

令和7年度 第7回市川市建築審査会

日時:令和7年9月22日(月) 午後3時00分～

場所:市川市役所第1庁舎 2階 大会議室

○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、はじめに、お手元に配布しております資料についてご説明いたします。

こちらは、議案第1号の説明資料となりますので、ご確認のほどよろしくお願いたします。

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、山本俊哉委員、岩井浩志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5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、よろしくお願いたします。

○議長（石塚会長）

令和7年度第7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、松戸滋委員に願いたします。

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、事務局より説明を願いたします。

○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号及び議案第3号、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、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。

○特定行政庁（建築指導課長）

それでは、個別審査案件第1号、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。

お手元には、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。

スライドをご覧ください。

案件第1号、令和7年6月19日に受けました、許20号です。

申請者は、山崎製パン株式会社、代表取締役社長、飯島延浩です。

申請場所は、市川3丁目3070番1、及び7です。

主要用途、研究、研修所、ホテル、劇場です。

工事種別、用途変更。

許可条文、法第48条第5項ただし書き、用途地域制限。

用途地域は、第一種住居地域と近隣商業地域の2つの用途地域にまたがっております。

第一種住居地域の指定容積率は200パーセント、建蔽率は60パーセント、近隣商業地域の指定容積率は300パーセント、建蔽率は80パーセントです。

第一種住居地域内に第一種高度地区、近隣商業地域は準防火地域になっており、宅地造成等工事規制区域で、下水道処理区域となっています。

許可の申請内容です。

用途は、研究、研修所、ホテル、劇場。

構造は、鉄骨造一部鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造で、地下1階、地上7階建てです。

最高高さ29.261メートル、敷地面積7,261.18平方メートル、建築面積4,644.94平方メートル、延べ面積18,657.02平方メートルで、そのうち容積対象面積は、16,030.12平方メートルです。

許可を受ける施設は、劇場で1,542.31平方メートル、公聴会は7月24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、山崎製パン総合クリエイションセンターの用途変更に際し、山崎製パン株式会社、代表取締役社長、飯島延浩より、令和7年6月19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、劇場の用途変更です。

建物は、現在、研究、研修所とホテルの2つの用途から成り立っており、研究、研修所には、記念ホールが設置されています。

このホールに、パイプオルガンを設置後、地域の文化活動による利用回数を現状より増やして活用するために、ホール部分を劇場に用途変更する計画です。

計画敷地の過半が、第一種住居地域に指定されております。

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、劇場は、原則として建築ができません。

今回の計画は、パイプオルガンの設置により、席数も減少する計画であることから、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ため、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、市川3丁目です。

拡大図で場所の確認をお願いします。

申請地の東側は、42条1項1号道路、県道市川松戸線、西側は江戸川に挟まれており、青色で囲んだところに位置しております。

都市計画図をご覧ください。

申請地は、過半が第一種住居地域、県道側の一部は、近隣商業地域に指定されています。

申請地の西側は、江戸川で、市街化調整区域に指定されています。

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、劇場は、第一号の（へ）項第3号に該当する、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。

次に、申請地の周辺写真をご覧ください。

中央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、県道市川松戸線の南側から、申請地の東側を見たものです。

写真②は、県道の北側から、申請地の同じく東側を見たものです。

写真③は、西側の江戸川河川敷の北側から、申請地の西側を見たものです。

この県道市川松戸線は、松戸の市街地から国道14号に至る路線で、沿線には国府台スポーツセンターなどの施設もある幹線道路となっています。

配置、1階平面図をご覧ください。

建築物の配置については、用途別に色分けしています。

オレンジ色が研究、研修所、赤色がホテル、緑色が劇場、水色が研究、研修所の宿泊用途部分です。

今回の計画は、緑色部分が変更部分となります。

緑色で着色してある、ホールとエントランスホールやトイレ部分が、現在、研究、研修所で、今回、劇場に用途変更を計画しています。

次に、2階平面図をご覧ください。

1階同様に、緑色部分の階段と調整室部分が、現在、研究、研修所で、今回劇場に用途変更を計画しています。

用途変更を行うにあたり、2階の階段部分で防火区画の工事を行う必要があるため、防火シャッターや排煙窓を設置する工事を行いますが、これ以外の増築や改築等の工事もなく、現状の建物形状から大きな変更はありません。

1階ホールの完成イメージです。

ステージと向かい合うように、現在客席を想定している部分の一部に、パイプオルガンが設置されます。

用途変更後も、施設の利用方法に大きな変更はありません。

利用回数も現在の月4回までから、月に5回から7回程度と若干増える程度で、従来通りの運営を継続します。

定員につきましても、現在の500名から350名へ減少となり、周辺地域に与える影響は少ないと考えております。

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7年7月24日に、計画地近隣の市川公民館、第1会議室に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12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3点になります。

一点目、ホテルと宿泊は何が違うのかという質問がありました。

事業者側から、3、4階の客室が旅館業の許可を受けているホテルで、5、6階は従業員の研修を目的とした宿泊となっていることを説明しております。

二点目は、劇場に用途変更後は、劇団公演やロックバンドのライブなどの商業公演を受け入れるのかという質問がありました。

事業者側からは、現在も月に4回までは興行利用が可能のため、その範囲で有償、無償問わず興行を行っていること、公演内容については、個別に検討する旨の回答をしております。

三点目として、ミサをやっているようだが、建物に教会があるかという質問がありました。

事業者側は、池の上キリスト教会の三鷹教会に貸していると回答しております。

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劇場は、パイプオルガンの設置により客席も減少する計画であることから、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、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は、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します。

建築審査会で同意を得て、許可を取得後、用途変更の確認申請を行い、確認済証が交付された後、11月ごろから防火区画の工事を実施する予定です。

防火区画の工事が完了後、市川保健所へ興行場許可申請を行い、2026年5月ごろまでには許可を取得する予定です。

また、パイプオルガンの設置工事は、現在進行中であり、2026年3月に完了予定です。

その後、調律等のメンテナンスを行い、2026年10月ごろにお披露目のコンサートを実施する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。

○松戸委員

提案理由の最後の3行目の中で、客席も減少する計画であることから、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ということですが、おそれがある、ないと、具体的に市川で判断した事例は過去にありますか。

或いは逐条解説で、おそれがない具体例があれば、何かお聞かせ願えますでしょうか。

後ほどで結構ですので、過去にこれでおそれがないと認める場合に、該当させて許可をした事例があれば、それを教えていただきたいということと、仮に逐条解説等で、そういう具体的な何か事例があれば、教えていただきたいです。

○特定行政庁（建築指導課長）

劇場公会堂の許可実績といたしまして、昭和57年5月に大和田の市川市民文化会館、平成15年8月に行徳文化ホールI&I、八幡にある全日警ホール、また、市川文化会館の増築も同じように許可取得しております。

○松戸委員

ということは、今回と同じように、付随したものを作って、客席が減っているから許可した事例ということですか。

○特定行政庁（建築指導課長）

こちらは、新築での許可になりますので、今回のように、用途変更でホールだったものが劇場になるということではなく、新築当時から劇場として許可を取ったものになります。

○松戸委員

今回みたいなものではないのですね。

それでは、今回のような、過去の事例があれば、教えていただけますか。

○特定行政庁（建築指導課長）

今回のような、劇場に用途変更する許可申請の過去実績はございません。

また、住居の環境を害するおそれがないと認める場合の判断については、騒音や振動、交通量等の増加の観点から、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ものと総合的に判断いたしました。

○議長（石塚会長）

他にご質問はよろしいでしょうか。

どうぞ。

○岩井清郎委員

劇場というのは、どういう基準になるのですか。

さきほどのお話で、劇場は、今、市川には4つでしたか。

最初に、市民会館とおっしゃいましたね。それは八幡の大昔できたものを指しますか。

劇場の括りと、もうひとつ、市川市では、現在、劇場はいくつあるか、その2点を伺えますか。

○特定行政庁（建築指導課長）

劇場の括りですが、研修所や研修施設の中にあるホールであれば講堂になりますし、それが興行用として興行場の許可を取ったものは、同じような使い勝手でも劇場になります。

今回の場合は、同じような使い勝手ではあるのですけれども、利用回数が月5回に増えます。

そうすると、興行場法の許可が必要になり、建築基準法でも劇場と扱います。この建物の主体は、研修所のホール、講演とかセミナーなどに使っているのですけれども、興行場の許可を取ることで、建築基準法的にも、劇場になります。

使い勝手としては、同じような形にはなるのですけれども、その背景が異なると、建物用途が少し変わってしまうといったところです。

もう1つは、最初に昭和57年に造られた大和田の文化会館の話ですね。

○岩井清郎委員

最初、文化会館と言わなかったですね。

市民会館とおっしゃいませでしたか。

そうなる、それはかなり昔の話になるので。

文化会館の増築とおっしゃったのですでしたか。

○特定行政庁（建築指導課長）

はい、文化会館の新築と増築です。

○岩井清郎委員

分かりました。

そうすると、今、劇場と言われる、市が持っている建物は3つですね。

○特定行政庁（建築指導課長）

はい、3つです。

○議長（石塚会長）

他に質問は、いかがですか。

どうぞ。

○子安委員

席数を減少するということですが、これまでは固定席だったのか、そうでないのか、今後はどうなのかということ。それから従前はどのくらいの席数であって、どのくらい減るのでしょうか。

○特定行政庁（建築指導課長）

席数は先ほどご覧いただいた、会場の様子の写真があったかと思いますが、固定席ではないです。

従前が500席だったのですが、パイプオルガンを設置することで、150席分減って、350席になります。

○子安委員

わかりました。

利用形態は、今後も変わらないというご説明がありましたが、これまでは、劇場ではなくて研修所であったと。

それで、いろいろ活用していて、今後、興行場法の適用も受けるので、劇場に変更しておこうということなのではないでしょうか。

利用形態が、全く変わるものではないということでしょうか。

○特定行政庁（建築指導課長）

そうですね、セミナーとしての利用は年間100回ぐらいあったとのこと。

興行用の利用については、コロナ前は年間24回あったところ、コロナが明けてからは、年間2回など、激減していると聞いているのですが、いずれにしても、今までも月4回までは興行用の使用だったそうです。

近隣の団体で、音楽ホールとして貸し出していることが、最大で月4回あったのですけれども、それを月5回にすると、興行場法の許可が必要ということで、今回は、そういうことがあり得るということで、許可をお取りになるということ。

そうなると、建築基準法上でも、劇場にせざるを得ないということで、主体は、セミナーとして年間100回程度利用しているのですけれども、興行場の許可を取るということで、今回、用途変更を行うことになります。

○子安委員

もう1点です。

第一種住居地域が過半ということですが、この記念ホールのある方は、どう
いう用途地域に立地しているのでしょうか。

○特定行政庁（建築指導課長）

近隣商業地域の方にホール自体はあるのですが、敷地としては、過半が第一
種住居地域になりますので、そちらに制限されるというものです。

○子安委員

わかりました。

○議長（石塚会長）

他にご質問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】

【議案第3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】