

令和4年度 第10回市川市建築審査会

日時:令和4年10月31日(月) 14時00分～

場所:市川市役所第1庁舎 5階 研修室

○事務局(街づくり計画課長)

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、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、全委員出席ですので、「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』と定めており会議の開催が成立しております。

では、会長、よろしくお願ひいたします。

○議長(石塚会長)

令和4年度、第10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(街づくり計画課長)

本日の議題ですが、議案第1号は、建築基準法第94条3項に基づく「公開による口頭審査」であり「公開」、議案第2号は「審査請求事件の審理」となり、市川市公文書公開条例第8条第1項第5号「審議、検討又は協議に関する情報の規定により、「非公開」となりますので、ご確認いただきますようお願いいたします。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、本日の議題については、第1号、建築基準法第94条第3項に基づく「公開による口頭審査」は「公開」、第2号「審査請求事件の審理」は「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 号が「公開」、議案第 2 号が「非公開」といたします。

それでは議案第 1 号に入ります。

事務局は傍聴人を入室させてください。

【傍聴人入室】

○事務局（街づくり計画課長）

傍聴人の方へお伝えいたします。

受付時にお渡ししました「傍聴時の遵守事項」にあるとおり、市川市審議会等の会議に関する指針に基づく遵守事項の主なものをお伝えいたします。会議は静穏に傍聴すること。撮影、録画、録音をしないこと。委員の発言に対し拍手その他の方法により意思を表明しないこと。その他、議長の指示には従うようにしてください。

これらに従わない場合には、議長により傍聴の中止又は退場を命じることがありますのでご承知おきください。

また、携帯電話等の電子機器は電源を切るか、音の鳴らないようお願いいたします。

それでは、議案第 1 号、「市川市建築審査会令和 4 年 8 月 26 日付けで提起された審査請求事件」について、建築基準法第 94 条第 3 項に基づく公開による口頭審査を行います。議長となります石塚会長よろしく願いいたします。

○議長（石塚会長）

ただいまより、議案第 1 号、建築基準法第 94 条第 3 項に基づく公開による口頭審査を行います。

はじめに事務局より、本日の出席者の確認をお願いいたします。

○事務局（街づくり計画課長）

本日出席されている方の確認を行います。まず審査請求人側からお名前をお呼びいたしますので呼ばれた方は返事をお願いいたします。

審査請求人 A様。同じくB様。審査請求人代理人 C様。同じく D様。

次に処分庁の確認をいたします。日本タリアセン株式会社 E様。処分庁代理人 F様。同じく G様。

最後に、市川市建築審査会委員をご紹介します。皆様から向かって左側よりご紹介いたします。藤丸 麻紀 委員でございます。山本 俊哉 委員でございます。岩井 浩志 委員でございます。本審査会会長であります石塚 義高 会長でございます。岩井 清郎 委員でございます。子安 正宏 委員でございます。山本 実 委員でございます。以上でございます。

○議長（石塚会長）

それでは、本日の口頭審査の開催趣旨及び進め方について説明いたします。まず、開催趣旨といたしまして、審査請求の審理手続きには書面審理主義が原則採用されております。書面審理主義というのは、審理関係人の提出した書面や証拠等といったものによって審理を行うものです。

ただし、建築基準法にはこれに対する規定があり、公開による口頭審査を行うこととなります。

口頭審査は、書面審理主義を補うものとして、審理関係人が建築審査会に対して公開の場で直接口頭で主張等を行う機会を設け、権利利益の救済に役立てるものとなります。

続いて進行についてです。進行役として建築審査会委員のうち法律分野から選出されております岩井浩志委員を指名し進行させていただきます。

そのうえで、書面の確認・補正という事務的な確認作業を行い。審査請求人、処分庁の順に主張を伺います。その後、建築審査会から皆様に質問事項があれば

お尋ねする形で進めてまいります。審理関係人がお互いに問いただすというような形で進めるものではありませんので、あらかじめご了解ください。

また、発言される際は、挙手の上、進行役の許可を得てから、氏名を述べてご発言をお願いいたします。

口頭審査は、15時頃の終了を目安に行います。これまで建築審査会に提出された書面の主張は、建築審査会委員はすでに把握しておりますので、できるだけ重複しないよう、これまで提出していただいた書面を補足するような内容を中心に簡潔に述べていただき、時間内に進められるようご協力をお願いいたします。

本日の皆様の発言は、書面により主張されてきた事項に追加したうえで、建築審査会が審理いたします。審理結果は、後日送付する裁決書としてお示しいたしますので、本日は、建築審査会としての見解や判断についてはお答えいたしませんのでご了承ください。

それでは、岩井浩志委員よろしくをお願いいたします。

○進行役（岩井浩志委員）

委員の岩井です。会長のご指名でございますので、以後は私の方で進行させていただきます。

まず初めに、審査請求人から提出された書面の確認をいたします。審査請求人からこれまで提出された書面は、令和4年4月28日付けの審査請求（以降、審査請求①と呼ばせていただきます。）に対しては、審査請求書、5月20日付け補正書、6月23日付け反論書、また、令和4年8月26日の審査請求（以降、審査請求②と呼ばせていただきます。）に対しては、審査請求書、9月20日付け反論書となります。また証拠書類としては「甲第1号証から甲14号証」となります。以上でよろしいでしょうか。

○請求人代理人（D）

今整理していただいた書類を提出していることで結構です。念のためですが審査請求書②については、書面上は8月25日付けとなっており受付が26日となっております。細かな点ですがご確認いただければと思います。

○進行役（岩井浩志委員）

続いて、提出書面について補正する点はありますか。

○請求人代理人（D）

こちらから提出した書面の訂正はありません。

○進行役（岩井浩志委員）

次に、処分庁から提出された書面の確認を行います。処分庁からこれまで提出された書面は、審査請求①に対しては、6月10日付け弁明書、7月8日付け再弁明書、また、審査請求②に対しては、9月8日付け弁明書、10月6日付け再弁明書となります。また、証拠書類として10月25日付けで提出された「乙第21号証」ということでよろしいでしょうか。

○処分庁代理人（F）

はい、かまいません。

○進行役（岩井浩志委員）

そういたしますと、「乙第1号証から乙第21号証」となります。なお、こちらについては9月9日に通知をだしておりますが一部番号の読み替えを行っております。以上でよろしいでしょうか。

○処分庁代理人（F）

はい。

○進行役（岩井浩志委員）

続いて、提出書面について補正する点はありますでしょうか。

○処分庁代理人（F）

特にございません。

○進行役（岩井浩志委員）

はい、わかりました。これまで提出された書面における主張への補足事項についてお尋ねします。

はじめに審査請求人に伺います。提出された書面の記載事項について、補足したいことがありましたら、要点を整理して簡潔に発言してください。

○請求人代理人（D）

審査請求でここまでこちらが提出した書面について補足させていただければと思いますが、まずは、審査請求人本人から今回の審査請求に至った経緯を補足させていただければと思います。書面の写しをお渡しするので、それをご覧いただきながらお聞きいただければと思います。

【書面配布】

○請求代理人（D）

まずは、本人から話しをさせていただいた上で、法的あるいは技術的なことについて代理人からご説明させていただければと思います。

○請求人（B）

本日は、委員の皆様にはご参集をいただき有難うございます。

この度私どもの上呈した案件をご審議いただくに先立って一言申し上げます。

本件は、市川市の風致地区内に、有限会社〇〇〇〇の投資、利益回収物件として計画されました。689平米の旗竿地かつ狭い2項道路に接するという条件下に建蔽率ギリギリの22戸を構え、当初案では通常の共同住宅とされていたもの

です。しかし、敷地内駐車場設置免除の特例を利用するために昨年夏に社員寮へと目的を変え、本来の設置義務が3台以上のところ、停車スペース1台分で市の認可を得て確認申請がなされました。しかし、その後の事業者側の説明は、自社社員以外の第三者をここに住まわせるというもので、およそ社員寮とはかけ離れた実態が露見し、敷地いっぱいに住戸を建てるために「市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例第23条」の特例の恣意的利用が疑われるものです。本年9月の市議会でもこの問題は取り上げられました。しかし、市川市は社員の住まない社員寮を容認する答弁に終始し、市民には到底理解しがたいものでした。

さて、現実に22戸の住民が居住した場合、昨今の宅配事情などから、日夜頻繁に車が出入りすることが確実です。しかしながら、そうした車両の転回スペースすらこの広い敷地内には設けられていません。転回スペースを設置すべきとの市民からの提案に対し事業者は、交通安全は運転者が注意すべきこととして、安全対策の責任を放棄しています。また、本来交通安全のために設けられた公道との境の隅切りも、ごみ集積場に利用される計画です。私たち住民は、重大な交通事故の発生を深く懸念します。万が一の場合、危険への事前の指摘に耳を貸さない事業者にこそ、その責任があると言わざるを得ません。

安全面の問題はこれだけではありません。建物西側では、植栽と建物の幅はわずか30センチメートルしか確保されず、建物の外周を避難経路とすることは事実上できません。火災などで避難経路に制約を受けた場合、住民が逃げ道を失い、命を落とす可能性すらあるでしょう。

こうした問題に対して9月末、市川市議会は全会一致で、千葉県に対して大規模共同住宅の建築制限に係る県条例の改正を求める意見書を提出することとなりました。本計画をきっかけに、議会がその危険性、問題点を認識したもので、本来このような形での計画は認められない、という意思表示ということができましよう。

地権者の有限会社〇〇〇〇は、自社ホームページで「私たちは人と地球にやさしい環境づくりを目指しています」と企業理念を高らかに謳い上げています。一体、こうした建築計画のどこが人にやさしいのでしょうか。安全軽視、地域無視の姿勢は、その理念と大きく矛盾しています。

何より重大なのは、地権者は建築基準法に基づく確認申請さえ通っていれば、条例など無視して建築を進める、と住民や市職員を前に言い放ったことです。実際に、市川市宅地開発条例に基づく手続きは未履行のまま、本年3月末に工事は開始され、市の度重なる指導にも地権者と事業者は、耳を傾けることすらしてきませんでした。5月に市長からの工事停止の要請を受け、いったん工事は止まったものの、8月末には条例の手続未了のまま地権者は工事を再開するよう施工会社の弁護士名で市や住民に通知してきました。

9月から10月にかけて、現場に複数の施工業者が現われ、その度ごとに地域住民の手で、この工事が条例違反であることを通知しています。市は元請けから下請けや孫請けに通知するよう指導しているそうですが、そもそも条例違反も辞さない元請けがそのような事をするはずありません。市民ひとりひとりが力を束ねて、違反行為を重ねる事業者に立ち向かっているのが現実です。この機会に、市民の勇気ある行動に敬意を表すると共に、条例違反を現実的に食い止めるための実効的な対策を市川市がきちんと講じていただくことを強く要望いたします。事業者のたび重なる発言や行動は、日本の地方自治のあり方を侮辱し、根底から覆すものであり、私たちは到底許すことはできません。同時に、市川市には、最低限の秩序を維持するために行政が果たすべき義務をきちんと考え、市民に犠牲を強いるような現状を一刻も早く改めていただきたい。

地権者ならびに事業者の姿勢は、利益回収物件として計画した建物を名目だけ変更してそのまま建ててしまいさえすればよい、という考え方が露見しています。この問題に関連して、6月と9月の市川市定例議会で、それぞれ3人の議員から質問が出され、現市長は、問題の解決に取り組むと共に、地域住民の理解なしに建築は進められない、と述べました。しかし、もはや市長のこうした意向すらコケにされています。

豊かな歴史と文化、自然を育んできた市川市の風致地区は、これからも長く次代へと受け継がれていかなければならないものです。そして住宅とは、そこに住む人々が平和で豊かな暮らしを営むためのものです。地権者はその重大な責任を担っていることにあまりにも無自覚であることを大変残念に思います。本日の口頭審査会はあくまで建築基準法に基づく審議であります。本計画に内在する重大な問題について、皆様にもご認識いただきたく敢えて一言申し上げました。委員の皆様には、人間が生活を営む場所として住宅とは如何にあるべきか、という基本に立ち返り、慎重なご審議、ご判断を心よりお願い申し上げます。

○請求人代理人（D）

Dと代理人のCから建築基準関係規定の点について、中心的に改めて主張を補足させていただければと思います。

まず本件の審査請求に関する問題点の大きなところをあげていきたいと思うのですが、今回処分庁が証拠として提出された図面等について問題があると思っております。建築確認の申請で提出された図面あるいはそうでない図面も提出されているように思うのですが、本件についてそもそも建築確認の申請図面でないものに基づいて適法性を審査してよいのかという問題がありますが、それをさておいても、それぞれの図面が全く整合していないところを強調しておきたいと思えます。この点、個々の違法事由について我々、審査請求書あるいは反論書で述べたところではありますけれども、次から次へと出されている図面が整合していないというのが、我々としてはどういうことかよくわからないというのが率直なところではあります。この点をまず前提に考えていただきたいということになります。合わせて個々の違法事由について、補足させていただければと思います。まず液石法施行規則第18条1項1号イというところになりますけれども、この点について、先ほど述べましたとおり、やはり乙13号と最終的に出された乙14号が整合していないことは、反論書2で述べたとおりです。合わせて、本審査請求②の再弁明書に合わせて出された乙19号というものも確認はさせていただきました。ただ、乙13、14、19それぞれ全く整合していない、という状況です。すでに甲11号証として確認審査等の指針というものを提出させていただいております。国土交通省の建築確認の審査においてどのようなことをチェックす

べきかというものを示した告示になりますけれども、これについては、申請書に添えた図書や書類が相互に整合していることというのが求められているということになります。この点で、処分庁の審査は不十分で有りますし、さらに言えば図面が整合していないのになぜ建築関係規定に適合しているという風に、液石法の観点で判断されたのか我々には全く分からないというのが液石法の観点になります。

次に、建築基準法施行令 126 条の点について述べます、これは手すりの壁の高さが 1.1 メートル以上かどうかという点になりますけれども、審査請求②の再弁明書において、処分庁は、平面図や断面図の特記事項で明示されているからいいんだという弁明をしております。しかし、これは我々に理解できないと思います。先ほども申し上げたとおり、図面が相互に整合していないというのは反論書 2 で申し上げた通りで、特記事項で書いたら図面で整合していなくてよいというのは明らかに誤った理解だと思います。図面が整合していない以上、手すりが 1.1 メートルあるかどうかということは確認できないのであり、本件処分は違法だと考えざるをえません。

次に、建蔽率に関する点として、階段について審査請求で様々な違法事由を述べました。この点について、まず先ほどいった図面が整合していないという点について述べたいと思います。今まで書類で主張していない補足ということで分かりにくいかと思うのですが、乙 15 号証の 2、あるいは乙 16 号証の 1 という図面を見ていただくことは可能でしょうか。この階段の段数を手で数えていただければと思います。図面を見る限り 16 段あると我々としては整理をしました。

一方、乙 18 の 1 の図面、立面図になるのですがそちらをご覧ください。少し下の方ですが、東側立面図があります。ここに階段の段数の表記があるのですが、この段数をご確認いただけないかと思います。こちらは 15 段しかないと思っております。この点も図面が整合していないということになりますし、合わせて言えばまさに我々が主張している蹴上げ等の適合性について影響があるのではないかということになります。同じ図面で確認できることなのですが、階段の手すりの位置も相互に整合していないことが確認できると思っています。手すりの始まりの位置、下の 1 階から出てくる位置というのも図面相互に整合していな

と思いますし、手すりの形状、支える柱がどこにあるかということも整合していないと考えております。

そもそもですが、この前提になっている図面が建築申請でないものも含まれている可能性があって、それをもとに適合性を審査してよいのかというところも改めて確認できればと思っております。

あわせて階段の点として、先週提出された乙 21 の構造に関する点について、若干私の方から述べたいと思います。

乙 21 の 1 ページ目をご覧くださいと思いますが、一番上のところに階段の形状が書かれていて、幅が廊下と階段合わせて 2.3 メートルとあって、廊下が 1.4 メートル、階段の部分が 0.9 メートルと記載があると思います。ご確認いただけたでしょうか。

この部分が、他の平面図、あるいは階段の詳細図と数字が異なっているように思います。平面図でいうと乙 20 の 2 という階段の詳細な図面、外階段詳細図になるのですが、下に上から見た階段の形状が書かれていますが、廊下の幅が 1400 ミリメートルだと記載がされていますが、廊下と階段の間は、100 ミリメートルと書かれていると思います。先ほどの乙 21 だとここが 0.5 メートルとなっていて、こちらは 0.1 メートルとなっていてこの観点で図面がそもそも整合していない状況が確認できると考えています。構造計算もこの関係で、数字が異なると思っております。この点も建築審査会としてはご確認いただいて本件の建築確認、あるいは変更確認の処分の審査の不十分なところについてご確認いただければと思っております。私からは以上になります、Cの方から補足させていただきます。

○請求代理人（C）

Dから構造計算書について述べました、これは審査会の方から物件提出として、処分庁に対して求めた計算書だと思いますけど、これはつい最近我々に届いたものです、重複しますが、計算で使っている寸法が、実際の階段鉄骨詳細図と異なると、それによって階段の計算が全部、実際と違う計算がされていると、例えば、乙 21 の 1 ページ目、鉄骨階段という計算式になります。これは Z 分の M と f b 曲げ応力度と長期許容曲げ応力度を出しているのですけれど、これの R というのは計算上は、9693 ニュートンとなっておりますけれど、この正しい数値、鉄骨

詳細図から拾った数字をいれると、8654 ニュートンになります。あともう一つ、次のページの階段基礎の計算も、単純梁の図式があります、0.9メートルという梁の長さが書いてあるのですが、実際には0.85メートルしかないということで、図面の整合性、先ほどからDの方から、整合性がないというのはこういうことなのです。図面と実際の数値、数値さえ書き換えればそれでいいというような処理のされかたをしていると。処分庁に対しては、当初から疑念をもっていました、以上です。

○請求代理人（D）

少しわかりにくいかもしれないので、Cの主張を整理させていただければと思います。先ほど乙21の数字が違うという話があったのですが、先ほどの8654ニュートンがどのようにでてくるのかという点について補足させていただきます。1ページ目の鉄骨階段と2つ計算式がある下に、 $R = -T =$ と計算式があるのですが、ここに入力されている数字がおかしいということになります。P1(0.9+1.4)と書かれているのですが、この0.9というのが実際には0.85になるのが図面から読み取った正しい値になるということとともに、P2の後に(0.5+1.4)の0.5が誤りで、これが0.1になるとこちらとしては計算しました。この結果として、先ほどの8654という数字が出てきたということになります。

合わせて階段基礎の検討、おそらく3ページ目の下の階段基礎の検討というところで、Wという階段の幅が0.9あることが前提に書かれているのですが、これが実際の図面でみると0.85ではないかとなります。補足は以上です。

○進行役（岩井浩志委員）

続いて、処分庁へお伺いします。提出された書面の記載事項について、補足したいことがありましたら、要点を整理して簡潔に発言してください。

○処分庁代理人（F）

提出した図面に関しては特にございません。

○進行役（岩井浩志委員）

補足したい点もございませんか。

○処分庁代理人（F）

補足も特にございません。

○進行役（岩井浩志委員）

はい、わかりました。

続いて、当審査会委員より質問を行います。何かございますでしょうか。

○石塚 義高会長

それでは私の方から、質問を処分庁に対してさせていただきます。

乙 21 号証に関連したものですけれど、これに基づいて処分がなされたということの確認が 1 点目です。2 つ目は、この接合部の確認のところについて間違いないか確認をお願いいたします。

○処分庁代理人（F）

1 つ目につきましては、この算定に基づいて処分したものでございます。

2 つ目の接合部につきましては、もう一度ご質問をお願いできればと思います。

○石塚 義高会長

乙 21 の 2 ページ目がボルトの剪断耐力の計算式になりますが、この中で間違いないか確認したいのですが。

○処分庁（E）

今の質問を最初からお願いしたのですが、1 つは接合部、接合部については構造基準に則って設計されているもので、内容についても定数とかそれも追いかけておりますので支障ないと考えております。

また、先ほどの寸法等の話がございましたけれど、これはあくまで略伏といひまして、設計をする段階で大まかに安全を確認する計算図書になります、ですから若干の食い違い、今言われているのは 5 センチメートル程度の話だと思います。

ますけれども、一般的に設計するというのは大体1メートル以上のところに荷重がかかると、これが1トンだとかオーダーが全然違うのです。そうなるは今言っているのが90センチメートルが85センチメートルで危険だという話しには、構造設計上はならないかと思えます。また、先ほどありました反力の件、これは少なめだと危険ということにはならないかと思えます。逆に大きめの数字が入っているわけですから、安全な設計がなされているという風に捉えてよろしいかと思えます。先ほどのご質問にありました接合部についても先ほどご指摘ございましたように、おおきな数字での接合部の検討を行っているということになりますので、この点についても危惧するところではないかと思えます。

○進行約（岩井浩志委員）

はい、わかりました。

他にご質問はありますでしょうか。

○請求代理人（D）

追加で発言させていただいてよろしいでしょうか。

先ほどの処分庁の日本タリアセン株式会社様からのご返答に関しまして、こちらで考えていることについて補足させていただければと思います。

先ほど乙21号を前提に審査をしたとなりますが、乙21が確認申請図面かどうか言う点作成者もなにも記載されていない図面ですのでこの点については改めて確認をいただきたいというのが審査請求人の立場です。合わせて先ほど日本タリアセン株式会社様が正直にお話しになったのかなと思うのですが、乙21の1ページ目の部分については、やはり危険側に内容が変わっている、現状のこの部分で書かれているものと実際に設計が危険側だということはお認めになっているように思います。審査請求人としては、必ずしもそれは適切な対応でないという風に考えておるということだけ補足させていただければと思っております。

○処分庁（E）

言葉の齟齬といいますか、聞き違いされているようですが、危険側ではなくて安全側の設計になっていると、先ほど私申しました。今言っている内容ですが、

検討している値というのが、小さいのではないかというお話しでしたが、実際に設計されているのが、9693 ニュートンという値で検討しているということです。先ほど請求人のおっしゃったのが 8654 ニュートンという数字ですから、それよりも大きい値で検討されているので安全だと申し上げました。

○進行役（岩井浩志委員）

ではもう一方、どうぞ。

○処分庁代理人（F）

審査請求代理人の方から、聞き違いや齟齬のありましたところを、改めて安全側で数値を見ているということをもう一度言いたかったところがございます。

○進行役（岩井浩志委員）

それでは、審査会委員方からも質問が無いようですので、私の役目は終了となります。会長、お願いいたします。

○議長（石塚会長）

以上を持ちまして、本日の議案第1号「公開による口頭審査」を終了いたします。

当審査会による審理手続きが終了した時点で、審理手続終結通知書を送付いたします。

ではまず、傍聴人は退出してください。

続いて、審査請求人は退出してください。

続いて、処分庁は退出してください。

【午後3時10分閉会】