

令和6年度 第2回 榎原市建築審査会 議事録		
開催日時	令和7年2月12日(水) 午後1時30分から午後2時30分	
開催場所	大和信用金庫 八木支店 3階 第3・4会議室	
出席者	委員	佐久間会長、朝岡会長代理、岡本委員、前川委員
	事務局	都市マネジメント部 松永副部長 建築安全推進課 服部課長、小山課長補佐、 田中係長、菊池主査
	特定行政庁	建築安全推進課 育田課長補佐、堀川主査
	関係課	今井町並保存整備事務所 中川所長
公開・非公開の状況	「榎原市建築審査会の公開等決定の方法及び議事録の確定方法等に関する運営要領」(第2条第1項)に基づき、公開と決定	
傍聴者数	なし	
議題	<p>1) 署名委員の選出</p> <p>2) 議案 第1号 建築基準法第48条第3項ただし書きの規定に基づく許可の同意について 1件 第2号 建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可の事後報告 1件 第3号 建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可の建築審査会提案基準の道路に通ずる道状の通路の所有者等の承諾の取り扱いについての報告</p> <p>3) その他 第71回全国建築審査会長会議についての報告 会長印等の押印廃止について 委員の任期について</p>	
決定事項	議案第1号 「同意」	
審議等の概要 (主な発言の要旨)	別紙のとおり	

別紙（審議等の概要）

【公開・非公開の決定】

- (会 長) 本建築審査会の公開・非公開の決定については、橿原市建築審査会の公開等決定の方法及び議事録の確定方法等に関する運営要領第2条により、本審査会を公開すると決定しましたので、審査会の冒頭で報告させていただきます。
- (事務局) 本日の審査会の傍聴者はおられません。

【署名委員の選出】

- (会 長) 議事録署名委員の選出について、事務局より案があれば説明願います。
- (事務局) 本日の会議の議事録署名委員であります。輪番制ということで、今回は佐久間会長と前川委員にお願いできればと考えております。
- (全委員了承)
- (会 長) それでは、私と前川委員でよろしく申し上げます。

【議案の審議等】

○議案第1号

- (会 長) 議案第1号について説明して下さい。
- (特 庁) (議案第1号についてパワーポイント及び資料により説明)
- (会 長) ご質問やご意見等がございましたらお願いします。
- (委 員) 計画自体は問題ないかと思えます。こうした伝統的建造物群保存地区内の建物を活用し、地域全体が元気になれば良いと思えます。質問が2点ありまして、基本的には1日1組限定とのことですが、最大宿泊人数の設定はありますか。また、車の問題について、宿泊するときは荷物があってタクシーやレンタカーで来られる方もいるかと思えますが、そういう時の対応は何か考えておられますか。
- (特 庁) 宿泊人数については、消防署との協議資料によりまして、最大6人と設定されています。旅館業法に基づき、床面積ごとの定員と面積を掛け合わせて算定されています。また、車の取り扱いについては、今井町内の道が狭いため、宿泊者に対して車ではなく公共交通機関を利用していただくよう事前に説明されると伺っております。もし車で来られた場合は、今井町周辺にある大きな駐車場を利用されると伺っております。
- (委 員) 基本的に車は地区内に入れないということですね。
- (特 庁) はい、そう伺っています。
- (委 員) 宿泊施設は敷地の東側にあります。敷地の東隣はお寺ですが、どなたか住まれていますか。宿泊施設の東側には窓を設けないということでしょうか。
- (特 庁) 水路を挟んで東側にお寺が立地しており、お寺の関係者がそちらに住まっています。宿泊施設はもともと敷地の西側で計画されていましたが、隣地との協議の中で東側に変更しました。宿泊施設の排煙窓は建築基準法上必要であり、当初計画されていませんでしたが、東側の高い位置に取り付けています。
- (委 員) 宿泊施設の身障者対応について、階段等を上る時など何か配慮等がありますか。
- (特 庁) バリアフリーという面で回答させていただきます。計画上は特にバリアフリー対応とすることになっておりません。2階に上がるのも階段であり、土間から居間に上がるところも「かまち」で少し上がる形になっており、建物全体がバリアフリーにはなっていません。
- (委 員) 建築の法律等では、バリアフリー対応なしでこういった事業をしても問題ないでしょうか。
- (特 庁) 関係する法令としては奈良県の住みよい福祉のまちづくり条例あるいはバリアフリー法がありますが、今回の物件に対しては適用されません。この宿泊施設は今井町の現状を知っていただきたいというコンセプトであり、階段は今の規定に適合していますが、ある程度そのような形も含めて住んでいただきたいという思いもあるかと思えます。段差を解消できるものもあるかと思えますが、部分的には土間があつたり、解消できないと

ころもあると思っています。

(委員) 同意の件とは離れますが、立面を見ると修景的に外観を直すという話で、全体的に木格子を付けるということでもよろしいですか。現状モルタル風の白い壁の下にタイルが貼られている部分がありますが、既存の壁面をどういう形にするのか教えてください。

(今井) ご指摘の部分については元々掃き出しの開口部になっておりまして、現状タイル張りになっている部分についても改修する予定です。

この建物は伝統的建造物のため、修理・修景の基準に則り復原する予定です。痕跡調査を実施したところ昭和40年代の写真には建物前面に駒寄せがあり、元々掃き出しの窓であったと判明しましたので、それに基づき戸袋と木製建具を設置し、前面を駒寄せで囲うということで計画しています。

(委員) 完全復原ということですか。

(今井) そういう形になります。

(会長) 10ページの公聴会のご意見で、要望として「スムーズな対応を」とあります。時間がかかることを心配されているかと思いますが、規制を緩めてどんどん認めていくものではないと思います。状況を見ながらの判断だと思いますが、地域で今井町をどういう形で次の世代に渡していきたいと思われているのか、皆さんのご意見次第かと思っています。

居住をベースにしつつ今回のような用途を認め、一定の経済効果も発生させながら保存していくことも一つの考え方だと思いますし、逆に宿泊施設だらけになるといった懸念もあります。地元の皆さんが望まれるのであればそれも選択肢になると思います。実際、いろんなご意見の方がいらっしゃる状況なのか、「緩めてほしい」という見解が大勢なのか、ご教示ください。

(今井) 今井町の整備をどのようにするかということで過去に意見が二分した時期もあります。「閑静な住宅地として整備をはかっていたきたい」という要望がありましたが、今では少子高齢化も進む中で、ある程度の活性化が必要ということで現在進めています。

最近できた民泊新法の住宅宿泊事業法により、宿泊施設の年間提供日数が半年以内であれば国の届出を経て設置可能となったことに伴い、そういう相談が増えてどんどん宿泊施設に変わっていくことを懸念され、12月に自治会規約の中に宿泊のガイドラインを制定されました。ガイドラインの中では地元への事前説明が一番重要とされており、今回のように「住みながら町家を活用する」ということであれば、夜に人がいる状態になり管理面・防犯面でも安心なので、地元としても基本的には認めていきたいと考えておられます。

宿泊施設は絶対駄目とは言わず、内容によっては地元として認めていこう、その中で今井の活性化と保存に向けて今後も取り組んでいこうというのが自治会としての意見だと考えています。反対する人もいますが、今回の公聴会の中でも受け入れてもいいのではというお話がありましたので、行政としても住民の意向を聞きつつ徐々に進めていければと考えております。

(会長) 早急に対応が必要という訳ではなさそうですね。地域の皆さんと申請状況を注視しつつ、必要に応じて変更を検討していくという方向で理解しました。

それでは意見もご質問も出し尽くしたと思います。同意案件ですので、今回の議案第1号については同意ということで進めたいと思います。

では、次の議案第2号について説明願います。

○議案第2号

(特 庁) (議案第2号についてパワーポイント及び資料により説明)

(会長) 議案第2号について説明がありましたが、本件に対しましてご質問やご意見等はありませんか。

(委員) 確認だけなのですが、こちらのお宅から避難する経路について、敷地の周囲全部が建物等で覆われていて、この細い通路を逃げなければいけないということではないですか。火事の際、この通路に火が来ている等の場合は大丈夫でしょうか。

- (特 庁) 計画区域は赤で囲った部分ですが、敷地自体はもう少し広く、赤い部分の右側にも広い空地があります。また、北に向かって少し細い道が抜けておりまして、そちらを通じて北側にある別の建築基準法上の道路に出られます。なお、今回の許可については北側の道の幅員が狭いので南側で許可を取られています、北側にも避難できる道が抜けているということです。
- (会 長) 他にご意見はないようですので、議案第2号は報告案件のため、報告を受けたということで進めたいと思います。
では議案第3号について説明願います。

○議案第3号

- (特 庁) (議案第3号についてパワーポイント及び資料により説明)
- (会 長) 議案第3号についてご説明ありましたが、本件に対しましてご質問やご意見等がございましたら願います。
- (委 員) 取り扱い案の2について、「許可対象とする建築物が建替え等に係る場合、一般の通行の用に供されていること」が要件とされていますが、そもそも4ページの別表第3-1のイ欄の「道状の通路の種類」の緑色部分で、「又は許可対象とする建築物が建替え等に係る場合で、一般の通行の用に供されているものに限る」とされています。
4ページのエ欄(ウ)の黄色部分の「承諾」を今回取り扱いの対象とする訳ですが、この黄色部分で「建替え等に係るものは」と書かれており、前提として建替え等に係る場合がこの取り扱いが適用される前提です。また緑色部分で「一般の通行の用に供するものに限る」と言っているので、ここは要件にしなくても既に前提とされているのではないかと思います、この辺の理解はいかがでしょうか。
- (特 庁) 特定行政庁としても仰る通りと認識していますが、あくまでも行政庁の内規として参照するもので、誤解のないようにしたいという思惑があり、重複する形ではありますが書くことで取り扱いを誤らないようにという意図で、このような文章にしております。
- (委 員) これは公開する予定のものではないのですか。
- (特 庁) はい。もし万が一、業者からの求めがあった場合ややむを得ない場合は見せることもあるかとは思いますが、一般的に公開するものではないと考えております。
- (委 員) 基本的には内部資料、内部の取り扱いとして使うということですね。要件の立て方として形式的にみると、要件にしなくて良いものを再度、要件として入れているので違和感がありますが、内部的なものとして使われるのであれば内容自体は重複していても問題はないかと思います。
- (特 庁) ありがとうございます。ただ、今ご意見をいただきましたので、検討させていただければと思っております。
- (会 長) 他にご意見はないようです。内部の判断基準の取り扱いを形として残していくという説明もありましたし、報告案件であるため、審査会としては報告を承ったということで進めたいと思います。表現等はまたご検討いただきたいと思います。
議案はすべて確認しましたので、その他で何かあれば報告をお願いします。

【その他】

- (事務局) 第71回全国建築審査会長会議についてご報告します。(配布資料により説明)
この件についてご質問等がありますでしょうか。
- (委 員) 会議資料を全ていただきたいです。
- (事務局) メールでお送りいたします。
続きまして、会長印等の押印廃止についてご説明します。(配布資料により報告)
この件についてご質問等がありますでしょうか。
- (会 長) はい。会長としてはぜひ進めていただきたいと思います。
- (事務局) ではそのように進めさせていただきます。
資料にはありませんが、委員の任期についてご説明させていただきます。
本市の建築審査会は令和7年5月1日が再任の時期となっておりますが、朝岡会長代理におかれましては、令和7年4月30日付でご退任されます。平成27年に委員委嘱をご依頼させていただき、快くお引き受けくださり、長きにわたりご意見、アドバイス、

またご審議いただきました。また榎原市の空家等対策協議会委員にも歴任いただきまして、榎原市の行政各般に貢献いただきましたことに厚く御礼申し上げます。誠にありがとうございました。

(事務局) 以上を持ちましてその他の報告を終わります。

(会長) ありがとうございました。朝岡委員は私が委員になった際にも既に委員をしていただいており、その後会長の役を努めることになりましたが、法規の事など分からないことについて助けていただきました。寂しい思いですが、10年という長い間、貢献をいただきありがとうございました。

では予定していた案件は以上ですので、これを持ちまして本審査会を終了します。

参 考

議案第1号（同意）

建築基準法第48条第3項ただし書きの規定に基づく許可の同意について

（同意物件概要）

敷 地	地 名	橿原市今井町
	面 積	253.52㎡
	用途地域	第1種中高層住居専用地域（指定建ぺい率60%・容積率200%）
建築物	主要用途	簡易宿所、住宅
	階 数	地上2階
	建築面積	98.21㎡
	延べ面積	136.94㎡
	工事種別	増築、用途変更、大規模の修繕
	構 造	木造
	最高の高さ	6.78m
	最高軒の高さ	4.75m
<p>許可しようとする理由</p> <p>本申請は、第一種中高層住居専用地域で、2戸1長屋の1戸（63.54㎡）を簡易宿所に用途変更をするに際し、建築基準法第48条第3項ただし書きの許可を受けるため申請され、その計画は第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害する恐れがないものと認められる。</p> <p>よって、本申請を許可するにあたり建築基準法第48条第15項の規定に基づき橿原市建築審査会の同意を得るため付議するものです。</p>		

参 考

議案第2号（事後報告）

「建築基準法第43条第2項第2号許可の建築審査会一括同意基準」に適合した許可の事後報告について（1件）

（報告物件リスト）

議案番号	用途	構造・階数	延べ床面積	建築基準法第43条第2項第2号許可の建築審査会提案基準	建築基準法第43条第2項第2号許可の建築審査会一括同意基準
第2号	1戸建ての住宅	木造・1階	126.00 ㎡	提案基準第3（2）	一括同意基準4
	道状通路（里道）及び介在空地（里道）を通して接道。提案基準第3（2）の基準別表第3-2「通路に有効に接する建築物（介在空地）」イ欄（エ）の基準に適合。				

○議案第3号（建築基準法第43条第2項第2項許可の建築審査会提案基準の道路に通ずる道状の通路の所有者等の承諾の取り扱いについての報告）

「建築基準法第43条第2項第2号許可の建築審査会提案基準」の基準別表第3-1エ欄「道路に通ずる道状の通路等の管理者等の承諾等」（ウ）に掲げる道状の通路の所有者等の承諾について、当該道状の通路が、その通路の範囲が明確で、不動産登記上、その地目が公衆用道路である場合で、通行権が担保されていると考えられるものについて、承諾を不要とする取り扱いを定めるものです。