

令和7年度 第1回市川市建築審査会

日時:令和7年4月28日(月) 午後3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、建築指導課、課長となりました、兒玉でございます。

建築指導課、主幹となりました、金澤でございます。

最後に、新たに事務局の担当となりました、街づくり計画課、森川でございます。

本年度も引き続き、よろしく願いいたします。

続きまして、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、子安正宏委員より欠席とのご連絡をいただいております。

したがいまして、7名のうち6名が出席されておりますので、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。

では、会長、よろしく願いいたします。

○議長（石塚会長）

令和7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、藤丸麻紀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

本日の案件ですが、議案第1号、建築基準法第48条第5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】

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、審議に入ります。

議案第1号は、令和6年度第12回の継続審査です。

建築基準法第48条第5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

それでは、個別審査案件第1号、前回から継続となりました、建築基準法第48条第5項、用途地域制限の適用除外の許可申請についてご説明いたします。

申請の概略を説明後に、前回の質疑に対する回答を申し上げます。

お手元には、申請地の概要をまとめたA3の資料と個別審査案件書をお配りしております。

スライドをご覧ください。

はじめに、申請の概略について説明いたします。

本件は、ホンダカーズ西千葉市川北店新築工事に際し、株式会社東京ホンダホールディングス、代表取締役社長石田博より、令和6年12月10日付けで、建築基準法第48条第5項ただし書きによる、許可申請が提出されたものです。

スクリーンの市内案内図をご覧ください。

申請場所は、赤丸で示した、南大野1丁目7番108、109、110です。

敷地の南西側は、県道松戸原木線の42条1項1号道路に面し、北東側は、市道3182号に面している道路に挟まれた敷地になっております。

用途地域は、第一種住居地域となります。

申請の建物用途は、自動車販売店と自動車修理工場で、ショールーム工場棟及び洗車場棟の2棟で計画されております。

ショールーム工場棟は、鉄骨造、2階建て、最高高さは9.955メートルで、洗車場棟は、鉄骨造、平屋建て、最高高さは4.487メートルとなります。敷地面積、建築面積、延べ面積は、それぞれお手元にお配りしました、個別審査案件書のとおりとなります。

許可を受ける施設は、自動車修理工場の作業場、235.66平方メートルの部分となります。

続きまして、前回質疑がありました、既存建物に係る状況について、時系列順に説明いたします。

画面の表をご覧ください。

既存建築物は、昭和60年1月に、確認済証が交付されました。

当初の建物用途は、店舗と事務所で計画されております。

用途地域は、昭和60年の新築当時は、8区分でした。

当時の敷地は、第二種住居専用地域と住居地域の2つの用途地域にまたがっており、過半が住居地域であることから、当時も作業場については、現在同様の用途規

制になっており、原動機を使用する工場などの自動車修理工場の作業場は、床面積の合計が、50平方メートルを超えるものは、原則建築できませんでした。

その後、平成8年の法改正により、計画敷地の用途地域が、現在の第一種住居地域に変更になりました。

なお、容積率、建蔽率などは変わっておりません。

平成21年には、現在の所有者である、株式会社東京ホンダホールディングスが土地建物を購入しました。

購入当時から、すでに店舗と作業場、事務所で利用されていたと聞いております。

いつ頃からこの状況になったかについては、把握しておりません。

既存平面図にありますように、現在の作業場の床面積は、建築当時の店舗部分の床面積となり、109.35平方メートルです。

高さにつきましては、8.35メートルでございます。

以上が前回の質疑に対する回答となります。

最後になりますが、今回計画されている、自動車修理工場の作業場は、床面積の合計が50平方メートルを超えるものに該当し、原則として第一種住居地域では建築ができない用途です。

しかし、平成24年に国交省から示された技術的指針による騒音対策などの措置が適切におこなわれており、住居の環境を害するおそれがないと認める場合に該当すると考えられます。

特定行政庁といたしましては、建築基準法第48条第5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。

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）

では、審議に入ります。

議案第1号は、令和6年度、第12回の継続審査です。

それでは質問ある方はお願いいたします。

○山本委員

調べていただきまして、ありがとうございました。

1点だけ確認ですが、従前の建物の高さ、それから50平方メートルを超えるところは、原則建築できないということで、従前はその部分が何平方メートルになっていたかというのは、先ほどの後半で説明された回答で、この部分になるという理解でよろしいでしょうか。

○建築指導課長

はい。

○山本委員

ありがとうございました。

○議長（石塚会長）

他にご質問はよろしいでしょうか。

それでは決議をしたいと思います。

議案第1号、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3時30分閉会】