

令和5年度(2023年度)第4回 熊本市建築審査会 会議録(要旨)

開催日時		令和6年(2024年)3月22日(金) 午後1時00分～
開催場所		熊本市役所 9階会議室
出席者	委員	田中会長 中嶋委員 吉川委員 野口委員
	事務局	塩田首席審議員 兼 建築指導課長(幹事)、木原技術主幹 兼 主査(書記)、井野技術主幹兼主査 宮坂主査(書記)、岡主任技師、藤本技師、丸山技師(文責)
	その他	
傍聴人		なし
議案		審議① 建築基準法第3条第1項第三号の規定に基づく指定の件 ※公開 (中央区万町 早川倉庫) 審議② 「熊本市建築物の敷地と道路との関係の許可基準(建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく許可)」の改正について ※公開
主な意見		審議①に関する主な意見 【避難時の扉の施錠について】 ○夜間時にゲストハウスから、1階ロビーを経由して避難することは可能か。ホテル錠だと停電した際にも開放できる仕様である必要がある。 ○入口は施錠しないということだったが、防犯カメラを設置した方が良いのではないか。 ○出入口に施錠機能を設置しないことは無防備な印象を受ける。ホテル錠で停電時は手動で開けられるタイプもあると思うが、施工的に難しいのか。 ○「防犯の観点」は審議事項なのか。 【南階段について】 ○早川倉庫を利用したことがあるが、南側の階段は平常時も怖い。誘導灯があれば、人が殺到するので、手すりがあっても転倒する可能性が高い。 ○中央の出入口には扉がある一方、南側は大きく間口が開いていて、誘導灯もあれば、人は殺到するので、誘導灯は付けない方が良いのではないかと思う。階段の架け替えはなんとかできないか。 ○踊り場にはセットバックする余裕はないのか。 ○踊り場にも若干のスペースがあるので、少しでもセットバックして段差のスタート地点を動かせば、少しは階段勾配の緩い階段を架け替えることができるのではないか。 ○歴史的価値もあると思うが、安全性とどう天秤にかけかを審議する必要がある。 ○スタッフによる避難誘導も確実ではないし、いない時もあるため、この階段をどうするかは大きな課題。 ○例えば床を外して、中央に鉄骨階段を入れたように、ここにも、新たに周り階段を入れることはできるのではないか。もしくは、別のところに階段を作ることはできないか。 ○そんなにその階段を残すにこだわっているなら、逸話など歴史的なストーリーは何かしらしないのか。 ○階段から落ちたら骨折すると思う。最悪死ぬかもしれない。圧迫されて窒息する可能性もある。 ○2階にトイレが1つしかないの、トイレが不足した際に、1階のトイレに行くために南階段を使用しようとしないようにしてほしい。 ○中央に手すりを設置して完全に2車線化するところは、勾配が急な部分のみで良いのではないか。2階床の部分から2車線化すると、逆に滞留とか起きるのではないかと思う。 ○60cm幅は人が一人通れる程度で狭い。うまく流れてくれれば良いが。 ○防災訓練を行ってスタッフの声のかけ方などスキルアップしてほしい。 審議②に関する主な意見 ○認定基準の元となる施行規則改正に至った理由を教えてください。 ○現状の許可基準でC-1の建築可能な用途について、「2中高に建てられる用途」となっているがそれはなぜか教えてください。 ○認定基準の改正に合わせて許可基準の改正を行う理由を説明してほしい。 ○現状の許可基準でC-1とC-3の建築可能な用途が異なる理由を教えてください。また、今回C-1とC-3の建築可能な用途を同じとする理由を教えてください。

審議① 同意内容	審議① 保存活用計画について交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、同意する。 概要 ○熊本市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づく登録を受けた保存建築物(早川倉庫)について、適用除外の指定を行うもの。 ○倉庫業を営む倉庫から集客施設への用途変更を行う際に、建築基準法不適合となる事項は、代替措置により、安全性確保を行う。 交通上支障がない理由 ・敷地内に駐車場を新設しないため、自動車の交通量は増加しない計画である。 ・敷地内に駐輪スペース及び荷捌きスペースとして活用できる空間を確保している計画である。 安全上支障がない理由 ・現状の構造部材について、劣化度調査を行った結果、構造耐力上支障となるような劣化はなく、既存建築物と同等以上の耐力を有していることを確認している。 ・以下の理由により、用途変更を行うことで危険性が增大しないことを確認している。 ・積載荷重(収容人数含む)は、これまでの利用形態の中で最も厳しい荷重条件(倉庫)よりも低減化している計画である。 ・複合用途に伴う間仕切壁の新設等はあるものの、構造耐力上主要な部分の改悪は行わない計画である。 ・収容人員を制限して運用することで、利用形態の変化による構造耐力上の懸念事項はない計画である。 防火上支障がない理由 ・建築基準法に適合しない以下(1)から(3)の規定については、建築物の歴史的価値を維持するために、法の主旨を踏まえた代替措置を行い、防火避難上の安全性を確保している計画である。 (1)2以上の直通階段(法第35条、令23条、令121条) 【法の趣旨】 初期火災の拡大を遅延させながら、安全避難を実現させるとともに、火災が拡大しても、煙の発生を少なくし、避難を妨げないようにすること。 【代替措置の方針】 ・出火防止対策…火気使用の禁止、漏電防止設備の設置 ・初期消火対策…消火器の強化設置、自衛消防組織による初期消火や連絡体制の整備 (2)排煙設備(法第35条、令126条の2) 【法の趣旨】 火災時に建築物の天井・壁や屋内の可燃物から発生する煙・ガスを有効に屋外へと排出し、建築物内部にいる人を安全に避難させること。 【代替措置の方針】 ・早期覚知対策…感知器や自動火災報知機の設置 ・避難誘導対策…非常用照明、誘導灯の強化設置、各居室の利用人数の制限 (3)内装制限(法第35条の2、令128条の4) 【法の趣旨】 避難階以外の階から人を安全に地上まで避難させるとともに、火災時に一方が通行不能となった場合でも他方へ避難できるよう避難経路を確保すること。 【代替措置の方針】 ・避難誘導(転倒防止)対策…直通階段に対する手摺、滑り止め、照明の設置 ・避難誘導(分散)対策…避難口や避難はしごの追加設置、避難動線の整理 衛生上支障がない理由 ・建築基準法に適合するよう鉄扉等をガラス戸に改修し、必要な採光を確保する計画である。 ・都市インフラの排水負荷の影響を考慮し、トイレ等の水廻りは必要最小限の増設計画である。 ・ごみ処理は施設管理者(所有者)にて一括管理を行い、周囲に臭気を及ぼさないよう適切に対応する計画である。 以下①および②の安全性確保について ① 夜間時のゲストハウスからの避難について ・1階南側出入口は「施錠しない」ことで、夜間時も避難口として利用できる計画とした。 ② 南階段に対する安全性の改善について ・誘導灯の設置を中止及び扉を閉めて運用し、殺到防止を図ることで避難経路が整理された計画とした。 ・手すり、照明、滑り止めを追加設置し、安全性を向上させる計画とした。 →階段の架け替えは行わない。
審議② 審議継続	審議②は、次回の建築審査会で継続して審議する。
報告事項	熊本市建築物の敷地と道路との関係の許可手続き要領の規定に基づく包括同意による許可の報告 ※非公開(建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく許可)
備考	