

平成 30 年度第 2 回奈良市建築審査会会議録			
開催日時	平成 31 年 2 月 21 日（木）午前 10 時から		
開催場所	奈良市役所北棟 6 階第 15 研修室		
出席者	委員	梶会長、相河委員、清水委員、辻口委員、中山委員、向井委員【計 6 人出席】	
	特定行政庁事務局	岡本都市整備部長、木村都市整備部次長、徳岡奈良町にぎわい課長、金子建築指導課長、濱口建築指導課長補佐、伊藤指導係長、山村	
開催形態	公開（傍聴人 0 人）	担当課	都市整備部建築指導課
議題	1. 議案第 30004 号 建築基準法第 3 条第 1 項第三号の規定に基づく歴史的建築物の活用について 2. 議案第 30005 号 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書許可（法改正以前 報告）及び建築基準法第 43 条第 2 項第二号許可（法改正以降 報告） 3. 議案第 30006 号 建築基準法の改正に伴う一括同意基準等の改正について		
決定事項	1. 議案第 30004 号について継続して審議が必要。 2. 議案第 30005 号について了承。 3. 議案第 30006 号について了承。		
<b>議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等</b>			
1 議案第 30004 号について <●：委員の意見、○：事務局の回答> ・建築基準法第 3 条第 1 項第三号の規定に基づく歴史的建築物の活用について事務局から説明 ●建築審査会の審議から特化した委員会を作り、そちらで審議してもらい再び建築審査会で審議するのか。再び建築審査会で議論する意義があるのか。 ○条文の中で建築審査会の同意を得て指定する必要があるため、審議して頂く必要があり、その裏付けとして専門の委員会で審議頂いた上で、建築審査会の同意を頂く。運用の仕方は今後議論していく必要がある。 ●現在町家や民泊はネガティブに捉えられがちである。運営の仕方或使用される人のモラルにより望んでいない使われ方や、地元のコミュニティと共存していかないなど、建物としての安全性だけでなく町になじんでいけるように周囲の方々やセキュリティ面でトラブルが起こらないように計画の中に盛り込んでいかないといけな			

- い。建った後に問題になるような事は避けていくべきである。
- 周辺の調和や今後どのように活用されるかも重要になりますので、活用計画の中に盛り込んでいく事が必要になります。
  - 設置する委員会について民間団体である奈良県建築士会の中に設置されるので、公的性格をどこまで担保できるのか。何を根拠に委員会を設置するのか。
  - 建築士会の中で奈良県歴史的建造物設置要綱を定めて設置されます。委員長は建築士会の会長で、副委員長は建築士会の人を務めますが審議する委員は専門家の集まりで構成されます。
  - 建築士会の独自の設置要綱で設置する委員会に審査を全て委ねる方法を選択する理由は何ですか。
  - 委員会を建築審査会とどういう形で連動させるかについては、建築審査会の意見を聞きながら考えていきます。
  - 法律上は建築審査会の個別の審査であり、包括審査する事は良いがその審査基準は建築審査会側で設定する必要がある。建築審査会には歴史的建造物の保存に関して専門家がいなくても、委員会に全て委ねるのは法の基準を損ねる事になります。他都市の条例のように対象範囲が限定されれば良いのですが、奈良市では範囲も時代も様々です。
  - 高度なレベルの審議になり、建築審査会との関連付け方が課題です。建築審査会の中から委員会に参加してもらう事や各担当市町村の職員もオブザーバーとして参加する事も検討中です。
  - 委員会で基準が出来れば良いが、個別の審査の場合恣意的な審査にならないか。
  - 詳しい内容は未定であるが、最初に建築審査会に伺いを立て、委員会に審査を委ねても良いと判断されれば、委員会に審査して頂くという方法になります。
  - その専門家に委ねて大丈夫か判断する問題がでてくる。
  - 誰が適任かは難しい問題です。
  - 意匠について専門家の考え方によって違ってくる可能性があるので一定の基準がある方がよい。
  - 意匠については、市の文化財建築の職員も参加しますので、しっかりと建物の歴史性について検討します。歴史的建造物の指定にあたっては文化財課と奈良町賑わい課の方で、復元については解体時に痕跡をさがしながら形造っていきます。構造や防火の問題について基準を定める事は難しいです。
  - 専門の委員会を設けて個別に審査する方が歴史的建築物の活用が円滑に行われるか。また歴史的建造物を残せる事以外に利用する側のメリットはあるのか。
  - 物件は少ないですし、長期スパンで検討していく必要があり利用されにくいと思うが、歴史的建造物が減ってきている以上、それを残してもらう事が重要です。そのために門戸は広げておくべきです。
  - 委員会に専門的な審査を委嘱する設計制度にし、同意の基準を作り始めていく事にし、実績を積み重ねれば制度の再構築もありうる。建築審査会から委員会に審査を委ねて、その審査の結果を建築審査会に報告書を提出して頂いて、特定行政庁に同意や意見

を出すという形が建築基準法の建前の観点からも問題ないと思います。

○建築審査会で審査して頂く形で考えます。

●維持管理の報告に関して報告がなければペナルティーを定めないのか。また完了届を提出せずに使用開始した場合どうなるのか。

○使用開始は認められず監督処分になり取消しの可能性があります。

●民間にとってこの制度を活用したくなるようなメリットがもう少しあってもいいと思います。

○例えば設計に対して補助金を出すなど、今後検討します。

●専門の委員会に審査を委ねた結果を再び建築審査会で審査するのはどうかと思う。しかし専門委員会の公平性や第三者性をどう担保するかが問題になる。

●同意基準が出来ればいいが、それまでは個別報告に基づいて建築審査会で審査し同意を出す形で問題はないかと思う。

●様々な意見が出たので、出てきた意見を踏まえて改めて条例案をまとめてください。

## 2 議案第 30005 号について

- ・建築基準法第 43 条第 1 項ただし書許可（法改正以前 報告）及び建築基準法第 43 条第 2 項第二号許可（法改正以降 報告）について事務局から説明  
〈特に意見等なし〉

## 3 議案第 30006 号について

- ・建築基準法の改正に伴う一括同意基準等の改正について事務局から説明  
〈特に意見等なし〉