

第225回山形県建築審査会 議事録

日時：平成21年5月19日（火）

場所：県庁1201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、その後、各委員、担当職員の紹介に続き、審査会会長選出に移った。

委員の互選により、平吹委員を審査会会長に選出した。また、平吹会長から小山委員を会長代理とする提案があり、了承された。）

平吹会長

議 第1号「建築基準法第48条第6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、鶴岡市馬場町の株式会社まちづくり鶴岡、設計者は、東京都文京区にあります株式会社設計計画高谷時彦事務所です。

資料の2ページをご覧ください。申請地の位置を確認させていただきます。

黒丸で示したのが申請地で、その周辺は、商店や戸建て住宅などが建ち並び、鶴岡市の中心部に位置します。

申請地の西側には山王通商店街があり、夏にはナイトバザールが開かれ、多くの市民が集まる場所となっております。しかし、他の地方都市と同様、鶴岡市においても中心市街地活性化は喫緊の課題となっております。後ほど申し上げますが、今回計画された映画館は中心市街地活性化を目的とした目玉事業となっております。

資料1ページに戻ります。建築物の概要を申し上げます。

敷地の位置は先ほど地図でございましたが、鶴岡市の山王町に位置

します。ここは、都市計画で第2種住居地域に指定されています。

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。資料1の4 ページ目と5 ページ目に平面図を添付しておりますが、映画館についてはスクリーンが4つ、座席数の合計が437席、この他、貸しホールが一つ、定員は150名、防音仕様となっている貸しスタジオが4部屋、貸しルームが5部屋あります。

次に、許可申請の必要な理由、申請に至った経緯について申し上げます。

申請計画は、これまで松文産業株式会社鶴岡工場として使われていた建物を、映画館、貸しスタジオにするため、建物の用途を変えるものです。

松文産業は福井県に本社のある企業で、昭和9年に鶴岡市に進出し、衣料用織物工場を設立して操業していましたが、平成20年12月に鶴岡市上山添地区に工場を移転したため、既存工場が残されたままとなっております。今回の計画は、この建物をリニューアルし、映画館・貸しスタジオに用途変更するものです。

ただし、松文産業株式会社の工場が建っている場所は、第2種住居地域内のため、映画館は規模の大小を問わず、立地が認められておりません。これは建物を新築する場合に限らず、今回のように既存の建物を用途変更する場合も同じ扱いです。

今回申請のありました映画館の計画ですが、鶴岡市では昨年7月に中心市街地活性化基本計画について内閣総理大臣の認定を受けたところであり、その計画では中心商店街の活性化が目標に掲げられております。

鶴岡市中心市街地活性化基本方針と書かれた資料をご覧ください。1枚目の左側に全体テーマ「『住み、暮らし、活動する場』としての中心市街地」、そのすぐ下に『先端性と伝統性が一体となったまちづくり』『持続性のある中心商店街の形成』『歩いて暮らせるまちづくり』とあります。そして、中心市街地活性化事業、真ん中に中心市街地の活性化とありますが、そこに「松文産業工場跡地整備事業」が掲げられています。

今回の申請者であります株式会社まちづくり鶴岡は平成19年6月に設立され、行政などからのまちづくりに関連する業務委託をはじめ、中心市街地再開発のコンサルティングやコーディネート、にぎわいを創出する観光関連

事業、商店街への活動支援などの事業展開を手がけることとしておりますが、このたび、松文産業工場跡地の活用を図るべく、映画館・貸しスタジオを計画し、本来は立地できない映画館を立地できるよう許可申請に至ったものです。

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種住居地域の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のポイントとなります。

まず、住居の環境を害するおそれについてですが、申請者では映画館や貸しスタジオから発生する騒音について検討しております。その結果、発生する騒音は法律、県の条例で定める規制値以下に収まる予測となっております。また、映画館に出入りする車の台数についても検討を行っており、その結果、周辺の道路に渋滞を発生させるなどの影響は出ないとの予測結果となっております。

なお、地元住民への説明会や4月27日に県が開催しました意見聴取会では、出席した方全員が映画館の立地には賛成の意思を示されましたが、その席上、施設の駐車場での車のアイドリング問題や夜間の防犯の問題などが指摘されました。申請者側では、可能な限りアイドリングストップを利用者にお願ひすることや、駐車場の照明を調整し、若者などのたまり場とならないように配慮することなどを回答しております。

また、施設がオープンした後、仮に問題が発生した場合や問題が発生しそうな場合には、申請者と地元住民との間で協議する場を随時設けることで双方が了解しております。

次に、公益上やむを得ないと認められるかについてですが、先ほど説明申し上げたように、松文産業工場跡地整備が市の中心市街地活性化基本計画に位置づけられていること、映画の上映についても鶴岡市民に親しまれる上映を行う運営方針を掲げ、さらに、市民の文化活動を支援するための貸しスタジオ、貸しルームを併設していることをふまえると、一定の公益性を有するとみなせます。

以上により、この許可申請案件につきましては、許可相当と判断いたしま

した。ご審議よろしくお願ひいたします。

平吹会長

ただいま事務局から説明がありました。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

ここの敷地、建物の所有関係はどうなっていますか。

事務局

土地は株式会社まちづくり鶴岡が松文産業から土地を買い取っております。ただし、敷地北側の道路をはさんで松文産業事務所と図示されておりますが、ここはまちづくり鶴岡では土地・建物を買い取っておりません。あくまで映画館が立地するところの土地・建物だけを購入したということです。

先ほどの説明を若干補足しますと、敷地北側と南側に接する道路はいずれも市道ですが、非常に狭い、特に北側の市道（長山小路鳥居町線）は幅員が3メートルちょっとしかないため、施設のオープンに合わせて道路を幅員6メートルまで拡幅する計画となっております。

この施設を利用する自動車については、県道たらのき代鶴岡線から市道山王町11号線に入り、施設の駐車場に車を止める、施設から出る際は北側の市道を県道の方に向かう、一方通行のような形に誘導することとなっております。

小笠原委員

北側の道路は、鶴岡市が買収して拡幅整備するのでしょうか。

事務局

道路拡幅は、松文産業が所有している土地と（株）まちづくり鶴岡が所有する土地を使って行います。拡幅後の道路は鶴岡市に寄贈されると聞いております。

小笠原委員

先ほど、許可相当と判断した理由、つまり、住居の環境を害するおそれがないということでの説明がありました。道路関係で話題にしましたが、中心市街地の問題についてはいわゆる「まちづくり3法」というもので規制・誘導されている。もしも、店舗であれば、大規模小売店舗立地法に則っ

た手続きがあります。それは周辺環境への配慮事項についてきちんと対応しましょうということが根底にある。例えば、駐車場と交通環境をどうするのかということが大きなテーマでもあるし、さらには防犯や騒音、ゴミ処理の問題、これもきちんと手続きしましょうということがあります。しかし、この施設は店舗ではないので対象ではありませんが、考え方として大店立地法に準拠した手続きが必要ではないかと思います。

そこで、駐車場と周辺交通の処理問題について、将来的な課題かもしれませんが、南側の市道の幅員にいささか問題があるのではないかという気がします。

鶴岡市の活性化基本計画の説明をしていただきましたけれども、市のホームページで計画の内容を見たのですが、市民の方々がインフラ機能の整備に対して言っていることは、大きくは駐車場が少なくて不便ということが一つ、それから一方通行であったり幅員が狭いという問題意識、あと無料で休める場所がほしい、このようなアンケート結果が出ている。

そうすると、今申し上げた駐車場、一方通行、道路幅員の問題、これらは中心市街地活性化計画に位置づけられているので、建築許可とは別に、まちづくりという点から市民の要請に応えるような対応を鶴岡市にぜひお願いしたい。

南側に計画対象外の建物もあり、今後どのように使われるのかわかりませんが、株式会社まちづくり鶴岡だけに頼るのではなく、行政・市民一体となって、中心市街地活性化計画をより実りのあるものにしていただければと思います。

事務局

交通環境、ゴミ処理など施設立地に伴って予想される問題については、大店立地法に該当する施設ではありませんので、大店立地法で定められた手続きは取られておりません。ただし、この施設自体がもともと地元の方とも話し合いながら計画を進めてきた経緯があり、交通環境については地元の要望に加え、鶴岡警察署との協議により施設利用車両の一方通行を指導されてきましたし、道路の幅員については市道山王町11号線に接する土地の部分（駐車場の部分）を道路の歩道として整備することも計画されております。

道路が狭いことについては4月27日の意見聴取会の席上でも地元の方から意見が出されておりますし、これまで地元町内会とまちづくり鶴岡と話し合いの中でも話題として出てきたそうですので、ここについては鶴岡市の取組みを期待したいと思います。

小山委員

計画対象外のE棟は工場のまま存置されるのですか。

事務局

空き家状態で中には何もありません。倉庫などとしても一切使用せず、施錠して当分はこのままにしておくという説明でした。

小山委員

もう一つ質問します。地元の方との話し合いがついているということでしたが、南側の山王中央クリニックという病院がありますが、こちらとも話し合いが就いているということでしょうか。

事務局

意見聴取会の席にはお見えになっておりません。意見聴取会開催のご案内を送付した後にお電話を頂戴した際も反対等の意見はいただいております。

地元の話し合いには出席されているかと思えます。

小笠原委員

用途地域の建築許可ということですが、委員の中では私が都市計画担当ということですので、私の考えを述べさせていただきたいと思えます。

そもそも現行の用途地域制度の目的は2つあります。一つは建築物の用途の純化、もう一つは土地の高度利用の促進、この2つが挙げられます。

住居系でいえばいろいろな用途地域があり、段階的に規制内容が変化するわけですが、基本的には住宅地としての良好な環境を維持するという点は強調されています。今回の申請は第2種住居地域ですので、用途地域としては比較的緩い規制になってはいますが、居住環境を維持するという点に変わりありません。

一方で、現実的な都市の現状を見ると、都市は市民の生活の場でもありますし、企業の活動の場でもありますから、当然多様性がありますし、様々な建物の用途が混在している、これが現実です。

用途地域制度は都市計画の大きな柱ですが、社会の変遷に的確に対応しているかという点、必ずしもそうでないというのが実態です。

このようなことから土地の利用に柔軟かつ機動的に対応するという意味で特別用途地域や地区計画といった制度が設けられて、用途地域を補完しています。さらに近年では具体的な政策課題に対処するために様々な仕組みが組み立てられている、中心市街地であればまちづくり3法があります。

この度の案件は改正中心市街地活性化法という枠組の中で出てきたものです。法律を背景として出てきた話であっても、こういった事業を可能にする手段というのは最終的には建築基準法による建築許可しかありません。したがって、個別具体的に判断しなければならない。

今の社会、このような環境に対応するには地域が責任を持って課題に立ち向かうということで、このような計画を作る。我々はまちづくりの計画がしっかりとしたものであって、手続きもちゃんと踏まれている、手続きは地域の中で行政も住民も手順を踏んで合意形成をしているものであれば、建築の審査会として受け入れて積極的に許可していくということになるんだろうと思います。

個別具体の対応とは別に、こういった計画がいろいろ作られて、建築基準法による建築許可というものがもっとあっても良いのかなと思いますが、なかなか世の中そういうわけにはいかないのでしょう。

私はこの案件を見ながら都市計画の制度と現実のまちづくりをうまく連動できればよろしいのではないかと思います。ただ、これが特に問題がある案件ということでこのような話を申し上げたわけではありません。

なお、事務局の説明の中で、公益上やむを得ないことについて言及されていますが、許可要件としては、住居の環境を害するおそれがない「又は」公益上やむを得ない、ということで、その両方を満足させる必要はないので、公益上という観点からのコメントは少し違和感があると受け止めました。

計画の内容や住居の環境を害するおそれがないような配慮もされているということで許可相当だという理由付けの方がすっきりすると思います。

平吹会長

許可にあたって、住民の側から条件を付けられたということはありません

か。

事務局

駐車場での騒音や防犯の問題は指摘されていますので、まちづくり鶴岡の側できちんと対応していただけるのであれば、また、この施設は山王通商店街と一体となってこの地区が活性化していくとなれば賛成であるという点で皆様一致しております。

今後もまちづくり鶴岡と地元住民との間で話し合いを持つことをまちづくり鶴岡が約束し、それでしたら賛成しますと皆様おっしゃられました。

平吹会長

他にご意見がないようでしたら、議第1号について審査会として同意することはいかがでしょう。

(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43条第1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、新潟県新発田市の株式会社ナカシヨク設計者は、酒田市の株式会社丸高です。

申請地の位置を確認させていただきます。

申請地は鶴岡市の湯野浜温泉の北東約2.5キロメートルのところ、その周辺は、砂丘地・畑となっております。

建築物の概要を申し上げます。

敷地の位置は鶴岡市下川字七窪に位置します。図では用途地域の色染めがされておりませんが、申請地は市街化調整区域となっており、基本的に開発行為が抑制されております。今回申請のありました養豚の畜舎は、開発許可の権限を有する鶴岡市の判断により、農林漁業用施設として開発が例外的に認められたものです。

この場所には、昭和50年頃に豚舎が建っていたようですが、その後昭和61年頃に解体されて更地となったものです。平成20年8月に(株)ナカ

シヨクがこの土地を購入しています。

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。畜舎は同じ規模のものを10棟建てる計画です。

参考までに、畜舎1棟で700頭の豚を飼育できますが、肥育した豚を順次出荷しますので、一度に畜舎で飼育される豚は、全体で約5000頭になる計画となっております。

次に、許可申請の必要な理由、申請に至った経緯について申し上げます。

まず、建築基準法の規定では、建物を建てようとする敷地については、国道、県道、市町村道など建築基準法に定められた要件を満たす道路に2メートル以上接しなければなりません。

ところが、本申請の敷地はこれらの要件を満たす道路に接しておらず、そのままですと建物を建てることができません。

この場合、建築基準法では例外的に、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められた場合に限り、建築できることを定めております。

そこで、株式会社ナカシヨクでは、この例外許可を受けて建築できるよう、申請したものであります。

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、資料に記載したとおり、国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるかどうかによります。

建築基準法では、許可しようとする建築物が、国土交通省令に適合する建築物であることをまず第1の要件として規定しています。資料2に①から③として記載しました。

今回申請のあった建築物の敷地は、②及び③に該当します。

②には「農道その他これに類する公共の用に供する道」とありますが、主要地方道余目加茂線から申請地まで通じる道路、これは「明治道路」、明治大正昭和の「明治」ですが、明治道路と呼ばれております。土地の地目が「山林」であり、ほ場整備などで農道として整備された道路ではありません。

申請地の周辺一帯は、かつて、学校の木造校舎の修繕用の木が植えられていた「学校林」と呼ばれる林であったと鶴岡市から聞いております。学校の

校舎が鉄筋コンクリート造になっていくなかで、この「学校林」の役目は終わり、鶴岡市から農家の方に土地が売却されていきました。

しかし、明治道路、そしてその他の道路は、依然として鶴岡市の所有となっておりますが、これまで農作業用道路として車両の通行が認められていたものですので、「これに類する公共の用に供する道」に該当するものであります。

よって、第1の要件である「国土交通省で定める基準に適合する建築物」となります。

第2の要件としては、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうか、であります。

資料2の1ページ右側の(2)①から資料2ページの④まで、一つずつ検討いたしました。概要だけ簡単に申し上げます。

①交通についてですが、通称：明治道路は、農作業用車両以外の一般車両が通行することがなく、今回計画されている畜舎へのエサの搬入や子豚の搬出入などのために出入りする車両も少ないこと、そして、車両の通行に支障がないよう、明治道路にはアスファルト舗装を施していることから、交通上の問題はないと判断いたしました。

②の安全についてですが、お手元の写真でもご覧いただけますとおり、周辺は畑が広がっており、十分な空地が確保されることから支障ないものと判断いたしました。

③の防火についてですが、危険物等は管理棟で使用するガス機器用のプロパンガス以外はありませんので、火災発生の可能性が低く、支障ないと判断されます。なお、建築許可の後、建築確認申請手続きにおいて消防本部の審査がありますので、個別の対応についてはその時点で適否が判断されます。なお、今回の許可申請においても鶴岡市消防本部の同意を得ております。

④の衛生についてですが、豚の糞尿についてはキノコ栽培に用いた菌床を再利用する方法を取っており、施設外に糞尿が漏れ出す可能性は低いと考えられます。また、計画されている畜舎は密閉式のため、匂いが外に漏れる可能性が低く、周辺への悪臭問題も発生しにくいものと判断されます。

以上により、この許可申請案件につきましては、許可相当と判断いたしました。

なお、この案件につきましては、申請に先立ち、計画地周辺で営農されている方、JA 鶴岡、鶴岡市、庄内総合支庁と数回にわたり協議されており、明治道路の維持保全、車両の通行に関する協定書の締結、鶴岡市とナカシヨクとの間での環境保全協定書の締結などが行われており、この点も踏まえ、特段支障ないものと考えております。

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。

小山委員

配置図に洪水調整池という記載があるのですが、これは雨水排水のための調整池ということでよろしいでしょうか。

事務局

そうです。糞尿は流れ込みません。

三浦委員

明治道路と呼ばれる道路は昔からあるのでしょうか。

事務局

そうだと聞いております。

三浦委員

当初山林であったけれども、一時からは農道として利用されていたということですか。

事務局

推測ですが、かつて木を植えていたところですので、切り出した木材を運び出すための通路は必要だったと思います。最初はそういう形で利用され、一般に通れるような道になっていったものを、周辺の土地を農家に売却した後も地目を変更せずそのままになっていたと思われれます。

三浦委員

見取り図を見ると、周辺の土地がきちんと区割りされていますのでそのまま経過してしまったように思われれます。いずれにしてもナカシヨクが鶴岡市と契約を結んで道路の利用権設定がされているということですので、支障はないと思います。

小山委員

明治道路については鶴岡市の所有ということですか。

事務局

通路部分はすべて鶴岡市の所有です。

平吹会長

他にご意見等ないようでしたら、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5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
