

令和6年度 第12回市川市建築審査会

日時:令和7年3月24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1

○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。

したがいまして、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。

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12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、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

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、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。

それでは、個別審査案件書をご覧下さい。

案件第1号。

1、受付年月日、受付番号、令和6年12月10日、許62。

2、申請者住所、氏名、東京都台東区上野5丁目14番9号、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。

3、申請場所、市川市南大野一丁目7番108、同番109、同番110。

4、主要用途、自動車販売店、ならびに自動車修理工場。

5、工事種別、新築。

6、許可条文、建築基準法第48条第5項ただし書き、用途地域制限。

7、用途地域、第一種住居地域、容積率は200パーセント、建蔽率は60パーセント、第一種高度地区。防火地域の指定はありません。下水道処理区域となっております。

8、申請内容、用途は自動車販売店、自動車修理工場。具体的には2つ建物がございまして、ショールーム、工場棟と自動洗車場棟の2棟が計画されています。

構造、階数、最高高さ。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。洗車場棟は、鉄骨造平屋建て、最高高さは4.487メートル。

敷地面積、1,253.75平方メートル。

建築面積、ショールーム、工場棟は693.77平方メートル、洗車場棟は、58.17平方メートル、合計で751.94平方メートル。

延べ面積、ショールーム、工場棟は1,287.22平方メートル、洗車場棟は55.25平方メートル、合計で1,342.47平方メートル。そのうち、容積対象面積は1,020.50平方メートルとなります。

9、許可を受ける施設は自動車修理工場で、作業場の床面積は235.66平方メートルとなります。

10、公聴会の開催の有無は有りでございます、1月29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、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。

申請の概要は、自動車販売店、自動車修理工場の新築工事です。

当該店舗は平成21年に別会社から店舗、従業員を引き継ぎ後、約15年、地域に密着して営業を行っておりますが、同店が取り扱う自動車台数の増加に対応し、自動車の点検、整備に関する更なるサービスの提供を行い、また既存建物の築年数は39年を経過しているため、老朽化による雨漏り等が通常営業に影響を及ぼす程に進行している状況です。

これらの点を解消するため建て替えを行うものです。

第一種住居地域内に建築してはならない建築物は、建築基準法第48条第5項を受けた別表第2（ほ）項に定められており、今回申請された用途のうち、自動車修理工場は、（ほ）項第一号を受けた、（へ）項第二号の原動機を使用する工場で作業

場の床面積の合計が50平方メートルを超えるものに該当するため原則として建築ができないこととなります。

自動車修理工場の立地に関する用途地域の許可の運用については、平成24年に国土交通省が技術的助言を示しています。

今回計画されている自動車修理工場は、幹線道路の沿道に立地しているほか、許可をするにあたっての技術的助言で示された技術的指針にも適合する計画のため、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ることから、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。

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丁目です。

拡大した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、南西側に42条1項1号道路、県道松戸原木線、北東側に42条1項1号道路、市道3182号に挟まれた、青色で囲んだところです。

次に航空写真をご覧ください。

青色で囲んだ部分が申請地です。現況は既存店舗があり、現在も営業しています。

南西側の県道を挟んだ向かい側には、ファミリーレストランなどの飲食店や大野中央病院があります。北東側の市道3182号を挟んだ向かい側は、低層の住宅地となっています。

続きまして、都市計画図をご覧ください。

申請地は、黄色に着色されている第一種住居地域に指定されています。

県道を挟んだ南西側は着色がされていない市街化調整区域、市道を挟んだ北東側は、緑色に着色されている第一種低層住居専用地域に指定されております。

次に、建築基準法の規制についてご説明をいたします。

建築基準法別表第2（ほ）項では、第一種住居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。

今回申請された用途のうち、自動車販売店は、（ほ）項第四号に該当する規模ではないため、建築できる用途になります。

自動車修理工場は、(ほ) 項第一号を受けた、(へ) 項第二号の原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるものに該当し、原則として建築ができない用途ですが、法第48条第5項ただし書きの規定で、特定行政庁が住居の環境を害するおそれがないと認める場合においてはこの限りではないとされております。

自動車修理工場の立地に関する用途地域の許可の運用については、平成24年に国土交通省が技術的助言を示しています。

幹線道路に面している地域が住居系用途地域に指定されていること等により一定規模の自動車修理工場の立地ができない場合において、幹線道路の沿道に必要な業務機能確保の観点から、法第48条ただし書きの規定に基づく許可を適用しようとする場合には、技術的指針を参考にし、運用するよう示されています。

技術的指針の第2に周辺環境に影響を与えないための基準が示されています。

主な基準としては、1、低騒音型のインパクトレンチを使用すること、隣地方向は作業場の外壁に一定の透過損失等があること、道路方向が解放されている場合には、作業場から隣地境界まで一定の距離等を確保すること、洗車機は遮音壁及び遮音性のある屋根で覆うこと。

2、その他の対策として、排水を処理するための油水分離槽を設置すること、また板金、塗装を行う場合の他、夜間に作業を行う場合は別途検証することとなっています。

それでは、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記載し、また、撮影方向を矢印で示しています。

写真①は、幅員16.0メートルの県道から申請地西側を見たものです。

写真②は、同じく県道の西側で、少し離れたところから申請地と県道の状況を見たものです。

写真③は、申請地側から向かい側を見たものです。この県道松戸原木線は、松戸の市街地から京葉道路の原木インターチェンジの前を通る路線で、沿線には中山競馬場などの施設もある幹線道路となっています。

写真④は、県道から申請地東側を見たものです。

写真⑤は、県道から申請地東側の隣地と県道の状況を見たものです。

写真⑥は、幅員6メートルの市道3182号の西側から申請地と市道の状況を見たものです。

写真⑦は市道3182号の西側から申請地の向かい側を見たものです。

写真⑧は市道3182号の西側の少し離れたところから申請地周辺の状況を見たものです。

写真⑨は市道3182号の東側から申請地と市道の状況を見たものとなっております。

次に、配置図兼1階平面図をご覧ください。

建築物の配置については、敷地の南西側にショールーム、工場棟に配置し、北東側に自動洗車場棟が配置されています。

客用の出入口は県道側から、従業員用のサブ出入口を市道側に設けています。

1階の平面としては、ショールーム、工場棟は、縦18.5メートル、横27.5メートルの長方形の平面計画です。

1階の用途はオレンジ色で塗られたショールームのほか、黄色で塗られた従業員用の事務所、会議室、また2階の自動車整備を行う作業場に、自動車を運ぶための自動車用エレベーターなども計画されています。

別棟の自動洗車場棟は、縦10.0メートル、横5.0メートルの長方形の平面計画で、遮音性能を有した外壁及び屋根で覆う計画としています。

次に、2階及びペントハウス階平面図です。

別棟の自動洗車場以外の作業場の機能は全て2階に配置しています。

2階も1階と同様、縦18.5メートル、横27.5メートルの長方形で、点検、整備を受ける自動車はカーエレベーターにて整備工場に運びます。

青く塗られた作業場部分の面積は別棟の自動洗車場棟と合わせて235.66平方メートルとなっています。近隣対策として、作業騒音の影響を感じさせないよう遮音性能を有する外壁で囲う計画となっています。

また、ペントハウス階である屋上はカーエレベーターにて運んだ20台程度の駐車場のほか、室外機置場設置スペースなどを配置しています。

次に、立面図です。

ショールーム、工場棟の最高の高さは先に説明した通り9.955メートル、最高高さにはカウントされないペントハウスの高さは13.766メートルで、外壁はサイディング、屋根は金属版葺きの計画です。

自動洗車場棟の最高の高さは4.487メートル、外壁はアルミスパンドレル、屋根は金属版葺きの計画です。

次に、外観完成イメージをご覧ください。

こちらの外観完成イメージは、南西側から外観を見たイメージです。

次に、2階の整備工場及び別棟の自動洗車場について技術的指針に基づく騒音の検討について、ご説明いたします。

騒音規制基準をご覧ください。

申請地が属する第一種住居地域の午前8時から午後7時までの規制基準は55デシベル、北東側の市道3182号の道路の向かい側の第一種低層住居専用地域の規制基準は、50デシベルとなっております。

別棟の自動洗車場の騒音検討について、ご説明いたします。

自動洗車場の洗車機騒音値をご覧ください。

門型洗車機の騒音値は、後方1メートルで78.6デシベル、側面1メートルで70.2デシベル、前方1メートルで81.1デシベルとなっております。

自動洗車機を囲う外壁の仕様は、屋外側と屋内側の両面に石膏ボードの2枚張り、その内部にグラスウールを充填することで、音の透過損失は約67デシベル。

また、屋根の仕様は、金属版の内側に、遮音性のある断熱材を入れております。

なお、壁の透過損失、約67デシベルに関しましては、余裕を見て、64デシベルの値で検討をしております。

それでは各箇所における騒音値の検討をご覧ください。

①は、北西側隣地境界線の騒音値の検討です。

音源は洗車機後方1メートルで、78.6デシベルとなり、隣地境界線までの距離は3メートルです。

隣地境界線到達時の騒音値は、音源からの離隔距離による音の減衰効果を見込まなくても、78.6デシベルから64デシベルを引いた値となり、14.6デシベルとなります。

第一種住居地域の騒音基準が55デシベル以下ですので、基準値以下の値となっております。

次の②は、北東側市道の向かい側の騒音値の検討です。

音源は、洗車機側面1メートルで、70.2デシベル、音源から道路の向かい側の境界線までの距離は8.9メートルです。

道路の向かい側の境界線到達時の騒音値は、音源からの離隔距離による音の減衰効果を見込まなくても、6.2デシベルとなります。

第一種低層住居専用地域の騒音基準が、50デシベル以下ですので、基準値以下の値となっています。

次の③は、自動洗車機前方から、斜めに直進した北東側市道の向かい側の騒音値の検討です。

音源は洗車機前面1メートルで、81.1デシベル、道路の向かい側の境界線までの距離は19.4メートルです。

自動洗車機前面は、洗車を行う自動車の出入口で、外壁が設けられないため、音源からの離隔距離による音の減衰効果で検討を行っています。

道路の向かい側の境界線到達時の騒音値は、音源からの離隔距離による音の減衰効果が、32.3デシベルあるため、48.8デシベルとなります。

第一種低層住居専用地域の騒音基準が50デシベル以下ですので、こちらも基準値以下の値となっております。

最後に④、自動洗車機前方から回り込んだ北東側市道の向かい側の騒音値の検討です。

音源は、洗車機前方1メートルで81.1デシベル。

音源から道路の向かい側の境界線までの距離は16.2メートルです。

道路の向かい側の境界線到達時の騒音値は、回り込みによる減衰84パーセントを見込んだ距離の減衰効果により、35.4デシベルとなり、到達時の騒音値は45.7デシベルとなります。

第一種低層住居専用地域の騒音基準50デシベル以下ですので、基準値以下の値となっています。



なお、補足ですが、自動洗車機の稼働状況につきましては、平日は1日平均20台程度、日曜祝日は25台程度の稼働状況となっております、1台につき約2分の稼働となっております。

騒音については、ブローという洗車後の水滴を吹き飛ばす作業の際の騒音が最大値となりますが、ブローの時間は、洗車作業時の最後の約30秒程度となります。

従って、1日のうち、自動洗車機が稼働しているのは、1日当たり40分から50分程度で、そのうち、特に騒音が懸念されるブローの時間は1日当たり、合計で10分から13分となります。

次に、2階の自動車修理工場の音源であるコンプレッサーによる騒音の検討です。

コンプレッサーの騒音値は、赤で囲んだ57デシベルとなります。

音源となるコンプレッサーから隣地境界線までの最短距離は東側で15.8メートルです。

コンプレッサー室の、内壁の仕様は、室外側と室内側の両面を、石膏ボード2枚張りとする事で、音の透過損失は約65デシベルとなります。

コンプレッサーから一番近い、隣地境界線到達時の騒音値は、距離による音の減衰効果を見込まなくても、0デシベルとなりますので、第一種住居地域の騒音基準の55デシベル以下の値となっております。

次に、2階の整備工場及び別棟の自動洗車場について、技術的指針に基づく検討をまとめたものです。

赤字の騒音の検討については、説明した通りのため、割愛します。

整備工場では、低騒音型のインパクトレンチを使用いたします。

また、板金や塗装作業は行わず、営業時間である10時から18時30分以降の夜間の時間帯には作業を行わない計画となっております。

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、今年の1月29日に、近隣の大野公民館、第2研修室において、実施いたしました。

事前の周知については、計画地から半径100メートルの範囲の土地建物所有者及び居住者を対象に文書にて周知を行い、当日は3名の出席がありました。

公聴会では、まず開催の趣旨と計画概要の説明を行った後に、意見等を聴取しました。

主な質問や意見は次の5点になります。

1点目といたしまして、第一種住居地域のために、裏の第一種低層住居専用地域の駐車場が、客や従業員に利用されるのではないかというご意見がありました。市からの回答として、第一種低層住居専用地域では、単独の自動車車庫は建築できない旨を説明するとともに、質問自体が青空駐車場に関することであるため、建築基準法では、青空駐車場については規制できないことを説明しております。

2点目につきましては、第一種住居地域から第一種低層住居専用地域の間に、緩衝となる用途地域があるべきとのご意見がございました。

市からの回答としまして、間に中高層の住居専用地域が配置されるのが理想ですが、住居系から住居系のため、意見として伺うとしております。

3点目としまして、工事車両は県道から出入りして欲しいというご意見がありました。

これについては、事業者側が回答をしまして、基本的にはできるだけ県道側からと考えている。しかし、県道入口側にも屋根がかかる関係で、一時的に市道側から出入りする可能性もありますが、その際は、出入口にはガードマンを配置し、安全管理に努めることとしております。

4点目ですが、新店舗の営業開始後、市道側出入口は、従業員のみの使用として欲しいという意見がございました。

事業者側が運営で、検討をするということで回答しております。

5点目としまして、日照等で、付近の土地の価値が下がることは想定されるのかというご質問がありました。

事業者側が回答しまして、日照権等に関する緩和を受けていれば、その影響が可能性としてありますが、本計画は、建築基準法に定められた高さ制限の範囲内での計画としておりますので、その点では、土地に対する価値の影響はないと思われるとの説明をしております。

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、今回計画されている自動車修理工場は、幹線道路の沿道に立地している他、許可をするにあたっての技術的助言で示された技術的指針にも適合する計画のため、住居の環境を害する恐れがないと認める場合に

該当すると考えられることから、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。

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4月下旬に完了して、令和7年の5月上旬から、既存解体工事に着手し、新築工事は7月上旬から着手する予定です。

来年の3月下旬に竣工後、翌4月上旬に新店舗開店予定となっています。

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）

それでは、質問のある方はお願いいたします。

山本委員、どうぞ。

○山本委員

説明ありがとうございました。

確認ですけれども、従前の建物、既存建築は築40年近く経っていますが、建築時の用途地域は何だったのか、それと従前の建物の今回関連するであろう建物の高さ、工場などの面積について教えていただけますか。

○建築指導課長

今調べておりますので、先に別の質問でもよろしいでしょうか。

○山本委員

結構です。

2つのうち、最初の質問は、都市計画法の改正で用途地域は細かくなっていますが、それ以前の建築で、第一種住居地域の前が住居地域だったのかどうか、その場合の規定というのを確認したいということと、40年経ってるということで、そのあとの変化がどうなのか。

近隣の人たちというのは、都市計画上の規制とは別に、日常の延長の中で、こういうものを判断していくというところがありますので、お聞きしました。

調べるのに時間がかかるようでしたら、整った段階で回答いただければと思います。

○議長（石塚会長）

そういうことで、他に質問ある方はいらっしゃいますでしょうか。

子安委員、どうぞ。

○子安委員

既存の工場の面積がいくつで、今回この規模になるのか。

また、既存の作業場はどれくらいなのか。

○建築指導課長

既存の工場については、約110平方メートルとなっております。

当時の経緯については、買い取った関係で、詳しい経緯がわからないというのが実情でございます。

○議長（石塚会長）

子安委員、どうぞ。

○子安委員

作業場が110平方メートル、プラス、洗車場があり、今回の計画がある。すると、かなり規模が大きくなるのですが、遮音性能は隣地の方への騒音等は技術的指針等々から非常に下がっているという理解でよろしいでしょうか。

○建築指導課長

技術的指針については、遮音性のある外壁及び屋根で囲うことと書かれているのですが、仕様といたしまして、石膏ボードの2枚張り、これは共同住宅の各住戸間の界壁については、遮音性能が求められているのですが、そのような仕様でも

石膏ボード2枚張りは、よく使われる仕様となっておりますので、遮音性能がある仕様と考えております。

また、技術的指針の中で、実験をした値として、透過損失が44デシベルのようなのですが、実際は67デシベル出ておりますので、44デシベル以上の遮音性能があるという判断をしております。

○子安委員

既存の施設よりも騒音が低レベルということによろしいですか。

○建築指導課長

はい、そうです。

○議長（石塚会長）

岩井清郎委員、どうぞ。

○岩井清郎委員

確認ですが、3階屋上というのは駐車場なんですか。あと、ここには点検整備と書いてあるので、先程、板金と塗装はやらないと仰っていたので、点検整備のみということによろしいのか。

○建築指導課長

屋上につきましては、階段とカーエレベーターです。

階段室と昇降機棟については、いわゆるペントハウスと言って、高さや階数に含まれないものになっております。

建築面積の8分の1以下が階段室、昇降機棟で一定規模の高さであれば、階数高さに算入されないということで、3階ではなく、ペントハウス階となっているものでございます。

ペントハウスの用途としては、屋上の室外機置き場とか、駐車場が少ないという近隣の方からのご意見もいただいているので、屋上部分に20台程度の駐車場を設けているということになっております。

○議長（石塚会長）

岩井浩志委員、どうぞ。

○岩井浩志委員

工場の方は、10時から18時30分までということですね。

洗車場は、結構騒音が出るのですけれども、こちら10時から18時30分までですか。

○建築指導課長

そうです。

洗車機についても、誰もが使えるものではなくて、従業員が営業時間の範囲内で行うものでございます。

○岩井浩志委員

わかりました。

もう1点、この工場は板金や塗装をやらないということでしたが、従前はどうかっただのですか。これまでもやっていなかったのですか。

○建築指導課長

従前についても板金や塗装作業などは行っていないということでございます。

○岩井浩志委員

もう1点ですが、車用のエレベーターがあるということですが、こちらの騒音の方は全く問題がないという理解でよろしいのでしょうか。

○建築指導課長

エレベーターの稼働については壁で囲まれていますので、そこまで近隣に影響を与えるような音が出ないということでございます。

○岩井浩志委員

わかりました。

○議長（石塚会長）

最初の山本委員からのご質問について、もしわかりましたら回答してください。

○建築指導課長

当時の用途地域につきましては、8区分の用途地域の時代でございまして、第二種住居専用地域となっております。

用途としましては、店舗と事務所で、残っている資料には1階が店舗で225.35平方メートル、2階が事務所で66.42平方メートルとなっております、こちらの資料の中では、作業場という記載はございません。

○山本委員

回答ありがとうございます。

そうすると、既存建築は、その当時の都市計画に基づいて建築されたけれども、法の範囲内において、工場での作業の床面積は抵触していなかった。

しかし、そのあと建築確認などは出されていなかったのですか。

そこが不明瞭なので、建築審査会としてはその辺りをはっきりしておく必要があるのではないかなと思います。

○建築指導課長

当初以降の建築確認などの資料については、探しているところです。

○山本委員

もう1つの質問が、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が原則建築できないということですが、従前ではその部分が何平方メートルなのか。

つまり、今回の新築というのは、既存のものとのどの程度変わっているのか。

先ほどの質問は、建築当初は工場などがなかったような状況なのですから、そのあと何らかの改修なり、改築なりをなされて、今回に至っていると。

そのことは、提案理由の中では、行間に含まれているところがあるので、ご質問いたしました。

○建築指導課長

すみません、少し回答に時間がかかりそうなので、できれば後日報告ということにさせていただきたいのですけれども。

○山本委員

時間内では難しいということであればいいのですけれども、問題は、建築審査会として、こういった案件に対して、許可してもいいですか、というようなところで、そこが課題かなというふうに思います。

私は後に疑義が生じても答えられるような説明資料は、可能な範囲内で用意しておく必要があるのではないかなと思います。

○議長（石塚会長）

特定行政庁として継続審査でも可能なかどうか、そのあたりはどうですか。

○建築指導課長

継続審査にさせていただきまして、4月の次回の建築審査会で今のご質問について、ご報告をさせていただきます。

○議長（石塚会長）

皆さんもよろしいでしょうか。

【異議なしの声】

それではこの案件については、継続審査とさせていただきまして、次回に報告をいただきます。



よろしくお願いいたします。

【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 00 分閉会】