

平成27年度 第2回 奈良市建築審査会会議録		
開催日時	平成27年 7月14日（火曜日） 9時30分から	
開催場所	奈良市役所 北棟5階 第20会議室	
議 題	1. 議案第27002号 建築基準法第48条第1項ただし書許可について(右京地域ふれあい会館)【審議案件】 2. 議案第27003号 建築基準法第55条第3項第2号に関する許可の取扱いについて【審議案件】 3. 議案第27004号 高度地区の建築物の高さ制限に関する許可の取扱いについて【審議案件】 4. 議案第27005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】	
出席者	委 員	岡田会長、梶委員、工藤委員、澤井委員、中山委員、向井委員【計6人出席】
	特定行政庁事務局	喜多都市整備部長、宮本都市整備部次長、京谷建築指導課長 中井建築指導課長補佐、中川建築指導課長補佐 伊藤建築指導課指導係長、新子
開催形態	公開（傍聴人0人）	
決定事項	議案第27002号 「本件は、同意します。」 議案第27003号 「本件は、承認します。」 議案第27004号 「本件は、承認します。」 議案第27005号 「本件は、了承します。」	
担当課	都市整備部 建築指導課	

議事の内容	
1. 議案第 27002 号	
[質疑・意見の要旨]	
	—事務局説明—
岡田会長：	ただいまの事務局からの説明で何かご意見ございませんか。
向井委員：	特に支障があるとは思っておりません。
梶委員：	特定行政庁が許可しようとする理由の中で、配食サービスの計画とありますが、配食サービスの拠点となるものですか。

第一種低層住居専用地域内で配食サービスの拠点とする用途の特例許可になるのですか。

特 庁： 申請者側の計画に配食サービスとの記載がありまして、詳細については聞いておりませんが、配食サービスと言いましても、ここで調理し、配送することではなく、おそらく配達されてきたものを配食することだと思います。

向井委員： プールはもう利用されていないのですか。

特 庁： もう利用しておりません。  
地元要望で子供用のプールに植栽をしたいということですので子供用プールには土を入れて植栽が出来るよう、また、大人用のプール部分につきましては、埋めて一部を駐車スペースとなる計画です。

岡田会長： 2度目の増築との事ですが、この集会施設の増築について、地元住民のみが利用するのであれば、地域住民の集会所として、このような許可は不要だと思います。  
でも審査会に諮るということは、他の地域の方も利用する施設ということになりますが、理由書、議事録を参照すると、いかにも地元住民しか利用しないような言いぶりになっていますよね。  
でも、地元の集会所ではなく、奈良市の集会施設として考えればよろしいですね

特 庁： そうです。

岡田会長： 公聴会の議事録を前もって送って下さって委員のみなさんも目を通して頂いたと思いますが、内容を拝見しますと、反対意見は少しもなく、どちらかという増築をしてほしいという方が強い印象を受けました。  
この工事は、耐震補強も含んで施工されるのですね。

特 庁： そうです。

岡田会長： 反対意見はなくても要望としては多いようですね。

特 庁： そうですね。施工や利用形態に関しての要望はたくさん出ていたように思います。

中山委員： 元々ある建物を改修してするという点に関しては、特段の意見はないのですが、都市公園としての位置づけをされている訳ですから、公園は公園としての利用をしていくのが本来だと思います。  
公園内に他の施設を設けることによって、自動車の進入等で公園の主たる機能が損なわれるように思います。  
建築審査会で議論することではないかも知れませんが、公園のあり方について、他の機関等でこのことについてもっと議論すべきだと思います。

岡田会長： 公園の利用形態はどうなっていますか。

特 庁： グラウンドと遊歩道、遊具部分に分かれております。

岡田会長： 駐車場もあるのですか。

特 庁： あります。

岡田会長： 本件に関しましては、中山委員がおっしゃられた公園のあり方について、気になるところですが。

中山委員： そうですね。本来の公園のあり方は、先ほども申し上げましたが建築審査会で議論することではないのですが、プールの利用をやめたのであれば、それに代わる公園施設にしていくとか、周辺の空家を改修して、こういった施設に改修するとかですね。まあ今回は既存の建物を利用するという点ですし、地元要望でもあることから特段問題視はしていませんが、今後は議論していく問題ではないかなと思います。

岡田会長： 中山委員の意見も反映しつつ、今後の外構等の計画については、安全安心を心がける計画となることを期待しています。  
委員のみなさんどうですか。

委 員： それで結構です。

岡田会長： それでは、議案第27002号については、同意させていただきます。  
次の議案について、事務局より説明をお願いします。

## 2. 議案第27003号

〔質疑・意見の要旨〕

### —事務局説明—

岡田会長： 図解説明によりとてもわかりやすい説明でした。  
今の時代、迅速な事務処理方法が期待されているので、審査する内容があまりないものについては、包括にしていくことはいいことだと思いますが、みなさんのご意見をお伺いします。

向井委員： 建物用途ですが、学校等公共的なものしか適用しないという事ですが、公共の学校や図書館であっても、近年では民間事業者が介入して、他の用途も存在していくことも考えられま

すが、そのあたりの考えをお聞かせ願えればと思います。

特 庁： 今回、包括基準にしていこうとしている建築基準法第55条については、そもそも第一種、第二種低層住居専用地域内の高さを規制しているものですので、学校等以外の用途を建てる事は出来ませんから、そちらの方で規制することになります。

澤井委員： 基準自体は問題ないと思いますが、今の図解があれば今後において活用していくのにわかりやすいと思いますので、この図解もセットとして、活用していただければと思います。

特 庁： わかりました。

岡田会長： 他に意見はございませんか。

梶委員： 今の説明で、このことについて包括処理していくことは構わないのですが、平均地盤面が下がる事によって、既存建築物の高さが高くなるのであれば議論してもいいのではと思われま

す。まして、あまり過去の事例がないのであればこの部分は省いた基準でもいいのではないですか。

岡田会長： そうですね。これに関しては、基準から省くことは出来ますか。

特 庁： 出来ます。

岡田会長： それでは、平均地盤面が下がる部分を除いた形で包括同意として扱っていくことにご意見はございませんか。

委 員： 異議はありません。

岡田会長： それでは、議案第27003号については、一部を除き承認とさせていただきます。次の議案について、事務局より説明をお願いします。

### 3. 議案第27004号

〔質疑・意見の要旨〕

#### —事務局説明—

岡田会長： これも先ほどの案件と同じ高さということで意味合いは同じだと思いますので、先ほどと同じような問題は生じますね。

特 庁： そうですね。先ほど同様その部分については、修正させていただきます。

岡田会長： 過去の事例としては、多い案件ですか。

特 庁： 少ない案件になると思います。

岡田委員： 事例が少ないのであれば、これからもあまり出てこない案件ということですね。それでしたら、包括としなくてもよいのではありませんか。

特 庁： この案件も包括とさせていただきたい部分については、審議していただくものがないのです。審議していただくものがないにも関わらず、年3回程度開催される建築審査会を経ること自体が申請者の負担となりますので、今回包括のご提案をさせていただいた次第です。

中山委員： その意味合いはわかるのですが、先ほどの55条の包括基準は、学校等用途が制限されていましたが、こちらは用途を問わないということですか？

特 庁： 用途は問いません。ただし、過去に許可したもののみを包括として扱わしめていただきたいと思いますので、新たな用途での高度を超える建物の計画については、その時点で規制をかけることとなります。また、超える計画での申請があれば、用途を問わず審査会に附議することになります。

梶委員： 高さに関する意味合いが55条と同じであれば包括にすることは構わないと思いますが、55条も同様に、要件のところへ高さのことだけではなく、「日影についても影響がないもの」等の文言を足した方が良いのではないのでしょうか。

澤井委員： 高度地区の適用除外の扱いの中で、奈良市長が周囲の環境上、景観上支障がないと認めとありますが、その判断はどの様にされるのですか。

特 庁： 高度地区の適用除外の部分で建築審査会への附議が生じた場合は、まず、景観審議会を経ることになっておりますので、そちらで判断を委ねております。

岡田会長： みなさんどうですか。この件についても先ほどと同じ条件で承認していただけますでしょうか。

委 員： 結構です。

岡田会長： それでは、議案第27004号についても、承認とさせていただきます。次の議案について、事務局より報告をお願いします。

4. 議案第 27005 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 27005 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