

## 令和3年度第2回宮城県建築審査会

日 時 令和3年11月15日（月）午後4時00分  
場 所 仙台市青葉区本町三丁目8番1号  
宮城県行政庁舎11階 第二会議室

### 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48条第2項ただし書の規定による建築物の用途規制の特例許可に対する同意について

#### 3 報告事項

令和3年度第1回宮城県建築審査会の議案の処理結果について

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

令和4年1月17日（月）午後4時00分から

宮城県行政庁舎10階 1001会議室

#### 5 閉 会

会 議 議 事 録

事務局 定刻となりましたので、始めさせていただきます。

<第2号議案について>

会 長 それでは、第2号議案に入りたいと思います。  
今回、傍聴者はいらっしゃいますか。

事務局 はい、おります。

会 長 それでは、まず、御案内いただければと思います。

(傍聴者を傍聴席に案内)

会 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、審議中の撮影は御遠慮くださいますよう御協力をお願いします。

<議事録署名委員の指名>

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は、角田委員と及川委員にお願いしたいと思います。  
よろしく願いいたします。  
それでは、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、ご説明いたします。  
議案1件と報告事項44件でございます。  
第2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規制の特例許可に対する同意です。  
場所は、松島町で、用途は日用品の販売を主たる目的とする店舗です。  
また、報告事項といたしましては、令和3年度第1回宮城県建築審査会の議案

の処理結果、及び、建築審査会事前同意基準に基づく許可状況についてです。  
それでは、ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

<第2号議案の審議>

会 長 まず、個別の案件について審議していきたいと思います。  
第2号議案について、事務局から説明願います。

事 務 局 (第1号議案について説明)

会 長 御説明、ありがとうございました。

今回の議案、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特例許可に対する同意ということですが、今、お聞きいただいたように、既存店舗の増築ということで、過半が、第二種低層住居専用地域にあるということですね。また、資料2号議案-4にある2点についての適合状況とその対応方法について御説明いただいたということです。

まず、委員の皆様から、御質問等ございますか。

事実確認とか、いかがでしょうか。

事実確認だけではなく、意見も含めて、何か議論すべき点があれば、御発言いただきたいと思います。

委員の皆様から手が上がる前に私から。

一つ、重要な点は、赤道になっていて、生活道路になっているものが、将来、使用状況として道路のまま継続されるということを前提として造られているということですよ。

事 務 局 公図上、道となっていて、公共用地なので、今後、そこが住宅地になるということとは考えられないし、この道を使って一般の方もアクセスしているので、ここが今後、住宅地となるようなことは考えられないと思います。

会 長 行政側の考えは何か示されているのですか。

これは行政財産ですか。普通財産ですか。

事務局 行政財産です。

会長 わかりました。

小山委員 数点質問があります。

まず、意見の聴取なのですが1名の方が参加しておりますが、この方は町内で役か何か、町内会長などの関係の方なのでしょうか。

事務局 民生委員をやられていて、ボランティア等で避難道路の清掃活動をされていたとか、そういう活動をされているようで、セブンイレブンのゴミに限らずという言い方をされていたのですが、道路沿いのポイ捨てがあるので、という意見を出されていました。

小山委員 わかりました。

引き続きまして、防音壁を設置されるところですが、これをやるとどれくらいデシベル数が下がるのでしょうか。

事務局 カタログ値で7デシベル程度です。

小山委員 49デシベルまでしか下がらないということですね。

事務局 そうです。距離減衰を取らないと、算定値より下がらない形になるので、東側の住宅地の方は距離があるので、距離減衰で算定値以下になるのですが、通路側は距離減衰が取れないので、算定値より低くならないということになっています。

小山委員 49デシベルくらいまでは下がるだろうということですね。カタログでは、7デシベルの減衰ということですね、カタログでは。

あと、このセブーンイレブンを経営されるオーナーさんは近くの住民の方なの  
でしょうか。

事務局      そこは確認していませんでした。

小山委員    ありがとうございました。  
              以上です。

会 長      事実確認をもう一度。道路を挟んでの騒音値が計算値以下であるため、弊害が  
ないということになっていますが、もう一度、現状、何デシベルで道路挟んだ境  
界側で何デシベルか、もう一度整理いただけませんか。

事務局      資料9をご覧いただきたいのですが、店舗の右下にある赤丸のポツのところを  
引っ張って行くと室外機騒音値と書いてありますが、こちらの所定の計算値では  
46デシベルで、騒音値は、遮音壁を設けても56デシベルになります。

それに対して、通路を挟んで民地側に対しては、下の青文字で書かれていると  
ころになりますが、基準の算定値が58デシベルになっておりまして、発生の騒  
音値がその分距離減衰が取れますので、56デシベルになり、所定の計算値以下  
になります。

会 長      規定の中で収まって、今回、害がないという根拠となっているのですね。

事務局      訂正させていただきます。発生騒音値はポイントによらず56デシベルで、ポ  
イント、ポイントで距離減衰が取れるので、発生の騒音から距離が離れると騒音  
が小さくなるということになります。

会 長      距離減衰も含めて、基準以内で収めることができるということですね。生活道  
路として使われている対向地での数値で算定しているということですが、重  
要ですから。

それでは次の議論に移りましょう。

佐藤委員 資料の13というところを確認しまして、出席者の方28番の方だと思っておりますが、今回、騒音に直結関わりがあるのが、14番と15番の方なのではないかと思っておりますが、そちらの方からの意見とか、何かはなかったのでしょうか。

事務局 意見等は特に出されてはなく、ポスティングの際に、意見を言われた方は、30番の方になっていまして、意見としては、歩道の部分に路上駐車される方がいるということで、今回の計画で、路上駐車禁止という表記をする対応を取っていただいております。

高山委員 隣地境界線に沿っての灯火の光を遮る塀の関係についてですが、そこに塀を設置することによって、車の出入りの視界性が悪くなることもあると思いますので、交通の安全上を考慮しても、このままない方がいいのではないかと感じております。

会長 今のは御意見でいいですか。

高山委員 はい。

会長 「ル」の対応のコメントなのですが、生活道路として扱うということと、北側は貝塚公園になっていて建築物が建つ可能性がないということと、遮光壁の設置がなくても住居の環境を害するおそれが無いと言っているところなのですが、光を遮る壁を設置する趣旨と、道路を含めて、住居の環境を害しないと判断した根拠をもう少し詳しく説明してください。

距離があるからですか。

壁がなくても、害しないとっているのはどう言うことなのですか。

事務局 北側の隣地境界線については、国指定の貝塚公園になっていて、町にも確認しましたが、今後、建築物が建つことはないというふうに聞いておりますので、遮光壁等を設置する必要はないと考えております。

通路側についても、同様に、生活道路になっておりますので、フェンスがあった方が見通しも悪いですし、こちらの道路からのアクセスというものもありますので、フェンスを設けない方がよいのではないかと考えております。

会 長 北側はいいと思うのですが、南側は隣地に住居があるので、それについての影響は、遮光壁がなくても問題がないと認識してよいのでしょうか。

事務局 平成18年の開業当時から、フェンス等を設けていなく、このアクセスでしたので、特に影響はないのではないかと考えております。

及川委員 今の点に関連してなのですが、施行規則でいくつもの要件が要求されているというのは、面積が大きくなることによって、そこに集客される人数も多くなることが予想され、それによって生活環境、周囲の住居環境が悪化するかも知れない、それを事前にきちんと予防しようという趣旨だとすれば、従前からあるから特に問題はないという理由付けにしていると、面積を増やしても、従前、問題がなければ、問題なしという一般規定を設けることになってしまうので、規則を作った建前と齟齬してしまうのではないかという点が危惧されるところです。

道路との関係で、道路があると問題がなくなるというのは、主旨とすると、道路を通行しているのだから、光の関係が遮光壁を作ろうが作るまいが、道路があるから店舗と無関係に車が通行しているから、問題がないということをおっしゃりたいのかと思いつつ、ただ、そうだとすると、先ほど問題提起させていただいた、店舗面積が増えることで集客が多くなって、駐車場の中で車を切り返したりする時に、周囲のアパートなど住居に向かって車のライトが当たるような、通常の道路のライトの方向じゃない、住居に直行するようなライトの射光も発生するのではないだろうか、そこについての危惧をしてこの規則は作られているのではないだろうかというところが、私の中でもうまく消化しきれていないところです。あとは、先ほど、外から見たときに、見通しが悪くなるというお話しはありましたが、それはそれで一つの理由にはなるのでしょうか、この審査会の方の要件をクリアするかどうかという、見通しがいいかどうかという利用者の方の便宜であって、周囲の住居環境を悪化するかどうかという観点でいうと、そこ

を理由付けにしてしまうのは誤解を生じるのではないかということを感じていた  
ところでは。

会 長 ありがとうございます。私が指摘しようと思っていたところを、上手に補足  
いただきまして。私が質問した主旨は、及川委員のおっしゃったことに近いと思  
うのですが、音については、距離減衰するので距離を置くということは正当な理  
由になると思うのですが、光については、必ずしも遮光壁を設けることがよいと  
言っている訳ではないのですが、この条項の「ル」に対して、環境を害するおそ  
れが無いと認めるとしたことの根拠を知りたいだけなのです。光に対してどう対  
応しているのか、細かい、判例的なことかもしれないのですが、例えば、及川委  
員がおっしゃたようなことであれば、台数が増えるということに対してどうする  
かということもありますし、駐車の数と人が、向きはあまり関係ないようですの  
で、それにかんしては現状のままなのかもしませんが、そのようなことを検討  
して、この理由を作られているのかということをもう一度説明いただければ。光  
について、生活道路があるから大丈夫です、というのはピンとこなかったので、  
もう少し、付け加えて御説明いただければと思います。

事 務 局 今回の、必要な措置の規則の中で、道路及び通路に面して塀等は設置しないと  
いう基準もございます。今回の南側の通路に関しては、建築基準法上は道路では  
なくて隣地境界線という扱いにはなるのですが、道路として実態としては使われ  
ているということを踏まえまして、道路及び通路に面して塀等は設置しないと  
いうような、道路と同等とする扱いをする方が妥当ではないかということを考えて  
おります。

会 長 ということは、この「ル」に対しては、道路についての緩和の考えがあるとい  
うことですか。隣地境界線に沿ってと書かれているから、道路扱いとするから緩  
和してもよいのではないかということですか。

事 務 局 緩和してもよいのではないかと、ということで、建築審査会に附議しているもの  
です。



会 長 　　そういう意味では、皆さんの御意見を踏まえまして、灯火の光について影響が隣地境界線になってはいますが、基本的には、道路扱いで、道路として見た時に、緩和すべきと言うか、害がないだろうということに同意できればいいだろうと思います。いかがですか。

角田委員 　　8と9を比較しますと、駐車台数が増えている訳ではありませんし、頻度というのはなかなか把握しにくい部分があるのでしょうかけれども、駐車方法についても従前どおりということなのですよ。その辺を考慮すれば、射光の問題も大きな問題にならないのではないかと思います。軽々に決めつける訳にはいきませんが。

事 務 局 　　駐車台数は2台増えるかたちにはなりますが、基本的に駐車する向きについては、県道側や公園側を向くようなレイアウトになっていますので、通路側に向けて近い場所で駐車するということはないのではないかと思います。大型車を公園側に寄せた分、2台増えたかたちにはなりますが、レイアウト自体は大きくは変わっていません。

会 長 　　これが隣地境界ではなくて公道だったら、どのように扱うのですか。

事 務 局 　　通路が建築基準法上の道路であれば、遮光壁は設置しなくても問題ないことになります。

会 長 　　生活道路であるということが、今回、微妙なところなので、議論して確認しようということだと思いますので、その点、御理解いただければと思います。音であり、光であり、住環境への影響というのは、臭いであり、それぞれが違った波及状況をもっているのです。しっかり考察した上で、理由を書きいただくことは重要だと思います。

　　この「ヌ」と「ル」が一番重要だと思いますので、もし、少しでも気にかかることがあればこの場で発言いただければと思います。

高山委員 参考までに教えていただきたいのですが、既存の施設を設置する際は、駐車場の遮光の部分は問題にはならないのですか。

事務局 既存に関しては149㎡で、建築基準法上、適合しているものになりますので、特にフェンスや騒音についての規制はかからないで建てることができます。

高山委員 それは、変な話しですよ。

角田委員 いろいろあるのです。

会長 住宅地域における店舗というのはある面、必要ですし、ある面、注意しなければならない重要な課題だと思います。その時に、48条にあるように、住居地域での制限を定めているものなので、大半が第二種低層住居専用地域になっているということですが、良好な住居環境を守ることが、基準法の本質だと思います。その辺は厳しめに見ておかないと、住民の方や地域の方に、不要な御迷惑がかかると思いますから、公益上ということもありますが、住居の環境を害するおそれがないということを起点に、細かい点を見ていただいて、今回、問題がないということであれば、同意したいと思います。

御意見、出そろいましたか。

御質問、御意見を踏まえまして、本件の許可につきまして、同意することに御異議ありませんか。

委員一同 異議なし。

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。  
以上をもちまして、本日の審議事項は終了いたします。

< 次第3 報告事項 >

会 長	次に、報告事項について、事務局から説明願います。
事 務 局	<p>令和3年度第1回宮城県建築審査会の議案の処理結果、及び、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。</p> <p>(許可状況について報告)</p> <p>令和3年度第1回宮城県建築審査会の議案の処理結果、及び、建築審査会事前同意基準に基づく許可状況についての報告は、以上です。</p>
会 長	<p>事務局からの報告事項等について、ご質問等がありましたらお願いします。</p> <p>ご質問がなければ、続いて、その他に移ります。事務局から説明願います。</p>
事 務 局	<p>&lt; 次第4 その他 &gt;</p> <p>次回の開催日程についてです。次回は令和4年1月17日(月)午後4時から、宮城県行政庁舎10階 1001会議室において開催を予定しております。</p> <p>開催については、別途文書でご連絡いたします。</p> <p>なお、日程の変更が必要になった場合は、事務局が事前調整を行いますので、ご連絡ください。</p> <p>以上でございます。</p>
会 長	<p>&lt; 次第5 閉会 &gt;</p> <p>以上で、本日の議事はすべて終了といたしますが、何か各委員の皆様からありませんか。</p> <p>今回、住宅地域における店舗の増築ということでしたが、建築審査会は多岐にわたる案件が出て参ります。今日も忌憚のない御意見をいただいて、大変良かったと思います。審査会の同意ということですが、重要なものに当たる場合もあります。</p>

このメンバーでこれから、建築行政の重要な場になりますのでしっかり議論していければと思います。

本日も活発な御意見ありがとうございました。