

第134回武蔵野市建築審査会会議要録

1 日時

平成23年12月9日（金曜日） 午後2時30分から午後3時30分まで

2 会場

武蔵野市役所 413会議室

3 出席者

(1) 委員5人、専門調査員

(2) 特定行政庁 建築指導課長、同課建築確認担当課長、同課審査係長、同課審査係員

(3) 事務局 まちづくり調整担当課長、同課主任

4 議事の概要

(1) 開会

事務局から議事の内容及び進行について説明を行った。

内容は、同意議案1件である。

議案第5号 法第48条第3項ただし書許可同意（用途地域制限の緩和）

(2) 議事

【議案第5号について】

（専門調査員） 用途制限に関する説明の前に簡単に建物の周辺の状況について話すと、7頁、23～25頁を見るとお分かりのとおり、申請建物の周辺は1戸建の住宅と概ね3階程度の共同住宅が混在するような比較的閑静な住宅街である。その中で、当該建物はもともと学校で使われていたということで、周辺建物より少し高い建築物になっている。17頁の立面図を見ると、北側が低い構造となっており、日影についても周辺に大きな影響を及ぼすものではない。

用途は、建築基準法では第48条別表第2（は）項に建築できる建築物に公益上必要な建築物とあり、同法施行令第130条の5の4には、警察署とあるが、近隣住民へのサービス機能を有するような施設に限定されており、申請建物を見ると、平面図及びヒアリング等からここでいう警察署には該当しない。

次に建物の用途だが、図面や建築主のヒアリング等を参考にすると、付属する体育館を有する事務所及び

倉庫と法的に解釈するのが妥当かと思われる。事務所及び倉庫それぞれの規模等を考えると、両者に主従の関係は非常に薄く、事務所と倉庫と別々の用途と考えるのが妥当である。また、体育館は、第三者が使う独立した用途でもなく、事務所を使う職員が職務上必要な訓練に使用する事務所に付属する体育館である。約4,600㎡事務所及び約1,600㎡倉庫とし、それぞれ単独で判断すると、事務所は第二種住居地域、倉庫は第一種住居地域以上に建てられる。

本計画によると変更後の事務所、倉庫それぞれの規模が大きい理由は、既存の建物が元々それだけの規模を有していたにほかならず、第一種中高層住居専用地域の用途制限を大きく逸脱するものではない。

使い方及び本施設の配慮を考えると、これだけの規模の学校であった時よりも周辺に与える影響は改善されている。また、特定行政庁から説明した許可理由書、図面、調査意見等から法第48条第3項の但し書の許可ができる範囲内と考える。

(委員) 駐車場の入り口に、花壇等があり、搬出入等の車に問題ないのか。

(特定行政庁) 普通乗用車は問題なく回れる。また敷地内車両スペースがあり、宅配便等に利用すると聞いている。

(委員) 公聴会のPRの方法はどのように行ったのか。

(特定行政庁) 近隣関係住民へは、建設予定地周辺に貼り出し、周知を図った。また、建物の高さの2倍に当たる52メートルの範囲の住宅へは戸別に回っている。

(委員) 具体的にどこに案内を貼り出し、また、この件に関し市民からの問合せはあったのかどうか。

(特定行政庁) 東側道路沿いに2ヶ所貼り出した。また、問合せに関しては建築指導課には来ていない。

(委員) 宿直の方はどこに泊まるのか。

(特定行政庁) 10頁の2階、当直室になる。建物全体は機械警備を行い、24時間管理となる。

(委員) 8頁の配置図だと、道路の範囲が分からない。

(特定行政庁) 道路区域としては、大きくあるが、歩道部分で広場を作っており、車道部分が絞り込まれている。車両出

入口幅と書かれた所までが市道第 85 号線、南側が市道第 90 号線になり、市道第 90 号線は一方通行である。

(委員) 道路区域及び幅は配置図では、重要なものだから、はっきりさせるべきである。

(委員) 用途地域図であるが、小金井市側も載せ、対象物件をなるべく中央に表示してもらいたい。

(特定行政庁) ご指摘の点は以後そのようにする。

以上の審議の結果、同意することに決定した。

以上をもって閉会した。