

令和 4 年 度

第 2 回 浜松市建築審査会

会 議 録

令和 5 年 3 月 1 日

浜松市役所本庁・北館 1 階 101 会議室

令和4年度 第2回 浜松市建築審査会 会議録

1 日 時 令和5年3月1日(水) 午前9時30分

2 場 所 浜松市役所本庁・北館1階 101会議室

3 次第及び審議結果

1. 開会

2. 議題

・建築許可に係る同意について

第1種住居地域内において許可を必要とする建築物の新築
(自動車販売店舗兼自動車修理工場)

審議結果 同意

3. その他報告等

・建築基準法に基づく包括許可報告

・次年度開催予定連絡

4 出席者

*浜松市建築審査会	会 長	松本 直己
	委 員	寒竹 伸一
	委 員	藤村 有希子
	委 員	中野 江里香
	委 員	若杉 早苗
	委 員	内山 勝徳
	委 員	河合 晴夫

*特定行政庁建築行政課	建築行政課長	鈴木 成幸
	建築安全グループ長	石野 裕也
	建築安全グループ	玉川 陽介
	建築安全グループ	伊藤 浩
	建築安全グループ	益田 晃宏

*事務局建築行政課	建築行政課長補佐	大橋 直哉
	建築総務グループ長	鈴木 貴子

5 傍聴人

なし

6 議事録

1. 開会

- 事務局 建築行政課長 挨拶
(配布資料の確認)
- 松本会長 只今より令和4年度第2回浜松市建築審査会を開会します。
本日は私を含め7名の委員が出席しているため、浜松市建築審査会条例第4条に基づき、本審査会は成立となります。
本日の議事録署名人は寒竹委員と中野委員にお願いします。
議事に入る前に、本審査会の会議公開について、委員の皆様にお諮りします。本会議を公開することにご異議ございませんか。
- 委員 (異議なし)
松本会長 公開といたします。
続いて、傍聴人より報道の為の写真撮影及び音声録音に関する承認の申し出があった場合、承認することにご異議ございませんか。
- 委員 (異議なし)
松本会長 報道の為の写真撮影及び音声録音について承認します。
現時点で、傍聴を希望される方は見えられていませんが、傍聴を希望される方が、会議中に見えられた場合は、そのまま入室させていただきます。

2. 議題

(1) 建築許可に係る同意について

- 第1種住居地域内において許可を必要とする建築物の新築
(自動車販売店舗兼自動車修理工場)

- 松本会長 本日は、第1種住居地域内において許可を必要とする建築物の新築(自動車販売店舗兼自動車修理工場)について審議します。
それでは議題について事務局より説明をお願いします。

【説明】

審議物件の基本情報について説明

- 事務局 対象条項 建築基準法第48条第5項(第一種住居地域の建築物の用途)
計画概要 申請者 スズキ株式会社
代表取締役社長 鈴木俊宏
申請敷地 浜松市西区大平台二丁目148-7、148-8、148-9、148-10
用途 自動車販売店舗兼自動車修理工場
構造 鉄骨造
階数 地上2階
敷地面積 2,568.85 m²
建築面積 1,027.52 m²
延べ面積 1,156.87 m²
用途地域 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
防火地域 指定なし

特定行政庁 課長	<p>処分庁の意見について説明</p> <p>当該申請敷地は、第一種住居地域の用途規制が適用されるため、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50㎡を超えるものは建築できません。</p> <p>本計画は平成12年に建設した既存の自動車修理工場が管理車両台数の増加により、既設の工場では十分な整備点検を行うことが出来ず、適正かつ円滑な点検に支障が生じたことから、不足した規模・機能を補充するための建替えです。</p> <p>本計画の作業場面積は195.10㎡となりますが、敷地前面道路は4車線の幹線道路であり、本計画による自動車交通環境に支障がなく、また、建築計画による環境対策に加え、周辺建物の利用状況も店舗等が多いことから、周辺の居住環境及び自然環境に与える影響に支障がないと判断しました。</p> <p>以上により、幹線道路沿いで、申請建築物の用途、規模及び作業内容から周囲に与える影響が少ないと認められるものと判断し、「建築基準法第48条ただし書による建築許可の取扱いについて」第4の3（1）に該当するため、許可の対象としました。</p>
特定行政庁 許可担当	<p>資料に基づき、適用法令及び計画内容等について説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画内容説明の前に、許可にかかる審査基準について説明 ・ 資料及び図面に基づき、計画内容、第一種住居地域における住環境への影響、及び特定行政庁の判断について説明

【審 議】

松本会長	この件について、ご意見、ご質問等をお願いします。
松本会長	公聴会に利害関係者が3名来ていますが、どのような方が来たのですか。
特定行政庁	<p>店舗や共同住宅の所有者です。</p> <p>共同住宅の居住者については共同住宅所有者が公聴会前に事前に意見がないか確認を行っています。</p> <p>戸建て住宅の所有者も公聴会に来ています。</p>
松本会長	作業中のシートシャッターは閉鎖して運営するのですか。
特定行政庁	<p>その通りです。</p> <p>作業時はセンサー式のシートシャッター使用し、閉店時には重量シャッターを閉鎖します。</p>
藤村委員	平成5年の許可準則で作業場面積の基準が150㎡以内とされている中で、平成24年の指針を適用する理由と150㎡を超える場合に平成24年の指針で示される必要な対策について教えてください。
特定行政庁	平成5年の許可準則は法令に定められた作業場面積を超える場合の許可基準として150㎡以内とされたものです。平成24年の技術的助言は平成5年の許可準則の面積要件を超える際に補足する形で示されたもので、平成5年の許可準則を否定するものではありません。しかしながら、本技術的指針には各項目に対しての具体的な規定までは示されていないため、今回は、許可準則、技術的指針、施行規則を引用し、「幹線道路沿いで

申請建築物の用途、規模及び作業内容から周囲に与える影響が少ないもの」
としての判断基準としました。

藤村委員 平成24年の技術的指針の150㎡を超える場合の必要な対策については、
具体的な基準としては無いため、特定行政庁として個別に150㎡を超える
際の必要な対策がなされているものと判断したという理解でよろしいで
すか。

特定行政庁 その通りです。
計画内容は150㎡を超えていますが、作業場が建物の内部に配置され、
騒音検討により、現況の騒音値以下の計画としているため、必要な対策
がなされていると判断しました。

松本会長 今回は、通常、第一種住居地域の場合に150㎡以内なら許容されている
基準を超えて、準住居地域で許容される300㎡までであれば、幹線道路沿い
で、必要な対策をすることで許容するというものかと思います。今回は
その必要な対策がなされたと判断したということですね。

特定行政庁 その通りです。
騒音検討に加えて、作業場の配置計画や屋上は駐車場として一部のみ
2階建てとすることで高さも抑える計画となっており、その他、風致地
区や景観形成地区にも指定されている地域に位置し、緑化計画も適正に
しているとしていることから、配慮がなされているものとも判断したも
のです。

河合委員 景観形成地区であるため、勾配屋根の形態も協議されているもので
すか。

特定行政庁 所管課とも事前に協議されています。

寒竹委員 景観形成地区で部分的に勾配屋根をつける手法は、意匠的にも景観に
配慮しきれておらず、建物高さや建築コストを上げるだけのものと感じ
られるため、今後、景観形成地区での屋根計画については考えてほしい
と思います。

太陽光パネルの設置位置についても、景観に対して配慮することが望
ましいと感じます。

また、敷地が風致地区や景観形成地区であるため、屋上へ上がるスロ
ープ部分は景観に配慮し、出入口付近の緑地と敷地東側の森林との繋が
りを感じられるような、外壁色の選定や樹木の配置をしてほしいと思
います。

特定行政庁 関係課、申請者に助言として伝えます。

松本会長 その他にご意見、ご質問等が無ければ、同意してよろしいですか。

委員 (異議なし)

松本会長 それでは本件につきましては、同意いたします。

2. その他報告等

・ 建築基準法に基づく包括許可報告

事務局 前回の審査会（令和4年4月13日）以降、本日の審査会までの包括許可件数は、33件（建築行政課：25件、北部都市整備事務所：8件）であり、許可の内容は、接道許可、日影許可、用途許可に関するものです。

・ 次年度開催予定連絡

事務局 予定表の通り、審査会を予定しています。
4月、5月、7月、1月については第2週の水曜日を予定しています。
次回は4月12日を予定しています。
開催が決まりましたら、後日、開催通知とともに連絡いたします。

松本会長 以上をもちまして、建築審査会を閉会いたします。

4. 閉会 午前11時00分