

平成 29 年度 第 1 回岩手県建築審査会 議事録

1 日時 平成 29 年 9 月 14 日 (木) 13 : 30 ~

2 場所 岩手県公会堂 1 階 15 号室

3 出席者

(1) 審査会側

中村孝幸会長、三宅諭委員、漆戸宏宣委員、佐藤あすか委員

(2) 事務局 (県) 側

廣瀬建築住宅課総括課長、野里技術主幹兼建築指導担当課長、福地主査、佐々木主査、黒田技師

(3) 釜石市

千葉補佐兼建築住宅係長、佐々木商業まちづくり係長、瀬戸都市計画係長、渡邊主事

4 報道機関及び傍聴者

(1) 報道機関 0 名

(2) 傍聴者 0 名

5 議事等

(1) 開会

(技術主幹兼建築指導担当課長)

ただいまより、平成 29 年度第 1 回岩手県建築審査会を開催いたします。私は本日司会進行を務めさせていただきます建築住宅課建築指導担当課長の野里と申します。宜しくお願いいたします。

本日は、5 名中 4 名のご出席をいただいておりますので、岩手県建築審査会条例第 3 条第 2 項の規定を満たし、当審査会が成立していることをご報告します。

また、本日は諮問事項の経緯説明のため、釜石市様よりご出席いただいておりますので、ご紹介いたします。

【紹介省略】

それでは、審査会の開催にあたりまして、建築住宅課総括課長の廣瀬よりご挨拶申し上げます。

(2) 挨拶

(建築住宅課総括課長)

【挨拶省略】

(技術主幹兼建築指導担当課長)

それでは、議事に入る前に、本日配布しております資料のご確認をお願いします。

まず、「次第」と「委員・事務局名簿」の両面印刷したものが 1 枚、建築審査会に関する資料

といたしまして、1 ページに「建築基準法（抜粋）」、2 ページに「岩手県建築審査会条例」、3 ページに「岩手県建築審査会運営要綱」、4、5 ページに「岩手県建築審査会持廻り審査要領」、6 ページに「岩手県建築審査会の公開・非公開の基準等について（内規）」、7、8 ページに「審議会等の会議の公開に関する指針」を1冊に綴じております。

次に議案書としまして、議事(1)諮問事項ア、次に釜石市復興推進計画等に関する経緯説明書、続きまして諮問事項イ、続きまして議事(2)報告事項をそれぞれ1部ずつ配布してございます。

お配りした資料に不足等あれば、事務局までお申し出いただきたいと思っております。

(3) 議事

(技術主幹兼建築指導担当課長)

それでは、次第3議事に入らせていただきます。審査会の議長は岩手県建築審査会条例第3条の規定により会長が務めることとされておりますので、ここからは中村会長に議事の進行をお願いいたします。

(会長)

【挨拶省略】

始めに議事録署名人を指名したいと思っておりますが、岩手県建築審査会運営要綱第2条により、議長である私から指名させていただきます。

本日の審査会の議事録署名人は漆戸委員と本日欠席の石川委員の代理としまして佐藤委員をお願いしたいと思います。

次に、本日の審査会の公開・非公開について、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

本日は次第に記載のとおり、議事(1)諮問事項2件、議事(2)報告事項1件となります。

まず、諮問事項ア建築基準法第48条第12項ただし書の規定による建築物の許可について及び諮問事項イ建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による建築物の許可について、につきましては、共に申請者が法人の案件であり、申請者から非公開の申し出もございませんので、岩手県建築審査会の公開・非公開の基準1(2)に基づき公開することといたします。

次に、報告事項の「建築基準法第43条第1項ただし書に係る一括同意基準」により許可をなした案件については、個人情報が含まれておりますので、同基準1(1)に該当するため非公開となります。

以上で説明を終わります。

(会長)

それでは、議事(1)諮問事項ア及びイにつきましては公開することとし、議事(2)報告事項につきましては非公開とすることにご異議ありませんか。

[各委員異議なし]

(会長)

ご異議がないようですので、諮問事項は公開、報告事項は非公開といたします。

○議事(1)諮問事項ア

(会長)

それでは、議事に入ります。

(1)諮問事項ア建築基準法第 48 条第 12 項ただし書の規定による建築物の許可については、釜石市において、東日本大震災復興特別区域法を活用した釜石市復興推進計画の基本方針に関連する事項でございますので、事務局と調整させていただき、釜石市復興推進計画等に関する経緯説明については釜石市にお願いすることとしましたので、ご了解いただきたいと思います。

それでは、始めに釜石市より経緯説明をお願いいたします。

(釜石市)

経緯説明書の資料に基づいて説明いたします。右上の地図をご覧くださいなのですが、三角で囲んでいるイオンタウンと書いてある中番庫地区、こちらが今回の場所になります。

釜石市港町二丁目の通称中番庫地区は、古くから製鉄業を主とした工業系の土地利用がなされてきた地区でありました。都市計画用途地域は工業専用地域となっております。

釜石市は、東北横断自動車道釜石秋田線と三陸縦貫自動車道の結節点であることから、釜石港におきましては、県全域を支える流通港湾としての役割が期待されております。先日、県内初となるガントリークレーンが設置されまして、これからの利用がますます期待されているところでございます。同港に隣接する中番庫地区におきましては、その位置特性から、釜石港と一体となった工業系の土地利用の促進が強く求められております。

一方、平成 20 年に行われました岩手県広域消費購買動向調査におきまして、地元購買率が 78.7%となっております。こちら県下 13 市中、12 番目と低く、中番庫地区の上に中心市街地と書いてありますが、当市の中心市街地でありながら、核となる集客施設がなくて、商店街活動は停滞し、空き店舗が増加するなど、震災以前から中心市街地の活性化が市の大きな課題となっていました。

このような状況の中で、平成 23 年 3 月 11 日に東日本大震災が発生し、当該地域は大きな被害を受けました。

震災直後から、市が主導し新しいまちづくりに向け、様々な委員会、懇談会、ワークショップ等の会議を開催しまして、平成 23 年 12 月に釜石市復興まちづくり基本計画を策定いたしました。

この計画は、市民、事業者、民間における様々な団体及び行政が共通の認識を持って取り組むための「まちづくりのビジョン」と、これを具体化するための「施策」をまとめたもので、復興まちづくりを推進するための 4 つの基本方針に沿った 7 つの基本目標と 12 のスクラムプランを掲げております。

基本方針のうち、

- ・災害で失われた住宅や商店、医療・福祉施設、生活関連公共施設、地域コミュニティなどの復旧・復興を速やかに推進し、これまで以上に人やもの、情報の交流が活発となるよう取り組むこと

- ・働き口の確保が最重要であるとの強い認識のもと、水産業など既存の産業の復旧、復興を始め、企業誘致などによる雇用創出に全力で取り組み、生活の安心が確保されるよう努めることとしておりまして、基本目標では商業者の早期事業再開を支援する旨を記載しているほか、スクラムプランの中では、
- ・三陸縦貫自動車道等の整備を踏まえた交流人口の拡大に向けて、中心市街地東部地区における新たな商業拠点空間づくりの検討と、具体的な内容を掲げております。

これらの方針の下、当該地域での大型商業施設の立地が進められました。平成 24 年 2 月にイオンタウン株式会社から釜石市へショッピングセンターの出店構想を提案されまして、中心市街地に近い部分にまとまった土地がないことから、現在工業専用地域となっている地区への建築が検討されました。

本来であれば用途地域を変更し、建築すべきという認識を持っているものの、復興の円滑かつ迅速な推進のためには、復興特別区域法を活用し、「釜石市復興推進計画」を策定し、平成 24 年 8 月に復興特別区域法に基づき国の認定を受けたものでございます。

釜石市復興推進計画では、計画の目標に「被災した事業所等の早期復旧を支援するとともに、中心市街地の東部地区に大型商業施設を誘致することにより、隣接する既存商店街、飲食店街エリアへの人の流れを創出し、活性化を図ること」を基本方針として「釜石東部地区の工業専用地域において、大規模商業施設を整備すること」を掲げており、イオンタウン株式会社のショッピングセンター出店は基本方針に適合するものと特定行政庁である県に認めていただきまして、営業を始めているところでございます。

商店街の復興も途上のほか、商業と賑わいの拠点と位置付けるフロントプロジェクト 1 に整備しております市民ホールなどが完成していないということもございまして、具体的な効果はこれからとなりますが、今時点で次のような効果が見られているところでございます。

- ① オンタウン釜石がオープン後の平成 26 年 10 月に、市独自に買物行動調査を実施しましたところ、地元購買率が 88.5%となり、従前 78.7%から向上しております。加えて、近隣市町村から沢山の方が釜石にお越しいただきまして、市内飲食店を中心に相乗効果が表れてきております。
- ②市が中心市街地東部地区の拠点施設として整備いたしました「釜石情報交流センター」は国内唯一であるミッフィーカフェがあることもあって北は北海道、南は沖縄から沢山の方にお越しいただきまして、当初計画の 5 万人を上回る約 6 万 6 千人に年間で利用していただいております。交流人口の増加が図られていると実感を持っております。

市内外を含めた集客につきましては、復興の大きなテーマであり、大型商業施設のテナントの充実や商店街の再編など、より多くの交流人口増加を図るために、更なる商業機能の充実を図る必要があると認識しております。

また、市と関係者が連携しながら、交流人口の増大、雇用の場の創出及び買い物利便性の向上などに取り組んでいくことで、地域の人々が将来にわたって安心して暮らせるまちづくりにつながるものと理解しています。また、復興推進計画の目標に適合していると認識しております。

このような状況にある中で、市として更なる集客の方法について検討していたところ、イオンタウンさんの方からテナントを充実することを目的として、イオンタウン釜石の店舗エリアの拡大について提案がございました。この内容は復興推進計画にも適合していると判断し、一緒に調整してまいりました。

今回の店舗エリアの拡大については、建築基準法との兼ね合いから、現在のイオンタウン釜石の敷地を分割しての建築となることから、建築基準法第 48 条第 12 項ただし書の許可申請が必要となりますが、新たな店舗の誘致という認識ではなく、既に誘致しているイオンタウン釜石の拡張と考えております。

なお、以前イオンタウン釜石を建築する際の建築審査会におきまして、将来的な用途地域の整合性を図るよう意見が出されました。市においても、この地域の土地利用について見直しが必要と認識しております。市都市計画マスタープランを平成 26 年 3 月に一部改訂しまして、全体を工業系としていたこの地域において、一部を商業系にするなど、用途地域の変更に向けた準備を進めております。

しかしながら、中番庫地区の土地利用につきましては、基本的に工業系の利用を促進するというのが基本的な方針であるものの、その中で復興推進計画の実現に必要な商業用地を確定するには、今は復興途中でございますので困難な状況でございます。

このことから、特区制度を活用した中心市街地の早期復興に向けて官民一体となって取り組み、復興・創生期間が終わる平成 32 年度を目途に、商業施設が立地している区域を用途変更しようと考えております。

用途地域の変更はもちろん認識しておりまして、進めたいところでありますが、一方で、現時点でどの地域を用途変更するか否か確定しないところですので、これを平成 32 年の復興期間が終わるまでに見極めまして、用途変更を進めていきたいと考えております。

以上で説明を終わります。

(会長)

ありがとうございます。引き続き事務局から説明をお願いします。

(事務局)

今回の許可手続きの流れに関係する法律や計画及び申請内容についてご説明いたします。お手元の配付資料の中、建築基準法 48 条の諮問事項アをご覧ください。

始めに建築基準法第 48 条の許可に関する手続きの流れをご説明いたします。

2 ページをご覧ください。図の左上から、許可申請者である株式会社サンデーから特定行政庁の県に対して①の許可申請が平成 29 年 7 月 20 日付けでなされ、②のとおり申請書を受理し、審査いたしました。

次に法に基づく手続きとして③の公開による意見の聴取の開催手続きとして、利害関係のある周辺住民の皆様には開催の通知書を送付し、併せて、④のとおり、意見の聴取の期日等について、3 日前までに公告いたしました。

今回は、利害関係者の皆様には、平成 29 年 8 月 7 日付けの文書で個別に通知させていただいており、平成 29 年 8 月 25 日付けの岩手県報へ公告したところです。

⑤公開による意見の聴取については、平成 29 年 8 月 31 日に釜石市役所第 4 庁舎 3 階会議室で開催しました。なお、公聴会で利害関係者からは、特に意見はありませんでした。そして、本日の⑥建築審査会に諮問し、審議していただき、⑦の同意をいただいた場合は、⑧の許可の手続きとして、申請者に対して許可書を交付することになります。

その後、具体的な建築のための⑨の確認申請の手続きとなります。

次に工業専用地域内における建築物等の規制についてご説明いたします。

3 ページをご覧ください。上段に記載の建築基準法第 48 条第 12 項の規定により、工業専用地域内においては、別表第 2 (を) 項に掲げる建築物は、建築してはならないことが明記してあります。

別表第 2 については 4 ページをご覧ください。今回の計画は、物品販売業を営む店舗ですので、表の(を)項第 5 号に記載のとおり、建築してはならない建築物となります。

3 ページにお戻りください。中段に東日本大震災復興特別区域法における建築基準法の特例の抜粋を記載しています。今回は、この第 15 条の規定により、特定地方公共団体である釜石市が復興推進事業として、工業専用地域である港町二丁目地内の区域を復興産業集積区域として、商業施設を整備することとする復興建築物整備事業を定めた復興推進計画が策定されていることで、用途制限に係る特例を活用しようとするもので、上段の建築基準法の抜粋は復興特区法による読み替えにより、特定行政庁である岩手県が、釜石市が策定した復興推進計画に今回の申請内容が適合すると認めて許可した場合は建築ができることとなります。

5 ページをご覧ください。復興特区法による建築基準法の用途制限の緩和に係る特例の考え方を説明するため、国が作成した資料を抜粋したものととなります。今回の許可申請につきましては、現行の建築基準法で特定行政庁が許可できる場合は、中段右側の特例措置の 1 つ目と 2 つ目の◆に記載がある事項となり、各用途地域の指定の目的に反する恐れがないと認めた場合、公益上やむを得ないと認めた場合に限り許可することができるものですが、特例措置といたしまして釜石市の復興推進計画に定められた基本方針に適合すると認められる場合は、許可できることとなります。

6 ページをご覧ください。平成 24 年 7 月 19 日に策定し、内閣総理大臣の認定を受けました釜石市復興推進計画となります。中段の 4 復興産業集積区域は、今回の許可に係る計画地となる港町二丁目地内となります。

次に、下段の復興建築物整備事業について、①復興推進事業の内容として、工業専用地域においても用途制限の緩和を行うこととされています。

7ページをご覧ください。③特別の措置の内容といたしまして、今回の許可手続きにより用途制限の緩和を行うとされております。その下の米印が、基本方針となっております、工業専用地域において、大規模商業施設を整備することとしております。

8ページをご覧ください。色付けした部分が復興産業集積区域となっているものです。赤い実線部分が今回の申請地となっております。

それでは、次に申請内容について説明いたします。

9ページをご覧ください。こちらは、先程ご説明させていただいた公開による意見の聴取結果の概要及び申請のあった建築計画の概要となります。公開による意見の聴取は、平成29年8月31日に釜石市役所第4庁舎3階会議室で開催しました。利害関係者からの意見については、特にありませんでした。また、建築計画概要については、申請者は、株式会社サンデーとなります。敷地の位置は、釜石市港町2丁目51番1地内です。

敷地面積等は記載のとおりですが、用途地域は工業専用地域で、6ページの復興推進計画の2に記載の隣接する既存商店街、飲食店街エリアへの人の流れを創出するように計画されています。

3建築物の概要ですが、鉄骨造平屋建ての物品販売業を営む店舗1棟、鉄骨造平屋建ての灯油販売所が1棟、床面積の生じない灯油販売所前の雨除け用途の1棟、合計3棟の建築が計画されており、建築物の延べ床面積合計は5,645.01㎡となります。

10ページをご覧ください。今回の建築計画の敷地の付近見取図となります。敷地面積は12,837.81㎡で、北側が既存の商店街、飲食店街がある商業地域となっております。

また、敷地の北東側の工業専用地域には、平成25年3月14日付けで建築基準法第48条第12項ただし書許可したイオンタウン釜石があります。その他にエヌエスオカムラ工場様、釜石グリーンセンター様、釜石飼料様の建築物があります。

図面右下が敷地における建物の配置を示す配置図となります。図面の下が北側となっています。申請建物1については、物品販売業を営む店舗となっていて、進入計画は釜石市道から駐車場に入る計画となっています。

また、申請建物2については、灯油販売所となります。

なお、点線部分は、灯油を貯蔵するため、地下に埋設する灯油貯蔵施設を示しています。

11ページをご覧ください。物品販売業を営む店舗の1階平面図になります。

風除室Aが、一般来場者の出入口、従業員は図面の左側のバックヤード周辺から出入することとなる予定です。また、自動車を修理するためにカーピットを設けた施設となっています。

店舗部分の面積は5,453.43㎡、カーピットの面積は188.99㎡となっています。

なお、申請の計画では、自動車の駐車台数約235台が計画されています。

また、店舗への商品物品の搬入は、市道を通行して、平面図左側から行うように計画されています。

12ページをご覧ください。12ページは店舗の立面図となっております。

上段の北側立面図は、既存の商店街側から見たもので、右側部分が一般来場者の出入口、左側部分が店舗への商品物品の自動車による出入口です。

中段は東側及び南側から見たもの、下段は西側から見たものとなっています。

13ページをご覧ください。灯油販売所1階平面図及び正面図、側面図、断面図になります。灯油販売所の面積は、2.59㎡となっています。

なお、申請建物2については、灯油販売所には、キャノピーと記載のある建築物と雨除け施設がございます。雨除け施設の床面積については、十分に外気に開放されていて、かつ屋内的用途に供しないことから、床面積に算入しないものとなります。

14 ページをご覧ください。今回の建築物は表のとおり、釜石市が策定した復興推進計画の基本方針に適合すると認められるものと考えております。判断にあたっては、基本方針への適合、復興推進計画に沿った計画であるか、計画地区は適合しているかについて検討しました。

第一に、釜石市が策定した復興推進計画の基本方針に適合するか否かについて、適合すると判断する理由ですが、資料7ページに記載の建築物の整備に関する基本方針では、釜石市東部地区の工業専用地域において、大規模商業施設を整備することとしています。今回の計画では、物品販売業を営む店舗が、先程釜石市から説明のあった経緯説明の中でもありましたとおり、既存のイオンタウン釜石の店舗エリアの拡大についての提案があり、この内容は市として復興推進計画にも適合していると判断した、旨の記載があることから、釜石市復興推進計画の建築物の整備に関する基本方針に適合すると判断できます。

第二に、復興推進計画の目標に沿っているか否かについては、店舗の入り口をイオンタウン釜石側に計画することから、計画の目標である、隣接する既存商店街、飲食店街エリアへの人の流れを創出することなどに沿った計画であると判断できます。

第三に、復興推進計画に位置付けられた区域に適合するか否かについては、復興産業集積区域である釜石市港町二丁目地内に計画敷地が含まれることから、適合していると判断できます。

以上のことから、釜石市が策定した復興推進計画の基本方針に適合すると判断して許可する方針とするものです。

また、交通量調査についてですが、本計画が工業専用地域内であることから、周囲の既存工場等への影響を想定して交通渋滞についての検討をした結果、国道45号側からの進入に際して、大規模な渋滞が発生しないことを交通量解析により確認しているとともに、今年度中に供用開始予定の国道283号に接続する橋からの出入りを含めて検討したところ、問題となる事項は確認されなかった、との報告書を申請者から許可申請書に添付していただいております。

これらのことから、県としては許可要件を具備しているものと判断しております。

最後になりますが、物品販売業を営む店舗の計画として、営業時間としましては午前7時から午後9時までで、主な販売品目は建設資材、園芸用品、ペット用品、日用品などとなっています。以上で説明を終わります。

(会長)

ありがとうございました。

先ほど公聴会への参加者が1名ということですがけれども、対象者は何名くらいなのでしょうか。

(事務局)

対象者は全部で法人4者となっております、そのうち1名の出席です。

(会長)

わかりました。

ただいまの釜石市と事務局からの説明に対しまして、ご意見、ご質問等はございませんか。

(佐藤委員)

3 ページの建築基準法を復興特区法で読み替えた第 48 条 12 項の確認です。建築してはならない。ただし、特定行政庁が基本方針に適合すると認めて許可した場合その他工業の利便を害するおそれがないと認めて許可した場合、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、この限りでない、というただし書だと思うのですが、基本方針に適合すると認めて許可する場合には、工業の利便を害するか否かの検討はここでは必要ないという理解でよろしいのでしょうか。

(事務局)

復興特区法があとから、今回の東日本大震災で入れ込んだかたちで、元々は工業の利便を害するおそれがないと認めて許可した場合、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合のこの二つが許可要件の原則なのですが、そこに追加というかたちで復興特区法の復興推進計画の趣旨に沿っていれば認められますという流れになります。必ず全部クリアということではないですが、ただ、実際にはそのあたりもクリアすることになります。

(佐藤委員)

読み方としてはこの復興推進計画に適合しているかということですね。わかりました。

(事務局)

補足させていただきますけれども、5 ページに国の資料がありますが、これは復興特区法の特例制度について矢印が描いてありますが、緩和という 2 つの要件のどちらかにというところが、3 つの要件のいずれかに緩和されたということです。

(会長)

釜石市さんの経緯説明書の中で、最後に現時点で商業用地の確定が難しいという記述がありますが、現地を見ると広大な土地ですし、工業系の土地としては空き地の状態であると思うのですが、現時点で、別途の商業施設等の計画というのはあるのですか。

(釜石市)

現時点で確定してこれが進出するというのは、未だないのですけれども、説明させていただいたとおり、できるだけ交流人口の増加をしたい思いがございますので、もしかしたら、復興の平成 32 年までの間、復興推進計画の期間中に進出する可能性はあると思っています。その時には、また今回のように復興推進計画に合致するかとか、その辺を判断させていただきまして、またご相談差し上げたいと思っております。

(三宅委員)

駐車場はそのとおりわかるのですが、入り口は（イオンに）向いているといえば向いているのでしょけれども、駐車場の問題でみると、危険性はないかというか、その配置の問題ですね。そこに対する検討はどうされているのかというところが気になったところです。

一般的な国道にあって、そこからお店に入るというならいいのですけれども、進入と車の配置が違っているんで、これらが本当にこの状態でつながることに問題はないかと、疑問はあるのですが。

(会長)

車でないと行けないということですよ。

(三宅委員)

そうですね。この辺りの人以外は皆さん車ですよ。車で来られると思うので、だからこそ真ん中にしっかりと歩行者が通れるように、確保したほうがいいと思うのですけれども、プラン的な話しです。

(会長)

プラン上で通路みたいなものがあるのですかね。

意見ということでよろしいでしょうか。

他に何かございますか。

(漆戸委員)

こちらの土地というのは、建築の前提として津波の浸水のあった土地になるのですか。

(会長)

そうですね。

(三宅委員)

おそらく東側の道路沿いの海に近いところは、盛土になっているので、そんなに浸水してこないと思いますね。

(会長)

あとはイオンタウンの建屋に避難するということですね。

(釜石市)

市街地側に立体駐車場を建築してございまして、将来的にはですね避難場所として指定する予定としているのですが、未だ湾口防波堤や防潮堤が完成しないので、そちらの完成を待ちまして、こちらの市街地側の駐車場を公式の避難場所として指定する予定です。それ以外にイオンの屋上の避難場所もございまして、おそらく避難誘導的にはですねサンデーさんからイオンタウンさん

の方へ逃げて、時間に余裕があれば市の指定の方へ逃げてというような段階的な逃げ方になるのではないかと思います。

(会長)

この場合は建屋に逃げるということですね。

(漆戸委員)

そうですね。

(事務局)

申請者側に事務局から質問しておりまして、釜石市の緊急避難場所のマップがあるのですが、そのマップにしたがい避難誘導を速やかにさせていただきます、という回答は頂いているところでございます。

(釜石市)

現時点の避難場所は、この地図で申し上げますと右上に釜石市役所があるのですが、こちらの高台が公式な避難場所になっておりますが、ゆくゆくは市街地側にその場所が移るという予定となっております。

(会長)

浸水高さは3mくらいですか。もうちょっとありますか。

(釜石市)

もうちょっとありましたが、防波堤が完成するとかなり押さえられると思います。

(事務局)

よろしければ避難マップございますので、ご覧ください。

(釜石市)

もう1点ですね、津波避難路を兼ねる橋梁を前に整備しておりまして、復興局から避難路のために整備するというご理解いただいております、避難路として活用するというごことで12月に供用開始です。

(会長)

釜石市さんは、誘致を希望しているということでございますが、いかがでしょうか。

(佐藤委員)

質問よろしいですか。イオンタウンが来てからの地元の購買率が上がって賑わっている、ひいては隣接する既存商店街に賑わいができればいいかという計画かと思うのですが、イオンタウン

ンに沢山お客さんが来ることは良いことだと思うのですが、既存の商店街が賑わっているという印象でも良いのでお聞きできればと思います。

(釜石市)

市でイオンタウンの計画及び隣接するエリアのプロジェクトとしまして、市民ホール、情報交流センター、交流施設を配置しますという計画を出していたんです。こちらの場所の再建が一気に進みました。再建しようかどうか迷っている方、どこで再建するか迷っていた方が、やはり、もう一度市内に戻って商売しようとする方が増えております。

賑わいがいつから出ているかということもあるのですが、今の市民ホールの建設が途中でございまして、そこがすべてできれば通路的に通り易くなるということがございまして、一部その辺が未完成でございすけれども、昨日とかも街中を見えていますと今までは見なかった中学生とか街の中で歩いていたり、イオンタウンの公園で遊んでいたりと、市内のケーキ屋さんがオープンしたとか、少しずつ賑わいがでて来ているのかなと思います。

併せて、震災以降、4つ商店街がございましたけど、その内の3つが解散してしまったのです。ただ、もう一度商売をやりたい方々と地域を盛り上げていきたいという思いがございすので、もう一度商店街と一緒に、4つの商店街のエリアと、もう1つ商店街ができないかとか、一緒に共同事業ができないかとか、街の整備ができないかとか進めて来てございす。イオンさんに来たお客様を少しでも街中に誘導するように一緒に取り組んでおりますので、もう少し見守っていただければと思います。

(会長)

それでは、まとめに入りたいと思います。

議事(1)ア建築基準法第48条第12項ただし書の規定による建築物の許可については、原案のとおり同意することでご異議ありませんか。

[各委員異議なし]

(会長)

ありがとうございました。

それでは、議事(1)諮問事項アにつきまして、原案どおり同意することに決定いたしました。ここで、釜石市さんは退席していただいて結構です。ご協力いただきありがとうございました。

○議事(1)諮問事項イ

(会長)

続きまして諮問事項のイ建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による建築物の許可について、事務局から説明をお願いします。

(事務局)

今回、一関市の用途地域の指定のない区域において、事務所の増築の計画がされて

おり、その敷地が建築基準法の日影に関する規定に適合していないことから、建築確認申請の手続きを行うにあたり、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書許可を得ようとするものです。

資料は、議事(1)諮問事項イとなります。

諮問事項の内容を説明する前に、まず簡単に建築基準法第 56 条の 2 についてご説明いたしますので、資料の 2 ページをご覧ください。こちらは、日影による中高層の建築物の高さの制限について関係法令の抜粋を掲載しております。

3 ページから 4 ページには、建築基準法の別表第 4 を掲載しております。この中で、一定時間以上その地域に日影を生じさせないよう基準が定められております。

また、5 ページには、本県の建築基準法施行条例の日影の区域等の指定に関する条文を掲載しております。条例第 10 条の概要を説明させていただきますと、地方公共団体の条例で指定する区域内にある建築物の冬至日の真太陽時に、実際の太陽が南中する時を基準にして決めた時刻による午前 8 時から午後 4 時までの間において、それぞれ平均地盤面からの一定の高さの水平面が日影となる時間について規定されております。

こちらは、今回の事案である用途地域の指定のない区域を例に表したもので、資料 3 ページから 4 ページの建築基準法別表第 4 と、5 ページの県条例抜粋に今回の用途地域の指定のない区域で下線を引いている部分が 3 ページから 4 ページ(ろ)欄及び(に)欄の各号のうち、岩手県が指定する部分を条例で指定しているものでございます。

これらのことを図にしたものが 6 ページに掲載されておりますので、ご覧ください。

用途地域の指定のない区域の場合については、平均地盤面から 4 m の水平面において、隣地境界線から 5 m を超え 10m 以内の範囲については 5 時間以上日影が生じないようにしなければならず、10m を超える範囲については 3 時間以上日影が生じないようにしなければならないという規定となっております。

6 ページ下段については、法律を守っている図となっておりますので、5 時間日影は 5 m の線の内側にあり、3 時間日影は 10m の線の内側にあります。

2 ページに戻ってご覧ください。しかしながら、2 ページの下線部分、同条第 1 項に「ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。」と規定されているものです。

今回の許可申請のありました物件についてご説明いたします。

7 ページをご覧ください。右上は、付近見取図となっており、申請地については、一関と沿岸を接続する国道 284 号の南側に位置する一関流通団地内に計画するものです。

申請者は岡田運輸株式会社様からの申請で、申請地は一関市滝沢字鶴ヶ沢 7-4 の敷地内に鉄骨造平屋建ての建築物を敷地内に増築する計画において、同一敷地内にある既存建築物からの日影が建築基準法に適合していないことから許可の申請があった

ものです。

申請建築物の敷地内左側にある既存建物(1)と記載されている建築物については、平成2年に新築し、敷地内中央にある既存建物(2)については、平成4年に増築が行われました。その後、平成16年3月25日に岩手県建築基準法施行条例の一部改正により、用途地域の指定のない区域にも日影規制が施行されたことから、この日影規制に関して法が適用される前からある建築物、いわゆる既存不適格建築物となり、用途地域の指定のない区域の規定を超える時間の日影を落としている状況となっております。

8ページをご覧ください。既存建物の現況となります。敷地内の既存建物(1)(2)(3)の現況を示しています。なお、既存建物(3)については、建物の高さが日影の対象となる4m以下の既存建物となっているものです。

9ページをご覧ください。同一の敷地内に二以上の建築物がある場合においては、法第56条の2第2項の規定により、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用するとの規定があるため、棟は別でも敷地内の増築にあたる場合には、同条第1項の規定への適合が必要となるため、今回の敷地についても同項のただし書の規定により許可が必要となったものです。

敷地は、都市計画法に定める用途地域の指定のない区域となっており、現在の日影図は9ページの状況となっております。

今回の増築部分と既存建物を一の建築物とみなした日影を午前8時から午後4時までの間において、時間毎に描いた日影図となっております。

また、10ページは、5時間の日影と3時間の日影となる部分を赤の実線で描いている土地利用状況図となっております。

なお、平成2年当時の事務所については、今回計画敷地内に鉄骨造3階建ての建築物が建てられて既に解体し、概ね同じ配置で今回の鉄骨造平屋建ての事務所を計画しているものです。既に解体した事務所は3階建てで今回の申請建物が平屋建てで建物高さも低いことから、既存不適格建築物の規制される日影時間の増加がないものとなっております。

このことから、今回の増築により周辺の居住環境を害するものではないと事務局として判断したことから、許可を行うにあたり、皆様から同意を頂ければと思います。

なお、今回の申請にあたり、所管する消防署からは平成29年8月29日付けで既に同意を得られております。

また、今後の参考としてこの場をお借りしてご説明させていただきますが、一定の条件に該当する許可案件については、委員の皆様にお集まりいただくのではなく、事務局が各委員の皆様にご説明にあがる持廻りの審査という規定があり、このことについては、11ページにあります「岩手県建築審査会持廻り審査要領」により実施しております。

11ページをご覧ください。持廻り審査事項については、審査要領第2条第1号に規定されているとおり、あらかじめ規定した事項については持廻り審査とすることがで

きます。

12 ページには「要領第 2 条第 1 号に規定する持廻り審査事項」を添付しております。本案件は、表の下段「法第 56 条の 2 第 1 項日影による中高層の建築物の高さ制限」に関する同意であり、中欄の「持廻り審査の対象となる建築物等」にある「法第 3 条第 2 項の規定により、法第 56 条の 2 の規定の適用を受けない建築物の増築であること」に該当します。右欄の「持廻り審査の条件」にあります「増築を行なう部分のみについて、日影規制の審査を行なえば法第 56 条の 2 第 1 項の規定に適合すること」「増築等を行うことによって、既存不適格部分の規制される日影時間の増加がないこと」に該当するものです。したがって、本案件は持廻り審査が可能と判断できるものです。

しかし、今回は、別件の諮問事項がございましたので審査会の場で同意の審議をお願いすることとしました。

今後、同様の案件がある場合には、持廻り審査をお願いし、審査結果の報告につきましては、要領第 4 条に記載のとおり、次回の審査会に報告させていただく場合もありますので、よろしく願いいたします。

13 ページをご覧ください。申請理由について、申請者から許可申請に提出していただいた写しを添付しております。3 建設場所周囲の居住環境についての中で、後段部分で日影を始めとしてクレーム等は一切頂いておりません、との記載がございます。

また、4 では、今回の計画建物は、敷地外に日影を落とす高さではありません。既存建物(2)倉庫棟が以前と同様に日影を落とすこととなりますが、増改築等の計画はございません、の記載があることを説明させていただき、以上で諮問事項の説明を終わらせていただきます。

よろしくご審議の程、お願いいたします。

(会長)

ありがとうございます。

ご意見、ご質問等はございませんか。

(三宅委員)

新開トランスポートシステムズの事務所ができたのは、今の既存不適格建築物ができる前なのか後なのかどちらなのでしょう。

(会長)

前ですね。

(三宅委員)

元々あったところに、あとからこの建物を建てて、日影を生じさせる結果となっている。では建てたときは、まだこの規制はされてなかったということですね。

(事務局)

規制がかかる以前の建物ということで、今では既存不適格扱いということになります。その敷地の中の増築という今回の申請の流れになっております。

(会長)

5時間の日影が影響していると思われるところが、隣の建物の倉庫の壁面ですね。写真を見ると側面に日影が落ちるのですね。

(三宅委員)

そうですね。

これは、倉庫ですかね。

(会長)

倉庫ですね。

流通団地なので住宅等の地域ではないということですね。

10mを超すところの3時間日影がおちるのが管理用通路ですね。あと、点線から少し出ているところですね。

ご意見はございませんでしょうか。

それでは、まとめに入りたいと思います。

議事(1)諮問事項イ建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による建築物の許可については、原案のとおり同意することでご異議ありませんか。

[各委員異議なし]

(会長)

ありがとうございます。

ご異議がないようですので、議事(1)諮問事項イにつきまして、原案どおり同意することに決定いたしました。

○議事(2)報告事項

【非公開につき議事録省略】

(4) その他

(技術主幹兼建築指導担当課長)

中村会長、大変ありがとうございました。

それでは、次第4その他となります。事務局からは、特にありませんが、委員の皆様から何かございますか。

それでは本日ご審議いただきました議事につきまして、本審査会の同意を頂きましたので、審査会終了後、中村会長より同意書に岩手県建築審査会長印を押印いただきたいと思います。

また、議事録の署名については、後日、書類を発送させていただきます。

(5) 閉会

(技術主幹兼建築指導担当課長)

皆様、本日は大変ありがとうございました。

以上をもちまして、平成29年度第1回岩手県建築審査会を閉会いたします。

本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。