

会 議 名

令和7年度第1回 長崎市建築審査会

日 時

令和7年8月26日（火曜日）9時55分～11時

場 所

長崎市役所15階中会議室

議 題

【報告事項1】

法第43条第2項第2号の規定による許可の報告

【報告事項2】

法第3条第1項第4号の規定による原形を再現する予定のある建築物に関する事前報告について

質疑応答

（1）報告事項1

委員A：指令第461号報告について特定通路が交差しているがどちらからも2m確保するということですか。

特定通路の決め方についてですが、指令第510号報告を見ると、特定通路（赤色の部分）から先の部分と縦の通り部分が白色となっているが、特定通路はどのようにして決めているのですか。敷地が両側の特定通路に接している場合は片方でのみでよいのか否かをお聞きしたい。

事務局：法第43条ただし書の許可を必要とする交差する特定通路に接する場合は、両方の特定通路側から2mのセットバックが必要となります。

今回の報告は基本的に法第43条の包括許可となっておりますので、特定通路に該当する部分のみを着色しています。道路閲覧システムで確認できますが、白色部分は建築基準法上の道路となっております。建築物の敷地が接道をどこからとるかで許可の要否が決まりますが、この敷地では、特定通路から接道をとっているということです。

特定通路の決め方についてですが、建ち並びがあり、幅員が1.8m以上4m未満の道路については一括して建築主事の判断で2項道路としておりましたが、平成20年以降に国土交通省より特定行政庁へ道路台帳を整備するよう通達がなされました。これにより長崎市内全域の道路を指定しております。その結果、建ち並びがある通路については2項道路と同等と建築審査会の包括基準で認めて頂いており、特に幅員が1.8m未満のものについて特定通路として個別に指定しております。

縦の通路は建築基準法上の道路ではありませんので、2mのセットバックは必要ありま

せん。

委員B：指令第510号報告について縦にクランクした通路が存在しますが、この部分は私有地なのでしょうか。また私道なのでしょうか。

事務局：ご指摘部分の通路は、通路形態はありますが、建ち並びがないことが確認できますので、道路ではなく建築物の敷地の一部と判断できます。つまり私道ということでございます。

なお、ながさきマップにて確認しましたところ、ピンク色となっておりますので、建築基準法上の道路でないことが確認できます。

会長：事務局よりご説明があった道路台帳というものはホームページ等で誰でも閲覧できるものなのでしょうか。

事務局：パソコンやスマートフォン等で「ながさきマップ」と入力して検索して頂ければ、サイトが表示されますので、市道の幅員や建築基準法上の道路のみならず用途地域や土砂災害警戒区域等も調べることができますので、土地の防災上の一定のリスクを把握することができます。

住所検索欄に地名地番を入力すると、その調査地周辺の道路の指定状況が確認できます。因みに凡例欄の赤色部分は先程説明した特定通路で、水色部分は2項道路でございます。これができるまでは、建築指導課の窓口の端末のみで調べることしかできませんでしたが、現在は窓口に来る必要がなくなり事業者や設計者にとって大変便利になりました。

（２）報告事項２

委員A：東山手地区・南山手地区伝統的建造物群保存地区内建物については、将来的に観光客が中に入っているような状況を想定しているのか、それとも外部から眺めることだけを想定しているのかどちらでしょうか。

事務局：当該施設をはじめ東山手地区の十二番館、十三番館、旧英国領事館、東山手十二番館等の洋館群10棟について民間による活用を検討中でございます。今年度もサウンディング調査等を行い、洋館をどのように改修したら活用しやすいか意見聴取を行うこととなっており、現時点では、具体的な用途は決まっておりません。

そのため、現段階では解体して復元することになっておりますが、今後、民間業者から洋館を活用するうえで相談があれば、建物の用途によっては、建築指導課と協議を行っていきたいと考えております。

委員A：説明のあった審査の視点において「避難安全の確保」が掲げられています。現在、建物の用途が決定していないことは分かりましたが、仮に観光客を当該建物に入れること

となれば、避難・安全上の問題が懸念されるがどうお考えですか。旧杠葉本館・旧杠葉氏宅の敷地は報告事項１でお尋ねした「特定通路」とは関係していないのでしょうか。法第３条の適用除外の適用を受ければ、すべての建築基準法の規定が除外されるということですか。

事務局：建物の用途についてはまだ計画段階でありまして、実際に委員の皆様にご審議していただくのは令和９年５月に開催予定の建築審査会となっております。つまり、その時期までに１年以上の期間がありますので、これから計画の細かい部分を詰めてまいります。当然ながら建築審査会へ諮問するまでには用途や使用方法是決定しておりますので、ご審議に支障はございません。

本報告は、将来のご審議に向けて事前に建築審査会へ報告（情報提供）するものでございます。

旧杠葉本館・旧杠葉氏宅の敷地に関する道路との関係について、法第３条の適用除外を適用させる場合には、法第４３条の「建築物の敷地は道路に２ｍ以上接しなければならない」という道路と敷地に関する規定が除外されることになります。

この工事自体は通常の敷地の利用、非常時の防火避難及び安全上支障がないようにするため、また消防活動上支障をきたさないようにするために先程、ご説明した６つの審査項目のうちの「避難安全の確保」や「消防活動の確保」について法第３条の適用除外として適切かどうか建築審査会にてご審議していただくことで一定の担保がなされるものと考えております。

南山手町の旧杠葉本館・旧杠葉氏宅の敷地の北側には幅員の広い長崎市道（法第４２条第１項第１号道路）が通っておりまして、この道路に接道となりますが、今後の計画次第で仮に接道要件を満たさなかった場合に法第４３条の規定のみを適用しないこととなります。

つまり、法第３条の適用除外を受けたからといって建築基準法のすべてが適用されないということではございません。従いまして、各条文ごとに適用除外の要否について検討を行うことになります。

今後の実際の計画が決定した後に各条文の一覧表を作成し、適用除外の要否を分かりやすく表現して建築審査会の委員の皆様にご審議いただきます。

なお、接道状況についてはまだ計画中でございますので、接道がとれるかどうかは判断できません。

委員Ｃ：事業内容中の解体保管ということで、７５，５００，０００円が計上されているが、すべて解体格納工事に係る費用ですか。

旧杠葉本館と旧杠葉氏宅について、長崎市が一時的な費用負担で民間業者が建物を復元した後で、施設管理業者を募集することになると思われるが、運営方式として指定管理的に管理していくのか、又はＰＦＩ方式による民間資本を入れながら活用するのか、お聞きたい。

当該建物を活用しようとする民間業者の活用方針により飲食店又はホテルの用途となるかわかりませんが、内部の改修等について可能な限り柔軟な対応をして頂けるのですか。それとも既に決められた間取り等の範囲内で活用することになるのですか。

事務局：ご質問の75,500,000円についてですが、令和7年度と8年度の事業費で解体格納工事に要する費用でございます。格納方法としては現場に一時保管用のプレハブを建設してその中で、部材を保管します。

復元工事については、今後、募集された民間業者が行うものではありません。長崎市で工事を発注して行います。その際に復元工事を行う際にどうしても建築基準法に適合しない部分が生じますので、法第3条の適用除外を必要とする部分も生じることから、法第3条の適用承認を受けるべく事前に建築審査会へ報告を行うものです。なお、旧杠葉本館の解体保管工事が令和7年度から始まる予定ですので、今回の建築審査会へ報告することとなりました。当該施設の運営方針について指定管理者とするか否か現在、決定しておりません。

当該建物の具体的な用途は現在、決定していないものの、内部の基本的な復元となりますので、間取りや柱、梁等の部材を変更する予定はございません。また新築時から一部増築している部分もございますので、十分な調査を行い、建築当時の復元をすることとしています。

なお、飲食店かホテルかの活用方針は決定しておりません。

———以上———