

平成28年度（第2回）倉敷市建築審査会 議事要録

平成29年2月14日 10:00～11:00

倉敷市役所9階 教育委員室

(出席者)

【審査会委員】堂下会長（議長）、安達委員、加藤委員、竹下委員、工藤委員

【建築部】仁科次長

【事務局】遠藤課長（司会）、平垣主幹、小幡主幹、吉田主任、三澤主任、生水技師

【傍聴人】0名

1 開会

[司会] では、ただいまから、平成28年度第2回の倉敷市建築審査会を開催させていただきます。本日、司会をさせていただきます建築指導課長の遠藤と申します。宜しくお願いします。

まず、会議の成立についてご報告をさせていただきます。委員総数7名に対して、本日、5名の委員の方にご出席をいただいたということで、過半数以上のご出席をいただきましたので、「倉敷市建築審査会条例」第4条第2項の規定により、会議は成立していることをまずご報告させていただきます。

次に、お配りしています資料の確認をお願い致します。一番頭に「本日の次第」、次に両面コピーとなっております、中央下にページがあるものでして1ページから32ページまでの資料を付けさせていただいております。

なお、本次第と送付させていただきました開催通知に記載しておりました議案の順番については、変更となっております。本次第のとおり議事を進行いたしますので、よろしくお祈りいたします。

それでは、会議のほうに移りたいと思います。始めに、建築部次長の仁科よりご挨拶を申し上げさせていただきます。お願いします。

2 挨拶

[建築部次長] （次長挨拶）

3 議事

[司会] 引き続きまして、議事に移りたいと思います。それでは、堂下会長、議事の進行をお願いします。

[議長] それでは、次の議事に進みます前に、今回の会議録署名委員を指名したいと思います。前回は、工藤委員をお願い致しましたので、今回は、加藤委員をお願いしたいと思います。加藤委員お願いします。

(加藤委員承諾)

○議案第1号 建築基準法第3条第1項第3号の適用除外建築物（倉敷館）について（諮問）

[議長] それでは、事務局より議案第1号 建築基準法第3条第1項第3号の適用除外建築物（倉敷館）の指定について説明してください。

[事務局] それでは、まず、諮問書を朗読いたします。資料1ページになります。諮問、建築基準法第3条第1項第3号の規定による適用除外建築物の指定について。このことについて、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づき、次の建築物が、文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例に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に該当しているため、特定行政庁として、建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定を適用しない建築物として指定したいので、建築審査会の同意を求めます。平成29年2月8日、特定行政庁、倉敷市長、伊東香織。申請者の住所・氏名、倉敷市西中新田640番地、倉敷市長伊東香織。申請場所、倉敷市中央1丁目302、301-1。建築物概要、名称、倉敷館。建築年、1917年（大正6年）。用途、観光案内所。構造、木造一部鉄骨造、2階建て。申請棟数、1棟。規模、建築面積、155.85㎡、延べ面積（申請）290.39㎡。詳しい内容は担当より、説明いたします。

[事務局] 建築基準法第3条第1項第3号の適用除外建築物の指定について説明させていただきます。まず、議案の説明の前に、建築基準法第3条第1項に基づく、適用の除外の建築物について、説明いたします。資料は1ページからになります。これは、建築基準法第3条第1項の条文になります。

建築物などの工事などを行う場合、本来であれば現行の建築基準法の規定に適合させることが求められていますが、例外として、この条文の第1号に規定する「国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物」、第2号に規定する「重要美術品等として認定された建築物」、第3号に規定する「文化財保護法に基づく条例等により、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で特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの」、第4号に規定する第1号から第2号の規定に該当する建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がや

むを得ないと認めたもの」については、建築基準法令等の適用の除外となります。今回、申請された、倉敷館については、第3号に規定する建築物として指定するものです。

引き続き、第1号議案「建築基準法第3条第1項第3号の規定による適用除外建築物（倉敷館）の指定について」説明いたします。申請概要については一部諮問と重複しますが、申請者の申請者の住所・氏名、倉敷市西中新田640番地、倉敷市長伊東香織。建物名は倉敷館。申請場所は倉敷市中央1丁目302, 301-1。建築面積は155.85㎡、延べ面積は290.39㎡。構造は木造一部鉄骨造。最高高さは10.381m。階数が地上2階、地下0階。この建築物は、保存建築物の指定を受けております。倉敷市指定重要文化財、倉敷市文化財保護条例第3条第1項第1号、指定番号は第74号。指定日は平成28年10月17日。

申請理由ですが、倉敷市指定重要文化財として指定を受けている当該建築物にエレベーター棟を増築し、エレベーター、乗用で車いす兼用、11人乗り、定格速度45m/minのものを1台新設するため、当該建築物について、法第3条第1項第3号の規定による指定を申請するものです。

次に、現況写真です。この倉敷館は、大正6年、1917年に倉敷町役場として建てられた擬洋風の建物です。屋根は寄棟、小屋組はトラス組になっています。北東隅の塔屋の二重屋根は銅板葺で、その他は棧瓦葺です。外壁は下見板張、白ペンキ塗で仕上げられています。この建物で適用除外の指定を受けようとしています。

次に、位置図になります。申請場所は、倉敷市中央1丁目地内に位置しています。用途地域は近隣商業地域で容積率200%、建ぺい率80%です。

また、当該位置は、防火地域は指定なし、伝統的建造物群保存地区、景観地区いわゆる美観地区になっております。

次に、位置図の拡大図です。申請場所の西側に大原美術館、向い側に中橋や倉敷考古館があり、東側と北側に倉敷川が流れています。

次に、この図は、配置図になります。画面左が北になります。青枠で示すのが、申請建物、黒枠が別棟の既存建物の蔵、オレンジの塗りつぶし部分が、今回、増築部分のエレベーター棟です。

次に、1階平面図になります。青塗りつぶし部分が申請部分、オレンジ色部分が増築部分になります。1階の主要な室は、「休憩スペース」、「観光案内所」、「多目的便所」などになります。また、増築部分として、「エレベーター前廊下」、「エレベーター」となります。

次に、2階平面図になります。1階と同じく、青塗りつぶし部分が申請部分、オレンジ色部分が増築部分になります。2階の主要な室は、「ホール兼休憩スペース」、「資料室」、「授乳室」などになります。また、増築部として、同じく「エレベーター前廊下」、「エレベーター」となります。

次に、新設するエレベーター図になります。増築部分を拡大したものです。仕様は機

械室なしロープ式、用途は乗用で車いす兼用、定格積載量は750kg、定員は11人、定格速度は45m/minになります。

次に、立面図になります。オレンジ枠は増築部分のエレベーター棟です。

次に、今回指定する建築物の範囲ですが、青塗りの建築物が、倉敷市文化財保護条例第3条第1項第1号に基づく、倉敷市重要文化財の指定を受けた部分です。従って、本申請による建築基準法第3条第1項第3号に規定する保存建築物に該当する建築物は、倉敷市重要文化財の指定を受けた建築物とし、建築基準法令等の適用を受けない建築物となります。

なお、増築部分のエレベーター棟・既存建物の蔵については建築基準法第3条第1項第3号に規定する保存建築物の対象とはなりません。

次に、指定の判断ですが、建築基準法第3条第1項第3号では、「文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の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」とされています。今回申請建物は、文化財保護法第182条第2項に基づく、倉敷市文化財保護条例第3条第1項第1号に規定する倉敷市指定重要文化財に指定されています。指定番号等については先ほど説明しておりますので、割愛させていただきます。

また、この倉敷市指定重要文化財は、同条例第13条の規定により、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられています。なお、増築計画等については、この第13条の規定により、変更許可済みです。変更許可番号は倉敷教文第162号。許可日は平成28年12月27日となっております。

次に、倉敷市文化財保護条例の抜粋になります。第1条の目的に、文化財保護法第182条第2項の規定に基づく条例であり、第3条により市指定文化財の指定を行うことができ、第13条において、これらの建物の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規定となっております。

さらに、参考としてですが、平成26年4月1日、国住指第1号、国土交通省住宅局建築指導課長の技術的助言があり、「建築基準法第3条第1項第3号の規定の運用について」では、「重要文化財等に該当しない古民家等歴史的建造物」の指定において、構造安全性、防火・消防活動の円滑性、避難の安全性の配慮の確保が講じられていることと記載されています。申請建物には、このことを参考にして、これらの確保すべき事項に係る措置を講じています。

まず、「建築物の構法、利用形態、維持管理条件、周辺環境等に応じ、地震時等の構造安全性の確保」することについては、申請建物の耐力壁の新設、屋根面の水平ブレース新設、接合部の金物接合、外周部石基礎以外の基礎新設などの耐震補強を行う設計であり、この耐震補強設計の耐震診断を行った結果、耐震性能を満足する建築物と判断されています。

次に、「防火上支障がないよう、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止及び消防

活動の円滑性の確保」をすることについては、建物内を全面禁煙、電気配線・配電盤等の更新、消火器の設置、外壁の防火構造などにより、出火防止、火災拡大防止、近隣への延焼防止の確保をしております。

また、消防機関と協議し、当該建築物の消防法の適合、防火管理者の選任、消防計画の届出等により、消防活動の円滑性の確保をしております。

最後に、「在館者の避難安全性の確保」をすることは、階段の両側に手摺の設置、階段の反対方向の資料室に避難梯子の設置、非常用照明の設置、多数の利用者が予測される場合に誘導員の配置や人数制限などを行うことを運用計画に定めることなどにより避難安全性を確保しております。

以上のことから、この申請建物は、文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の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であるため、特定行政庁として、建築基準法令等の適用除外を受ける建築物として指定したいので、ご審議をお願いするものです。以上です。

[議長] 議案第1号について何か質問はありますか。

[委員] 保存地区や景観地区の中でこれ以外に指定しているものはありますか。

[事務局] 近隣では大橋家は国の重要文化財に指定されており、法第3条第1項第1号に該当します。景観地区からは外れており、美観地区の西側にあります。法第3条第1項第3号の建物としては今回が初めてになります。

[委員] 伝建審での審議はどうだったのでしょうか。伝建審の委員になっていますが、昨日の審議会には出席できませんでした。特に意見はなかったのでしょうか。

[事務局] 構造についての意見はありましたが、特に問題はなかったと聞いています。

[委員] 増築する建物は観光客からは見えないのでしょうか。大原美術館の内部から見えますか。

[事務局] 増築する建物は今回諮問している建物の裏側となり、通りからは見えません。また、大原美術館の内部からについても、距離が離れていることと、間に加計美術館があるため見えないと考えます。

[議長] 今まで重要伝統建造物群保存建物としての建築基準法の一部の規定の緩和はされていたが、今回は建築基準法令などの規定の全てが除外ということですね。

[委員] なぜエレベーターが必要なのでしょうか。

[事務局] 高齢者などの利用者の利便性を向上させるために2階部分の活用を図るためと伺っています。

[委員] 高齢者などは火災時にどのように避難すると考えていますか。

[事務局] 消防計画などを作成し、それに基づき避難方法などの運営を行うと考えています。

[委員] なぜ今回指定する必要があるのでしょうか。

[事務局] 今回のエレベーター棟の増築にあたり、指定をしない場合、棟続きの建物になり、この申請建物に建築基準法が適用され、それにより、ほぼ解体して新築するくらいの大規模な改修工事が必要となります。市指定の重要文化財として保存していくこととされていながら、大規模な改修を要する建築基準法を適用することは、本来の趣旨にそぐわないことになり、文化財保護法に加え、建築基準法においても保存を促すために本議案の指定をする必要があると考えます。

[議長] 他にご意見はありますか。

[委員] エレベーター棟について、エレベーターを利用するには正面玄関から中に入って、右側に向かうようだが、外観はどのようなになるのでしょうか。

[事務局] 今回指定する建物に準じた仕様になるものと思います。景観上支障のない仕様とすると伺っています。

[委員] エレベーターは外部から利用できるのでしょうか。

[事務局] 内部からのみとなります。

[委員] 図面上ではどこがエレベーター棟になるのでしょうか。

[議長] 図面左下のところに記載しているようです。エレベーター棟は図面で確認しても通りから目立つようなものではないと思います。

[議長] 他に何かございませんでしょうか。それでは、当該建築物は、倉敷市指定重要文化財であり、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく保存建築物に該当することから、建築基準法ならびにこれに基づく命令及び条例の規定について、適用しない建築物として認められますので、原案どおり同意としてよろしいでしょうか。

(委員一同承認)

[議長] 第1号議案について「同意」することとします。

[議長] 次に議案第2号の建築基準法第56条の2第1項ただし書許可について説明して下さい。

○議案第2号 建築基準法第56条の2第1項ただし書許可（倉敷市立庄小学校児童クラブ増築）について（報告）

[事務局] それでは、議案第2号の建築基準法第56条の2第1項ただし書許可について報告させていただきます。よろしくお願ひします。まず、建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定による許可制度の説明を先に行いたいと思います。

これは、法第56条の2の条文になります。では、まず、適用法文等の説明を行います。

建築基準法第56条の2第1項、日影による中高層の建築物の高さ制限の規定により用途地域が住居系の対象地域には、建物の高さにより、冬至日の午前8時から午後4時の間に敷地境界から5mを超える部分及び10mを超える部分に一定時間以上の日影を生じさせてはならないことになっています。すなわち、建築基準法第56条の2第1項の規定は、申請敷地の建物の日影を、申請敷地の境界線から5mを超える範囲において、地方自治体が条例で指定する時間以上の日影となる部分を生じないように規制するものです。

また、建築基準法第56条の2第2項の規定により、同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、これらの建築物をひとつの建築物と見なして規制がかかりますので、計画建物が規制以下であっても許可が必要となります。影規制は敷地単位でかかります。

次に建築基準法第56条の2第1項ただし書許可における既存不適格建築物への増築・改築・移転の許可の目安になります。今回の申請は、既存不適格建築物が存在する敷地での増築です。既存不適格とは、建築当時の法律には適合しているが、現行法には適合していないことを意味します。参考までに日影規制は、昭和52年11月1日施行です。このような場合、建築基準法質疑応答集により、例外許可し得るケースは次の2

つです。

ケース1は、不適格な日影を生じさせている部分が、隣接する公共空地のみで、隣接する一般の宅地には不適格な日影を生じさせていない場合で、実質的に居住環境を害するものでないケース。

ケース2は、隣接する一般の宅地に不適格な日影を生じさせている場合で、次のいずれも満たし、現況よりも居住環境を害するおそれが増加しないケース。

要件アとして、増築部分を含んだ複合日影について、不適格部分が増加しない。

要件イとして、増築部分だけならば、日影規制に適合。

今回は、ケース2に該当し、要件ア、イを満たすことが必要となります。

なお、今回の許可申請については、倉敷市建築審査会同意一括処理基準の第2、第3に該当するため、会長の専決同意を得た後に許可をし、直近に開催される審査会で報告するものとなっています。

続きまして、第2号議案、建築基準法第56条の2第1項ただし書許可、倉敷市立庄小学校、児童クラブ増築について説明いたします。

申請概要ですが、建物名、倉敷市立庄小学校。申請者住所・氏名は倉敷市西中新田640番地、倉敷市長伊東香織。申請場所は倉敷市上東785-2、792-3、800-1。建物概要は主要用途小学校。用途地域は第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、指定のない区域。構造は鉄骨造1階建て、高さ4.945m。申請棟数は2棟。敷地面積は24,239.00㎡。申請建築面積は127.68㎡。申請延べ面積は136.03㎡。許可番号、第H28建築許可倉敷市00102号。許可日、平成29年1月27日。

次に、申請地ですが、倉敷市上東地内に位置しています。用途地域は、第一種低層住居専用地域で容積率は100%、建ぺい率は50%、第二種低層住居専用地域では容積率は100%、建ぺい率は50%、用途地域の指定のない区域では容積率は200%、建ぺい率は60%で、当該敷地は3つの用途地域からなります。

次に、位置図を拡大したものです。赤枠が申請場所の「倉敷市立庄小学校」になります。

次に、配置図になります。北は画面右になります。赤く塗りつぶしたところが、今回の申請建物である児童クラブ及び肥料置場になります。

次に、申請建物1児童クラブの平面図になります。延べ面積122.71㎡、最高高さ4.945m。鉄骨造、1階建てです。

次に、申請建物1児童クラブの立面図、断面図になります。

次に、申請建物1肥料置場の平面図、立面図、屋根伏図になります。延べ面積は13.32㎡、最高高さは2.175m。鉄骨造1階建てです。

これは、建築基準法の別表4になります。法第56条の2に規定される「申請敷地の建物の日影を、申請敷地の境界線から5mを超える範囲において、地方自治体が条例で

指定する時間」が定められています。倉敷市においては、「岡山県建築物等の制限に関する条例」第11条の規定により、(二)の時間が採用となります。

今回の申請場所の用途地域は、第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域ですので、敷地境界線からの水平距離が5m超えから10m以内の範囲における日影時間は4時間、敷地境界線からの水平距離が10m超えの範囲における日影時間2.5時間になります。

これは増築前の日影図になります。紫色が敷地境界線から10mライン、緑色が敷地境界線から5mライン、青いラインが2.5時間以上日影となるライン、赤いラインが4.0時間以上日影となるラインとなります。適合する日影の場合、10mライン内に2.5時間ラインが収まっていること、5mラインに4時間ラインが収まっていることが条件となりますが、今回の申請場所は、黒色の括弧の部分において、日影規制の規定施行以前からの既存建築物の日影が、2.5時間ライン、4時間ラインともに10mラインを超えていることから、申請敷地の境界線から5mを超える範囲において、地方自治体が条例で指定する時間以上の日影となる部分を生じているため、既存不適格となっております。

これは、増築後の日影図になります。黒色の括弧の部分が既存不適格部分ですが、児童クラブ、肥料置場の増築が行われても、日影図の増加はありません。また、申請建物の日影は2.5時間ライン、4時間ラインともに5mライン内に収まっており、適合しております。

先程の許可の目安から、今回の申請は、隣接する一般の宅地に不適格な日影を生じさせている既存不適格な建築物が存在する小学校敷地での申請です。従って、「隣接する一般の宅地に不適格な日影を生じさせている場合で、次のいずれも満たし、現況よりも居住環境を害するおそれが増加しないケース」に該当し、許可要件ア、イを満たす必要があります。増築部分を含めた全体の日影で考えた場合、既存のみの場合と比べ、不適格部分は現況よりも増加しません。増築部分だけの日影を考えた場合は、日影規制に適合です。

よって、今回の増築を行ったとしても、許可要件を満足することから、現状より周囲の居住環境を害するおそれが増加しないと考えられ、建築審査会長の専決同意を得ることができましたので、許可できるものと判断しました。

以上です。

[議長] 難しい内容ですが、今回の申請建物そのものは適合しているとのことですが、議案第2号について何か質問はありますか。

[委員] 図面がわかりにくいです。専決案件なので、問題はないのでしょうか。

[議長] もう少し、図面を拡大するなど、わかりやすくしたほうがよかった。

[委員] 日影図はどのように確認するのでしょうか。

[議長] 図面を拡大するとわかりやすいのですが、5 mと10 mのラインが見えると思いますが、今回申請建物の日影を見ると、このラインを超えないようになっているのがわかると思います。よって敷地外に影響を与えていないことが理解できると思います。

学校全体で見たときに、既存校舎の影が5 mと10 mのラインを超えているように見えると思います。

[委員] 今回の建物は敷地の南側に建つということですね。

[議長] 敷地の北側は既存校舎があり、今回の建物は南側にあるので、日影としては以前からの影響範囲は変化がないように計画されていることになります。

[委員] 以前、別の小学校でも物置を設置するといった今回と同じような事案があったかと思いますが。

[議長] 学校では同じような事案は多々あると思います。

[委員] 今回は既存の校舎が北側敷地の境界に近いところがあることから、議案となっているということですね。

[議長] 既存の校舎は日影規制ができる前から存在する建物ということで、規制の対象にはならないのですが、今後新築される場合には日影規制が適用され、現在のような状況は許されないということです。

[委員] 今回はこの児童クラブの建物が計画されるということで、敷地全体の建物の日影規制について検討しているということですね。当時の建物としては問題なかったが、今回敷地内に新たな建物が計画されることによって再度検討していると。

[議長] 元々不適合になっているところに、さらに新たに計画された建物によって一層日影の範囲が増えるようでは、今回は認められないことになります。今回は日影の範囲が増えないということですので、専決で認めているということです。

他に何か質問はありますか。無いようでしたら、議案第2号の報告を了承します。

[議長] 次に議案第3号の建築基準法第43条第1項ただし書許可について説明して下さい。

○議案第3号 建築基準法第43条第1項ただし書許可について（報告）

[事務局] それでは、建築基準法第43条第1項ただし書許可について報告させていただきます。建築基準法第43条第1項ただし書許可の判断基準2号、3号の（1）、3号の（2）の1につきましては、倉敷市建築審査会同意一括処理基準に基づいて、会長の専決同意を得て許可するものとし、直近の審査会にて報告するものとなっています。

今回の報告案件は、平成28年11月1日～平成29年1月31日の間で許可したものは、32件です。

内訳は、判断基準2号の4m以上の農道等に接道したものは5件。判断基準3号の（1）の水路挟みによるものが23件。判断基準3号の（2）の1の、4m未満の通路に接道する住宅の増改築が4件でした。以上です。

[議長] ありがとうございました。それでは、議案第3号について、先ほどの説明について何か質問等ありますでしょうか。

[委員] 水路挟みとはどのような状況を示しているのでしょうか。

[議長] 倉敷市内にはたくさんの用水路があると思いますが、用水路の幅が1mを超える場合、本来、建築物を計画する上で、道路が敷地に接道しなければならないこととなっているが、敷地が幅1mをこえる水路を挟んで道路に接する場合、許可を得る必要があります。

[委員] P25の基準適用条項について、2つの条項が該当するようだが、文字が消えている。件数としてはどちらで計上しているのでしょうか。

[事務局] 大変失礼しました。消えている箇所は判断基準3号の（1）になります。この許可については、判断基準3号の（2）の1及び判断基準3号の（1）が適用されており、件数としては判断基準3号の（2）の1で計上していますので、先ほどの許可件数については、修正はありません。

[議長] 特にご意見がないようでしたら議案第3号について、了承してよろしいでしょうか。

（委員一同承認）

[議長] それでは、議案第3号の報告を了承します。

[議長] ほかに何かありますか。ないようですので、本日の建築審査会の議事はこれで終了とします。ありがとうございました。

6. 閉会

[司会] これをもちまして、本日の建築審査会を閉会させていただきます。ありがとうございました。

承認書

(建築審査会)

平成29年2月14日に開催されました平成28年度第2回倉敷市建築審査会の議事録の内容について承認します。

平成29年2月17日

署名人

倉敷市建築審査会 会長

堂下泰廣 印

倉敷市建築審査会 委員

加藤清次 印