

令和7年度 第10回市川市建築審査会

日時: 令和7年12月15日(月) 午後3時00分～

場所: 市川市役所第2庁舎 4階 大会議室2

○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、お手元に配布いたしております資料につきまして、ご説明いたします。

事前に、郵送にてお配り致しております会議資料のうち、議案第1号と議案第2号におきまして、延べ面積が変更になりましたので、こちらを修正したものとして、差し替え資料をお手元にお配り致しております。ご確認のほど、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。

本日は岩井浩志委員より、欠席のご連絡を頂いておりますので、7名の委員のうち、6名の方が出席されております。

したがって、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、会長よろしく願いいたします。

○議長（石塚会長）

令和7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、松戸滋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、第2号につきましては、非公開情報が含まれておりませんので、市川市審議会等の会議の公開に関する指針第6条によりまして、公開となります。

議案第3号以降につきましては、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、非公開となります。

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、第2号については公開、議案第3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。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、第2号は公開、議案第3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44条第1項第2号許可申請、個別審査案件1件につきまして、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）

特定行政庁より説明いたします。

議案第1号と議案第2号は、場所が隣り合っていますので、続けて説明させていただきます。

建築基準法第44条第1項第2号、道路内の建築制限の適用除外の許可申請、個別審査案件第1号について説明いたします。

それでは、スクリーンの個別審査案件書をご覧ください。

令和7年11月14日に受付けた、許70号です。

申請者は浦安市千鳥12-5の京成バス千葉ウエスト株式会社、代表取締役社長藤本剛弘です。

申請場所は妙典4-119の一部です。

主要用途は路線バスの停留所の上家。

工事種別は新築。

許可条文は法第44条第1項第2号、道路内の建築制限の適用除外。

用途地域は商業地域で、防火地域、宅地造成等工事規制区域、妙典地区地区計画区域、下水道処理区域です。

指定容積率は400パーセント、建蔽率は80パーセントです。

都市計画道路3・4・38号、妙典駅前線に指定されています。

許可の申請内容です。

用途は路線バスの停留所の上家。

構造は鉄骨造で平屋建てです。

最高高さ3.085メートル、敷地面積60.00平方メートル、建築面積9.16平方メートル、延べ面積17.22平方メートルです。

なお、本件は公聴会の開催はありません。

次に、提案理由の説明をいたします。

本申請は、妙典駅前広場の歩道上にある、京成バス千葉ウエスト株式会社が運行する、わくわくバス停留所の上家を新設する計画について、建築基準法第44条第1項第2号の許可を申請するものです。

既存停留所上家の老朽化による劣化が懸念されるため、この度新設を行うものです。

バス停留所の上家は、公共交通機関であるバスを利用する不特定多数の方の利便性や快適性の確保に寄与する施設であり、公益上必要な建築物と考えられます。

また、設置による通行等への影響についても、市川市道路管理課、市川警察署、及び市川市消防局といった関係機関との協議も整っており、通行上支障がないと判断しております。

以上のことから、建築審査会に同意を求めるものです。

続きまして、建築基準法第44条、道路内の建築制限について説明します。

建築基準法第44条の本文では、建築物は道路内に建築してはならないと規定されています。

ただし、第1号から第4号に該当する建築物については、この限りではないとされています。

今回は、第2号の公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が、通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可するものとなります。

スクリーンの市内案内図をご覧ください。

申請場所は、赤丸で示した妙典4丁目の妙典駅前広場の歩道上です。

拡大図で場所の確認をお願いします。

東京メトロ妙典駅の駅前広場である42条1項1号道路、市道8337号内の北側の歩道に位置する青色の部分が今回の申請地です。

現地の状況を写真で説明いたします。

写真①は、市道8337号の車道から申請地正面を見たものです。

写真②は、市道8337号の車道から申請地を斜めに見たものです。

配置図をご覧ください。

申請地は、42条1項1号道路、市道8337号内で、道路の全体の幅員は約68メートルです。

グレーの部分が車道、白色の部分が歩道となり、青色の部分が今回の申請地となります。

申請建物を除いた歩道の幅員は4.00メートル以上あります。

赤で囲まれた部分が申請建物で、奥行が2.136メートル、正面が8.0648メートルです。

次に、立面図をご覧ください。

歩道側からバス停上家を見たものです。

乗客の乗降部分以外に広告が掲示できる仕様になっています。

バス停留所上家及び、バス停留所上家添加広告も、道路管理課で占用許可を取得済みです。

続きまして、断面図です。

片持ち形の上家となります。

最高の高さは3.085メートルです。

柱や梁はスチール製で、屋根はアルミニウム合金押出型材となっています。

上家を支える支柱は、車道側に設置されており、上家を除いた通行可能な歩道の幅員は4.0メートル以上ありますので、歩行者の通行上の支障はないと考えております。

次に、個別審査案件第2号について、続けて説明させていただきます。

スクリーンの個別審査案件書をご覧ください。

令和7年11月14日に受付けた許71号です。

2から7については、先程ご説明した議案1号と同様となります。

許可の申請内容です。

用途は路線バスの停留所の上家、構造は鉄骨造で平屋建てです。

最高高さ3.085メートル、敷地面積60.00平方メートル、建築面積9.79平方メートル、延べ面積18.42平方メートルです。

こちらにも公聴会の開催はありません。

次に、提案理由の説明をいたします。

本申請は、妙典駅前広場の歩道上にある、京成バス千葉ウエスト株式会社が運行する路線バス停留所の上家を新設する計画について、建築基準法第44条第1項第2号の許可を申請するものです。

現在この停留所上家は、一昨年発生した強風により破損したため、多くの利用者から設置について強い要望が寄せられており、この度新設を行うものです。

バス停留所の上家は、公共交通機関であるバスを利用する、不特定多数の方の利便性や快適性の確保に寄与する施設であり、公益上必要な建築物と考えられます。

また、設置による通行等への影響についても、市川市道路管理課、市川警察署、及び市川市消防局といった関係機関との協議も整っており、通行上支障がないと判断しております。

以上のことから、建築審査会に同意を求めるものです。

続きまして、建築基準法第44条、道路内の建築制限について説明いたします。

建築基準法第44条の本文では、建築物は道路内に建築してはならないと規定されています。

ただし、第1号から第4号に該当する建築物については、この限りではないとされており、今回は、第2号の公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可するものとなります。

スクリーンの市内案内図をご覧ください。

申請場所は、赤丸で示した妙典4丁目の妙典駅前広場の歩道上です。

拡大図で場所の確認をお願いします。

東京メトロ妙典駅の駅前広場である42条1項1号道路、市道8337号内の北西側の歩道に位置する青色の部分が今回の申請地です。

現地の状況を写真で説明いたします。

写真①は、市道8337号の車線から申請地正面を見たものです。

写真②は、市道8337号の車線から申請地を斜めに見たものです。

配置図をご覧ください。

申請地は、42条1項1号道路、市道8337号内で、道路の全体の幅員は約68メートルです。

グレーの部分が車道、白色の部分が歩道となり、青色の部分が申請地となります。申請建物を除いた部分の歩道の幅員は10メートル以上あります。

赤で囲まれた部分が申請建物で、奥行が2.136メートル、正面が8.6248メートルです。

次に、立面図をご覧ください。

歩道側からバス停上家を見たものです。

議案第1号と同様の仕様で、正面の間口の寸法が0.56メートル広がっています。

続きまして、断面図です。

片持ち形の上家となります。

最高の高さは3.085メートルです。

議案第1号と同様に柱や梁はスチール製で、屋根はアルミニウム合金押出型材となっています。

上家を支える支柱は、車道側に設置されており、上家を除いた通行可能な歩道の幅員は10メートル以上ありますので、歩行者の通行上の支障はないと考えております。

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。

はいどうぞ。

○岩井清郎委員

同じバス会社が運行する路線で、片方は路線バス停留所で、片方はわくわくバス停留所となっていますが、この違いについて説明してください。

○特定行政庁（建築指導課長）

路線バスは、広範囲の需要に応えるバスでして、わくわくバスというのは、今回は南部ルートバスになるのですけれども、採算が合わない地域住民の生活を支えるものとなっております。

市から委託してやっているものになります。

○岩井清郎委員

市から委託しているとなると、バス停は市が建てるべきものなのか、運行会社が建てるものなのかという疑問があります。

誰が申請すべきなのか、しっかりと整理しておいた方がいいのではないかと思います。

○特定行政庁（建築指導課長）

今後、庁内で確認しておきます。

○岩井清郎委員

これについては、確認しておかないといけないと思います。

京成バスが申請しているこの書類について、申請者が市川市長になる可能性があるということなのです。

そうすると、この書面自体が無効になってしまうので、誤った申請について我々は認めるわけにはいかないのですから、これで間違いがないということが分かればいいのですけれども、それまでは、決議は難しいのではないかと思います。

○議長（石塚会長）

関連してご意見がある方がいましたらお願いいたします。

はい、どうぞ。

○山本委員

老朽化ということですが、これはどのぐらい経ったものなのか、それから2つとも新築ということですが、従前のものの大きさ、位置について補足説明をお願いします。

○特定行政庁（建築指導課長）

まず、老朽化により建て替えるわくわくバスの方は、平成28年に建ったものなので、10年ほど経っているものになります。

一昨年の強風で飛ばされてしまったものは、事業者は平成13年ごろに建ったと言っているのですが、当時の許可等の履歴がはっきりしていない状況になっております。

大きさは、資料がないのですけれども、現地で測ったところ、残っているものに関しては、今回の計画とほぼ変わらない大きさだということは確認しております。

○山本委員

ありがとうございました。

老朽化ということですが、10年程度ということなので、そんなに経っていないように感じます。

構造的には同じようなので、一方が破損したということから、もう一方も懸念されるということで提案されているということですね。

それから、従前のものについても、建築審査会には上がっていないとおかしいですよ。

もしかしたら、私の勘違いかもしれませんが、付近の交番の件が平成12年頃にここに上がっていたということは記憶にあります。

あと、勉強のために教えていただきたいのですが、建築面積はそのままですが、今回の資料で延べ面積がそれぞれ変わっています。

この延べ面積はどのように計測して、なぜ今日の資料で数字が変わったのか説明をお願いします。

○特定行政庁（建築指導課長）

今回、建築面積について変更がなく延べ面積のみ変更が生じたのは、通常、壁芯から上家屋根の先端までの部分の面積を拾わなくてはいけないのですが、延べ面積について、屋根の部分の面積だけで見えてしまっていたことから、こちらを修正したことによる変更になります。

○山本委員

はい、わかりました。

○議長（石塚会長）

先ほど岩井委員から出た意見につきまして、他の委員の方からご意見ありましたらお願いしたいと思います。

どうでしょうか。

○山本委員

私の意見としましては、今の資料の間違いも含めて、今日ここで、議決を取るとするのは早々かと思います。

それ以上に、岩井委員が指摘されたことというのは非常に大きいことですし、更に言うと、前にこれが審議されていないということになると、それは大変由々しき問題かと思いますが、特定行政庁に調べていただいた上で、ここに諮るのが筋かと思います。

○議長（石塚会長）

今、お二人の委員から意見がありましたけれども、他の委員の皆様のご意見はいかがでしょう。

○麻生委員

今回の申請ですが、前回、平成12年から13年に審議された案件が、どこから申請されているかわからないということですか。

○特定行政庁（建築指導課長）

一昨年の強風で吹き飛んでしまった方については、許可、確認ともに不明でして、平成28年のわくわくバスの方は、施主は京成トランジットバスで、市川市ではなく民間の方に確認申請が出ているという状況です。

○麻生委員

その時には、建築審査会の同意を得て許可をされたということによろしいですか。

○特定行政庁（建築指導課長）

その通りでございます。

○麻生委員

ということは、前回許可をしていることを踏まえると、私としては今回の件も許可してもやむを得ないとは思いますが、先程のことは、再度確認すべきかとも思います。

○議長（石塚会長）

特定行政庁としては、この件について今日は決を採らないで、市川市の判断も含めて、委員から指摘されたことについて然るべき検討をした上で、再度、次回にまた上げていただくということによろしいでしょうか。

○特定行政庁（建築指導課長）

施主の確認ということですね。承知しました。

○麻生委員

もう1点、よろしいでしょうか。

この申請建築物のところに、地区計画がかかっていますよね。

この妙典地区地区計画の届出等はされておりますか。

○特定行政庁（建築指導課長）

これから届出いたします。

許可取得後に届出という形になっております。

○麻生委員

その届出は、市川市が届出をするのですか、京成バスが届出をするのですか。

○特定行政庁（建築指導課長）

今のところ、京成バスが行うものと考えております。

ただ、地区計画の規定で、公益上必要な建築物で、用途または構造上やむを得ないと認めたもので許可されたものは除かれることになっております。

○麻生委員

それは届出が要らないということですか。

○特定行政庁（建築指導課長）

失礼しました。届出は必要です。

○麻生委員

そうですね。それは、民間の京成バスが届出をするということによろしいですか。

○特定行政庁（建築指導課長）

はい。

○麻生委員

では、誰が申請するかということについては、それも今回の案件と同じことですよ。

○特定行政庁（建築指導課長）

はい。

○議長（石塚会長）

今回、1つはわくわくバスの方で、もう1つは路線バスと扱いが違うのですが、別案件として切って考えて、片方だけ決を採るか、それとも2つまとめて次回審議するかということについて、どう考えたらよろしいでしょうか。

○岩井清郎委員

片方は問題ないですよ。

○議長（石塚会長）

つまり1号の方は問題ないけど、2号が取り扱いを検討しなければいけないということですか。

○岩井清郎委員

市川市は運転を業者に委託しているだけです。

となると、バス停については市川市がやるべきものという考え方もあります。

それとも、そういうものも全部含めて委託をしているのか。建物の建設費も含めてお金を支払っているのだとしたら、わくわくバスについては京成バスから申請するものだと思いますが、私の認識だと運転業務については委託しているけれども、建物についてまで委託料を払っていないのではないかと思います。

そこが少し疑問です。

ですから、路線バスの方は問題なく、私は認めていいと考えています。

○議長（石塚会長）

はい、どうぞ。

○山本委員

要は、この上家が誰の財産なのか。

過去を遡ると、そちらの方は建築審査会に提出されているということで、このわくわくバスというのは、そのときも、この事業を行うにあたって、上家が必要だからということで出してきたということですよ。

ですから、そこについて、慎重を期して過去に遡って確認していただくという点かと思います。

一方で、路線バスの方は、従前のものが許可申請されていなかったということになりますので、それは建築審査会として、そのことに触れずに通してしまうわけにはいかないかなと思います。さほど急いでいるというわけでもないのですよね。

○特定行政庁（建築指導課長）

年内中には許可が下りて、着工したいということではあります。

○山本委員

破損しているというのが、いつ破損したのかということも兼ねて、建築審査会からしますと、本来ならば建築審査会に上がってきて然るべきものがなく、緊急性を要するのかどうかということも、今の説明ですとよくわからなかったもので、それならば年越しもやむを得ないかなと思うのですけれどもいかがでしょうか。これは私の意見です。

○議長（石塚会長）

路線バスの方について、従前は申請していなかったかもしれないということは確認できるのですか。

○特定行政庁（建築指導課長）

今の時点で、もう履歴がないものですから、事業者に聞いてもそのぐらいだったかなというところで、これ以上は調べようがないのですが。

○麻生委員

どちらが申請した方がいいかどうかを、もし時間を置いてこれから調べるとしたら、どういう方法があるのですか。

○特定行政庁（建築指導課長）

わくわくバスの方ですね。

○岩井清郎委員

わくわくバスじゃないです。

これに関しては、申請者が誰なのかということですよね。

もう1個の路線バスは、確認申請が審査に上がってないということですよね。

○麻生委員

岩井委員は、わくわくバスの方はOKということですか。

わくわくバスについて、申請者が市ではないかということも含めて調べるようにということですよ。

それを受けて、実際にどのように調べる方法があるのでしょうか。

○特定行政庁（建築指導課長）

委託の内容を確認して、上家の持ち分が市のものなのかどうかというところを確認して、この申請が適正かどうかというところを次回ご説明させていただければと思います。

所管が道路交通部交通計画課になりますので、そちらに確認をしてご説明したいと思います。

○議長（石塚会長）

わくわくバスの方はそのようにして、路線バスはどう取り扱ったらよろしいでしょうか。

○特定行政庁（建築指導課長）

路線バスは、申請者という話ではなくて、前回の確認申請自体がなかったものでして、事業者の認識が甘かったのかというところではあるのですが、今、既存の建物がないという状況もありますので、できれば同意いただければと思います。

○山本委員

少なくとも、いつ、これを建築したのかということについての記録は、事業者側にあるのですか。

それと、こちらの方は建築審査会に出ているかどうかということは、その前後についても調べられたわけですね。

そうすると、市では当時受け付けていなかったものについて、今回それが発覚したということですね。

あと、これは一昨年の強風で、破損したということですが、この間、随分経っているのですけれども、それは何か特段の理由はあるのですか。

つまり、今回ふたつ一緒にやるということでも出てきたもので、最近破損してしまったという話ではないので、その辺がもやもやしていることについて、どうかというところがありまして申し上げました。

○事務局（街づくり計画課主幹）

会長よろしいですか。

○議長（石塚会長）

はい、どうぞ。

○事務局（街づくり計画課主幹）

先程、特定行政庁の説明では審査会に諮っていないということで説明がありましたですけれども、事務局としても過去の審査案件を1度洗い直しまして、審査いただいているかどうか確認したいと思います。

以上です。

○議長（石塚会長）

そうしますと、わくわくバスの方は次回にも諮っていただく、それから路線バスの方も、今、事務局からまた追加で調べるとの話がありましたので、今日同意することは非常に難しいことであろうかと思えます。

そのような扱いで、1号、2号とも、今日同意することはしないということによろしいでしょうか。

どうぞ。

○松戸委員

破損で、路線バスを待たれているお客様に危険な状況がずっと継続している状況ではなくて、ただ破損して雨が、或いは笠の部分が小さくなっているレベルの破損ということによろしいでしょうか。

待っていらっしゃる乗客の方に、危険が及ぶような状況なので急いでいるということであれば、また少し話が違ってくるような気がするのですが、どうでしょうか。

○特定行政庁（建築指導課長）

現地の状況は、もう完全に更地で、柱も全部撤去されて、待っている方は特に危険なことはないのですが、雨が凌げないという状況です。

○岩井清郎委員

わくわくバスの方は調べていただいて、京成バスの申請で法的に問題がないのであれば、会長一任の可能性はあると思えます。

ただ、申請者が市川市でなければならないということがわかったら、これは文面が違いますから、もう一度審査をしなくてはいけないと思えます。

1本ずつやってもなかなか難しいし、恐らく工事も同時にやると思うのです。

1個やって、また2個目ということはないと思うので、2件一緒にもう1回きちんとした形で審議した方がいいかと思います。

○議長（石塚会長）

そういう意見が出されましたが、皆さんよろしいでしょうか。

**【異議なしの声】**

はい、わかりました。

そうしましたら、当初予定しておりましたけれど、議案第1号と第2号は同意しないということにいたします。

次回またよろしく申し上げます。

**【議案第3号】**

**【その他】**

**【午後3時50分 閉会】**