

## 平成26年度第1回岡山県建築審査会 議事録

- 1 開催日時 平成26年10月6日（月） 14:00～15:15
- 2 場 所 ピュアリティまきび
- 3 出席者 委員7名中4名出席  
新谷雅之委員、樋口輝久委員、草加二三子委員、石川敬子委員  
（委員名簿順）

### 4 議 事

#### 【付議案件】

- (1) 建築基準法第44条第1項ただし書第二号許可（道路内の建築制限）  
・高梁市長近藤隆則が、「道路内に公衆便所」を建築することについて

#### 【報告案件】

- (2) 建築基準法第3条第1項第三号指定予定の案件説明  
・高梁市長近藤隆則が、県の重要文化財「旧吹屋小学校」の用途を変更し活用することについて
- (3) 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）  
・27件（平成25年9月1日から平成26年8月31日まで）

### 5 議 事 録

#### 【事務局】

定刻になりましたので、ただいまから、平成26年度第1回岡山県建築審査会を開催させていただきます。

会議の成立についてですが、「岡山県建築審査会条例第3条第1項」に「審査会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。」旨の定めがございます。本日は吉岡委員、川口委員及び岩本委員が所用のため欠席されておりますが、4名の委員が出席されていますので、会議は成立いたします。

続いて議事に入りますが、以降の進行は会長にお願いいたします。

#### 【会長】

まず、本審査会の公開・非公開について決定したいと思います。

岡山県建築審査会運営要領第6条が（会議の公開）の規定でございまして、この条文は平成21年度第2回審査会において了承をいただき、平成22年4月1日から施行しているものです。また、岡山県の「審議会等の設置及び運営等に関する指針」の6（1）に公開基準、6（5）に会議資料及び会議録の公開の規定がございます。

今回の建築審査会は、この公開基準に照らし合わせて非公開とすべき内容ではないため、公開することとし、また、会議資料及び会議録を県のホームページに掲載することとしてよろしいでしょうか。

(意見なし)

それでは、本審査会は公開することとします。

次に、議事録署名人の指名についてであります、「岡山県建築審査会運営要領第5条第2項の規定」により、会長以外にもう1名の議事録の署名人を決める必要があります。

名簿の順番で議事録署名委員をお願いしていますが、今回は樋口委員にお願いしましたので、本日は草加委員にお願いします。

それでは議事に入ります。付議案件(1)について、事務局から説明をお願いします。

### 【事務局】

資料1の表紙をめくっていただいて1ページの岡山県建築審査会審査事項の表をご覧ください。

まず、審査事項であります、高梁市長近藤隆則が、「道路内に公衆便所」を建築することについてです。

適用条文は、建築基準法第44条第1項ただし書き第二号(道路内の建築制限)、です。通常、建築物等は道路内に建築することはできませんが、公益上必要な建築物で特定行政庁が通行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のものについては、適用されないこととなっておりますので、当審査会にお諮りしております。

申請者住所・氏名は、高梁市松原通2043番地・高梁市長近藤隆則、敷地の地番は、高梁市旭町1225-5の一部、1225-7です。

次に申請建築物についてですが、現在、備中高梁駅及び周辺では各種整備計画が進められております。資料の4ページ、5ページをご覧ください。

整備計画の内容としては、1つ目として、既存の東西連絡道を活用した駅の橋上化工事です。5ページの赤色の建物が新設する駅舎で、ピンク色の部分が既存の東西連絡道の延伸部分及び新たに設けられる階段、エスカレーター及びEV等の昇降施設になります。今回の申請建築物は、このピンク色の下部に設けられる公衆便所となります。2つ目として、駅東側ロータリーの整備です。資料5ページでは、下が東、上が西となります。3つ目として、駅西側ロータリーの整備です。以上3つの整備計画については、今年度末までに完成予定です。

図面だと分かりづらいので写真等で確認しますと、14ページをご覧ください。現在の駅周辺の写真ですが、写真④、⑤が既存の東西連絡道になります。続いて15ページが、完成後のイメージパースですが、右下の視野②において東西連絡道の下に木製ルーバーがありますが、この裏側が公衆便所の入口になります。

次に申請理由についてですが、資料1ページの建築審査会審査事項の表にお戻り下さい。当該公衆便所は、先程の整備計画の一環として備中高梁駅、駅前広場及びバス停を利用する市民のために設置する公益上必要な建築物であり、また、周辺建物との関係を考えて道路内である現在の計画位置が望ましいことから許可

申請があったものです。

次に敷地の周辺状況についてですが、資料6ページをご覧ください。図面中心から少し右にある赤い太線で囲まれた部分が今回の計画敷地ですが、都市計画区域内の商業地域で準防火地域に指定されています。

また、資料7ページの航空写真をご覧ください。敷地は備中高梁駅の西側にあり、鉄道敷や店舗、住宅に囲まれています。

道路の状況については、資料9ページをご覧ください。配置図になりますが、図面の上方が方角としては西になります。青色で囲まれた部分が今回の申請敷地であり、高梁市道「高梁駅柿木町線」となります。つまり申請敷地はすべて高梁市道内です。

最後に、申請を認める理由についてですが、まず、資料2ページをご覧ください。今回の適用条文、建築基準法第44条になります。第1項で「建築物又は敷地を造成するための擁壁は、道路内に、又は道路に突き出して建築し、又は築造してはならない。」とあり、ただし書きで、「次の各号のいずれかに該当する建築物についてはこの限りでない。」とされています。

今回適用するのはアンダーラインを引いている第二号で、「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で特定行政庁が通行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」の部分です。

この条文から許可条件は、「公益上必要な建築物であること」及び「通行上支障がないこと」の2点になります。

1つ目の公益上必要な建築物であるかどうかについては、今回の建物用途は条文上で例示されている公衆便所であるため問題無いと判断しました。

また2つ目の通行上支障がないことについては、資料10ページをご覧ください。平面図になりますが、赤線で囲った部分が公衆便所であり、公衆便所の前面に幅員4m以上の歩道が確保されています。視覚的には、先程見ていただいた、資料15ページのイメージパースでもご確認頂けるかと思えます。また、地元警察とも高梁市の方で協議済みであることから、通行上支障が無いと判断したものです。

以上により条文に合致すると判断し建築審査会にお諮りするものです。何卒、ご審議の程、よろしくお願いいたします。

#### 【会長】

ただ今、事務局から案件(1)の説明を頂きました。実際には道路内に公衆トイレだけが建つのではなく、駅舎が建って、その中に公衆トイレがあるということなんですが、この件について、何かご質問等はございますか。

#### 【委員】

基本的にはいいことだと思います。資料15ページの視野②から見たトイレ入口の前の格子状の目隠しは、10ページの設計図のどの辺りになるのでしょうか。

#### 【会長】

非常に薄くて見づらいのですが、多機能公衆トイレと、男子、女子公衆トイレとは、外からの入口は大きな一箇所、その前に非常に薄い点線、小さい四角が連続したものが見えないでしょうか。

**【委員】**

理解できました。外から男女が入るのが、丸見えになるのかと設計図で思っていたので、木製の目隠しがあるのは非常にいいと思います。多機能トイレは横開きですか。

**【事務局】**

13ページの平面詳細図を見ていただいた方がより分かりやすいかと思えます。こちらの図面では木のルーバーが濃いめに描かれています。多機能トイレ、男子トイレ、女子トイレは全て同じ入口から入りまして、それぞれ分かれていくような形になります。また、多機能トイレは引き戸になっています。

**【委員】**

トイレの件については、問題ないと思います。敷地を見ますと右側にエレベーターがありますが、これは審議する案件ではないのでしょうか。

**【事務局】**

通常、公共用歩廊、ペDESTリアンデッキについては、建築基準法第44条第4号で許可をすることになっており、その際に審査会の許可を得なければならないのですが、エレベーターに関しては、道路工作物として整理されており、今回は建築物とは見なしておりません。

**【委員】**

夏の松山踊りのお祭りの時には、お手洗いが混み合っ、人が道路にはみ出し、その時期は大変になるのではないかと思ったのですが、どのように考えられているのでしょうか。

**【事務局】**

予定としては、5ページの図面でピンク着色部分の右横の斜め斜線の四角があるところに、複合施設として、高梁市が図書館と店舗とバスセンターを兼ねた施設を計画しています。道を隔てたところには交番もつくる予定になっています。そういう整備をされる予定なので、便利になるのではないかと思います。

**【会長】**

よろしいようですので、本案件については同意したいと思います。

それでは、続きまして、報告案件（2）について、事務局から説明をお願いします。

## 【事務局】

現在、高梁市の旧吹屋小学校において、建築物の修復及び利活用の計画が進められており、今年度末に建築審査会にお諮りする予定ですので事前に案件説明をさせていただきます。

まず、対象建築物についてですが、資料7ページ上段の附近見取図をご覧ください。高梁市吹屋伝統的建造物群保存地区の裏手にある旧吹屋小学校が対象となります。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、県の指定重要文化財です。

建物規模については、資料29ページをご覧ください。これは各階平面図及びそれ以降のページについている写真の撮影方向を示したものです。建物は、木造2階建の本館、平屋の東西校舎及び廊下で構成されており、総延べ面積は1,265.76㎡です。

次に校舎の活用方針についてですが、資料38、39ページをご覧ください。これは、高梁市旧吹屋小学校校舎活用検討委員会が、高梁市教育委員会に9月2日に提出した校舎活用基本方針の要約となります。この中で、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つが示されており、具体的な用途としては、公民館、資料館及び体験教室等が検討されています。

岡山県建築審査会で今後審議をお願いする適用条文については、資料2ページの「3 建築審査会」をご覧ください。元は学校用途の建築物を先程の用途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ることから、建築審査会の同意を得て、建築基準法第3条第1項第三号の指定を行い、建築基準法の適用を外す必要があります。

次にスケジュールについてですが、資料2ページ「4 スケジュール」をご覧ください。高梁市において、設計を今年度末で完了させ、工事は平成27年度に着手し、平成31年度までの5カ年で行う予定です。工事の内容は、現状の建物を再利用できる形で解体し、各部材の腐食等を確認した上で、痛んだ部材の修理や交換を行いながら、再度組み立てるといった工程になります。

また建築審査会については、今年度3月に第2回建築審査会を開催し同意を得て、建築基準法第3条第1項第三号の指定を行いたいと考えております。

続けて、資料3ページ「5 建築審査会における審査事項」をご覧ください。平成26年4月1日付け国住指第1号の技術的助言において、同意基準に定める大まかな内容として、(1) 条例で定められた措置が講じられていること。(2) 地震時等の構造安全性、(3) 防火・延焼防止等への配慮、(4) 在館者の避難安全性の確保、の4つが示されました。また、あわせて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います。

旧吹屋小学校の現状についてですが、まず、建築基準法への適合状況については、資料3ページ「6 現状の建築基準法への不適合事項」をご覧ください。これに

については現在整理中ですが、基礎の仕様、階段寸法、耐火性能及び排煙設備等が不適合となっております。

次に構造については、「7 構造診断結果・構造補強計画概要」をご覧ください。現状で構造診断を行ったところ、大地震時及び極稀に発生する暴風により倒壊の危険性があるとなっております。これに対する補強計画については現在検討中ではありますが、地盤改良、壁面・水平構面の補強及び建物荷重の軽減等を考えています。

最後に、今後の進め方についてですが、資料3 ページ「8 今後の進め方（案）」をご覧ください。

まず、防火避難等については、今後、高梁市消防と協議を行いながら防火避難計画をまとめ、3月の第2回建築審査会にお諮りしたいと考えております。

次に、資料46ページをご覧ください。構造については、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」へ高梁市から構造審査を依頼し、3月の第2回建築審査会でその結果報告をする形で進めさせていただきたいと考えております。

なお、これらの計画は、文化財としての価値を損なわないため、岡山県教育委員会文化財課とも協議を行いながら進めます。

説明は以上となりますが、本日の資料として、平成17年3月に高梁市教育委員会が作成した「高梁市立吹屋小学校校舎調査報告書」をお配りしておりますので、よろしければお持ち帰り下さい。

また、現在、旧吹屋小学校は、特別公開日以外は内部を見学することはできませんが、もし、現地視察を希望される場合は段取りをさせていただきます。

事務局からの報告は以上となります。

#### 【会長】

事務局から説明を頂きました。この件についてご質問がありましたらお願いします。実際には、建築基準法の現行基準には合わないのですが、それを外して考えないといけないんですが、それにはこの建築審査会の同意が必要なので、皆さんお願いします、というのが今日のポイントです。

実際にどうやるかというのはこれからの話になるので、来年の3月の時に審議するということです。技術的なことに関しては（一社）岡山県建築士会を中心とする専門家へお願いします、皆さんにはもっと広い目で、文化財としてどうか、活用がどうか、そういうこともあわせて考えていただきたいのですが、枠を外してやることについての同意をいただくことについて、内容の説明があったものです。使い道に関しては地元を中心として色々と検討されていて、それを前提として古いままで残したいということです。

#### 【委員】

非常に結構なことだと思います。最近では三ヶ月で家が建つ中で、古いものが見直されたり、匠の技で再生されるのは、地域の再生、創世という意味で、非常に

良いことだと思います。

**【委員】**

建築基準法の適用を外す、というのはいいと思います。県の重要文化財であるので、今後、ずっと見ていきたいと思います。

**【事務局】**

工事は5箇年で進める予定なので、指定後も経過の状況を報告させていただきます。

**【委員】**

審査会の位置付けはどういうふうになりますか。建築基準法の適用を外した後は放っておくのでしょうか。

**【事務局】**

今年度の3月に第二回の建築審査会を開きまして、耐震補強計画、診断結果と共に、避難計画をご審議いただいた後、指定し工事に着手したいと考えております。ただ、一旦ばらして、腐朽、腐食状況を確認してからもう一度組み立てるという作業になるので、どうしても計画通りに事が進まないケースも考えられます。現在、高梁市を含めて検討しているのは、(一社)岡山県建築士会で構造についてはチェックしていただく予定ですが、出来ればその方に現地にも携わってもらい、工事経過でもチェックしていただきたいと考えております。

なお、工事の変更や進捗については、岡山県建築審査会にご報告させていただきますと考えております。

**【委員】**

資料46ページの一番下に、「旧吹屋小は個別審査を行うが将来的には指定基準を定めたい」とあるのはどういう意味でしょうか。

**【事務局】**

3条の指定は、岡山県では今回の案件が初めてであり、今現在同意基準は定めておりません。4月1日の技術的助言の中で、同意基準を定めてしまえば、各地方公共団体の委員会で同意基準に適合していることのチェックをしていただき、岡山県建築審査会にはその報告をしていただくだけで良いという内容が示されました。

最終的には岡山県として同意基準を作成しておきたいと思っておりますが、今回の旧吹屋小学校には間に合いませんので、個別審査で進めさせていただきたいと考えております。

同意基準を建築審査会で認めていただくことで、各市町村が同意基準に沿ったかたちで計画を立てていき、以後は、報告案件になります。今回の事例を素材と

して、（一社）岡山県建築士会と基準案をしっかりと作り上げ、ゆくゆくは同意基準案をご審議いただければと考えております。

**【会長】**

続いて、報告案件の建築基準法第43条第1項ただし書許可、一括処理案件について、事務局から説明をお願いします。

**【事務局】**

建築基準法第43条第1項ただし書き許可案件の報告です。

都市計画区域内における建築物の敷地は、法第43条の規定により法第42条に規定される道路に2m以上接することが、基本ですが、やむを得ない理由により、これによることが困難な場合に限り例外的に建築審査会の同意を得て許可するものとなっています。

その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、一括処理できる範囲を定めています。

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、直近の開催される建築審査会で報告するものとしています。

今回の建築審査会では、平成25年9月1日～平成26年8月31日の間に、一括処理を行い許可したものの報告を行います。

この期間の一括処理の許可件数は27件で、内訳は、表にありますとおり、4m以上の農道等に接するもの4件、1mを超える水路を敷地と道路の間に挟むもの19件、狭小道路に接する敷地の住宅の建て替え増築が4件でした。

**【会長】**

只今の一括処理案件につきまして、何かご意見がありますでしょうか。

（意見なし）

それではこれで、本日の議事は終了させていただきます。