

平成19年度第1回鈴鹿市建築審査会会議録

1. 開催日時

平成19年8月21日（火）午後2時～4時

2. 開催場所

鈴鹿市庁舎本館12階 1203会議室

3. 出席委員

栗木委員，杉谷委員，今井委員，瀧川委員，坂井委員，板谷委員，竹口委員

4. 出席職員

草川都市整備部次長，江藤建築指導課長，小河副参事，片岡主幹，

濱口副主幹，杉村主査

5. 傍聴の可否

可

6. 傍聴者

無

7. 会議に付した案件及び審議の結果

建築基準法第48条第1項ただし書許可についての審議

【議案第1号】

当該映画館はショッピングセンターの一部にあり，映画館部分の集客等はショッピングセンターに比べ僅少であり，周囲に与える影響は少ないことから，再度許可することに差し支えないと認めます。

本件につき，鈴鹿市建築審査会は，同意をするものとして，市長に報告した。

8. 議事録（要旨）

【議長】

本日は、御多忙のところ御出席いただきましてありがとうございます。

ただいまから、平成19年度第1回鈴鹿市建築審査会を開催いたします。

本日の委員の出席人数でございますが、審査会委員全員に御出席いただいております。本審査会は成立しております。

それでは、議案第1号『建築基準法第48条第11項ただし書許可』について事務局の説明を求めます。

〔事務局提案説明〕

(議案第1号)

1. 申請者 千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目5番地1
イオンモール株式会社 代表取締役社長 村上 教行
2. 申請地 鈴鹿市庄野羽山四丁目3000-244外17筆
3. 用途 映画館
延べ面積 4,813.84㎡

【議長】

事務局から議案第1号について、提案説明を受けました。

これより、審議に入ります。

議案第1号について、御質問がございましたら、御発言をお願いいたします。

【委員】

よろしいでしょうか。

昨今、大きいスーパーが出来ると車が集中的に集まり、交通渋滞が起こっています。

周辺の環境整備をまず先にした方がいいと思います。

また、事故等も増えていますのでその問題を先にご審議願った方がいいのではないですか。

私としては、駐車場を増やすということだけでなく、周辺環境を整えていくことが大

事であると思います。

【議長】

審査会は、ここで審査を行うだけではなく意見の具申をするという機能ももっているのではないかと思います。先程の御発言はこの審査会の内容とはなじまないと思われる。

他の御意見はいかがでしょうか。

【委員】

今の周辺環境の整備の問題とか、アクセス道路の問題とか、それは市の問題なのかもしれない。

あれだけの駐車場を造るのなら緑化などもう少し他のことを考えたらどうかと思いますが。

この話自体が、映画館とは全然関係ないですから、審査会事項になるのかなと思いますが。

審査会を開く必要はないのではないかと思います。

【事務局】

法第48条ただし書許可では、許可を受けた建築敷地内での増築等をする場合には再許可を受けなければなりません。

今回は、増築に伴い駐車場を整備して建築敷地が増加しますので、建築審査会の同意を得て許可を取る必要があります。

【委員】

映画館については駄目ということはないと思いますが。

その他の問題で、アクセス道路の事や駐車場の緑化について検討してはどうでしょうか。

【事務局】

まず、周辺の道路状況でございますが、当然建築行為の前に、都市計画課の中で開発指導要綱にかけさせていただいております。

そういった中で庄野羽山周辺の自治会の御意見も伺っております。

また、隣接するロックタウンが春先にオープンした関係もありまして、かなり交通渋滞を引き起こしているのは事実でございます。

今回の駐車場の増設に関しましても、公安委員会の方からはなるべく敷地の中に早く車を入れ、ある程度セーブしながら出すような方向で整理するよという御意見をいただいております。

この道路が、汲川原橋へ西に向かう道路でございますが、ここにロックタウンの開発行為があります。

その中に、一本帰属道路を入れさせていただきました。

この帰属道路の中からロックタウンにも行けますし、ベルシティ側にも入口を設けて、中で相互に車が出入りできるように、イオンモールにも協力願ってなるべく中で整理をするということで、地元の自治会の方にも御了解をいただいております。

もう一点、駐車場の緑化についてですが、開発指導要綱の中である程度のパーセンテージの緑化は義務づけております。

今回の資料の図面には載っておりませんが、駐車場の周りに緑地帯を設けています。

また、敷地全体をトータルして、開発指導要綱の基準はクリアしています。

【委員】

今回の増加する駐車場部分は、田だったところを新たに買い取ったのか、それとも平地のところ立体駐車場等を造るのですか。

【事務局】

当初、この敷地全体が鐘紡の工場用地でございました。

そこを部分的にイオンモールが購入し、最終的に駐車場不足を補うために、今回の増

加する部分を再度鐘紡から購入しました。

【委員】

新たにということですね。

【事務局】

はい、そうです。

【委員】

ここは平地の駐車場なのですね。

【事務局】

はい、立体駐車場ではございません。

平面駐車場です。

【委員】

現在ある建物自体の変更は無いということですね。

【事務局】

今回は、建物自体はわずかな増築や駐車場を店舗に変える等の用途変更を同時にする計画です。

【委員】

わかりました。

【事務局】

計画の説明をしますが、映画館の1階が駐車場になっている部分の周囲に壁をつけて店舗に用途変更をします。

また、この部分は建物が二つに分かれておりまして、現在、その間が車路になっています。

この部分も店舗に用途変更します。

その他は、1階のレストランの床面積を増加することや、2階の駐車場部分が飲食に

変わる用途変更があります。

【委員】

許可申請に用途変更は関係あるのですか。

【事務局】

今回の許可の審査内容としては、駐車場の敷地増加の部分だけです。

【委員】

審査の目的は、あくまでも許可を受けた敷地が増加したことです。

【事務局】

そうです。

【委員】

駐車場は何台増やしているのですか。

【事務局】

約 600 台です。

【委員】

この図面を見ると 600 台より多いですね。

【事務局】

映画館の下と 2 階の屋内駐車場の一部分が減ります。

【委員】

この図面を見ますと、減った所より増えた所の方が面積が大きいように思われますが。

それぞれの駐車場で何台程度減ったのですか。

【議長】

具体的な数字はわかりませんか。

【事務局】

お手元の資料の 5 番にあります概要書を見ていただけますか。

この中に現在の駐車台数が約 3500 台あり、駐車場拡張後は増減をして約 4100 台となると書いてあります。

最終的に現在の駐車台数より約 600 台の増加になります。

【議長】

具体的な数字は今は分からないですね。

【事務局】

はい、今は分かりません。

【委員】

この図面の白で抜いている部分はどうしてですか？

【事務局】

この部分は、平成 15 年に許可を受けた敷地です。

【委員】

この緑色の空いている部分は何ですか。

【事務局】

この部分は駐車場内の通路です。

【委員】

植栽の計画はありませんか。

これだけの広い面積が直射日光を浴びて照り返しの部分になることはいかかなものかと思いますが。

【事務局】

イオンモールの説明では、駐車場で暴走行為等を無くす為に、植栽を設けるとは聞いております。

【委員】

では、どこに植栽するのか、図面等を見せて説明してください。

【事務局】

この図面では分かりにくいのですが、駐車場の周囲に植栽をする計画になっております。

【事務局】

この駐車場部分は開発指導要綱にかけていますので、詳しい図面を用意いたします。
しばらくお待ちください。

【議長】

この間に、他に何か御質問はありませんか。

【委員】

駐車場の排水等の計画はどのようになっていますか。

【事務局】

この駐車場部分につきましては開発指導要綱の中で、地下貯留型の調整地を義務づけております。

従いまして、駐車場のグレーチング等からいったん雨は地下貯留をして徐々に排出するという事を義務づけています。

【委員】

ということは浸透性ではないのですね。

【事務局】

はい、浸透性にはなっておりません。

今回の計画は地下貯留層で一時貯留をして徐々に放流するという方式をとります。

【委員】

地下貯留水槽というのは建築物ではないのですか。

それとも工作物ですか。

【事務局】

建築物ではございません。

工作物です。

【委員】

どのような構造ですか。

【事務局】

はい、水槽自体の構造はプラスチックの2次製品です。

【委員】

何t位貯留できますか。

【事務局】

数量も開発指導要綱の中で指導しておりますので、書類をお持ちすれば分かると思います。

少々お待ちください。

【議長】

他に何か御質問はありませんか。

今日の審査の議題は、映画館であるということを考慮に入れて今回の許可をすることに同意するかどうかでございますので、そこへ話し合いを引き戻したいと思います。

その点は皆さんどうですか。

【委員】

映画館自体についてはもう既に許可されているわけですね。

【議長】

はい、平成15年に許可されています。

実在からいうと映画館は建築できないのですが、平成15年の審査会では実在にはあまりとらわれないということになっております。

前の審査会では、法第48条は今の時代にそぐわないということで認めていたという

記憶でございます。

【事務局】

平成15年の審査会の議事録を私も読ませていただきました。

昭和40年代当時の用途地域の規制を考えますと、このような大規模店舗を想定していない時代の用途規制でございます。

当時としましては、映画館はある程度集客力がある施設ということで、位置付けをされていた時代であります。

前回の審査会では、議長や審査委員の皆様からも、この用途地域は時代にそぐわないといったような御指摘をいただいております。

現在の用途地域の中で映画館の立地が、商業地域と準工業地域の2地域について認められています。

また、近隣商業地域では、客席部分の面積が200㎡未満の映画館について立地を認めるということになっております。

そのような中で、今回の法改正により近隣商業地域の面積規程がなくなり、規模にかかわらず立地を認めることになりました。

平成15年の審査会でも御意見をいただきました用途地域の変更について、市として検討するべきではないかという御意見を伺っているところでございます。

特にこの鐘紡工場跡地につきましては、前回は敷地の中に工場が1/3程度残っていました。

その部分が今後どのように利用されるのか当時は未確定でございました。

それ以降、隣接するロックタウンの開発があり、最終的な土地利用の変換が決まりましたので、この部分を含めて都市計画審議会の中で用途地域変更について御説明し、御意見をいただくように来週予定しております。

これが来週の都市計画審議会の中へ御提案させていただく変更計画図面です。

現在の工業地域は、鐘紡の跡地全域でございます。

この部分が、最初に宅地開発されています。

その後、平成8年にイオン鈴鹿ショッピングセンターが立地され商業施設が出来ました。

そして、平成15年にこの部分へ映画館が出来ました。

それ以降、この部分が残っていたのですが、ここへ商業施設のロックタウンが立地されました。

それと、南側の一部が住宅団地ということで分譲されています。

そして、周囲の用途地域とも勘案しまして、この住宅部分については第一種住居専用地域を予定しております。

また、商業施設の部分ですが、もう少し先に行きますと近鉄平田町駅がございます。

平田町駅は商業地域で鈴鹿市では一番の面積を占めている用途地域です。

それから中央道路沿線を近隣商業地域ということでずっと帯状に繋いでおります。

現在、ここまで近隣商業地域が延びております。

この近隣商業地域の延長といたしまして、一部自動車ディーラーなどが立地しておりますので、こういった形で近隣商業地域に用途変更を提案させていただいて、映画館の立地を含めて許可できるような形に都市計画審議会の中で御審議願いたいと思っております。

ただし、この建築許可と同様に隣接地の公聴会等も必要になってきますので、それぞれの自治会、議会も含めて御意見を伺いたいと思っております。

それと、こちらが〇〇委員から御指摘がありました、開発指導要綱の図面でございます。

鈴鹿市の開発指導要綱の中では、5%の緑化を義務づけておりこの緑地の部分で確保していただいています。

【委員】

今の図面と先程の図面ですが、真中の歩道はどうなっているのですか。

この図面では車道に見えますが。

【事務局】

これは車道ですね。

【委員】

歩行専用通路は無くなってしまうのですか。

【事務局】

お手元の資料では、歩行者用通路はこの部分です。

【委員】

そう考えますと、これだけの駐車台数があつて、駐車場のどの部分に歩行者用通路があるのか看板等で表示してはどうですか。

【事務局】

ここは、駐車施設であり道路ではございません。

また、車路の部分にはスピードを落とす緩衝帯も設けます。

【委員】

それは分かっていますが。

これだけ広い面積の駐車場を許可するのであれば、その様な事はもっと配慮していただかないと。

【委員】

開発審査会でそのような議論は出ていますか。

【事務局】

開発審査会では出ていません。

【委員】

本来は開発審査会で議論していただく内容ですね。

【委員】

建築審査会で議論することではない事はよく分かっているのですが、意見は言いたくありませんね。

【事務局】

それともう一点、調整地に関するご質問でございますが。

調整地の面積は、駐車場内の約 2,095 m²の部分が地下調整地になっております。

深さが 78cm で貯留量が 1,568.5 t、それだけの水を貯留することができます。

【議長】

一旦貯留して地下へ流すということですね。

【事務局】

はい、一時貯留して徐々にオフィスから流すといった計画になっています。

【委員】

この敷地全体ですか、それとも、ここの駐車場だけですか。

【事務局】

敷地が増えた部分の駐車場だけでございます。

また、既存の部分にも駐車場の現地貯留や、あるいはここの建物の場合ですと屋上への一時貯留とか、それは全ての部分で面積が大きい関係で指導要綱にかかっていますので、それぞれで貯留をするようになっています。

【議長】

〇〇委員よろしいですか。

【委員】

はい。

参考に教えていただきたいのですが。

地下調整地は地下にスラブを造るのですか。

【事務局】

プラスチックの2次製品で計画しています。

【事務局】

地下貯留式というのは、地下にプールを作ります。

2次製品のプラスチックを重ね合わせて、そこに空隙を作って貯留するという方式を今回採用しております。

【事務局】

ちょうどハニカム構造になっているもので、ここ数年そういった手法が出てまいりました。

鈴鹿市内でもこういう方向へ転換をしております。

【事務局】

明和町のショッピングセンターもこの形式です。

【委員】

参考になりました。

【議長】

今日、問題が二つ出てきました。

一つは映画館を工業地域に、もう一つはこういう機会に意見や要望が出ているのでこの取扱いをどうするかということですね。

映画館については平成15年に同意する結論を出しました。

この別表第2の映画館は、一定以上の集客力をもつ映画館あるいは劇場と解するということにしたらどうでしょうか。

特に今回の映画館は、大規模の商業施設の中にあるのですから、映画館と大規模の商業施設との比較ということも考えなければならないと思います。

それで事務局から数字を出してもらったのですが。

実際に集客力を考慮しますと映画館はごく一部であろうと私は考えております。

今後、同じような問題が出てくると思いますので、基準を作っておいたらいいと思われませんが。

【委員】

シネコンですので、映画館より商業施設が小さいということはないと思います。

【事務局】

ショッピングセンターと映画館の部分で、平成18年度のデータを報告させていただきます。

まず床面積を申しますと、ショッピングセンターが128,252㎡、映画館が5,037㎡、全体割合として3.93%です。

月間平均客数が、ショッピングセンターが850,000人、映画館が39,000人、割合として4.59%です。

ピーク時の日客数ですが、ショッピングセンターが58,000人、映画館が3,000人、割合が5.17%です。

年間売上といたしましても、ショッピングセンターが308億円、映画館が6.8億円、割合としまして2.21%です。

映画館は8シアターございまして、全体の収容が1,685席といった非常に大きいものでございしますが、全体としてのショッピングセンターに占める割合は、いずれの数字も10%以下となっております。

【議長】

映画館自体で比較すると、映画館の大きさではなく、その他の建物との比較が重要ではないかと思えます。

【委員】

ただ、それに関しては平成15年の審査会で結論が出ているわけで、新たに駐車場が増設され、その駐車場に関しては95%が商業施設に利用されることを考えると、映画館を認めることは、問題ないのではないかと思います。

【議長】

賛成ということでしょうか。

【委員】

議長の言われる通りでいいと思います。

今後は、用途地域の変更等についてよく検討していただきたいと思います。

【議長】

確認させていただきますが、今回の審査案件については御同意いただくということよろしいでしょうか。

【各委員】

はい。

【議長】

それでは全員賛成と認めます。

次に、御意見について、その取扱いをどうするかということですが、せっかくの貴重な御意見を頂いてそれを持っていくところがないのは非常に残念です。

皆さんがよろしければ、その御意見を同意書に、なお書きのような形で付記しておくとした方がよいのではないのでしょうか。

【委員】

昨年、会長の代わりに全国建築審査会会長会議に出席させていただきました。

そこでも意見がありましたが、こういう機会に都市計画全体に意見を出す事は決して越権行為ではないと思います。

【議長】

ありがとうございます。

ただ、お忙しい市長にも目を通していただくわけですから簡単に箇条書き程度になるような処理はしたいです。

意見具申というような形になると思いますがいかがでしょうか。

【事務局】

同意書を市長に提出するのですが。

同意書の方に記入させて頂くのか、それともイオンモールに通知する許可書の方にそういう内容を記入したほうがいいのでしょうか。

【議長】

先程の内容を条件とすることはできないのですか。

【事務局】

条件とすることはできません。

同意書は今まで通り出させていただいて、その中に箇条書きを加えさせて頂きたいと思いますが。

【事務局】

なお書き以降ですが、同意書の雛型は事前に作らせております。

当然、なお書きの部分は入っておりませんので、内容を今から御審議願えれば皆様に文面を御確認頂けるのかと思いますが。

【議長】

今から皆さんに確認を取らせて頂きます。

〇〇委員はさらに審査についての御要望もあったように思いますが。

【委員】

審査会を開いた理由が、私は今だよく分かっていませんが。

【議長】

もう一度確認しますが、これはやはり審査にかけないといけないのですね。

【事務局】

そうです。

【議長】

〇〇委員のおっしゃられたことをなお書きに入れますか。

【委員】

それは結構です。

【議長】

わかりました。

ではもう一度まとめますと、〇〇委員のショッピングセンター内の緑化及び駐車場内の歩行者用通路の確保について、〇〇委員の交通アクセスの整備についての3項目を同意書の中に記入して頂きます。

【委員】

先程の同意書のなお書きのお話が出たのですが、なお書きというのは何処に対して出されるのですか。

例えばショッピングセンターの緑化というのは、イオンモールに対して言われるのですか。

それとも市長に対して言われるのですか。

それと交通アクセスの問題も、もちろんイオンモールにも検討して頂かなければならぬのですが、例えば公共交通機関をどうするか等、都市計画としても検討して頂かなければならないと思います。

誰宛てへのなお書きになるのですか。

【議長】

はい。

特定行政庁は市長が兼ねています。

市長が許可を出そうとする場合に、審査会の同意が必要と規程しており、今回同意が得られたわけです。

それを特定行政庁に返すわけですから、なお書きは特定行政庁宛てに出します。

よろしいでしょうか。

【委員】

はい。

【議長】

特定行政庁である市長がこういう要望を業者に伝えるということになります。

よろしいでしょうか。

【事務局】

それでは、今の内容を同意書の中になお書きでそのように記入させていただきますので御確認をお願いします。

【事務局】

同意書のお書きはこれでよろしいでしょうか。

【議長】

はい。

それでは次に、敷地等と道路との関係の包括許可の報告について、事務局の説明を求めます。

[事務局報告説明]

【議長】

以上の報告について、御質問ございますか。

御質問もありませんので、これで第1回鈴鹿市建築審査会を終了いたします。

委員の皆様、長時間ありがとうございました。

【事務局】

暑い中長時間にわたり，御審議賜り有難うございました。