

令和元年度第1回福島県建築審査会 議事録

日時：令和元年9月26日（木）
13：30～15：00

場所：ラコパふくしま 5階 会議室C

出席者等

○福島県建築審査会委員

会長 鈴木 浩

委員 時野谷 茂

委員 吾妻 明子

委員 酒井 美代子

委員 清水 晶紀 (欠席)

委員 新開 文雄

委員 渡邊 万里子 (欠席)

○事務局

土木部	次長	新開 永
土木部建築指導課	課長	川音 真悦
	主幹兼副課長	佐瀬 守昭
	建築技師	服部 佑亮

○出席説明者

喜多方市都市整備課	課長	猪瀬 秀一
	主任主査兼係長	鈴木 勝康
	技査	遠藤 淳
喜多方建設事務所	主幹兼住宅部長兼課長	菅野 貴夫
	副主任建築技師	永山 義章

○傍聴者 2名

次 第

1 開 会

2 あいさつ

3 議 事

議題1 喜多方市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に係る「保存建築物の安全確保等に関する指針(案)」について(説明事項)

議題2 建築基準法第3条第1項第三号の規定による保存建築物の指定フローについて(案)
(説明事項)

4 報告事項

報告1 建築基準法第43条第2項第二号の規定による許可における包括同意基準による許可件数について

報告2 建築基準法第44条第1項ただし書許可(同項第二号)における包括同意基準による許可件数について

報告3 建築基準法第56条の2第1項ただし書許可における包括同意基準による許可件数について

5 閉 会

令和元年度 第 1 回 福島県建築審査会 議事録

発言者	内容
事務局	<p>福島県建築審査会条例第 3 条により、会長が議長を務めることになっておりますので、鈴木会長に議長をお願いします。</p>
議長 (鈴木会長)	<p>議事に入る前に、福島県建築審査会条例第 4 条により、本日の審査会は委員の 2 分の 1 以上の出席がありましたので、開催の規定を満たしていることを確認いたしました。</p> <p>また、福島県建築審査会運営規定第 4 条により、議事録署名人を選出することとなりますが、議長の指名としてよろしいでしょうか。</p>
各委員	<p>《異議なしの声》</p>
議長 (鈴木会長)	<p>それでは、吾妻委員と時野谷委員を指名します。よろしくをお願いします。</p> <p>それでは、議事に入ります。</p> <p>議題 1 『喜多方市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に係る「保存建築物の安全確保等に関する指針（案）」について』、説明をお願いします。</p>
喜多方市	<p>《議題 1 について説明》</p>
議長 (鈴木会長)	<p>ただ今の説明に関しまして何かご意見、ご質問などはございませんか。</p>
時野谷委員	<p>これまでの建築審査会における喜多方市とのやり取りから、今後マニュアルの様なものが作られると思いますが、現在の進捗状況はいかがでしょうか。</p> <p>また、所有者等の申請に対し、設計段階では喜多方市が色々とアドバイスをすると思いますが、申請内容のとおり工事が行われているかの検査についてはどうなっているのでしょうか。さらに、条例の規定により報告義務を設けていますが、抜き打ち的に立入検査をする等、喜多方市側から積極的に関与する考えはあるのでしょうか。</p>
喜多方市	<p>まず、マニュアルの作成についてですが、今後、市が所有する建築物で条例の活用を検討しているものがあります。そちらを通して事例集等の作成を考えております。</p> <p>次に検査体制についてですが、基本的には本市の所管課技術職員による</p>

	<p>検査を考えておりますが、専門的な判断が必要な場合には条例で位置付けております喜多方市歴史的建築物保存活用専門委員会の委員にもご意見を聞きながらチェックをしていくという考えです。</p> <p>最後に抜き打ち的な立入検査についてですが、保存建築物は条例の規定により2年に1度、所有者等に対し維持管理に関する報告を求めており、その報告内容や建築物の活用方法について問題がある場合には、条例第20条の規定に基づき立入検査を実施し、指導していくことを考えており、抜き打ち的に検査を実施することは考えておりません。</p>
新開委員	<p>条例を活用する事で、建築基準法の規定が適用除外される訳ですが、適用除外といっても一部は指針に沿った形で建築基準法に規定している基準が適用されるという事でしょうか。</p>
喜多方市	<p>条例を活用し適用除外の指定を受けた場合については建築基準法の適用が除外となりますが、建築基準法に適合できる部分については建築基準法に沿った安全性を確保し、適合できない部分については建築基準法に見合った代替措置を講じ安全性を確保するということが本市の考えです。</p>
新開委員	<p>建築基準法の考え方を指針の中に盛り込んでいるという理解でよろしいでしょうか。</p>
喜多方市	<p>そうです。</p>
議長 (鈴木会長)	<p>建築基準法の考え方を意図しながらという理解が良いかと思えます。</p>
酒井委員	<p>指針5ページで示されている「条例の流れ」において、手続きの段階が多いので、チェックシートが必要かと思い書面での意見照会の際に質問させていただきました。喜多方市からの回答では「申請者と十分に情報を共有してまいります。」と書いてあるので、どのように情報を共有するのか疑問に思いながら回答を見させていただきました。</p> <p>議題2の保存建築物の指定フロー(案)で示されている手続きの番号と指針5ページで示されている「手続きの流れ」の番号が一致しておらず、より複雑に感じてしまうので分かりやすくなるようなチェックシートが必要かと思えます。</p>
議長 (鈴木会長)	<p>指針5ページの「条例の流れ」は11段階で示されておりますが、これから議題2で説明いただく保存建築物の指定フロー(案)では21段階と</p>

<p>喜多方市</p>	<p>なっており、整合が取れておらず分かりにくいというご意見です。いかがでしょうか。</p> <p>指針5ページの「条例の流れ」については、建築基準法の適用除外から適用除外後の現状変更行為、そして使用開始後の流れまで条例全体の流れについて記載しています。これから議題2で説明いたします指定フロー(案)については、条例全体の流れのうち建築基準法の適用除外の指定を受けるまでを抜き出し、福島県建築審査会(以下「県建築審査会」と市専門委員会の関係性について抽出し作成したものです。したがって、この2つについては番号を整合させようとして作成しているものではありません。別な資料として見ていただければと思います。</p> <p>酒井委員よりご意見いただいたチェックシートについてですが、事前協議から申請の受理まで全ての手続きにおいて市の都市整備課が窓口となるため不要と考えております。</p> <p>また、申請者との情報共有については、審査の状況や内容を情報共有するとともに、今後必要となる作業等についても情報を共有することで手続きをスムーズに行えるよう記載させていただきました。</p>
<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>条例適用となる第1号は、市所有の建築物を考えているのでしょうか。</p>
<p>喜多方市</p>	<p>現在、市所有の建築物について条例の適用を検討しているところです。</p>
<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>条例の対象となる市所有の建築物はどのくらいあるのでしょうか。</p>
<p>喜多方市</p>	<p>現時点で1件です。</p>
<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>この指針の中で、「所有者等」と記載されております。この「等」はどのような意味でしょうか。指針5ページ等にも全て同様の記載がありますが、「等」は無いといけないのでしょうか。</p>
<p>喜多方市</p>	<p>条例の中では、保存建築物の所有者は維持管理等について「保存管理責任者」を選任することができるとされており、保存管理者を含め「所有者等」としております。</p>
<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>指針2ページの「はじめに」のところで安藤邦廣先生がこの条例の対象となる建築物は、喜多方市や、その地域にとって重要な社会的資産だとい</p>

	<p>う文書を書かれており、その中で土蔵についても喜多方市にとって大切な資産だと書いてあります。そういう格調の高い呼びかけがありながら、この指針では適用除外を受ける建築物はあくまでも所有者等の責任で調査・申請をして、保存建築物として指定を受けた後も維持管理をしなければならないとしている。所有者等への負担を求めるばかりで社会的資産としての評価が指針の中に含まれていないように感じてしまいます。支援制度についてもっと分かりやすく前面に出して説明した方が良いと思います。今までに何度か同様の意見を出しましたが、所有者等は支援制度に関する情報がすぐに手に入るのでしょうか。若しくは喜多方市に確認しなければ分からないのでしょうか。所有者等は申請をする段階で支援制度があるという事を知る必要があると思うのですが、いかがでしょうか。</p>
喜多方市	<p>支援制度については市のホームページや広報等で周知してまいります。また、国の登録有形文化財が35棟ほどありますが、こちらについても必要に応じて補助を行ってまいります。伝統的建造物に対する支援制度につきましては今年度より始まった制度ですので、今後さらに広報をしてまいりたいと考えております。土蔵の支援につきましては、平成元年度に制度化されたものであり、これまでに100件以上の補助実績があるところで、今回条例を策定し、少しでも多くの土蔵を残したいと考えている一方で、残すべき土蔵を絞り込めていない状況です。今後、土蔵所有者の意識調査を行いつつ、支援制度の周知や拡充等を検討して参りたいと考えております。</p> <p>この条例自体は行政ができる支援策として策定していますので、今後は市内の関係団体と連携し、技術的な部分の継承・発展等の人的な支援を行いながら、歴史的建築物の保存・活用に取り組みたいと考えております。</p>
議長 (鈴木会長)	<p>支援制度についても指針に記載した方が分かりやすいと思いますが、指針に記載できない理由はあるのでしょうか。</p>
喜多方市	<p>支援制度につきましては指針の公表とあわせて広報等を実施したいと考えております。</p>
議長 (鈴木会長)	<p>指針中ではなく、別な資料として指針と一緒に周知するというのでしょうか。指針の中で支援制度について触れた方が良いのではないのでしょうか。</p>
喜多方市	<p>支援制度については、今回説明いたしました資料1-2を修正し、指針に参考資料2として記載させていただきます。</p>

<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>少し工夫をしていただくという事ですね。</p>
<p>時野谷委員</p>	<p>補助申請のタイミングは指針5ページの「条例の流れ」の中で言うところの段階なのでしょうか。</p>
<p>喜多方市</p>	<p>建築基準法適用除外の指定を受けるまでは工事内容の確定ができませんので、適用除外の指定を受けた工事内容で工事着手前に補助申請をする必要があることからフェーズ1の後、⑥と⑦の間になります。</p>
<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>お金の問題なので許可申請と一緒に補助の申請をするイメージの方が良いように感じます。</p>
<p>時野谷委員</p>	<p>補助金は必ず貰える訳ではないですよ。補助申請して工事契約をしたものの補助金が貰えなかったということにならないければ良いのですが。</p>
<p>喜多方市</p>	<p>補助金は予算の範囲内での交付になります。補助金の種類によっては前年度のうちに手を上げていただかないと予算が確保できないものがあります。市としては事前相談を受けた段階からどの補助金を活用できるのか協議・検討し、予算確保等の準備を進めてきたいと考えております。</p>
<p>新開委員</p>	<p>今の説明ですと、適用除外の指定を受けて工事に着手するのと並行的に補助申請をして、工事完了後に補助金を受け取る。工事費用についてはとりあえず自分で対応して、その後補助金で埋め合わせをする。そういった流れですか。</p>
<p>時野谷委員</p>	<p>非常に補助率の高い制度もありますので、万が一補助金が交付されない場合、その費用について自前で対応するというのが難しい場面も出てくるのではないのでしょうか。</p>
<p>喜多方市</p>	<p>公的な補助金制度では、交付決定を受けてからでないといと工事に着手できず、既に工事を着手したものに後から補助金を出すことは困難です。 また、補助率の高い伝統的建造物に係る補助金については、国の補助金が入っていることから、国の予算取りの関係もあり、事業実施年度の前年度から準備が必要となってきます。したがって、条例の適用について事前に相談のあった時点からあわせて補助金の検討を進めていくということが必要であると考えております。</p>

<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>喜多方市の取り組みは非常に良い制度だと思いますが、所有者等がこの取り組みを前向きに受け止め、活用したいと思わせるためにはできるだけハードルを低くすることが大切だと思います。例えば、手続きの際に必要な保存活用計画は通常の建築基準法の手続きにはないものなので、所有者からすると、高額な費用がかかるのではないかとといった不安を与えてしまうことも考えられます。喜多方市は所有者等に対し、設計費用や保存活用計画作成にかかる費用はどのくらいになるのかということも含めて、情報提供等の支援も必要ではないでしょうか。</p>
<p>新開委員</p>	<p>会長がおっしゃるとおりで、ハードルを低くすることが大切だと思います。補助制度についてもっと表に出し、積極的に活用していくことが、結果として喜多方市の歴史的建築物の保存に繋がり、指針冒頭の安藤先生の文書の内容と合致してくると思います。金銭的な問題もある程度解消できるということを全面的に出すような対応をしていただければと思います。</p>
<p>喜多方市</p>	<p>これまで説明してまいりました支援制度については、工事に係る部分のみですが、条例を活用している他の自治体においては設計等に対しても支援を行っている所もありますので、我々もその部分に対する支援が必要だと考えております。条例を運用していく中で事例等を調査し、設計等に係る支援制度の創設についても前向きに考えていきたいと思っております。また、周知についても補助制度を全面に出し、より多くの方が利用しやすいものにして参りたいと思っております。</p>
<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>本日は、議題2も含め、指針に対して了承をするという事でしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>本日の内容は説明事項でございますので、建築審査会の同意が必要な案件ではございません。</p>
<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>次に、議題2の『建築基準法第3条第1項第三号の規定による保存建築物の指定フローについて(案)』、説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>《議題2について説明》</p>
<p>酒井委員</p>	<p>このフロー図は指針でいうところのフェーズ1について記載されていると思いますので、どこかにフェーズ1と記載してはいかがでしょうか。それと質問なのですが、専門委員会と記載がありますが、専門委員会は全部でいくつありますか。</p>

事務局	<p>⑥の専門委員会につきましては、市専門委員会を指しております。</p> <p>喜多方市の都市整備課で内容を審査し、市の関係各課による審査を経て市専門委員会へ諮問する流れとなっております。</p>
議長 (鈴木会長)	<p>こういったフローで適用除外するといった事は県内では初めてですか。</p>
事務局	<p>先ほど喜多方市より説明がありましたとおり、具体的事案が出た場合には、県内で初めての取り組みとなります。</p>
議長 (鈴木会長)	<p>福島県内に歴史的なまちというのはたくさんあるが、会津若松市などではそういった建築物は無いのでしょうか。</p>
事務局	<p>国の「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を参考にした建築基準法第3条第1項第三号の規定によるその他の条例を制定しているのは現時点で喜多方市のみとなっております。</p>
吾妻委員	<p>喜多方市で申請を受理し、市専門委員会で内容審議をした後に、その審議内容についての説明が県建築審査会の各委員に書面で来るという流れなのではないでしょうか。</p>
事務局	<p>建築基準法第3条第1項第三号の規定に基づき建築基準法の適用除外をする場合においては、条例による市専門委員会と建築基準法による県建築審査会の双方で審議をすることになります。審議内容が専門的な部分もある為、市専門委員会での審議内容について有機的に情報を共有していかないと、最終段階になって県建築審査会の同意が得られないという事も懸念されるので、市専門委員会での審議の途中段階から、県建築審査会にも説明いただき、双方で審議を慎重に進めた上で最終的に県建築審査会の同意をいただくということを考えております。</p> <p>このため、フロー(案)につきましては兵庫県や京都市などの先進事例を参考とさせていただいているところです。</p>
吾妻委員	<p>書面による意見照会等が複数回行われる可能性があるという事でよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>個別事案によりましては複数回実施をするということも考えているところです。</p>

<p>議長 (鈴木会長)</p>	<p>市の指針で示されているフローと、議題2で示されている県の建築審査会としてのフローが別々に示されていたので、できるだけ分かりやすく一本化すると良いかもしれません。</p> <p>以上で議事を終了いたします。</p>
----------------------	---

(記録者 福島県建築審査会事務局 服部)