

令和 6 年度 第 5 回市川市建築審査会

日時:令和 6 年 8 月 26 日(月) 15 時 00 分～

場所:市川市役所第 1 庁舎 5 階 第 2 委員会室

○事務局

定刻となりましたので、始めさせていただきます。

本日はお暑い中、またお忙しい中お集まり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。

それでは会長、よろしくお願いいたします。

○議長(石塚会長)

令和 6 年度、第 5 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、山本俊哉委員にお願いいたします。

早速ではございますが、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

本日の案件ですが、議案第 1 号、建築基準法第 48 条第 12 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、現時点で、本日の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。

これにつきまして、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】

ないようですので、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。

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 12 項ただし書き許可申請につきまして、特定行政庁より説明をお願いします。

○建築指導課長

特定行政庁から案件第1号について説明させていただきます。

建築基準法第48条第12項、用途地域の適用除外の許可申請、個別審査案件第1号についてご説明いたします。お手元に個別審査案件書と、申請地の概要をまとめたA3の資料をお配りしております。案件第1号については、市の担当課であります教育施設課と設計監理課も同席させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは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6年6月14日、許12。

- 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、市川市大洲4丁目9番1の一部、ほか記載の14筆でございます。
- 4、使用用途、小学校及び児童厚生施設となります。
- 5、工事種別、増築となります。
- 6、許可条文、建築基準法第48条第12項ただし書、用途地域等になります。
- 7、用途地域、工業地域で、容積率は200パーセント、建蔽率が60パーセント、高度地区は第二種高度地区に指定されております。

なお、防火地域の指定はございません。

また、下水道処理区域となっております。

- 8、申請内容です。

用途、小学校、児童厚生施設。この児童厚生施設につきましては、放課後児童クラブとなっております。

構造、階数、鉄骨造2階建て及び平屋建て、最高高さ9.37メートル。敷地面積、13,536.32平方メートル。建築面積、申請部分は1,030.73平方メートル。既存部分を含めると、全体で3,518.01平方メートルとなります。延べ面積、申請部分は1675.50平方メートル。既存部分を含めると、全体で8,217.97平方メートル。そのうち、容積対象面積は8,200.69平方メートルとなります。

- 9、許可を受ける施設は、小学校となります。

- 10、公聴会については、「有」となっておりまして、7月11日に開催しております。

次に、提案理由の説明をいたします。

本件は、「市川市立大洲小学校（仮称）教室棟増築工事」に際し、市川市長田中甲より、令和6年6月14日付で、建築基準法第48条第12項ただし書による許可申請が提出されたものです。申請の概要は、教室棟の増築工事です。

当該小学校は、新築当時より工業地域内に立地しておりまして、昭和53年6月12日付けで、当時の規制である建築基準法第48条第7項のただし書きの許可を受けて建築されております。その後、昭和54年に開校しております。

今般、大洲小学校の学区内において、京葉ガス市川工場跡地の開発事業である大型マンション建設が進められておりまして、児童数の増加による教室不足に対応するため、別棟での増築が計画されたものです。大型マンションの供用

開始予定は令和8年度となっており、大洲小学校の児童数は最大で令和13年度に約200名の増加が見込まれております。

現在、保有教室数19教室に対しまして18教室を使用している状況ですが、令和13年度には23教室を必要とするため、別棟での増築により教室を確保するものです。また、併せて、現状不足している特別教室を整備するほか、放課後保育クラブ室も整備し、現在既存校舎内にある放課後保育クラブ室は、新たに特別支援学級としての利用が計画されております。

計画建物は、建築基準法第48条第12項の工業地域内に建築してはならない建築物に該当しますが、公益上必要な施設であることから、ただし書きの規定により許可をしたく、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。

次に、建築基準法の説明をいたします。

建築基準法別表第2（を）欄では、工業地域内に建築してはならない建築物が規定されています。

計画建物の放課後保育クラブは、「児童厚生施設その他これらに類するもの」に該当し、別表に規定された建築物ではないため、建築できる用途となります。小学校については、スライドに示しておりますとおり、原則として建築できない用途ですが、建築基準法第48条第12項ただし書きの規定で、特定行政庁が公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りではないと規定されております。

次に、市内案内図をご覧ください。

申請場所は、赤丸で示した大洲4丁目です。

案内図で、場所の確認をお願いいたします。

今回の申請地は、ＪＲ市川駅南口から南側に進んだ、青色の点線で示した大洲小学校です。南側には、隣接して、市川駅南公民館、子供発達センターがございます。北側は、建築基準法の道路ではありませんが、東西に通行可能な通り抜けができる通路があります。申請地西側の市道0119号の向かい側には、緑色の点線で示した、ＵＲ都市機構が平成14年に建築した大型マンションが建っており、さらに西側には、赤色の点線で示しました、京葉ガス市川工場跡地開発事業が現在進んでいるところです。

次に、航空写真をご覧ください。

青色の点線で示した部分が申請地です。申請地の赤色の点線及び着色した部分が、教室棟増築予定地になります。

次に、市川駅南口のアイリンクタウン展望施設から撮影した写真をご覧ください。

次に、大洲小学校の児童数が大幅増になると見込まれる、京葉ガス市川工場跡地開発事業の概要について簡単に説明させていただきます。

リーフシティ市川ザ・タワーの記載がございます、タワーマンションの売主は三井不動産レジデンシャル株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、野村不動産株式会社となっています。住戸数については、29階建て674戸、そのほかに9階建ての賃貸住宅が235戸、シニア住宅は10階建てで181戸、住戸数の合計が1088戸となっております。

今後のスケジュールにつきましては、タワーマンションは、令和8年12月下旬に竣工予定となっております、それに先立ち、賃貸住宅及びシニア住宅並びに商業施設の3棟が、令和7年度開業予定となっております。コンビニエンスストアについては、去る令和5年12月にすでに開業がされております。

申請地の周辺写真をご覧ください。

左側の配置図に申請地の状況を撮影した箇所を番号で、また、撮影方向を矢印で示しております。

写真①は、申請地西側の市道0119号から西門を見たものです。写真②は、申請地東側の市道5122号から東門を見たものです。写真③は、申請地北側の東西に通り抜ける通路を見たものとなっています。

続きまして用途地域図をご覧ください。

青色の点線で示した申請地は、水色で着色されていて、工業地域に指定されております。道路を挟んだ東側は黄色に着色がされておりますが、第1種住居地域に指定されております。

次に、計画建築物の配置図について説明させていただきます。

緑色の建物が既存建築物で、赤色の部分が今回増築する申請部分になります。

既存の校舎とは渡り廊下で接続しまして、敷地南側に東西に長い形状で2階建ての教室棟を計画しています。その他の増築としまして、棟別の倉庫や駐輪場を計画しています。

次に、平面図をご覧ください。

青色で示している範囲は、小学校の用途となっております、オレンジ色で示してある範囲は、放課後保育クラブの用途となります。

1階平面図をご覧ください。

縦11.4メートル、横62.5メートルの長方形の平面計画となっております。西側が小学校の出入口、放課後保育クラブは東側の外部階段が出入口となっております。既存校舎とは、北側の渡り廊下で接続する計画となっております。1階はすべて小学校の用途となっております、普通教室が4室、少人数学習室が1室、日本語指導教室1室が配置されております。

2階平面図をご覧ください。

2階平面図は縦が11.4メートル、横58.5メートルの計画となっております、西側の2室は小学校の用途で多目的教室が2室、東側は放課後保育クラブが4室の計画となっております。

次に、立面図をご覧ください。

最高の高さは、9.37メートルです。一番上が校庭側から見た北側立面図、真ん中の左側が市道0119号側から見た西側立面図、真ん中の右側が市道5122号側から見た東側立面図、一番下が市川駅南公民館側から見た南側立面図となっております。

次に、外観パースをご覧ください。

西門から計画建物を見たものとなっております。上は現況写真で、増築予定部分を赤の点線で示しております。下が完成した際の外観パースとなっております。

次に、外観パースがもう1枚ありますのでご覧ください。

こちらにつきましては、校庭側から見た外観パースとなっております。

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を令和6年7月11日に、計画地南側に隣接する市川駅南公民館第1研修室において、計画地から半径50メートルの範囲

の土地と建物の所有者及び居住者を対象に、文書にて周知を行った上で開催しております。当日は、4名の出席者がございました。

公聴会では、まず趣旨と計画概要の説明を行った後、意見等を聴取しました。

主な質問や意見は、次の3点の項目となります。

1点目としまして、将来どのくらいのクラス数になるのかという質問がございました。

これに対しまして、現在18クラスであります、京葉ガス市川工場跡地開発計画のマンション計画により、令和12年から令和13年に23クラスに増える見込みであることを回答しております。

2点目といたしまして、東側の既存住宅地からの通り抜けができるように、小学校と公民館の間に、東西の通り抜ける歩道を作って欲しいとのご要望がございました。

今回の教室棟の増築後なるべく広く校庭を確保するため、現在ある北側の通路を引き続き利用していただきたいと回答をしております。

3点目でございますが、工業地域を見直す方向で考えたほうがよいのではないかとのご意見がありました。これは、本件と同様に、用途地域内に建築できないものが出てくる度に、公聴会を開催することになってしまいますので、用途地域の見直しを考えた方がいいのではないかということでございました。

これにつきましては、直ちに用途地域を変更する予定は現在のところはないということ、また今後においては、担当部署が市川市全体で見直す際に検討していくことなどを説明しております。

以上のようなご意見をいただきましたが、今回の増築工事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、本計画は既存の小学校の増築であり、児童数の増加に対応するものであることから、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12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について説明いたします。

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、令和7年7月から建設工事に着手する予定です。令和8年3月に竣工後、令和8年

4月から使用開始予定となっています。使用開始後になりますが、令和8年の6月から11月に外構工事で道路拡幅、雨水貯留槽設置、緑地や遊具の整備を行う予定となっております。

一つ訂正がございます。

先程、京葉ガスの開発事業の計画を説明した際に、29階建てとその他の9階建ての、賃貸住宅とシニア住宅の合計が1088戸と申し上げたのですが、1090戸の間違いでございました。訂正させていただきます。

案件第1号の説明は以上です。

ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○議長(石塚会長)

それでは、質問のある方はお願いいたします。

○子安委員

現在のクラス数が18ということは、700名前後の児童がいるのかなと思いますが、プラス200名で900名前後になるとすると、新たな施設と活動も計画されているようですが、このことによって、付近の工場の生産活動等に特段の影響はないと考えてよろしいか。

○建築指導課長

特段支障はないと考えております。

○子安委員

これまでも、特段支障はなかったということで理解してよろしいでしょうか。

○建築指導課長

これまでも、特に支障はなかったと理解しております。

○議長(石塚会長)

他にはどうでしょうか。

○岩井浩志委員

大前提の話になってしまうのですが、この提案理由の中で、令和13年度からは23教室が必要ということで、児童数が増えることになっているのですが、全国的には少子化で人口が減っているのに、何故ここではこんなにも増える見通しなのかと思ったものですから質問します。

○建築指導課長

大洲小学校がある場所は工業地域ですが、京葉ガスのマンションが建つ所も用途地域のまがりはありますが、その一部に工業地域が含まれております。

まず、工業地域内に共同住宅を建築してはならないという規定がないため、共同住宅を建築すること自体は可能です。加えて、住居系の用途地域と比べると、工業地域では斜線制限や日影の規制が少し緩くなります。

また、工場建設の観点からしましても市川市は地価が高いため、例えば、現在立地している工場が移転したとして、そこに新たに工場が建つのではなく、市川駅に近いといった立地特性等を考慮して、規制が緩い工業地域で住居系の建築物が建つということが起こります。こうした問題は、今回の場所だけではなく市内の他の工業地域でも発生しているところがございます。

○岩井浩志委員

そうしますと、確実に児童数が増えるということで間違いはないのですか。

○建築指導課長

先程説明させていただきましたとおり、現在18教室ございまして、今回の1090戸建つことによりまして、23教室に増える見込みとなっております。

○岩井浩志委員

確認ですが、増築がなされたけれども生徒が入りませんでした、ということにはならないということでしょうか。

○教育施設課長

教育施設課の竹林と申します。

確かに、調査の中では、令和 12 年、令和 13 年で 23 クラスとピークを迎えるのですが、先生が仰っている通り、そのあと生徒が減る可能性はもちろんあります。

一方で、この地域では特別支援学級というものが大変不足してしまっていて、現在、宮田小学校やその他のところにもないため、その教室を確保する必要がありますので、教室が余るということは今のところ考えておりません。

○議長(石塚会長)

他に、ご質問はよろしいですか。

○岩井清郎委員

今は小学校の話をしていますが、同時に、中学校の話もしなければいけないのではないかなと思います。

また、航空写真を見ると申請地のすぐ西側が空地みたいですが、この辺はマンション等が建つ計画はないと考えて、今回の件が大型マンションとしては最後の建物であるという理解でいいか確認したいと思います。

○教育施設課長

中学校については、人数の増加について調査したところ、増加の見込みがあまりないということで、教室の増加の検討はしておりません。

○岩井清郎委員

この地域の開発予定は、もう土地がないから開発はされないだろうという見解でいいのですか。

○建築指導課長

今後の開発についてですけれども、現在のところ、他の工場跡地や空地について建築のご相談は上がっておりません。

ただし、今後、工場をやめて住宅系にしたいというご相談が上がる可能性については、民間開発でございますので、ないと断言することはできません。

○岩井清郎委員

可能性のある場所は0ではないということくらいの話は、考えておかななくてはいけないのではないかと思います。

また、今はここまで増築して建てるけど、そういう可能性があるのならば、今後についてもそういうことは考えておかないといけないと思うのです。

もちろん民間だから、いつ申請が出るかわからないと言われてしまえばそれで終わってしまうのですが、もう大洲小学校にはこれ以上生徒を受け入れられないとなると、これ以上マンションは建ててはいけませんというようなことになってしまうと思うのですよ。

しかし、一方で、公立小学校、公立中学校は、市の責任において教室を確保しなくてはいけない。

その辺のことについて、答弁はできないのでしょうかけれども、少なくとも可能性がありそうだからのことは考えておかななくてはいけないと思います。そういうことについて何も考えてないのかと思ってしまうのですが、いかがでしょうか。

○教育施設課長

今のところ、そこまでの検討はされてないのですが、委員のおっしゃるとおりでございます。今後、宮田小学校の建て替えも行いますが、宮田小学校も現状で人数が飽和状態なので、今後、どこがどう開発されるか等はわかりませんが、そうした開発等の計画があった場合は、早めに検討していかなければならないかなと思います。

○山本委員

いくつか質問させてください。

まず、今回増築する建物は、供用年をどのくらいの期間で設定されていますか。

○教育施設課長

供用は令和 8 年の 4 月からです。

○山本委員

こちらは仮設ではなく、常設の校舎と理解してよろしいでしょうか。

○教育施設課長

そうです。永遠に使うということではないのですが、仮設ではないので 40 年から 50 年か、校舎の建替え等になるまでの間、なるべく持たせるといった考えです。

○山本委員

昔、人口が増加した時には児童数の増加に伴って仮設のプレハブの校舎を建てたということですがけれども、今回の場合は、付近の大型の開発に伴って急ごしらえで建てた、暫定的な施設ではないという理解でよろしいでしょうか。

○教育施設課長

そういうことです。

○山本委員

その場合の児童数の見通しについて、どのように計算をして建築計画を立てたのか、検討したことがあれば教えてください。

○教育施設課長

新たに建築されるマンションの戸数に基づいて生徒数を割り出しております。先ほどお話したとおり、マンションの建設により生徒の数が令和 12 年、令和 13 年にピークとなり、200 名を超えるのではないかと想定して計算しております。

○山本委員

これは先ほどの質問とも関連してくるところでもあり、今後の市川市の経営ということを考えると非常に大きな問題かと思うのですが、その議論に入る前に基本的なところを確認したいです。

今の児童数が何人で、最大に増加したときには何人になって、その場合の校庭の面積はいくらなのか教えていただけますか。

文部科学省の基準では、小学校の校庭の面積について1人当たり10平方メートルとなっているかと思います。これまでも大洲小学校は非常に児童数が多いところであり、従って1人当たりの校庭の面積については、他の小学校と比べると少ないのではないかと思います。そこに常設として新しく建築物を建てた場合に、この校庭についての数字をどう考えていくのかということについての質問です。

○教育施設課長

今の生徒数が526名で、最大で717名を予定しております。

校庭の面積については、申し訳ないのですが手元にデータがないのでお答えできません。

○山本委員

校庭の面積をカウントしていますよね。

あと、関連して、南側に公民館がありますよね。総務省の関係のもので、市川市も公共施設マネジメント計画を出していると思うのですが、公民館との合築というものは考えなかったのでしょうか。

○教育施設課長

まず、校庭についてですが、現在、8,026平方メートルございます。1人当たり10平方メートル必要ということになりますと、ピーク時には7,005平方メートル必要ということになります。

南側の公民館との合築ということは私の情報の中になく、増築して対応ということしかありませんでした。

○山本委員

事実関係として、まず、公共施設マネジメント計画においては、どのように位置付けられていたのか。

それから、今回のこの増築の案件について、その可能性について検討したのか否かという質問です。

○教育施設課長

合築については、恐らく検討していない可能性があります。生徒数の増加ということで、増築を検討したと思われます。

マネジメントの話については、申し訳ないのですが調べてみないとお答えできない状況です。

○山本委員

先程の議論のとおりで、ここは工業地域で、マンションが建てやすくなっていることに加えて、周りの環境の変化の中で慢性的に児童数が多くなってきている。また、市川市においては、ここと類似したところが他にもあるわけです。

一方で、公共施設マネジメント計画という、市の財政を上手く運用していくといった観点の計画はあるのですが、それらはバラバラで行われて良いということではなくて、特にこの場合には公共施設同士が隣接していて、しかも公園も隣接している。そして、今回の場合には校庭が狭くなってくる。また、増築をすることで校庭と公園の間を塞いでしまう。

そういう状況の中で、今回の開発に伴ってオープンスペースは一定程度確保されるにしても、また、近くに河川敷があるにしても、この校庭が周りの住宅地にとって非常に貴重なオープンスペースになっているということを考えると、隣接地も含めた形態で計画を検討する必要がある。

その検討の結果、どうなったのかということだったらいいのですが、検討なしに、単にここで足りないからといったところで、ただし書きで通すという

ことについては、もう少し十分な検討が必要なのではないかと、個人的な意見ですけれども申し上げておきたいと思います。

○議長(石塚会長)

他に質問はよろしいでしょうか。

○山本委員

今回の案件と類似するような、即ち、学校教育施設とその他の社会教育施設などを含めた計画について、これまでは別々に扱われてきている傾向がありましたが、市の経営というところから、合築をするであったり、タイミング合わせるであったりということを他の自治体は財政の問題も逼迫の中でやっているところです。

今回の案件も建築基準法のただし書きというところで特別に、しかも、大規模な開発に伴ってというところで、アンバランスの中で出てきたところであります。

今回の案件は認めるというところでありますけれども、次回以降、こういうことがないように、隣接している或いは近接の施設などとの調整をやっていくということを条件として認めてもいいという意見です。

喫緊に迫っていて、教室を用意しなければならないということですが、ここについては南側にも工場があり、現在は操業中ということですが、周りが随分変わってきているということもあります。別途、都市計画の方でも用途地域の見直しというところが1つの課題となっていることを考えますと、このエリアも公共施設をどうしていくのか、どう再編していくのかというところは、今日、これを起点にして、ぜひ庁内でも議論をしていただきたいと思います。

これは意見です。

○議長(石塚会長)

それでは決議をしたいと思います。

議案第1号を同意しても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といたします。

【午後 4 時 05 分閉会】