

会 議 録

会 議 の 名 称	平成30年度第3回弘前市建築審査会
開 催 年 月 日	平成31年2月20日(水)
開 始 ・ 終 了 時 刻	11時05分 から 12時12分まで
開 催 場 所	弘前市役所前川新館6階会議室 B-611
議 長 等 の 氏 名	弘前市建築審査会会長 柳谷 誠
出 席 者	<p>会長 柳谷 誠</p> <p>職務代理者 佐伯 幸年</p> <p>委員 中林 弓子</p> <p>委員 片桐 武志</p> <p>委員 片岡 俊一</p>
欠 席 者	
事 務 局 職 員 の 職 氏 名	<p>建設部長 三上 敏彦</p> <p>建築指導課長 佐藤 久男</p> <p>建築指導課長補佐 熊澤 靖夫</p> <p>建築指導課建築審査担当総括主幹 岸 勝浩</p> <p>建築指導課建築指導係長 葛西 宏</p> <p>建築指導課技師 福士 陽子</p>
関 係 人 出 席 者	
会 議 の 議 題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議案第4号「日影による中高層の建築物の高さ制限に係わる特例許可の同意について」 ・ 報告23件「建築物の接道に係わる特例許可の報告について」
会 議 結 果	・ 議案第4号について、同意する

<p>会議資料の名称</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度第3回弘前市建築審査会次第 ・許可申請書 ・建築審査会資料 ・接道認定・許可について（別紙1） ・建築基準法第43条第2項第二号の規定による建築審査会の同意に基づく許可の運用基準の新旧対照表 ・建築基準法新旧対照表（抜粋） ・平成30年度第3回弘前市建築審査会報告案件一覧
<p>会議内容 （発言者、 発言内容、 審議経過、 結論等）</p>	<p>別紙のとおり</p>
<p>その他必要事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・議案第4号については、公開 ・傍聴者なし

会議内容

事務局

それでは、ただ今から平成30年度第3回弘前市建築審査会を開会いたします。

本日の案件は、議案第4号「日影による中高層の建築物の高さの制限に係わる特例許可の同意について」1件の諮問と、「建築物の接道に係わる特例許可の報告について」の報告事項が23件となっております。

なお、平成 30 年 9 月 25 日に建築基準法の一部改正がなされており、接道に係る許可条項が変更となったことにより、今回の建築審査会では、改正前の許可報告が 7 件、改正後の許可報告が 16 件に日影許可に係る諮問の 1 件となっております。

まず本日の配布資料を説明させていただきます。緑色ファイルの審査会の資料が 1 冊、議案関係の厚い資料 1 冊、クリップ留めしてあります資料で次第が 1 枚目、次に別紙 1 として接道認定・許可について、次に審査会の運用基準の新旧対照表が 1 枚、次に建築基準法の新旧対照表が 1 枚、平成 31 年度の建築審査会の開催予定表となっております。最後の資料は A 3 用紙 1 枚で今回の報告案件の 2 3 件を一覧にまとめたものを配布しております。

それでは、まず 9 月 25 日に改正された建築基準法の内、建築審査会に関わるものの概要について、ご説明申し上げます。

2 枚目の別紙 1 の資料をご覧ください。接道認定・許可について、と題しておりますが、建築基準法の改正により、これまでの法第 43 条第 1 項ただし書許可が細分化され、条項も変更となっております。改正内容は、法第 43 条第 2 項第一号に接道認定が新設され、同項第二号が

事務局 | これまでの接道許可となっております。第一号の認定については、延べ面積が 200 m²以内の一戸建ての住宅で、4 m以上の農道に接する、といった一定の要件を満たしたものが対象となり、建築審査会の同意を必要としないものです。この認定の要件を満たさないものについては、これまで通り接道許可が適用されます。今回の改正で認定と許可に細分化されましたが、認定できる建築計画は限定的なものであるため、許可件数の減少はあまり期待できないものと考えております。

次に資料の運用基準の新旧対照表をご覧ください。

「建築基準法第 43 条第 1 項ただし書の規定による建築審査会の同意に基づく許可の運用基準」につきましても法改正に伴い「建築基準法第 43 条第 2 項第二号の規定による建築審査会の同意に基づく許可の運用基準」に改めております。

この改正については本来であれば、委員の皆様にお諮りして行うものですが、改正する内容が条項ずれに伴うものだけでしたので、事務局及び会長の決裁により改正しましたので、ご了承願います。

なお、法改正に伴う資料については緑色のファイルの 13～15 番に付しておりますので、後ほどご確認ください。

最後に、6 月 20 日開催の平成 30 年度第 2 回建築審査会

事務局 | で同意いただきました「建築物の接道に係わる特例許可の同意について」1件につきましては、平成30年6月20日付で許可いたしましたので、ご報告いたします。

それでは、お手元の次第に従って進めてまいります、初めに建設部長より、ご挨拶申し上げます。

部長 | 平成30年度第3回弘前市建築審査会の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には、公私ともご多忙にかかわらず、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃から市政各般にわたり、格別のご理解、ご協力をいただき、厚く御礼申し上げます。

さて、我々建築行政を賑わせているのが、(株)レオパレス21が施工した共同住宅が建築基準法に適合していない件についてであります。

この事案は共同住宅の界壁、外壁及び天井が、法定仕様に適合していないことが問題となっているもので、概要としまして、一つ目が共同住宅の住戸間に設けられる界壁内部に「発泡ウレタン」が使用され、建設省告示の遮音性能仕様である「グラスウール又はロックウール」が使用されていないとのことで、平成8年～13年に着工されたものが全国に771棟存在するとのことです。

部長

二つ目が外壁の耐火性能を準耐火構造又は防火構造仕様の外壁とする必要があるにもかかわらず、サイディングの取付け方法や外壁下地材の間隔等が、大臣認定仕様と異なるとのことで、平成8年～13年に着工されたものが全国に925棟存在するとのことです。

最後に三つ目は住戸内の天井についてですが、上階床の直下の天井、つまり2階建ての場合、1階の天井が国交省告示の床の準耐火構造の仕様で施工されなかったことにより規定に適合していないとのことで、平成8年～13年に着工されたものが全国に641棟存在するとのことです。

同社は、今回の不適合に対する是正方法として、法定仕様に適合させるための改修等を行う方針であるとのことです。入居者に引っ越しいただくなど相当の期間を要するものであると推察しております。

なお、今回不適合が発覚したシリーズの共同住宅は弘前市内に存在しないものでございます。このことについては胸を撫で下ろしているところです。

それでは本日の建築審査会では諮問が1件、報告が23件となっております。十分なお審議について、お願いを申し上げます。挨拶といたします。宜しくお願

部長 致します。

事務局 改めまして、これから審議に入りますが、弘前市建築審査会条例第5条第1項の規定により、会議の議長は会長が務めることになっております。

それでは柳谷会長よろしくお願いいたします。

議長 皆さん、どうもご苦労さまでございます。

本日は、委員全員が出席しております。弘前市建築審査会条例第5条第2項により、会議は成立いたします。

よって、ただちに会議に入ります。

最初に会議の非公開について、お諮りします。

議案第4号を除く報告事項23件については、個人情報が含まれていることから、会議を非公開にいたしたいと思っております。

これにご異議ございませんか。

(異議なしの声あり)

議長 ご異議なしと認めます。

よって、報告事項の23件については、非公開とすることに決定しました。

次に弘前市建築審査会運営規程第5条第2項の規定に

議長 よる、今回の審査会の会議録署名者を指名いたします。

さえきゆきとし
佐伯幸年委員にお願いします。よろしくお願いたします。
ます。

それでは、議案第4号「日影による中高層の建築物の高さの制限に係わる特例許可の同意について」の審議に入りますが、建築基準法第82条には「委員の除斥(じよせき)」という項目があります。

資料集の1番として、建築審査会の条項を抜粋して添付しておりますが、条文では「委員は、自己又は三親等以内の親族の利害に係るのある案件について、議事に加わることができない」と規定されております。

今回、直接これに該当しないと考えますが、片岡委員については弘前大学の職員であることから、審議の公正さを保障するという目的から言って、少しでも疑念を持たれないよう、利害関係を広く解釈した方がよいと事前に片岡委員より申し出がございましたので、議案第4号の審議の際には退出いただきたいと思います。

それでは、片岡委員は一度ご退出願います。

(片岡委員退出)

それでは、議案第4号「日影による中高層の建築物の高さの制限に係わる特例許可の同意について」の審議に

議長 入ります。

特定行政庁よりご説明をお願いいたします。

特定行政庁 それでは私の方から、議案についてご説明申し上げます。今回の建築審査会におきましても、関係法令の条文等を緑色のファイルに綴り込みしておりますので必要に応じてご確認願います。

それでは、議案第4号についてご説明いたしますが、座ったままで失礼させていただきます。

議案第4号の許可申請書をご覧ください。

平成31年2月1日付けで、国立大学法人弘前大学長佐藤^{けい}敬様から申請のあった「日影による中高層の建築物の高さの制限に係わる特例許可」の案件です。

許可申請書の配置図をご覧ください。

図面中央の緑色で囲った部分が申請建築物で「本町53番」に新棟を建設するものですが、「本町53番」のみでなく、「在府町5番」、「南塘町1番」、「相良町26番」の4敷地を一体として法に適合させるべく、法第86条第1項の規定に基づく一団地認定を同時にするものです。

この一団地認定は、市限りでの認定になりますので、審査会での同意事項ではございません。今回の許可申請は、平成29年度第2回弘前市建築審査会で同意いただき許可した図面左下の「在府町5番」の敷地を今回の申請敷地に含むため申請されたものです。

「在府町5番」はこの日影規定が適用される以前に建築されていたため「既存不適格」となっているもので、敷地内の別棟建築物を建築する際、不適格の範囲を拡大するものでないことから、許可したものです。

本計画においては、「在府町5番」に建築するものではないため、現実的に日影となる範囲が変更となるものではないものの、法における日影規制上は4つの敷地を一体として適用することとなるため、再度許可申請がなされたものです。

この計画を進めるにあたり、同一敷地内となる「在府町5番」にある紫で囲った校舎に法第56条の2第1項に規定される日影規制に適合しない部分があるため、現在計画している新病棟は日影規制に適合していますが、原則、新病棟は建築できないこととなるものです。

ただし、同条同項のただし書きの規定により「特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。」とあり、日影規制の規定に適合しない場合でも建築できることになっているこ

とから、今回の特例許可の申請となったものです。

それでは、日影図1をご覧ください。

この日影図1は、申請建築物を含めた建築物の日影の状況を示した図となっております。

建築予定地は、第1種住居地域に指定されており、この地域では建築物の高さが10mを超えますと、敷地内の全建築物について、日影時間の検討が必要となります。

図の左側に「10mライン」、「5mライン」の記載があります。

10mラインの外側には、3時間以上、5mラインの外側には、5時間以上、日影となる部分を生じさせてはならないという規定になっており、青い線の部分が3時間以上日影になる部分で、赤い線の部分が5時間以上日影となる範囲を示しております。

10mライン、5mラインを超えた着色部分が法に適合していない部分です。

日影に関する規定である法第56条の2の規定は、昭和52年の法改正により設けられたもので、既存の大学施設は、それ以前の昭和40年代に建築されたものであることから、現状のままであれば既存不適格建築物となり、建築基準法に違反しているものではありません。

次に日影図2をご覧ください。

この図は、平成29年度第2回弘前市建築審査会で同意いただき許可したものに添付されていた日影図です

特定行政庁

が、先ほどの日影図1はこの日影図2と比較しても、日影の状態が変わらないというよりもむしろ減少していることが確認できます。日影図1と2で縮尺が異なり、少々分りづらく申し訳ないのですが、日影図1の次のページに日影図1の拡大したものがございますので、こちらを見ていただくと、分かり易くなっております。

このように、申請建築物を建築しても、現在の日影の範囲を超えないことから、「周囲の居住環境を害するおそれがないもの」と認め、許可しようとするもので、建築審査会の同意を求めるものです。

以上でございます。

議長

ただ今説明がありました、議案第4号につきまして、ご質問やご意見ございませんか。

(質疑なし)

議長

ご意見等がないようでございます。それでは、議案第4号についてお諮りします。

議案第4号について、同意することにご異議ございませんか。

(異議なしの声あり)

議長 ありがとうございます。異議なしと認めます。

よって、国立大学法人弘前大学長 佐藤^{けい} 敬様から申請のあった、議案第4号の「日影による中高層の建築物の高さの制限に係わる特例許可」について同意することに決定し、特定行政庁弘前市長へ同意書を送付することといたします。

それでは、事務局にお願いします。議案第4号の審議が終了しましたので、片岡委員の入室をお願いします。

事務局 はい。お呼び致します。少々お待ちください。

(片岡委員着席)

議長 片岡議員、大変申し訳ございませんでした。

弘前大学長 佐藤^{けい} 敬様から申請のありました、議案第4号の「日影による中高層の建築物の高さの制限に係わる特例許可」については、同意することに決定しましたので、ご報告いたします。

(以下、非公開)