

# 平成29年度（第2回）倉敷市建築審査会 議事要録

平成30年1月22日 10:00～11:30

倉敷市役所 7階 701会議室

(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】田中部長，仁科次長

【事務局】遠藤課長，平垣主幹，小幡主幹，松尾係長，山本主任，生水技師

【傍聴人】0名

## 1. 開会

[司会] では，ただいまから，平成29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。

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，現在，5名の委員の方にご出席を頂いたということで，過半数以上のご出席を頂きましたので，「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57ページまでの資料を付けさせて頂いております。それでは，会議のほうに移りたいと思います。始めに，建築部長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

[建築部長] （挨拶）

## 3 議事

[司会] 続きまして，議案第1号に進みたいと思います。

ここからの議事進行は，会長へお任せ致しますので，よろしく申し上げます。

[議長] 皆様改めまして，本年もよろしくお願ひいたします。年度末でお忙しい中，さらに本日は寒い中ご参集いただきましてありがとうございます。それでは，議事に進む前に，「倉敷市

建築審査会運営要領」第4条の規定により、会議録には、内容確認という意味で、会長と1名以上の出席委員の署名・捺印をお願いしております。そのため、会議録署名委員を会議毎に決めています。よって、今回の会議録署名委員を指名したいと思います。  
今回は、竹下委員をお願いしたいと思います。竹下委員お願いします。

[竹下委員] (了承)

[議長] それでは、事務局より議案第1号、建築基準法第55条第3項第2号許可（倉敷市立茶屋町小学校・茶屋町東幼稚園複合施設）について説明をお願いいたします。

○議案第1号 建築基準法第55条第3項第2号許可（倉敷市立茶屋町小学校・茶屋町東幼稚園複合施設）について（諮問）

[事務局] それでは、まず諮問書を朗読いたします。資料は1ページになります。

～諮問書朗読～

詳しい内容につきましては、担当より説明いたします。

[事務局] 資料は3ページになります。それでは、議案第1号 建築基準法第55条第3項第2号許可 倉敷市立茶屋町小学校・茶屋町東幼稚園複合施設の増築について説明させていただきます。まず、平成29年12月20日付けで提出されました申請理由書を一部省略し朗読させていただきます。

倉敷市立茶屋町小学校屋内運動場・茶屋町東幼稚園園舎複合施設における建築基準法第55条第3項第2号の規定による許可申請理由について。当小学校の児童数は、年々増加の一途をたどり、今年度は1,312人となっており、市内最大、県内でも有数のマンモス校となっております。この児童数増加による教室不足を補うため、平成26年度に4階建ての校舎を建設しました。1,300人を超える児童が体育科の活動を行うには1つの屋内運動場だけでは十分な体育授業の確保が困難な状況であり、児童の教育活動の充実を図るうえで、屋内運動場建設整備は急務となっております。また、当幼稚園は、平成27年度から3歳児保育を実施しており、今年度の園児数は169人となっております。今後も園児数の増加が想定され、保育室の不足

は深刻な状況であります。こうした状況の中、分離校・分離園の設立といった選択も考えられますが、学区の市街地内には小学校を運営できるだけの広大な敷地がないこともあり、分離校の設立は非常に困難であります。また、幼稚園に関しても適正な土地取得が困難な状況のため、現敷地内に新たな複合施設の建設を計画したものです。小学校の屋内運動場を単独で運動場内に建設する選択もありましたが、運動場のスペースを減ずることも教育活動に支障をきたすため、1階を保育室等、2階を屋内運動場とした複合施設で計画しました。1階の保育室等の天井高さは2.8mとし、屋内運動場のアリーナの高さは児童がクラブ活動で行うバドミントンで8mを確保する必要があったため、建築物の最高高さは14.75mとなっております。配置計画にあたっては、保育室といった性質上、幼稚園の既存園舎と密に繋がる必要があるため、近接させた配置としておりますが、建物を可能な限り南側に配置することにより、近隣に日影部分が増大しないように計画しております。また、屋根形状は高さを抑えるために緩やかな勾配の寄棟形状とし近隣への影響を配慮しております。

建築基準法では第一種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度は10mと定められていますが、先に述べた理由により、やむを得ず高さの限度を超える必要があるため、許可の申請を行うものです。

まず、建築基準法第55条第3項第2号の許可制度について説明いたします。建築基準法第55条第1項の規定では、用途地域が、「第一種低層住居専用地域」又は「第二種低層住居専用地域」内での、建築物の高さは10m又は特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるものについては12mと定められています。しかしながら、同条第3項の規定により、「敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物」や「学校その他の建築物」については、一定の要件を満たし、特定行政庁が建築審査会の同意を得え、許可した場合は、10mを超えた建築物を建築することができとなっております。

今回の申請は、建築物の用途が「小学校・幼稚園」であり、同項第2号に規定する「学校その他の建築物」に該当し、その用途がやむを得ないと認められるため、この建築計画を許可することについて、建築審査会の同意を求めるものです。

次に、申請概要ですが、

(申請者住所氏名) 倉敷市西中新田640番地 倉敷市長 伊東 香織

(申請場所) 倉敷市茶屋町早沖字壱番442番, 445番2, 451番, 454番

(申請内容) 第一種低層住居専用地域内において、高さ10mを超える

小学校・幼稚園複合施設の増築。

次に建築物概要になります。

(用途地域) 第1種低層住居専用地域, 第1種住居地域  
(敷地面積) 28,722.28㎡ (主要用途) 小学校・幼稚園 (申請棟数) 4棟  
(構造) 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造  
(申請建築面積) 993.74㎡, (申請延べ面積) 1576.74㎡  
(建蔽率) 28.14%, (容積率) 55.07% となります。

次に申請場所ですが、JR瀬戸大橋線 JR茶屋町駅の北東に位置します。当該敷地の用途地域は第1種低層住居専用地域 (容積率:100% 建蔽率:50%)、第1種住居地域 (容積率:200% 建蔽率:60%) の2つの用途地域からなります。

これは、申請位置図を拡大したものです。赤枠部分が申請場所になります。

配置図になります。今回申請となる建物は、赤く着色している部分になります。申請建物の北側は幼稚園の既存園舎、西側には小学校の既存校舎等、南側には小学校の既存屋内運動場やプールがあります。雨水・汚水の排水ですが、雨水は敷地内側溝を経由して、南側の用水に放流し、汚水は敷地内の下水管を経由し、下水の本管に接続します。

これは、申請建物周辺を拡大した配置図になります。同じく着色部が申請建物で、申請棟数は4棟になります。申請建物①は、小学校・幼稚園複合施設で、この建物が今回、法に規定する建築物の高さ10mを超えるものです。申請建物②は、荷卸し場申請建物③及び④は、渡り廊下になります。

これは、小学校・幼稚園複合施設の1階、2階平面図になります。1階に保育室、フリールーム、便所、2階にはアリーナ(屋内運動場)となっています。赤で着色している部分は、幼稚園のエリア、青で着色している部分は小学校のエリアとなっています。続いて、2階上部平面図及び屋根伏図になります。

次に、矩計図になります。申請理由にもありましたが、アリーナの有効高さ8m、保育室の有効高さ2.8mになります。この複合施設の最高高さは14.75mになります。よって、建築物の高さは10mを超えるため、許可が必要になります。これは、立面図になります。

これは、日影図になります。建築基準法第56条の2第1項の規定により、用途地域と建築物の高さ・階数により、冬至日の午前8時から午後4時の間に、敷地境界から5mを超える範囲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。

今回の申請場所の用途地域は、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域にまたがりますので、敷地境界線からの水平距離が5m超から10m以内の範囲における日影時間は4時間と5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は2.5時間と3時間になります。ですが、対象の建築物は、第一種低層住居専用地域に建築されていますので、敷地境界線からの水平距離が5m超から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は2.5時間で検討しています。緑色が敷地境界線から10mライン、紫色が敷地境界線から5mライン、赤いラインが2.5時間以上日影となるライン、青いラインが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ライン内に4時間ラインが収まっていることが条件となります。審査した結果、いずれも建築基準法に定める規制ライン内に収めております。

最後に、許可の判断ですが、まず、建築基準法第55条第3項第2号の規定により、該当となる建築物は、「学校その他の建築物」であることについては、当該申請建物の用途は、「小学校・幼稚園複合施設」であるため要件を満たしております。

次に、同号の規定により、やむを得ない理由があることについては、当該申請建物は、「小学校・幼稚園複合施設」であり、1階を保育室等、2階を屋内運動場とした複合施設を計画しており、1階の保育室等の天井高さは2.8m、2階の屋内運動場アリーナの高さは児童がクラブ活動で行うバドミントンで8mを確保する必要があるため、その用途によってやむを得ないと認められます。

次に、住居の環境を害するおそれがないことについては、当該申請建物は、建築基準法第56条の2第1項の規定に基づく、日影の規制に適合しており、また雨水・汚水の排水が適正に処理されていることから、住居の環境を害するおそれがないと判断しました。

以上のことから、申請建物は、建築物の高さ14.75mで、法で規定する第一種低層住居専用地域内での高さ10mを超えていますが、学校その他の建築物に該当し、その用途によってやむを得ないと認められますので、許可したいと考えております。ご審議の程よろしく願います。

[議長] ありがとうございます。では、議案第1号について何か質問はありますか。

用途、日影など、いろいろ説明がありましたが、何かわかりにくい点などありませんでしたか。

[委員] 今回の建築場所についてですが、もともとは何が建っていたのでしょうか。

[事務局] 現在は幼稚園の運動場の一部です。現在は幼稚園の運動場のトラックは東西方向に配置されていますが、配置図のように南北方向に移動します。現在の幼稚園南部分の敷地を整備し、運動場の一部として利用する計画となっています。既存の体育館の近くであること、また幼稚園の既存の園舎からの接続を考え、この位置が最も適切と考えられます。

[委員] ちなみに、小学校の仮設校舎があった場所は既に取り払われているのでしょうか。配置について教えてもらえますか。

[事務局] 仮設校舎は小学校の敷地の運動場側に建っていましたが、運動場が手狭になったこともあり、平成24年に古い屋内運動場を壊し、そこに4階建ての校舎を立てました。

[委員] 屋内運動場については、2つあったもののうち新しいものを残して、古いものを壊したということですか。

[事務局] はい。2つの屋内運動場のうち昭和63年頃に建てられたものを残して、古いものを壊したのですが、1300人を超える生徒が入りきらず、体育の授業もままならないとのことで、新たな屋内運動場が必要となりました。本来は小学校の屋内運動場ということで運動場側に設置することも検討したのですが、生徒数に対する運動場のスペースの確保も必要であるため、やむを得ずこの位置での複合施設という形になったようです。

[議長] この小学校は県内でも有数のマンモス校です。昔はよく学校を分割して、新たに分校を作ったりしていましたが、最近では中々難しいようですね。

[委員] 土地の制限が多くなってくるんですね。幼稚園と小学校の複合施設というは、最近ではよくあるのでしょうか。

[事務局] 最近ではよくあるようです。

[議長] よろしいでしょうか。他に何かございませんか。それでは、当該申請は、建築基準法第55条第3項第2号に規定する、学校その他の建築物に該当し、その用途によってやむを得ないと認められますので、原案通り同意としてよろしいか。

**【委員一同承認】**

[議長] では、第1号議案について「同意」することとします。

続いて、議案第2号 建築基準法第43条第1項ただし書許可（公益財団法人 岡山県環境保全事業団）について説明してください。

○議案第2号 建築基準法第43条第1項ただし書許可（公益財団法人 岡山県環境保全事業団）について（諮問）

[事務局] それでは、まず諮問書を朗読いたします。資料は13ページになります。

～諮問書朗読～

詳しい内容につきましては、担当より説明いたします。

[事務局] それでは、議案第2号 建築基準法第43条第1項ただし書許可 公益財団法人 岡山県環境保全事業団 倉庫及び試験室の増築について説明いたします。資料は15ページになります。まずは、平成29年12月22日に提出された申請理由書を朗読いたします。

公益財団法人岡山県環境保全事業団は、岡山県内において環境保全のための各種事業を展開し、県民の健康で文化的な生活の確保に寄与することを目的に昭和49年に設立され、昭和54年から倉敷市水島地区において廃棄物の埋め立て処分事業を開始しました。約40年にわたり事業を推進する中で、近年の県内廃棄物排出業者のリサイクル志向に応えるとともに、限りある公共関与最終処分場の継続的利用を図ることにより、廃棄物の適正処理を一層推進するとともに、生活環境の保全と県内産業の健全な発展に貢献することを目的とする資源化事業の開始を検討することとなりました。これにあたり、当該資源化事業を円滑に推進するため、この度小型試験機を設置し、試験を行うこととしました。しかしながら、当該小型試験機を設置するための倉庫の建築予定地は、私有地（JFEスチール(株)）を隔てた場所であるため、建築基準法第43条で規定される接道が確保できません。よって、JFEスチール(株)製鉄所内通路、当団が岡山県から借用している通路を建築基準法第43条1項ただし書による通路として取り扱っていただきたく許可申請しました。

それでは、議案第2号 建築基準法第43条第1項ただし書許可 「公益社団法人 岡山県環境保全事業団 倉庫及び試験室の増築」について説明させていただきます。

建築基準法第43条の規定では、『建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならない。』と規定されております。緑字で示しております、「道路」とは、幅員4m以上の道路法による道路、開発道路、位置指定道路等及び道路後退を要する2項道路等の同法第42条

に規定する道路をいいます。これらの道路に建築物の敷地は2 m以上接しなければなりません  
が、建築物の敷地が、法第4 2条に規定する道路に接道できない場合、ただし書において『そ  
の敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物  
で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を  
得て許可したものについては、この限りではない。』と規定されているため、特定行政庁であ  
る本市がこれらの事項に関して、支障がないと認め、本建築審査会において同意を頂ければ、  
例外的に許可をすることができます。

また、このただし書の許可の基準については、赤字で示す「国土交通省令で定める基準」と  
して、建築基準法施行規則第1 0条の2の2各号のいずれかに掲げるもの、と規定されていま  
す。なお、建築基準法施行規則については、以降「省令」と省略させていただきます。

第1号では、その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること。

第2号では、その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する幅員4 m以上の道に、2 m  
以上接すること。

第3号では、その敷地がその建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全  
等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接する  
こと。とされています。

この省令第1 0条の2の2第1号から第3号に規定されております基準に基づき、本市では、  
許可に際しての判断について必要な事項を定め、適正な法の運用を図ることを目的として、「  
倉敷市建築基準法第4 3条第1項ただし書許可基準」を定めております。資料P5 2に添付して  
おります。なお、この基準については、岡山県内の統一基準となっており、基準策定時には、  
本建築審査会の承認も受けているものでございます。今回の許可申請の計画は、『国有地にJFE  
スチールが占有する高梁川左岸管理道路』『JFEスチールが管理する敷地内道路』及び『岡山県  
が所有する管理通路』の建築基準法第4 2条に規定する道路に該当しない道に当該建築物の敷  
地が接道し、倉庫及び試験室を増築するため、省令第1 0条の2の2第2号及び第3号の規定  
に適合する必要性がありますので、倉敷市建築基準法第4 3条第1項ただし書許可基準第3の  
判断基準2号及び判断基準3号（3）の規定に適合することが許可の要件となります。

まず、「判断基準2号」の許可要件ですが、

- ① 公共の用に供する道は農道、林道、河川管理道路、港湾道路など公的機関が管理してい  
る道であること。

- ② 当該道の管理者から承諾が得られること。
- ③ 当該道が建築基準法第42条第1項第1号道路であると見なしたとき、これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。
- ④ 敷地内の雨水、汚水等の排水処理が行えること。

これらすべてに適合する建築物であることが許可要件となります。

また、「判断基準3号(3)」についてですが、その他公共・公益施設などの建築物で、その特性(用途、規模、位置、及び構造)に応じ総合的に検討し、交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する 通路にその敷地が有効に接する建築物であることが、許可要件であり、これら2つの判断基準に適合する必要があります。

次に、申請概要ですが、

(申請者住所氏名) 公益財団法人 岡山県環境保全事業団 理事長 坂井 俊英

(申請場所) 倉敷市水島川崎通1丁目18番

(申請内容) 建築基準法第42条に規定する道路に該当しない道に建築物の敷地が接道し、倉庫及び試験室を増築することです。

関連許可等として、前回、新築時に同じく建築基準法第43条第1項ただし書許可を受けております。許可番号は第H20許可倉敷000005号、許可日は平成20年5月2日です。

次に建築物概要になります。

(申請場所) 倉敷市水島川崎通1丁目18番

(用途地域) 工業専用地域 (敷地面積) 57,000.00㎡

(主要用途) 産業廃棄物処理施設 (申請棟数) 1棟 (構造) 鉄骨造

(申請建築面積) 63.77㎡ (申請延べ面積) 63.77㎡

(建蔽率) 11.83%, (容積率) 11.74% となります。

次に申請地ですが、水島臨海工業地帯のJFEスチール西日本製鉄所(倉敷地区)の南側に位置しています。

続いて、申請地に至る通路ですが、黄土色で示す国道430号線から、水色で示す市道水島川崎通11号線を経由し、JFEスチール西日本製鉄所構内への製鉄所西門から進入します。そこから、『国有地にJFEスチールが占有する高梁川左岸管理道路』、『JFEスチールが管理する敷地内道路』、『岡山県有地敷地内専用通路』を通過して、申請地に至ります。なお、判断基準2号

に規定する「道」の対象部分は、赤色で示す『国有地にJFEスチールが占有する高梁川左岸管理道路』，緑色で示す『岡山県有地敷地内専用通路』，判断基準3号（3）に規定する「通路」の対象部分は紫色で示す『JFEスチールが管理する敷地内道路』となります。これが，申請地までの道及び通路の拡大図及び現地写真になります。

次に配置図になります。赤色が申請建物で，青色が既存建物になります。敷地の西側に幅員7.0mの「岡山県有地敷地内専用通路」（灰色）があり，これが敷地の接する通路になります。また，敷地内北側（うす緑色）には幅11.0m以上の通路があります。

これは今回新築する建物①の倉庫及び試験場の平面図，立面図です。鉄骨造平屋建て，延べ面積：63.77㎡，最高高さは4.23mです。

続いて雨水排水についてですが，敷地内の雨水は，水色で示す敷地内側溝を経由し，西側は高梁川へ，南側は海へ放流します。なお，西側隣接地の側溝使用については，承諾を得ていません。汚水排水については，黄土色で示す浄化槽で水処理後，敷地内側溝等を経由し，高梁川及び海へ放流します。なお，今回の申請建物は，汚水の排出はありません。

次に許可の判断ですが，判断基準2号はその敷地が，建築基準法の道に該当しない，幅員4m以上の農道その他これに類する公共の用に供する道路に2m以上接することで許可するものです。それぞれの要件について，まず，(1)の「公共の用に供する道は農道，林道，河川管理道路，港湾道路など公的機関が管理している道であること。」及び(2)の「当該道の管理者から承諾が得られること。」は，「道」は，国有地にJFEスチールが占有する高梁川左岸管理道路及び岡山県が所有する管理道であり，土地所有者の国土交通省 中国地方整備局岡山河川事務所，占有者のJFEスチール(株)及び岡山県承諾済みとなっております。次に，(3)の「当該道が建築基準法第42条第1項第1号道路であると見なしたとき，これを前提として適用される建築基準関係規定を満たす建築物であること。」については，審査の結果，建築基準関係規定に適合しております。次に，(4)の「敷地内の雨水，汚水等の排水処理が行えること。」については，審査の結果，敷地内の雨水・汚水等，適切に排水処理がなされる計画となっております。以上のことから，判断基準2号に該当する建築物に適合しております。

次に判断基準3号は，その敷地が，その建築物の用途，規模，位置及び構造に応じ，避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって，道路に通ずるものに有効に接することで許可するもので，この判断基準3号の内（3）に該当する当該申請については，「その他公共・公益施設などの建築物で，その特性（用途，規模，位置及び構造）に応

じ総合的に検討し、交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効に接する建築物。」であることにより許可するものです。まず、(1)の「その他公共・公益施設などの建築物であること」については、当該施設は、廃棄物について埋立処分・中間処理等を行うため、岡山県、県内5市（岡山市・倉敷市・備前市・玉野市・笠岡市）、企業、企業組合が出資し、操業している施設です。次に(2)の「交通上、安全上、防火上、衛生上の目的を達する性能を有する通路にその敷地が有効（2m以上）に接すること。」については、当該申請建築物の敷地は幅員7m以上のJEFスチール（株）が所有する敷地内道路に7m接道しております。また、交通上は敷地に至る通路は7m以上の幅員を有し、かつ舗装整備されており、産業廃棄物等の大型運搬車両の通行に支障がなく、交通上支障がないと認められ、安全上は、敷地は幅員7mの通路に避難上有効に接しており、災害時の避難や消防活動上、支障がないものと認められ、防火上は、建蔽率は11.83%であり、防火上有効な空地を有しており、北側の幅員11m以上の通路は延焼遮断帯として有効であり、防火上支障がないと認められます。

次に、衛生上は、幅員7mの通路により、敷地及び建築物への採光、通風が確保されており、敷地内から排水される汚水、雨水の処理も適切に行われるものです。よって、衛生上支障がないと認められます。以上のことから、判断基準3号（3）に該当する建築物に適合しております。

よって、当該申請における計画は、判断基準2号及び判断基準3号(3)に規定する建築物に適合することから、建築基準法施行規則第10条の2の2第2号及び第3号に定める基準に適合する建築物であり、この敷地に接する通路は、幅員4メートル以上の農道その他これに類する公共の用に供する道及び当該建築物の用途、規模、位置及び構造に応じた、避難及び通行の安全等の目的を達する十分な幅員を有する通路で構成し、建築基準法第42条に規定する道路に通ずるものであり、その敷地が当該通路に有効に接していることから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、許可したいと考えております。ご審議の程よろしく申し上げます。

[議長] ありがとうございます。議案第2号について何か質問はありますか。

[委員] 許可の検討にあたって、施行規則第10条の2の2の第2号、第3号の両方について両方検討されていますが、その必要はあるのでしょうか。

[事務局] 20・21ページをご覧いただきたいのですが、「申請地に至る通路」図中の紫色で示すのはJFEスチールの敷地内通路です。まず赤色で示すのは国有地、緑色で示すのが県有地になります。よって赤色と緑色は公共の通路に該当し「判断基準2」、紫で示す通路は私有地であるため「判断基準3」が適用となります。したがって両号での許可が必要となります。

[委員] わかりました。本来は第2号か第3号、どちらかを満たせばよいはずなので、どちらも満たす必要があるのかと思ひまして。

[事務局] 第2号はあくまで「公共が管理する道」ということが条件となっております。よって、JFEの管理道には適用できないため第3号で対応しており、2つの許可が必要となりました。

[委員] 3号は、公共の道という括りが無い、それ以外のものを検討する際の基準、と考えてよろしいですか。

[事務局] はい。

[委員] 申請建物は倉庫と試験室で、小型試験機を設置すると言われていましたが、もう少し具体的に、倉庫はどういった用途で使うものなのか、小型試験機とはどういうものなのか説明してください。

[事務局] 申請建物は平面図における右側部分が試験室、左側部分は自家用倉庫、一般的な倉庫として利用するようです。試験室については、理由書の記載の通り「再資源化を円滑に進めるための試験機」の設置スペースを確保するため、建物を増築する必要があった、とのこと。

[事務局] 小型試験機については、この施設自体が産業廃棄物処理施設であるため、廃棄物の処理にあたり、試験的に小さな処理機器を設置し、実際に処理してみるものです。試験機と言えど実際に処理を行える機器であるため、産業廃棄物処理施設の処理品目の追加に該当するか否か確認したところ、この試験機の処理能力が廃掃法で定める産業廃棄物処理施設の基準以下であり、当該処理品目の追加には該当しません。よって建築基準法第51条許可は不要であります。

小さい試験機で実際に処理試験を行い、その結果に基づき、ゆくゆくは新たな処理事業として実用化をめざす、という目的のため、今回倉庫と試験室を増築する計画を立てた、とのこと。

[委員] 倉庫もそのためものですか。他にも利用するのですか。

[事務局] もちろん、既存の資材等も置きますので、両方の目的で使用します。

[委員] 火災・防災上問題はありますか。火をつかうようなことはありませんか。

[事務局] それは問題なく対応できます。

[議長] 他にありませんか。

[委員] すみませんがもう一つだけ。敷地内に入るため、今までもこの通路を使っていると思いますが、この増築に伴い、運搬車の通行台数が増えるようなことはありますか。

[事務局] 運搬車の台数については、この増築に伴い増えることはありません。今既に搬入されているものの一部を使って試験を行うものであり、台数は変わりません。

[議長] 他に何かございませんか。それでは、当該申請は、建築基準法施行規則第10条の2の2第2号及び第3号の規定に基づく基準に適合する建築物であり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められますので、原案通り同意としてよろしいか。

**【委員一同承認】**

[議長] それでは第2号議案について「同意」することとします。

続いて、議案第3号 建築基準法第56条の2第1項ただし書許可（倉敷翠松高等学校）について説明してください。

○議案第3号 建築基準法第56条の2第1項ただし書許可（倉敷翠松高等学校）について（報告）

[事務局]資料は29～36ページになります。それでは、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、建築基準法第56条の2の条文になります。建築基準法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さ制限）の規定では、用途地域と建築物の高さ・階数により、冬至日の午前8時から午後4時の間に、敷地境界から5mを超える範囲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。なお、対象となる区域及び日影が生じる時間については、地方自治体が条例（岡山県建築物等の制限に関する条例）で指定することとなっています。このように、日影が一定時間以上生じさせないよう建築物の高さを制限していますが、例外的な措置として、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、この限りでないとされています。また、この規定は、同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、これらの建築物を一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。（日影の規制は敷地単位でかかります。）

次に、建築基準法の別表4になります。先ほど説明しました、地方自治体が条例で指定する「対象区域」と「日影時間」については、「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、「対象区域は、住居系の地域」・「日影時間は、(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、青枠の第一種住居地域・第二種中高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超から10m以内の範囲における日影時間は4時間と5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は2.5時間と3時間になります。）

次に、建築基準法第56条の2第1項ただし書許可制度について説明します。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「改築」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（国土交通省住宅局内建築基準法研究会編）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はないケース。

【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、「改築」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、「改築」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3号議案 建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可 倉敷翠松高等学

校 自転車置場改築について説明いたします。

始めに、概要を説明します。

(建物名) 倉敷翠松高等学校 (申請者住所) 倉敷市平田155

(氏名) 学校法人 片山学園 理事長 片山 泰行 (カヤマ ヤスキ)

(申請場所) 倉敷市平田155-1

(建物概要) 主要用途：高等学校（自転車置場の改築）

用途地域：第一種住居地域，第二種中高層住居専用地域

構造：鉄骨造 1階建て，高さ：2.25m， 申請棟数：3棟

敷地面積 : 18,001.85㎡ 申請建築面積： 105.84㎡

申請延べ面積： 140.70㎡

(許可番号，許可日) 許可番号：第H29建築許可倉敷市00062号，

許可日：平成29年11月7日 となります。

次に、申請地ですが、倉敷市平田に位置しています。用途地域は、第一種住居地域（容積率：200% 建ぺい率：60%）、第二種中高層住居専用地域（容積率：200% 建ぺい率：60%）で、当該敷地は2つの用途地域からなります。これは、位置図を拡大したものです。赤枠が申請場所の「倉敷翠松高等学校」になります

これは、配置図になります。北は画面右斜め上になります。水色で塗りつぶしたところが、今回の申請建物である「自転車置場」の3棟になります。これは、申請建物「自転車置場」の平面図，立面図，断面図になります。申請建物は、鉄骨造1階建て，最高高さ 2.25mです。床面積は、棟番号①が91.98㎡，②が34.02㎡，③が14.70㎡となり，申請の延べ面積は，140.70㎡となります。

これは改築前の日影図になります。今回の申請場所の用途地域は、第一種住居地域・第二種中高層住居専用地域にまたがりますが、対象の建築物は、第二種中高層住居専用地域ですので、先ほどの建築基準法の別表4により、敷地境界線からの水平距離が5m超から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超の範囲における日影時間は2.5時間で検討します。紫色が敷地境界線から10mライン，水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ライン内に4時間ラインが収まっていることが条件となります。

今回の申請敷地では、日影規制の規定施行以前からの既存建築物の日影が、10mの紫色の2.5時間ライン（青色の塗りつぶし部分2か所）と、5mの水色の4時間ライン（赤色の塗りつぶし部分1か所）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。

次に今回の申請による、改築後の日影図になります。その拡大した日影図です。青色と赤色の塗りつぶし部分が既存不適格部分ですが、自転車置き場改築が行われても、日影図の増加はありません。また、申請建物の日影は、制限を受ける建築物の高さ以下であるため、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「高等学校」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。

要件ア 「改築」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ていません。

要件イ 「改築」部分だけの日影を考えた場合は、日影規制に適合しています。

よって、今回の改築を行ったとしても、許可の目安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] ありがとうございます。議案第3号について、何か質問はありますか。

[委員] 今回のこの自転車置き場は新築ではなく、今あるものを建て直すということですか。

[事務局] はい。今と同じ位置に、同じように改築いたします。

[委員] 構造も同じですか。

[事務局] 同じです。

[委員] もう一点。敷地周囲の一般宅地は西側の方だけでしょうか。

[事務局] 敷地の北側はグラウンドで、東側は住宅地となっています。

[委員] 東側にある既存不適格の日影は、どなたかの近隣住宅にかかっているのですか。

[事務局] そうですね。この部分は住宅地の一部にかかっていると思われます。

[委員] ただ、この部分は既存の建物による日影なので、今回の申請には無関係と。

[事務局] そうですね。これによる影響ではないと。

[委員] 許可の判断のところで、今回は最初に説明のあった【ケース2】に該当するとのことですが、【ケース1】の要件にはあてはまらないのですか。敷地の北側は公共の空地だと思いますが。

[事務局] 全体的に考えて、【ケース2】の方が要件が厳しいこともあり、【ケース2】を採用しています。

[委員] 要件のイはどこで検討されているのですか。

[事務局] 日影時間は4mを超える建物について日影が発生すると考えます。今回の申請建物の高さは2.2mのため日影の規制の対象外であり、日影を生じさせていないと考えますので、要件のイを満たしています。

[委員] わかりました。

[委員] 確認なのですが、結局、既存の校舎が既に日影の要件において不適合であるところに、今までと同じ自転車置場を作り直すだけなので、今までと現状は何もかわらないということではよろしかったでしょうか。

[事務局] はい。その通りです。

[議長] よろしいでしょうか。それでは議案第3号の報告について了承いたします。

続いて、議案第4号 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ください。

#### ○議案第4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] それでは引き続き、議案第4号 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。資料は43ページになります。建築基準法第43条第1項ただし書き許可の判断基準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29年10月1日～平成29年12月31日までに許可したもので、

4 1 件でございます。内訳は、判断基準 2 号の 4 m 以上の農道等に接道したものは 1 件でした。次に、判断基準 3 号の (1) の水路挟みによるものは 3 7 件でした。最後に、判断基準 3 号の (2) の 1 の幅員 4 m 未満の通路に接する住宅の増改築が 3 件でした。以上です。

[議長] 議案第 4 号について何か質問はありますか。

それでは、議案第 4 号の報告を了承いたします。

## ○ その他

[議長] では次に、その他としまして、昨年の 10 月 26 日から 27 日に北海道札幌市で開催された「全国建築審査会長会議」に、私と随行として、事務局の小幡主幹が出席しました。内容の報告を簡単にさせていただきます。

今回の会場は札幌市の京王プラザホテルというところでした。内容としては、事務局からの報告、国交省からの建築行政の近況報告、そして全国審査会協議会での表彰などがありました。また、今回の会議のテーマの「伝統的建造物群をはじめとする歴史的建造物など、地域資源の活用に向けた建築審査会の役割」としてパネルディスカッションがありました。そして、審査請求関連報告と大規模災害の被害・復興状況の報告がありました。翌日は現地研修会として、開拓使工業局の木造建築と構造補強技術について視察を行いました。

全国から審査会長をはじめ、行政関係者、国交省関係者、北海道副知事、札幌市長など、合計 420 名ほどの出席がありました。建築行政の近況としましては、築 30 年以上の建物が全体の 5 割を占めるという状況により空き家が増加し、周辺にも悪影響を与えているという現状を踏まえ、既存ストックとしての空き家の活用、それに伴う空き家の改修、老人ホームや児童福祉施設への用途変更といった事例について報告がありました。

昨年発生した糸魚川の大規模火災等に関する報告や、最近話題の民泊やアスベスト改修事業などに対する取り組みの報告もありました。特に今回の会議テーマでもある「伝統的建造物群をはじめとする歴史的建造物など、地域資源の活用に向けた建築審査会の役割」については貴重な報告がありました。パネルディスカッションの内容としては、主に重要文化財とならないような古民家や酒蔵などの歴史的建造物の保存と活用の円滑化が検討されており、建築審査会として、文化財建造物だけでなく築後数十年が経過しているような歴史的な建物についても、地域資源を積極的に保存・活用するために、建築基準法の適用除外を活用していく必要がある

のでは、ということで、文化財保護条例その他保護条例に基づく同意事例を参考に、歴史的建築物の保存に向けて審査会の役割を考えていくという内容でした。

他には、糸魚川火災の状況については、防火地域の指定はあったものの、特に木造建築の密集している地域で、最大瞬間風速24mを超えるような強風により飛び火が広がったとのことでした。その中でも、法的に対応しているものは燃え残っていたようですが、基本的にはほぼ全ての建築物が焼失してしまったそうで、今後このような大規模火災に対し、どのような対策を行うべきか検討されている、とのことでした。

翌日の視察では、北海道大学の農学部内に移築・保存されている、クラーク博士が提唱された大農園構想に基づいて建てられた木造の畜舎などを見学いたしました。この建物はバルーンフレームという、2×4のもととなったような比較的簡単な組み立て型の構造のものですが、残念ながら北海道という環境条件等により普及はしなかったようです。もう一つ、植物園の中の骨組みをむき出しにした“ハーフティンバー”の擬洋風の建築物も見学いたしました。倉敷の美観地区の中にもこういった擬洋風の建築物は色々ありますが、北海道という土地柄か、若干ワイルドな印象を受けました。以上で報告を終わります。

#### 4 閉会

[司会] ありがとうございます。以上をもちまして、本日の議事は終了になります。

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す。

承認書

(建築審査会)

平成30年1月22日に開催されました平成29年度第1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30年 2月 7日

署 名 人

倉敷市建築審査会 会長

堂下 泰廣 

倉敷市建築審査会 委員

竹下 浩 