

令和元年度 第1回 奈良市建築審査会会議録

開催日時	令和元年6月20日（木曜日） 午前10時00分から	
開催場所	奈良市役所 中央棟6階 第1研修室	
議題	平成31年4月15日付けで提起された、奈良市高畑町の建築物の 建築確認処分についての審査請求	
出席者	委員	梶会長、相河委員、中山委員、向井委員 【計4名出席】
	事務局	濱口建築指導課長補佐、田淵指導係長、山村指導係員
開催形態	公開（傍聴人約20人）	
決定事項	令和元年7月4日公開による口頭審査を継続する。	
担当課	都市整備部 建築指導課	

議事の内容

〔質疑・意見の要旨〕

事務局 : 定刻になりましたので、これより、令和元年度第1回奈良市建築審査会を開催します。本日の審査会につきましては、審査会委員7名中4名の委員が出席されておりますので、奈良市建築審査会条例第5条第2項の規定により、成立しておりますことをご報告いたします。それでは会長よろしくお願い致します。

梶会長 : 本日は、ご多用の中お集まりを頂きありがとうございます。

奈良市建築審査会の会長を務めております梶と申します。

本審査会には、本年4月15日付けで処分についての審査請求がございました。審査請求の対象となりましたのは、指定確認検査機関である一般財団法人なら建築住宅センターが行った建築確認処分です。

本審査会としては、これを速やかに審査し、裁決を出すことが求められています。

審査に当たっては、建築基準法第94条第3項の定めるところにより、公開による口頭審査を実施する必要があります。そこで本日、審査請求人側、処分庁側、双方に出席をいただいた次第であります。

本審査会での審査手続には、おおむね、行政不服審査法の第18条から第41条までの条項が「審理員」を「審査会」と読み替えて適用されます。本日の公開口頭審査は行政不服審査法第31条の第2項から第5項の準用により実施されることとなります。

まず、事務局から、出席者の確認をお願いします。なお、この間6月12日付けで、処分庁側より代理人3名を選任される届出がありましたことを申し上げておきます。

事務局 : 事務局より、出席者の確認をさせていただきますが、お名前等の間違いがありますといけませんので、申し訳ございませんが、審査請求人側、処分庁側の順に自己紹介をお願いします。

－ 審査請求人側紹介 －

－ 処分庁側紹介 －

事務局 : 続きまして、本日出席の奈良市建築審査会委員を紹介いたします。

－ 建築審査会委員の紹介 －

梶会長 : 次に、口頭審査に当たって、若干の注意事項を申し上げます。

審査請求人側も、処分庁側も、ご意見ご見解は審査会委員に向かって述べていただくのが原則です。お互いで論争する場ではありませんので、念のためご注意下さい。ただし、審査請求人側は、行政不服審査法31条5項の定めにより、処分庁に対して質問を発することができます。それでも「審査会の許可を得て」となっていますので、勝手なご質問は控えて下さい。

傍聴人の方々は、お手元の傍聴券の裏側に「傍聴にあたっての注意事項」が記載されていますので、読んでおいてください。守っていただけない場合は、私から退場を求める場合もあります。なお、1点補足しますが、インターネットの発達した時節柄、この場で見聞きしたことをネット上にアップロードしようという方もあるかもしれません。そのような場合、関係者のプライバシーなどの人権に相応の配慮をするようお願いいたします。

最後に、審査会の日程についてですが、本日は審査会の委員の定足数ギリギリの4名しか出席が得られず、そのうえ、そのうち1名は11時までで所用のため退出しなければなりません。そこで、口頭審査は長くとも11時頃までで打ち切らざるを得ません。それで審査が済まない場合は、後日改めて再開するというところでご了承をお願いします。

また、審査請求人側からは検証の申立てもありますが、現時点では必要かどうか判断しかねますので、本日分の口頭審査が終わって以降に、審査会で検証を実施するか否か審議することにしたいと思います。

この審議も後日になる可能性があります。

それでは、本題の審査に入ります。まず、審査請求の内容について確認したいと思います。審査請求書については、皆さんお手もとにお持ちと思いますが、その後、審査請求人側からは6月6日付け「審査請求書訂正申立書」が提出されています。どんな事情からか判りませんが審査会での受領が遅くなったようで、処分庁側へのご連絡が遅くなり申し訳ありません

でした。この「訂正申立書」の内容を織り込んで、審査請求書の第1項と第3項まで、事務局から読み上げて紹介して下さい。

事務局 : 1、審査請求に係る処分。一般財団法人なら建築住宅センター（以下処分庁という。）が令和元年5月24日付第18確更建築財なら1232号をもって奈良県知事荒井正吾及びヒューリック株式会社代表取締役社長吉留学に対して行った確認済証交付処分。

3、審査請求の趣旨。「1、記載の処分を取り消す」との裁決を求める。

梶会長 : ありがとうございます。審査請求書の第4項「審査請求の理由」のところも重要なのですが、時間の制約があり、また皆さんご覧になっているとも思いますので、読み上げるのは省略させていただきます。

審査請求人側のご見解は、すでに反論書のかたちでも提示されております。

これらについて、審査請求人側から、この場で補足すべきことはございますか。昨日、審査請求人側からは、本日付の「意見陳述の要旨」と題する書面4件が提出されましたが、これに沿って陳述されるということでしょうか。

請求人 : はい。そうです。

梶会長 : それでは、必要な補足、陳述をお願いします。

請求人 : まず、審査請求人から陳述していただき、その後弁護士から法的な問題について陳述したいと思います。

請求人 : そもそもこの土地は、市街化調整地区に指定された土地であり、住宅以外に、ホテルはおろか美術館さえ建てる事ができない厳しい規制がかけられ、近隣の住環境が守られてきたところです。これを奈良県が「地域の環境を守ること」を目的理由に掲げて国から買い受けた土地です。この土地を奈良県は奈良公園内に編入し、公園の便益施設としてホテルを建てようとしているものです。

市街化調整地区という規制がかけられ、守られてきた地域住民の住環境を壊し、民間企業による営利目的のリゾートホテルを建てさせることは、行政自らがそのルールを犯すという行為以外のなにものでもありません。

奈良県は、この違法行為を奈良公園の便益施設と偽り、住民の反対を聞き入れることなく1.3ヘクタールもの県民の財産を一民間企業に1㎡わずか138円という破格の賃料で貸し与え、わずか30室の温泉付き高額ホテルを建てさせようとするものです。

本来、都市公園法という便益施設とは、国民のだれもが自由に利用できる環境を維持するために特に必要とするトイレや休憩所の施設を示しています。当該地の至近距離には奈良ホテルをはじめ立派な宿泊施設が存在します。ここにあってホテルを建てなければ奈良公園を利用する人々にとって不都合が生じることは断じてありません。このような不法な建物に対して、貴、建築審査会が建築許可を与えることは間違いであり、後世に大きな禍根を残すことになります。

2001年、当該地の南側の興福寺塔頭「最勝院」跡地を奈良市が購入し、画家の絹谷幸二氏の美術館を安藤忠雄氏の設計で建てる計画が、大川市長の時代に持ち上がり、市議会もこれを認める議決がなされました。しかし、当時の建築審査会が同意をしなかったため、建設計画は差し止められました。

今回、問題のホテルの建設に対する反対署名はすでに4万4千筆以上に及びます。地域住民のみならず全国からこれほど多くの反対がある計画を、なぜそこまでして進めようとするのか理解に苦しみます。

私たちは現在、奈良地方裁判所において、この不法なホテル建設に関して公費の不当抛出が行われることに対し、奈良県を相手取って住民訴訟を行っています。工事はすでに着工しており、この裁判が結審してからでは大きな浪費を生ずることになります。建築審査会におかれましては、一刻も早い許可処分取消しの英断を下されることを要望します。

請求人 : 私はホテル建設中の当該地の前に住んでおります。月曜日から土曜日まで、毎日8時半から騒音と埃で窓も開ける事ができず、洗濯物も外に干せない状態です。自宅前がホテルの出入口になってしまったので、大型車両が道幅いっぱいばいに走行し、多い週には1日20台以上の生コン車などが出入りし、窓を閉め家の中に居ても地響きのように響きます。このような生活をするために奈良に引っ越して来たわけではありません。

2009年12月に土地を購入し、2010年5月に家を建てて大阪から転居してきました。高い

買い物でしたが、前の緑がとても魅力的で、この緑を見て余生を過ごせるならと思い、決心しました。その時に、前の土地は規制された土地なので建物は建てることができないと言われました。

県は近隣住民に丁寧な説明もなく、私たちが知った時にはホテルありきの開発だと言われ、あなた達に説明してもどうせ反対するでしょうとも言われました。

今年の2月にあった説明会も、議論の途中であったにもかかわらず、公民館を閉める時間だからと打ち切れ、来週から工事を始めます、で終わってしまいました。このような事をされ、私たちが横断幕や幟をおろせる訳がありません。

100年以上鹿の食害にあっていない土地で、貴重な動植物が確認されているのに、1週間足らずで大木が伐り倒され、コンクリートが敷き詰められ、ホテルの建設はあの土地でなければいけなかったのでしょうか。子供たちに残すのは、ホテルではなく、自然を体験できるものだったのではないのでしょうか。それが私たち大人の努めなのではないのでしょうか。

自宅前がホテルの玄関で、開業すると、業者が出入りする通用口などないため、毎日温泉を運ぶタンクローリー、ごみ収集車などが家の前を通行します。再三、玄関を東側にと要求しましたが、文化庁が奈良公園としての景観が変わるからと言っている、の一点張りで、聞き入れてもらえませんでした。当該地の周りの塀も、最初は全部壊して造り直すと言っておきながら、一部貴重な塀で文化庁が壊してはいけないと言っているその部分は残す、と変更され、南側の塀が残されましたが、全面ではなく、一部工事に邪魔な部分は削られています。ホテルの玄関を南側に持つてくるための落とし所のように思え、その事に対する文化庁の見解の文書を見せて欲しいと2月に元公園課室長に言うと、持って来ますと言ったままで、その後、担当者に2回まだかと催促しましたが、未だ持って来ない状態です。本当の文化庁の見解の文書を見せてもらう事ができず、泣き寝入りのようにホテルの玄関が南側になってしまったのです。

私たちが知らない頃からホテルの青写真が出来上がっており、それを是が非でも実行するために、後付けの理由を言われているようで、不信感を持っています。ホテル建設だけでも、私達の生活は無茶苦茶になった。その上に、家の前がホテルの玄関になり、これからの生活を考えると日々つらい思いをしております。

県はホテルを建てれば終わりかも知れませんが、ホテルが開業することになれば、地域住民とホテル側はこれからずっと付き合いしていく訳です。納得のいく説明をされず、どんどん工事は進んでいます。県に見捨てられた私たちの生活は、誰が守ってくれるのでしょうか。どうか、再度ご審議をお願い致します。

請求人：平成元年3月に、京都市の建築審査会の裁決で一旦確認がされたマンションの建築確認処分を取り消すという画期的な裁決をしたということがあり、紹介します。京都市の伏見区の桃山に、元々沼地であったところを埋め立てて敷地にした、その敷地の開発工事が開発許可を受けずになされた都市計画法第29条に違反している敷地であったのですが、行政の扱いとしては違法な開発工事であっても5年を経過するとそれは問題にしないということ、適法であるということで都市計画法第29条による開発許可を受けない敷地にマンションを建設することについて確認をおろした。この問題に対し、京都市の建築審査会では、たとえ5年以上経過していても、その敷地そのものが安全性が確認されずに造成された敷地であれば、将来地震等により倒壊した場合は周辺住民に大きな影響をもたらす、そういう違法工事を行政が事実上黙認するような形で確認処分を出すのは、敷地が都市計画法29条に違反するというところで確認処分を取り消した。

本件の敷地は、都市公園法の便益施設ということで都市計画法29条の例外規定で開発許可を受けなくてよくなっている。しかし、それには条件があり、その敷地に便益施設を造るにあたり環境に配慮がされ、周辺の環境を損なわないという条件がつけられています。その条件に適合しているかどうかは検討されるべき問題である。それに関連して、このホテルの敷地は現状敷地より1.8m盛土をしてホテルを計画している。この盛土の安全性が問われる必要があるわけです。都市計画法29条による便益施設であるから適用除外を形式的に適用して、敷地の盛土の安全性確認ができないままにされる、というのは大きな問題があります。

もう一つは、もともとの敷地から盛土をして敷地のかさ上げをすることについて、高さ制限との関係で大きな問題があります。地盤をかさ上げすることにより、高さ制限が適合して

いるようになる。1990年代に、東京都の建築審査会で、地盤面を勝手に変更して高さ制限を免れるやり方は建築基準法の高さ制限に違反するという事で建築確認を取り消すという裁決をしている。建物の高さ制限を脱法的に免れているという問題点についても、委員の皆様においては、現状についても現場検証で確認等して頂き、本件の建築確認が脱法的なやり方を行っているかということをお願いを下さりたく思います。

請求人 : 地方公共団体の長は、その地域の環境についても強力な権限を持っています。市民の力は弱いものです。これに抗う住民は無力に近いものとなります。

本件は、奈良県知事により、無謀な計画が一瞬の雷鳴の如く頭から住民にふりかかってきたのです。それでも住民は、奈良県に対し何度も説明を求め、せめて住民の生活環境を守ること、入り口の位置を変更してくれ等要求しましたが、奈良県知事はほとんどこれを無視しました。よそからタンクローリーで温泉を運んでくるってどういうことですか。狭い道を使用するという非常識な事を言うてくる。奈良市役所の前の敷地もそうですが、奈良県知事は何が何でも高級ホテルを建てたいようです。

処分庁は、このような住民の反対運動が行われている事をご存じなかったのでしょうか。もし知っていれば、もう少し丁寧に対応していたと思います。

奈良市は、奈良県が言うなら正しいだろうという理屈で、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」の適用を受け、特別保存地区内においては、宅地の造成や建築物の新築については奈良市長の許可を受けなければ何もできないのだが、奈良市長は奈良県知事の指示に追随し、こともあろうに奈良公園に高級リゾートホテルを建てることを奈良市の景観審議会にもかけずに認めてしまいました。

しかし私達は、建築行政の最後の砦として建築審査会に対して審査請求をいたしました。市長や有力者からの申し入れがあっても、断固として正義を貫きました。建築審査会の目的は、建築基準法第1条でうたっているように、公共の福祉を考えなければならない。

例えば、国が新大宮の北側に大きな建物を建てようとした。高さ制限があり、建築審査会の同意が必要である。しかし、建築審査会は、これでは景観を害するという事で、断固として同意しなかった。周囲の環境を害することなく、公共の福祉のためにやむをえない場合は建築審査会の同意を得て許可することになっていますが、同意しない事例が何回もありました。

古都保存法では、特別保存地区においては建築を含めていろいろしてはいけないとなっているが、例外的に市長が認めれば、環境上問題がなく、かつ公益目的にかなう場合は許可するとなっています。また、建築基準法第48条第1項から第13項までの規定で、多くの建築物について特定行政庁の許可が無ければ建築できません。良好な住居の環境を害するおそれがないか、公益上やむを得ないと認めた場合にのみ審査会の同意を得て許可することができます。

建築審査会がしっかりすれば、無謀な環境破壊の行政の力を止めることができます。観光都市として世界に冠たる奈良を守る為にも、建築審査会には、勇気と正義をもって裁決して頂きたいと思っています。

処分庁にお聞きしますが、反論書でたずねた事に対する回答が得られていませんが、例えば条例については触れていませんが、こちらの回答がでてくるのでしょうか。

梶会長 : それでは審査請求人側からは以上でよろしいでしょうか。ありがとうございました。

次に処分庁側からですが、弁明書も皆さんご覧になっていると思いますので、この場で読み上げる必要はないと思います。処分庁側から補足、ご意見や、先ほどの発言に対するご意見や見解をお願いします。

処分庁 : 本案前の弁明ですが、弁明書第3に記載した通り、審査請求人らは当事者適格を有しないことから、却下を求めます。審査請求人らは本件処分地の近隣に居住していますが、本件建築物と審査請求人らの建築物敷地は約17m以上離れていて、かつ、本件処分の建築物は2階建てで高さが8mです。建築確認処分に関する判例を踏まえると、建築基準法が確認申請に係る建築物の周辺の一定範囲の建築物又はその居住者の個々人の個別的利益として保護すべきものと解されているのは、確認申請に係る建築物の倒壊、当該建築物からの日影などにより、生命、健康及び財産に直接的被害が想定される場合と考えられ、反論書で請求人らが新たに主張される圧迫感、住民の静謐、排水溝の溢れは、建築基準法が保護しようとしている

利益にはあたらないと考えます。

なお、反論書で示された元町セブン訴訟や都城産廃訴訟は、それぞれ風営法に基づく条例と廃掃法に係る判例であり、建築基準法の確認処分に係る原告適格とは関係がございません。従って請求人らは当事者適格を有しないと考えます。

次に、審査請求書4(1)イで都市公園法に違反、ハで古都保存法違反、同じく(2)イ、奈良市風致地区条例の建蔽率に違反、ニ、大和川流域調整池技術基準に違反する、ということについて意見を述べます。弁明書第4の2(1)に示した建築基準関係規定につきましては、建築基準法第6条第1項において明確に規定されています。建築基準関係規定とは、建築基準法令の規定と「政令で定める」規定に限定されています。また当該「政令で定める」規定とは、建築基準法施行令第9条1号から16号まで限定列記されています。先ほどの都市公園法、古都保存法、奈良市風致地区条例の建蔽率及び大和川流域調整池技術基準は、いずれも建築基準法令にも「政令で定める」規定にも該当しません。すなわち建築確認の審査の際、対象になっていません。

次に、審査請求書4(1)ロの都市計画法違反についてですが、弁明書第4(2)に記載した通り、当センターは建築基準法第77条の32第1項の規定に基づき、当該処分を所管する特定行政庁及び開発許可権者である奈良市に対し、本件の計画建築物が都市計画法第29条第1項第3号に規定する建築物に該当し開発許可は不要とされていることについて照会したところ、同市から間違いのない旨の回答を得ていることから、都市計画法第29条第1項に違反しない。なお、当センターは本件の確認審査において、開発許可を不要とされた開発許可権者である奈良市の判断の適法性まで審査するものではありません。

先ほど京都府伏見区で確認処分を取り消した事例を紹介されましたが、詳細は知りませんが、先程の説明では都市計画法第29条違反だから確認処分を取り消されたという発言でしたが、それは当然のことと思われませんが、本件に関しては都市計画法第29条1項に違反していないと申し上げます。

次に、審査請求書4(2)ロ、建築基準法第19条第2項及び第3項の違反について説明します。盛土については弁明書第4の2(3)に記載の通りです。また、反論書におきまして、どこに何m盛土したのか明らかにされたいと記載されていたので、説明します。

本年5月31日付けで、審査請求に係る処分の変更に関する書面の一つとして、南側の建築物である宿泊棟を建築する部分、及び北側の建築物である飲食等を建築する部分に盛土を行うこととされています。盛土の高さは、宿泊棟の部分で最も高い部分では、宿泊棟の北側部分で約1.8mとされており、敷地南側の市道北部170号線とほぼ同じ高さですりつけられています。飲食棟の部分では最も高い部分で約0.9mとされています。

また、反論書で「汚水については」と記載されていますが、文脈上雨水の間違ひではないかと思われまふ。いずれにしても、弁明書第4の2(3)の記載、及び5月31日付けで提出しました全体配置図におきまして、雨水については敷地外の道路の側溝に排水されることとされており、建築基準法第19条第3項に違反しません。なお、同法第19条第3項は建築確認申請の敷地内における規定であり、敷地外における道路側溝等の排水状況については、確認申請の対象外でございます。

次に、審査請求書4(2)ハ、建築基準法第19条3項、同法第31条の違反につきまして、汚水のことについては、弁明書第4の2(3)及び(4)に記載の通り、汚水の排水先が奈良市管理の公共下水道に接続されていることから、建築基準法第19条3項及び同法第31条に違反しません。なお、当該汚水管の接続に関しては、公共下水道の管理者である奈良市が判断することになります。

以上ですが、先ほど、高さ制限に関して発言がありましたが、本処分地は市街化調整区域であるため、都市計画法の高度地区制限等もかからない場所でありまふので、それらを逃れるためというわけにはなりませんし、建築基準法は何ら問題ないと考えています。

梶会長 : ありがとうございます。処分庁側から以上のような発言がありましたが、審査請求人側から何か追加で発言される事はありますでしょうか。

請求人 : 先ほど紹介しました京都市伏見区の事案は、開発部局から開発許可不要という書類が添付されて建築確認がされた事案ですが、これでも開発許可が不要とされていても、実質的に都市計画法29条に違反することが明らかな場合は取り消すことができる、というのが京都市の

建築審査会の裁決でありますので、その点を指摘したいと思います。

請求人 : 奈良市風致地区条例は守らなくていいと思っているのでしょうか。

処分庁 : 守らなくていいという話ではなく、それは風致を管轄する奈良市の部局が審査することであり、建築確認を担当する私達が審査する対象ではないということです。

請求人 : 確認申請の段階で、奈良市風致地区条例にひっかかっているかどうか、まったく考慮しなかったということですか

処分庁 : そうです。する必要がないと法律で定められています。

梶会長 : 本日の審議は、建築審査会の定足数の制約上これ以上続行する事ができませんので、口頭審査につきましては次回に審査を続行するという事でご了承頂きたいと思います。次回の日程は7月4日(木)午前10時からの開催と致したいと思います。

梶会長 : それではこれもちまして、本日の公開による口頭審査は終了する事と致します。

審査請求人側、処分庁側の皆さんには退席していただいて結構です。

本日はどうもありがとうございました。