

# 会 議 録

会 議 の 名 称	平成 2 7 年度第 1 回弘前市建築審査会
開 催 年 月 日	平成 2 7 年 8 月 2 6 日 (水)
開 始 ・ 終 了 時 刻	1 4 時 5 5 分 から 1 5 時 4 5 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長 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
欠 席 者	委員 中林 弓子
事 務 局 職 員 の 職 氏 名	建設部長 板垣 宣志 建築指導課長 長谷川 澄 建築指導課長補佐 佐藤 久男 建築指導課総括主幹 岸 勝浩 建築指導課係長 熊澤 靖夫 建築指導課技師 木村 裕和
関 係 人 出 席 者	財産管理課参事 小枝 鉄恵 財産管理課技師 北山 英孝
会 議 の 議 題	① 議案第 1 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) ② 建築物の接道に係わる特例許可の報告について (1 1 件)

<p>会 議 結 果</p>	<p>①議案第1号について、同意する</p>
<p>会議資料の名称</p>	<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>
<p>会 議 内 容</p> <p>( 発 言 者 、 発 言 内 容 、 審 議 経 過 、 結 論 等 )</p>	<p>別紙のとおり</p>
<p>その他必要事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議案第1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、定刻前ではございますけど、委員の皆様がお揃いで、傍聴の受付も終了いたしましたので、これから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、お集まりいただきありがとうございます。

ただ今から、平成27年度第1回弘前市建築審査会を開会いたします。開会に先立ちまして、建設部長より、皆様にご挨拶申し上げます。

部長

改めまして、4月から、建設部長を務めております、板垣でございます。よろしくお願いいたします。

今年度第1回建築審査会の開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には、公私ともにご多忙にかかわらず、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

また、日頃から市政各般にわたり、格別のご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、市の観光資源のひとつと捉えております、弘前城本丸の石垣の修理ですが、石垣が外側に膨らむ「はらみ」がみられたことから、石垣の一部を修理することは皆さんもご存じかと思われます。この石垣修理の前段として、今月16日の地切式を合図に約100年ぶりとなる弘前城天守閣の曳家が開始されました。天

守閣が約70m移動するということもあり、曳家の工程のひとつひとつを見ることのできる貴重な瞬間でございますので、この機会をお見逃しのないよう、ぜひ弘前公園に足を運んでいただきたいと思います。

さて、本日の第1回審査会では、諮問案件が1件と報告案件が11件の審議をお願いすることになります。十分なお議論をお願い申し上げまして、挨拶いたします。

司会

引き続きまして、4月の人事異動に伴い事務局の職員も一部異動となっておりますので、私から紹介させていただきます。

建築指導課長の長谷川でございます。

(長谷川：よろしく申し上げます)

建築指導課総括主幹兼建築審査係長の岸でございます。

(岸：よろしく申し上げます)

建築指導課建築指導係長の熊澤でございます。

(熊澤：よろしく申し上げます)

建築指導課建築指導係の木村でございます。

(木村：よろしく申し上げます)

司会

最後に私は、建築指導課課長補佐を務めております佐藤でございます。よろしくお願いいたします。

さて、本日の案件は、議案第1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」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11件となっております。

また、昨年10月29日に開催の前回の審査会で同意いただきました、「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2件につきましては、昨年10月31日付けで許可になりましたので、ご報告いたします。

なお、本日は、議案第1号に係る関係人として、市営住宅の担当課である、財産管理課の小枝参事と北山技師が同席しております。

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いいたします。

議長

本日は、中林委員が欠席となっておりますが、弘前市建築審査会条例第4条第2項により、過半数以上の委員が出席しておりますので、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。

報告事項11件については、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っております。これにご異議ございませんか。

(異議なしの声あり)

異議なしと認めます。

よって、報告事項11件については、非公開とすることに決定しました。

議長

それでは、議案第1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

座ったままで説明させていただきます。

それでは、議案第1号についてご説明いたします。

平成27年8月4日付けで、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す。

なお、本案件は、今年の平成26年10月31日付

で許可を受けたものでありますが、計画の一部に変更が生じたため、改めて許可の申請となったものです。

建築場所は、市内南大町二丁目5番1となっております。市では、青葉団地市営住宅の建替え事業を既存の建築物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計画しています。第一期工事として、7,087.73㎡の敷地に建っている、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ます。

今回、改めて特例許可の申請となった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ください。

[理由書]

弘前市青葉団地は、7,087.73㎡の敷地に鉄筋コンクリート造高層住宅10階78戸(以下A棟)及び6階42戸(以下B棟)を建設予定です。

平成26年度に工事期間中の日影規制に係る許可申請を行い、許可(平成26年10月31日付弘前市指令(建指)第117号)を受けました。

この度、計画しているA棟に太陽光発電パネルの設置及び、A棟の建物配置の変更により、建築基準法に抵触している日影規制の内容に変更が生じることが判明しました。

日影の変更に伴い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、再度許可申請を行うものであります。

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、計画の変更が生じた地上10階建て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棟の工事着手時に残っている市営住宅4棟です。



緑色が既に、解体されました市営住宅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、その跡にB棟が建築されることとなります。

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ていない部分があります。

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、

現状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ありません。

次に日影図2をご覧ください。

この図は、今回の A 棟の変更内容を反映させて建築した場合の日影図です。

先ほどの日影図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前回の許可申請の時と同様に発生しております。

日影規制では、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ないければなりません。

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 5 6 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。

次に日影図5をご覧ください。

この図は、昨年許可を受けたものに、今回の変更内容を反映させ、日影図を重ね合わせたもので、日影の増えた部分と減った部分を表しております。

黄色が3時間、水色が5時間で増えている部分を表し、青色が3時間、赤色が5時間で、減っている部分を表しております。

昨年の許可を受けたときよりも、わずかに日影が増える部分がありますが、建替え事業完了時には、適法な状態になります。

また、日影の影響が大きくなる部分の住民には、再度、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1号の説明を終わります。

議長

ただ今説明がありました、議案第1号につきまして、ご質問やご意見ございませんか。

(質疑応答)

委員

A棟だけに太陽光パネルを設置するという事なん

ですけど、B棟の方には設置はないんでしょうか？

事務局

今回、この市営住宅を担当している関係部署の方が来ているので、お答えをお願いします。

関係人

B棟にも考えております。B棟については壁付ということで屋上ではなく壁に付けるように検討しております。以上です。

委員

A棟に関しては前の計画よりも3mくらい高くなるということですか？

事務局

立面図をご覧ください。A棟そのものには10階建の部分、特にペントハウスタ屋が一部出ております、この高さよりも10cmくらい低い位置で今の太陽光パネルの高さになります。

事務局

屋上スラブからでしたら、3.35mくらい高くなります。

委員

わかりました。

議長

他に。

委員 はい。

議長 どうぞ。

委員 聞き漏らしたと思うんですけど、太陽光パネルの設置の話だと思っていたので、配置の話がよくわからなかったのですが？

事務局 今、配置図の中で赤く塗られているところ、A棟がございます。これが前回の段階では、この図面でいけば下の方、南側に1m50cmぐらいずれている、前回の申請から逆に言えば北側へ1m50cm配置がずれている。

委員 北へ移動したということですね。

事務局 はい。

委員 北に近づいたわけだから、ちょっと増える、と。図面の右下の部分は東側の南側ですか？上にいくのでちょっと日影が減る、ということですか？

事務局 日影図5の中で紺色に塗られている部分がありますが、1m50cm北側へ移ったことによって日影であった

部分が日影がかからない部分となる。5 時間ラインのところでは図面でいえば右側のところ、その部分も減るところでございます。

委員

わかりました。

議長

他にご意見等はありませんか。

ご意見等が無いようですので、議案第 1 号についてお諮りします。

議案第 1 号について、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

異議なしと認めます。よって弘前市長から申請のありました議案第 1 号日影による中高層の建築物の高さの制限に係る特例許可について、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といたします。

(以下非公開)