

令和6年度 第1回 新潟市建築審査会 会議録

日 時	令和7年1月20日（月）午後1：30～午後3：10
場 所	新潟市民プラザ ホール（NEXT21 6F）
出席委員	川ノ口会長、宮内委員、櫻井委員、佐藤委員、長谷川委員、皆川委員、石塚委員（7名・出席）
傍 聴 者	5名
事 務 局	新潟市建築部建築行政課

議 事

（1）議案第1号

会長の選出

互選により川ノ口委員を会長に決定

（2）議案第2号

会長代理の選出

互選により宮内委員を会長代理に決定

（3）議案第3号

第一種住居地域（中央区上所中三丁目516番 外）において新築する自動車修理工場の許可について（審議）

（事務局）

概要説明

（川ノ口会長）

それでは、只今事務局からご説明いただいた件について、ご意見・ご質問がございましたらお願いします。

（皆川委員）

診療所や共同住宅が近くにありますが、療養施設や社会福祉関係の施設がないという確認をしておきたいです。あと、騒音や振動の机上の予測値について、例えば営業開始以降、時期は分かりませんが、実際に測定してみる等の指導はされるのでしょうか。

（川ノ口会長）

先ほど事務局からの説明では竣工後に騒音値を測定するとありました。

(皆川委員)

騒音については分かりました。

(事務局)

計画地に隣接する診療所については病床のない診療所になります。静穏な環境が常に求められるものではない場所と把握しております。また、診療所側は倉庫棟が元々計画されていましたが、今回見送ることとなり、診療所との離隔も十分取れています。

(長谷川委員)

この案件については昨年度許可をして、何か条件が変わって、今回再申請をしたということでしょうか。例えば昨年度に比べて周辺環境への影響の悪化などがあったのでしょうか。また、昨年度は今回のような反対意見はあったのでしょうか。最後に一つ、倉庫棟が昨年度計画されていて、そこにタイヤを保管する計画だったと思われるが、今回倉庫棟は建たないということでしょうか。将来的に計画が予定されているようですが、実際いつ頃の計画になるのか、また、倉庫棟を建てることによって、騒音等の数値に影響が及ぶのかお聞かせいただければと思います。

(事務局)

前回審査会でご審議いただきましたが、先ほどスライドでご説明したように審査会後に開発行為の許可手続きがまだ完了していなかったため、建築許可は下ろしていない状況でした。そういった状況の中で、申請者より事業の見直しのため、計画を変更したいという申し出があり、前回の許可申請は取り下げられています。

前回からの変更点は各棟の面積が若干小さくなっており、周辺環境に与える影響としては前回より小さくなっていると考えています。また、整備工場棟の外壁にはグラスウールを入れ、ショールーム棟の室外機は金属板で囲む計画になっていることから、前回の審査会時と比べ、騒音・振動共に数値としては下がるものと考えています。

昨年は反対意見がありませんでした。また、倉庫がいつ建つのかということについて、実際にその倉庫が必要になるかは事業計画としてまだ見えていないところです。そのため、計画としては今回見送るということになります。

(長谷川委員)

それともう一つ、グラスウールを入れると騒音値として、どれくらい下がるのでしょうか。

(事務局)

計算してどれくらい下がるかはまだ検討されていません。公聴会でご意見をいただき、そこでグラスウールを入れる計画に変更したためです。お示ししている数値はその前段階のものですが、グラスウールを入れることで明らかに下がると考えられます。

(櫻井委員)

2点あります。個人の特定に繋がる場合は控えていただきたいですが、反対意見の方というのは近隣の方ということでしょうか。もう一つ、こちらの整備工場が立つことによって地価が下落するという懸念が払拭されていないということのようですが、反対者の方は、こういう整備工場が建つと地価が下落するといった具体的な理由をお話しされたのでしょうか。

(事務局)

反対意見の方というのは計画地の敷地境界から 50m圏内の利害関係者の方になります。

地価の下落については、第一種住居地域内にそもそも自動車整備工場は建てられないため、建つことで影響するのではないかという懸念の声をいただいています。そこで申請者側より、新潟県不動産鑑定士協会に問い合わせをし、今回の計画をお伝えしたところ、幹線道路沿いに車のディーラーができることだけをもって、周辺の地価が下がるようなことはないという主旨の回答をいただきました。併せて、近隣の住宅地まで影響することも考えにくいとのこと。一般的に工場が建つことにより、周辺の地価が下落する場合というのは、ごみ焼却場やメッキ工場といった、周辺への影響が大きい施設が建つ場合にその可能性があるかもしれないとのことでした。

(櫻井委員)

先ほどの用途地域のスライドを映してもらいたいのですが、計画地の付近にはすでに自動車修理工場があるということで、計画地から距離も近く、今回の計画の方が少し規模は大きいですが、それほど地価に与える影響というのは顕著でないような意見を持ちました。

(石塚委員)

いくつか教えて下さい。前回の審査会で同意した計画は、事務局として住居の環境を害する恐れが無いとして認めたのでしょうか。

また、長谷川委員からも話が挙がりましたが、前回我々も同意していますが、その後環境を害する恐れがある社会情勢等の変化があったのでしょうか。

(事務局)

前回の計画については住居の環境を害する恐れがないと認め審査会で同意をいただきました。前回の審査会以降も特段環境に与えるような変化はないと考えています。先ほど説明したように建物自体は小さくなっており、環境に与える影響は小さくなっていると考えます。

(石塚委員)

地価の件ですが、許可基準になるのでしょうか。同意するのに地価の評価との関係性を教えてもらいたいです。

(事務局)

国交省の技術的助言の中には地価の評価は特段示されていません。事務局としても技術的助言に沿った計画として許可相当と判断し審査会にお諮りしています。

(石塚委員)

ということは住居の環境を害する恐れがないことを理解していれば同意してもよろしいということでしょうか。それと最後に、環境に配慮するように条件を付けて許可と事務局から説明がありましたが手続き上、審査会で同意したものに条件を付けてもよろしいのでしょうか。

(事務局)

審査会での皆さんの意見として条件を付けるのではなく、事務局の方からこのような条件を付けて許可してよろしいかと審査会でお諮りして、同意を得れば良いという

ことになっています。過去に物販店舗で机上の計算値と相違ないか確認し、環境に影響を与えないよう対応をするということで条件を付した事例があります。

(石塚委員)

条項に基づかない条件を付けることは、建築基準法上の問題はありませんか。

(事務局)

ありません。

(石塚委員)

我々はその前提である環境に害する恐れがないかという視点で判断すればよろしいということでしょうか。

(事務局)

技術的な要件については、そのような視点で判断いただければと考えます。

(川ノ口会長)

審査会としては土地の価格自体について審議するものではないという風に考えればよろしいかと思えます。

他にございますか。いろいろと意見をお聞きしましたが、特に反対意見はなかったと思いますので、同意ということよろしいですか。

(各委員)

はい。

(川ノ口会長)

では同意とします。以上で、議案第3号の審議は終了します。

(4) 議案第4号

新潟市中央区学校町通1番町602番地1地先において増築するバス停留場の上屋に係る道路内建築の許可について(報告)

(事務局)

概要説明

(川ノ口会長)

それでは、只今事務局からご説明いただいた件について、ご意見・ご質問がございましたらお願いします。

(石塚委員)

増築ということですが、既存の建物はバス待合所となっているか、それとも公共用歩廊となっているかどちらでしょうか。

(事務局)

既存もバス待合所となっています。

(石塚委員)

増築によって市役所本館に延焼ラインがかかると思うが、そちらの対策は大丈夫ですか。

(事務局)

確認の上、後ほど回答いたします。

(後日、以下を回答

本建物と本館は別敷地の建物であるため、建物相互間の延焼ラインは発生しないものと判断いたします。

(櫻井委員)

連絡通路の階段がある部分についても解体してバス待合所として利用するというのでしょうか。

(事務局)

その通りです。

(川ノ口会長)

では、以上で議案第4号の報告は終了します。

(5) 議案第5号

新潟市中央区花園1-1地先において新築するタクシー待合所の上屋に係る道路内建築の許可について(報告)

(事務局)

概要説明

(川ノ口会長)

それでは、只今事務局からご説明いただいた件について、ご意見・ご質問がございましたらお願いします。

(意見・質問無し)

(川ノ口会長)

では、以上で議案第5号の報告は終了します。

(6) 議案第6号

新潟市中央区花園1丁目86番3において新築する巡査派出所に係る道路内建築の許可について(報告)

(事務局)

概要説明

(川ノ口会長)

それでは、只今事務局からご説明いただいた件について、ご意見・ご質問がございましたらお願いします。

(川ノロ会長)

ずいぶん大きい建物ですが、常時何人程度が常駐されますか。

(事務局)

確認の上、後ほど回答いたします。

〔 後日、以下を回答

新潟県警察本部警務部装備施設課に確認したところ、情報機密上、お伝えすることは難しいとのことでした。 〕

(川ノロ会長)

では、以上で議案第6号の報告は終了します。

(7) 議案第7号

新潟市西区五十嵐1の町6670-8の内において新築するバス停留所の上屋に係る道路内建築の許可について (報告)

(事務局)

概要説明

(川ノロ会長)

それでは、只今事務局からご説明いただいた件について、ご意見・ご質問がございましたらお願いします。

(意見・質問無し)

(川ノロ会長)

では、以上で議案第7号の報告は終了します。

(8) 議案第8号

第一種住居地域(西蒲区赤鎗字大道上930-1、931-1外)において新築する自動車修理工場の許可に係る変更について (報告)

(事務局)

概要説明

(川ノロ会長)

それでは、只今事務局からご説明いただいた件について、ご意見・ご質問がございましたらお願いします。

(川ノロ会長)

底を伸ばす計画となっておりますが、構造的にどうやって伸ばすのでしょうか。

(事務局)

許可申請においては構造図を確認していないため、詳細は把握していません。

(川ノロ会長)

では、以上で議案第 8 号の報告は終了します。

(9) 議案第 9 号

新潟市秋葉区新町 2 丁目 1 7 9 - 2 他 2 8 筆において増築する敷地内にある既存建築物の日影による高さ制限の許可について (報告)

(事務局)

概要説明

(川ノロ会長)

それでは、只今事務局からご説明いただいた件について、ご意見・ご質問がございましたらお願いします。

(意見・質問無し)

(川ノロ会長)

では、以上で議案第 9 号の報告は終了します。

(1 0) 議案第 1 0 号～第 5 5 号

接道義務の特例許可について (報告)

(事務局)

概要説明

(川ノロ会長)

それでは、只今事務局からご説明いただいた件について、ご意見・ご質問がございましたらお願いします。

(意見・質問なし)

(川ノロ会長)

では、以上で議案第 1 0 号の報告は終了します。

○ 3. その他

次回の建築審査会の開催は今年の 7 月を予定しております。

資料は個人情報が含まれますので回収させていただきます。

○ 4. 閉会