

第280回奈良県開発審査会議事要旨

- 日時・場所： 令和5年7月7日（金）13時30分～16時00分
ZoomによるWeb会議
- 出席委員： 中山会長、久保委員、佐藤委員、前川委員、田中委員
- 出席幹事： 建築安全推進課（前田課長）
県土利用政策課（坂本課長）
担い手・農地マネジメント課（甲田課長補佐）
景観・自然環境課（街道課長）
環境政策課（伊吹課長補佐）
水資源政策課（芳川課長）

1 開会宣言等

- (1) 議事録署名委員の選出
議事録署名委員に佐藤委員を選出
- (2) 傍聴人入室
傍聴人 1名（R5-3号議案終了後退室）

2 個別案件の審議

第 R5-1号議案 既存建築物の再活用

(物品販売業を営む店舗(自動車修理工場):大和郡山市)

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

前川委員：今回の計画は既存の建物は完全に取り壊して全く新しいものを建てることになっているが、「既存建築物の再活用」という自然な日本語の解釈と若干違和感がある。「再活用」の具体的な定義が定まっているか。

事務局：建替えも含めて、土地を再活用するという意味と考えている。

田中委員：本案件は審査基準にある「『社会経済状況の変化等によるやむを得ない事情』とは、倒産、廃業、従前建築主の死亡または発展的な新業種への参入等をいう。」のうちどれに当たるか。

事務局：今回の場合は「等」に当たり、瓦が必要なくなってきた状況を鑑みて、本基準に当てはまると判断している。

田中委員：北西に開いたスペースは出入口にあたるか。

事務局：出入口にあたる。西側は基本的に従業員が使う出入口として設けている。

田中委員：現況の建物以外の部分は舗装されているか。舗装部分が増えると特定都市河川法が関わるか。

事務局：舗装されていない。地盤レベルを変えるような造成行為はない。現況も計画も宅地であり、雨水の排水量は変わらない。

久保委員：排水路がある非常に狭いところを取り囲むように緑地帯を計画しているが、水路への影響は考慮しているか。また面積の基準を満たしているか。

事務局：敷地の周囲の緑化は、敷地内であり水路に影響を及ぼさない。面積の基準はなく、適正に敷地外周部が緑化されているため支障ないと考える。

久保委員：東側は狭いが、実際に植えることが可能か。

事務局：特に支障ないと考えている。

第 R5-2号議案 既存建築物の再活用 (宿泊施設(ホテル):高市郡明日香村)

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

田中委員：駐車場が点在しているが、計画通りに駐車場を確保する具体的な話を聞いているか。

事務局：敷地内に確保できない駐車場は、契約書等により実際に使える状況であることを確認している。

佐藤委員：計画の申請地と現状の敷地形状が同じか。敷地境界線は変わっていないということか。

事務局：同じである。敷地境界線は変わっていない。

田中委員：周辺は住宅が密集している。夜間に利用者が騒ぐ可能性について周辺の環境への影響はどのように審査されたか。

事務局：宿泊前に利用者には騒がないよう案内することで対応する。

田中委員：壁等で物理的に騒音を阻止するのではなく、利用者への注意喚起を行う対応ということか。

事務局：宿泊者の方にご協力いただく形で対応となる。

第 R5-3号議案 有料老人ホーム (有料老人ホーム:磯城郡田原本町)

本件了承される。(以下条件付き)

条件:避難計画等について見直しを行い、後日各委員に説明して了解を得ること

なお、本件について以下の質問があった。

田中委員:敷地外で既に利用している駐車場の農地転用許可をどのように確認されたか。

有料老人ホームの基準において緑地帯を設ける理由を教えてください。南西の角と東側に緑地帯がない部分があるのはなぜか。

事務局:駐車場の手続きについて確認する。

緑地は、敷地の周囲に景観上の観点で周辺環境との調和を図るために行うもので、部分的に緑地がなくても問題ないとする。東側出入口は出入りに支障にならないことと、見通し確保の観点から設置していない。

田中委員:駐車場が農地法違反の場合、本計画を認められないと考える。

出入口の見通しの理由で樹木しないことはわかるが、広い出入口は必要か。どこから車が出るかわからないところに通学路があるのは良くないと考える。

事務局:駐車場の農地法手続きについては確認し、手続きがなければ然るべき指導を行うこととなる。

ご指摘の出入口は食材の搬出入と職員の出入のためのもので、グレーチングは現況を変更なく利用する計画であり、緑地の配置まで指導する必要はないと考える。

田中委員:必要な駐車場を敷地外で確保することは致し方ないが、適正な手続きがあるわからない状態で承認するのは難しい。

食材の搬入の車が敷地からはみ出して周辺に迷惑をかけないか心配である。食材の搬入方法について教えてください。

事務局:農地転用の手続きについては確認する。

車両が道をふさいで周辺に迷惑をかけないよう申請者に指導する。

久保委員:建物西側に2つ出入口あり、避難階段は1ヶ所である。敷地南西の角が非常に狭くグレーチングとなっており危ないと考える。

東隣の既存施設との連携について、敷地東側の出入口からリハビリ等に行く際の動線を教えてください。

事務局:建物西側の出入口は避難等の際以外は普段使わない予定。避難時には敷地南西の角を通過して東側に行く。

久保委員:その角のすごく狭いところを、例えば介護者と一緒の車椅子で通行可能か。

事務局:角の部分にある排水路の上は通行でき、支障はないと考える。

久保委員:車椅子も通れるか。

事務局:車椅子が通るのに支障がない蓋とする予定で消防にも確認した上での計画であ

る。

既存の介護老人福祉施設との行き来は、県道を渡ることになる。

久保委員：出入口から県道を6メートル程度渡るが、横断歩道の計画はあるか。

事務局：横断歩道の計画はない。県道の交通量は多くないため、注意して道を渡る計画。

久保委員：計画建築物が老人ホームであるため、避難経路も含めて更なる安全配慮を検討願う。特に南西角を通過する避難は大変と考える。

事務局：申請者と調整する。

佐藤委員：2階からの避難経路について、1階の避難経路の真上に救助袋が降りるため、かなり厳しい避難になることが想定されるので併せて確認願う。

事務局：確認し、適切に対応するよう申請者に指導する。

前川委員：敷地の北側に水路が深く柵などはないことについて何か対応を考えているか。

事務局：今回の計画に伴いガードレール設置等の予定はない。入居者が出入りする場所ではないため支障ないと考える。

田中委員：木が密集していたら一定阻止できるが、木を植える予定について確認したい。

事務局：敷地内の対策を事業者を求める。

会長：いくつか大きな質問も出ているが、本日の承認とするか、次回以降とするか事務局の意見を伺いたい。

事務局：本日各委員からいただいた意見を踏まえて修正し、それを後日各委員に報告し、ご了解いただければ承認という形でお願ひしたい。

会長：各委員のご意見を伺いたい。今の社会的状況から行政としても地域としても有料老人ホームを少しでも早く建てた方が良くという意見があると考える。事務局は修正案の報告を前提に本日承認されることを希望されている。異論がある委員は挙手願う。

各委員：(挙手なし)

会長：事務局から各委員に修正案を示すことを前提に、承認してよいか。

佐藤委員：条件付き承認という認識でよいか。避難計画等、平面計画が変わる可能性があるが、条件付きの承認でよいか。

会長：建物の平面計画が大きく変わる場合は承認できない。避難がきっちりできることを示すような改善を求めることとなる。

佐藤委員：2階の人が避難できるルートを示して欲しい。

会長：建築の専門である事務局に問題がないか判断してもらおう。もし建物設計をやり直す場合は次回の審査会にかけることとする。

佐藤委員：事業者の提案を待って、事務局側が良いと判断することを条件とする。

久保委員：県介護保険課において避難に関する審査はされているか。

介護保険課：有料老人ホームは介護保険課の設備基準等に基づいてエレベーターの設置等に関する確認をしているが、避難経路に関しては、土砂災害や浸水想定区域等を主に確認している。委員の意見を踏まえ再度確認したい。

会長：平面計画を大きく変えず、避難計画や出入口、駐車場について問題がないことを

行政で判断できるのであれば、できるだけ早く整備したほうが望ましいと考える。対応方法について事務局から後日各委員に説明する前提で承認の判断をしたい。建物の平面計画を考え直す場合は前提が変わるため再度審査会にかけ直すこととして良いか。

各委員：(異論無し)

会長：条件付きで承認とする。

その後の対応

令和5年8月17日(木)に中山会長、久保委員、佐藤委員、前川委員、田中委員へ変更後の計画について報告を行い、了承を得る。

第 R5-4号議案 既存工場の事業の質的改善 (工場(非金属耐熱機械部品製造):桜井市)

本件了承される。

なお、本件について以下の質問があった。

田中委員：雨水貯留施設を確認できないが、雨水貯留施設を設けていない理由を教えてください。

事務局：敷地を増加する部分に水路状に雨水貯留施設を設ける計画としている。

久保委員：敷地南西の隣接工場は一体ではなく別敷地として扱うということでしょうか。

事務局：計画工場とは直接やりとりをすることがない別敷地である。

久保委員：東側の交通量の多い道路から右折で進入は可能か。

事務局：右折は可能な道である。資料に記載の車両は1日3台程度が出入りする計画であり、既存道路の交通に及ぼす影響はないと考える。

久保委員：南入口はかなり狭いので東側の県道から入るとのことか。

事務局：今後の出入荷については東側県道から統一する計画。

久保委員：南から入って北側の新しい従業員駐車場に行くルートは、建物の庇や入口があるが作業上支障ないか。

事務局：通勤の車であり支障ない。

田中委員：計画建物口棟の西側の里道について地元として通行が必要という扱いか。

事務局：里道の占用許可により一体で敷地利用とする計画。公図上は里道であるが形状は水路であるため里道占用としている。

田中委員：地元としては水路を残して欲しいため、敷地を一体的に使うことについて里道占用手続きを取るとのことか。

事務局：地元としては水路の管理上必要なときがあるため占用としている。

会長：許可基準の「許可後相当期間を経過」について、今回、平成25年と平成29年に手続きを経て建物が建てられていることは許可基準に該当するか。

事務局：該当すると考える。