

令和5年度第1回新居浜市建築審査会 会議録

- | | |
|--------|-------------------|
| 1 開催日時 | : 令和5年5月31日(水) |
| | 午前9時30分から午前10時10分 |
| 2 開催場所 | : 新居浜市役所4階 41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「令和5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 三谷よりご挨拶申し上げます。

【部長】

皆さんこんにちは。

建設部長の三谷でございます。令和5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「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条における許可について」、第2号議案として「建築基準法第43条第2項第2号の許可について」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。

これより着座にて進行させていただきます。

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9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。

では最初に、本審査会の建築分野の委員として平成29年7月1日よりご尽力いただきました、柚山一利様が昨年6月11日に逝去されました。心よりご冥福をお祈り申し上げます。

次に、新委員のご紹介ですが、前回、平成30年11月28日に建築審査会が開催されて以降、新たに3名の方を選任いたしました。

経済分野では矢田義久委員、都市計画分野では、佐伯澄男委員、建築分野では政石信行委員を選任しております。

矢田義久委員におかれましては、本日所要のため欠席となっております。

佐伯委員、政石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】

高橋でございます。

仕事は弁護士をしています。

ちょっと長い間この役をさせてもらっているんですけども、引き続いてということでございますので、よろしく願いいたします。

【委員】

皆さんこんにちは。
アーキフォルム設計の佐々木といたします。
建築士会の方から出てますので、よろしく願いいたします。

【委員】

市の行政の方から、出ております柴田晋八郎です。
今後ともよろしく願いいたします。

【委員】

皆さんこんにちは。
マーベラス不動産の佐伯と申します。
新居浜宅建協会から来ております。
2年ほど前に就任して、任期は、先ほど言ったように、来月いっぱいということで、おそらく最初で最後の、お役目となると思っておりますけどよろしく願いいたします。

【委員】

三木と申します。
当市役所で長年保健師しておりまして、公衆衛生の観点からということで参加させていただいております。
よろしく願いいたします。

【委員】

政石と申します。
設計事務所の方に務めさせていただいております。
建築士会の方からさせてもらっている形だと思っております。
よろしく願いいたします。

【課長】

ありがとうございました。
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っておりますがいかがでしょうか。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、いかがでしょうか。

■各委員了承■

【課長】

異議なしということで。

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。それでは、高橋会長さん、前へお移りください。

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】

引き継いでやるようにということでございますので、よろしくお願いいたします。

【課長】

ありがとうございました。

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5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いますが、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、柴田委員と佐々木委員になります。

【会長】

議事録署名者は、柴田委員と佐々木委員ということですので、よろしくお願いいたします。

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】

建築指導課の菰田と申します。よろしくお願いいたします。座って説明させていただきます。

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条第1項の規定に基づく許可について

市街地周辺地区内に増築する工場の許可申請について、審査会に意見を求めます。

新居浜市政枝町三丁目2番11号 協同組合新居浜給食センター 代表理事 高橋 健吉 様より、敷地が市街地周辺地区である、新居浜市政枝町三丁目204-2外6筆に、工場を増築する許可申請がありました。

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5条第1項第1号では市街地周辺地区内には工場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項の規定により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場合においては、第5条の規定は適用し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、また同条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、令和5年5月11日 政枝集会所にて開催し、敷地北側水路の蓋掛けについてや、工事期間中の工事車両の誘導、工事の時間帯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。

「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。

次のページ、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。

次のページをお開きください。ページの中ほどに別表第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。

その第9項で 工場とありますが、今回の計画している給食センターは、建築基準法上の用途の分類では工場となっており、市街地周辺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、本日ご審議を頂く「協同組合新居浜給食センターいづつ増築工事」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。

尚、現在も同じ場所で給食センターとして操業されている件につきましては、既存建築物は昭和58年に新築されており、この条例が施行された平成16年以前の建築物であるため、今現在は既存不適格建築物となっております。

ページ戻りまして条例第6条第1項にはアンダーラインを記しておりますところ増築又は改築が基準時における敷地内ものは第5条の規定は摘要しないとありますが、今回、市内製造業者等へのお弁当の配送をストップさせることなく、施設の改修を行うには、まず東側に工場を増築し、既存工場の改修を行う必要があり、結果として敷地を拡大し、増築工事を行うことで用途の制限が適用されることとなりました。

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。

敷地の位置をオレンジ色でお示ししております。東西に約105m、南北に約55mの敷地です。

資料3をお開きください。

特定用途制限地域図になります。

オレンジ色で示してある申請地付近一帯は、緑斜線の市街地周辺地区となっております。

先ほども説明しました通り、工場は市街地周辺地区に建築してはならない建築物に該当いたします。

次のページ、資料4-1をお開きください。

現地状況写真です。

敷地北側前面道路の東側、西側から撮影したものです。

次のページ、資料4-2をお開きください。

敷地南側の隣地境界線を東側、西側から撮影したものです。

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、新居浜市政枝町三丁目204-2外6筆です。

特定用途制限地域は、市街地周辺地区です。

防火地域は、指定ありません。

敷地面積は、5455.23平方メートルです。

主要用途は、給食センターで建築基準法の用途種別では工場となります。

工事種別は、増築です。

建築面積は、増築部分が1649.67平方メートル、既存部分が1508.31平方メートル、合計で3157.98平方メートル

延べ床面積は、増築部分が1481.66平方メートル、既存部分が2023.90平方メートル、合計で3505.56平方メートル

階数は、2階

容積率は、基準容積率が、200.00パーセントに対して64.27パーセントです。

建蔽率は、基準建ぺい率が、60.00パーセントに対して57.89パーセントです。

高さは、9.65m

構造は、鉄骨造です。

次のページ、資料6をお開きください。

配置図です。

薄いオレンジ色の部分が今回の増築部分となり、敷地東側の点線斜線部分が今回敷地を拡大する部分となります。

次のページ、資料7をお開きください。

作業工程・屋外動線図です。

お弁当の食材搬入から食器回収までの概略ですが、まず建物北東部分プラットホームより食材を搬入し、建物内青色動線の冷蔵庫に保管される食材、調理される食材にそれぞれ分かります。調理された食材は建物中央のプラットホームより搬出されます。

回収動線につきましては建物西側のプラットホームより使用済み食器等が回収され、建物内緑

色動線の洗浄室を通り、食器保管室に保管されます。

また職員の動線につきましては建物南西の職員入口より入り建物内ピンク色動線の更衣室等を経由して工場内に入場します。

次のページ資料8をお開きください。

1階平面図です。左下に色別の用途を示しておりますが、薄いオレンジ色部分が工場で床面積が1701.68平方メートル、緑色部分が倉庫で床面積が413.86平方メートル、濃いオレンジ色部分が事務所で床面積が456.52平方メートル、青色部分が車寄せで床面積が429.15平方メートルとなっております。

次のページ資料9をお開きください。

2階平面図です。緑色部分が倉庫で床面積が196.0平方メートル、オレンジ色部分が事務所で床面積が283.9平方メートルとなっております。

次のページ資料10をお開きください。

立面図でございます。上から北立面（市道から見た姿）、西立面、南立面、東立面図となっております、オレンジ色の部分が今回の増築部分となります。建物全体の最高高さは9.65mです。

次のページ資料11をお開きください。

断面図でございます。

本件許可についての考え方ですが、計画敷地が市街地周辺地区に指定されておりますが、市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工場の増築であるため、立地の妥当性及び利便性等を考え、建築許可申請がなされたものでございます。尚、現工場での操業を行いながらの増築工事となるため市内製造業者等への継続的なお弁当の配給が可能となり、産業発展の一役となることが期待されます。

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。

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】

はい。

【会長】

どうぞ。

【委員】

公聴会をされていますけれども、出席人数何人かということと、北側の水路を蓋掛けってということなので、結構これだけ建物大きくなりますと、車が相当やっぱり出入りしますので、幅員4メートルでかなり狭いかなと思うので、どの辺の範囲内を蓋掛けするのかなという、その2点お聞きしたい。

【会長】

事務局、誰かお願いします。

【事務局】

まず聴取会の方ですが、事務局（市）の方から4名、給食センターさんの関係者の方が4名、あと、地域の市民の方が6名出席されました。

聴取会の内容につきましては、先ほども説明の中でご説明した通り、蓋掛けの件ですとか、工事中の工事車両の誘導、通学路に指定されているそうで、子供さんの通行が多いということで、その辺を心配されている方がおられました。その程度で、特に反対意見等は出ておりません。あと、蓋掛けの件なんですけれども。

【事務局】

北側の蓋掛けについてご説明いたします。

本工事において、給食センター様に全面蓋掛けを強要することはできませんので、市の方へ要望が上がってきたら検討するという形をとらせていただきます。

あと、東西に延びる路線のうち、蓋がかかってないのは、給食センターの前と一部西側の計2ヶ所でございます。できる限り検討はいたしますが、今現在でも、一応離合はできております。あとは、給食センター様のトラックの運用とか、時間帯の配慮をお願いいたしました。

以上で説明を終わります。

【事務局】

補足ですが、今回の増築にあたって従業員でありますとか、作業車の増減等はない予定です。現在の作業車ですが、給食センターの車両は26台ありまして、1日に配送、回収の2回稼働します。また、食品納入業者等の車両が1日平均15台、入場しているような状況です。

なので、これ以上になるようなことは今のところは考えられないということを知っております。

【会長】

政石委員、よろしいですか。特にございませんか。

【委員】

はい。

【会長】

他に意見がないということでございましたら、採決をしたいと思いますが、議案第1号について、同意するということがよろしいでしょうか。

■各委員了承■

【会長】

了承いただいたということで、次進めたいと思います。

【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2項第2号の規定に基づく許可について」（包括同意案件の報告）

平成30年度第2回建築審査会でご審議いただいた「建築基準法の一部を改正する法律に伴う、法第43条の取り扱いについて」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29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8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は11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する場合は10件となっています。

【事務局】

議案書の第2号議案の提案理由の次のページに、29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、29件分の附近見取図・現況写真、概略図を順番に示しております。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、場所は宇高町二丁目で、高津小学校から南へ約250mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、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2になります。

場所は政枝町一丁目で、滝の宮送水場南側になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、新居浜市水源管理課が管理する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3になります。

場所は山田町で、篠場自治会館北側になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4m未満の農道及び市農林水産課が所有する道路に接しており、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。

す。基準5-2となります。

次のページが資料番号の4になります。

場所は下泉町一丁目で新居浜商業高校から北へ約200mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は長屋で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の5と8になります。

こちらは資料番号4の北側隣地で、建物用途は長屋で、基準も同様に基準7となります。

順番が前後しますが、資料番号8は、資料番号5の物件の浄化槽に変更があり、建築確認申請において計画変更が発生したため、再度許可申請をおこなったものです。

次のページが資料番号の6になります。

場所は中村四丁目で、新居浜南高校から西に約450mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4m未満の中村土地改良区及び個人所有の道路に接しており、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7になります。

場所は新須賀町一丁目で、敷島橋西側から南西に約200mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4m未満の農道及び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9になります。

場所は徳常町で市民文化センターから北に約200mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は飲食店で、新居浜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10になります。

場所は上泉町で泉川中学校から南東に約350mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は自動車修理工場で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し国道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の11になります。

場所は庄内町六丁目で、城下橋西側から西に約300mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は共同住宅で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の12になります。

場所は横水町で、県立新居浜病院から北東へ約450mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4m未満の中村土地改良区及び個人所有の道路に接しており、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13になります。

場所は新須賀町一丁目で、市営球場から南へ約300mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもので、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の14になります。

場所は八雲町で、宗像神社から南に約50mになります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4m未満の個人所有の道路に接しており、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15になります。

場所は坂井町二丁目で、正光寺山古墳から北へ50mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4m未満の新居浜市管財課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16になります。

場所は船木字元船木で、新居浜インターチェンジから北へ約200mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は理・美容院で、船木泉川（池田池）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17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。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4m未満の新居浜市管財課及び個人所有の道に接しており、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18になります。

場所は高田二丁目で宇高自治会館から南東に約400mになります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、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19になります。

場所は多喜浜三丁目で、太鼓大橋から南東へ約300mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は倉庫で、新居浜市港務局が管理する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20になります。

場所は新須賀町二丁目で、市営球場から南東へ約200 mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の21になります。

場所は萩生字本郷で、県立新居浜病院から西へ約300 mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道しております。基準7となります。

次のページが資料番号の22になります。

場所は高田二丁目で、宇高自治会館から南東に約400 mになります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4 m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23になります。

場所は下泉一丁目で、新居浜商業高校から東へ約300 mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は共同住宅で、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。

次のページが資料番号の24になります。

場所は上原一丁目で、中萩中学校から南東へ約300 mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は長屋で、敷地が里道により分断されていますが、里道を経由し市道に接道していません。基準7となります。

次のページが資料番号の25になります。

こちらは資料番号24の隣地となり、建物用途は長屋で、基準も同様に基準7となります。

次のページが資料番号の26になります。

場所は東雲町二丁目で平形橋東側から南東へ約150 mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は一戸建ての住宅で、4 m未満の新居浜市管財課及び個人所有の道に接しており、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27になります。

場所は下泉町一丁目で、新居浜商業高校から東へ約300 mの位置になります。

右のページが概略図です。

建物用途は事務所で、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。

次のページが資料番号の28になります。

場所は政枝町三丁目、滝之宮橋から南東へ約200 mになります。

右のページが概略図です。

建物用途は長屋で、中村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29になります。

場所は清水町で、清水漁協団地内になります。

右のページが概略図です。

建物用途は事務所で、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。

以上で、第2号議案の包括同意案件29件の説明を終わります。

【会長】

事務局より、包括同意案件29件の報告がありましたが、特にご質問等ございませんか。

【会長】

ございませんか。

【会長】

了承するということよろしいでしょうか。

■了承■

【会長】

それでは議案第2号は了承するということで決定いたします。

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。

【事務局】

ご審議ありがとうございました。

2件、了承していただきましたので、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、9月27日に開催予定をしております。

と言いますのは、今回の議案1と同じく、新居浜市萩生の特定用途制限地域におきまして、車のメーカーさんの用途規制を解除するための許可が必要な建築物の計画がございます。その内容につきまして、議案として報告したいと考えております。

次回よろしくお願ひします。

以上です。

【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。

本日はありがとうございました。

【事務局・各委員】

ありがとうございました。