

会 議 名

令和 6 年度第 2 回 長崎市建築審査会

日 時

令和 6 年 11 月 20 日(水曜日) 10 時 00 分から

場 所

長崎市役所 9 階 中会議室

議 題

【議案 2】

第 1 種低層住居専用地域内に建築することができない日用品の販売を主たる目的とする店舗(コンビニエンスストア)の建築許可について

【報告事項 1】

法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による許可の報告

審議結果

(1)第 2 号議案

会 長：確認したいことも含め、何かご意見やご質問はないか。

委 員：住民からの要望に応えた出店であるため、建築には賛成。懸念点についても事前に検討されている。開店してからでないといけない部分もあるが、24 時間対応コールセンター等でしっかり対応してもらえれば問題ない。

会 長：今の発言に関連して、24 時間対応のコールセンターがあるのはわかるが、店長が 24 時間勤務している訳ではない。店長は、何かあった時、すぐ対応ができる場所に居住する方を雇用する予定か。

事務局：店長は 24 時間在籍しているわけではないが、店員は常駐している。また、何かあった際セコムがかけつけるようなシステムになっているため、対応は万全であると認識している。

事務局：店長は、長崎市内にお住まいの方を採用するよう考えているとのことである。

会 長：コンビニエンスストアの店員は外国人の方が増えており、言語の壁が一定あることから、何らかのトラブルがあった際、すぐ駆けつけることができるかは重要だと思う。そういった体制を取るようであれば問題ない。

委 員：営業形態は、直営かフランチャイズかどちらか。

事務局：直営と聞いている。

委員：近接してタクシーの事務所があったりと、第1種低層住居専用地域のイメージと異なる用途で建築されているが、許可対象用途の相談があった際に可否を判断して許可していくといった方針が基本か。用途地域の見直し等は考えていないか。

事務局：基本的には、対象地域は住環境に特化した地区として考えている。タクシーの事務所も過去に法第48条許可を経て建築しており、この地域に必要なものに関しては、法第48条許可を通してピンポイントで認めていくよう考えている。

今後、地域のあり方や必要な用途が変わってくることがあれば用途地域の見直し等も視野に入れ検討することとする。

会長：工事期間及びオープン予定日はいつ頃の予定か

事務局：来年1月半ば頃に着工、3月末～4月頃のオープンを予定している。

会長：工事車両の出入りや、安全面の対策はどのように考えているか。

事務局：学校が近隣にあるため、登下校時間中を避けたところでの車両の出入りを行うよう調整している。また、資材搬出入の際は交通誘導員を配置して車両の誘導を行うよう計画している。

委員：工事中の騒音などに対する配慮点については話がなかったため、住民の方へは工事前に周知をしてほしい。

事務局：今回許可をいただいた後、実際に工事に入る際は近隣住民・自治会等に説明を行う。特に安全面には十分配慮することを、工事施工者にしっかり伝えていきたいと考えている。

会長：地域の方からの要望もあって建設することから、公益性もあると認められるため、第2号議案については同意することとしてよいか。

各委員：（異議なし）

会長：それでは、第2号議案については同意する。

(2)報告事項1

会長：まとめて報告いただいたが、何か意見等ないか。

委員：通路型は、2m許可空地を設けることが条件と説明があったが、階段通路の場合のセットバックのとり方を教えてほしい。

事務局：階段通路であっても、中心から2m、敷地側にセットバックを要求している。

委員：感想になるが、この委員会での報告を伺っていると、狭い土地の新築が多いことがよくわかる。一方で、斜面地を歩いていると、老朽化して危険な建築物を多く目にする。

建築審査会の枠を超えるものの、うまく斜面地の安全性を確保しながら住環境を整えるような仕組みはできないのか。

事務局：接道を満たしていない土地に許可して建築を促す動きもありつつ、今ある空き家の活用についても行政として考えている。

斜面地の低層住宅地では、店舗やカフェといった用途が建築できない用途地域が設定されていることも多いため、法第 48 条許可を活用することになるが、エリアを定めることで、用途地域上制限がある用途の建築が可能になるといった制度も空家特措法改正により整えられている。そういった制度等も今後は活用しながら、今あるストックを活かしていきたい。

委員：今回通路の許可であるため、敷地と通路の視点だけでいいとは思いますが、敷地周囲に高低差があり、石積み擁壁等もあるような敷地は、安全上の確認も含ましたうえで法第 43 条第 2 項第 2 号に基づく許可をしているのか。

事務局：確認申請に関する審査の中で、設計者の責任において支障がないといったことを確認したうえで建築を認めている。

安全上の確認が必要な擁壁等は、斜面地特有の問題でもあるため、今後は単に敷地と通路との関係だけでなく、敷地周囲の安全性についても考慮したうえで進めていきたい。

会長：森記念財団が出している「日本の都市特性評価」によると、長崎市の合計スコアは 52 位に転落している。住宅供給に関してみると、さらに下位に位置している。

そういった意味では、住宅の建て替え・供給を促していかなければ、長崎市はさらに住みにくい町になってしまう。

建築審査会の枠は超えるが、他委員会等での今後の長崎市のまちづくりについて検討していただきたい。

事務局：市街化調整区域等で基本的には建物が建てられない場所であっても、一部居住誘導区域に接する、交通の便が良い等といった場所については、宅地造成や分譲を認めようと条例を改正し、徐々に新たな宅地造成が行われているところである。

建築基準法のみならず、都市計画的な手法も組み合わせながら、住宅供給に少しでもつながるような取組を行っていきたいと考えている。

会長：他に意見はないか。それでは、これで報告を終了する。

——以上——