

平成29年度第2回宮城県建築審査会議事録

- 1 開催日時：平成29年9月19日（火）
- 2 開催時刻：午後6時30分から午後8時30分まで
- 3 開催場所：宮城県行政庁舎11階 第二会議室
- 4 出席者

宮城県建築審査会委員

会 長	風 見	正 三
委 員	柴 田	明 雄
委 員	鈴 木	覚
委 員	高 山	秀 樹
委 員	高 橋	直 子（議事録署名委員）
委 員	柳 澤	陽 子
委 員	高 田	修（議事録署名委員）

事務局

宮城県土木部建築宅地課

課長	奥 山	隆 明
副参事兼課長補佐（総括）	高 橋	真 由 美
技術副参事兼技術補佐（総括）	佐 藤	廣 喜
技術補佐（建築指導班長）	佐 藤	和 裕
技 師	遠 藤	津 戸 武
技 師	阿 部	博 之
技 師	築 場	圭 佑

傍聴人

7名

会 議 次 第

1 開 会

2 審議事項

第 1 号議案

宮城県建築審査会会長及び会長代理の選任について

第 2 号議案

建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の規定による保存建築物の指定に対する
同意について

第 3 号議案

建築基準法第 4 8 条第 2 項ただし書の規定による建築物の用途制限の例
外許可に対する同意について

第 4 号議案

建築基準法第 4 8 条第 5 項ただし書の規定による建築物の用途制限の例
外許可に対する同意について

3 報告事項

建築審査会事前同意基準に基づく許可状況について

4 そ の 他

次回の建築審査会の開催予定について

平成 2 9 年 1 1 月 2 1 日 (火) 午後 4 時から
宮城県行政庁舎 1 1 階 第二会議室

5 閉 会

会 議 の 概 要

<次第1 開会>

司 会 それでは、平成29年度第2回宮城県建築審査会を始めさせていただきます。
(遠藤) まず、当審査会事務局員について、課長より紹介いたします。

事 務 局 (事務局紹介) ※全員
(課長)

司 会 本日の会議の定足数を確認いたします。

(遠藤) 本日は、委員7名の出席をいただいております。宮城県建築審査会条例第4条の規定による定足数を満たしておりますので、会議は成立していることを御報告いたします。

<次第2 審議事項>

議 長 それでは、議案の審議に入りますが、今回の審査会の傍聴者はいらっしゃいますか。

司 会 傍聴希望者がおります。
(遠藤)

議 長 傍聴の方は、お手元の傍聴要領に従って傍聴してください。

なお、審議中の撮影はご遠慮くださいますようお願いいたします。

< 議事録署名委員の指名 >

議 長 議事に入る前に、本日の議事録署名人の指名をさせていただきます。
本日の議事録の署名を、高橋委員と高田委員にお願いします。

< 審 議 >

議 長 はじめに、本日審議する案件の概要について、事務局から説明願います。

事務局 本日審議いただく案件について、御説明いたします。議案3件と報告事項1件で
(課長) ございます。

第2号議案は建築基準法第3条第1項第3号の規定による保存建築物の指定についての案件です。場所は気仙沼市で、用途は博物館でございます。

第3号議案は建築基準法第48条第2項ただし書の規定による建築物の用途制限の例外許可に対する同意についての案件です。場所は女川町で、用途は消防車格納庫の建築でございます。

第4号議案は建築基準法第48条第5項ただし書の規定による建築物の用途制限の例外許可に対する同意についての案件です。場所は名取市で、用途はLPガスの充填所の建築でございます。

また、報告事項といたしまして、事前同意基準に基づく許可状況についての報告でございます。

それでは、御審議のほど、よろしく申し上げます。

<第2号議案の審議>

会長 第2号議案について、事務局から説明願います。

事務局 (第2号議案について説明)
(班長)

会長 ただ今の説明について、委員の先生方、御質問等ございませんか。

高橋委員 錆止めの塗料は、どのくらいの頻度で塗られるのか。

事務局 劣化度調査を建築基準法の定期調査報告と同時期のタイミングで行い、随時調査結果に基づき随時メンテナンスを行います。
(班長)

柴田委員 法第3条第1項第3号にある、その他の条例を用いて県内で指定した例はあるのか。

事務局 石巻市のサンファンバウティスタが該当します。それ以外は、文化財保護法に基づく条例により指定を行っています。

鈴木委員 法3条第1項第3号のその他の条例を用いる場合は、震災遺構の建物を保存する事例が多いのか。

事務局 震災遺構を建築基準法に適合させて保存する場合があります。気仙沼向洋高校旧校舎は被災状況をそのまま保存する目的で新たな排煙設備等の設置、非常用照明の設置等を除外するために、申請されております。

会長 文化財保護法に基づく場合は、建物の原型を評価してそのまま保存することを目的とするが、今回のような場合は、震災によって生まれた、どのような状態・形状を保存することと目的としているのか。

事務局 気仙沼市東日本大震災伝承検討会議で、震災の記憶や教訓の伝える方法を検討し、震災遺構をありのままの姿で保存することを目的としています。
車、がれきなど、現状の変更をする場合は、委員会にかけて方針を決めていくというものです。

柳澤委員 瓦礫や残存物が風や雨などでの汚損や台風等で劣化等が生じた場合にどのような形で適正に維持管理されていくものなのか。想像以上に海風の影響は強いので、劣化が進むのは早い。お金もかかる。しかし現状を残したいという方針もあるので、10年20年先を見越して、予算を計上して、修繕や改修が行われるように検討をして

欲しい。

事務局 建築基準法の適用は除外しますが、法12条の定期報告と同じタイミングで建物の状態を調査します。調査結果次第で必要であれば、今後、みせるための修繕等を随時行ってゆくと市役所から確認をしております。

柳澤委員 大事なのは予算化である。また、周囲はだんだん綺麗に整備されてゆく。強風時にほこりがでて苦情となる場合もあるので留意してほしい。

会長 遺稿は残してゆくべきとは思いますが、保存状態は運にもよる。安全に保つことも大事である。また、風化を保存とみるかという議論もある。今後10年20年かけて議論、検討をしてほしい。

柴田委員 同様に津波があった場合、どこに避難するのか。

事務局 津波が来なかったところまで逃げることになるが、市役所に確認する。また、災害危険区域で建築制限をうける用途ではないということもあるが、いざとなれば、屋上にも避難することになる。

会長 このような建物で被害がないようにすることは重要なポイントである。避難の考えを示しておいて欲しい。

柳澤委員 早めに逃げるしかないということであれば、避難施設を設けるべきではないか。

会長 災害危険区域で博物館は制限用途になっていないということだが、そうであれば、博物館としての避難計画を考えるべきである。

高田委員 建物の耐久性に問題はないか。津波が来ても壊れることはないのか。

事務局 耐震改修促進法に基づき、耐震改修をしており、劣化度調査も行っているのですが、問題はありません。津波についての検討は行っていませんが、RC造の建物で実際に一度耐えているので、支障ないと考えております。

高田委員 津波が来ても倒壊しないということか。

事務局 津波に関してはまた別の検討が必要で、一概には言えませんが、今回の津波では倒壊しておりません。

高田委員 となると、やはり避難計画をしっかりと立てることが重要と考えます。

会長 避難については十分に確認をしてください。

また、劣化について、外壁や、内部についてそれぞれ状況が異なると思われるので、メンテナンス計画をしっかりと立ててほしい。

遺留品を展示する上で、御遺族の同意は得られているのか。また、残存物の有害物質等の調査は行っているのか。

事務局 車は確認している。がれきについては目視により確認はしている。

有害物質については十分に確認するよう指導する。

高山委員 南校舎の3階の見学スペースは非常に狭いと思う。人の動きが滞留する可能性はないか。

事務局 来館者の人数によっては、入場制限も行いますし、原則、誘導員がついて廻りますので、人の動きが妨げられることはないと考えています。

会 長 今回は初めての事例だと思います。十分な議論ができたかどうかはわかりませんが、色々な意見がでて、建築審査会で議論すべきものでないものもあるだろうが、他部局との連携を十分にとっていただきたい。避難については、危険な施設になってしまってはよくないので今後、博物館として運営していく上で、確実な予算措置を行い、メンテナンスを確実に行う必要がある。また、来館者の安全に細心の注意を向けなければ、震災遺構としての価値も損なわれてしまうので、保存していく上で、どのような管理が適切か気仙沼市と話し合って欲しい。

高山委員 何年くらい維持を考えているか。

事務局 50～100年単位で考えているが、今後運用してみながら考える分もあるので、なんとも決められないものである。

会 長 50～100年という定義はあるか。

会 長 建築審査会はこの案件に同意するというものですので、今まであげた議論内容があれば同意ということになるが、今後とも検討を続けてゆく必要があると思われる。

会員一同 他に御質問はありませんか？

御質問がなければ、本件につきまして、同意したいと思います。

(異議ありません。)

御異議がないようですので、本件は同意することとします。

<第3号議案の審議>

会 長 第3号議案について、事務局から説明願います。

事務局 (第3号議案について説明)

会長 ただ今の説明について、委員の先生方、御質問等ございませんか。

鈴木委員 公益上の必要性からの許可ということだが、政令で定めるのは郵便局等であってこれに該当していないから建築できないということか。

事務局 用途は合致していますが、駐車場の規模が合致していないということです。

鈴木委員 用途が合致しているとはどこから読むか。

事務局 公益上必要な建築物として読みます。質疑応答集から、確認できます。

柳澤委員 震災前は2箇所あった消防団格納庫が今回の計画では1箇所となっているが、消防という目的から考えて不便にはならないのか。その必然性を伺いたい。

事務局 今回は消防団であり、おおむね1km以内の距離であることから活動上支障ないものと判断されていると伺っております。

会長 消防機能の維持のシミュレーションは消防部局の方で行われているのではないか、その辺りを確認してほしい。

柴田委員 現状で3名しかおられないのか、計画では8名が予定されているが、増やせるのでしょうか。

事務局 団員を増やす努力を行っているとのことはお話は伺っております。

会長 具体的な将来の団員数について推定等は適切になされているのですか。

事務局 詳細までは把握しておりませんでしたので、後日確認させていただきます。

高山委員 現状の人員等から考えて2地区で消防団を設けるのは非合理的であると考えます。
また、経済的な観点からも必要ない面積を増やすことは好ましくはない。
申請のとおり、承認が妥当であると考えます。

鈴木委員 本申請の計画のような車庫の割合が多い事例はあるものなのでしょうか。

事務局 通常の計画は多くみられますが、審査会の事例は少ないと思われま

会長 申請について支障ないものと考えられますが、委員の先生方、いかがでしょうか。
(異議ありません。)

会長 御異議がないようですので、本件は同意することとします。

<第4号議案の審議>

会長 第4号議案について、事務局から説明願います。

事務局 (第4号議案について説明)

会長 ご意見・ご質問等があれば委員の先生方どうぞよろしくお願

鈴木委員 準工業地域だと30トンでも大丈夫ということですか。また、準工業地域までどのくらいの距離か。

事務局 大丈夫であり、300m程度です。

鈴木委員 公開による意見聴取の利害関係人はどのような方なのでしょうか。

事務局 そのとおりです。周辺住民への説明会は一名資料を持ち帰られた方がおられました。また、その後に戸別訪問を行っておりますが、特にご意見等はございませんでした。

会長 既存不適格として増築を認めることについて検討等はどのように行われたのですか。

事務局 タンクの製造は日本で2カ所しかできず、規格は20トンの上が30tである。24トンを使用するのに、30タンクでリミッターを使用しながら運転することもできない。LPガスは全国的な需要も高く、周辺からの需要が高まっている現状にあり、市内には他のLPガスの充填所もなく、公益上も必要であるという検討としました。

会長 震災時の必要性は理解しているが、住居地域で行う危険性等の検証はなされていいますか

事務局 本申請は高圧ガス保安法による施設に該当し、同法に基づいて安全基準を遵守しております。なお、昭和40年から操業しており、周辺状況も当時から変わってなく、住居等が増えるケースは考えにくいと思われます。タンク容量を増やすことで、ローリーの台数を4台から3台へ減らすことができ、交通負荷へも対応することができます。

会長 法48条第5項の趣旨から考えてやむを得ないといえるのか、危険物の管理という観点とは別に用途地域上の観点から考える必要があると思うがどうか。タンク上の理由から増えるということによいか。類似案件はあるか。

事務局 類似の案件はないと思われます。

申請者のように充填場を設けている企業は、仙南地区は少ない。また、周囲のLPガス事業者が撤退することで、その顧客を申請者が引き受けることもあり、需要が

伸びることが考えられます。

高橋委員 相応の土地がないとのことであるが、準工業地域が近く、利便性の点ではバイパス沿いが好ましいのではないか。

現地再建の理由として営業的な面、経営的な面を含めて考えると申請者にとって最適と考えられるが、やむを得ないと認めるには今まで以上に防災上の措置の充実等の対策についてお聞かせいただきたい。

例えば、よりよくなっているというような、北側にある障壁について南側にも同様に設置する等の防火安全上の対策等があれば教えて下さい。

事務局 高圧ガス保安法による安全措置はなされている。障壁については離隔距離が確保されていることから設置が不要であると伺っております。

高橋委員 用途地域の観点からのもう少しの要求は難しいのですか。

会長 安全性が保たれていることとは別にして、用途地域の整合性から考えて、公益上やむを得ないということをどのように考えているかだと思います。類似の事例はないとのことであるが、住宅地に既存不適格の事例は他にあるのではありませんか。

既存不適格へ至った経緯がどのようなものですか。

事務局 昭和40年の住居系の用途地域のない時期に20トンのタンクを設置して営業を行いました。その後、昭和45年に用途地域の指定により既存不適格となりました。

会長 逆に当時、準工業地域がもっと広がるべきではなかったかとは考えられないか。土地利用が先か、用途地域が先かという議論があるが、用途地域に対しての見解について再度お聞かせいただきたい、公益上やむをえないと考える根拠はどのようなものでしょうか。論理的根拠を示してほしい。

事務局 電気、水道と同様にガスも人が生活する上で必要なライフラインの一つであると考えます。ガスがなければ生活に支障をきたすことから公益上やむを得ないものと

判断しました。

会 長 今のご説明でいかがか。

高橋委員 わかりました。

高山委員 今回のような計画が出てきた場合に別エリアへの移転は薦めないのでしょうか

事務局 当初、話をしております。

準工業地域の近郊に相応の土地がなく、さらに東側は調整区域であることから、建築することができず。用途地域は別として、仙南地域の拠点として、この場所はやむを得ないと考えます。

高山委員 調整区域を変更するというのはないのか。

事務局 貴重なご意見ありがとうございます。

場所については、他にないことはないと思うが、今回の計画では適切な代替地がないということが現状である。

高山委員 万が一に事故が起こった場合の責任の所在等について気になるところです。
申請者の他許可をした側も責任が問われてくるものと思われま

会 長 審査会への訴訟事例はあります。

高田委員 周辺地域のプロパンガスの利用割合はどのようなものでしょうか。

事務局 市内では約40%になります。

全国的には50%、協会による統計によります。

高田委員 近年はガソリンスタンドの爆発事故のニュースは聞いたことはないが、全国的には事故があればなにかご存知であれば教えて下さい。

事務局 特段、聞いたことはございません。

会長 用途地域の限界であり、用途地域がどこまですべきかの議論が別に必要だろう。建築基準法の立場からして既存不適格の場合は適当な用途地域へ誘導すべきではないでしょうか。

公益上の観点からはLPガスは重要視されるべきであり、公益性は認めてもいいと考えます。ただし、その場合は類似事例を十分把握した上で安全性について助言を最低限していくというところでしょうか。また、周囲に危険性を周知していき、その判断が合意形成をしていくということであれば、公益性があると言えるでしょう。実際、災害時に周囲が危険性を認識してないのが問題なのではないでしょうか。

万が一の場合のシミュレーションについてヒヤリングするなり、状況整理するなり、不都合なことを説明しないというのはよくないと考えます。

公益性は認められるが、周辺との合意形成や安全性の観点からの説明が欠いているのではないということでしょうか。

柳澤委員 既存図の事務所はどなたのものでしょうか。新しい図面には事務所の表記がありませんが、ご説明願います。

事務局 既存図は古い図面からのもので、図面内に描かれておりませんが、南側に申請者の事務所がございます。

柳澤委員 何かあった場合にすぐに対策はとれるということですね。

タンク容量について既存不適格の1.2倍とあるが、許可後、再度申請があった場合はどのように考えられるのか。

事務局 既存不適格となる前の昭和40年の20tが基準になります。

柳澤委員 次はないのですか。

事務局 次に申請があった場合は、同様に改めて再度審査会で審査されます。

許可の要否は申請の際に検討されます。

柳澤委員 この地域は都市ガスもなく、LPガスの需要はかなりあると思われます。ただし、危険性はあるので次に出てきたときにも支障ないように万全の対策をとることが望まれます。なくなったら困るものではあると思います。

会 長 ただし書きに照らしたときにタンクの容量がいくらまでならいいのかの問題はある。

用途地域の住環境をまもるという趣旨との不整合について公益性の高さ、また、震災等による一定の緊急性の高さを鑑みて今回は、やむをえない領域内であると思われるが、今後は容量が増えてくるおそれがあることからそれに用途地域が追いついていないことが申請者への負荷、不利益にならないように考えてもらいたい。

今日は結論がでないことではありますが、このような議題が出たことによって対処を始めてもらいたい。

審査会としては、やむを得ないと認める背景には、安全性が担保され、住環境が守られるという前提において、公益性が担保、重要視されると考える。

あくまで安全性・住環境が優先されるべきであって、今後、中でこのことについて協議していただきたい。

高田委員 このような施設は消防法の適用なのでは。

事務局 高圧ガス保安法が適用されております。消防法の適用もあります。

高田委員 消防法等の関係法令の適用もあることから、公益性の観点から認めるか認めないかの判断になるのではないのでしょうか。

事務局 建築基準法の範囲ではおさまらないところもありますので、関係部局へのヒヤリング、申請者側にも適切に行われていますが、関係部局との打ち合わせ等について確認します。また、一定時期でのメンテナンスがあるとのお話も伺っております。安全面について関係法令は適切に守ってもらいます。

会 長 基本的にはそのとおりではあるが、都市計画上の立地規制、そこに立地すべきかどうか我々はつかさどっているのであって、既存不適格は安全性の問題もあるので悩ましい案件ではある。

住環境としての質を保つためのものであり、今回についてはこれまでの管理状況等の経緯や安全対策から公益上の観点から認められる。

このような事例は問題に発展しやすいので留意してもらいたい。

高山委員 タンクが新しくしたほうが安全性を担保できると思われる。移転ができないのであれば改修もやむをえないが、このような場合に自治体等が適切に誘導していかないと誘導は難しいと考えます。

会 長 都市計画とあまり連動していないためなかなか難しい。

自治体がどのような考えをもっているか用途地域との整合性をどのようにとっていくか、自治体へのアドバイスから始めてはいかがか。

安全性を保たれていくということで公益性の観点からやむを得ないものとしてよろしいと考えますが。

(異議ありません。)

会 長 ご意見ないようですのでこれで終了とさせていただきます。

会 長 以上で審議事項は終了させていただきます
次に、報告事項について、事務局から説明願います。

事務局 建築審査会事前同意基準に基づく許可状況について報告させていただきます。

(事前同意基準に基づく許可状況について報告)

建築審査会事前同意基準に基づく許可状況の報告事項は、以上になります。

会 長 事務局からの報告事項等について、御質問等がありましたらお願いします。

…御質問がなければ、本日の議事については終了したいと思います。
傍聴の方はご退席願います。

それでは最後に事務局からその他についてご説明願います。

事 務 局 次回の開催日程につきましては、平成29年11月21日（火）午後4時から第二会議室での開催を予定しております。

開催については、別途文書でご連絡いたしますのでよろしくお願いいたします。
なお、日程の変更が必要になった場合は、事務局が連絡調整を行いますので、
よろしくお願いいたします。

< 次第 閉会 >

事 務 局 以上で、本日の議事はすべて終了といたします。

ご審議，ありがとうございました。