採決を行ってもよろしいでしょうか。じゃあ他にご意見がございませんので、採決を行いたいと思います。議案第一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。

【各委員】

意義なし。

【会長】

それでは、議案第一号には同意するというところで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1項ただし書の許可申請について」(包括同意案件の報告)

平成11年度第1回建築審査会でご審議いただいた「建築基準法改正に伴う建築基準法第43条第1項ただし書の許可基準について」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28件ございました。前回から約2年経っております。

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21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が7件となっております。

【会長】

現地視察は、報告案件ですので、省略でよろしいでしょうか。

【各委員】

はい。

【会長】

では、省略させていただきます。もう少し詳しい説明を事務局よりお願いします。

【事務局】

議案書の第2号議案の提案理由の次のページに、28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、28件分の附近見取図・現況写真、配置図を順番にお示ししています。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、場所は垣生五丁目で、垣生漁港から南東へ約300mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は倉庫業を営まない倉庫で、土地改良区が管理する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2になります。

場所は東雲町二丁目で、平形橋東側から南東へ約150mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、4m未満の新居浜市が管理する道路に接しており、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3になります。

場所は庄内町三丁目で、南中学校から南東へ約200mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市が管理する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4になります。

場所は一宮町一丁目で市民文化センターから南西へ約200mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市が管理する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5になります。

場所は清水町で、清水漁協団地内になります。

右のページが配置図です。

建物用途は倉庫業を営まない倉庫で、新居浜市の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6になります。

場所は本郷一丁目で、中通自治会館から北に約200mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、4m以上の個人所有の私道に接しており、申請地に至るまで道路の使用同意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7になります。

場所は星越町で、惣開小学校から南東に約350mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、4m未満の個人所有の私道に接しており、申請地に至るまで4m、のど元に関しては2.7mとなるよう拡幅協議書を添付し許可しております。基準5-2となります。

次のページが資料番号の8になります。

場所は阿島二丁目で、阿島土地改良区から北へ約150mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、土地改良区が管理する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9になります。

場所は田の上四丁目で西鳥端（にしとりはな）レクリエーション広場から南に約300mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、4m以上の個人所有の私道に接しており、申請地に至るまで道路の使用同意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10になります。

場所は垣生四丁目で垣生保育園から北に400mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、4m未満の個人所有の私道に接しており、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11になります。

場所は篠場町で、市営篠場団地東側になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市の建築住宅課が管理する4 m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12になります。

場所は岸の上一丁目で、東原自治会館から南へ約100 mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市が管理する4 m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13になります。

場所は垣生三丁目で、マリパーク新居浜から南へ約300 mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は事務所で、新居浜市の港務局が管理する4 m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。

場所は清水町で、清水漁協団地内になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市の農林水産課が管理する4 m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15になります。

場所は坂井町二丁目で、正光寺山（しょうこうじやま）古墳から北へ50 mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、4 m未満の新居浜市が管理する道路に接しており、申請地に至るまで4 m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16になります。

場所は東雲町二丁目で、平形橋東側から南東へ約100 mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市が管理する4 m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17になります。

場所は萩生字治良丸で、市営治良丸団地から南へ約150 mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、土地改良区が管理する4 m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18になります。

場所は清水町で清水漁協団地内になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市の農林水産課が管理する4 m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19になります。

場所は多喜浜三丁目、多喜浜新田橋から西へ約150mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市の港務局が管理する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20になります。

場所は大生院字本村で、市営大生院団地から東へ約50mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、土地改良区が管理する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21になります。

場所は大生院字川口で、川口橋から南西へ約50mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市の道路課が管理する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22になります。

場所は八雲町で、宗像神社の南になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市が管理する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23になります。

場所は下泉一丁目、県立新居浜商業高校から東へ約300mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市の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24になります。

場所は垣生六丁目、垣生六丁目こども広場から南へ100mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、土地改良区が管理する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25になります。

場所は清水町で、清水漁協団地内になります。

右のページが配置図です。

建物用途は住宅で事務所、店舗を兼ねるもので、新居浜市の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26になります。

場所は高津町でドラッグストアマック沢津店から東へ約300mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、4m未満の個人所有の私道に接しており、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27になります。

場所は大生院字岸影で、渦井川橋から南へ約100mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、土地改良区が管理する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28になります。

場所は下泉一丁目で、県立新居浜商業高校から東へ約300mになります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市の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。

以上で、第2号議案の包括同意案件28件の説明を終わります。

【会長】

事務局より、包括同意案件28件の報告がありました。特にご質問等ございませんか。

【委員】

拡幅同意書とか建築後退線とか、その辺の建築後の管理はどうなっているのでしょうか。

【事務局】

一応、まず許可申請ありまして、確認申請がございます。あと完了検査にお伺いして問題なければ完了検査済証を。

【委員】

その後の管理は。

【事務局】

その後々までの管理は、できてないのが実情ではあります。

【会長】

例えば拡幅するときに約束するその履行状況は。

【事務局】

現場の確認はしまして。

【委員】

その辺、この場ではなかなか難しいかもしれないが、やはりその辺、根本的に行政としての方策を条例なり何なりきちっとしたものを。

【事務局】

なかなか狭隘道路の問題というのは全国的な問題でございまして。

【委員】

しかし、どこかでやっぱり解決していかないといけないと思います。それとこの資料3ですけ

ども、これはこういうふうに黄色のL型になっているんですが、これはこっちは入れないんですか。まっすぐは。

【事務局】

おそらくなんですけれども、まっすぐだと4m足りてないんだと思うんです。4m足りないとすると拡幅協議があるので、こういうL型のまわって、ここのルートであれば4mを切ることなく基準法の道に出られますよというルートで申請しているんだと思います。

あの、基準5とか拡幅同意なんですけれども、一応建て替えるときに後退しますという約束をするんですけども、それを頂くようになっています。今回の許可申請をとるから今すぐ後退しなさいという話ではないので、その家を建て替えるときに後退してくださいという同意を印鑑証明つきで求めています。

【委員】

なかなか大変だとは思いますが、できるだけ徹底さしていただければと思います。

【委員】

ちょっといいですか。最近ね、人口減少言われたり、消費税アップのことも考えたりしているんですが、建築確認件数はここ数年どういう推移になっているんでしょうか。申請件数は。

【事務局】

件数は、増えているわけでもなく減っているわけでもなく大体横並びです。

【会長】

今増えているんですか。

【事務局】

今のところはまだ増えてないですね。

【委員】

最近そういう話が出てますもんね。3月までに契約したいっていう。たまに来られます。

【会長】

3月までに契約しておけばいいんですか。

【委員】

3月までに契約しておけば、10月以降に完成でも8%でもいける。来年の10月までに完成するか、3月までに契約しておけば10月過ぎても8%でいける。

【会長】

民間の需要、建築需要を満たすのは、審査会がある程度役目を持っているのですが、厳しくすると家の建築が少なくなってしまうし。

【委員】

ただし書きってある程度、できる方向での条例みたいなもので。

【部長】

包括同意案件自身が、既存の建たない建物の救済措置みたいな意味合いがございますので。

【会長】

他に28件の包括同意案件についてご意見はございませんでしょうか。松本さんは、売買仲介とかやっておられるから、こういう問題には突き当たるんですかね。

【委員】

突き当たりますね。もう本当にあと1cm、あと2cmというのは往々にしてあります。

【会長】

特に他にございませんか。なければ、議案第二号は了承するというで決定いたしたいと思っております。よろしいでしょうか。

【各委員】

はい。

【会長】

では、了承すると決定いたします。

議案の審議は、これで終わりますが、事務局から何かありませんか。

【課長】

本日は、どうもありがとうございました。

さて、次回の建築審査会ですが、11月28日に開催したいと考えております。

と言いますのは、建築基準法の改正が平成30年6月27日にごさしまして、建築審査会に関するものとして、43条但し書き書き許可についても一部改正がございました。

内容は、43条但し書き許可の七つの基準のうち、基準4の「公共が管理する4m以上の道路に2m以上接する場合の一部」につきましましては、建築許可ではなく認定に代わり、建築審査会への報告が不要となりました。

その、内容につきまして、詳しいご説明と、取り扱い基準の変更について、議案として報告したいと考えております。会場のほうは3階の応接会議室がとれておりますのでそちらのほうでよろしく申し上げます。以上です。

【委員】

時間は何時ですか。

【事務局】

時間は同じく15時30分からです。

【会長】

会場のほうが狭かったんですけども、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。