

会 議 録

会 議 の 名 称	平成28年度第2回弘前市建築審査会
開 催 年 月 日	平成28年6月29日(水)
開 始 ・ 終 了 時 刻	9時30分 から 11時30分まで
開 催 場 所	弘前市役所新庁舎3階防災会議室
議 長 等 の 氏 名	弘前市建築審査会会長 津村 浩三
出 席 者	会長 津村 浩三 職務代理者 長利 清文 委員 柳谷 誠 委員 片桐 武志
欠 席 者	委員 中林 弓子
事 務 局 職 員 の 職 氏 名	建設部長 板垣 宣志 建築指導課長 佐藤 久男 建築指導課長補佐 岸 勝浩 建築指導課主幹兼建築審査係長 鎌田 春香 建築指導課主幹兼建築指導係長 熊澤 靖夫 建築指導課主事 葛西 主馬
関 係 人 出 席 者	生活協同組合コープあおもり 理事長 小池伸二 生活協同組合コープあおもり 店舗開発担当 古川栄一 一戸鉄構企画一級建築士事務所 一戸昭文
会 議 の 議 題	・ 議案第3号「用途規制に係る特例許可の同意について」 ・ 議案第4号、第5号「建築物の接道に係る特例許可の同意について」

	<ul style="list-style-type: none"> ・報告 2 件「建築物の接道に係わる特例許可の報告について」
会 議 結 果	<ul style="list-style-type: none"> ・議案第 3 号、第 4 号、第 5 号について、同意する
会 議 資 料 の 名 称	<ul style="list-style-type: none"> ・許可申請書 ・建築基準法関係部分の抜粋
会 議 内 容 (発 言 者 、 発 言 内 容 、 審 議 経 過 、 結 論 等)	別紙のとおり
その他必要事項	<ul style="list-style-type: none"> ・議案第 3 号については、公開。 ・傍聴者 2 名

会議内容

司会

定刻となりましたので、始めさせていただきます。
委員の皆様には、公私ともにご多忙のところ、お集まりいただきありがとうございます。

ただ今から、平成28年度第2回弘前市建築審査会を開会いたします。

本日の案件は、議案第3号「用途規制に係る特例許可の同意について」、議案第4号及び議案第5号は、「建築物の接道に係る特例許可の同意について」、その他報告事項で「建築物の接道に係わる特例許可の報告について」が2件となっております。

本日の議案第3号「用途規制に係る特例許可の同意について」は、申請概要の説明のあと、審議の途中で、現地視察をしていただき、帰庁後、審議を再開していただくこととなりますので、よろしくお願ひします。

本日は、議案第3号に係る関係人として、生活協同組合コープあおもりから理事長の小池伸二様と店舗開発担当の古川栄一様、設計者の一戸鉄構企画一級建築士事務所一戸昭文様が同席しております。

それから、前回4月27日に開催の審査会で同意いただきました、「建築物の接道に係わる特例許可の同意について」の2件につきましては、4月28日付で許可いたしましたので、ご報告いたします。

それでは、お手元の資料1の1ページの次第に従って進めてまいります。

はじめに建設部長よりご挨拶申し上げます。

部長 建設部長を務めております、板垣でございます。

平成28年度第2回建築審査会の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

4月の第1回建築審査会につづき、委員の皆様には、ご多忙のところ、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃から市政各般にわたり、格別のご理解、ご協力をいただき、厚く御礼申し上げます。

さて、皆様もご承知のとおり4月の熊本県を中心に相次いで発生した地震により、現地では甚大な被害を受け、未だ多くの方々が避難生活を余儀なくされております。

地震発生直後には、熊本市からの応急危険度判定士の派遣要請があったことから、当市では、応急危険度判定士2名を派遣し、二次災害防止活動に従事させるなど、被災地支援を行っております。

これまでに1万5,000棟以上が倒壊の恐れがあるとして、全壊、半壊、一部破損など合せると10万棟以上に被害が出ており、国では被害が出た原因を調査分析しており、今後さらに耐震化の促進が求めら

れるものと考えております。

当市では、耐震化の促進を図るため、昭和56年以前に建築されました木造住宅を対象に、補助制度を創設し耐震化の促進に努めているところでございます。

本日の審査会は、諮問案件が3件、報告案件が2件となっております。

途中、現地視察をしていただきますが、十分にご審議、ご議論をお願いいたしまして、私の挨拶といたします。

どうぞよろしくお願いいたします。

司会 それでは、これから審議に入りますが、弘前市建築審査会条例第5条第1項の規定により、会議の議長は会長が務めることになっております。それでは津村会長よろしくお願いいたします。

議長 皆さん、どうもご苦労さまでございます。

本日は、中林委員が欠席しておりますが、弘前市建築審査会条例第5条第2項により、過半数以上の委員が出席しておりますので、会議は成立いたします。

よって、ただちに会議に入ります。

最初に会議の公開について、お諮りします。

諮問3件のうち、議案第3号については、建築基準法第48条第14項の規定に基づき、当該許可に利害関係を有する方を対象に公開による意見の聴取を行っていることから公開とし、議案第4号、議案第5号及び報告事項2件については、個人情報が含まれていることから、会議を非公開にいたしたいと思います。

これにご異議ございませんか。

(異議なしの声あり)

ご異議なしと認めます。

よって、議案第3号は公開とし、議案第4号、議案第5号及び報告事項2件については、非公開とすることに決定しました。

傍聴の方にお願ひします。

議案第4号、議案第5号及び報告事項2件につきましては、非公開になりますので、議案第3号の審議終了後、ご退席いただきます。

会議中は、静粛に傍聴していただき、拍手その他の方法により、公然と可否を表明しないようお願いいたします。

また、写真撮影、録画、録音は行わないようお願いいたします。

なお、議案第3号については、申請概要の説明後に、現地を視察するため、1時間程度、審議を一時中断し、戻り次第、審議を再開いたしますので、あらかじめご了承ください。

次に弘前市建築審査会運営規程第5条第2項の規定による、今回の審査会の会議録署名者を指名いたします。

柳谷誠委員にお願いします。よろしく願いいたします。

それでは、議案第3号「用途規制に係る特例許可の同意について」の審議に入ります。

特定行政庁より説明をお願いします。

特定行政庁

それでは、議案第3号についてご説明いたします。

お手元の資料2の1「議案第3号に係る許可申請書」をご覧ください。

平成28年4月1日付けで、青森市柳川二丁目4番地22の生活協同組合コープあおもり 理事長 小池伸二様から申請があった案件です。

今回の申請は、弘前市大字松原東三丁目2番2、2番3、2番9、2番23の現在のコープあおもり松原店の敷地に、鉄骨造2階建、延べ面積1,761.25㎡の日用品の販売を主目的とする店舗と、それに付

属する鉄骨造平家建の駐輪場19.39㎡の計1,780.64㎡の建築に伴い、用途規制に係る特例許可の申請があったものです。

現在のコープあおもり松原店は、明治30年に日本陸軍第八師団騎兵第八連隊の「覆(おおい)馬場(ばば)」として建てられたものです。昭和51年に弘南生協の店舗として開店し、昭和63年に延べ面積1,485.71㎡に増築されております。

昭和63年の増築の際、申請敷地の用途地域は第二種住居専用地域であったことから、店舗は延べ面積1,500㎡まで建築可能でしたが、平成8年の用途地域の変更により、現在の第一種中高層住居専用地域と第二種中高層住居専用地域に跨るかたちとなり、敷地の半分以上が第一種中高層住居専用地域であるため、現行の規定では、店舗を建築する場合の延べ面積の限度は、原則、500㎡以下となっております。

資料1の4ページをご覧ください。

建築基準法の別表2を抜粋したものです。(は)欄「第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物」とあります。右側に一号から八号までありますが、今回の場合は、五号に該当します。「店舗の用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの」となっております。

また、建築基準法では、基準時以前、今回の場合は、

用途地域が変更された平成8年以前となります。この基準時以前に建築された建築物で、用途、構造が同じで、規模が基準時の延べ面積の1.2倍以内であれば、特定行政庁の許可を必要とせず、通常の建築確認の手続きで、建築できるという規定があります。

今回の建替え計画では、用途が同じで、規模も1.2倍以内となりますが、耐震性が懸念される古いレンガ造から鉄骨造に変わります。建物の耐震化が図られ、近隣の方々への安全性に配慮したものとなりますが、構造が同じでないため、通常の建築確認の手続きのみでは建築することができないものです。

次に資料1の2ページをご覧ください。

建築基準法第48条第3項では、「特定行政庁が良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、または、公益上やむを得ないと認めて許可した場合」は、店舗が500㎡を超える場合でも、建築できることになっているため、今回の許可申請となったものです。

それでは、申請内容をご説明いたします。

資料2の議案第3号の理由書をご覧ください。

先程の説明と一部、重複いたしますが、理由書を読上げます。

1. 現在のコープあおもり松原店の建物は、明治30年に日本陸軍第八師団騎兵第八連隊の覆(おおい)馬場として建設されたもので、それを活用し昭和51年

に弘南生協の松原店としてオープンしました。その後の昭和63年に増築し、延べ面積1,485.71㎡となっております。

2. 建物の老朽化が進み、耐震性が懸念されるため、新築移転の場所を探しましたが、近隣に適地がありませんでしたので、現敷地での建替えを検討しております。

3. 昭和63年の増築の際の当該敷地は、全体が第二種住居地域であったため、店舗の延べ面積は、

1,500㎡まで建設可能でした。

平成9年の用途地域の変更により、現在の第二種中高層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域にまたがる形となったものです。

敷地の過半が第一種中高層住居専用地域になり、建替えるにしても、通常の建築確認の手続きでは、現在と同規模の店舗が建設できないものとなっております。

4. 今回の建替え計画では、用途に変更はなく、規模は、既存の店舗の約1.2倍の1,780.64㎡とし、構造は、耐震化を図るため鉄骨造とし、近隣住民の方々の安全性に配慮した計画としています。

5. 以上の理由から、当該地域における良好な住環境を害する恐れがないと思われるため、建築基準法第48条ただし書きの規定による特例許可を申請したも

のです。

以上が、理由書の内容でございます。

次に配置図をご覧ください。

緑の線が申請敷地となっており、中央のオレンジの線が用途地域の境界となっております。境界線の上は、第一種中高層住居専用地域で、下が第二種中高層住居専用地域となっております。先ほど述べたとおり、敷地の過半が第一種中高層住居専用地域となっております。

青い線が現在の店舗で、赤い線が今回計画しております、店舗となっております。

次に「平面図」をご覧ください。1階は、店舗左側が売場で、右側が作業室などになっており、2階は、職員の休憩室などとなっております。

次に公聴会についてご説明いたします。

特定行政庁が、用途規制に係る特例許可を行う場合は、建築基準法第48条第14項の規定に基づき、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて、公開による意見聴取するための公聴会を開催しなければなりません。

本申請に係る公聴会は、6月8日に開催し、利害関係者125名中、出席者は13名、傍聴者3名、意見を述べた人は5人となっております。

次に、議案第3号の会議録というインデックスが付いている資料をご覧ください。

この資料は、公聴会の会議録でありまして、後ろの方に、意見や要望をまとめた資料を添付しております。

なお、公聴会の会議録につきましては、後程、熟読する時間を設けることとしております。

席上、当該計画に反対する意見は、ございませんでしたが、何点か要望がございましたので、ご説明いたします。

1 西側隣地への日照及び騒音対策について、建替え後の建築物の位置を現在と同じ距離にすることができないか。

2 早朝の納品車の騒音対策について、納品車の出入り時間を今より遅くすることができないか。また、納品車の出入りを広い道路側からのみとすることができないか。

3 早朝の除雪の騒音対策について、駐車場の除雪時間を今より遅くすることができないか。

4 道路除雪について、店舗裏の狭い道路は除雪が行き届いていないので、生協の除雪の際、ついでに除雪してもらえないか。

5 エアコンの室外機の騒音対策について、音がうるさい。

6 惣菜の揚げ物の臭い対策について、臭いがひど

い。以上が付近住民からの要望の内容となっております。

この要望に対する対応については、申請者から説明させていただきます。

関係人 それでは、公聴会で出されたご意見ご要望に対して、コープあおもりとしての対応を申し上げます。

1 番目の西側隣地への日照及び騒音対策についてということですが、西側隣地と建築物との距離は、現在約 5 m、建替え後は 2. 1 m の予定でしたけれども、建築物を東側に 1 m 移動させて 3. 1 m としました。この件について、6 月 8 日に公聴会でご意見をいただいた西側隣地 3 軒の方にそれぞれ説明し、ご理解をいただきました。3 軒の方いらっしゃいましたけれども、〇〇さんは「計画より 1 m 離れるのであれば大変助かる。」、その隣の〇〇さんは、「計画より 1 m 離れて日当たりも現在より悪化しないということであればいい。出した意見に対応していただいてありがたい。」、その隣の〇〇さんは、「双方の希望の中間ぐらいのところなので、いいのではないか。譲歩していただいてありがたい。」ということで、ご理解を得ました。

2 番目の早朝の納品等の騒音対策についてですが、現在セール等の繁忙時には午前 4 時頃から納品車が出入りしています。その時間を 5 時 3 0 分以降に変

更したいと考えております。また、納品車の出入りについては、建替え後は広い道路側からのみということで考えております。

3番目の早朝の除雪の騒音対策については、現在午前5時頃から除雪始まっているんですけども、その時間を午前7時以降に変更すると、ただし、年末等で営業時間が早まったりする場合は午前6時以降とさせていただきたいと思っております。

4番目の道路の除雪については、コープの除雪のついでに公共の道路の方も少しやってもらいたいというご意見ですけども、公共道路については行政で指定した業者が行いますので、こちらでは対応することができないということです。

5番目の室外機の騒音対策についてですけども、現在の機器が、古い型で非常に音もうるさいんですけども、新型の機器は非常に静かになっております。また周囲に防音壁を設置しますので現在よりも改善されます。

6番目、惣菜の揚げ物の臭い対策についてですけども、現在惣菜については、西側の隣地の住居に近い場所で調理しているんですけども、建替え後の新店舗では、惣菜の調理場の位置を変えて、また作業場の気密性も高くなり、排気口の位置も現在より遠い位置に設けますので、臭いについても現在より改善されます。以上

でございます。

特定行政庁

ありがとうございました。

公聴会での要望に対応した結果、申請時の図面に変更がありましたので、議案第3号の資料の後半部分に変更後の図面を添付しております。

以上、申請内容、公聴会の概要を説明いたしましたが、特定行政庁といたしましては、

- ・ 建替え後の規模が、1. 2倍以内であること。
- ・ 建物の耐震化が図られ、店舗利用者や近隣の方々の安全性に配慮されていること。
- ・ 建物の耐震化に伴い、災害時の生活物資の備蓄、供給の拠点となり得ること。
- ・ 付近住民の要望に対して、申請者が一定の対応をすること。

など、現在の環境と差ほど変わらず、災害時には、現在よりも安心して暮らせることから、この地域における良好な環境を害する恐れがないと判断し、許可をしようとするもので、建築審査会の同意を求めるものです。

以上でございます。

議長

申請概要の説明が終わりましたので、ここで、公聴会の会議録の内容を各委員に確認していただくため

に、10分程度時間をとりまして、そのあと現地視察を行いますので、よろしく申し上げます。

(10分経過)

そろそろ時間となりましたので、これから現地視察を行います。

傍聴人の方にお願ひします。

さきに述べたとおり、これから現地を視察するため、1時間程度、審議を一時中断します。

戻り次第、審議を再開いたしますのでよろしく願ひします。

(視察後の審議再開)

皆様、お疲れ様でした。

それでは、議案第3号の審議を再開いたします。

これまで説明がありました、議案第3号につきまして、ご質問やご意見ございませんか。

委員 公聴会には、他の行政機関の保健所とか消防とかは参加されてたんでしょうか。

特定行政庁

参加はしておりません。

消防に対しましては、事前に許可に問題ないという事で消防の同意はもらっております。

委員

借地という事なんです、今後も借地のままなんですか。

関係人

今〇〇さんから、土地・建物とも借りております。新しく立て替えれるというような状況になりました場合になりましたら、〇〇さんから、土地・建物を売買したいということで応じておりますので、その予定にはしております。

議長

他にご意見等はありませんか。

ご意見等がないようですので、議案第3号についてお諮りします。

議案第3号について、同意することにご異議ございませんか。

(異議なしの声あり)

異議なしと認めます。

よって、青森市柳川二丁目4番地12の生活協同組合コープあおもり 理事長 小池伸二様から申請のありました、議案第3号「用途規制に係わる特例許可の同意について」は、同意することに決定し、特定行政庁弘前市長へ同意書を送付することといたします。

傍聴人の方にお願ひします。

これ以降の案件の審議は、非公開となりますので、傍聴人のかたは、ご退席をお願ひします。

(傍聴人退席)

ここで議案第3号の関係人が退席いたします。

(以下非公開)