

第 2 2 6 回山形県建築審査会議事録

日時：平成 2 1 年 7 月 2 8 日（火）

場所：山形県自治会館 2 0 1 会議室

【午後 2 時開会】

出席委員 平吹委員、小山委員、三浦委員、立松委員、小笠原委員、安達委員

欠席委員 山田委員

（冒頭、建築住宅課長の挨拶があり、続いて事務局より審査会成立の報告があった。その後、ただちに議事に移った。）

平吹会長

議 第 1 号「建築基準法第 4 8 条第 7 項ただし書きの規定に基づく許可について」、事務局の説明を求めます。

事務局

はじめに、申請者と設計者を申し上げます。お手元の資料に記載のとおり、申請者は、山形市内に本社を置きますネッツトヨタ山形株式会社、代表取締役社長 高橋修

設計者は、山形市飯田に事務所を置きます KAZ 建築設計室、です。

次に、申請地の位置を確認させていただきます。

申請地の東側を最上川が流れ、西側には県の置賜総合支庁や法務局、また飲食店や事務所などが建ち並んでいる地区となっております。

続いて建築物の概要を申し上げます。

敷地の位置は、米沢市金池 7 丁目に位置します。この地区は、都市計画で準住居地域に指定されています。

準住居地域は、通常、幹線道路、とりわけ自動車交通量が比較的少ない道路に面する地域のうち、建物の用途の広範な混在等を防止しつつ、住居と併せて商業や業務の用に供する地域について、指定されております。

したがって、準住居地域内では、事務所や店舗などの立地は広く認められ

ているものの、映画館や工場などの立地が建築基準法により規制されております。

建物の床面積等は資料 1 ページ左側の表に記載したとおりです。

建物の平面図を簡単にご説明いたします。図面の 2 枚目をご覧ください。

1 階平面図となっております。

申請された建物は、自動車販売店舗と修理工場が併設された計画となっております。図面向かって左半分が販売店舗、右半分が修理工場となっております。このうち、修理工場の部分については、作業場の部分を薄い青紫色、修理工場のうち作業場以外の部分を薄い赤色に着色しております。

自動車整備の作業用のスペース、図面では作業ストールと表示されておりますが、こちらが 6 台分、完成検査用に 1 台分が用意されております。このほか、車の洗車機が 1 台設置されています。

次に、許可申請の必要な理由について申し上げます。

申請者であるネッツトヨタ山形株式会社では、申請地の南に隣接する場所で、現在営業所、米沢金池店を構えております。米沢市内ではこの金池店の他、市の北部になります中田地区に 1 店舗あり、合計 2 店舗を展開しています。

今回は、お客様へのサービス向上を図る点から、市内のこれら 2 店舗を金池地区に統合し、建物を新築することとなったものであります。

計画されています建物には、自動車販売店舗の他、自動車修理工場が併設されております。

準住居地域では、作業場の床面積が 150 m²までの自動車修理工場の立地が認められておりますが、申請に係る建物では、作業場の床面積が 258.47 m²となっており、許可がなければ建てることはできません。

また、準住居地域では、金属の乾燥研磨、金属の切削などを行う工場の立地が禁止されております。本申請に係る自動車修理工場では、1.5 キロワットを超える空気圧縮機を用いた作業がありますので、こちらも建築許可の対象となります。なお、当該建築物では板金、塗装の作業は行わないとのことです。

したがって、許可が必要な理由としましては、作業場の床面積が 150 m²を

超える自動車修理工場であること、及び 1.5 キロワットを超える空気圧縮機を用いた作業を行うこと、の 2 つとなります。

なお、この自動車修理工場では灯油、エンジンオイルを保管する計画ですが、灯油は地下タンクに保管するため、建築基準法での保管量の制限はありません。また、エンジンオイルは準住居地域内で認められた貯蔵量 3 万リットルを大きく下回る 5 0 0 リットルとなっておりますので、この点については許可不要となります。

最後に、許可相当と判断した理由について申し上げます。

県が許可相当と判断するかどうかは、準住居地域の住居の環境を害するおそれがない、と認められるかどうかポイントとなります。

自動車修理工場の立地に関しては、平成 5 年に当時の建設省から通達が出ております。この通達では、

「自動車修理工場に関しては、住居系用途地域における良好な居住環境を確保するために規制が行われているところであるが、近年、幹線道路に面し交通面で高い利便性を有している地区内においては、現行の規制の範囲内では必ずしも十分ではない場合が生じている。

こうした場合には、良好な居住環境の確保に配慮しつつ、位置、規模、構造等が一定の条件に該当する自動車修理工場の建築を許可制度の活用により認めることが適切である」と謳っております。

今回の許可申請は、幹線道路に面した利便性の高い場所に立地されるということで、建設省通達で示された許可準則に沿って許可すべきかどうかを判断いたしました。

なお、平成 1 2 年 4 月に地方分権一括法が施行されたことに伴い、建築基準法に係る事務は自治事務に分類され、過去に建設省から発出された通達は「技術的助言」とされました。この平成 5 年の通達も技術的助言として扱われ、地方自治体の判断に委ねられたところですが、本県としてこの内容に沿った運用をしていくのが望ましいと考え、本日の許可案件に適用したものです。

許可の適否を判断する際の項目としては、7 項目あります。

1 点目。自動車修理工場の作業場の床面積ですが、準住居地域内における場合では許可準則では 300 m²以下とするとされております。本申請における

作業場の床面積は 258.47 m²であり、条件を満たしております。

2 点目。周囲の土地利用状況等については、敷地周辺 20 メートルの範囲内に幼稚園、小学校等の建物は存在していません。

3 点目と 4 点目をあわせて。出入り口の位置ですが、信号機のついた主要な交差点は敷地の南約 100 メートルのところにあり、敷地の近隣には T 字路があります。信号機のついた交差点からは離れたところにあるため、道路交通に与える影響は小さいものと思われます。また、前面道路の幅員ですが、幹線道路である都市計画道路石垣町塩井線に接しており、幅員が十分取られているほか、車両の出入りは専らこちらの道路からとなりますので、居住環境や道路交通に対する影響が少ないと考えられます。

5 点目。敷地内空地は十分確保されており、支障ないものと思われます。

6 点目。機械類と建築物の構造についてですが、作業用に用いる空気圧縮機は 1 台のみとなっており、必要最小限と言えます。また、洗車機や空気圧縮機から発生する騒音については県の条例による規制値を下回る予測となっております。

7 点目。建物の形態や意匠についてですが、建物の最高の高さは 8.15 メートル、広告塔の最も高いところで 9.75 メートルとなっており、周辺に対し圧迫感を与えたり、米沢市街地周辺に広がる自然景観を阻害するものではないと言えます。

以上により、この許可申請案件につきましては、許可準則で示された許可基準を満足するため、許可相当と判断いたしました。

なお、去る 7 月 10 日に意見聴取会を開催いたしました。

反対の意思表示をされた方が 1 名いらっしゃいました。自動車のアイドリングなどによる排気ガスの影響により、健康被害に遭われた、ということです。この排気ガスの影響については、当該利害関係人の居住する住宅に隣接する駐車場から発生する排気ガスによるもの、特に、朝の出勤の時間帯、夕方から夜にかけて駐車場に戻ってくる車から発生する排気ガスによるものであり、本案件の許可の可否を左右するものではないと考えられます。

以上で説明を終わります。ご審議よろしく願いいたします。

平吹会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

小笠原委員

いくつか確認をさせていただきたい。まず、申請地は図面中で赤色に染められている部分ということでよろしいでしょうか。

事務局

そのとおりです。申請地は別の店舗が建っていた土地ですが、それを買って新しく店舗を建築するものです。現在ネッツトヨタ山形の金池店の建物は、新しい店舗の完成後に取り壊し、更地にすると同っております。現在店舗が建っている土地は借地のため、地権者に引き渡します。

小笠原委員

2つ目に確認したいのは、都市計画道路が決定されていて、建物にもかかっています。都市計画法上の手続きはどうなっているのですか。

事務局

都市計画法第53条の手続きは、建築基準法第48条の許可後に行っていたこととなります。

小笠原委員

利害関係人1名の方が反対されたということですが、この方の現在のお住まいはどこになりますか。

事務局

(配布した図面により説明)

こちらは借家になっております。1か所にまとまった駐車場ということではないようですが、車の止め方などを注意してほしいという張り紙をされたそうですが、守っていただけなかったとおっしゃっていました。

小笠原委員

自動車修理工場の作業場の範囲についてですが、平面図では実際の作業の部分に限っているようです。一方で、先ほど説明していただいた建設省の市街地建築課長通達にある許可基準の6番目にあるとおり、例えば、洗車場も作業場に含めるような整理の仕方がされているような気がします。もう一つは、同じ作業ストールという中で間仕切り壁などはないのですが、部品庫な

どがあって、作業場に含めないことにしている。

うがった見方をすれば、「300 m²以下」という条件があるので、今回の申請ではそれを超えないように仕分けされたのか、というようにも見えますのですが、自動車修理工場の作業場に何を含めて何を含めないのかという仕分けを整理した方がいいのではないかと思います。仮に線を引きづらいということがあった場合に、作業場の床面積が 300 m²を超えるからといって許可しない、というような立場に私は立つつもりはありません。

ですから、整理の仕方に無理があるのであれば、作業場の範囲に洗車場や部品庫を含めても支障ないのではないかと思います。

事務局

作業場の床面積については、平成5年の建設省通達にも書かれていますが、許可基準を満たさないものの許可を禁止する趣旨ではないとなっています。

小笠原委員のおっしゃったとおり、300 m²を超えるから許可しない、ということではないと思います。

ただし、今回の申請について申し上げますと、自動車修理工場としての作業場という点から見れば、洗車機は修理工場以外にも、例えばガソリンスタンドなどにも設置されているのでこの部分は作業場からはずしてもいいのではないかと。また、部品庫については、設計者との事前協議の中で、部品や工具類で一杯になり、この部品庫のスペース内で自動車の作業を行えるような状況ではないとのことでしたので、建具などでの仕切りはありませんが、作業場に含めないとしたものです。

なお、特定行政庁である山形市にも同様の許可案件がないかどうか照会したところ、過去に数件あったということでしたので、作業場の考え方などを参考にさせていただきました。

小笠原委員

考え方は分かりました。例えば、自動車修理工場だけの用途で建てようとするれば、たぶん洗車場は作業場に入れざるを得ないと思います。しかし、トータルの用途からすれば、自動車販売店舗が主であり、そのために洗車場を利用する頻度が高いから、というような理由で作業場に含めませんでした、という理由の方がよろしいと思います。

小山委員

この店舗での営業時間は何時から何時まででしょうか。

事務局

午前9時半から午後6時までとなっております。

騒音の関係では夜間にまたがりませんので、規制基準も昼間のものが適用になります。

安達委員

灯油を地下タンクに保管するというお話がありましたが、具体の保管数量はどの程度ですか。

事務局

灯油が3000リットル、廃油が2000リットルとなっております。

平吹会長

私から1点よろしいでしょうか。建物の東側に12台分の駐車場が設けられているようですが、これは従業員用のものでしょうか。

駐車の際にバックで入るようにするとか、指導した方がよろしいのではないかと思います。

事務局

こちらは従業員用の駐車スペースとなります。意見聴取会でも申請者の側から最大限配慮するとおっしゃっていただきましたので、なお念のため申請者にお伝えいたします。

平吹会長

意見も出尽くしたようですので、議第1号について審査会として同意することではいかがでしょうか。

(異議なしの声)

異議がないようですので、議第1号については同意することといたします。

次に、議第2号「建築基準法第48条第4項ただし書きの規定に基づく許可について」事務局の説明を求めます。

事務局

はじめに、申請者と設計者を申し上げます。お手元の資料に記載のとおり、申請者は、南陽市長 塩田秀雄

設計者は、山形市小白川に事務所を置きます本間利雄設計事務所、です。

申請地は、南陽市宮内地区に位置し、西の方約 500 メートルのところには熊野神社が、また、敷地の東の方には吉野川が南北に流れ、平成 4 年のべにばな国体でソフトボール競技の会場となった向山公園があります。

建築物の概要を申し上げます。

敷地は、都市計画で第 2 種中高層住居専用地域に指定されています。

第 2 種中高層住居専用地域は、主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域とされており、工場、スポーツ施設、宿泊施設、映画館、風俗営業の店舗などが立地を制限されています。今回の許可申請の対象は中学校に併設される給食用の共同調理施設ですが、学校自体は第 2 種中高層住居専用地域内での立地が認められています。

建物の床面積等は資料 1 ページの表に記載したとおりです。

建物内の共同調理施設の位置を確認させていただきます。

図面右側から左に向かって、建物が左上の方に折れ曲がっています。曲がった部分から左側が調理施設と宮内中学校の生徒が給食を食べるスペース、図面ではランチルームとなっておりますが、こちらになります。

次に、許可申請の必要な理由について申し上げます。

宮内中学校は、耐震診断の結果、耐震性が低いとの理由で改築されることとなりました。校舎の改築に合わせ、学校給食の共同調理施設を併設することとなったものですが、給食センターのように複数の学校給食をまとめて調理する施設については、建築基準法上「工場」の取扱いとしております。

先ほど申し上げましたように、第 2 種中高層住居専用地域では、工場の立地が認められていないため、許可申請に至ったものであります。

最後に、許可相当と判断した理由について申し上げます。

県が許可相当と判断するかどうかは、第 2 種中高層住居専用地域の良好な住居の環境を害するおそれがない、あるいは公益上やむを得ない、と認められるかどうかポイントとなります。

まず、共同調理施設を宮内中学校に併設することとなった経緯をご説明します。

南陽市内の小学校・中学校における学校給食ですが、最初は小学校の給食

を自校方式、つまり、それぞれの小学校においてその小学校の児童向けに給食を調理する、というところから始まりました。その後、近隣の中学校向けの給食を小学校の調理施設内で調理し、中学校に配送するようになり、現在ではすべての小学校・中学校で学校給食が提供されております。

一方、南陽市では、今後の児童・生徒数が減少する見通しであることにあわせ、小中学校の統廃合を計画しております。学校給食の調理も学校の統廃合に合わせて集約化を図ることとされており、沖郷小学校、沖郷中学校、宮内小学校、漆山小学校、梨郷小学校及び宮内中学校の児童生徒分約 1600 食の給食を改築される宮内中学校に併設される共同調理施設にて調理することとなったものです。

建築許可とするには、良好な居住環境を害するおそれがないかどうかをみることとなりますが、この点については、調理施設が設置されることによる周辺の居住環境に与える影響として、交通環境の変化、及び調理機械から発生する音や臭いが想定されます。

まず、交通環境の変化についてですが、食材の搬入や給食配送のための車両は、1 日合わせて 12 台であり、食材搬入は午前 9 時まで、給食配送は午前 11 時頃、使用した食器等の回収が午後 2 時頃と限られた時刻にのみ車両が通行することとなるため、車両の通行により近隣の居住環境が著しく悪化することは想定されないと思われます。

調理にあたる職員の通勤車両も 12 台と想定されており、支障ないものと判断いたしました。

また、宮内中学校のすぐ西側を主要地方道山形南陽線、市道赤湯宮内線が南北に通っておりますが、平日の昼間 12 時間交通量は約 3000 台となっており、共同調理施設の新築によって発生する交通量が、これらの道路の交通量を大きく左右することは想定されません。

次に、調理用機械から発生する騒音及び臭いについてですが、騒音については資料 1 の 2 ページ目にも記載しましたとおり、想定される騒音レベルは県の規制値を下回る予測となっております。

また、調理中の臭いあるいは食物残さ、食べ残しなどから発生する臭いについてですが、残さ、食べ残しの処理は、まず脱水処理を行って乾燥させた

後、業者に回収してもらう計画となっております。使用済みの油の処理については、意見聴取会でも話題となりましたが、専用のタンクを設置し、臭いが外に漏れないようにするとのことでした。

これらにより、騒音や臭いについて周辺への影響は最小限に抑えられるものと考えられます。

以上により、この許可申請案件につきましては、良好な居住環境を害する恐れは低いものと判断し、許可相当としたところであります。

なお、去る7月10日に開催されました意見聴取会の概要を資料2の2枚目に記載いたしました。

意見聴取会では、調理の際の臭いについて質問が出されましたが、申請者である南陽市が近隣に影響を及ぼさないような具体の対策を回答されたので、許可するにやむなしと判断したところであります。

なお、利害関係人の賛成・反対について、条件付き賛成3名とありますが、このうち意見聴取会での質疑応答で発言した方は1名のみでした。他の2名の方については意見聴取会の中で全く発言されませんでしたので、条件付き賛成とした理由はわかりませんでした。

意見を述べられた1名の方については、直接建築許可に関する意見ではありませんでしたが、次のような内容の発言がありました。

南陽市では学校給食の調理業務等を民間に委託しようとしてきた経緯がある。それなのに、なぜ共同調理施設を作ろうということになったのか。その検討の段階で、民間委託に関するメリット・デメリットなどを説明していただきたい、とのことでした。

給食の調理を民間委託する場合、他の事例ですと施設を別に作って、そこで調理し、各学校へ配送するというシステムを取っている例などが見受けられますので、質問された方もそれをイメージして、学校に調理施設を併設することの是非を質問したものと思われます。

これについては、調理の自校方式から共同調理施設への転換については南陽市が検討委員会を設けて議論のうえ決定したこと、また、学校給食法の改正により、調理の衛生上の安全管理が従来より一層厳しく求められることとなるため、現在小学校にある調理施設では対応できないこと、また、共同調

理施設で調理にあたる方については、正式決定ではないが、現在各小学校の調理場で働いている職員に働いてもらうとの回答が南陽市からありました。

いずれにしても、県としては、南陽市が宮内中学校に共同調理施設を設けるという前提にたち、その建築の可否を判断するという立場にありますので、先に申し上げたとおり、施設の設置により良好な居住環境が害するおそれがないかどうかの点について検討し、許可相当としたところであります。

以上で説明を終わります。ご審議よろしくお願いいたします。

平吹会長

ただいま事務局から説明がありましたが、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

小笠原委員

先ほどの説明の中で、中学校の本体については耐震性が極めて低いということで改築だとのことでしたが、敷地全体の現状、整備の状況はどうなっていますか。図面上は、既存の体育館がある。校舎関係はどのようになっていますか。

事務局

古い校舎は、既存の体育館の東側に並んで建っています。今回の工事は、現在の校舎の北側に新しい校舎を建て、その後既存の校舎を取り壊す、という順序で工事が進むと思われます。

小笠原委員

学校と共に共同調理施設を作るという内容ですが、共同調理施設は学校とは用途上可分の関係にあると思います。今回の計画は、用途上可分けれども、構造上分けて取り扱うことができない。

そうすると、上下階で異なる用途を重ねてしまうと、可分不可分の議論は無意味なものになってしまうので、少しでも用途的に不都合のある部分があれば、建築許可の対象ですよという整理の仕方になっていますが、この主要用途は何だと聞かれば「学校」ということになると思います。いわば複合的な施設になるのですが、学校に限らず、似たような事例はありますか。

例えば、建物内に集会場としての用途はあるけれども、建物全体をみると

用途は集会場ではない、でも集会場としての要素があるじゃないかということで許可が必要だとか。部分的ではあるけれども、その部分が用途規制に引っかかるので許可したようなケースはありますか。

事務局

複合的な施設という点では事例はないと思われます。建築基準法第48条の許可ということで申し上げますと、主要な用途がなんなのかということではなく、その中にどのような機能が盛り込まれていて、その一部分でも用途地域の立地規制に抵触するようであれば、許可の手続きが必要ではないかと思えます。

小笠原委員

この共同調理施設が、宮内中学校専用のものであれば、許可は不要ですね。

平吹会長

赤湯小学校にも共同調理施設があって、5校分の給食を調理して配送していると思いますが、用途地域上は問題ないはずです。

小笠原委員

敷地の西側の境界線に目隠しなどの工作物を設置して、隣地の居住者に配慮する、といった計画があるかどうかについては聞いていますか。

事務局

申し訳ありませんが確認しておりません。

小笠原委員

学校に関係する施設とはいえ、解釈上、工場ですので、騒音や臭い、ゴミ・残飯の問題については適切に処理していただきたいと思えます。

安達委員

これだけの調理施設になりますと、調理器具の燃料はどのようになるのでしょうか。

事務局

意見聴取会でも南陽市から説明があったのですが、調理用の燃焼器具から発生する二酸化炭素の排出削減、温暖化防止の点で、調理器具のうち可能なものについては電気による調理器具とする、とのことでした。

小山委員

交通環境の点についてですが、食材の搬入、調理員の方の通勤時間帯と生徒の通学時間帯と重なったりしないでしょうか。

事務局

一部重複するかと思いますが、生徒の登校時間の方が早いと思います。

平吹会長

意見も出尽くしたようですので、議第2号について審査会として同意することではいかがでしょうか。

(異議なしの声)

異議がないようですので、議第2号については同意することといたします。

県より提出されました議題については以上であります。知事への答申については私にご一任いただきますようお願いいたします。

委員の皆様には慎重にご審議をいただき、ありがとうございました。

議事はこれで終了いたします。

【午後3時10分閉会】

山形県建築審査会長

議事録署名委員

山形県建築審査会委員

山形県建築審査会委員
