

## 令和4年度第2回江別市建築審査会会議録

日 時 : 令和5年1月31日(火) 10:30~11:45  
場 所 : 江別市中央公民館・コミュニティセンター 研修室1号  
出席委員 : 佐々木博明会長、小林敏道会長代理、小幡宣和委員、櫻田峰子委員、  
山田裕治委員  
事務局 : 建設部建築指導課 石黒課長、藤村主幹、須田主任  
経済部商工労働課 川島課長、半田主査  
傍聴者 : なし

### 【会議概要】

#### 1. 開 会

#### 2. 議 事

建築基準法第3条第1項第3号の指定について(事前説明)

事務局から説明

資料1

### 【質疑】

小林会長代理 断熱のとり方は利活用によって方法が変わるかと思う。壁は断熱ができない状況で、暖房で対応するのか、また、暖房とも絡むと思うが、屋根の上の積雪を単純に落雪として処理するのか、落ちてもいいようにアプローチは計画していると思うが、そのまま落雪させると、おそらくアプローチの屋根の上にはかなりの雪山ができ、正面からのアプローチなので、正面側に雪が飛んでくる可能性もあるかとも思う。デザインのなところを配慮されているかとは思うが、同時に落雪のことについてもご配慮いただきたい。また、飲食店の用途も考えており、その場合は厨房別棟とのことで、オペレーションをどのように考えているかわからないが、別棟の場合、食事を提供する際の動線はどのようになっているのか、建物と繋がっている厨房なのか、離れている厨房なのかによっても変わるかと思うが。真冬の時期を考えると、外を運ぶというのは考えにくい。そのあたりを具体的に絞り込んで考えるかとは思うが、そこも含めてご配慮いただきたい。

佐々木会長 小林委員からは主に冬の対応についての話があった。前者は断熱や暖房の話で、後者は活用の仕方が変わってくると思う。落雪の話も出たが、復元後の図面を見ると、エントランス部分の屋根形状が変わっていることが確認できる。雪を落とす屋根からフラット屋根となっている。当然、雪が屋根にのってしまおうと思うが。そのあたりの説明があればお願いしたい。

石黒課長 旧岡田倉庫の復元にあたって、復元後の利活用について、かわまち協議会

の中で核となる施設としてどのように利用していくのか等議論していると聞いている。その中で、通年で使うのか、或いは、歴史的な部分を重んじるが故に、断熱ができないことを優先し、冬期間、使用しない等も含めて議論いただいているとの話である。落雪と断熱の件については、今回の建築基準法を適用除外とするための保存建築物指定の話とは別に、施設利用として非常に重要で、ご懸念されているかと思う。

冬に施設利用するのであれば、床暖房を入れるとか、断熱材をどこまで入れるか等はかわまち協議会の中で協議されている最中と伺っている。利用の仕方に沿った施設の在り方、市の施設なので、断熱や落雪の対応も含めて検討していくことになろうかと考えている。

また、説明の中であったが、今回の旧岡田倉庫の場所は、準防火地域という地域で指定されている。江別市では商業地域に指定されている地域は全てを準防火地域ということで指定している。防火性の規制が普通の場所より強くかかってくる地域になっているが、今回復元される建物については、準耐火建築物にしなければならない規模の建物ではなく、ただ、外壁は石材で延焼にも耐えられる、開口部には防火ダンパーを設ける、また、施設の配置についても、ある程度の離隔距離をとっているため、移転後も特に支障ないと事務局として判断しているところであり、先ほどの説明でもあったが、それに補足するような形で、あの地域は準防火地域であるということでご理解いただけたらと思う。

佐々木会長 スライドの21ページの3項目が今回の建築審査会そのものの審議項目となる。これには雪や暖房のことはないが、事前に建築指導課の担当者と話したのだが、北海道において、居住やイベントで使用する空間というものは室温が維持されていないといけないと考えている。それは自然室温ではなく、人間が活動できるという意味での室温であり、断熱や暖房がないと低い温度であっても室温が維持されず、北海道では空間として成り立たないと思っている。そういう意味では、付帯意見を付けるにしても、小林委員がおっしゃったように非常に重要な部分であることは間違いないと思う。また、先ほど床断熱の話もあったが、あとで断熱するのは難しいということもある。そういった意味でも非常に重要な部分だと思う。

小幡委員 先ほど小林委員からも出た件で、厨房の別棟というところで、冬期間も食事の提供をするのであれば、どのようなオペレーションになるのか、また、冬期間のオペレーションが難しいということであれば、事業の採算性も難しく、色々と考えなければならない点が多くあるのかなと感じた。

山田委員 今の説明の中で、現行法不適合となる部分、内装制限や排煙の規定が今の法律と合っていないとの説明であったが、スライドの5ページ目の経緯の中で、平成16年内部改修及び風除室増築とのことだが、準防火地域であれ

ば、その際に確認申請はとっているのか。

石黒課長 平成 16 年に確認申請はでている。

山田委員 では、その際に内装制限や排煙のチェックはされていなかったのか。

石黒課長 この建物は既存不適格建物になっており、平成 16 年に増築した際は、内装制限についてはかかる用途ではなかった。建物用途としては、集会場ではなく、集会所ということで、審査上事務所となっていた。また、今回内装制限がかかる理由だが、居室であれば、1/50 以上の開口が基本必要となり、1/50 以上の開口がとれ、火気使用室がなければ内装制限もかからなくなる。平成 16 年当時は排煙窓として、ドーマー窓を設置したため、1/50 以上の開口が確保できたというのが、当時の審査の内容となる。今回はドーマー窓を撤去するので、1/50 以上の開口がとれなくなるため、建築基準法にあわず、代替え措置をとっている

山田委員 もう一点、今後の移転にあたっては、構造という部分が非常に重要かと思う。スライド 28 ページに構造安全性の確保ということで記載があり、29、30 ページで構造図面があるが、最終的には建築基準法第 3 条で適用除外となるかとは思いますが、構造についてはどのような形で審査をされていられるのか。

石黒課長 今回の施設利用にあたって、委託設計の方で材料を調べ、復元プランを考えているが、その中で、現行の耐震基準を満たすのはなかなか不可能で、極力歴史的な部分を維持するためには、構造上、現行法規にあわせるのは難しいのだが、その中で、鉛直方向の荷重については、現在の木骨柱で支持できるという確認がとれている。問題となるのは地震時の水平力で、その補強については、大きく 3 点あり、小屋組みに小屋筋交いを入れ、脆弱な部分に対応する、石壁の水平力の応力については、鉄骨の柱を組み、水平力に応力をもたせる、また、基礎の部分については、RC 杭を打ち、水平力に耐える。トータル的に考えて、施設利用されるための安全性が確保できていると判断している。建物の面積としては、1 階部分で 200 m<sup>2</sup>いかない規模で、出入口も 2 か所あるため、避難するのに時間もかからないということ踏まえ、今回の補強で一定程度の安全性を有すると考えている。

櫻田委員 用途が決まらなければ、なかなかはっきりしたことは言えないが、いずれにしても、設備関係で、壁に穴をあけるということは最低限しなければいけないことは出てくると思う。

飲食店、展示場いずれの用途にしても、市としては、利用により利益を多く上げるという方向なのか、それともかわまちと一体化させ、市民の休憩

所として開放して使うのか、有料にするのであれば、維持管理面の資金として使えるのかなと思うが、そのあたりをどのように考えているのか気になった。

川島課長

用途が決まらない状態で建築審査会にお諮りし、ご迷惑をおかけし、大変申し訳ない。旧岡田倉庫は、計画の中では核施設としての位置づけだが、計画そのものの考え方としては堤防全体を活用するという考え方に基づいて検討を進めている。全体をどう活用していくかという中で、旧岡田倉庫についてもどのように使っていくかということを検討しているため、明確に飲食店や展示場等と決められない状況があることをご理解いただきたい。活用を図るにあたっては、市がどうしていくのかというご指摘をいただいたが、計画上は、なんらかの運営団体が、堤防の管理及び倉庫等周辺施設の管理をするという考え方となっている。

先ほど、収益性の話があったが、旧岡田倉庫の方で収益を上げられる部分があるのであれば、上げると考えるだろうし、その他対岸の堤防エリア全体を使ってどのように収益を上げていくのかというところをまさに今検討している。そういったことを民間の運営団体にやってもらうのがいいだろうということで議論が進んでいるので、市としては、かわまち計画を進めるにあたって、国から河川敷地をお借りする形で整え、その整えたところを民間の運営団体に管理運営していただくという形で、この計画が成立するものと考えている。そういった観点で、現在、旧岡田倉庫の扱いを検討し始めているところなのだが、冬期間の活用の問題に関しても、運営する団体がどうしたいのかによって、冬期間の暖房の入れ方、除雪の問題等どのようにするか検討している状況である。

屋根に関して、雪を避ける形となっているものを、フラットな形にしたのも、先ほどご説明させていただいた通り、一つは、復元にあたっては、創建時の姿にできるだけ近づけるということがあり、外観に関しても、現在は大きく洋風になっているが、これもあのような仕上げでいいのかについて、現在かわまち協議会で検討している部分である。創建時の姿にという条件がついているので、そこも含めてどうしていくか、もう少し議論を深めなければならない部分が残っているため、こういった形での説明となることにご理解いただければと思う。もちろん、年度内にはどういう団体にするかの話を詰めていく予定であり、それに基づいて、こういった方向で活用していくか検討してく。先ほども話があったが、外に付帯施設がいるという前提で話を進めているが、それもどこにどのようなものを建てるのか、詳細を詰めていく予定で、そこもあわせて冬期間どのようにするか検討の余地があると考えている。

佐々木会長

今話を聞くと、益々この審査会で検討できるのかなと思うが、限定したものになると思うが、建築基準法を適用除外とするために、延焼防止、避難、

構造の安全性について代替え措置しか、私たちの立場では検討できにくいと思う。

石黒課長 江別の街の活性化の起爆剤の施設として議論している最中であるが、今回、保存建築物の指定については、建築基準法に適合しない部分があるので、その適合しない部分にどのような代替え措置をとって、どのような対応とするのかというのが一つの流れかと思う。用途が決まっていないということはあるが、今回の旧岡田倉庫の建築基準法が適合しないということに関して言えば、全体の床面積については225㎡、1階で200㎡切るような施設規模であるため、建物の用途が例えば、集会場、飲食店又は店舗であっても、この規模では、内装制限も規制が変わるということではなく、基本的には1/50以上の開口がとれないというところの規制がかかってくることで、今回示した代表的な3用途、飲食店、集会場、展示場どの用途になったとしても、先程お伝えした通り、内装制限と排煙設備について、適合しないということである。

また、集団規定の部分では、配置自体が建築基準法に抵触するということではなく、建築基準法上支障がある部分の規定については、用途が変わることでの変更によって、大きく影響されるものではないということで事務局としては考えているところである。

佐々木会長 できるだけ創建時の姿にというのは、外観だけでなく内側からの部分もということか。

川島課長 内側も含めて創建時の姿を見せるためにはどうすればいいかということで議論を進めている段階。

佐々木会長 内側も創建時のままということは、石積みの状態を内からも外からも見たいということかと思う。現在の状況を見るとトイレ等以前の状態とはかなり違うのかなという気がする。

川島課長 平成16年の旧岡田倉庫改修とは、民間の運営協議会で行っており、市で工事を行ったというものではない。運営協議会で絵を飾りたいということで、あの様な改修工事が行われたという話を聞いている。改修にあたっては、北海道と市から改修費の補助をもらって行ったと聞いている。

小幡委員 先ほど話を聞きもらしたかもしれないが、仮に通年で使う施設となった場合、冷暖房というのはどのようになる予定か。

石黒課長 通年で使用するというのでいけば、今検討されているのが、冬の期間は床暖房を入れ、基礎部分の断熱をどうするのか、冬の時期に使うのであれ

ば、一定程度の断熱性能を持たせなければならないため、その点も検討し設計を進めていく予定ではいるということで、使い方によってその進め方は変わる。FF ストープだと、施設自体に穴をあけることとなり、外観上難しい。夏の冷房については、旧岡田倉庫は、空間が広く、屋根に断熱材を入れるということもあるが、暖房については、外観上の歴史性を保ちながらも空間として快適に使うということを設計側とかわまち協議会で話を進めていくと思うが、現段階で暖房がどのようになるかは決まっていない。

川島課長 補足すると、市で管理する施設ではないという想定なので、冬期間暖房を入れることを考えると、ランニングコストの部分をどうするかということも議論していくことになるが、冬期間使えるような準備をして工事をするのがいいのか、かわまち協議会の議論の中で、冬期間、そこまで費用がかかるのであれば、冬については使わずに、別棟で想定している建物のみを活用するという形であれば、工事はせず、冬季は閉鎖しておく等、様々な想定をしながら今後議論を進める予定でいる。

小林会長代理 この審査会で話す内容としては、そんなにはないのではないのかなと思う。私がお話した意見は、せっかく使おうと思って指定したのに実際に使ってみると使いにくいものにならないよう、無駄にならないようにしてもらいたい。

佐々木会長 やはり、冬使うのは大変だと思う。以前の説明で、対岸の施設の関係も含めて一体として使うという話があった。冬、対岸にどういう風に行き来ができるのか。あの川は凍るのか？

川島課長 流速が速いので、凍らないようである。

佐々木会長 審査自体の話から活用に絡んでしまう。活用がないと何のための建築かということになってしまう。そういったことも踏まえ、検討できる部分は限られてしまうが、最終判断として、3 月にもう一度建築審査会を開くということだが、他に何か事務局の方で審議の中で付け足すことはないか。

藤村主幹 本日お話しいただいた中で、指定に係る部分の話と活用の部分の話があったかと思うが、我々の方としても、それらを切るつもりはなく、そういった話を踏まえ、設計部門やかわまちの担当の方とも情報共有しながら、より良いものになっていくように、意見を反映できるところは反映させ、進めていこうと思っている。

櫻田委員 最後に一点。17 ページのスケジュールのところ、令和6年度になって建築審査会で報告となっているかと思うが、それまでは何もないということ

か。

藤村主幹 建築審査会の開催をということでは、この件以外でも建築審査会で諮る案件があれば開催をしていくということになる。他の案件と併せて行うことができるのであれば併せて行い、ただ、時期についてはいつ頃になるかわからないが、わかった段階で他の案件も含めて調整させていただきたい。

### 3. その他

次回の建築審査会について