

第194回建築審査会次第

(令和5年度 第2回)

日時：令和6年1月18日(木)

午後4時から

場所：山形市役所 10階 委員会開催室

1 開 会

2 幹事長あいさつ

3 会長あいさつ

4 議長選出

(1) 建築審査会成立の宣言

(2) 議事録署名委員の指名

5 議 事

建築基準法第55条第4項第二号の規定による許可について

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を超える学校を

新築しようとする事について

(日本大学山形高等学校)

・・・資料1

6 報 告

建築基準法第43条第2項第二号の規定による許可(包括同意)の

事後報告について

・・・資料2

7 その他

8 閉 会

議 事

建築基準法第 5 5 条第 4 項第二号の規定による許可について

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を超える学校を増築しようとする事について
(日本大学山形高等学校)

適用条文：建築基準法第 5 5 条第 4 項第二号

【申請概要】

① 申請者

住 所：東京都千代田区九段南四丁目 8 番 2 4 号
氏 名：学校法人 日本大学 理事長 林 真理子

② 申請地の位置

地名地番：山形市鳥居ヶ丘 2 3 7 番 他 1 6 筆
用途地域：第二種低層住居専用地域内
防火地域：指定なし

③ 申請地付近の状況

山形市街地中心部の南側に位置し、敷地周辺は住宅地となっております。申請地の東側は国道 1 3 号、西側は国道 1 1 2 号があり通学の利便が良い土地となっております。

④ 計画建物概要

主要用途：学校（高等学校）
敷地面積：30,210.90 m²
建築面積：3,917.17 m²（申請部分：1,583.82 m²）
延べ面積：10,066.75 m²（申請部分：3,992.73 m²）
構造規模：鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上 3 階、塔屋 1 階
軒の高さ：11.81 m（申請部分：11.21 m）
最高の高さ：12.47 m（申請部分：12.47 m）
最高の高さ（申請地内）：20.45 m（第 2 体育館）

⑤ 用途地域の変遷について

平成 8 年 5 月 2 1 日に、山形市の住居系の用途地域が 3 種類から 7 種類に細分化されました。申請地においても、周囲の土地利用状況から、第二種住居専用地域から第二種低層住居専用地域に変更され、建築物の高さの限度が 1 2 m と定められました。

建築基準法（抜粋）

（第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度）

第五十五条 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、建築物の高さは、十メートル又は十二メートルのうち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。

2 前項の都市計画において建築物の高さの限度が十メートルと定められた第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域内においては、その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めるものの高さの限度は、同項の規定にかかわらず、十二メートルとする。

3 再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。第五十八条第二項において同じ。）の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事その他の屋外に面する建築物の部分に関する工事を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものであつて、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したものの高さは、前二項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとしてすることができる。

4 第一項及び第二項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの

二 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

5 第四十四条第二項の規定は、第三項又は前項各号の規定による許可をする場合について準用する。

（道路内の建築制限）

第四十四条 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。ただし、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。

一 地盤面下に設ける建築物

二 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

三 第四十三条第一項第二号の道路の上空又は路面下に設ける建築物のうち、当該道路に係る地区計画の内容に適合し、かつ、政令で定める基準に適合するものであつて特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

四 公共用歩廊その他政令で定める建築物で特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの

2 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おいては、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならない。

報 告

法第 4 3 条第 2 項第二号の規定による許可（包括同意）の事後報告について

法第 4 3 条第 2 項第二号許可件数

(建築基準法第 4 3 条第 2 項第二号による許可基準：平成 3 0 年 9 月 2 5 日施行)

審査会 区分	第 1 9 3 回審査会まで (平成 1 1 年度以降)	第 1 9 4 回審査会への 報告件数 ^{※1}	計
包括同意	3 2 5 件	3 件	3 2 8 件
個別同意	4 5 件	0 件	4 5 件

※ 1 令和 5 年 1 1 月 3 0 日現在

※ 2 上記の件数には、法第 4 3 条第 1 項ただし書許可による件数も含まれます。

(建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書による許可基準：平成 1 2 年 3 月 2 4 日施行)