

令和５年度 第１回市川市建築審査会

日時:令和５年４月２４日(月) １５時 ００分～

場所:市川市役所第１庁舎 ５階 第３委員会室

○事務局(街づくり計画課主幹)

定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日は、ご出席くださいまして誠にありがとうございます。

開催に先立ちまして、本年４月１日付で、本市におきまして人事異動がございましたので、ご報告をさせていただきます。

それでは、異動により着任しました職員を紹介いたします。

このたび、街づくり部長となりました小塚でございます。

街づくり部次長となりました佐原でございます。

同じく、街づくり部次長となりました米崎でございます。

街づくり計画課長となりました小林でございます。

建築指導課 道路・許可グループ主幹 永嶋でございます。

最後に、街づくり計画課 主幹 草野でございます。

代表して、街づくり部長 小塚よりご挨拶をさせていただきます。

○小塚部長

本年度、街づくり部長に着任いたしました、小塚と申します。

市川市建築審査会は、基本的に毎月開催されております。委員の皆様におかれましては、ご多忙のところ毎回ご足労いただき、本市の適正な建築行政の執行にご尽力いただいておりますこと、お礼申し上げます。

本年度も引き続き、よろしくお願いいたします。

○事務局(街づくり計画課主幹)

異動関係につきましては、以上でございます。

続きまして、本年４月１日付で新たに委員になられた方の委嘱辞令の交付をさせていただきます。

千葉県市川健康福祉センター副センター長 山本実委員の後任といたしまして、同副センター長 松戸滋様でございます。

【小塚部長が松戸委員の前に移動し委嘱状を読み上げ、手交】

ここで、新しく委員になられました松戸委員から、(一言)、ご挨拶をお願いします。

【松戸委員 挨拶】

ありがとうございました。

次に、今年度の委員の方々をご紹介します。

はじめに、明海大学名誉教授の石塚義高会長でございます。

市川市議会議員岩井清郎委員でございます。

弁護士の岩井浩志委員でございます。

和洋女子大学教授の藤丸麻紀委員でございます。

明治大学教授の山本俊哉委員でございます。

(元)千葉県建設防水工事業協同組合 顧問の子安正宏委員でございます。

それでは、審議に入らせていただきます。

はじめに、本日の出席委員数のご報告等をさせていただきます。

本日は7名の委員全員の方が出席されております。従いまして、「市川市建築審査会条例」第5条第2項において、『会議の開催は、委員の半数以上の出席』と定めておりますことから、会議の開催が成立しております。

本日の議案第1号ですが、現地を視察していただく手配をしておりますので、よろしくお願いいたします。

では、会長、よろしくお願いいたします。

○議長(石塚会長)

令和５年度 第１回市川市建築審査会を開催いたします。本日の会議録署名人は、岩井浩志委員にお願いします。早速ではございますが、まず、本日の会議の公開・非公開について事務局より、説明をお願いします。

○事務局(街づくり計画課主幹)

本日の案件ですが、議案第１号建築基準法第４８条第１項ただし書き許可申請については、法人の財産権等を侵害するおそれがなく、非公開情報は含まれていないことから、指針によりまして原則、公開になるものと考えられます。議案第２号及びその他については建築基準法第４３条第２項第２号許可申請に関する案件であり、個人が特定できる情報などの「非公開情報」が会議資料等に含まれますことから、平成２３年度第３回建築審査会における申し合わせによりまして、会議は非公開となります。ご確認いただきますようお願いいたします。

なお、本日、傍聴希望者は、いらっしゃいません。

以上でございます。

○議長(石塚会長)

会議の公開・非公開ですが、議案第１号については、「公開」、議案第２号以降の議題につきましては、非公開情報が含まれますので、平成２３年度第３回建築審査会における申し合わせにより、「非公開」となりますが、何かご意見のある方はいらっしゃいますでしょうか。

【異議なしの声】

無いようですので、本日の議題については、議案第１号は『公開』、議案第２号以降の議題については、『非公開』といたします。

○議長(石塚会長)

では、議案第１号の審議に入ります。

議案第1号、建築基準法第48条第1項ただし書き許可申請につきまして、先ほど事務局より現地視察を予定しているとのことでしたが、まずは議案の概要について、特定行政庁より説明をお願いします。

○建築指導課長

建築基準法第48条第1項 用途地域制限のただし書きの許可申請、個別審査案件第1号についてご説明いたします。

本日は、市川市の担当課であります管財課、設計監理課も同席させていただきます。

それでは、案件第1号 個別審査案件書をご覧ください。

案件第1号。

- 1、受付年月日、受付番号。令和5年2月17日 許94。
- 2、申請者住所、氏名。市川市八幡1丁目1番1号 市川市長 田中甲。
- 3、申請場所。市川市八幡4丁目1786番5の一部、1788番1の一部、1788番2、1789番1の一部、1790番の一部。
- 4、主要用途。集会場、児童厚生施設に類するもの、飲食店。
- 5、工事種別。新築。
- 6、許可条文。建築基準法第48条第1項、用途地域制限です。
- 7、用途地域等。第一種低層住居専用地域、風致地区、容積率80%、建蔽率40%、下水道処理区域。
- 8、申請内容。
用途は、集会場、児童厚生施設に類するもの、飲食店。
構造、階数。鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、2階建です。
最高高さ。9.835メートル。
敷地面積。2,865.54平方メートル。
建築面積。1,093.72平方メートル。
延べ面積は1,498.31平方メートルで、容積対象としては1,482.41平方メートルです。
- 9、許可を受ける施設は、集会場及び飲食店となります。

１０、公聴会は「有」です。３月１６日に開催しております。

それでは、提案理由を説明いたします。

本件は、仮称 市川市八幡市民複合施設 新築計画に際し、市川市長 田中甲より令和５年２月１７日付で建築基準法第４８条第１項ただし書きによる許可申請が提出されたものです。

本計画は、市川市八幡分庁舎と市川市中央公民館の建替え事業です。

市川市中央公民館は昭和２７年に建築し、市川市初の公民館として開館、市川市八幡分庁舎は昭和３２年に建築し、市立図書館として開館しました。その後、平成６年１０月に市立図書館は閉館し、市川市八幡分庁舎として、事務所や子育て支援施設など、様々な活用を図ってきました。建築後、市川市中央公民館は６９年、市川市八幡分庁舎は６４年を経過し、施設全体の老朽化が進んでいることから、建替えを計画するに至りました。

この建替え計画については、令和３年８月に策定した（仮）八幡市民複合施設基本計画を基に、集会施設を中心とした複合施設として整備することとし、令和４年４月から、公募等で集まった様々な立場の参加者によるワークショップを３回行い、「子どもから大人まで多様な人が集まり交流することにより支え合い、高め合うことのできる活気ある地域社会の実現」を基本方針として、具体的な建築計画が決まりました。

計画されている施設のうち、従前からある「つどいの広場」は「児童厚生施設に類するもの」に該当し、つどいの広場部分の床面積が６００㎡以下のため、第一種低層住居専用地域に建築できますが、集会場及び飲食店は、原則として第一種低層住居専用地域には建築できません。しかしながら、集会場は以前からあった「公民館」の機能を継承するものであり、また、飲食店となる「カフェ」は基本方針である「子どもから大人まで多様な人が集まり交流することにより支え合い、高め合うことのできる活気ある地域社会の実現」を達成するために必要となることから、公益上やむを得ない施設と認められます。更に、計画建築物内には防災倉庫を備え、災害時には避難場所として機能することができる施設としても計画されていることから、建築基準法第４８条第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。

それでは、建築基準法のご説明をいたします。

今回の計画地は用途地域が第一種低層住居専用地域です。

建築基準法別表第2（い）欄では、第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物が規定されています。

計画建築物の集会場及び飲食店は別表の第一号から第十号に規定されていないため、原則として、建築できませんが、建築基準法第48条第1項ただし書きの規定では特定行政庁が公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りではないとされております。

なお、「児童厚生施設に類するもの」は、第9号の政令で定める公益上必要な建築物の用途に含まれ、建築基準法施行令第130条の4第1項第2号で、児童厚生施設その他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内であれば、第一種低層住居専用地域に建築できることが定められています。

そのため、今回は集会場と飲食店が許可を受ける施設となります。

【スクリーン】

次に、市内案内図で申請場所の説明をいたします。

申請場所は、赤丸で示しております八幡4丁目です。

拡大図で場所の確認をお願いいたします。

今回の申請地は、市川市役所第一庁舎の北側、京成電鉄線路のさらに北側、青い点線で示した部分になります。南側が42条2項道路（市道4281号）、東側が42条1項3号道路です。

続きまして、用途地域です。申請地は第一種低層住居専用地域で風致地区に指定されており、容積率80パーセント、建蔽率40パーセントとなっております。

すでに建物は解体済みとなっておりますが、従前の建築物は、八幡分庁舎と中央公民館、公衆トイレが図のように建っていました。

従前建築物と計画建築物を比べると、図のようになります。

従前の八幡分庁舎と中央公民館が建っていた位置に、計画ではL字型に複合施設が配置されています。また、従前は公衆トイレが建っていた位置に、駐車場が計画され、公衆トイレは複合施設建物内に屋外から利用できる形で計画されています。

次に、計画建築物の配置図です。青色の点線で示した部分が申請敷地となります。

方角は図の右側が北となっています。

敷地南側には広場、幼児広場エリアを設け、線路側に7台分の駐車場を計画しています。

次に、1階平面図です。

最大で縦33.5メートル、横49.4メートルで、L字型の平面計画です。図の下側、方角では東側がメインエントランスになります。

建物は、大きく分類すると3つのエリアで構成されており、薄いオレンジ色エリアが「フリースペース」、赤色のエリアが「コミュニティセンター」、この2つのエリアは集会場になります。水色のエリアが「つどいの広場」で児童厚生施設に類するものになります。

その他に、外部から利用できるトイレ、建物の裏側になる北西の角に防災倉庫を設けております。

南側に「つどいの広場」を配置し、「広場」に直接行き来できるよう南側にも出入口を設けております。

東側出入口近くに、飲食店である「カフェ」を配置する計画です。

赤色で示したコミュニティセンターエリアは、小集会室、中集会室、クリエイティブスペースの3つの諸室で構成されています。

小集会室は、3室の続き間の和室で、襖で仕切ることで利用人数ごとの対応ができるようにしております。

中集会室は移動間仕切りで区切られた部屋で、2部屋をつなげて広い部屋にしたり、フリースペースと一体利用できるよう自由度の高い使い方が可能となっております。

その他には、木工等の物造り等を想定したクリエイティブスペースを計画しています。

次に、2階平面図をご覧ください。

薄いオレンジ色で示しているフリースペースエリアは、1階のフリースペースエリアと空間が繋がるように配置しております。

赤色のコミュニティセンターエリアにはダンスや音楽の演奏に利用できる防音対策を施したアクティブスタジオを大小2部屋用意しております。その他にも多目的室を3部屋設け、フリースペースと移動間仕切りで区切ることもでき、間仕切りを解放すると一体的に利用することも可能となっております。

次に、立面図をご覧ください。

最高の高さは9.835メートルの計画です。

一番上が東側の参道から見た立面図で、真ん中が南側の広場から見た立面図、一番下が西側の中庭から見た立面図になります。

外部については、東立面では八幡神社境内を一望できるよう、ガラスや開口部をできるだけ多めにとり、開放性の高いものとしておりますが、西立面では近隣のプライバシーに配慮し開口部から住宅が見えない窓の高さにしております。

また、外観については、八幡神社の境内地でもあることから景観と調和したものとしております。

次に、断面図をご覧ください。

2階平面図でご説明したとおり、2階のフリースペースエリアが、1階のフリースペースエリアと空間が繋がるように計画されております。

次に、日影図をご覧ください。

今回の計画地は第一種低層住居専用地域で軒の高さが7メートルを超える建築物であるため、日影による制限を受けます。平均地盤面からの高さ1.5メートルの位置で、敷地境界線から5メートルを超え10メートル以内は3時間以内の日影と

なるよう、また、敷地境界線から10メートルを超えるところは2時間以内の日影となるように規制されており、適合する計画となっています。

続きまして、公聴会の開催状況についてご説明いたします。

建築基準法第48条第15項の規定による公聴会は、令和5年3月16日に、市川市役所第一庁舎 第3委員会室において、計画地から半径50メートルの範囲の土地建物所有者及び居住者を対象として周知をした上で開催し、当日は7名の出席がありました。

当日は、公聴会の趣旨と計画概要の説明を行い、意見等を聴取しました。主な意見としては別紙の通りで、3点の項目に整理できました。

一点目は飲食店の許可に対する周囲への波及への不安のご意見があましたが、個別に許可をするものであり、他の案件に波及するものではないことを回答しております。

二点目は、駐車場の計画において、車両の出入りや渋滞の心配などのご意見がありましたが、運用方法で対応を検討していくこととしております。

三点目は、部屋の大きさや予約の仕方、使い方などに対するご意見で、こちらも運用方法で対応を検討していくこととしております。

これらご意見をいただきましたが、運営方法で対応できるものであり、建築計画そのものに対する反対意見はございませんでした。

特定行政庁といたしましては、本計画は公益上やむを得ないと認められるため、建築基準法第48条第1項ただし書きの規定による許可をすることが妥当であると考えております。

最後に、今後のスケジュールです。

建築審査会におきまして同意を得られた場合には、必要な申請手続きを完了後、今年の7月から建設工事に着手する予定です。来年の12月に完成予定、再来年2月に開館予定です。

案件第1号の説明は以上です。

ご審議の程よろしく申し上げます。

○議長(石塚会長)

それでは、現地視察の用意がありますが、ここまでの内容につきまして、質問のある方は、お願いします。

○山本委員

二点あります。

ひとつは、従前の建築面積及び延床面積から増加しております。その理由を教えてください。関連して、従前の敷地の取り方、今回の敷地の取り方について、併せてお答えください。

もうひとつは、カフェは何故必要なのか、また、その運営形態はどのように考えているのか。

この二点について、説明をお願いします。

○建築指導課長

先に、2番目の質問から回答させていただきます。

○管財課長

管財課でございます。2点目のカフェの質問についてご回答いたします。

従前は、親子つどいの広場と中央公民館として使用していた施設を、今回の計画により複合施設とすることにより、様々な人の交流を目的とした建物として計画しております。

そのため、この建物を利用する方だけではなく、目の前の参道を通りかかった方を引き込むための施設としてカフェを企画しております。また、カフェを訪れた方がその場で飲食をすることにより、滞留が発生することも期待しております。

このカフェの運営形態でございますが、まだ定まっているものはございませんけれども、1つの案といたしましては、このカフェも含めて、この施設を指定管理とすることを検討いたしております。

以上でございます。

○建築指導課長

1 番目の質問なのですが、建築面積と延床面積につきましては、資料に記載されているとおりでございまして、こちらは本市の財産管理台帳上に記載されている数値になります。

敷地面積については、建設当時にいくらであったかということは分からない状況でして、従前の施設の計画通知がなされたのが昭和 32 年と昭和 27 年ということなので、この時代は、市川市は特定行政庁ではなかったため、本市には資料がない状況でございます。

以上でございます。

○山本委員

最初の質問でお聞きした、建築面積及び延床面積を増加させた理由について教えてください。

一般論から申しますと、公共施設マネジメントの観点からすると、床面積は従前よりも抑えるということがございます。このことは、建築審査会の案件ではないということは承知した上で、しかしながら、この計画地が風致地区にあり、従前の用途を受け継ぐという時に、このように床面積が増加したことの理由について明確にしておいた方がいいのではないかと思います。このことは同時に、敷地面積をどのようにとっているのかということにも由来してくるので、そこは理論的に説明責任が問われるところだと思うため質問いたしました。

○管財課長

管財課でございます。

こちらの施設につきましては、計画を策定するにあたり、周囲の方からの意見ですとか、かつての利用者の方々からの意見を踏まえて、部屋を増やしてほしい、広い面積で使いたいといったご要望を受けて、こうした内容で計画させていただいた次第です。

以上でございます。

○建築指導課長

建築指導課長です。建築面積につきましては、従前より増加しておりますが、延床面積につきましては、従前の3つの建物を合計したものと今回の計画とを比較しますと、減っている状況となっております。

以上でございます。

○山本委員

いずれにしても、このことについては、明確にしておいた方がいいと思います。

確かに、容積につきましては、指定容積率からすると少なくなっているのですが、私も疑問に思ったこととして、敷地について、何故この場所を取ったのかというところは問われるところになってきます。特に、風致地区のところでは敷地をどこで取るのかで相当変わってくるところですので、明確にしておいた方がいいと思います。数字と、敷地をどのように取ったのかということについては、明確にしておくことを要望いたします。

○議長（石塚会長）

他にご質問はありますでしょうか。

○岩井清郎委員

神社との境界について、今回の計画での境界について確認したいと思います。

○管財課長

管財課でございます。

神社との境界につきましては、旧中央公民館の駐車場のところで敷地を分ける予定でございます。

以上でございます。

○岩井清郎委員

以前、中央公民館が建っていたところが今回の敷地になるという理解でいいですね。それで、以前、駐車場だったところは、神社の敷地を借りていたということですか。

○管財課長

管財課でございます。

現在は、中央公民館の駐車場にあたっていた部分も市川市が地上権を設定しているところでございますが、この部分については、今後、神社に売買することを検討しています。

○岩井清郎委員

わかりました。

○議長（石塚会長）

他にご質問はありますでしょうか。

○子安委員

カフェについて、山本委員の質問と重複する部分もあるかと思いますが、このカフェは何平方メートルあるのですか。また、飲食店を入れることが、基本方針を達成するうえで必要であるということは、直接的に結びつかないことのように思えますが、飲食店が必要となった具体的な経緯などがあればご説明いただければと思います。

○建築指導課長

カフェの面積ですが、約１７平方メートルとなっております。

○管財課長

管財課でございます。

カフェの用途について、先ほどの回答に補足させていただきます。

まず、計画を立てるにあたり、この複合施設で様々な方々との交流を生み出すために、どのようなことができるのか検討いたしました。カフェを作ることによって、そのカフェに入ってみようとする人がいて、更に、その方々が館内のフリースペースにて飲食をすることで、そこで開催されるイベントや、サークル等の活動内容等に興味を持ってもらうための仕掛けとして計画したものでございます。

以上でございます。

○子安委員

そうしますと、施設利用者だけが使用するわけではなくて、通りかかった人が興味をもったことで、その施設が利用者との交流の場になることを期待しているということですね。

○管財課長

おっしゃる通りでございます。

加えまして、サークル活動や講座を受講された方が、活動の前後にそこに留まって談笑することで、また違った流れも作れるのではないかと期待しているところでございます。

○子安委員

分かりました。

○議長（石塚会長）

他にご質問はありますでしょうか。

○岩井浩志委員

私もカフェについてお聞きしたいのですが、このカフェはどのような形態を考えているのでしょうか。

○管財課長

管財課でございます。

資料の7ページをご覧ください。冒頭にも説明がありましたように、カフェが1階中央にございまして、その先にフリースペース1、右側にフリースペース2とあります。このフリースペースに、台数はまだ今後の検討になりますが、普段は机と椅子を配置しまして、カフェで商品を購入された方がフリースペースで会食するという、第一庁舎の2階のようなものを考えております。

一方、イベント等を開催する予定がある時は、このフリースペース1、2を活用して広く会場を確保するなど、柔軟な対応を想定しております。

以上でございます。

○岩井浩志委員

そうしますと、このカフェでは食べ物を提供する計画なのですか。

○管財課長

管財課でございます。

カフェでは、軽食のようなものを提供することを検討しております。

以上でございます。

○岩井浩志委員

そうしますと、業者を雇った上で、常駐させて運営していくということでしょうか。

○管財課長

管財課でございます。

1つの案としまして、1つの事業者を指定管理者として配置しまして、施設の管理、カフェの運営、スペースの貸し出し等を行っていただくことを考えておりますが、これについては未定でございます。

○議長(石塚会長)

他に、ご質問はよろしいですか。

それでは、ここで一時休会として、現地視察を実施しようと思いますが、いかがでしょうか。

【異議なしの声】

それでは、一旦休会とします。

再開は、今から約 20 分後の、16 時 5 分を予定しております。

【現地視察より帰着後】

○議長(石塚会長)

それでは、審査会を再開いたします。

質問のある方は、お願いします。

○岩井清郎委員

運営を民間に委託するというお話が先ほどございましたけれども、例えば、文化振興財団等があたるかと思うのですが、こういう施設管理の委託業者というのは、どのようにして探すのでしょうか。

○管財課長

管財課でございます。

文化振興財団等につきましては、文化施設の方で所管しておりますので承知しておりませんが、他市町村において、こうした複合施設を管理しているところがございます。

昨年 10 月に、こうした事業者に対して、この施設の概要を公表したうえで、運営できるか否かについてサウンディングの募集を行いました。その結果、8 社の応募がございまして、様々なご意見等を伺ったところでございます。

このことから、施設管理について公募することによって、応募していただける事業者さんがいらっしゃるものと考えております。

以上でございます。

○岩井清郎委員

分かりました。

○議長(石塚会長)

他に、ご質問はよろしいですか。

○建築指導課長

会長、よろしいでしょうか。

○議長(石塚会長)

どうぞ。

○建築指導課長

建築指導課でございます。

先ほど、山本委員より要望事項として伺いました件につきまして、ご説明させていただきます。

当初の敷地面積につきましては不明なのですが、延床面積につきまして、従前の3棟の建物の床面積を合計しますと1560.23平方メートルとなります。今回の計画では、1498.31平方メートルとなっておりますので、延床面積としては従前に比べて減っている計画となっております。

今回、神社との敷地の境界を明確にしたうえで、今回の敷地が決定しております。

建築面積につきましては、ワークショップの中で、神社の景観に合わせて庇を大きくしてほしいとの意見がございましたことから、その結果として、この部分が建築面積に参入されて増加したということになります。

また、駐車場などの件ですけれども、今回の建物の用途から、市川市の宅地開発条例が掛かってきまして、このなかで駐車場の付置義務についての規定がございます。

この規定の関係から、今回の建物の前面道路は一方通行になっており、また、幅員が広くないことを考慮して、できるだけ入り口である線路沿いに駐車場を配置したということがございます。

加えて、従前からあった広場などを南側に配置したことにより、現状の配置計画となっております。

この点についても、公聴会等でご説明をさせていただきまして、住民の方から配置について意見等はございませんでした。

以上でございます。

○山本委員

了解しました。

可能であれば、何故広場を現在の計画の場所に配置したのか、どうして敷地を現在のところにしたのか、従前の中央公民館での駐車場の扱いはどうだったのかということについて、補足説明がございましたらお願い致します。

○管財課長

管財課でございます。

従前の中央公民館の駐車場として使用しておりました部分につきましては、地上権を葛飾八幡宮に売却するところでございます。

計画における駐車場の位置等につきましては、先ほども説明がありましたとおり、宅地開発条例により、駐車台数7台分を確保する必要があります。

また、特に西側の隣接する住宅の方々から、施設等の配置について、敷地境界から距離をとることとの要望が多かったことから、こうしたことを勘案した結果、現在の配置としたものでございます。

以上でございます。

○山本委員

広場と、従前の児童遊園についても、説明を行った方がいいと思い、先ほどの質問をいたしました。

○管財課長

管財課でございます。

トイレも、従前は線路沿いにあったのですが、トイレも併せて複合施設に盛り込みまして、従前と変わらない場所に広場を設けたところでございます。

以上でございます。

○山本委員

要するに、駐車場についても、また、広場についても、従前の利用の継続性ということを鑑みて計画したという理解で間違いないでしょうか。

○管財課長

管財課でございます。

広場については、従前との継続性を意識したところでございます。

駐車場につきましては、従前は敷地北側にあったものを、様々な条件を勘案して、敷地南側に配置したところでございます。

以上でございます。

○議長(石塚会長)

他に、ご質問はよろしいですか。

それでは、決議をしたいと思います。

議案第1号を同意してよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

それでは、議案第1号は同意されました。

【議案第 2 号】

【その他】

本日の建築審査会はこれにて閉会いたします。

【午後 4 時 15 分閉会】