

平成25年度第1回新居浜市建築審査会会議録

- 1 開催日時 : 平成25年5月22日(水)
午後3時30分から午後5時05分
- 2 開催場所 : 新居浜市役所5階 大会議室

【事務局】

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25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 山田総括次長よりご挨拶申し上げます。

【総括次長】

建設部総括次長の山田でございます。平成25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、第2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制限に関する条例第9条の許可申請について」、第3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。

【事務局】

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。

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。

【事務局】

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、越智委員と神野委員になります。

【会長】

議事録署名者は、越智委員と神野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

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条の許可申請について

(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た建築物への許可申請について、審査会に諮問する)

プライムデリカ株式会社 代表取締役社長 齊藤正義氏より、新居浜市東田二丁目乙1番外19筆の土地に、原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの等を建設するため、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項にかかる許可申請がありました。

条例第5条では、田園居住地区に原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超える施設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項により、市長が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建築物については、この限りでないとしてされています。

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、条例第9条第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第2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25年5月8日 七宝台自治会館にて開催いたしました。

続きまして補足説明をさせていただきます。

お手元の議案書3ページの次のページ資料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。

その条例第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。

続いて、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。

資料1の3ページをお開きください。ページの真ん中に別表第4というのがありますが、これは、田園居住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。

その第1項で アンダーラインを引いております「別表第3の第3項に掲げるもの」というのがありまして、

この条文は、同じ3ページの上に別表第3というのがあり、その第3項、（略の次になります）アンダーラインをひいている部分です。

そこで、「3 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの」

となっておりますが、今回の計画は、150㎡を超える大規模な工場のため特定用途の条例第5条では、田園居住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、本日ご意見を頂くプライムデリカ株式会社 新居浜工場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。

なお、この地域につきましては、現在は田園居住地区ですが、今後、産業支援地区検討区域として特定用途制限地域の変更をする予定でございます。

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。

付近見取り図です。

赤で着色した部分が申請地となります。

南国産業の北側になります。

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右側の凡例にありますとおり、特定用途制限地域の、田園居住地区となっております。

次のページ、資料4をお開きください。

現地状況写真と中央が写真方向を示した図です。

写真番号①から⑥が各方面から撮った敷地内の状況です。

写真番号⑦は北側道路の状況で

敷地の北西部分から東方向を写したものです。

写真番号⑧は敷地西側の進入路の状況で

敷地北西から南方向を写したものです。

写真番号⑨⑩は敷地北側道路を西方向に進みまして県道との交差点付近の状況写真です。

次のページ資料5をお開きください。
公図の写しです。
計画地より周辺50mの利害関係を有するかたの範囲を、紺色のラインで示しています。

次のページ資料6をお開きください。計画概要書です。

施設の概要といたしまして
名称が、プライムデリカ株式会社新居浜工場
所在地は、新居浜市東田2丁目乙1番地他19筆です。
主要用途は、食品製造工場
構造階数は、工場棟につきましては、鉄骨造2階建てです。
敷地面積が23,901.35平方メートル。
建築面積が7,881.39平方メートル
延べ床面積が、11,377.11平方メートル
建蔽率が制限の60パーセントに対し、32.98パーセント
容積率が制限の200パーセントに対し47.52%です。
接道は、北側市道で現況は4.69mから5.7mですが
6.52mから8.25mに拡幅予定です。
工場の稼働時間は24時間で
労働人数はピーク時で社員25名、パートさんが120名の予定です。
駐車台数は、172台、駐輪場は、16台の予定です。

次のページ、同じく資料6をお開きください。
公共施設等についてですが
雨水排水は、道路側溝に
汚水排水は、公共下水道に接続します。
消防施設といたしましては、上水道利用の消火栓が既設のものが2か所、新設が1か所の計3か所の予定でしたが、関係課との協議により現在では新設の1か所に代わって、防火水槽を設置する予定です。
関係法令といたしましては、
都市計画法の第29条の開発許可申請が必要となります。

次のページ資料7をお開きください。
敷地内に建物が7棟ございまして、それぞれの面積、高さ、構造等を示しております。

次のページ資料8にその配置を示しています。

西側に工場棟、東側に駐車場を設け、
駐車場の北側に、東から、ごみ処理施設、LPGポンプ室、貯水槽、LPG施設、排水処理施設を配置しております。

工場棟の東側の南の方にトラック運転手用休憩室、北側に駐輪場を配置しております。
敷地の中央には、南北方向に送電線が通っており、16m幅で地役権が設定され建築制限がかかっております。

次のページ資料9をお開きください。

1階平面図です。
東西方向に最大11.5m、南北方向に最大64.5mと大規模なものとなっています。
1階の床面積は約7500㎡です。

次のページが2階平面図です。
2階の床面積は、約3500㎡です。

次のページが立面図です。
上側が、東立面図、下側が北立面図です。
外壁材は、金属断熱サイディングとなっております。

次のページが断面図です。
左下に、断面の位置を示しておりますが、
上側が、a-a断面図で、下側がb-b断面図です。
最高高さが14.4mとなっております。

次のページお開きください。
ドライバー休憩所の図面です。
左上が平面図、その右側が断面図、下側が立面図です。

次のページお開きください。
ゴミ処理施設の図面です。
この施設は、加工工程で発生する野菜くずの破碎・脱水処理を行い減量・減容化を行います。
左下が平面図、その右側が断面図
上側が立面図です。

次のページお開きください。
排水処理施設の図面で、GLレベル（地盤面の高さ）の平面図です。
この施設は、工場から発生する排水の微生物による生物処理を行い、水質を下水道放流基準値以下とするものです。

次のページが同じく排水処理施設の2階床レベルの平面図です。

次のページが同じく排水処理施設の3階床レベルの平面図です。

次のページお開きください。
東西方向に切った断面図です。
地上の最高高さが10.7mです。

次のページお開きください。
LPGポンプ室の詳細図です。
左側に平面図、中央部に断面図、
その上側が立面図になっています。

次のページお開きください。
駐輪場の詳細図です。
左下に平面図、中央上部に立面図
その右側が断面詳細図になっています。

次のページをお願いします。資料10です。
本許可申請に伴う聴取会の報告です。
聴取会については、去る5月8日の午後7時から、七宝台自治会館で開催いたしまして、
出席者は、事務局と申請関係者を除きますと28名でした。

主な意見としましては、建設自体に反対の意見はございませんでしたが、6に示している通りでございます。

1点目といたしまして、
交通の安全性確保のため市道が10m必要ではないか、という要望に対し、
「工場への搬入、搬出車両は4トントラックで行う予定のため6.5mでも離合できると判断している。」
と回答しております。

2点目といたしまして
「県道との交差点には信号が必要。」
という質問に対しまして
「信号機の設置は愛媛県公安委員会に設置要望を行っており、近いうちに予算化を行う予定だが、つく時期は確約できない。」
と回答しております。

3点目といたしまして
「地域の安全性を考慮し、工場の従業員が通勤等で七宝台団地の中を通過しないように」という質問に対しましては、
申請者のプライムデリカから
「入職時には通勤経路の指導を必ず行う。」
と回答しております。

4点目といたしまして

「敷地東側の市管理道路の電柱も交通上危険なのでプライム側へ移設できないか。」
という質問に対しましては、

「これからプライムデリカさんとの協議の中で、了解いただければ敷地への移設も検討していく。」

と回答しております。

5点目といたしまして

「24時間営業だが工場の騒音、臭気は問題ないか？」
という質問に対しましては、

「騒音に対しては、
工場棟については、室外機を設置するが建物自体が七宝台団地から離れているため迷惑をかけることはない。

また、排水処理施設については、音が発生する機器としてポンプとブロアがあるが、壁厚200mmの鉄筋コンクリートで造り、内側には吸音材を張る計画となっているため、外部へ音はほとんど漏れない。

ゴミ処理施設も夜間の稼働はなく、昼間でも野菜くずのみの処理で1回あたり10分から20分程を1日2回ほどで、その後小さな油圧プレスで圧縮をするが、その時間が90分程度かかるが大きな音については心配ないと思う。」

と回答しております。

6点目といたしまして

「高圧線の鉄塔近くに切土があるが、安全性（転倒の恐れ）は大丈夫か？」
という質問に対しましては、

「開発申請の中で検討するが、駐車場にかかる一部分で切るところは出てくるが境界からすべて切るわけではない。」

と回答しております。

その他の意見として

「条例9条に書かれている公益性があるのか。」
という質問に対しましては、

「新たな雇用の創出と、セブンイレブンがすぐに撤退する企業ではなく、長期間立地するであろうということで、市としては総合的に公益性があると判断した。」

と回答しております。

また「今後、臭い、安全面、道路等の説明会はないのか。」
という質問に対しましては、

「聴取会は条例に基づく意見をお伺いする場であり、道路工事業者が決定し作業工程がある程度確定した段階で説明会を開きたいと思っている。」

と回答しております。

また、地域住民の働き口が増えるので工場が来るのはありがたい。という意見もありました。

以上で、議案第1号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、恒例で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。

■ 現地視察無 ■

【会長】

それでは現地視察は省略ということで、進めさせていただきます。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。

【会長】

プライムデリカというのはセブンイレブンの系列なのかイトーヨーカドーの系列になるんですか？。

【事務局】

そう思いますけど、はっきりしたことは。

【会長】

噂ではセブンイレブンに配送するものを作ると聞いたんですが。

【事務局】

セブンイレブンとは関連しております。

【委員】

ここで何を作るんですか？

【委員】

おかずとスイーツです。

【委員】

排水ですけど、食品工場などでかなりの排水が出ると思うんですけど公共下水道に流すということで公共下水道はもう出来ているのですね。

【事務局】

一応これから開発許可申請を出して、開発の中でそのあたりは協議していきます。

【総括次長】

今現在、公共下水は伸びておりません。ただ市の方でそれに合わせて迎えに行くと伺っております。

【委員】

そうとうかなりそういった、日量どれくらいの水を使うというのか大体計算出来ているのですか？

【総括次長】

今、それも合わせて下水道建設課の方で設計を進めているという、市がバックアップせざるをえないと聞いております。

【経済部】

日量については計画日量400t、排水に関しては排水施設の下側に貯留池で一回溜めておくということで、一番近くで同じような構造を茨城県の竜ヶ崎工場で作ってまして、そこも日量400t計画で作っています。その排水データを見ますと24時間で17m³から20m³の間で大体推移していくデータが出ております。

【委員】

公共下水に流せるということになると、これ排水処理施設があるみたいですけど、これはそのまま流せるんですか？

【経済部】

公共下水道の方には下水処理場の方に排水基準下水道法の第12条に該当する施設等から排水する場合、排水基準というものが設けられてまして、それについてその基準値以下になるようにしてから排水をしないとイケないというのが下水道法で定められておりますので、今後下水道処理場と排水計画については協議を進めていくと伺っております。

【委員】

さっきの説明の中で用途地域の見直しと言われていたのですが、見直した場合には今の施設でも出来るような用途地域に変わっていくのですか？

【事務局】

そうですね。今後マスタープランの見直しを近々行いますので、その中でそういったことを考えております。

【委員】

この物件については新居浜市も積極的に誘致を進めているみたいですね、雇用の面とかいろいろありますけど、そういう面からみても公共性はあると思うし問題ないとは思いますが、地元も聴取会の報告書を見ると交通渋滞について相当心配しているみたい

なので、その辺りは、開発行為の中で処理して貰ったらと思います。

【会長】

前の道は6 mですかね。聴取会では10 mしなくてはいけないという意見もあったようですが。

【委員】

11号線との交差点のところは今でもすごい渋滞なんですよ。それでこれが出来るともっと北まで渋滞するのかなという懸念はあるが、それもマスタープランの中で解消していく話もありますので、その辺も含めて考えれば対応できるのかなという感じはしますけど。

【会長】

道路課の方は解消策を考えているのですか？

【総括次長】

道路課の方では、今の現道が5.7 mから4.5 mぐらいですが、これを最低でも6.5 mに拡げるようにしております。

先ほど言われていました県道との交差点のところにつきましては、信号機の設置を県警の方に要望しております、内々ですけれども信号機については工場稼働前に設置するよう図っていただけるようなことになっております。

【会長】

11号線のところは渋滞は無いのですか？

【総括次長】

通勤帰宅時の渋滞は11号線との交差点からケーズデンキのカーブの辺りまであります。そういうこともありまして信号機を設置するのと共に将来的には11号バイパスを早めに船木の方に抜いていただくよう国の方にも要請しております。

【会長】

11号バイパスが出来るまでは今の県道を通って11号線に出て高速につながっていくんですよね。

【総括次長】

そうです。

【会長】

当分は渋滞するかもしれませんね。

【委員】

すいません、質問とダブるかもしれませんが、まずは公共下水道の整備状況、今一番近いところがどこまで出来ているのですか。迎えに行くというのは分かるのですが。

【総括次長】

県道の東側歩道までは来ております。

【委員】

分かりました。もうひとつは、排水ですが先ほど日量400tということで言っていたのですが毎秒にしたら0.003ぐらいだから、量的には多くないですね。ましてや貯留槽を設け、それが溜まって事前に排水するようになるんでしょ。だからずっと溜まりっぱなしということはないんでね、量的には多いことはない。ただ排水設備を浄化設備を設置するからこの浄化設備はどんな浄化設備ですかね、いろいろな処理の方法があると思うんですけどこれは何という処理方法ですか？

資料9の海水処理施設(7)では、酵母反応槽があるが、何か酵母と反応さすのですか？

【経済部】

浄化設備の方式等については私も確認していないところではあるんですが、基本的に今お伺いして問題があるだろうと思われているのが、放流水(p h)が基準値内におさまらないというようなことと聞いておまして、そのp hを基準値内に収めるために少し薬剤を投与してp h調整をして排水をするというような施設だとお伺いしております。あとBODが若干出る可能性があるのもこの酵母反応槽というところでBOD絡みの調整をすると聞いております。

【委員】

分かりました。

【会長】

これは、検査はどこがするのですか？

p hが基準値内にあるかどうかどのように確認するのか？

【経済部】

新居浜市の部署で申し上げると下水処理場が所管しているところになりますので、今後下水処理場とその排水基準の内容等については詰めさせていただくというように伺っております。また、特定施設として下水処理場に届け出をする必要があるという風に伺っておりますので、その届出をした後の、許可行為の中でそういうところも詰めていくと思います。

【会長】

他に何かありませんか？

地域の環境を害する恐れがないかどうかとか、公益性があるのかどうかとか。そういう点から見てどうでしょうか？

【委員】

消火栓の準備はどんな具合でしょうか？

【事務局】

消火栓については既存の消火栓が2か所あるということで、あと1か所設置することだったんですけど、それは消火栓ではなく防火水槽に変更することによって、開発関係では防火水槽40tと20tの槽を施設内側に設ける計画で今開発の方を進めているという風に伺っております。

【会長】

消防庁からはどういう意見が出ているのですか？

【事務局】

今回の特例許可につきましては消防に合議とりまして消防の方からは消防水利について今後総務の警防課と協議の上、開発許可の中で今言われたような水槽の管理等大きさ等について基準に基づき設けていくというような事で開発許可の中で詳細については詰めてくださいというようなお話です。今回の特例に関しては同意するという結論です。

【会長】

ということは、消防も基本的には同意するということですか？

【事務局】

そうです。

【会長】

今後、いろいろ詰めていくことのようにですが、消防水利はこういうことでよろしいですか？

【委員】

そういうことを今後検討してもらおうということで。

【委員】

今の社会は省エネという時代なんですけど、例えばここの中の工場で使う電力について、例えば太陽光で対応するとか、そういうようなところでどれぐらいの受電設備が必要で、その内のどれぐらいが対応するということとかあるのですか？

【経済部】

全体計画建物の方の詳細を現段階でお伺いしているお話で申し上げますと、2階の屋根の部分に太陽光パネルを設置するという計画を進めているという風に伺っております。

24時間で1日当たりどれぐらいの電力を使用していて、その内どれぐらいを太陽光で賄うというのはちょっとそこまでの詳細はお伺いしていませんが、一応今のところ2階部分に太陽光パネルを設置するという事で計画を進めているという風に伺っております。

【委員】

姿図には無いけど、そういったものを取り入れるということですね？

こういう時代だから、市からも話をしてもらえたらと思います。

【会長】

答申に条件付けしてもいいのですが。

【委員】

かなりの電気を使うはずですから。それとさっきの排水のことも当初機械が出来たときは良いんですけど何年も使うと性能が落ちてくるから公共下水ですので下にどんどん悪い水が流れてきてそのチェックのしようがないので、その辺のところは何年かたってもチェックはお願いしたいです。下流ではかなりの負荷になると思う。

【会長】

排水処理から公共下水に出るにあたってp hとか色々調べるのは調べるのですよね？

【委員】

新しい装置の場合は初めは非常に成績が良くてもだんだん性能が落ちてきてそういう風になりやすいので、p hに関しては塩酸などを入れたら調整できるけど、BOD等についてはかなり性能が落ちると思います。だからその辺のところのチェックを受け取り側の方として行って、下水道の方に負荷がかからないようにしてほしいと思います。

【会長】

公益で雇用を促進するとか前評判で言われていますけど、その辺り報告あったと思いますけどもう一度ちょっと報告していただけますか？

【経済部】

一応、創業時の雇用に関しては正社員40名、パートタイマー300名の合計340名体制で起ち上げるという計画になっております。

今後セブンイレブンさんの店舗展開、最終的に590店舗をご計画されているようですが、その590店舗になった段階で概ね570名程度で雇用をしていくという計画になっているという風に伺っております。

【会長】

地域住民からの優先的雇用を図るとかそういう風なことはあるのですか？

【経済部】

聴取会の中でもそのような話が少し出たのですが、近隣の方に来ていただきたいという風にプライムデリカ側からはそのような回答がありました。

徒歩でとか自転車で通勤が出来る方に来ていただくのが非常にありがたいことですよというご説明がプライムデリカ側からはありました。

【会長】

他にどうでしょうか？

【委員】

ひとつだけすいません。交通上の問題で地域住民の方から心配して質問されているんですけど、従業員の人の通勤路については七宝台の中を通らないようにとかいう話が出ていたと思うんですが、これは会社側としてどんな手だてを考えているのですか？

【経済部】

これは就職する際の指示事項なりに当たるのですが、研修等でそういう風なこちら側（七宝台）に行かないようにというようなことで対応していきますということでプライム側からの説明はございました。

【委員】

できるだけ国領高木線を通りますと。そういったことでしょうかね。

【経済部】

そうです。

【委員】

分かりました。

【委員】

多分、市民からいろんな騒音とか交通安全とか臭気についての問題が心配ということがあるようだが、これらは開発許可の中でそれぞれの担当課で協議し解決するようになるのかなと思います。

【会長】

今度この建物の西側手というか北側手に何が出来るか、今空き地になっているでしょ。以前リーガだったかな、あそこが出来ると許可したけどあれはもう取りやめになったんですか？

【事務局】

北側の当初イオンが土地の所有に関しましてはそのまま持っておりまして、一応ことあるごとに確認はするんですが、計画の方は中止とかいうことには至ってない、一応継続で検討しているとお伺いしております。まさに物販店舗等の計画、今現在も進められているということです。タイミングを見ている状況だと思います。

【委員】

そしたらこの土地については、都市計画的な位置付けとしては、あくまで多機能型の拠点ということで、以前から変わっていないのでしょうか？

【事務局】

位置付けは以前から変わっていません。

【会長】

ほかに意見等ございませんか？

無いようでしたら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、同意するという事によろしいでしょうか。

■ 各委員了承 ■

【会長】

それでは議案第1号に同意することに決めさせていただきます。

何か条件を付けるようなことはありませんか？

【事務局】

今後開発許可の手続きもあるので、特に交通計画や排水については許可の中で厳しく指導していくことになると思います。

【委員】

排水については法を遵守するというか、下水道法を守ってほしい。

【会長】

それから交通渋滞にならないように十分に配慮することを条件にこの計画を認めると、いう事を市長への答申とします。

そういう形によろしいですか？

■ 各委員了承 ■

【会長】

続きまして議案第2号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、議案第2号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、議案第2号のところをお開きください。

議案番号第2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条の許可申請について

(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た建築物への許可申請について、審査会に諮問する)

株式会社ハローズ 代表取締役 佐藤利行氏より、新居浜市郷五丁目甲28番1外23筆土地に 床面積の合計が1,500㎡を超える日用品の販売を主たる目的とする店舗等を建設するため、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項にかかる許可申請がありました。

条例第5条では、市街地周辺地区に床面積の合計が1,500㎡を超える日用品の販売を主たる目的とする店舗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項により、市長が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建築物については、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、条例第9条第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第2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25年5月10日 上郷自治会館にて開催いたしました。

続きまして補足説明をさせていただきます。

お手元の資料の資料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。

その条例第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。

続いて、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。

資料1の3ページをお開きください。

別表第1というのがありますが、これは、市街地周辺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。

第1項から次のページの第14項までございますが、4ページの第14項で「前項各

号に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 平方メートルを超えるもの」という条文がございます。

これは、3ページの第13項の(1)から(9)及び、4ページの(10)から(12)までを指しておりまして、それ以外の用途のもの、つまり住宅や、学校、神社等以外の用途で床面積の合計が1500㎡を超える建築物は、建築してはならないものに該当いたします。

本日ご意見を頂く店舗は、1,500平方メートルを超えますので、今回の許可申請が必要となりました。

それでは、つぎに、建築許可申請の内容の説明をいたします。
まず、場所ですが、資料2をお開きください。

付近見取り図です。
赤で着色している部分が、申請敷地です。
城下橋、北東の登尾鉄工跡地になります。

資料3をお開きください。
用途地域図です。
中央の赤色で着色された部分が、申請地です。
右側の凡例にありますとおり、特定用途制限地域の市街地周辺地区となっております。

次のページ、資料4をお開きください。
現地の現在の状況写真です。

写真番号①から④が申請敷地の南東側の県道、多喜浜、泉川線からの現況写真です。
写真番号⑤⑨は申請地の北のほうの現況写真です。
写真番号⑥⑦⑧が西側農道沿いの現況写真です。

次のページ資料5をお開きください。
公図の写しです。
計画地より周辺50mの利害関係を有するかたの範囲を、赤いラインで示しています。

次のページ、資料6をお開きください。
計画概要書です。

施設の概要ですが、
名称は、現在は仮称ですが、ハローズ新居浜郷店です。
特定用途制限地域は、市街地周辺地区です。
所在地は、新居浜市郷5丁目甲28-1他23筆です。

主要用途は、日用品の販売を主たる目的とする店舗
構造・階数は鉄骨造平屋建て
敷地面積は 10,667.05㎡
建築面積は、3,754.52㎡
延べ床面積は、3,419.01㎡です。
建蔽率は、法定の制限値60%に対して35.2%です。
容積率は、法定の制限値200%に対して32.0%です。
営業時間は、24時間です。
駐車場の収容台数は、168台、駐輪場は、70台となっております。

次のページ、同じく資料6をお開きください。
造成については、開発許可が必要ですので、許可のと通りの造成となります。
敷地内の農道は、用途廃止をし払い下げ予定で、水路は付け替え予定となっております。
雨水排水は、改良区管理水路へ放流し、汚水排水は、公共下水道に接続いたします。

関係法令といたしましては、開発許可と、農地転用許可の申請予定です。
大店法の届け出についても県に提出予定です。

次のページ、資料7をお開きください。
建物概要で棟ごとの内容となっております。
店舗以外に、カート置き場を2か所設置いたします。
次のページ、資料8をお開きください。
配置図です。
西側農道沿いに店舗を配置し、店舗の南側と東側に駐車場を設けております。
カート置き場については、店舗の南東部と東側に設置いたします。

次のページ、資料9をお開きください。
平面図です。
南北方向に最大80.4m
東西方向に最大49.5mとなっております。
主な出入口は東側に2か所設けております。
また、建物の北側と南側にテナントが入る予定となっております。

次のページをお開きください。
上側が、南側立面図
下側が、東側立面図になります。

次のページをお開きください。
上側が東西方向に切った断面図
下側が南北方向に切った断面図です。
建物本体の高さは最高10.55m

ですが、南東部分に看板がございまして
その部分の高さは19.95mとなっております。

次のページをお願いします。資料10です。

本許可申請に伴う聴取会の報告です。

聴取会については、さる5月10日の午後7時から、上郷自治会館で開催いたしまして、出席者は、事務局と申請関係者を除きますと23名でした。

主な意見としましては、建設自体に反対の意見はございませんでしたが、6に示している通りでございます。

1点目といたしまして、

「店への進入について、県道から右折する場合、交通渋滞が発生する。」

という意見に対しまして

「警察とも協議したが迂回路がとれず現在の右折計画が妥当ということで協議している。」

と回答しております。

2点目といたしまして、

「平日の交通量調査をしているか。」

という質問に対しまして

「休日と平日の交通量について」別紙の意見の要約のとおり報告しております。

3点目といたしまして、

「夜中に若者が集まるのではないか？」

という質問に対しまして

「警備員を雇い、近隣系列店舗2,3店を巡回するような計画を立てており丸亀店でもオープン後5年間、たまり場にはなっていない。」

と回答しております。

4点目といたしまして、

「建物が、敷地の北側に寄っているが、農道への出入りが危険ではないか？」

という意見に対しまして

「西側出入り口の車路は6mあり建物のすぐ脇から車が出てくるようなことはない。」

と回答しております。

5点目といたしまして、

「理容店はテナントとして出店するのか？」

という質問に対しまして

「現段階では、出店予定はなく、周辺の状況から難しいと考える。」

と回答しております。

6点目といたしまして、

「ゴミ減量のため、レジ袋をなくすのか？」
という質問に対しまして
「レジ袋は無料配布しており対策はしていない。」
と回答しております。

7点目といたしまして、
「雇用はどれくらいか？」
という質問に対しまして
「地元からの採用で約90名くらいになる。」
と回答しております。

その他の意見として
「予期せぬ問題が起きた時にどのような体制で対応するか。」
という質問に対し
「基本的には店長が窓口となるが、岡山本部や四国担当の役員等と連携しながら対応する。」
と回答しております。

「最後に、いろいろな意見が出たが地元としては、近くに大型スーパーが建設されることに対し皆一応は賛成している。
ただ、交通の面であるとか深刻な問題は、これからも警察と協議をお願いしたい。」
という要望がありました。

以上で議案第2号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、現地視察はいかがいたしましょうか。

■現地視察無■

【会長】

それでは現地視察は省略ということで、進めさせていただきます。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】

普通のスーパーではないのか？

【委員】

24時間スーパーです。

【委員】

この計画で一番心配なのは交通渋滞でしょうね。

【委員】

ここはちょうど地盤が道路と道路の間で下がっているんですが、地盤高はどれぐらいになっているかがひとつと、国領川の近くでありながら排水は改良区の水路に流すといったらどの辺で量が戻っていくのか、その二点お伺いしたいのですが。

【会長】

地盤は地上げする予定はないのですか？

【事務局】

これから開発許可の申請が出てきますのでその中で協議はするんですけど、地盤は上げる計画です。

【会長】

排水は改良区の水路を利用すると書いていましたがどうなんですか。

【委員】

これも開発の中で審査していくんですか。

【事務局】

排水等について開発の中で協議しまして、聴取会にも改良区の方が来られていまして、その排水の件に関しましては今協議中であるというような事を改良区さんの方からお聞きしております。

【委員】

分かりました。では、今はまだ分からないのですね。

【会長】

これは先ほどの工場のように油とかは使わないから、普通の水の事ということでしょうか？

【委員】

はい。雨水排水です。下流でははけ口がないから浸水が北側になる。国領側へ排水してカットするとかがどうだろうかと思う。

【委員】

この場所の問題なんですけど、新居浜市の都市計画のマスタープランの中でこの位置ってどういう関係になっているんですか。例えば今サークルKの前に道路がつきますよね、それで道路が抜けてきたときに用途地域を見直しして変わる可能性があるのか、そ

の辺の将来的な用途地域の絡みでここでないといけないのかなという疑問もありますけど。

【事務局】

現在のところおっしゃる通り位置づけ等はされていないのですが、先ほどのプライムデリカと同様に今年度25年度26年度と市の中のマスタープランの見直しを行っております。それを踏まえてプライムデリカのところについては産業居住地区という形でのインターからの降りてくる道で検討していきたいと聞いております。これにつきまして郷桧の端線が今整備が進んでいるというようなことで近々に線路越えの道路については近々に開通するというようなことを踏まえて幹線道路沿線については所々見直しはしているんですが今のところ駅前から多喜浜に抜ける県道に関して県道の沿線で見直しと言うのはないんですが現実的に城下の辺りも道路沿いだけは用途地域が違うような形で計画されていますので郷桧の端線がつながってきた段階では何らかの位置づけはされるのではと思うんですが、今のところマスタープランの中には挙がっていないような状況で今回の店舗につきましては工場と違って近隣に公益的などころもありまして周辺の同意をある程度取られていますのでこういった許可申請を受理させていただいたのですが、都市計画の方から見直しがあるとは今のところは聞いていないです。

【委員】

多分その地元の反対が無いというのが第一点であるんですけど、やっぱりこれだけ高齢社会になってくると、近隣に物販があるとお年寄りは助かりますよね、そういうのもあるので公益性はあると思うんですけど、それと雇用が増えるのでそういった点でどう判断するのか考えることだと思います。

【会長】

今度バイパスが抜けるんですよね。いつになるか分からない？

【事務局】

線路を越えて清掃センターの入り口までにつきましては27年度に、そこからプライムデリカの方に向けてというのは市の方から要望してる段階ですが、何年開通というのはまだ上がっていません。

【委員】

清掃センターのところで一回（道路延伸の）区切りをつけるということでしょう。

【総括次長】

それから南進することについては、市長から県へ強く要望しています。

【会長】

交通渋滞の点と公益性とか考えているかも分かりませんがどうでしょうか？
交差点は混むんじゃないですか。大丈夫なんですか？

【委員】

西側の交差点と敷地にかなりのレベル差があるので、交差点からこの敷地の方へ、今でもそうですけど建物を撤去したら車が飛び込まないようにフェンス設置等の対応を考えてほしい。

【会長】

高低差はどのくらいでしょう？

【委員】

おそらく2mくらいでしょう。

【会長】

同じ高さまでは上げないんですか。それだとは入り口が上がりすぎるんじゃないんですか。建物のところの西側がどれくらいになるのか分からないんですけど。西の高さまで上げたら入り口がかなり上がるんじゃないんですか。2メートルの高さがあるんですか、この図面では。

【事務局】

この図面では交差点のところが一番高低差が高いです。そこから言うと2mぐらいは、現況も工場のところが下がっており、ある程度造成しますがそれを解消するまでは造成しません。

【委員】

この箇所は、車が飛び込まないように対応してくれたらいいと思います。フェンスをすとかそういった事で。

【会長】

24時間営業で青少年の溜まり場にならないとか、そういったご心配とかで何か意見はないですか？

【会長】

ジャスコが出来るときに少し議論があったのですが、ハローズはあまり人が集まらない？そういう青少年が。

【事務局】

聴取会の中でその意見が出まして、元々コンビニであるとかスーパーの中に東高・商業高校が通学路に当たりますので高校生とかがたむろすることが多いということに関してのご意見をハローズさんの方に求められて、ハローズさんの方は特にスーパーと言っても24時間スーパーという形ですので極端に言ったら24時間お客さんが来るというような形になりますので、そういった点で一番地元の方にご迷惑をおかけしてはならないということで警備員につきましても24時間体制で何店舗か掛け持ちになりますけ

ど、もしそういった問題が起これば早い段階で解決をして、そういったことにならないということが一番心掛けているとハローズさんから聴取会の中で回答がありました。

【会長】

地域の公益性があるかとか環境を害する恐れが無いかという点で特にございませんか？

ほかに意見等ございませんか。

■ 特になし ■

【会長】

それでは、裁決を行いたいと思います。

まず、議案第2号について、同意するという事によろしいでしょうか。

■ 異議なし ■

【会長】

特に条件を付けることはないでしょうか？

【委員】

一つだけお願いしたいのは、高津校区の住民にも再度何かの機会の説明をしてもらいたいというのがある。

【事務局】

大店法の関係で説明会が入りますので、ビラ等も配るのですが再度お話しする予定です。

【会長】

では、その点を条件にするということで市長に答申します。

」

■各委員了承■

それでは第2号議案に同意することに決めさせていただきます。

【会長】

続きまして議案第3号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、議案第3号の提案理由について、ご説明いたします。

インデックスの3、議案第3号のところをお開きください。

議案番号 第3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31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17件、基準5の道路に1m以上の水路を介して接する場合は7件、基準6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2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道する場合は6件となっています。なお、基準4、基準5の内1件は、基準4と5の重複した案件となっています。以上です。

【会長】

まとめて31件ありますけど、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。

■ 各委員了承 ■

【会長】

それでは、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3号議案の提案理由の次のページに、31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、31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、場所は中西町で、コープえひめコープ山根から北東へ約400mの位置になります。

写真は、西から東方向を撮ったものです。

次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。

右のページが資料番号の2になります。

場所は清水町で、清水漁業団地内になります。

写真は、西から東方向を撮ったものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市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。

右のページが資料番号の3になります。

場所は庄内町二丁目で、新居浜高専グラウンドの南側になります。

写真は、北から南方向を撮ったものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、里道を介して市道に接道しており、基準7となります。

右のページが資料番号の4になります。

場所は南小松原町で東中から北へ約100 mの位置になります。

写真は、西から東方向を撮ったものです。

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。

右のページが資料番号の5になります。

場所は萩生字岸のしたで、萩生保育園から南西へ約50 mの位置になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次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。

右のページが資料番号の6になります。

場所は船木字高祖で、新居浜ICから北西へ約100 mの位置になります。

写真は、東から西方向を写したものです。

次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。

右のページが資料番号の7になります。

場所は田の上二丁目で、マルヨシセンターから北東へ約150 mの位置になります。

写真は、東から西方向を写したものです。

次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、内法1メートルを超える水路を介して接道しており、基準4、5となります。

右のページが資料番号の8になります。

場所は船木で、新居浜ICから南へ約50 mの位置になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、敷地が里道を介して市道に接道しており、基準7となります。

右のページが資料番号の9になります。

場所は東雲3丁目で東高から南西に約200mの位置になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次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。

右のページが資料番号の10になります。

場所は政枝町1丁目で滝の宮送水場から南へ約150mの位置になります。

写真は、北から南方向を写したものです。

次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。

右のページが資料番号の11になります。

場所は中村2丁目で、白山神社から北東へ約200mの位置になります。

写真は、北から南方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、敷地が里道を介して農道に接道しており、基準7となります。

右のページが資料番号の12になります。

場所は萩生字旦の上で、中萩コープタウンの西隣です。

写真は、南から北方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、内法1メートルを超える水路を介して市道に接道しており基準5となります。

右のページが資料番号の13になります。

場所は喜光地町1丁目で、上部支所から南へ約150mの位置になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次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6となります。

右のページが資料番号の14になります。

場所は中村2丁目で、白山神社から北東へ約200mの位置になります。

写真は、北東から南西方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、敷地が里道を介して農道に接道しており、基準7となります。

右のページが資料番号の15になります。

場所は中筋1丁目で、角野中学校から北へ50mの位置になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、内法1メートルを超える水路を介して市道に接道しており基準5となります。

右のページが資料番号の16になります。

場所は菰生字治良丸で、新居浜自動車教習所から北へ約250mの位置になります。

写真は、東から西方向を写したものです。

次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。

右のページが資料番号の17になります。

場所は角野新田町3丁目で、山根公園から北東へ約50mの位置になります。

写真は、南から北方向を写したものです。

次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。

右のページが資料番号の18になります。

場所は土橋1丁目で国道11号角野交番から北へ約350mの位置になります。

写真は、北から南方向を写したものです。

次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6となります。

右のページが資料番号の19になります。

場所は南小松原町で、東中から北へ約100mの位置になります。

写真は、南東から北西方向を写したものです。

次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。

右のページが資料番号の20になります。

場所は東田1丁目で、東田開発団地から北へ約200mの位置になります。

写真は、北から南方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、敷地が里道を介して市道に接道しており、基準7となります。

右のページが資料番号の21になります。

場所は久保田町3丁目で、金栄小学校から北へ約100mの位置になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次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。

右のページが資料番号の22になります。

場所は中村2丁目で、白山神社から北東へ約200mの位置になります。

写真は、北から南方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、敷地が里道を介して農道に接道しており、基準7となります。

右のページが資料番号の23になります。

場所は船木字元船木で、新居浜ICの東隣になります。

写真は、南から北方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、内法1メートルを超える水路を介して市道に接道しており基準5となります。

右のページが資料番号の24になります。

場所は荷内で、衛生センターから東へ約500mの位置になります。

写真は、南から北方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は物販店舗以外の店舗で、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。

右のページが資料番号の25になります。

場所は土橋2丁目で、土橋公園から北へ約200mの位置になります。

写真は、南西から北東方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は長屋で、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。

右のページが資料番号の26になります。

場所は資料25の南側になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は長屋で、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。

右のページが資料番号の27になります。

場所は船木字元船木で、資料23と同一敷地です。

配置、平面計画等が変更となったため、再度、許可を取り直した案件です。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、内法1メートルを超える水路を介して市道に接道しており基準5となります。

右のページが資料番号の28になります。

場所は中筋町1丁目で、資料15の西隣になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、内法1メートルを超える水路を介して市道に接道しており基準5となります。

右のページが資料番号の29になります。

場所は中筋町1丁目で、資料15の東隣になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、内法1メートルを超える水路を介して市道に接道しており基準5となります。

右のページが資料番号の30になります。

場所は中萩町で、県立病院から南東に約50mの位置になります。

写真は、西から東方向を写したものです。

次のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、新居浜市の農地整備課が管理する4m以上の道路に接しており基準4となります。

右のページが資料番号の31になります。

場所は高田1丁目で、吉岡泉土地改良区から北東に約300mの位置になります。

写真は、上側が北から南方向を、下側が南から北方向を写したものです。

次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。

以上で、第3号議案の包括同意案件31件の説明を終わります。

【会長】

事務局より、包括同意案件31件の報告がありましたが、特にご質問等ございませんか。

■ 特に無し ■

【会長】

それでは、31件の報告案件（議案3号）について特にご意見なければ、了承するということよろしいでしょうか。

■ 各委員了承 ■

【会長】

それでは議案第3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。

【次長】

次回の予定ですが、新居浜駅前区画整理内で、道路内建築物の許可申請の相談が来ております。これが7月に開催される予定の建築審査会にかかるのではないかとということで、委員の皆様には7月の予定を入れていただけたらと思います。よろしくお願ひします。

【事務局】

7月24日、水曜日を予定しております。

【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。