

令和6年度第2回山梨県建築審査会

(1) 審査事項

建築基準法第55条第4項第2号
の規定に基づく許可に関する案件

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55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、10メートル又は12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 (略) 3 (略)

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 (略)

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44条第2項の規定は、第3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。

山梨市内の第一種低層住居専用地域は都市計画において高さ10mまでとされている。 ※H8.6.24～

第二号は、建築計画上10mを超えた形状となるものが多い「学校、神社、寺院等」を対象とした規定として取り扱われている。(逐条解説建築基準法より)

第44条 (略)

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。

本件申請概要

◆申請敷地

山梨市小原西字寺ノ下377-1他16筆

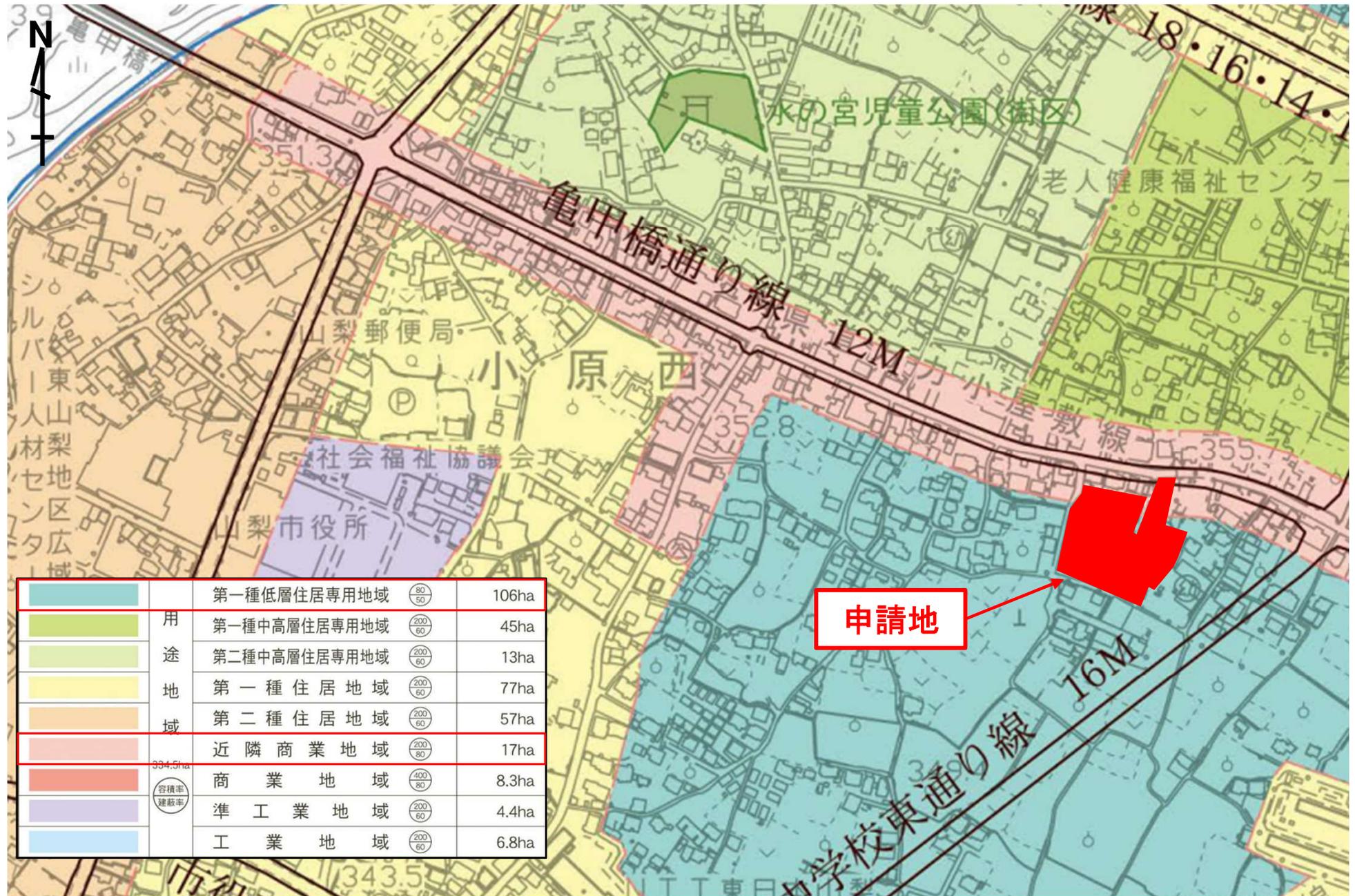
◆計画建物概要

敷地面積	6644.47 m ²	工事種別	同一棟増築
用途地域	第一種低層住居専用地域 近隣商業地域	主要用途	寺院
		申請棟数	1棟
構造	木造 一部 鉄筋コンクリート造	階数	2階建て
最高高さ	増築部分: 7.84m 既存部分: 13.20m		
建築面積	増築部分: 165.88 m ² 既存部分: 344.43 m ²		
	合計: 510.31 m ² (建蔽率 7.68/50)		
延べ面積	増築部分: 221.72 m ² 既存部分: 527.38 m ²		
	合計: 749.10 m ² (容積率 11.27/80)		

案内図



都市計画図(峡東都市計画区域)



本件敷地概要

S54.10.1
用途地域の指定

H8.6.24
用途地域の変更



第二種住居専用地域
(高さ制限なし)

第一種低層住居専用地域
(高さ制限10m)



本堂建築
確認済証:S56.7.20
最高高さ:13.2m

庫裡建築
確認済証:H8.5.14
最高高さ:7.8m

鐘楼門建築
確認済証:H10.11.9
最高高さ:9.9m

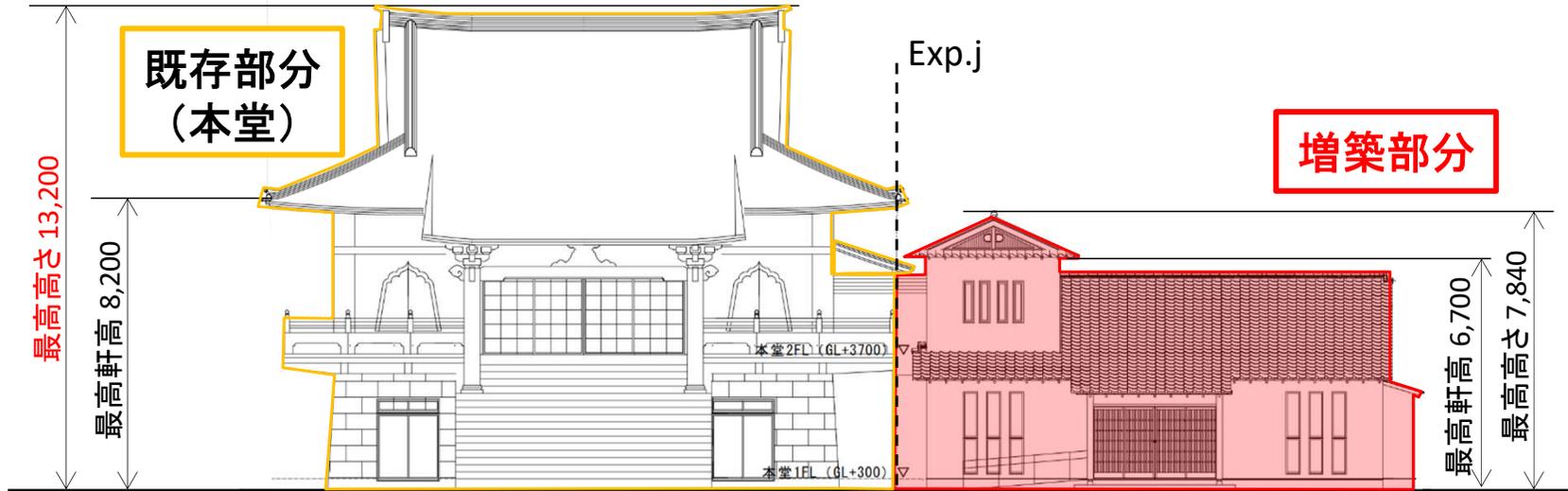
客殿建築
高さ制限許可申請

- 今回客殿の増築を行うにあたり、本堂が現行法に適合していないため、高さ制限に対する許可が必要となる。

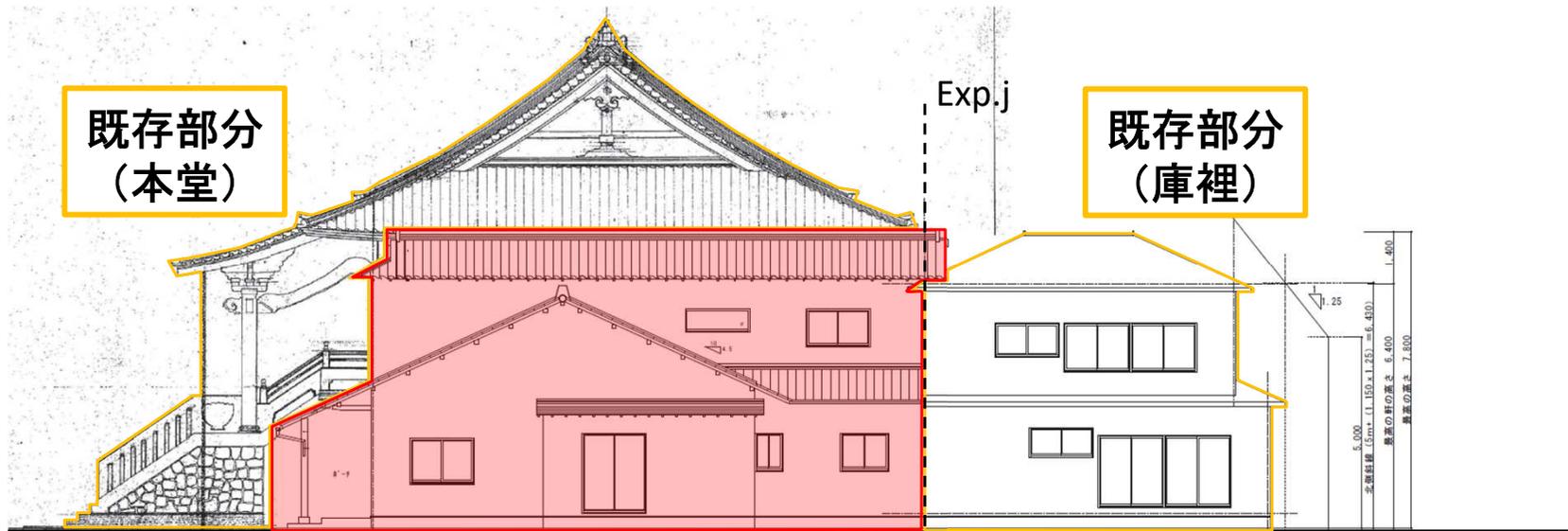
本件申請理由

- 本件申請敷地は、第一種低層住居専用地域に指定されており、最高高さ10mを超える建築物を建築することができない。
- 敷地内の既存建築物(本堂)は、第一種低層住居専用地域に指定される前に建築されたものであり、最高高さが10mを超えている状況である。
- 今回、既存建築物(本堂)に附属する客殿の同一棟増築を行うこととなったが、建築基準法第55条第1項の規定に適合しないため、同法第55条第4項第2号の規定に基づく許可を申請するものである。

立面図



南側立面図



増築部分

東側立面図

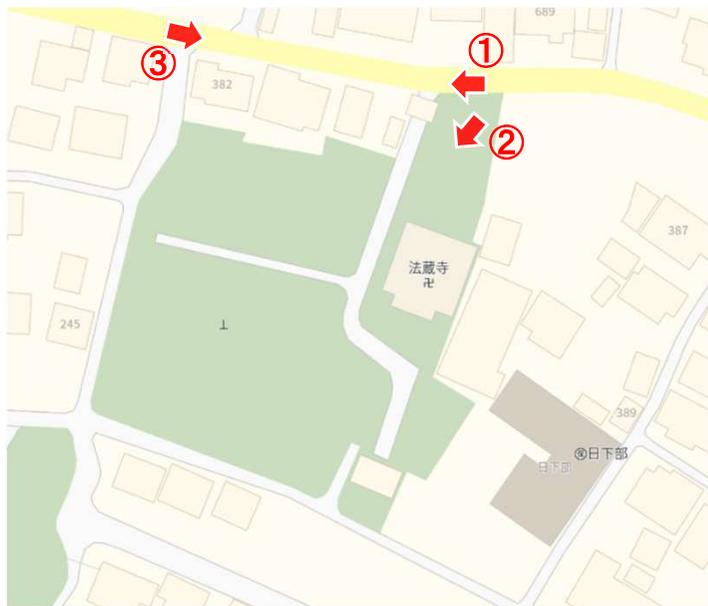
現況写真撮影箇所図



①



②



③



④



申請敷地

⑤



申請敷地



⑥



既存建物 (鐘楼門)

⑦



申請敷地

⑧



既存建物
(鐘楼門)



⑨

⑧

⑦

⑨



既存部分
(本堂)

10

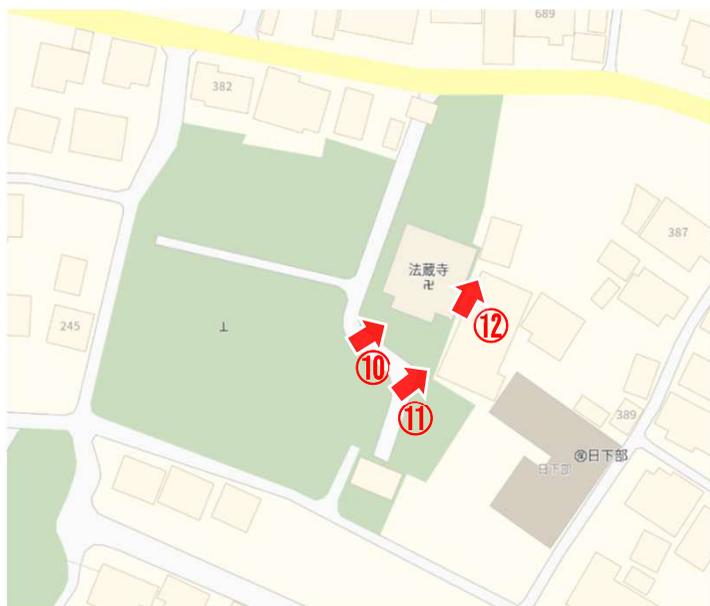


既存部分
(本堂)

11



客殿建築地
(既存解体)



12



既存部分
(庫裡)

客殿建築地
(既存解体)

考察

- 本堂を建て替えた昭和56年当時、当該地は第二種住居専用地域に指定されており、高さ制限がなかったことから、高さ10mを超える建築物の建築が可能であった。
- 上記の建て替えに際し、御本尊を祀るための高い天井や、檀家のための広い部屋が必要であり、建築できる敷地に限りがあったため、2階建て・高さ13.2mで建築された。
- 今回の増築に伴う周辺環境の悪化はない。
- 増築工事について、周辺住民の同意を得ている。

以上の理由により、本計画における建築物は、学校その他の建築物であつて、その用途によってやむを得ないものと判断する。