

平成28年度第1回岡山県建築審査会 議事録

- 1 開催日時 平成28年7月19日（火） 10：00～11：15
- 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
新谷雅之委員、吉岡康祐委員、川口正子委員、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】

建築基準法第55条第3項許可（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における建築物の高さの限度）

- ・赤磐市長 友實武則が「赤磐市立桜が丘小学校」を増築することについて

【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）

- ・30件（平成27年3月1日から平成28年5月31日まで）

【その他】

建築基準法第3条第1項第三号指定をした旧吹屋小学校の保存修理工事進捗状況について

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28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。本日は岩本委員が所用のため欠席されておりますが、6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、今回は石川委員にお願いしましたので、本日は吉岡委員にお願いします。

それでは議事に入ります。付議案件建築基準法第55条第3項許可（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における建築物の高さの限度）について、事務局から説明をお願いします。

【事務局】

資料1に従いまして説明させていただきます。資料1をご覧ください。表紙をめくっていただくと目次がありまして、もう1枚めくっていただくと岡山県建築審査会審査事項で一覧をまとめております。

内容について読み上げさせていただきます。赤磐市長友實武則が、「赤磐市桜が丘小学校」を増築することについて。

審査事項について読み上げさせていただきます。適用条文は、建築基準法第55条第3項（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における建築物の高さの限度）。この規定に今現在抵触しております。次のページに建築基準法を抜粋しております。建築基準法第55条のアンダーラインを引いた部分について読み上げさせていただきます。第一種低層住居専用地域においては、建築物の高さは、十メートル、当該地域に関する都市計画において定められた建築物の高さの限度を超えてはならない。次に3項ですが、前二項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。第55条第3項第二号ですが、学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの。その次に第55条第4項ですが、第44条第2項の規定は、前項各号の規定による許可をする場合に準用する。参考としまして、第44条を書いております。第2項ですが、特定行政庁は、前項第四号の規定による許可をする場合には、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

第55条では第一種低層住居専用地域では10メートルの高さを超える建築物を建ててはならないと書いてありますが、この中で学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したものは建てられることができるのですが、その際にあらかじめ建築審査会の同意を得なければならないということです。今回建築審査会に付議させていただきますので、許可ができればということで審議をお願いしたいと思います。

1枚戻っていただいて岡山県建築審査会審査事項を読み上げさせていただきます

す。申請者住所・氏名は赤磐市下市344番地・赤磐市長 友實武則、敷地の地名地番は赤磐市桜が丘東六丁目6番地693、6番地705、766番地1、778番地4です。

申請理由としまして、今回の工事は、平成9年に法第55条の許可を受けて増築した校舎について、特別支援学級の児童数が増加し、現行の教室数では足りなくなったため教室の増築を行うものです。

同校の敷地は、岡山ネオポリス（桜が丘団地）内にあり、昭和63年に岡山県南広域都市計画区域に編入され、第一種低層住居専用地域となりました。同校校舎は昭和59年に竣工しております。平成9年の増築部分に加え、今回の増築予定部分も、竣工当初からの予定計画に含まれておりました。

今回の増築計画は2階建（1フロア1教室、計2教室）で、必要最小限の増築としており、高さにも極力配慮をしております。また、増築部分の外観も既存校舎との統一感を重視し、景観的にも整った施設整備を実施します。

次に敷地面積は46,522.32㎡。用途は小学校、建築面積は今回は121.12㎡で、全体では3,580.05㎡。延べ面積は212.80㎡ですが、全体では6,183.77㎡。構造、鉄筋コンクリート造。階数、今回の増築部分については2階建てでありまして、既存の建物については3階建てであります。最高高さ8.49m既存の部分につきましては15.30mです。

周辺の状況としまして、各区域・地域は都市計画区域の市街化区域、用途地域は第一種低層住居専用地域であります。敷地の周辺状況としまして、敷地は桜が丘団地の北端に位置し、用途地域は第一種低層住居専用地域に指定されている。敷地の周囲は西側を住宅に、その他を田畑に囲まれている。道路状況としましては、敷地北側で県道と、西側で市道と接している。

事務局として申請を認める理由を書いております。申請を認める理由は「学校」であり、今回の増築部分の最高高さは8.49mで10mを超えていない。さらに、東側隣地について増築前後の日影を比較しても影響が少なく、周囲の環境を害するおそれが少ない。また、昭和59年に竣工し、63年に岡山県南広域都市計画区域に編入、第一種低層住居専用地域として定められた。そして、平成9年に法55条の許可により増築を行い、この度、特別支援学級の児童数の増加により、さらに増築を行う。このことから、今回の増築はやむを得ないと考える。という理由であります。

次に図面をご覧ください。2枚めくっていただくとA3横の地図があります。色の濃い部分が桜が丘団地で赤磐市役所から桜が丘団地に向かって進みまして、熊山に入ります。桜が丘団地の一番奥の北端に小学校があります。赤色で示しております。

次に4ページの色付きのものです。第一種低層住居専用地域の一角で、その北側は都市計画区域外になります。用途地域はありません。そういった端の地域になります。

次に5ページですが、配置図になります。校舎の右上のあたりの斜めの斜線を引いているところが今回の増築部分です。

次に6ページに平面図があります。左下が1階平面図で、3つ教室が書いてあ

りますが、左の2つは既存の建物でありまして、右1つの普通教室が今回増築部分であります。左上が2階平面図で、1階と同じように普通教室を1教室追加するものです。右上は3階平面図です。3階平面図では屋上として今回増築部分を載せております。今回増築部分については2階建てで、既存については3階建てになっております。右下の部分は取り合いの部分ですので説明を省略させていただきます。

次の7ページは立面図と断面図です。左上が南立面図で2階建ての部分を書いています。左端の点線部は既存部分であり、実線で書いてある部分が増築部分です。既存が3階建てで、今回増築部分が2階建てです。上段の中央には東立面図、上段の右側には北立面図が書いてあります。北立面図を見ていただきますと増築部分の高さが北立面図の左側に8.49mであります。既存部分は右端に書いてあります12.01mであります。既存部分は8.49m、増築部分が12.01mということです。下側は断面図2面を切ったものであります。

次のページは、校舎全体の図面に位置関係を書いています。青色の枠が平成9年に今回のように建築審査会を経て許可をした部分です。そして、赤色の部分は今回審議していただく増築部分です。

次のページは2階平面図です。これも全体を書いております、赤色の枠と青色の枠を示しております。

次に10ページですが、3階平面図です。青色の枠につきましては3階部分を普通教室としてあります。今回増築の赤色の枠は屋上になっております。

次に11ページです。既存部分の立面図で増築部分がどういう関係にあるか示しております。西立面図には今回増築部分は見えてきませんが、下段の東立面図にはこのように増築部分が見えてきます。

次のページは日影を示したものです。校舎がありまして、薄い線ですが、既存部分の日陰を示しています。次のページに増築部分を含めた内容で日影を示しています。分かりにくいため、14ページで比較しております。周囲の影響を見るため、参考までに日影の影響を書いております、左側が現在の日影図、右側が増築した場合の日影図になります。赤い丸部分に形状が変わっている部分があります。これが敷地外に影響を与える日影の影響が変わる部分になります。敷地外に限ってはこの部分の日影の影響が増えます。午後4時の時間帯にこの部分の日影が増えることとなります。

赤い丸の下に敷地外部分（児童クラブ）と書いてありまして、敷地外になります。放課後に、子どもさんを預ける児童クラブという施設がありまして、建築基準法上は敷地が分かれるのですが、児童クラブへ行くには学校を歩いて行くようになります。学校の一部といえは一部なのですが、建築基準法上別の敷地になりますので、別の敷地の影響としては赤丸を付けてある午後4時の日影が増えるということになります。

これで説明を終わらせていただきます。

【会長】

ありがとうございました。前回も増築をされていて、今回2階建てでその東側に支援学級を増築するというのですが、この件について、何かご質問等はございますか。

【委員】

ちょっと分からない点があるのですが、今回建物の高さが10mを超えていませんよね、もともとあるものが超えている、今回は超えていないですよ。この場合一体になるから、一体の建物としてその建物が12メートルなので法の基準を超えているから、この建築審査会で許可がいるという理解でいいのですか。申請部分が10メートルを超えていないですけども、一体となるからということでいいですよ。

【会長】

建物の増築ですから一棟という考え方です。

【委員】

そうすると前回許可を得ていてOKとなっているので、今回それを超えないわけですから、改めて許可を得る必要があるのかというところが分からないです。

一体となっているのだったら、前の増築部分で許可を得ているので今回許可を得る必要がないのではないかという素朴な疑問ですが。

【事務局】

建築審査会でいろいろな方面から、高さが10mを超えるので、ボリューム感ですとか、そういう部分について平成9年に審議していただいています。今回増築部分は10mを超えてないのですが、前回ボリューム感、面積とかそういう部分を審議していただいて、10mを超えるんですけどよい。という審査をしていただいた。今回増えるので、この案件はちょっとなのですが、実際別の案件などで大きく増えた場合は前回審査会で審議した内容と大きく変わる場合もあるので、そういった部分も含めて審議していただくため、法文上かけないといけないということです。

【会長】

委員のおっしゃるのは前に1回増築で許可をもらっているのだから、今回それよりも低いものが建つのであればもういいんじゃないか。ということですよ。

【委員】

そうです。大は小を兼ねるということです。

【事務局】

多少補足しますと、日影は、例えば敷地いっぱい低い建物をずっと建てれば外へ出ていく格好になるので、それも含めてのご審議をと。増築すると建物全体としては外へ影響がある程度出てくる可能性もあり、今回は僅かで夕方の4時に多少日影が変わってくるだけなのですが。

【委員】

これが大幅に日影の変更があって、他の地域に影響を与える場合には難しいということもあるかもしれないということですか。

【事務局】

そういう答えもあるかもしれません。

【会長】

よろしいでしょうか。他にご意見・ご質問は。

【委員】

同じ考え方で理解できました。許可が必要かどうかということと、日影のボリューム感では問題がないということで、全体で判断するということですね。了解です。

【会長】

それでは他にございませんようでしたら。事務局案について同意ということで審議を終了したいと思います。

ありがとうございます。

続いて、報告案件の建築基準法第43条第1項ただし書許可ですが、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】

資料2をご覧ください。一枚めくっていただきますと報告案件という説明書きを書かせていただいております。横使いのページ1の報告案件です。

建築基準法に第43条第1項（敷地と道路との関係）ということで、都市計画区域内の建築物の敷地は道路に2m以上接する必要がある規定があります。この規定に満足しない建築物がいくらかあり、適用除外の条件としまして、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した物は適用除外となります。岡山県の建築審査会への諮問案件のうち、軽微なものや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。それが岡山県建築審査会同意一括処理基準です。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こととし、直近に開催される建築審査会において報告することとしています。

今回既に会長の専決同意を得まして許可をしたものについて審査会で報告させ

ていただくこととしております。二重線で囲っておりますが、今回の建築審査会は平成27年3月1日から平成28年5月31日まで、約1年3ヶ月の間に一括処理を行い許可したものの報告をさせていただきます。

岡山県建築審査会一括処理案件一覧表で、岡山県建築審査会の諮問案件のうち、軽易なもの通例的なものについて、円滑な事務処理を行うことを目的とし、一括処理できる範囲を定めています。その一括処理基準としては3つあります。

(1) 建築基準法では道路というのは市道等で定められていますが、それ以外の4mを超える農道等について許可をしています。これが5件あります。

(2) 敷地と道路の間に水路等が入っておりまして、敷地に直接接していないという許可。これが21件です。

(3) 道路に接しなければならないが、細い三尺道のような細い道路に接しているような敷地に対して、建て替えの場合に許可をしています。これが住宅建替ということで4件です。

詳細につきましては次の3ページからです。計30件許可をしています。内容については省略させていただきます。

以上で報告を終わらせていただきます。

【会長】

建築基準法第43条のただし書き許可について、事務局のほうから説明がありましたが、この件につきまして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)

よろしいですね。ありがとうございました。

続きまして、建築基準法第3条第1項第三号指定をした旧吹屋小学校の保存修理工事の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】

それでは、建築基準法第3条第1項第三号指定をした旧吹屋小学校に関する報告をさせていただきます。

資料3とホチキス留めをした岡山県指定重要文化財旧吹屋小学校校舎 建物概要の綴で説明させていただきます。

資料3を一枚めくっていただきまして、1ページをご覧ください。建築基準法第3条第1項第三号指定をした旧吹屋小学校の保存修理工事進捗状況についてですが、これは高梁市の旧吹屋小学校に関しまして、平成27年3月17日に岡山県建築審査会で同意をいただいております。前回の建築審査会で同意をいただいた案件になります。その後、3月末に県が建築基準法第3条第1項第三号指定をしています。この条項は建築基準法の適用を除外するという条文になります。建築基準法の適用を除外する、建築基準法第3条第1項第三号の指定を旧吹屋小学校

でしております。

前回の審査会で同意をいただいておりますが、その後の状況について、その都度報告をさせていただくということで、同意いただいておりますので、今回報告をさせていただきます。

1年と少し経っておりますので、建物の概要について再度簡単に説明させていただきます。別冊の資料をご覧ください。

1枚目は数値的なものです。用途は小学校で、1枚めくっていただくとA3横使いの1階平面図になります。2枚目が2階平面図、3枚目は立面図、4枚目から前回の審査会で配らせていただいた耐震補強の計画であります。限界耐力計算という構造計算を行いまして、耐震補強計画をしております。その耐震補強計画を最後までつけさせていただきます。

資料3に戻っていただきまして1ページをご覧ください。

1 保存修理工事概要について読みます。設計資料や外観等から不可視部分の構造を想定し、限界耐力計算により耐震補強設計を行っており、構造体の劣化状態も不明確なことから、解体工事の際に調査を行い、工事内容を再検討することとしている。また、経過について建築審査会に報告することとしている。

保存修理につきましては、どんな工事をするか2ページ目に示しています。簡単に説明させていただきます。資料館（本館）についてですが修理の概要を読み上げます。

全解体修理とする。解体工事着手前に素屋根を架設し、屋根瓦から順次丁寧に解体を行い、基礎石積み解体後、新たに鉄筋コンクリート造の直接基礎（べた基礎）を設ける。解体前と同様に基礎石積みを積み直し、軸部から順次組立を行う。組立に際し、耐震性能の向上に必要な箇所には耐震補強を施す。

ということで基本的に全て解体して再度組み直すということです。その際に、腐朽や破損している箇所については解体、屋根瓦については打音検査をして取り替え等をしていくこととなります。

元に戻っていただきまして1ページです。2 高梁市旧吹屋小学校校舎保存修理委員会。これは先日第1回を今年の5月24日に吹屋地区で高梁市が行っています。内容を読み上げます。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、工事内容を再検討する。委員長を歴史意匠を専門とする藤田氏、副委員長を吹屋町町並み保存会副会長の戸田氏とし、計6名の委員により構成している。

ということで、メンバー表が4ページにあります。高梁市が行う、高梁市旧吹屋小学校保存修理委員会の委員の名簿がありまして、委員の先生がおられまして、その下に指導・助言ということで岡山県から2名、文化財の担当も1名、計3名委員会に参加しています。

1ページに戻っていただきまして、続きを読み上げます。なお、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、高梁市が岡山県建築士会にあります岡山県歴史的建造物委員会に専門的な意見を聞いた。これは前回の建築審査会の時の内容ですが、その委員（構造）を務めていた香川大学工学部助教の宮

本氏が当保存修理委員会の委員として委嘱されている。

ということで、前回の審査会で審議していただいた内容を高梁市が引き続いて行う旧吹屋小学校校舎保存修理委員会のメンバーとして、同じ香川大学工学部助教の宮本氏が参加されるということです。

今後、調査により把握した建築履歴及び部材の状態を基に、委員会で工事内容を再検討する。現時点では昭和25年頃の状態を目標に計画を検討することとしている。

ということでもあります。参考までに校舎の改変履歴をつけさせていただいております。5ページと6ページに旧吹屋小学校をこの時にどういう改造をした、どういう工事をしたという内容を書いておりまして、大正6年から次のページの平成22年までにいろいろな改変を行っています。その中でこの委員会ではどの時期に戻すかということで昭和25年頃がいいのではないかという意見があります。

また戻っていただきまして、3 現地の進捗状況についてです。現地の進捗状況の写真を撮っています。7ページの上の段は現在の工事現場の全景であります。旧吹屋小学校全体を囲う仮設のテントを組んでおりまして、その中で解体を行っています。その内部が下の段で解体をしている状況です。次の8ページの上の段は屋根の木組みの様子です。その下は管柱で想定していたが現況は通し柱であった様子ということで、解体をしていますと想定していた構造と若干違う部分がありますという写真をつけさせていただいております。これは壁の土塗り壁をはいで竹小舞という竹で編んだ小舞、下地が見えている状態です。

1 ページに戻っていただき、3 現地の進捗状況について読み上げます。

屋根及び土壁を解体し、竹小舞のみとなっており、躯体が確認できる状況である。今後、残りの化粧板、竹小舞、床等を撤去後、躯体を解体し、部材の状態や詳細な工事履歴を調査する予定である。現時点では管柱として当初想定していたものが、通し柱となっている箇所があることが判明している。

ということで、若干当初想定していた内容と変わっている部分があるということです。調査の状況ですが、細かい状況をつけておりまして、9ページから解体したときの調査の状況を書いております。9ページは本館の柱の傾斜の実測図をつけております。10ページにいきますと、床の高低差、床の高さのばらつきを示しています。次のページ10ページには2階の床の高さを示した図があります。同じように東館・西館についてもあります。

4 今後の工事予定について読み上げます。11月頃に解体工事が完了し、部材等の調査結果に基づき、構造計算を行う予定である。構造については、岡山県歴史的建造物委員会の香川大学助教の宮本委員が工事監理者と適宜協議を行うこととしている。宮本先生から指導助言をいただきながら、解体して変わっているところを含めて、今後どういう構造にしていくか協議をしていく予定としております。

ということで旧吹屋小学校の現在の状況について報告させていただきました。以上です。

【会長】

報告ということですが、何か質問はあるでしょうか。

【委員】

何年頃に工事は終わる予定ですか。

【事務局】

平成32年頃に工事が終わる予定です。5年間工事をする予定で、今は半分ほど解体した状態です。

【委員】

参考までに傾きや高低差の資料の読み方を教えてください。たとえば高低実測図でいくと-38と数値がありますが、これは38cm低くなっているということでしょうか。

【事務局】

これはmmです。

【会長】

3 cm 8 mm低くなっているということです。

【委員】

沈んでるということですか。

【会長】

沈んでるということですね。この中にひとつ±0というところがある。ここを基準にすると最大7 cm沈んでいると。

【委員】

そうすると11ページでいくと講堂の部分は13.1cm最大で沈んでるということですか。2階部分だと最大16.2cmですか。

【会長】

はい。

【委員】

柱の傾きがよく分からないのですが、これは矢印方向に数字がありますね。

【会長】

その方向に傾いているということです。

【事務局】

右下に数値は柱長さ1,500mmあたりの傾きとありますから、高さが1,500mmの位置に対して矢印の方向に傾いているということです。

【委員】

3mmだったら3mmと。

【事務局】

3mmです。激しいところであれば14mm、22mmというところも。

【委員】

正常な柱だと0mmということですね。

【会長】

0とも言いがたいです。数値は忘れましたが、通常の木造建物だったら、3mあれば何cm以上傾いていると施工としてNGだというのはあります。それと耐震の話は別なので、ここで調べたのは傾いていますよということですよね。これを改修するのですから、正常な0に限りなく近く戻ってくると。

【事務局】

組み直して戻していきます。

【会長】

過程としてこうなっているということです。これは高さが1m50cm、人間の視線の高さでの傾きなので、簡単に言えば3mだと倍ということになります。

今回、基礎と地盤も改修されるので、これは解消されるということによろしいんですよね。

【事務局】

はい。

【委員】

傾いている原因は地盤が悪かったということでしょうか。

【会長】

地盤です。右の方向に流れていますよね。その方向へ地盤が緩くなっている。これは調査で分かっていることです。

【委員】

前に聞かせていただきましたが、2階から下に降りる階段が狭いから、高齢者等が降りるときの安全とか、急に何かあった時に上から急に降りないといけないときの安全とか、その辺はまた検討される予定でしょうか。

【事務局】

手すり等どのようにしていくか、基本現状のものをできるだけ現状のまま残していきたいという思いと、先生のおっしゃるように安全面での対策をどこまでするか、協議していきたいと思います。

【会長】

他にご質問等ありますでしょうか。

(意見なし)

これは、かなり時間のかかる案件なので、引き続き適宜報告をお願いします。

それではこの議題については終わらせていただきます。

その他何か議題がありましたら審議したいと思いますが、何かありますでしょうか。

では、これで本日の議事は終了させていただきます。