

| 平成26年度 第2回 奈良市建築審査会会議録 | | |
|------------------------|--|--|
| 開催日時 | 平成27年 1月29日（木曜日） 14時00分から | |
| 開催場所 | 奈良市役所 北棟2階 第16会議室 | |
| 議 題 | <p>1. 議案第26004号 建築基準法第43条第1項ただし書許可について(個別付議)【審議案件】</p> <p>2. 議案第26005号 建築基準法第55条第3項第2号許可について(京西中学校)【審議案件】</p> <p>3. 議案第26006号 建築基準法第44条第1項ただし書許可について(バス停留所上家)【報告案件】</p> <p>4. 議案第26007号 建築基準法第43条第1項ただし書許可について【報告案件】</p> | |
| 出席者 | 委 員 | 岡田会長、梶委員、工藤委員、澤井委員、 辻口委員、中山委員、向井委員【計7人出席】 |
| | 特定行政庁 事 務 局 | 仲谷まちづくり指導室長、京谷建築指導課長 藤原建築指導課長補佐、嶋田建築指導課指導係長、新子、今井 |
| 開催形態 | 公開（傍聴人0人） | |
| 決定事項 | <p>議案第26004号 「本件は、同意します。」</p> <p>議案第26005号 「本件は、同意します。」</p> <p>議案第26006号 「本件は、了承します。」</p> <p>議案第26007号 「本件は、了承します。」</p> | |
| 担 当 課 | 都市整備部 まちづくり指導室 建築指導課 | |

| 議事の内容 | |
|------------------------------|---|
| 1. 議案第 26004 号 〔質疑・意見の要旨〕 | <p style="text-align: center;">—事務局説明—</p> <p>岡田会長： 向井委員ご意見ございませんか。</p> <p>向井委員： 特に支障があるとは思っておりません。 しかし、用途は小売店舗ということですが、2階に事務所のスペースを大きめに確保されているのは、どのような使い方をされるのですか。</p> <p>特 庁： 敷地が狭小となっております、ビール等の在庫を置くスペースがありませんので、2階</p> |

は事務所となっておりますが、ほとんどは倉庫のような使い方になると思います。

岡田会長： 図面を見ていますとお客さんがたくさん来るようになれば、2階も店舗として使われるように思えたのですが、そうなったとしても法的には問題はないですね。

特 庁： 問題はありません。

中山委員： 商業地域ですので、店舗という建物用途としては問題ないと思いますが、不特定多数の人が訪れる場合、火災時の避難への安全性や消火活動といった防火への支障がなければ、問題ないと思います。この通路は消防自動車を通ることはできますか。

特 庁： 消防自動車自体は通ることはできませんが、消火用のホースは届く距離となっております。

中山委員： 特に防火上、避難上問題はないということですね。

特 庁： そうです。

岡田会長： 申請場所の写真を見ていますと、店舗ができて「にぎわい」からはほど遠いように思えますね。

特 庁： 申請場所の通りだけではなく、元林院内で古民家を改装した様々な店舗が出来始めてはいます。

中山会長： 防火地域内ですか。

特 庁： 準防火地域内ですので、準防火地域内での規制は満足した建築物となっております。

梶委員： 通路部分はどこが管理しているのですか。

特 庁： 河川に蓋をかけて通路になっておりますので、管理は奈良県になります。

澤井委員： 一級河川ですか。

特 庁： 菩提川ですので、一級河川だと思います。

岡田会長： 辻口委員は何かご意見はありますか。

辻口委員： 特にありません。

中山委員： 敷地南側の細くなっている部分は人は通れますか。

特 庁： 汚水や給水の配管を通す部分ですので、人は通ることはできません。

岡田会長： 写真を見る限り、この通り自体は美しい街並といったようには感じられないのですが、少し離れた所では、そのような場所があるのでしょうか。

特 庁： この通りはまだ整備されていないのですが、元林院内では、町屋風のイタリアンレストランやデザイン事務所、キャンドルのお店、和カフェ等、古民家を利用した様々な店舗があります。

今後、建築基準法の道路ではない通路に面した敷地で同様の許可申請が出てくる可能性はあると思います。

岡田会長： 今回の案件は「にぎわい」を取り戻すためのきっかけとなるような店舗であると考えとよいのかもしれませんがね。

澤井委員： 建物の意匠としても問題ないですよ。

岡田会長： 奈良町周辺の状況に合わせた意匠になっていきますので、問題ないと思います。

それと一点ですが、特定行政庁が許可しようとする理由中の「夜の観光」という文言がイメージ的に少し気になりますね。「夜のにぎわい」ぐらいでどうでしょうか。

澤井委員： 確かに少し気になりますね。

特 庁： 訂正します。

中山委員： 狭い通路に面して集客施設ができることで支障が生じるとなれば、防災の問題だと思いますので、防災面でしっかり対策しながら、にぎわいのための集客施設を造るということは反対することではないと思います。

特 庁： 準防火地域内ですので、外壁及び軒裏等の規制を遵守した建物計画となっております。

澤井委員： 気になるのが周辺の落書きですね。

岡田会長： 建物が建って空き地がなくなり、人通りも生まれることで防犯の効果もあるかもしれませんね。

澤井委員： 担当部局になると思いますが、落書きへの対策もお願いしたいですね。

梶委員： 申請場所の前だけではなく、通路全体で幅員が広がるようなことは考えられますか。

特 庁： 敷地設定等様々な形態が考えられますが、今回のように通路を43条ただし書空地として許可申請があれば、申請場所の前に対してはセットバックするよう指導はしますが、通路全体の幅員を広げることは難しいと思います。

中山委員： 奈良町という場所ですし、全てが4.0m以上の道路にしなければいけないと考えるのは難しいですよ。路地等も街並みとしての良さだと思いますので、景観や防災対策等と合わせて全体的に考えるべきだと思います。

法的な判断だけではなく、まちづくり全体を考え、場所に合わせて開発できるような仕組みを考えなければいけないかもしれませんね。

梶委員： 43条ただし書許可の空地は、将来的に通路の幅員が拡幅されることが前提であると考えておりましたので、今回通路全体での幅員の拡幅は難しそうなので気になりました。しかし、通路の管理は官が行っているようですので通路の形状は維持されるということですよ。

特 庁： 形状は維持されます。
43条ただし書許可の一括同意基準中の幅員における通路延長の計算式からしても、許可できる延長には限度はあります。

梶委員： 人が通路に出て避難できる状態であればいいということですかね。

特 庁： 人は通行もできますし、通り抜けることもできます。

岡田会長： 工藤委員他にご意見はございませんか。

工藤委員： 特にありません。

岡田会長： 防災面での課題はありますが、用途地域にも合致した建物用途であること、周辺の街並みに合わせた建物の意匠であること、「夜のにぎわい」を活性化させるきっかけになる店舗として、この案件については同意としてよろしいですか。

委 員： 結構です。

岡田会長： それでは、次の議題にまいります。第26005号について事務局の方から報告をお願いします。

2. 議案第26005号

〔質疑・意見の要旨〕

—事務局説明—

岡田会長： 中学校の給食室というのはどれぐらいの数が建てられているのですか。

特 庁： 3年前から建設が始まりまして、初年度に3校建設され、次年度に4校設計をしております。

岡田会長： 給食室の規模は大きいですね。

特 庁： 学校によって、給食室の規模は変わってくると思います。

中山委員： 同一棟の増築ということですが、なぜ同一棟なのですか。

特 庁： 建物構造としては離れていますが、給食室の庇と既設校舎の庇が重なった状態になっておりますので、当市では同一棟として判断しています。

中山委員： わかりました。
12mを超えている校舎は許可を受けて建設されているのですね。

特 庁： 建設当時に許可を受けています。

中山委員： 今回は12mの高さを超える建物を建てるわけではないですよ。何が問題になるのかわかりません。

特 庁： 手続き上の問題だけだと考えております。
法文では、許可をする場合は、建築審査会の同意を得なければならないとなっております。

中山委員： わかるのですが、12mを超える校舎はすでに許可を取っているわけですし、今回は同一棟といっても高さの規制を超えるわけではないですし何を同意していいのかわかりませんね。

特 庁： 今回提案させていただくつもりでしたが、本案件のようなパターンが今後たくさん出てくると思います。
新たに高さを超える場合は当然建築審査会でご審議していただきますが、過去に一度高さの許可を受けた場所で増築等する場合は、同意基準を設けさせていただいて、手続きの簡略化を図りたいと考えております。
基準については、内容等を次回の建築審査会でお示しさせていただきたいと思います。

岡田会長： まずは、本案件を審議したいと思います。
同一棟扱いということでしたが、別棟で増築したとしても日影規制に影響はありませんね。

特 庁： 影響はありません。

岡田会長： 給食室については問題ありませんし、他に影響を及ぼすこともありませんので、この案件についても同意してよろしいですか。

委 員： 結構です。

岡田委員： 同意基準に関してですが、基準の内容を考えたものを事前に委員にお示しいただいて、次回の建築審査会で審議させていただきたいと思います。

特 庁： よろしくお願いたします。

岡田会長： それでは、次の議題にまいります。第26006号について事務局の方から報告をお願いします。

します。

3. 議案第 26006 号

〔質疑・意見の要旨〕

—事務局報告—

岡田会長： 設置場所の写真はありませんか。以前は写真を見せていただきましたよね。

特 庁： 以前は審議案件でしたが、今回から報告案件になりましたので写真は省略させていただきました。

岡田会長： 三条大宮バス停留所と北添川バス停留所は非常に近いですね。新しいバス停留所ですか。

特 庁： 元々、バス停留所はありましたが、都市計画道路事業により道路が拡幅されたため、新たにバス停留所の上家を建築されるのだと思います。

岡田会長： 梅谷口バス停留所は第三種風致地区内なので、上家の色や屋根の形状が決められているのですね。

特 庁： 柱、屋根共ダークブラウンで、屋根は勾配屋根となっております。

岡田会長： バス停留所にも様々な形態はあると思いますが、点字ブロックの配置については、問題ないのでしょうか。

特 庁： バス停留所の形状や規模、乗降者数によって道路管理者と協議された計画となっております。

岡田会長： それでは、議案第 26006 号については了承としてよろしいでしょうか。

委 員： 結構です。

岡田会長： それでは、次の議題にまいります。第 26007 号について事務局の方から報告をお願いします。

4. 議案第 26007 号

〔質疑・意見の要旨〕

—事務局報告—

岡田会長： 特に質問はございませんので、議案第 26007 号についても了承としてよろしいでしょうか。

委 員： 結構です。

岡田会長： 以上で本日の議案が全て終了しましたのでこれで審査会を閉会します。お疲れさまでした。

※特庁・・・特定行政庁