

平成29年度第1回岡山県建築審査会 議事録

- 1 開催日時 平成30年3月19日（月）10：00～11：35
- 2 場 所 ピュアリティまきび
- 3 出席者 委員7名中6名出席
溝渕順子委員、新谷雅之委員、山崎雅弘委員、樋口輝久委員、
佐々木純子委員、小野恵子委員
（委員名簿順）

4 議 事

【報告案件】

建築基準法第43条第1項ただし書許可（敷地と道路との関係）

- ・49件（平成28年6月1日から平成30年1月31日まで）

建築基準法第3条第1項第三号指定（適用の除外）事例の紹介

- ・旧吹屋小学校の保存修理工事進捗状況

【その他】

建築基準法改正の動向

5 議 事 録

【事務局】

平成29年度第1回岡山県建築審査会の議事に入りたいと思います。

議事の進行は、会長にお願いしたいと存じます。

【会長】

それでは、報告案件の建築基準法第43条第1項ただし書許可（敷地と道路との関係）について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】

資料1の1ページをご覧ください。

今回の報告案件ですが、岡山県建築審査会への諮問案件のうち、軽微なもの、通例的なものについては、円滑な事務処理を行うことを目的として、岡山県建築審査会同意一括処理基準で一括処理できる範囲を定めておりますが、一括処理を適用するものは、会長の専決同意を得た後に許可するものとし、直近に開催される建築審査会で報告するものとしております。

今回の建築審査会は、平成28年6月1日から平成30年1月31日の間に、一括処理を行い、許可したものの報告を行うもので、一括処理案件は2ページをご覧ください。

岡山県建築審査会・一括処理案件一覧表として、判断基準2号の4メートル農道の案件が9件、判断基準3号の(1)の水路ばさみの案件が29件、判断基準3号の(2)の1の住宅建替の案件が11件の、合計49件となっております。

説明は以上となります。

【会長】

ありがとうございました。今の事務局の説明につきまして、何かご質問・ご意見はございませんか。

(意見なし)

では、本議題の報告を終了します。

次に、建築基準法第3条第1項第三号指定(適用の除外)事例の紹介として、旧吹屋小学校の保存修理工事進捗状況について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】

資料2をご覧ください。

旧吹屋小学校につきましては、平成26年度第2回の建築審査会において、建築基準法第3条第1項第三号の指定の同意をいただいた案件になります。

1ページは、建築基準法第3条第1項第三号の概要を示しております。1の制度概要ですが、建築基準法では、法の施行又は適用の際現に存する建築物には適用しないとされております。しかしながら、既存の建築物であっても増改築や用途変更などを行う場合には、原則として現行法が適用されるが、古くから存在する建築物の多くが、現行基準とはかけ離れたつくりであるため、現行基準を適用すると、古い部分の多くは改修が必要となり、歴史的・文化的な特性が損なわれる可能性があります。国宝や国指定重要文化財等の文化財は、貴重な文化遺産であり、建築基準法の規制をそのまま適用することが、必ずしも適当であるとはいえないことから、建築基準法の適用が除外されております。これら以外の歴史的建築物は、地方公共団体による指定文化財など、条例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もので、建築審査会の同意を得て指定したのものについては、同様に適用除外することとされております。

2に関係条文の抜粋を掲載しておりますが、こちらの第3条第1項第一号及び第二号が、国宝や国の重要文化財といったもので、吹屋小学校は、第三号に該当するもので、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って、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したのものとして、適用除外した事

例になります。

次に旧吹屋小学校の具体的な内容ですが、2 ページからの資料は、平成26年度第2回建築審査会でお諮りしたときの資料です。1の建物概要ですが、所在地は、高梁市成羽町吹屋で、本館とその両側の東校舎・西校舎いずれも明治時代の建築物です。更にいずれも県の重要文化財に指定された木造の校舎です。

2の校舎の活用ですが、吹屋の町並みの裏手にある旧吹屋小学校は平成24年3月の廃校までは、現役で国内最古の木造校舎であり、明治中後期における小学校建築の建築史において高い価値を有している県の指定重要文化財です。高梁市では、吹屋全体を、町並み保存地区、点在する鉱山関係の施設、山や川といった豊かな自然とが相互に関連し合い、ひとつのまとまりを持った「まち全体ミュージアム」とし、その中心施設として校舎の保存修理及び利活用を行う予定としています。校舎の活用については、「学びの拠点」を活用基本方針とし、中核機能として「吹屋学の拠点機能」、「博物館・資料館の機能」及び「学びを中心とする交流体験機能」の3つを持たせる計画です。現在改修工事中ですが、平成27年度に着手し、平成31年度までの5年間の計画となっています。

3 ページは、活用後の計画図で、1階のギャラリーは、元は屋内運動場であった場所で、同様に西校舎の集会室は体育館であった場所、2階の元は講堂であった部分を多目的スペースとして活用するといった計画となっています。

4 ページの付議理由ですが、学校用途の建築物を活用基本方針に沿った建築物に修復及び利活用するにあたり、建築基準法をそのまま適用すると不適合が生じますが、文化財のような保存活用が要求される建築物については、文化的価値を損なわないように活用する必要があることから、法適用除外の指定を付議したものです。以下は、先ほど説明した法規定の概要です。

同ページ4の建築審査会における審査事項ですが、建築審査会での同意基準については、平成26年4月1日付け国住指第1号の法第3条第1項第三号の手続きを円滑に進めるための国の技術的助言で、地域における歴史的建築物の実情や要望、歴史的建築物の保存活用や構造安全性に詳しい者等の意見を十分踏まえて対応することとされており、5ページの(1)条例で定められた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こと、(2)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に配慮されていること、(3)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に配慮されていること、(4)在館者の避難安全性の確保に配慮されていることといった項目について、審査するとされております。

各項目の指定理由ですが、(1)条例で定められた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ことについては、旧吹屋小学校は、岡山県指定重要文化財であるため、岡山県文化財保護条例において、現状変更の規制及び保存の

ための措置が規定されており、今回の活用計画は、岡山県文化財課も了解済みの内容が示されたものです。（２）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に配慮されていることについてですが、耐震補強は、実状に近い柔床構造の３次元疑似立体モデルにより限界耐力計算を行い、最低限必要な補強量を確保できるよう計画とされています。耐震補強計画については、平成26年度第１回岡山県建築審査会において事前に報告されており、その後、歴史的建築物の構造安全性に詳しい者の意見を聞くため、一般社団法人岡山県建築士会の「岡山県歴史的建造物委員会」に諮り、その結果として妥当である旨の結論を得ているものです。具体的な内容としては、屋根の荷重を軽減するため、棧瓦土葺を空葺に変更することや、収容人員を限定することで積載荷重を軽減して検討すること、元々土壁であった部分に、６ページの挿絵のような小舞とパネルとを一体化することで構造強度を持たせた荒壁パネルで耐震補強するといった計画となっています。なお、概ね本館と東校舎・西校舎同じような内容で補強する計画となっています。６ページの（３）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に配慮されていることについてですが、現状で建築基準法に適合していない関連項目として、外壁及び軒裏で敷地境界や周囲の建物から一定距離の範囲内である延焼のおそれのある部分の防火構造、規定面積以内ごとに防火上有効な構造の防火壁による区画、小屋裏の隔壁及び内装仕上げの防火性能等があるが、見え隠れとなる小屋裏隔壁については、今回の修復工事において可能な限り適合させこととしています。また、消防機関とは協議済みであり、消防設備として、自動火災報知設備、消火器及び消防機関へ通報する火災通報設備を設置すると共に消防計画を作成し提出しています。さらに、高梁市において策定する予定である保存活用計画において、裸火の使用の禁止、建物内の禁煙措置、暖房器具及びその燃料の管理方法等の詳細を規定する計画となっています。（４）在館者の避難安全性の確保に配慮されていることについてですが、現状で建築基準法に適合していない関連項目として、階段の勾配、排煙設備及び非常用照明装置が設置されていないこと等がありますが、このうち非常用照明装置については今回の修復工事において設置することとしています。指定建築物の活用用途は集会場等であり、通常より避難安全性を必要とする就寝の用に供するようなものではないことや、その建物形状から、１階部分については、避難経路も単純であり外部への開放性からも、屋外への避難は比較的容易であることから、避難に時間を要する本館の２階部分については、多数の利用者が予想される場合には、誘導員の配置とともに、一定数の人数制限を行うこと等を、防火計画と同様に保存活用計画において検討する計画となっております。

添付資料として、図面や17ページからは現況写真として外観・内観の写真を付

けておりますが、ご覧のとおり、木造で漆喰壁の昔ながらの木造校舎になっています。27ページには、先ほど紹介した国からの技術的助言を付けています。30ページからは、建築審査会付議時点での耐震補強計画について、構造安全性に詳しい者として、岡山県建築士会の岡山県歴史的建造物委員会からの回答を付けていますが、32ページに記載のあるとおり、耐震補強計画については、妥当と考えるとの回答をいただいておりますが、所見にもあるとおり、実施設計段階で更に検討を行うこととしております。構造については、まずは既存を解体しながら、現状の柱や梁の木材の状況を確認し、元々想定していた内容と現状とに食い違いがある部分については、その都度計画を見直しながら進めている状況です。43ページからが、小屋裏隔壁についてですが、木造の建築物で一定程度の広い空間は、延焼防止を目的に、小屋裏部分に延焼を区画する隔壁を設けることが規定されており、東校舎と西校舎について、44ページ、45ページの位置に隔壁を設ける計画となっています。46ページからは、非常用照明についてですが、避難時、停電時の避難通路の照度を確保するため、黒い丸の位置に非常用照明を設置する計画となっています。

48 ページが、現在の進捗状況ですが、2 の保存修理委員会について、保存修理及び整備について検討を行うために設置された委員会であり、解体調査結果に基づき、工事内容を再検討しています。委員長に、歴史意匠を専門とする奈良女子大学研究員教授の藤田委員、副委員長に吹屋町町並み保存会副会長の戸田委員など、計6名の委員により構成されています。建築基準法の適用除外について、建築審査会の同意を受ける際に、高梁市が岡山県歴史的建造物委員会に専門的な意見を聞きましたが、その構造委員を務めていた香川大学工学部准教授の宮本先生が、この保存修理委員会の委員としても委嘱されています。調査により把握した建築履歴及び部材の状態を基に、この委員会で工事内容を再検討し、現時点では、意匠的には昭和25年頃の状態に復元する計画とされています。3の現地の進捗状況ですが、既存建物の解体が完了し、基礎コンクリートが完成したところです。また、既存の部材の状態や詳細な工事履歴の調査を進めながら、必要に応じて工事内容の再検討を行っており、具体的には、管柱と想定していたものが通し柱であったことや、実際に構造体に使用されている木材の強度を確認した結果を基に、耐震補強計画を見直し、保存修理委員会の了解を得て、工事が進められています。今後も復元・補強工事と並行して、意匠復元の詳細について、この委員会で協議しながら進めることとなっています。49 ページからが、工事の進捗の写真ですが、まずは、既存を解体して部材の状態を確認し、これまでどのような工事を経て現状に至ったかを詳細に確認し、最終的には昭和25年頃の姿に復元するために、調査と並行して工事が進められているところです。51 ページが、今現在の

工事状況となっております。工事は平成32年3月末までの工期となっております。

52 ページからの資料が、既存の状態を確認し、再度構造検討を行った結果になります。53 ページが、補強壁配置図ですが、赤やピンクなどの壁の部分が荒壁パネルという補強を目的とした壁を入れる部分ですが、かなりの箇所を補強する計画となっております。1階の物入や事務室などの青い壁が、鉄骨で補強する壁の部分で、55 ページの詳細図のような鉄骨の補強を壁の中に入れる予定です。53 ページの青や緑の範囲が、床面や屋根面を構造用合板による補強を行う部分を示しています。54 ページの軸組図の色を付けた箇所を荒壁パネルで補強する計画になっていきます。補強した箇所が表面に現れて文化財的な価値を損なうことのないように可能な限り配慮しつつ、必要な補強量を確保するために、これだけの補強が必要となっております。

旧吹屋小学校の報告は以上になりますが、関連する情報としまして、津山市の事例になりますが、城東重要伝統的建造物群保存地区内にある国重要文化財である苅田家に隣接する江戸末期の町家4棟「苅田家付属町家群」を、地域の活性化と観光振興に資することを目的に、宿泊施設と事務所として整備するため、3月15日に津山市建築審査会にて、法第3条第1項第三号の規定による法適用除外の指定の同意を受けておりますので、情報提供させていただきます。

以上で説明を終わります。

【会長】

今の事務局の説明につきまして、何かご質問・ご意見はございませんか。

【委員】

今から発言することは、建築指導課の問題というよりは、将来的に管理をする者の問題になりますが、5 ページに2階部分は収容人員200人程度とするとの記載があります。ここで200人のイベントをするとは考えづらいですが、この文言が、資料に書かれている以上は、このことを将来的にきちんと管理運営団体に申し送りをして、管理運営者として、収容人員200人とすることを使用者に徹底する必要があります。万が一、事故が起きた場合、恐らくそのときの主たるポイントになるのは、建築基準法を適用除外する以上は、万が一にも建築関係で事故が起きないようにという趣旨だと思う。工事の部分は、県の方でコントロールできると思うが、使用者の方にいかに徹底するかということに、将来的に管理責任に問われる可能性がある。老婆心ながら、収容人員200人ということがこの資料に載っている以上は、将来的にこれをきちんと引き継いでいく必要があることを申し上げている。あるいは、この人数が増えても構わないとい

う工事を追加するのではあれば、その時には、以前は200人であったけれども、専門家の意見を聞いて、例えば、250名までは可能となったというような文言をきちんと残し、尚且つ、将来的には、使用者側に対し、200人以上は安全性が保てないために避けることといったことを使用規約などに明記してもらうか、あるいは、使用人数200人ということをごどこかにきちんと明示するのか。要は、空文化しないように、県として管理する際に注意してほしい。この部分だけは、県が後から管理できないので、使用者側に伝わるようにした方が安全かなと考えました。このように、古い建物を有効に活用しようとするときには、意識して県の中での引き継ぎ漏れがないようにはしていただきたい。

【事務局】

吹屋小学校は、基本的には高梁市が工事して運営していく前提となっております。この建築審査会の同意を経て、建築基準法は適用除外されましたが、引き続き、高梁市の中に吹屋小学校の保存修理委員会が設置されており、継続して審議をしております。その委員会に我々もメンバーとして加わっており、高梁市が今後管理団体を決定する中で、当然適用除外とした前提である定員200名という条件を明記して管理されるように意見してまいります。

【委員】

管理団体と契約するときにラインマーカー1本引くことでもよいので、200人ということが契約の段階で徹底されるよう、県の方でも注意しておく必要がある。老婆心ながらお話をさせていただいた。

【会長】

では、この件はこれでよろしいでしょうか。

(意見なし)

では、本議題の報告を終了します。

次に、その他案件として、建築基準法改正の動向について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】

資料3の建築基準法改正の動向ですが、先般3月に閣議決定された改正建築基準法の概要について説明します。

1ページの資料は、当該ページの末尾に記載の今後の建築基準制度のあり方に

ついて「既存建築ストックの有効活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応並びに建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保の総合的推進に向けて」（第三次答申）を参考に、作成しております。

一つ目の既存建築ストックの有効活用に向けた建築行政についてですが、近年、既存建築物の活用に伴う改修工事は増加しており、主に事務所や一戸建ての住宅を保育所や老人ホーム等の児童福祉施設等に転用する事例が多く見られます。用途変更の際には現行基準の一部が遡及適用されるなどの現状を鑑み、遡及適用される防耐火規制について、規模・用途に応じた規制及び要求される防耐火性能を合理化するとともに、既存不適格について、段階的・計画的な改修による不適合状態の解消を認める制度が導入されます。また、小規模な建築物に係る用途変更の手続きを簡素化するという大きく3つの内容の改正があります。

次に二つ目の一時的な建築・利用ニーズへの対応についてですが、災害時の応急仮設住宅や復旧・復興時に一時的に福祉施設・医療施設などが必要となる課題に対応するため、既存建築物を一時的に他の用途に用途変更する場合、仮設建築物と同様に扱う制度が導入されます。また、従前、仮設興行場などについては、特定行政庁の許可により、1年以内の期間で建築可能でしたが、オリンピックなどにおいて、仮設建築物がプレ大会やテストイベント時から設置され、1年を超えて存続する可能性を踏まえ、特別な事情により存続期間が通常より長くなる場合は、建築審査会の同意を得た上で、許可により存続可能とする仕組みを導入するという改正です。

三つ目に、安全性及び良好な市街地環境の確保に向けた建築行政についてですが、既存不適格建築物の所有者等に対する特定行政庁による対応として、従来の勧告・命令に加え、指導・助言を位置付けるものです。また、平成28年12月に発生した新潟県糸魚川市の火災を受け、延焼防止性能の高い建築物への建替え等を進めるため、防火地域及び準防火地域内で、建築物の壁・柱に木材を用いる場合であっても、外殻の防耐火性能の確保により、耐火建築物・準耐火建築物と同等の延焼防止性能の技術的基準が整備されます。また、その際の建蔽率を10%緩和するものです。接道規制に係る法第43条ただし書許可及び用途規制に係る法第48条ただし書許可について、これまでの蓄積した実績をもとに一定のルール化できるものは、建築審査会の同意を要しない制度が導入されます。また、近年、特殊建築物としての規制に係る共同住宅と同等の規模の長屋が、路地状・袋路状の敷地において計画され、避難上・消火上の課題が発生している状況を鑑み、袋路状敷地等に係る地方公共団体の条例による規制の付加が可能となります。さらに、日影規制に係る法第56条の2ただし書許可について、既に許可を受けた建築物の増築等における日影が変わらない場合の手続き及び建築審査会の同意を合理化するものになります。

以上が、建築審査会に係る改正の概要になります。次のページは、改正建築基準法の内容を一覧で示したものです。説明は以上です。

【会長】

今の事務局の説明につきまして、何かご質問・ご意見はございませんか。

(意見なし)

ないようでしたら、本議題の報告を終了します。

その他の議題がありましたらここで審議したいと思いますが、何かございますか。

(意見なし)

では、以上で本日の議事は終了とさせていただきます。