

## 会議録

会議の名称	平成26年度第4回弘前市建築審査会
開催年月日	平成26年10月29日(水)
開始・終了時刻	14時55分から 15時45分まで
開催場所	弘前市役所4階第1会議室
議長等の氏名	弘前市建築審査会会长 新谷 清敏
出席者	会長 新谷 清敏 職務代理者 津村 浩三 委員 野呂 知子 委員 長利 清文 委員 中林 弓子
欠席者	なし
事務局職員の職氏名	建設部長 長内 清美 建築指導課長 長谷川 澄 建築指導課長補佐 小枝 鉄恵 建築指導課総括主幹 岸 勝浩 建築指導課主幹 佐藤 久男 建築指導課技師 森内 茂秀
関係人出席者	財産管理課長 田村 嘉基 財産管理課参事 高松 良幸
会議の議題	①議案第5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(諮問)

	<p>②議案第6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（諮問）</p> <p>③建築物の接道に係わる特例許可の報告について（3件）</p>
会議結果	<p>①議案第5号について、同意する</p> <p>②議案第6号について、同意する</p>
会議資料の名称	<ul style="list-style-type: none"> <li>・許可申請書</li> <li>・建築基準法関係部分の抜粋</li> </ul>
会議内容  (発言者、 発言内容、 審議経過、 結論等)	別紙のとおり
その他必要事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議案第5号については、公開。</li> <li>・傍聴者　なし</li> </ul>

## 会議内容

司会

それでは、ご案内の時間より若干早いんですけれども、始めさせていただきます。委員の皆様には、公私ともにご多忙のところ、お集まりいただきましてありがとうございます。

それではただ今から、平成26年度第4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5号、議案第6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の同意について」が2件と報告事項で「建築物の接道に係わる特例許可の報告について」が3件となっております。

また、前回の審査会で同意いただきました、建築物の接道に係わる特例許可2件及び法第43条第1項ただし書き適用に係わる願出書の承認1件につきましては、8月28日付けで許可・承認になりましたことをご報告いたします。

また、本日は、議案第5号に係わる関係人として、市営住宅の担当課であります、財産管理課の田村課長と高松参事が同席していただいております。

それでは、お手元の資料1の1ページの次第に従つて進めてまいります。

はじめに建設部長からご挨拶申し上げます。

部長

今日は、お忙しいところ大変ありがとうございます。

平成26年度第4回弘前市建築審査会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

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

また、日頃から市政の運営に対し、格別のご理解、ご協力を賜りまして厚く御礼を申し上げます。

さて、りんごも色づきまして、稔の秋となりました。先般の台風19号の被害もなく、りんごの収穫も最盛期を迎えておりますが、弘前城植物園では、市の四大祭りの一つであります弘前城菊ともみじまつりも開催され、多くの市民・観光客で、賑わいを見せております。

さらには、弘前城の本丸石垣修理のための堀の埋立て工事も、来月から予定されております。市では、石垣修理、それに伴います天守閣の曳き家工事を観光資源として捉えまして、全国に情報発信やPR活動を積極的に展開しているところでございます。

また、10月15日から21日まで、違反建築防止週間となっておりまして、全国一斉公開パトロールが実施されました。

当市におきましても、建築関係団体と合同でパトロ

ールを実施しまして、今回のパトロールでは、悪質な違反は発見されませんでしたけれども、今後も違反建築の未然防止に取り組んでいくこととしています。

さて、本日の審査会は、諮問2件、報告3件となっています。十分なご審議、ご議論をお願いいたしますとして、私の挨拶といたします。

どうぞよろしくお願ひいたします。

司会 それでは、これから審議に入りますが、弘前市建築審査会条例第4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。それでは新谷会長よろしくお願ひいたします。

議長 皆さんどうもご苦労様でございます。

本日は、委員全員が出席しておりますので、弘前市建築審査会条例第4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6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の同意について」及び報告事項については、法人情報及び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います。これに異議ござ

ざいませんか。

(異議なしの声あり)

異議なしの声がございましたが、他にご意見がなければ、異議なしと認めます。

よって、議案第6号及び報告事項については、非公開とすることに決定しました。

それでは、議案第5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。

事務局より説明をお願いします。

事務局

座ったまま説明させていただきます。

それでは、議案第5号についてご説明いたします。平成26年10月9日付で、弘前市長から申請のあった、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ございます。

建築場所は、市内南大町二丁目5番1となっております。

弘前市では、青葉団地市営住宅の建替え事業を計画しており、現在建っている市営住宅の一部を解体しながら、順次、新しい市営住宅を建築しようとするもの

であります。

今回の申請分は、第一期工事として、7,087.73m<sup>2</sup>の敷地に、現在建っている、鉄筋コンクリート造の市営住宅1棟及び集会所を解体し、そこに鉄筋コンクリート造10階建ての市営住宅1棟及び自転車置き場2棟を建築するものです。

この第一期工事を進める過程で、建築基準法第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出てくることから、原則的には、この規模の建築物は建築できないものです。

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は、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おり、今回の特例許可の申請となつたものです。

申請に至る経緯、申請理由等につきましては、申請書に添付されております理由書に記載されていますので、これを読み上げさせていただきます。

理由書及び配置図をご覧になりながらお聞きいただきたいと思います。

#### [理由書]

弘前市青葉団地は、昭和46年から50年にかけて

建設された鉄筋コンクリート造5階建、5棟、160戸からなる市営住宅ですが、耐用年数の2分の1を経過し、老朽化が著しい他、エレベーターの未整備、安全性の確保、住戸専用面積が狭小であるなど、様々な課題を抱えており、平成21年度策定の「弘前市公営住宅等長寿命化計画」において建替えが必要な団地として位置づけられ、平成26年度から平成30年度までの期間で、建替える計画になっております。

建替え計画による本団地の設計については、「公営住宅等整備基準」に基づき、建築物の配置、構造などを定め、その規模等としては、7,087.73m<sup>2</sup>の敷地にRC造高層住宅10階78戸及び6階42戸計120戸を予定しております。

本敷地の周辺は、すでに住宅地となっており、敷地の拡張も不可能であることから、既存敷地を有効に活用し、建築基準法を順守して、周辺の住民に配慮した良好な居住環境を確保するために、駐車場を北側、建物を南側に配置することにより、周辺住宅地への北側日影の影響を極力抑えるような計画としておりました。

10階建て78戸（以下A棟）及び6階建て42戸（以下B棟）を建設する際、更地に建設する場合であれば、建築基準法に適合しているのですが、入居者の要望等により、現在の敷地内で住み替えをしながらの建替え事業となり、解体後の更地での建設が不可能で

あることから、既存の建物と一体で日影の検討を行つたところ、日影規制に適合していないことが判明しました。

ただし、その期間は A 棟の工事着工から B 棟建設を経て、既存建築物解体完了までの 2 年 10 か月と期間が限られており、日影の影響が大きくなる部分の住民へは直接説明に伺い、承諾を得られているものであり、既存建物解体後には、建築基準法に適合したものとなることから、許可申請をいたします。

以上が理由書の内容でございます。

続きまして、配置図をご覧ください。

赤く着色されているのが、今回新築する地上 10 階建ての A 棟の市営住宅 1 棟と自転車置き場 2 棟で、青色の部分が A 棟の工事着工時に残っている市営住宅 4 棟です。

緑色が今回、解体される市営住宅 1 棟と集会所となっております。

なお、A 棟完成後、西側の 2 棟、配置図では、左側の 2 棟になりますけれども、西側の 2 棟に現在入居している世帯が、A 棟に入居し、その後この 2 棟を解体して、その跡に B 棟が建築されることになります。

最終的には、既存の建築物はすべて解体されます。

次に日影図 1 をご覧ください。

この日影図は、既存の建築物のみの日影の状況を示

した図です。

赤の破線の外側には、3時間以上、青の破線の外側には、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、赤の実線の内側が3時間以上日影になる部分、青の実線の内側が5時間以上日影となる範囲を示しております。

この図では、赤の3時間ライン3ヶ所で規定に適合しない部分があります。図面では、北側の部分で、山が3つできている部分ですけれども、そういう部分が規定に適合していない部分ということになります。

日影に関する規定である法56条の2の規定が、昭和52年に法改正により設けられたもので、この市営住宅は、それ以前に建築されたものであることから、現在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ございません。

次に日影図2をご覧ください。

この図は、今回の申請建築物であるA棟を建築した場合の日影図です。

先ほどの日影図1の既存の建築物のみの場合と比較し、北側の2か所で規定に適合していない部分が多くなっており、東側では、新たに規定に適合しない部分が発生しております。

日影規制は、既存不適格建築物の敷地内で建築行為を行う場合、既存不適格の適用がなくなり、既存建築

物も含めた日影が規定内に収まっていいなければなりません。

のことから、今回の特例許可の申請となったものでございます。

次に日影図3をご覧ください。

この図は、建て替え工事がすべて終わった時点での日影図です。

この図では、赤・青の実線のラインが赤・青の破線の内側に収まっており、法56条の2第1項の規定に適合している状態になります。

次に日影図4をご覧ください。

この図は、日影図1の既存建築物の日影と日影図2のA棟建築時点の日影図を重ねたもので、黄色が3時間、水色が5時間で、既存建築物だけの日影より、A棟建築時の日影が増えるエリアを表しております。

当市では、これまで法の適用時である昭和52年当時の日影から更に日影が増えない場合は、特例許可を行ってきていますが、今回は、日影が増えることになります。

しかしながら、敷地をこれ以上拡張できること、現在入居者がいる市営住宅で住み替えを行いながら、建て替えを進める必要があることなどから、やむを得ないものと考えられます。

また、建替え事業が終了する平成29年3月には、

適法な状況になり、規定に適合しない期間が、建替え工事期間中の最長で2年10か月と期間が限られていること、日影の影響が大きくなる部分の住民に直接説明をし、承諾が得られていることから、周囲の居住環境を害するおそれがあるとまでは言えないと判断し、特例許可をしようとするものです。

以上で、議案第5号の説明を終わります。

議長

ありがとうございました。

ただ今説明がありました、議案第5号につきまして、ご質問やご意見ございませんでしょうか。

委員

配置図を見ますと、受水槽もできるようなんですが、この受水槽は平家ですか。高さがあるんですか。日影図には出てきていないんですが。

事務局

今のご質問については、関係人ということで、担当課の方がお見えですので、そちらの方でお分かりになれば。

関係人

財産管理課の高松です。よろしくお願ひいたします。  
実は、そこまで予想していなかったもので、すべての図面を持ってきた訳ではございません。

	ただ、私の記憶の中では、ここは平家だと。
委員	平家ですか。わかりました。
議長	よろしゅうございますか。
委員	はい。わかりました。影響ないということで。
関係人	すみません。補足させてください。平家の高さということで、実際には建物でございません。受水槽ということで。槽のむきだしです。
委員	プレハブかなんかの。
関係人	FRP の槽です。
委員	そうですか。わかりました。
議長	他にご意見等はございませんでしょうか。
議長	よろしゅうございますか。 他にご意見がないようですので、議案第5号についてお諮りします。
	議案第5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 異議なしの声がありましたが、他にご意見がなければ、異議なしと認めます。

よって、弘前市長から申請がありました、議案第5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に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いたします。

(以下非公開)