

令和3年度 第1回建築審査会 議事録

1 日 時 令和3年7月6日(火)午後3時から午後4時20分まで

2 場 所 広島市役所本庁舎 14階第7会議室

3 出席者

(1) 建築審査会側	会 長	塚 本 俊 明	委 員	岩 重 律 子
	委 員	烏帽子田 彰	委 員	大 橋 弘 美
	委 員	折 橋 洋 介	委 員	天 満 類 子
	委 員	松 尾 洋 治		

※ 委員7名は、Web会議システムを利用して出席した。

(2) 建築審査会事務局	幹事・建築指導課長	横 山 太 造	書記・課長補佐	高 田 正 剛
特定行政庁側	書記・主査	迫 将 暢	書記・主任技師	升 岡 知 美
	書記・技師	山 崎 彩 乃		

4 審議事項

- (1) 議案第1号 建築基準法第43条第2項第2号に係る許可
(建築物の接道義務の特例に係る許可：安佐南区古市)
- (2) 議案第2号 建築基準法第3第1項第3号に係る指定
(建築基準法の適用除外に係る建築物の指定：東区二葉の里)

5 審議結果

- (1) 議案第1号 同 意
- (2) 議案第2号 同 意

6 報告案件

- (1) 「法第43条第2項第2号許可に係る同意の取扱い基準」に基づく許可
- (2) 「法第44条第1項第2号の規定による路線バス停留所の上家の設置に係る許可基準」に基づく許可

7 公開・非公開の別 公開

8 傍聴人の人数 0人

9 会議資料

- (1) 議案第1号
- (2) 議案第2号
- (3) 法第43条第2項第2号許可に係る同意の取扱い基準に基づく許可案件報告書
- (4) 法第44条第1項第2号の規定による路線バス停留所の上家の設置に係る許可基準に基づく許可案件報告書

10 会議資料 別紙のとおり

1 審議事項について

議案第1号

- 議 長 それでは審議に入らせていただきます。
議案第1号について、事務局から説明をお願いいたします。
- 特定行政庁 議 長 (別紙議案第1号により説明)
議 長 それでは、ただいまの説明につきまして、御意見、御質問があればお願いします。
- 委 員 長 礼拝堂を増築するということですが、現在、礼拝は行われているのでしょうか。今ある建物に礼拝堂を増築し、新たに礼拝を始めるということですか。
- 議 長 最初の平面図を出していただくとわかりやすいと思います。
委 員 長 今建っている礼拝堂を広くするため、増築をする計画であるとお見受けしました。今まで40名くらいの方が礼拝に来られていたということですが、増築するということは、来られる方の人数が増えたから増築をするということでしょうか。
どれくらい増えたのでしょうか。
- 特定行政庁 議 長 既に建っている礼拝堂の増築ですが、礼拝者の人数が増えたために増築するものではありません。
この礼拝堂は、当初は狭めに建て、将来的に増築することを前提に建設されました。
今回の申請は、当初の計画どおり増築をするためのもので、礼拝者の人数に大きな変化はないという説明を受けています。
- 委 員 長 はい、わかりました。
議 長 よろしいですか。
委 員 長 はい。
この建物は、敷地いっぱい建っているように思いますが、容積率や建蔽率は、既存の建物と増築するものを合算して計算されているのでしょうか。
- 特定行政庁 議 長 はい、既存の建物と増築部分の面積を合計して計算しています。
前面道路の所有者は誰ですか。
- 特定行政庁 議 長 はい、学校用地になっておりますので教育委員会です。
議 長 よろしいですか。
委 員 長 はい。結構です。
議 長 特に問題ございませんか。
さきほどの御質問に続けてなんですけど、教育委員会の土地で、今、口頭では、将来的利用ということはないということでしたけれども、学校用地として、何らかの形で、建物を建てるとこういうことが市のほうでできるかもしれませんし、そういった点について何か取り決め等は無くて、そういったものを認めて構わないのでしょうか。今、教育委員会が口頭ではないと言っているけれども、教育委員会のほうで別途これを何か、つくろうというふうになる可能性もあると思いますので、そのあたりで将来紛争にならないのかなという懸念を抱いたところでございます。
- 議 長 はい。ありがとうございます。今の件について、御回答ございます

か。

特定行政庁 一応もともとですね、売買をしていた経緯がありまして、そのときの協議の中でやはり通行は認めるということで、（売買契約なりをして）学校用地を売ったという経緯がございますので、その点から見て今道路状に整備もされておりますので、基本的には今道になっている部分を学校の敷地として何か建物を建てるという計画はないということを知っていることから、道として判断はしています。

委員 今、計画がないというのはいいと思うのですが、将来ですね、明日できるかもしれないということを考えると、売買契約の中でそういった取り決めが書面としてあるのかどうか、そのあたりはいかがですか。

特定行政庁 書面として残っているものは確認できておりません。

委員 ただし、やはり40年にわたって今もずっと通行を認めていたという事実がありますので、その形態とか機能を失わせるというのは、やはりちょっと大きな問題になるということで、教育委員会のほうも、この先も、考えてないというところをもって判断はしているのですが、ただ確約するものが何もないって言われてしまいますと、書類等々はございません。

委員 これは学校用地で教会とかその近隣の方々に特別に利益を供与していると見られれば、これは、別途、市のほうが訴えられかねない気がするのです、この特例を認めるのであれば、何らかの、特にその必要があるようなことがどこかで認められるべきじゃないかという気がいたしました。

委員 いつ教育委員会の方で何か使えとかですね、住民団体等からも指摘があるということも考えられなくはないような感じがいたします。

委員 何かもっと積極的に事業について、増築について認めないといけないような理由があるのでしょうか。

議長 ありがとうございます。御回答いただけますか。

特定行政庁 今回の申請場所自体を教育委員会がこの方に元々売っています。なので、売った側が使わせないとか、何かするのは無いというのが、今回考えているのですけれども。なので、契約上何か書いてあると言われると、それは書いていません。

委員 もともとこの道、青色の道を使えるということで、教育委員会がこの方に売却をされているということをもって、教育委員会の方ですぐに何か建てる、使わせなくするという事はないだろうと思います。

委員 そこで質問なのですけれども、当初売買、土地を売買したのは何年前とおっしゃいました。40年。

特定行政庁 昭和53年に売買契約をしておりますので、約40年以上前と

委員 40、43年ぐらい前ですよ。

特定行政庁 そうですね43年

委員 40年ちょっとですよ。

委員 その当時に建物建てられている、既存のですね、そのときの法令と今の建築基準法は変わっていると思うのですが、当時はこれで問題なかったのですか。当時も同じような問題が出ていたと思うのですけど。

特定行政庁 当時、平成23年に新築したときも、契約書なり、その経緯などを踏まえて、判断して、許可をしております。

委員 そのときの今の基準は同じですか。平成23年と。

特定行政庁 平成23年のときとは同じです。許可基準です。
委員 同じなのですか。建築基準法は。
特定行政庁 変わっておりません。ただ、法文の読み方がただし書きって言ったものと、2項、43条第2項第2号の規定っていうのは変わっているのですけれども、中身の一括同意基準なり判断基準は、同じものになっております。

委員 同じですか？
特定行政庁 はい。
議 長 話がリモートだとなかなか伝わらないという感じですね。
二つあって、一つは、もうこれ、実態として、今、道として使っている土地、実際には学校用地であるけれども、ここを売買によってこの宅地の接道用地として使っている、だけじゃなくて、実際には子供たちの通学路として使っているわけですから、これが使えなくなることは、学校にとっても、子供たちが通学できなくなる、この門から通学できなくなるといことですから、それをどう担保していくかという問題にするかというのが一点ですね。

それからもう一つ質問の中では、それとも別に、礼拝堂という機能を拡張することについて、何か認めなくちゃいけない理由があるかっていう話があったと思いますけれども、今回の判断がこのことについての判断についての（不明）という二つのことがあると思います。

一つ目については、二つとも問題、御質問されているのですけれども、まず、一つ目の前面の道路がございまして使えなくなるのだろうかという御心配に対して、これはそういうことはないですよという御回答ができるか、もしくは大丈夫ですっていうふうな見解あるかどうかっていうのが一点と、二つ目は、先ほど言いましたけれども、礼拝堂としてここを拡張することについての判断が、今回同意するにあたって必要があるかという二つのことについて、分けて、御見解を事務局の方から伺えればと思いますが、いかがでしょうか。

委員 このことについて一つ伺いたいのですが、よろしいですか。
幼稚園もこの学校用地を道路として使っているじゃないですか。先ほどの配置図を見たときに幼稚園がやっぱり接道してなくて、これを道として使っているようなので、ただ、この申請者だけじゃなく、両サイドが使っているということで、割と担保されているのではないかなというふうには思ったのですが。

議 長 はい、ありがとうございます。
それも含めて、御説明していただけないでしょうか。

特定行政庁 今おっしゃったとおり、幼稚園につきましても、この道を使用しております。

委員 よろしいですか。
私の問題関心は、学校用地を道として利用させていることが、将来問題にならないのかというところで、小学校とか幼稚園の利用は全く問題ないと思うのですが、土地所有者さんに学校用地を永続的に道として使わせていることが逆に市として問題になることはないのかなという懸念があります。
特定の私人に対して便宜を図っているというふうに見られた場合に、土地利用の方法について問われる可能性があるのではないかなという懸

念です。

この点は学校用地を道として利用させていること、広島市教育委員会が別の土地をそのように使っているというところは結構多くあるというふうに考えてよろしいでしょうか。

議長

ありがとうございます。

今、御質問がありましたけれども、いかがでしょうか。

特定行政庁

すいません、今、教育委員会で同じような、学校用地を道として、道路として使わせている例があるのかっていうところで、すいません即答ができませんので、またちょっと調べさせていただいて、御回答させていただければと思います。

委員

続けてよろしいでしょうか。

これ、宗教法人なのかもしれませんけれど、例えば別の宗教の方が、こういった問題があるということ把握されて、その土地の利用について市に問うというようなことですね、40年使われているというところはあるのでしょうかけれども、ただ一方で40年前の契約自体が、問題なのではないかという指摘を受けたときに、いろいろこじれる可能性があるのではないかなという懸念を持ったところです。

特例として積極的になにか認めていい理由があるのかなというところで、特に今その交通上のところでしょうかね、具体的には、道として、広くとらえて問題ないとしてよいかどうか。

議長
委員

御質問ございますか。よろしいですか。

よろしいですか。

そもそも論で今議論がされています。

私のほうの立場から、いわゆる建物としての照明や今の御時世でいう換気、こういうふうないわゆる建築基準として、当然クリアされているということ。

照明とか、容積における収容人数とか、公衆衛生の問題なのですが。あとは、換気なんかといった問題。それは建築の基準の段階でクリアしていると考えてよろしいのでしょうか。

特定行政庁
委員
議長

クリアした計画となっております。

結構です。

ごめんなさい。今、御質問が出ていますけれども、ようするに学校用地だからというよりは、公有地ですね、公有地をこのようなかたちで個人の方が接道する道として使っていることについて、これが何らかの問題になる可能性があるのではないか。それを誰かに指摘されたときに問題になるのではないか。

それが今の先生の御質問の趣旨ではないかと思うのですけれども、これが非常に問題なものか、よくあることでそれが問題になるのではないということなのか、そのへんのあたり、説明が可能であればいただければ結構ですし、それが難しいようであれば。

これ、今回の同意がいただけないということになりますでしょうかね。

今回は、今までも事実上使われていた土地に増設するということであるし、実態として通学、下の幼稚園の通路としても使われていて、もう、用地の面では公共用地かもしれないけれども、実態としてはもう道路として機能していて、これは使えなくするっていうことはむしろ非常に

けしからんということであるというふうにも見られる事案でございます。

そのことをもって、今回、同意できないというふうになれば、（不明）せざるを得ないのですけれども、どのような判断をしていただけますでしょうか。先生の方、意見がございましたら。

委員 はい、ありがとうございます。

先例があって、これまでも同じような学校用地の利用について認めてきているということであれば、審査会の一体性ということもあると思いますので、許可を認めるような答申、審査会としての判断をしてよろしいのではないかと考えております。

ただ、若干気になるのはやはり40年超使っているところについて何らの取り決め等がなされていないことについて、そのまま慣習的に認めてしまっていることに問題は将来生じないのかということがあります。

その点について、今回の審査会の議事録をつくられると思いますので、そういったところで議論はあったということ記録しておいて、将来的にこの教育委員会が持っている学校用地などの利用方法について、見直すようなことがあるかもしれないのかなというふうには感じました。

以上特に許可しないという理由がそれ以外にはありませんので、審査会の判断で、これは審査会の判断というのは多数決ですよね。

特定行政庁委員 過半数です。

過半数の同意。ありがとうございます。

議長 特に私は、反対する方向に回るということではありません。

委員 ありがとうございます。他にどなたか、関連して御意見などがございますか。

はい、ありがとうございました。

今、委員のおっしゃられたとおりの懸念があるということでございますので、今御発言がありましたように議事録の方も、どのような形にすればいいのかということは事務局の判断をお任せしたいと思っておりますけども、考慮いただければというふうに思います。

今のような条件でございますけども、議案第1号については同意することにしたと思いますが、よろしゅうございますか。

議長 ありがとうございます。他にございますか。

ないようでしたら、議案第1号については同意することとしたいと思います。よろしいでしょうか。

（異議なし。）

議長 はい、ありがとうございます。それでは、第1号議案につきましては、同意することとします。

議案第2号

議長 それでは議案第2号について事務局から御説明をお願いします。

特定行政庁委員 （別紙議案第2号により説明）

議長 はい、ありがとうございます。

ただいまの説明につきましては、御意見、御質問等ございましたら、よろしくお願いいいたします。

委員 すいません。よろしいでしょうか。

今回、本地堂ということですが、現在の利用、用途っていいですか。どういう用途で使われているのかということをお教えいただきたいのですが。

- 議長 ありがとうございます。御回答いただけますか。
- 特定行政庁 はい、基本的には人が立ち入らず、外から参拝をするというようなものになっております。
- 委員 ありがとうございます。
- 委員 すいません。ちょっと確認ですが、建築基準法第3条第1項第3号で規定している指定を求める、指定をする要件というのは、あるのでしょうか。
- 特定行政庁 建築基準法の適用が除外された建築物につきましては、特殊性を考慮しての考えになりますので、代替措置で一定の安全性が担保することが求められております。その安全性が担保されているかどうかというのが要件の一つになってまいります。
- 委員 それのみってことですかね。安全性の確保のみ。
- 議長 文化財に指定されていることと、安全性の確保だけですか。
- 議長 今の話というのは、多分、建築基準法の3条の3ですか。それから、現状変更の規定及び保存のための措置が講じられている建築物と書かれている中に、いろんな意味があるのかなと思うのですが。
- 委員 その中で、どのような条件であれば指定できるのか、建築基準法の中で、なにか明確なものはありますか。今回御説明いただけるものがあれば、補足的にお願いいたします。
- 特定行政庁 判断の材料としましては、会議資料(2)の2の2のほうでお示しをさせていただいている内容になります。
- 議長 長 その内容を改めてご紹介いただけますか。
- 特定行政庁 はい、まず、文化財保護法182条第2項の条例による指定がされているものという点が1点と、あと2番目に避難安全上の確保がなされていることです。
- 委員 避難というのは、なんの避難を想定しているのでしょうか。
- 特定行政庁 火災が万が一起きたとき、についての避難も考えられていること、もともとそもそも人が立ち入るような建築物ではないところもあるのですが、さらに、もしその建築物について火災が起きた場合についても対応できる措置がとられていることを、確認しております。
- 委員 近隣に住宅はないのですか。地図によると。
- 特定行政庁 近隣には、道路を挟んでではございますけれども、一定の距離がございます。一応幅員6メートルの道路を挟んでおりますので、十分な距離はあるものと思っております。
- 議長 長 平面図がありますかね。
- 委員 平面図では、こういう状況です。よろしいでしょうか。大丈夫でしょうか。
- 委員 結構です。
- 委員 この建物は59年にも改修していますが、このときは耐震とかが問題にならなかったのですか。
- 委員 その時、建築基準法の適用を除外する建物として指定されていないのはなぜでしょうか。59年の時はどうしたのでしょうか。

特 定 行 政 庁 59年は改修工事をしています、今回のように解体する工事ではなく、改築にあたるようなものではありませんでした。

委 員 員 建築基準法上の問題は生じなかった。

特 定 行 政 庁 生じていないですし、適用除外の指定もしていません。

委 員 員 調書には、59年に老朽化に対する工事をしたと書いてあります。改修工事であるのに適用を除外する建物として指定する必要がなかったのですか。

特 定 行 政 庁 59年の工事は建物の解体を伴わない通常の修繕であり、建築確認が必要となる工事ではありませんでした。今回の場合は、根本的に解体して修理するため、建築確認が必要となりますが、そうすると建物の文化的価値を保つことができなくなります。そういったことから今回は建築基準法の適用を除外する建物と指定することについて同意をお願いします。

委 員 員 適用除外の指定は今回に限りで、また次にするときはまた別途指定を受けないといけないのですか。

特 定 行 政 庁 一度指定してしまえば、大丈夫です。

委 員 員 一度指定してしまえば、次に解体して工事をする場合もいらないのですか。指定を受ける必要はない。

特 定 行 政 庁 今回指定されることにより、建築基準法の適用自体を受けない建物になります。

委 員 員 永久なのですか。指定をされれば、次から基準を守る必要はない。そういうことなのですね。

特 定 行 政 庁 建築基準法自体が適用されない建物になってしまいますので。

委 員 員 次に工事をするときも建築基準法が適用されない建物であることは変わりない。

特 定 行 政 庁 この本地堂、この建築物についてはそうなります。

議 長 員 よろしゅうございますか。

委 員 員 はい。

委 員 員 よろしいですか。建築基準法の適用除外の建物になるということは確認申請を出さなくていいということになるのですかね。そうすると消防法とか他の法令も適用されなくなって、どこがどのように適用除外の指定後の建物を監視していくのですか、どこが管轄していくことになるのでしょうか。

議 長 員 はい、ありがとうございます。いかがでしょうか。

特 定 行 政 庁 建築基準法の適用除外の建物になるだけで、消防法その他法令の規定は適用されます。

委 員 員 ということは確認申請を出すわけですね。

特 定 行 政 庁 確認申請は建築基準法になりますので、確認申請は出しません。建築基準法の6条の規定ももちろん適用されませんので、確認申請も不要になります。

委 員 員 元と同じ建物が建ったということの担保は、誰が確認するのですか。

特 定 行 政 庁 指定文化財なので、文化財的価値から元と同じ建物を建てるという形で、保存の措置が講じられます。そちらのほうは教育委員会が、文化財文化財保護条例に基づき、元と同じものであるということを確認します。

委 員 員 はい、わかりました。

- 議 長 よろしいですか。今の話で多分納得されたと思います。他にございますか。
- よろしいですか。言葉の使い方がちょっと難しく、意味の違う指定という言葉がいくつか出ますので、ちょっと混乱するかもしれませんが、今回の建築審査会に出した趣旨というのは、建築基準法第3条の3で、文化財保護法第182条の条例その他の条例で定めるところにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物だということを建築審査会の同意を得て特定行政庁が指定すると、指定文化財としての修理ができるので指定をしてくださいというのが、今回の審査会に諮った趣旨です。そのような形で建築審査会として同意をしてよろしいでしょうか。これについていかがでしょうか。
- 委員 はい、問題ありません。
- 議長 特にないようでございます。
- 特に問題がないようでございますので、議案第2号については今のような趣旨で同意するというにしたいと思いますが、よろしいでしょうか。
- (異議なし。)
- 議長 ありがとうございます。それではそのような形でいきたいと思いません。

2 報告案件について

「法第43条第2項第2号許可に係る同意の取扱い基準」及び「法第44条第1項第2号の規定による路線バス停留所の上家の設置に係る許可基準」に基づく許可の同意

- 議 長 それは最後でございますけども、報告案件といたしまして「法第43条第2項第2号許可に係る同意の取扱い基準」に基づく許可及び「法第44条第1項第2号の規定による路線バスの停留所の上家の設置の設置に係る許可基準」に基づく許可の報告をお願いします。
- 特定行政庁 (別紙報告書により説明)
- 議長 ありがとうございます。
- ただいまの報告に関して、御質問等ございますか。
- はい。ないようでしたら、これをもちまして、本日の審議は終了いたします。
- 御審議いただきありがとうございました。
- 事務局の方から何かありますか。
- 特定行政庁 はい、長い時間御審議いただき、ありがとうございました。
- 最後に次回の審査会についてです。
- 現時点で、通常開催（毎月第4週目の火曜日）となる7月27日火曜日に審議いただく案件はなく、7月は開催いたしません。
- 8月以降の、次回の開催は未定ですが、審議案件が確定しましたら、改めて御連絡申し上げます。
- よろしく願いいたします。
- 本日はこれをもちまして終了いたします。
- ありがとうございました。

3 その他

広島市建築審査会の運営について

議長 長 それでは、審議の前に当審査会の運営について協議を行いたいとのことでございますので、事務局の方から説明をお願いします。

特定行政庁 それでは審査会の運営について、説明させていただきます。

まず委員の皆様、本日は Web 会議システムを利用した審査会への出席を御了承いただきましてありがとうございます。

本来は審査会の運営については、事前に審査会で御協議いただいてから決定すべきものとなるところですが、メールでお知らせしましたとおり、事前の了承とここに集まっての事後の御承認という形でやらせていただきました。

それでは、具体的な運用の方法について御説明いたします。

委員の方々を Web 出席とさせていただきました趣旨というのは、御承知のとおり、新型コロナウイルス感染拡大防止ということでございます。

審査会自体は Web 会議とはせずに、委員の皆様には Web システムを利用した出席とさせていただきたいと思っております。

審査会自体は原則公開とし、傍聴を認めておりまして、傍聴人がいらっしゃったら住所と氏名を書いてもらって、録音・録画を禁止としています。

またホームページに議事録を公表していますが、議事録自体は個人情報等を伏せて掲載させていただいております。

このような審査会の性質があり、まだ他にも課題があるため、審査会事態は Web 開催とはせずに、これまでどおり会議室でやることとし、委員の皆様には Web で、このような形で出席いただくというような運営にさせていただいて、また、傍聴人の方についてもこれまでどおり会議室にいらっしゃって、聞いていただくという形にしていこうと思っております。

今後の運用についてですけれども、新型コロナウイルスの感染拡大防止という観点からは、当分の間、委員の皆様にはこの形で、Web システムを利用した出席にさせていただこうと思っております。

その後の話ですが、事務局としましては、コロナウイルスの感染の収束後も、必要に応じた効率的な開催という観点から、委員皆様にはこの形、Web システムを利用した出席に、原則的にはしていただき、必要に応じて会議室に集まっていただくようにしたいと思っております。

どういう場合に出席、会議室に集まるかということですが、例えば、市民の中注目を集めるような大きな案件でマスクを含めて傍聴がたくさん集まるような場合においては、会議室に集まっていただくという運用方法にしていければと思っております。

説明は以上です。本日の Web 会議システムを利用した出席の御承認とこれからの運用方法について御審議のほどよろしくをお願いします。

以上です。

議長 長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして御意見、御質問等ございましたらお願いいたします。

何かございますか。

委員
議

員 特にございません。

長 はい、ありがとうございます、皆さまの顔を拝見しておりますけれども、ないようでございます。特に問題はないようなので事前に皆様に御了承をいただいた委員のWebによる本日の審査会への出席を承認することとして、あわせて、今後の委員の審査会の出席は原則Webで行い、必要に応じ今までどおり会議室への出席とするという運用にすることといたしたいと思います。

皆さま、よろしいですか。

(異議なし。)

議

長 ありがとうございます。