

令和元年度

第2回 浜松市建築審査会

会議録

令和元年6月5日

浜松市役所本館5階 51会議室

令和元年度 第2回 浜松市建築審査会会議録

1 日 時 令和元年6月5日(水) 午前9時30分

2 場 所 浜松市役所本館5階 51会議室

3 審議案件等の概略及び審議結果

1. 開会

2. 議題

(1) 建築許可に係る同意について

- ・第二種住居地域において許可を必要とする建築物の新築
(工場(産業廃棄物を圧縮処理する施設))

審議結果 同意

(2) 建築許可に係る意見について

- ・地区計画の区域内において許可を必要とする建築物の新築
(公衆便所、物置)

審議結果 意見なし

(3) その他

- ・建築基準法の改正について
- ・建築基準法に基づく包括許可報告
- ・次回開催予定連絡

3. 閉会

4 出席者

*浜松市建築審査会	会 長	村田 和彦
	委 員	松本 直己
	委 員	神谷 守
	委 員	中野 江里香
	委 員	藤村 有希子
	委 員	森川 恭徳
*特定行政庁建築行政課	建築行政課長	瀧口 克也
	建築安全グループ長	足土 真一
	建築安全グループ	伊達 孝雄
	建築安全グループ	鈴木 裕人
*事務局建築行政課	建築行政課長補佐	鈴木 吉弘
	建築総務グループ長	金子 亮太
	建築総務グループ	平松 晃帆

5 傍聴人

(報道関係者) 1名

6 会議録

1. 開会

事務局 本日は6名の委員での審議となります。議事に入る前に、「浜松市建築審査会条例第7条」に基づき、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)

事務局 本会議は公開とします。
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)

事務局 報道の為の写真撮影及び音声録音について承認します。
それでは、以降の進行は、村田会長にお願いします。

2. 議題

(1) 建築許可に関わる同意について

- ・第二種住居地域において許可を必要とする建築物の新築
(工場(産業廃棄物を圧縮処理する施設))

村田会長 只今から、令和元年度第2回浜松市建築審査会を開会します。
本日は、委員の半数以上が出席している為、「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神谷委員と森川委員にお願いします。
それでは、議題について事務局より説明をお願いします。

事務局 **資料に基づき、物件について概要説明**

説明概要

該当条項 建築基準法第48条第6項

(第二種住居地域の建築物の用途)

建物概要 用 途 工場(産業廃棄物を圧縮処理する施設)

構造規模 鉄骨造

建築面積 278.62㎡

延べ面積 260.38㎡

用途地域 第二種住居地域

防火地域 指定なし

特定行政庁

資料に基づき、処分庁意見について説明

当該申請敷地は、第二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 m²を超えるものは建築できない敷地ですが、昭和 41 に工場（作業場）として建築され、昭和 51 年 10 月 12 日付けで住居地域に指定されたため、用途に関する不適格建築物となり、昭和 52 年 6 月 14 日には、不適格建築物の登録を受け、現在に至っています。

本計画は、老朽化に伴う建築物の建て替え及び圧縮機の入れ替えを行うものです。計画建築物の延べ面積（260.38 m²）は、既存（119.865 m²）と比べて増加しますが、建て替えにより建築物の安全性が向上するとともに、荷物の積み下ろしを含めた作業を全て屋内で行うことで防音性が向上し、また、敷地の増大によって運搬車両の出入りの際の見通しが改善することから、周辺環境に配慮した計画であると判断できます。

以上により、周辺に対する影響の改善が図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 (2) に該当するため、許可の対象としました。

特定行政庁
許可担当

資料に基づき、物件について説明

浜松市廃棄物処理施設の設置等に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づき、当該敷地から半径100m範囲の住民に対して事前に説明会を行っています。また、自治会と環境保全協定を締結しております。

令和元年5月27日には、建築基準法に基づく意見の聴取を行いました。反対意見はありませんでした。

当計画は、平成21年に近隣の工業地域内へ本社と工場の移転計画を進めてきましたが、近隣住民の反対により計画が頓挫し、当該敷地での建替えとなりました。

以上より、住居の環境を害するおそれがなく、公益上やむを得ないと認めて許可を行おうとするものです。

【審 議】

村田会長

この件について、ご意見、ご質問等をお願いします。

松本委員

既存不適格の建替えではなく、建築基準法第48条の許可とした理由は何ですか。

特定行政庁

建築基準法施行令第137条の7において、既存不適格による許可不要の要件がありますが、今回は、既存の敷地を拡大する点と既存床面積の1.2倍を超える建て替えとなるため、法第48条の許可としています。

松本委員

既存建物はどこまで解体しますか。

特定行政庁

現状の工場及び新規に取得した土地の既存建物を解体します。

松本委員

敷地境界沿いにフェンス等は設置しますか。用途上、安全のためにフェンス等の進入防止策を講じた方が良いと思います。

特定行政庁

現時点ではフェンス等の設置の計画はありません。

藤村委員

新規に取得した土地（135-3）の既存建物の用途は何でしたか。

特定行政庁

飲食店だったと思われます。

藤村委員

新規に取得した土地（135-1）には既存の建物は無かったのですか。

特定行政庁

以前は建物が建っていましたが、焼失して、現在は更地となったと聞いています。

- 中野委員 建物内で作業を行う作業員に対しての騒音、粉塵、臭気等の安全対策は講じられていますか。
- 特定行政庁 特別講じてはませんが、機械の更新により、機械自体の騒音が軽減されると考えております。作業による粉塵、臭気等は発生しません。
- 中野委員 近隣住民の意見の聴取はどのような方法で行いましたか。
- 特定行政庁 浜松市廃棄物処理施設の設置等に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づき、当該敷地から半径100m範囲の住民に対して事前に説明会を行いました。また、別に建築基準法に基づき当該敷地から半径50m範囲の住民に対して公開による意見の聴取を行いました。
- 森川委員 平成21年に別の工業地域へ移転しようとした際の隣接住民の反対理由は何でしたか。
- 特定行政庁 移転を予定していた敷地の隣接地は、昭和58年に開発行為により39区画の宅地分譲がされ、昭和59年には建築協定の認可を受けています。当該敷地は建築協定の範囲外ではあったものの、隣接する住民より、住環境を害するおそれがあるとして、反対運動で事業者が計画を断念しました。
- 藤村委員 移転を計画していた工業地域の土地は、まだ事業者が所有しているのですか。反対を受けたのはいつ頃ですか。
- 特定行政庁 当該土地は、現在も事業者が所有しています。住民側から人的被害及び環境汚染が発生する懸念があるとして、計画撤回を求める陳情書が平成22年7月23日に行政へ提出されています。このような経緯により、不適格建築物の登録を受けてあった今回の計画敷地に建替えを計画したものです。
- 村田会長 用途規制に係る許可については、住民間の意見の衝突が発生しやすいため、今後建築審査会に諮る際には、計画の位置付けや経緯等の説明を詳しくお願いします。
- 村田会長 ご意見、ご質問等が無ければ、同意してよろしいですか。

全員同意

(2) 建築許可に関わる意見について

- ・地区計画の区域内において許可を必要とする建築物の新築（公衆便所、物置）

事務局	資料に基づき、物件について概要説明	
	説明概要	
	該当条項	浜松市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第4条（建築物の用途）
	建物概要	用途 公衆便所、物置
		構造規模 鉄骨造
		建築面積 25.62㎡
		延べ面積 25.62㎡
		用途地域 第一種中高層住居専用地域
		防火地域 指定なし

特定行政庁

資料に基づき、処分庁意見について説明

本計画敷地は、浜北新都市地区計画区域（F：教育施設地区）内に位置しており、現在は遊休地となっています。

本計画は、遊休地の有効活用を図るため、地域住民のニーズに基づき、暫定的に多目的広場の整備を行うにあたって、公衆便所及び物置を新築するものであり、当該計画地区内の健全な都市環境の確保に支障がないと認められるため、許可の対象としました。

特定行政庁

資料に基づき、物件について説明

許可担当

当該敷地は区画整理による地区計画において、小学校用地として定められておりましたが、現状、内野小学校で需要が賄えており、人口推移を見ても現在がピークであるため、当該敷地に小学校を建設する予定は今のところありません。これまで遊休地として活用が図られていなかったため、地元との協議により、永続的な土地利用が決まるまで暫定的な多目的広場として整備するものです。整備内容については、地元自治会からも合意をいただいております。

【審 議】

村田会長

この件について、ご意見、ご質問等をお願いします。

松本委員

内野小学校の現状と今後の計画はどうなっていますか。

特定行政庁

校舎の増築と仮設校舎で対応しています。今後生徒数の減少に伴って仮設校舎を解体する等の対応をしていきます。

村田会長

今後、既存の建替えや統廃合以外に、新規に学校を整備する計画はありますか。当該敷地のように区画整理により学校用地として指定されて、残っている敷地はありますか。

特定行政庁

学校を新設する計画は未定であると聞いています。区画整理による学校用地としては、都田地区に1箇所残っています。（音楽ホール東隣）

村田会長

遊休地の取り扱いについて、市として大枠の方針を定めている計画等がありますか。

特定行政庁

アセットマネジメント推進課で毎年、遊休財産の洗い出しを行っております。新たに遊休地となるような敷地については、庁内の活用希望調査を行い、なければ売却していくというのが基本的な方針となっています。

村田会長

今回の敷地は、その基本方針には該当しないという理解でいいですか。都市計画上必要な土地であるため、具体的な方針が決まるまでの暫定的な活用という考え方で意見を行えばいいですか。

特定行政庁

結構です。

村田会長

委員のみなさんも意見を述べるにあたり、いつまでの暫定的な利用なのか、今後どうする方針なのかを知りたいと思います。次回まで結構ですので、今後の方針を教えてください。

森川委員

多目的広場は地域に関係なく誰でも利用できるのですか。

特定行政庁

詳細は決まっていますが、普段は地域に関係なく誰でも利用でき、団体利用時のみ予約制となる方針です。

中野委員

物置は何を収納するためのものですか。

特定行政庁

広場で使用する用具等を収納するためのものです。

中野委員

使用用途は少年用8人制サッカーに限定されているのですか。

- 特定行政庁 コートはダスト舗装の整備のみで、ラインやゴールを設置しないため、その他のスポーツや地域行事等、多目的に利用できる広場となります。
- 村田会長 地域のための広場とするにあたっては、行政だけではなく地域で維持管理できるようなしくみを考えていく必要があると思います。今後、地域から物置の追加要望等が出た場合、また建築審査会に諮られてくるのか、そのあたりも含めて運営面とよく調整を行ってください。
- 藤村委員 建築許可申請に係る意見という点で考えれば、広場のために便所も物置も必要であると考えられるため、今後の計画で常識的に無駄にならないのであれば、特に意見はありません。
- 村田会長 では、審査会として、建築許可申請に係る意見は無しとしますが、運営面等については、審議の中で出た意見として事業担当部署に申し添えることとします。
- 特定行政庁 いただいた意見については、所管部署に報告いたします。

(3) 報告

・建築基準法の改正について

事務局 令和元年6月25日に改正建築基準法が施行となる予定です。審査会に係る改定部分としては以下の二点です。

- ・第48条16項が追加されました。用途規制の許可について、コンビニや自動車修理工場等、一定の条件の下で、審査会の同意が不要となります。
- ・第87条の3が追加されました。一時的な用途変更の許可について、1年を超える特別興行場等については、審査会の同意が必要となります。

・建築基準法に基づく包括許可報告

事務局 前回の審査会（令和元年5月8日）から今回の審査会までの包括許可件数は北部都市整備事務所と併せて6件でした。

・次回開催予定連絡

事務局 次回は7月3日(水)9:30～本館6階61会議室で審査会を予定しております。議題については、工業専用地域内における住宅の新築の用途許可です。

3. 閉会 午前11時15分