

案 件 第 1 号

個 別 審 査 案 件 書

- 1 受付年月日・受付番号 令和2年10月9日 許53
- 2 申請者住所・氏名 市川市八幡1丁目1番1号
市川市長 村越 祐民
- 3 申請場所 市川市大和田1丁目263番2 他22筆
- 4 主要用途 劇場
- 5 工事種別 増築(エレベーター)
- 6 許可条文 建築基準法第56条の2第1項ただし書き
……(日影による中高層の建築物の高さの制限)
- 7 用途地域等 第一種住居地域、第二種高度地区、200/60(70)、
下水道処理区域
- 8 申請内容

| | 用途 | 構造 階数・最高高さ | 敷地面積 | 建築面積 | 延べ面積 | 備考 |
|------|----|--|--------------------------|-------------------------|--|----|
| 申請部分 | 劇場 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造 地下2階 地上4階建 24.30m | / | 0 m ² | 6.66 m ² ※1 | |
| 既存部分 | | | | 6,685.53 m ² | 20,102.38 m ² (-15.12 m ²) ※2 | |
| 合 計 | | | 10,444.01 m ² | 6,685.53 m ² | 20,109.04 m ² | |

- 9 許可を受ける施設 劇場
- 10 公聴会開催の有無 なし

※1 既存建物内の床面積未算入部分(吹抜)にエレベーターの増築に伴い、エレベーターの着床スペースとして床面積が発生したものの。

※2 既存建物に設置されていた小荷物専用昇降機を撤去することに伴い、床面積が減少したものの。

提 案 理 由

本件は、市川市文化会館のエレベーター増築計画に際し、市川市長 村越祐民より、令和2年10月9日付けで建築基準法第48条（用途地域等）第5項ただし書き及び第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限）第1項ただし書きによる許可申請が提出されたものです。

市川市文化会館は、昭和58年に法第48条に基づく用途地域の例外許可を受け建築されています。

建築当時の指定用途地域は工業地域であったため、法第56条の2の規定については適用の対象外でした。その後、昭和60年の用途地域の見直しで住居地域・第二種高度地区となり、法第56条の2の規定の対象となったことから、既存不適格となりました。

現在は、平成8年の都市計画法改正により用途地域の細分化（8用途地域から12用途地域）され、第一種住居地域・第二種高度地区となっております。

今回の増築工事は、大規模改修工事に併せて施設利用者に対応するバリアフリー改修工事として建物内部のエレベーターの増設であり、建築物の外形に変更はなく、建築物の日影は建築当初と変わりません。

このため、今回の市川市文化会館の建築計画は、周辺の居住環境に支障がないと認められることから、建築基準法第56条の2第1項ただし書きの規定により許可したく建築審査会の同意をいただくため提案するものであります。

なお、建築基準法第48条については、建築当初である昭和57年5月6日付け計画通知許第6号で建築基準法第48条第7項ただし書きの規定により許可を受けており、同条第16項第1号の規定に該当するため、建築審査会および公聴会の手続きは不要となります。

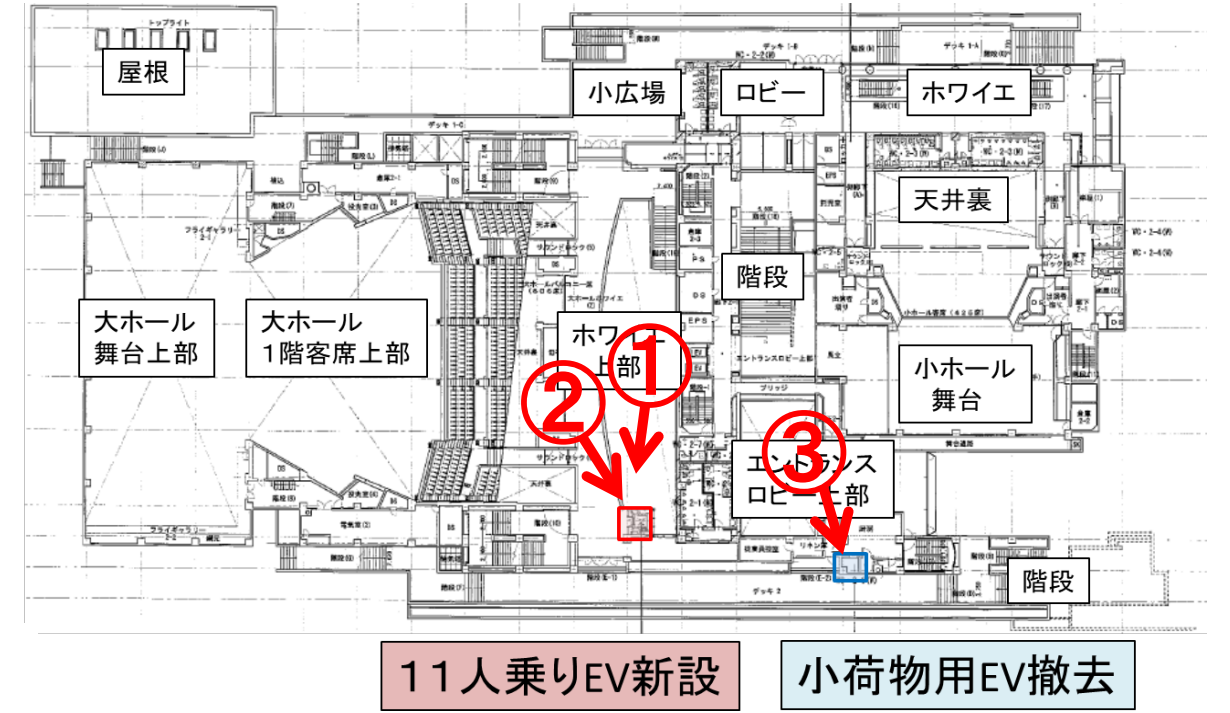
1. 案内図



2. 文化会館・大和田小学校 (写真)



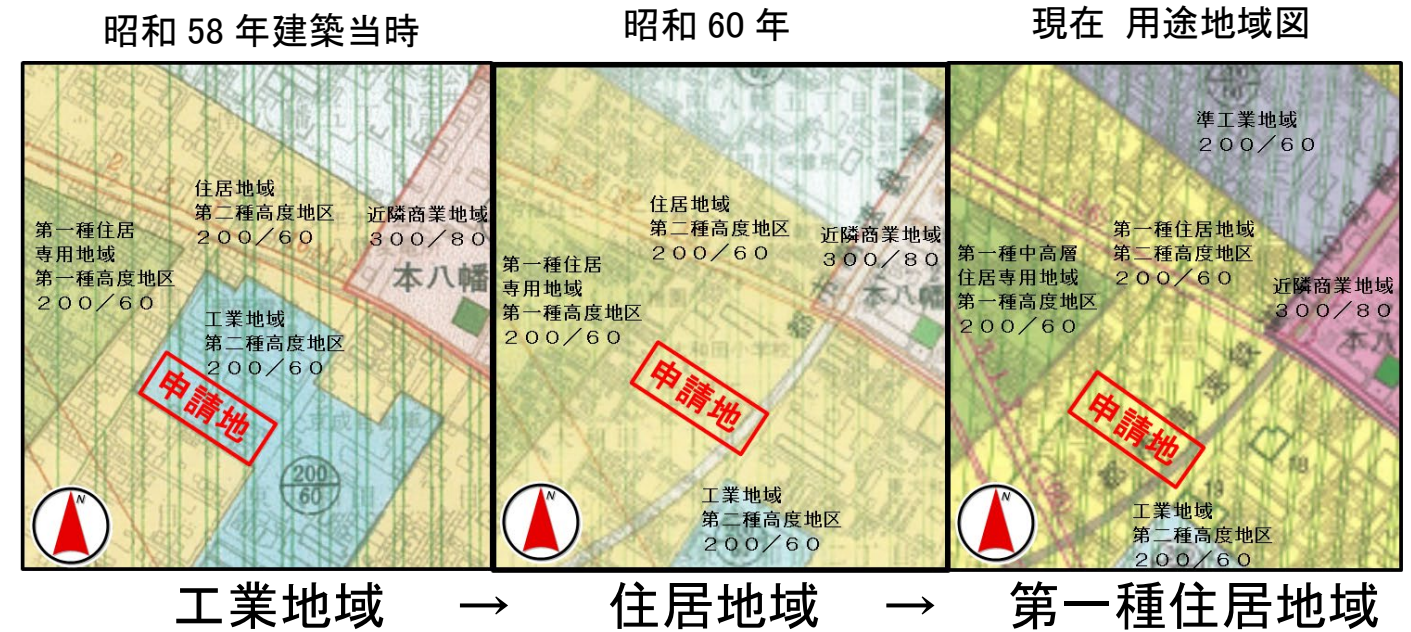
3. 2階平面図・写真(EV増築部)



写真① 大ホール ホワイエより 写真② 大ホール ホワイエより 写真③ 厨房より



4. 位置及び用途地域図



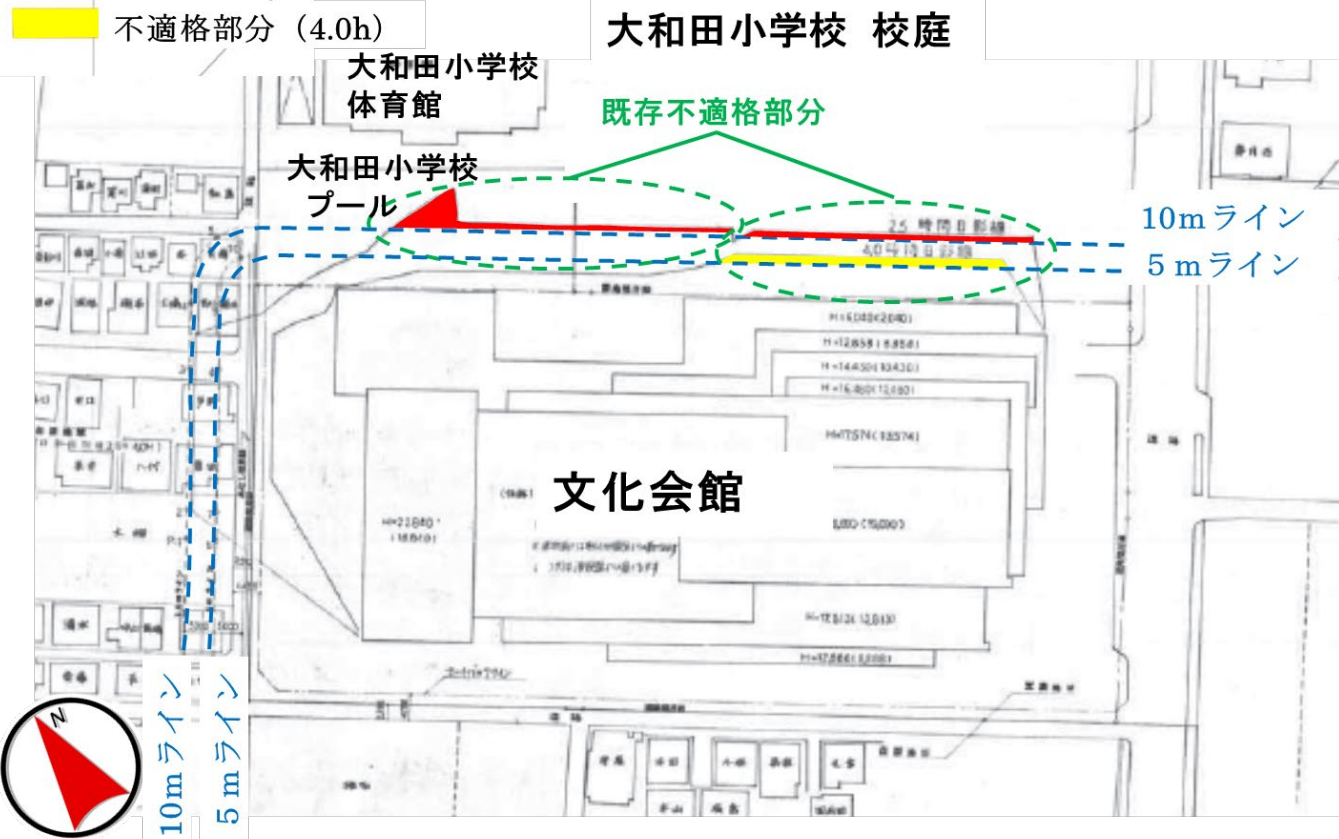
工業地域 → 住居地域 → 第一種住居地域

5. 航空写真



6. 影響を及ぼす部分の状況

- 不適格部分 (2.5h)
- 不適格部分 (4.0h)



既存不適格部分は、緑の点線で囲まれた赤と黄色の箇所であり、影響を及ぼす範囲は大和田小学校の校庭とプール部分にあたる。

7. 建築基準法における制限内容

第五十六条の二（日影による中高層の建築物の高さの制限）抜粋

- 1 別表第四(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域（以下この条において「対象区域」という。）内にある同表(ろ)欄の当該各項（四の項にあっては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあっては、午前九時から午後三時まで）の間において、それぞれ、同表(は)欄の各項（四の項にあっては、同項イ又はロ）に掲げる平均地盤面からの高さ（二の項及び三の項にあっては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）の水平面（対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表(ニ)欄の(一)、(二)又は(三)の号（同表の三の項にあっては、(一)又は(二)の号）のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。
- 2 同一の敷地内に二以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。

8. 千葉県建築基準法施行条例第 46 条の 2 で指定されている

建築基準法第 56 条の 2 の規定による日影制限

| 昭和58年・60年 用途地域 | 現在の 用途地域 | 制限を受ける 建築物 | 平均地盤面 からの高さ | 対象区域 | | 規制日影制限 | |
|-------------------|--------------------------------------|---|----------------|------|-------|-------------------------|----------------------|
| | | | | 容積率 | 高度地区 | 境界線から 5mを超え 10m以内 | 境界線から 10mを 超える |
| 第一種住居 専用地域 | 第一種低層住居 専用地域 第二種低層住居 専用地域 | 軒の高さが7mを 超える建築物 又は 又は地階を除く 階数が3以上 の建築物 | 1.5m | 50% | - | 3時間 | 2時間 |
| | | | | 80% | - | 4時間 | 2.5時間 |
| | | | | 100% | - | 5時間 | 3時間 |
| 第二種住居 専用地域 | 第一種中高層住居 専用地域 第二種中高層住居 専用地域 | 高さが10mを 超える建築物 | 4m | 200% | 第1種高度 | 3時間 | 2時間 |
| | | | | | 第2種高度 | 4時間 | 2.5時間 |
| 住居地域 | 第一種住居地域 第二種住居地域 | 高さが10mを 超える建築物 | 4m | 200% | 第1種高度 | 4時間 | 2.5時間 |
| | | | | | 第2種高度 | 5時間 | 3時間 |
| 近隣商業地域 準工業地域 | 近隣商業地域 準工業地域 | 高さが10mを 超える建築物 | 4m | 200% | 第1種高度 | 4時間 | 2.5時間 |
| | | | | | 第2種高度 | 5時間 | 3時間 |

工業地域の日影制限はなし

日影制限 朝8時～夕方4時の間において、規制時間制限を超えて日影となつてはならない。

