

令和6年度第1回江別市建築審査会会議録

日 時 : 令和6年5月17日(金) 10:00~11:00
場 所 : 江別市民会館 32号室
出席委員 : 小幡宣和委員、小林敏道委員、佐々木博明委員、堀田里佳委員、
山田裕治委員
事務局 : 建設部建築指導課 廣瀬課長、岸本参事、後藤主幹、須田係長
経済部商工労働課 川口課長、半田主査、中島主査
傍聴者 : なし

【会議概要】

1. 開 会
2. 委嘱状交付
3. 課長挨拶
4. 委員紹介
5. 会長・会長代理の選出
委員の互選により佐々木委員を会長として、小林委員を会長代理として選出
6. 会長就任挨拶
7. 報告事項
(1) 江別市建築審査会事務概要について
事務局より説明
・資料1 江別市建築審査会事務概要

【質疑】 なし

- (2) 建築基準法第3条第1項第3号の指定について
事務局より説明
・資料2 建築基準法第3条第1項第3号の指定について(経過報告)

【質疑】

佐々木会長 指定時と大きな変更点としては、左右が反転していること、使用目的がはっきりしたこと。こちらは通年使用となるのか。

廣瀬課長 今のところは通年使用を想定している。
補足として、指定時から大きく変更した点のうち、プランを鏡面反転させ

た部分だが、建物の左側を通り河川敷に抜ける通路があり、当初のプランでは、通路に面して建物設備の排気筒などが壁から突き出るようなプランとなっていたが、人目に付きにくいよう逆向きに、旧岡田邸側にすることで見た目上に配慮して、内部プランを鏡面反転させた。また、つい先日から建物の利活用をする事業者の公募が始まった。先ほど通年使用とお伝えしたが、事業者の使い方によっては、限定的に使用することもありえるが、まだ決まっていない。

川口課長 事業者については、6月末まで募集をかけ、その後7月に検討委員会を開催、その中で優先的に交渉する事業者を決定していく。7月中には契約する事業者を決定するようなスケジュールで考えている。

廣瀬課長 事業者が決まれば、より具体的に営業期間やこういったものを提供するのかなどが決まってくると思う。

佐々木会長 旧岡田邸について、護岸工事で堤防が迫ってくると思うが、このままの残す予定なのか。そこがはっきりすれば、先ほどの排気筒の件も考慮する必要がなくなるのかと。

廣瀬課長 市では旧岡田倉庫の利活用事業者が希望すれば、旧岡田邸についても一体的に利用できることとしており、その利用方法については、事業者が決定してから、改築や改修が必要か、その中でこういった機能を持たせるのか、検討していくこととなると思う。劣化状態から使うとしても現状のままとはいかないので、ある程度大きな改修工事が必要だと思う。
旧岡田倉庫と別で旧岡田邸は文化財に指定されていない建物であるので、何か工事をするのであれば、現行法に則った形で行わなければいけない。

佐々木会長 旧岡田邸と旧岡田倉庫の間は3 mくらいしかないと思うが、旧岡田邸の旧岡田倉庫側には何かあるか。

廣瀬課長 入口や庭があるのは、旧岡田倉庫の逆側であるので、基本的には建物の裏面同士が向き合うことになると思う。

佐々木会長 裸火は使わないとのことで、キッチンはIHとのことだが、この図面で灯油タンクとあるが、例えば、灯油ではなく、オール電化なら裸火はないかと思うが、灯油タンクの使用はFFストーブなのかエコフィール等か。

廣瀬課長 今回設置のキッチンについては、IHで裸火はないとご説明したが、灯油タンクについては、床暖房用の熱源となっている。

佐々木会長 灯油であれば燃焼させるためのボイラー装置が必要かと思うが、内部外部どこに置くのか。

廣瀬課長 内部に機械室があり、そちらにボイラーが設置される。

佐々木会長 内部ではあるが、ボイラーであれば、裸火とはならないということで問題ないとのことか。

廣瀬課長 ボイラーについては、火を使うものではあるが、裸火ではなく、また当初計画からあり、特に問題はないと考える。

小林代理 機械室については、内装不燃で設計されており、灯油を使ったとしてもF

Fということで、ホール側への対策も特にないと思う。

後藤主幹

機械室については、壁天井不燃材料で火気使用室に対応した計画となっている。

山田委員

配置図に付属棟将来増築とあるが、これは何か。

廣瀬課長

当初図面に記載の付属棟だが、当初、旧岡田倉庫単体では事業を行うことは難しいのではないかとこのことで、事務所や厨房等の機能を持たせたものを別棟で建て、一体で事業を行うのがよいのではと計画していたが、先ほどご説明した旧岡田邸にそういった機能を持たせるということとなりそうなので、別棟で増築する予定は今のところない。ただ、今後、利活用事業者が決まり新たに建築してほしいとの要望があった際には、改めて検討が必要となる。

堀田委員

工事自体は事業者が決まっていないので、江別市で行っているとのことか。建物の所有者は江別市か。

廣瀬課長

解体復元工事は江別市で行っており、できた建物を事業者に使っていただくということになる。また、建物の所有は江別市となる。

堀田委員

消防署側の道路は廃止されているのか。

半田主査

廃止されている。

堀田委員

一般的に建築基準法がかかる建物のうち学校や病院等では、ボイラー室の壁は防火上主要な間仕切り壁という扱いとなることがある。この建物についてはボイラー室の上階が倉庫となっているため、小屋裏への措置が難しいかと思うが、ボイラーに不具合があった際に燃え広がらない仕組みを考えているのか。また、床暖房があっても天井が高いため寒く、事業者がジェットヒーター等の裸火を持ち込む可能性もあると思うので、設置するとしても、エアコン等火種がないものとする等、利用条件に盛り込むことも考えられるのではないかと思う。新たにFFストーブを設置するとなると、当然、所有者の協議が必要とはなるが、ジェットヒーターであれば、持ち込まれる可能性もあるかと思う。

建築基準法では防火上主要な間仕切り壁の規定は対応が大変だが、この建物のボイラー室の天井に対しては内装制限の規定のみしかなく、また建築基準法の中でも天井に対して防火壁のような規定はないかと思う。工事主体が江別市ということであれば、単純に天井を準不燃材料で仕上げるということではなく、例えばボードを2枚張りする等何か措置を考えてもよいのかと思う。

後藤主幹

旧岡田倉庫は、建築基準法の防火上主要な間仕切り壁の規定はかからなく、火気使用室の内装制限の規定がかかり、準不燃材料で仕上げることで足りるが、今回の設計では壁、天井について不燃材料で仕上げることでしており、通常の火気使用室の規定よりは配慮した設計としていると聞いている。

堀田委員

指定により建築基準法はかからないので、より安心な措置をとった方がよいと思った。当初からキッチンがある室には、ボイラー設備を設置する予定で、ボイラー設置は、今回新たにでてきた話ではないということですね。

- 廣瀬課長 旧岡田倉庫にはエアコンを設置する予定で、冷暖両機能がある為、補助暖房にはなるかと思う。それでも事業者から冬寒くジェットヒーターを使用したいとなった場合、市と協議を行い、使用の可否の判断をする。設計にあたって、床暖房かF Fストーブか検討したが、コストは床暖房の方がかかるが、演劇等を行う可能性があり、音や熱風等の影響を考慮して床暖房を選択するに至った。
- 小幡委員 堀田委員の話の趣旨として、あらかじめジェットヒーター等使用しないことを事業者と取り決めをした方がよいのではということかと理解し、業者選定にあたって、そういった取り決めをしてもいいのではと私も思った。灯油タンクはボイラーにのみ使うということによいか。
- 廣瀬課長 また、機械室に四角い細い線があるが、これは何を置く予定か。
- 半田主査 灯油タンクについてはボイラーのみのためであり、また、機械室内の細い線はボイラーや付属機器の配置を表したものの。
- 基本的な設備は市が設置するのだが、市が設置した設備以外の設備を事業者が設置する場合はあらかじめ市と協議の上、事業者の負担で設置することと募集要項に記載している。想定としては、厨房設備を新たに設置するだとか、床暖房は使わず、F Fストーブを使用する等考えられると思う。

8. その他

次回の開催は未定。

9. 閉会