

## 令和2年度（第1回）倉敷市建築審査会 議事要録

令和2年10月1日 15:00～16:30

倉敷市役所 7階 701会議室

(出席者)

【審査会委員】竹下会長（議長），安達委員，坂本委員，吉田委員，松岡委員，  
齋藤委員，工藤委員

【建築部】仁科部長

【事務局】遠藤次長（司会），應本主幹，山倉係長，山本主任，生水技師，  
伊藤技師，清水会計年度任用職員

【傍聴人】0名

### 1. 開会

[司会] では、ただいまから、令和2年度第1回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、7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」，次に委員名簿，その後は両面コピーで中央下にページを記載していますが，1ページから102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。宜しくお願いします。

### 2 挨拶

[建築部長] （部長挨拶）

### 3 事務局等紹介

[司会] それでは、今年度の建築部及び事務局の職員を紹介します。

(事務局紹介)

どうぞ、よろしくお願いします。

[司会] 引き続き、第26期倉敷市建築審査会委員の皆様を名簿の順番でご紹介させていただきます。

(委員紹介)

以上の7名です。委員の皆様には、今期も何卒宜しくお願い申し上げます。

#### 4 倉敷市建築審査会について

[司会] 続きまして、倉敷市建築審査会について、事務局より説明させていただきます。

[事務局] それでは、倉敷市建築審査会について、説明させていただきます。

資料は1ページになりますが、建築審査会は建築基準法（以下「法」といいます。）第78条の規定に基づき、法に規定する許可等の同意、審査請求に対する裁決についての議決等を行うため設置されるものです。

次に建築審査会委員の構成は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生、行政の分野から市長に任命されたものとなっており、委員数は、資料3ページに添付しております、倉敷市建築審査会条例の第2条第1項の規定により、7人となっております。

次に、委員の任期ですが、倉敷市建築審査会条例第2条第2項の規定により2年となっております。

次に、資料5ページになります、建築審査会の開催ですが、定例で年2回 平日の9時～17時の間、開催月は6～11月の期間に1回、12～3月の期間に1回、会議時間は1～3時間程度でございます。定例以外に、案件により臨時で開催する場合があります。

また、委員報酬は、「特別職の職員で非常勤のものの報酬および費用弁償に関する条例」により、1回7,100円（税込）となっております。

なお、建築審査会の主な審議内容や運営要領につきましては、時間の都合上割愛させていただきますので、配布しております資料にてご確認ください。以上で倉敷市建築審査会の説明を終わります。

#### 5 議事

[司会] それでは、議事に移りたいと思いますが、議事に入る前に、第1号議案の議事進行につ

いて報告させていただきます。本来であれば、会長が議長として、議事進行するところですが、第26期倉敷市建築審査会の会長が決まっていないことから、議案第1号の議事進行につきましては、私、遠藤が行い、議案第2号から互選されました会長に議事進行をお願いしたいと思いますので、ご了承ください。では、議事に進みたいと思います。

### ○議案第1号 建築審査会会長、会長代理の改選について

[司会] 議案第1号 第26期倉敷市建築審査会 会長・会長代理互選についてですが、資料の2枚目に添付しております、委員名簿をご覧ください。第26期倉敷市建築審査会委員につきましては、この一覧のとおりとなっております、令和2年8月1日付けで、委員に就任していただいております。

建築基準法第81条第1項では「建築審査会に会長を置く。会長は、委員が互選する。」と規定されております。また、同条第3項では「会長に事故があるときは、委員のうちからあらかじめ互選された者が、その職務を代理する。」と規定されておりますので、新たに会長と会長代理の選出をお願い致します。

[委員] では、発言してよろしいでしょうか。長きにわたり委員をされ、また前期では会長代理を務めてくださった竹下委員に、これまでの経験を活かして会長になっていただけたらどうかと思いますが、いかがでしょうか。また、会長代理については、長年、法律分野を担当されてきた安達委員に会長代理になっていただけたらどうかと思いますが、いかがでしょうか。

(竹下委員・安達委員承諾、一同了承)

[司会] ありがとうございます。それでは、代表して竹下会長に、ご就任のご挨拶をお願いいたします。

[会長] (会長挨拶)

[司会] ありがとうございます。竹下会長、安達会長代理よろしく申し上げます。

続きまして、議案第2号に進みたいと思いますが、ここからの議事進行は、互選されました竹下会長へお任せ致しますので、よろしく申し上げます。

では、竹下会長には、会長席にご着席いただき議事の進行をお願いいたします。安達会長代理も、会長代理席への移動をお願いいたします。

[議長] それでは、次の議事に進みます前に、「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、工藤委員をお願いしたいと思います。工藤委員お願いします。

[工藤委員] (了承)

[議長] 次に、本日の建築審査会の公開又は非公開の決定についてでございますが、「倉敷市審議会等の会議の公開に関する要綱」第3条第1項において「会議は原則として公開とする。」となっておりますが、「同要綱第3条第1項ただし書」において、「倉敷市情報公開条例第7条各号に掲げる情報を取り扱うときは、会議の全部または一部を公開しないことができる。」となっております。

つきましては、本日の議案第2号については、建築基準法第94条第1項の規定による不服申立てにかかる裁決審議であることから、倉敷市情報公開条例第7条に該当すると判断し、議案第2号のみ「非公開」にしようと思いますが、委員の皆様、いかがでしょうか。

[各委員] (異議なし)

[議長] 議案第2号につきましては、非公開といたします。

#### ○第2号 建築基準法第94条第1項審査請求の申立てについて (非公開)

#### ○第3号 建築基準法第48条第9項ただし書許可について (諮問)

[議長] 次に、事務局より議案第3号について説明して下さい。

[事務局] それでは、第3号議案についてご説明いたします。

資料37ページをお開きください。

建築基準法第48条の規定には、用途地域における『建築物の用途規制』があります。

今回の申請地は、第48条第9項の「近隣商業地域」になっており、

原動機を使用する作業場でその床面積の合計が150㎡を超えるものは建築できません。

しかし、例外的に特定行政庁が認めたとえ、建築審査会の同意を得て許可をすれば建築できることになっています。

なお、建築審査会の同意を得るには、あらかじめ、申請敷地周囲の、利害関係者の意見を聞くよ

うに法で定められており、その内容を建築審査会に報告をすることになっています。

建築基準法第48条の用途規制の許可の目安についてですが、公正かつ公平性を確保するため、次のとおりとしています。

①原則、一段階上の用途地域内での用途制限までに計画用途が納まっていることとするが、それ以上の用途緩和は都市全体から見た場合の立地の妥当性及び近隣の環境条件又は利便性への影響を検討したうえで、建替え等配慮すべき事情のある場合のみとする。

② 主要幹線に接した敷地であること。

③ 周辺への影響（配置，排水，大気，騒音，振動等。）を考慮した計画であること。

としています。

次に用途制限の段階を表に示したものです。今回計画地の用途地域は、赤枠の『近隣商業地域』ですが、本件の建築基準法上の用途は「原動機を使用する作業場」に該当し、その床面積が150㎡を超えるため、青枠の『準工業地域』より下に示された地域でなければ、建築することはできません。よって今回の申請は2段階上の用途地域となりますが、例外的に建築審査会の同意を得て許可をすれば、建築できることになっています。建築基準法第48条の許可制度の説明は以上です。

続きまして資料34ページに添付しております諮問書の朗読をいたします。

建築基準法第48条第9項ただし書許可について（諮問）

このことについて、建築基準法第48条第9項ただし書の規定に基づき、特定行政庁として近隣商業地域の利便性を害するおそれがなく、住宅地の環境を害するおそれがないと認めて、建築を許可したいので、建築基準法第48条第15項の規定に基づき、建築審査会の同意を求めます。

令和2年10月1日 特定行政庁 倉敷市長 伊 東 香 織

1 申請者の住所・氏名

倉敷市玉島八島1510番地1 晴れの国岡山農業協同組合 代表理事組合長 石我 均

2 申請場所：倉敷市船穂町船穂字四ツ家2906番1 以下の地番は省略します。

3 建築物の概要

用途：作業場， 構造：鉄骨造・平屋建て

規模 建築面積：1921.1㎡，延べ面積：1961.2㎡

4 許可相当とする理由

近隣商業地域の利便性を害するおそれがなく、住宅地の環境を害するおそれがないと認められる。

続きまして、資料41ページをお開き下さい。申請理由であります但ここでは、簡略して説明させていただきます。なお、原文は資料の35ページに添付しております。

倉敷市船穂町内にあるJA晴れの国岡山船穂フルーツフラワーセンターは、昭和41年にブドウの集荷所として新築されました。この施設は、船穂町の特産品であるマスカット、スイートピーを扱っており、その中でも岡山の誇るマスカット・オブ・アレキサンドリアにおいては、県内生産の半数を占める出荷を行う選果場であります。

近年のブドウ生産の発展により既存施設が手狭になったため、敷地拡張を行い、新しく建て替える計画に至りましたが、この地区は昭和48年に近隣商業地域に指定されたため、現在は「原動機を使用する作業場で、その床面積が150㎡を超えるもの」の建築は認められていません。

しかし、今後も地域に貢献する船穂町中心の選果場として、この土地での建て替えを望んでおります。

なお、建て替えに伴う近隣環境への影響について分析調査を行った結果、建て替え前後で大きな変化はみられませんでした。また、昭和41年当初から現在に至るまで近隣住民との間に大きなトラブルもなく、今回の建て替えに対しても同意をいただいております。

以上のことから、建築基準法第48条第9項ただし書の規定による許可を申請いたします。

次に申請概要ですが、諮問書朗読と重複するため割愛します。

続きまして位置図ですが、申請地は船穂町船穂の赤丸で示した部分で、船穂町の中心地でございます。

続きましてこちらは、広域の位置図になります。赤色の旗のような形状をした部分が今回の申請地となります。また、その周囲の青色のゾーンにつきましては、後ほど説明しますが、敷地境界線から50mの線になり、この範囲内の所有者、管理者、居住者が利害関係者となります。敷地周辺の用途地域はご覧のとおりとなっております。

続きましてこちらは配置図でございます。画面右側の赤色の部分が今回の計画建物、左側のグレーの部分は既設建物です。計画建物完成後、既設建物は解体され、その後会議室棟が建設される予定と聞いております。

続きましてこちらは「選果場」の平面図になります。緑色の部分が作業場、茶色の部分が事務所エリア、水色が便所、ピンク色が資材置き場です。なお、近隣商業地域では建築できないとの条件がつく「原動機」については、緑色の作業場で使用される「自動梱包機」と「一部のベルトコンベア」とのことです。原動機の種類やその台数については、建替え前と同じものが使用されるとのことです。

続きましてこちらは立面図になります。

次に、利害関係者ですが、敷地境界線から50m以内の「土地所有者」などが利害関係者となります。今回の計画に関し、あらかじめ申請者が利害関係者に事業計画を説明し、計画について同意を頂いており、その同意率は100%となっています。なお、対象となる利害関係者は60名でした。

続きまして、公聴会の報告をいたします。

建築基準法の規定により、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて、公開による意見の聴取を 令和2年9月25日 午後2時から、船穂公民館にて行いました。

出席者は、利害関係者4名、申請者9名、行政関係者5名でした。

公聴会で利害関係者より出たご意見ですが、大きく分けて【騒音・振動】に関するもの【利便性】に関するもの【排水計画】に関するものがありました。これらのご意見とJA側からの回答を資料49ページにまとめておりますのでご確認ください。なお、事業計画を反対するようなご意見は特にございませんでした。

続きまして、先ほど公聴会でもご意見がありました、排水経路図になります。緑色が雨水経路、青色が汚水経路です。雨水は敷地内側溝を経由し南側用水路に放流、汚水は南側の公共下水へ接続します。なお、選果場から汚水が発生するような設備は、本施設にはありません。汚水及び雑排水は、便所と事務所から排出されるもののみでございます。

次に、周辺環境への影響についてですが、上から大気、臭気、騒音・振動、水質、景観性、についての検討結果を示していますが、ご覧の通り今回計画の建物から有害となるものはございません。そのうち騒音・振動についてですが、本計画に設置する設備は騒音規制法に係る特定施設の規模能力に該当しませんが、東側に隣接する住宅側に送風機や空調室外機を設置することから、騒音レベルを予測し、騒音規制法で規定する値以下となるよう計画しています。数値はご覧のとおり、基準値を下回ることを確認しております。

こちらは運行経路図でございます。まず青色の矢印が搬入車両である軽トラックの経路を示しております。次に紫色の矢印ですが、こちらは搬出車両で大型トラックとなります。搬出ルートは東側の船穂橋のルートと、南側の国道2号線のルートの2本です。なお、これら関係車両の運行経路については、既存の選果場から変更はないとのことです。敷地南側の県道の交通量に対する、当該施設関係車両の寄与率は3%程度と低く、また、本建替え計画による関係車両の増加はないことから、交通量増加の影響は殆どないものと考えます。右側に小さく示した図は敷地内での運行ルートになります。搬出入はいずれも敷地南側の県道より行い、敷地東側の位置指定道路

は使用しません。

こちらは色彩計画を示した透視図になります。配色はアイボリー系を基本としますが、外壁の一部に、船穂町の特産品であるマスカットをイメージしたものが使用されています。

こちらは日影図になります。検討の結果、建築基準法に定める規制ライン内に収まることを確認しております。

最後に、許可の判断についてですが、まず、①の「原則、一段階上の用途地域内での用途制限までに（それ以上の用途緩和は都市全体から見た場合の立地の妥当性及び近隣の環境条件又は利便性への影響を検討したうえで、建替え等配慮すべき事情のある場合のみ）に計画用途が納まっていること。については、本来、準工業地域内の用途制限で建築可能でございますが、本件は、線引き以前の昭和41年に新築された既設選果場の建替えであり、建て替え後も船穂町の中心にある選果場として、拠点性の向上につなげるべき施設であると考えられることより、都市全体から見た場合の立地の妥当性があり、また、近隣の環境や利便性への影響を検討した結果、「建替え等配慮すべき事情」に該当すると判断します。

次に、「② 主要幹線に接した敷地であること。」については、建築基準法第42条1項1号である南側の県道に接道しています。

次に、「③ 周辺への影響を考慮した計画であること。」については、適切に対策を検討されており、近隣環境を害するおそれはないと判断します。

以上のことから、本計画は、近隣商業地域における利便性を害するおそれがなく、住宅地の環境を害するおそれ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] 議案第3号について何か質問はありますか。

[議長] では、私から失礼します。許可の判断P.55ですが、建替えとのことですが、移転にはならないのですか。敷地としては変わっていると思いますが。

[事務局] 確かに敷地は若干拡張しております。ただ敷地全体としてみた場合、これは移転ではなく建替え相当でよいものと考えております。

[議長] 新築される土地は今どのような状態なのでしょうか。

[事務局] 今は農協の駐車場の部分と、一部敷地を拡張し造成しています。稼働しながらの改築になりますので、この既存の選果場を壊すということが現実的に不可能となります。そのためまずJAの敷地の中に新しい選果場を建築し、その後既設のものを壊す計画です。稼働を止めないと

いう点から、どうしてもこのような敷地内の建替えという計画となっています。一部敷地の拡張はありますが、そもそもこの敷地の拡張がなければ、許可の申請も不要となるものです。

こちらは先ほど話に出ました解体後の敷地の使用方法を示した配置図です。まだ確定ではありませんが、敷地東側が今回計画の新設建物で、西側の既設建物を解体し広く駐車場をとり、その北側に組合や地域の方が利用する会議室棟を造る予定とのことです。玉島北にある本店のほうは農協の合併に伴い手狭になったことから、こちらにも会議室棟が欲しいという要望があるとのことで、こちらに建てる計画となっているそうです。建築基準法上の話をすると、こちらは地域のための会議室ということで、用途上は可分となります。今回の申請建物の敷地は東側のこれだけで、西側部分は会議室棟の敷地ということになります。

[議長] ほかに何かありますでしょうか。それでは、議案第3号について、同意するということがよろしいでしょうか。

[議長] では、議案第3号について「同意」することとします。

#### ○第4号 建築基準法第44条第1項第2号許可について（諮問）

[議長] 次に、事務局より議案第4号について説明して下さい。

[事務局] 議案第4号について説明させていただきます。

議案第4号 建築基準法第44条第1項第2号許可、倉敷成人病センター路線バス停留所上屋（北側・南側）について、説明いたします。

まず、建築基準法第44条の規定についてご説明させていただきます。資料は60ページをご確認ください。建築基準法第44条では道路内の建築制限が規定されています。条文のとおり、本来、建築物や擁壁は道路内に建築・築造することはできません。ただし、同条1号から4号のいずれかに該当する建築物はその建築が認められており、今回は第2号の公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物に該当するため、その許可にあたり建築審査会の同意を求めるものです。

では、今回の議案について説明させていただきます。最初に資料の56、57ページに添付しております、諮問書の朗読をさせていただきます。まずは倉敷成人病センター路線バス停留所上屋（北側）についてです。

倉敷市建築審査会 会長様 建築基準法第44条第1項第2号許可について（諮問）

このことについて、次の建築物は、建築基準法第44条第1項第2号に規定する、公衆便所、巡查派出所その他これらに類する公益上必要な建築物に該当し、通行上支障がないと認められることから、建築を許可したいので、同号の規定に基づき、建築審査会の同意を求めます。令和2年10月1日 特定行政庁 倉敷市長 伊東香織。

#### 1 申請者の住所・氏名

岡山県岡山市北区大元駅前3番61号 下津井電鉄株式会社 代表取締役社長 永山 久人

岡山県倉敷市白楽町250番地 一般財団法人 倉敷成人病センター 代表理事 安藤 正明

#### 2 申請場所 倉敷市白楽町字広堀250番1地先道路

#### 3 許可概要

倉敷市道羽島四十瀬線の道路内（歩道部分）に設置する路線バス停留所上屋（北側）

構造：鉄骨造，延べ面積：12.95㎡

#### 4 許可相当とする理由

不特定多数の人が利用する公益上必要な施設であり、また通行上支障がないと認められる。続いて、路線バス停留所上屋（南側）についてですが、3の許可概要以外は（北側）と重複しますので、省略させていただきます。

#### 3 許可概要

倉敷市道羽島四十瀬線の道路内（歩道部分）に設置する路線バス停留所上屋（南側）

構造：鉄骨造，延べ面積：8.25㎡

続きまして、設置の理由であります但ここでは、簡略して説明させていただきます。なお、原文は資料の58ページに添付しております。

現在、倉敷成人病センターでは2021年2月稼働予定の新病院棟を建築中であり、病院駐車場への進入路である市道白楽町36号線、それと交差する市道羽島四十瀬線の交通量の増加が予想されています。このことから、当該交差点へ信号機の設置と横断歩道の移設が行われましたが、横断歩道から路線バス停留所を30m以上離す必要があるため、既設の路線バス停留所の移設と上屋の撤去を行いました。病院前のバス停留所では、高齢者、妊婦、乳幼児なども多く利用するため、雨風を防ぐための上屋は不可欠です。また、路線バス停留所上屋設置後の歩道の有効幅員は、現況で最も狭い部分の有効幅員以上とし、歩道の通行の妨げにならないよう配慮した計画としています。以上のことから、移設後の路線バス停留所への上屋設置の許可を申請します。

次に、許可概要ですが、先ほどの諮問書と重複しますので割愛させていただきます。

こちらは位置図です。申請場所は倉敷市白楽町になります。画面上部に赤い四角で示している

のが本申請位置で、上側の四角が北側、下が南側の路線バス停留所になります。用途地域は、いずれも近隣商業地域です。

ここからは、図面の説明になりますが、スクリーンで見えにくい場合は資料の65ページから73ページに添付しておりますのでご覧ください。

まずは、北側の路線バス停留所上屋についてです。東西に走る大きい道路が市道羽島四十瀬線、ピンクの丸で囲んでいる部分が信号機の新設と横断歩道の移設があった交差点です。図中青で示すのが、撤去された旧停留所と上屋が設置されていた位置です。今回、上屋を新設する新停留所の位置は赤で示しています。また、①②の写真は、現在のバス停留所の写真です。

続いて、配置詳細図です、オレンジ色で塗りつぶしてあるのが路線バス停留所上屋です。上屋設置に伴い、通行可能な歩道の有効幅員は、最も狭くなる袖壁部分で2.18mとなります。

これに対し、現況の花壇部分の有効幅員は2.14mであり、上屋新設部分の歩道は当然狭くなりますが、現況の最も狭い部分以上の幅員は確保されており、歩道の通行に配慮した計画となっています。

こちらが、路線バス停留所上屋（北側）の平面図及び立面図です。

続いてこちらは、北側から南に向かって路線バス停留所上屋（北側）を眺めた場合の完成予想図です。道路向かいに見えるのが、南側の路線バス停留所上屋です。

続いて、南側の路線バス停留所上屋についてです。北側と同様に、青で示すのが撤去された旧停留所と上屋が設置されていた位置、今回上屋を新設する新停留所の位置は赤で示しています。

続いて、配置詳細図です。オレンジ色で塗りつぶしてあるのが路線バス停留所上屋です。上屋設置に伴い、通行可能な歩道の有効幅員は、最も狭くなる袖壁部分で2.18mとなります。

これに対し現況の花壇部分の有効幅員は2.13mと、北側と同じく現況の最も狭い部分以上の幅員は確保されており、歩道の通行に配慮した計画となっています。

こちらが、南側の路線バス停留所上屋の平面図及び立面図です。

続いてこれは、南側から北に向かって路線バス停留所上屋（南側）を眺めた場合の完成予想図です。道路向かいに見えるのが、北側の路線バス停留所上屋です。

最後にまとめですが、「公益上必要」については、路線バス停留所上屋という不特定多数の人が利用する公益上必要な施設であると判断されます。なお、バス停留所上屋が建築基準法第44条ただし書き第2項に規定される「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物」に該当することは、昭和49年7月22日付けの例規で、国から示されています。

続いて「通行上支障がない」ことについては、路線バス停留所上屋新設部分の歩道の有効幅員は、現況で最も狭い部分の有効幅員以上とし、歩道の通行を妨げない計画としています。その他として、道路管理者・警察署・消防署に当該許可申請について照会を行い、いずれも特段「意見なし」との回答を得ています。

以上のことから、本計画は公益上必要な建築物かつ通行上支障がないものと認められるため、許可したいと考えております。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

[議長] 議案第4号について何か質問はありますか。

[委員] 今回は下津井電鉄等からの申請ですが、競合路線といいますか別のバス会社が利用することはあるのでしょうか。

[事務局] はい、別のバス会社も利用します。

[委員] この停留所を使用するのですか。別に許可申請が出てくるわけではないのですか。

[事務局] あくまで建築物としては下津井電鉄と倉敷成人病センターが建築し、停留所としては両備バスも利用する、ということになります。

[委員] 今回の申請は成人病センター前のバス停とのことですが、隣の商工会議所の前にもバス停留所があります。そちらにも上屋の設置といったことは考えられるのでしょうか。今回の許可がおりたら、同じようなものがどんどん建てられるのでしょうか。

[事務局] それはバス会社の方針によるものなので、そちらの考え次第かと思えます。今回は倉敷成人病センターの増築に伴い、警察からの指導で既設の停留所と上屋を移転せざるを得なくなったという経緯があります。

[委員] わかりました。

[議長] よろしいでしょうか。それでは、議案第4号について「同意」することとします。

#### ○第5号 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）

[議長] 次に、事務局より議案第5号について説明して下さい。

[事務局] それでは議案第5号の報告をさせていただきます。

議案第5号 建築基準法第56条の2、第1項ただし書き許可（倉敷市立上成小学校 児童ク

ラブ増築) について報告いたします。お手元の資料の74ページからになります。

この議案は、倉敷市立上成小学校に児童クラブを増築するため、許可申請がなされたものです。最初に「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」の説明をこちらのスクリーンで行いたいと思います。

始めに、日影の制限について説明します。建築基準法第56条の2で定められており、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、敷地境界から5mを超える範囲に、一定の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。しかし、ただし書きとして、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、平成30年9月25日の改正により、当該許可を受けた建築物で、政令で定める位置及び規模の範囲内において、増築、改築、移転する場合は許可が不要になりました。具体的に申し上げますと、以前に許可を受けた敷地の位置及び形状に変更が無く、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲の日影が増加しない場合になります。

次に、ただし書許可の目安を説明します。「建築基準法質疑応答集」により、例外許可が行えるケースがあります。例外許可は、次の2つのケースが示されています。

(1) 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

(2) 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

ア 「増改築」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

イ 「増改築」部分だけならば、日影規制に適合

以上の2ケースとなります。

次に、概要を説明します。

建物名：倉敷市立上成小学校児童クラブ2、3工事

申請者住所：倉敷市西中新田640番地、申請者氏名：倉敷市長 伊東 香織

申請場所：倉敷市玉島乙島6191-1他

(建物概要)

主要用途：小学校（児童クラブ棟の増築）、用途地域：第一種住居地域

構造：鉄骨造 2階建て、高さ：8.379m、申請棟数：1棟

敷地面積：15,138.22㎡、申請建築面積：157.75㎡、申請延べ面積：259.88㎡

許可番号：第 R1 建築許可倉敷市 0 0 0 5 5 号，許可日：令和 2 年 2 月 1 9 日です。

これは，位置図です申請の位置は，倉敷市玉島乙島になります。

これが，位置図を拡大したものです。赤枠が申請場所の「倉敷市立上成小学校」の敷地です。  
用途地域は，第一種住居地域です。

次に申請建物の説明をします。これは，増築後の配置図になります。画面上が北側になります。  
オレンジ色で塗りつぶしたところが，申請建物である児童クラブです。

これは，申請建物「児童クラブ」の平面図になります。申請建物は，鉄骨造・2階建て，最高高さ 8. 3 7 9 m です。申請の延べ面積は，2 5 9. 8 8 m<sup>2</sup>となります。

これは，申請建物「児童クラブ」の立面図になります。

これは増築前の日影図になります。

今回の申請場所の用途地域は，第一種住居地域ですので，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 5 m 超から 1 0 m 以内の範囲における日影時間は 5 時間，敷地境界線からの水平距離が 1 0 m 超えの範囲における日影時間は 3 時間で検討します。

紫色が敷地境界線から 1 0 m ライン，緑色が敷地境界線から 5 m ライン，青いラインが 3 時間以上日影となるライン，赤いラインが 5 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，紫色の 1 0 m ライン内に 3 時間ラインが収まっていること，緑色の 5 m ラインに 5 時間ラインが収まっていることが条件となります。図の既存建築物の日影が，5 m と 1 0 m ラインを超えています。

これは増築前の拡大した日影図です。

ピンク色の塗りつぶし部分が，緑色の 5 m ラインを超えて日影を生じさせている範囲です。また黄色の塗りつぶし部分が，紫色の 1 0 m ラインを超えて日影を生じさせている範囲です。

この部分が，既存不適格建築物の日影になります。

次に，今回の申請による増築後の日影図になります。オレンジ色の申請建物の日影は，全て敷地内に収まっており，適合しています。

これは増築後の拡大した日影図です。ピンク色と黄色の塗りつぶし部分が既存不適格建築物の日影ですが，先ほどの増築前から日影図の増加はありません。

以上により，今回の許可の判断としては，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」の敷地での申請に該当します。

また，(2)の『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，次のア・イいずれも満たし，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，先ほどの説明の

とおり、許可要件を満たしています。よって、今回の増築を行ったとしても、許可の基準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、倉敷市建築審査会同意一括処理基準の第2、第3により、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。

以上が、議案第5号 建築基準法第56条の2第1項ただし書き許可の報告になります。

[議長] 議案第5号について何か質問はありますか。

[議長] よろしいでしょうか。それでは、議案第5号の報告を了承します。

### ○第6号 建築基準法第43条第2項第2号許可について（報告）

[議長] では次に、事務局より議案第6号について説明してください。

[事務局] 議案第6号「倉敷市建築基準法第43条第2項第2号許可」について、報告をさせていただきます。それでは、資料の88ページをご覧ください。

この報告は、建築基準法 第43条第2項第2号の規定による接道の許可で、許可基準を「倉敷市建築基準法第43条第2項第1号認定及び第2号許可基準」に定めています。この許可は、建築審査会の同意を得る必要がありますが、倉敷市建築審査会同意一括処理基準 第2 一括処理の方法により、許可判断基準2号の（1）、2号の（2）、3号の（1）の1については、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。これに基づいて、許可した件数を報告します。期間は、「令和2年1月18日～令和2年8月31日」までに許可したもので、許可件数は、52件になります。報告の一覧については、お手持ちの資料96から102ページに添付しています。

次に、報告の内訳を説明いたします。

まず、許可判断基準2号の（1）の敷地が幅員4m以上の農道等に2m以上接道したものは4件でした。

次に、許可判断基準2号の（2）の敷地と道路との間に河川等があるものは、33件でした。

次に、許可判断基準3号の（1）の1の幅員4m未満の通路に接する住宅の増改築が15件でした。

各判断基準の詳細は、お手持ちの資料93から95ページに添付しています。これで、議案第6号の報告は以上になります。ありがとうございました。

[議長] 議案第6号について何か質問はありますか。

[議長] よろしいでしょうか。それでは、議案第6号の報告を了承します。議事は以上です。

## 6 その他

[議長] 続きまして、次第の6番目、その他としまして、「中国ブロック建築審査会長会議」についてですが、本来であれば5月に岡山市にて開催される予定でしたが、今年度はコロナウィルスの影響により書面開催となりましたのでご報告いたします。なお、来年度の開催地は鳥取県の予定とのことです。

[議長] ほかに何かありますか。特に無いようですので、令和2年度 第1回倉敷市建築審査会はこれで終了とします。では事務局へお返しします。

## 7 閉会

[司会]

それでは、本当に本日はありがとうございました。今回は審査請求ということで、緊急にお集まりいただいたということもあります。どうもありがとうございました。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)

令和2年10月1日に開催されました令和2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。

令和2年10月23日

署名人

倉敷市建築審査会 会長

竹下浩子 

倉敷市建築審査会 委員

工藤幸子 