

# 令和6年度第1回流山市建築審査会議事録

## 目次

1	開催日時及び場所	2 ページ
2	出席した委員及び職員	2 ページ
3	議事	2 ページ
4	傍聴者	2 ページ
5	議事の概要	3～9 ページ

## 1 開催日時及び場所

日時：令和6年5月10日（金）

15時00分から16時00分まで

場所：流山市役所 第2庁舎 3階 305会議室

## 2 出席した委員及び職員

(1) 審査会委員 定数 5名 出席者 5名

横内 憲久 会長

日高 正人 委員

夏目 幸子 委員

岩岡 竜夫 委員

石野 升吾 委員

(2) 職員

まちづくり推進部長 梶 隆之

建築住宅課長 柿原 誠

建築住宅課課長補佐 小松崎 靖

建築住宅課企画・住宅室長 伊藤 努

建築住宅課審査係長 小木田 讓

建築住宅課職員 栗原 弘樹

建築住宅課職員 小山田 瑞希

## 3 議事

審議議案について 同意案件1件

第1号 建築基準法第48条第7項（準住居地域内の建築物の用途の制限）ただし書きの規定による許可について（同意）

敷地の所在地：おおたかの森西

建築物の用途：自動車販売店舗、自動車修理工場

## 4 傍聴者

第1号議案 0名

## 5 議事の概要

### (1) 開会 事務局

委員5名出席により、委員の過半が出席していることから、会議が成立している事及び公開審査である事を報告。

### (2) 議事

審議議案について 同意案件 1件

議事に先立ち、議事録署名人として横内会長により、岩岡委員が指名された。

#### (ア) 第1号議案説明

事務局

建築基準法第48条第7項（準住居地域内の建築物の用途の制限）ただし書きの規定による許可について説明。

#### (イ) 質疑応答

日高委員

騒音のシミュレーションについて、事務局はどのようにして判断したのか。

事務局

申請者から提出のあった資料を審査している。その資料では、自動車修理工場において使用する各機器や空調機の室外機から発生する騒音値を基に、敷地境界における各受音点までの距離や、各機器と受音点の間にある建物の外壁やサッシによる騒音の減衰を考慮し、騒音の合成値がどの程度になるかのシミュレーションをしている。

日高委員

審査会としてもそのシミュレーションが妥当であるかを確認する必要があると思うが、資料をA4サイズ2枚程度でまとめることはできるか。

事務局

シミュレーションの資料は、それなりの枚数があるため、そこから2、3枚程度にまとめるのは難しい。しかし、シミュレーションの妥当性を含めてご審議いただくのは正しい方法であるので、お渡しする資料のまとめ方については検討する。

横内会長

シミュレーションの妥当性については、音に関する有識者が確認しないとわからないのではないか。

事務局

騒音の合成値の計算方法はオーソライズされたものがあるため、事務局としては、機器から発生する騒音値、機器から受音点までの距離、外壁等による透過損失の値が正しいものを用いて検討しているかを確認している。建築審査会として、最終的な確認をしたいということであれば、資料をお出しすることは可能である。

横内会長

敷地北側の第一種低層住居専用地域との隣地境界線上における受音点の合成値が42.2dBであり、各受音点の中で最も高い値であるが、この要因は何か。

事務局

この受音点に対してコンプレッサーと洗車機の位置が近いことが要因であると考えられる。

岩岡委員

敷地の北側は第一種低層住居専用地域であるため、隣接して住宅が立ち並んでいるが、近いところにコンプレッサーや洗車機を配置するのは適当なのか。設計

変更を求めることはできないのか。

事務局

今回審査する上で、配置計画については指摘をしているが、敷地の北側に配置した緑地の樹木による騒音の低減、景観上の配慮も含めた騒音のシミュレーションでは表れない点で配慮をしているということで審査をしている。

岩岡委員

樹木による低減を考慮して検討できないか。

事務局

樹木によりどれくらいの騒音が低減されるか定量的に示すことはなかなか難しい。配置される樹木の高さは1.8m程度であるが、シミュレーションに表れない中で、多少の遮音性能が見込めるのではないかと考えている。

横内会長

許可基準における騒音の基準を満足している上で設計変更を求めるには、相応の根拠が必要であると考え

岩岡委員

配置図において敷地北側の斜線部分は何を示すか。

事務局

キャリアカーの駐車スペースである。

岩岡委員

コンプレッサーが設置されるスクラップ置場の屋根に遮音性能はあるのか。

事務局

外壁と同様に屋根にも遮音性能がある。

石野委員

敷地南側の道路は、小中学生が登下校で利用する道路であり、特に小学校の通学路になっているため、登下校の時間帯における安全対策は重要である。来店時における出迎えはなかなか難しいと思うが、歩道に車止めを設置する等の検討はされているのか。

事務局

アポイントのない来店者について対応するのは難しいが、来店時間が決まっている場合は、その時間に合わせて従業員が出迎えの準備をすると聞いている。車止め等の設置ができるかどうかについては、改めて申請者に確認する。

石野委員

特に南側の道路の歩道は幅が広いため、車止めを設置する等、車両が誤って歩道に侵入しないような工夫をできないか申請者から提案をしていただきたい。

横内会長

車両の出入口は2か所あるが、どちらも出入りが可能か。また、公聴会の報告書において、車両の出入りの方向に関する意見に対して「前向きに検討する」とあるが、検討結果は出ているのか。

事務局

車両の出入りについては、主に営業時間中の来店者の車両と営業時間外のキャリアカーの2種類が想定されている。キャリアカーは敷地南側から左折入庫、西側から左折出庫であり、来店者の車両はどちらの出入

口からも入出庫ができる計画であると聞いている。公聴会においては、西側から入庫、南側から出庫にしてほしいという意見があったが、現時点で方向性は定まっていない。

石野委員

南側の道路は中央分離帯があるため、左折のみの入出庫しかできないが、西側の道路は中央分離帯がないため、左折だけでなく物理的に右折での入出庫も可能である。対策はしないと危険ではないか。

横内会長

車両の出入りの方向を固定することで、敷地周辺を通行する人は気をつけ方が変わってくる。また、2つある出入口から車両が入庫すると、敷地内で相互通行が発生するため、事故の危険性があると考えられる。これらの点については申請者に確認した方がよいのではないか。

事務局

営業時間中における来店者の車両は、2か所ある出入口から入庫できるが、現在の計画は敷地内において車両が相互通行できるよう、車路の幅が8mで計画されているため、敷地内の安全に配慮した計画である。

岩岡委員

敷地内を一方通行にし、車路の幅を6mにすることで、計画を変更し、さらに騒音に配慮できる可能性があったかもしれない。

横内会長

建物の外壁に出入口の表示を入れた方がよいのではないか。出入口の位置が明確であれば、毎日敷地付近

を通行する人は気を付けるのではないか。

岩岡委員

出入口付近の路面に I N / O U T の表示はあるか。

事務局

建物の外壁には表示はないが、路面には表示がある。

横内会長

いずれの方法でも、わかりやすく表示するのが望ましい。

日高委員

本件について、利害関係人の全数に対して、公聴会の出席者数の割合は大きいのか。

事務局

利害関係人はおよそ 1 2 0 名で、公聴会の出席者数は 1 2 名であり、約 1 割の出席率である。

横内会長

私の経験からすると、出席率が 1 割というのは大きい方である。利害関係人で、戸建てに住んでいる方は公聴会に出席しているか。

事務局

戸建てにお住まいの方も出席されている。

横内会長

第 1 号議案「建築基準法第 4 8 条第 7 項（準居住地域内の建築物の用途の制限）ただし書きの規定による許可について」は同意することとしてよろしいか。

<異議なしの声>

横内会長

異議なしにより、同意することとする。

(ウ) その他

令和6年度第2回建築審査会の開催予定案について、  
令和6年7月19日(金)午後3時から予定している  
ことを報告。

(3) 閉会