

## 平成26年度第1回 我孫子市建築審査会会議録

日 時 平成26年5月16日（金）15時30分から  
場 所 我孫子市議事堂第1委員会室  
出席者 委 員 吉田会長、樋口会長代理、田中委員、永嶋委員、伊藤委員  
事務局 大塚都市部長、菊地建築住宅課長、伊藤主幹  
建築住宅課 建築指導担当：林主査長、富田主査  
建築住宅課 企画調整担当：伊藤主査、阪西技師  
傍聴人 0名（公開）

### 会議の概要

1. 開会  
開会宣言  
委員の出席状況は5名出席しており、会議の開催条件を満たしていることを報告。
2. 挨拶  
大塚部長より挨拶
3. 新事務局職員紹介  
伊藤主査挨拶、阪西技師挨拶。
4. 仮議長の選出  
吉田委員が仮議長に就任。
5. 会長選出、会長代理選出  
吉田委員が会長に就任。樋口委員が会長代理に就任。
6. 議題（詳細・別紙議事録参照）  
会長が議長となり進行。  
会議を公開とすることを会長から報告。傍聴者0名。  
同意案件1件  
建築基準法第48条第1項ただし書の規定による許可の同意について（1件）  
決定事項 許可について同意  
その他  
なし
7. 連絡事項  
今年度の今後の開催日程について 7月、10月上旬、11月、1月、2月下旬の5回を予定。  
建築審査会にて使用した案件資料については、審査会終了後回収する。  
会議録の作成について、我孫子市建築審査会条例施行規則第2条の規定により、事務局で作成し吉田会長が照合の後署名することを確認した。
8. 閉会  
閉会宣言

## 会議の公開について

議長：本日の会議は、非公開とするものではなく、我孫子市建築審査会条例第4条第4項の規定により公開とします。議題に入る前に、事務局は本日の傍聴者の状況を報告してください。  
事務局から、傍聴者がいないことの報告を行った。

## 議題(1)について

### (1) 建築基準法第48条第1項ただし書の規定による許可の同意について(1件)

資料：案件第1号資料、スライド：同左

事務局から資料に基づき説明を行った。

事務局：議題(1)「建築基準法第48条第1項ただし書の規定による許可の同意について」説明します。平成26年3月28日付けで許可申請があり、建築基準法において本審査会の同意が必要な案件です。

案件の説明の前に、一昨年度第1回建築審査会でもご説明しましたが、改めて建築基準法第48条について説明します。法令集の法第48条(63ページ)をお開きください。

63ページの中段から64ページまでに法第48条第1項から第12項に各用途地域に建築できる建築物、または建築できない建築物の用途が規定されています。本案件は敷地の過半が第1種低層住居専用地域のため、第1項の規定により、原則的には研修所(事務所)は建築できませんが、後段のただし書にて例外的な許可として認めるか審査しているものです。

ただし書部分を読み上げますと、「ただし、特定行政庁が第1種低層住居専用地域における良好な居住の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合には、この限りでない」とあり、今回は申請建築物が公益施設ではないため、「第1種低層住居専用地域における良好な居住の環境を害するおそれがない」かどうか許可の要件となります。

許可の具体的な審査にあたっては、別途我孫子市の許可取扱いに沿ったものとしていきますので、後ほどご説明します。

今回の許可申請の概要につきまして、議題資料の1ページ目にて説明します。スライドに同じものを映しますのでご覧ください。

申請者は株式会社日立アーバンインベストメント不動産営業本部事業開発部部長服部三次郎、敷地の地名地番は高野山字大久保482番1の一部、485番の一部、486番1です。

建築物の用途は研修所(事務所)で、工事種別は新築です。

敷地が存する地域地区等は2つの種類にまたがっており、全敷地面積20,176.99㎡のうち90.8%は第1種低層住居専用地域で建ぺい率60%の容積率150%、残りの9.2%は第1種住居地域で建ぺい率60%の容積率200%で第1種高度地区も指定されています。

また、敷地全体に自然公園法に規定する県立印旛手賀自然公園区域内にあり普通地域に指定されています。

日影規制については、申請建築物は規制対象となっており、日影測定面高さは平均地盤面から1.5mで 規制日影時間は5m超え10m以内の範囲は4時間、10m超えの範囲は2.5時間です。

許可条項は、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書

申請理由は、資料の次のページにあります但其の要旨をここでまとめています。「本計画は、第 1 種低層住居専用地域が過半を占める敷地内に既存不適格となっている研修所（事務所）について、老朽化のため建替えを行うにあたり許可が必要となるものである。創立以来およそ 50 年間に引続き手賀沼沿いの自然環境を活かした計画とし、地域への社会貢献や居住環境にも配慮するため許可を受けたい。」となっています。

建築物の概要は、構造は鉄筋コンクリート造、階数は地上 2 階建て、最高高さ 9.90m、軒高 9.85m、建築面積 2,419.62 m<sup>2</sup>、延べ面積 2,199.72 m<sup>2</sup>です。

2 ページ目は提出された申請理由書です。要旨は今申し上げたとおりです。

3 ページ目は案内図で、計画敷地は J R 天王台駅から南側に約 1 km で、手賀沼を見下ろす位置にあります。

4 ページ目は都市計画図で、計画敷地の約 9 割が緑色でしめす第 1 種低層住居専用地域、残りの約 1 割が黄色で示す第 1 種住居地域となっています。

5 ページ目は周辺状況図です。敷地周辺には黄色の住宅が多く、緑は中学校です。敷地西側には道路を挟み日立の別敷地となっており、研修所等の自社施設が立地しています。

6 ページ目は配置図で、建物外形線を黒色で示しています。緑の○印は樹木を表しており、建物部分の樹木は伐採予定ですが、巨大な 2 本の樺を含めほとんどの既存の樹木は残す計画となっています。

7 ページ目は 1 階平面図です。既存の巨大な 2 本の樺を活かした計画とされています。車寄せ・エントランスから事務バックヤードエリア、奥に研修エリアが設けられています。

8 ページ目は 2 階平面図です。食堂エリアが設けられています。

9 ページ目は立面図です。第 1 種低層住居専用地域の絶対高さ 10m 以内の計画となっています。

10 ページ目は断面図です。

11 ページ目は日影図です。日影の測定面高さは 1.5m です。建物周辺の赤色部分は冬至日の 8:00 から 16:00 までに 4 時間以上の日影となることを示していますが、この部分は敷地境界から 5m の範囲に引いた日影規制ラインの内側に入っており法規上適合しています。同様に青色部分は 8:00 から 16:00 までに 2.5 時間以上 4 時間未満の日影となることを示していますが、この部分は敷地境界から 10m の範囲に引いた日影規制ラインの内側に入っており法規上適合しています。敷地に余裕があるため、規制をうける赤色青色の日影は全て敷地内に納まっていることがわかります。

12 ページ目は参考までに現況の写真を掲載しています。写真 1 に既存の建物が写っていますが、手前の 2 本の大きな樺を取り込むように新たな建築物を計画しています。敷地周囲には松などの樹木が多く残っています。

次に我孫子市における許可取扱いに沿った審査結果をご説明します。資料は最終ページです。

これは 2 年前に承認いただいた許可の取扱いです。具体的な許可の審査は、3 の（許可の指標）の項目ごとに行っており、最終判断は総合的に行っています。

項目を大きく分けると（1）（2）が都市計画の観点、（3）（4）（5）が周辺環境の観点、（6）（7）が建築計画の観点、（8）（9）（10）が地域対応や関係法令との整合の観点からの 4 つのグループに分かれています。

指標の 1 つ目、用途地域変更の可能性について

これは、建築物の用途若しくは規模によっては、当該地域への今後の都市計画における方向性、または用途地域変更の可能性も検討されており、許可がやむを得ないと認められるかどうかです。申請敷地の用途地域の変更は特に予定されていませんが、都市計画マスタープランでは景観形成に重要な地区に位置付けられており、2003年には企業の努力で維持・管理・保全されたすばらしい樹林や斜面林の景観を市民に提供し、敷地内部の庭園を市民に公開しているという社会貢献が評価され、我孫子市景観賞を受賞しています。

なお、都市計画課には所管する都市計画や景観計画への影響を照会し、特に支障なしの回答を得ています。

#### 指標の2つ目、用途地域の整合性について

これは、用途地域の指定によって保全されている、または目標とされている当該地の周辺環境に対する影響がないと認められるかどうかです。申請建築物の用途は研修所（事務所）ではありますが、広大な敷地に計画されているものであり、申請建築物の周囲には空地や緑地が十分確保されています。階数も2階建てであり、特定の会社の社員に限定して使う研修施設です。

また、既存施設も昭和36年からこれまで研修所として立地してきましたが、このような使用状況からも周辺の戸建て住宅地に馴染んだものであり、騒音等の苦情も特に聞いておらず居住環境に影響はなかったものと考えられます。

#### 指標の3つ目、公害対策について

これは、騒音・振動・ばいえん・じんあい・悪臭・排水などについて配慮されており、かつ『我孫子市環境条例』などに規定されている内容においても適合が図られているかどうかですが、環境部局である手賀沼課に影響について照会し、空調室外機からの騒音について検証されました。その結果、室外機は2か所に集約し、防音ルーバーを設置することで市の環境条例に適合する計画とされているため特に支障なしの回答を得ています。

#### 指標の4つ目、公益性について

これは、当該建築物が地域住民の利用など、地域の公共の福祉の増進に寄与することが認められ公益上必要であるかどうかですが、本申請建築物は公益施設には該当しませんので、この指標は審査の項目とはなりません。

なお、申請者からは地域への社会貢献として、従来からも近隣自治会への施設の貸出、「我孫子の景観を育てる会」との共催による庭園解放を行っており、今後も継続する予定とのことでした。

#### 指標の5つ目、交通対策について

これは、発生交通量の予測及び対応策の検討が行われており、敷地への交通動線、車両の進入位置、車両種別、周辺の渋滞対策、敷地内の駐車対策、前面道路の幅員の確保、歩行者への安全対策などが図られているかどうかですが、申請建築物はこれまでの既存施設と同様に特定された人で限定された人数が使う施設であり、店舗や公共施設などの新たな立地のように発生交通量の予測まで必要ないと判断しています。

なお、我孫子警察交通課と協議を行ってもらい、発生交通量についての意見はありませんでした。また、正門位置を変更しないので通行時に死角になるものをつくらぬよう留意すれば特に指導はないとのことでした。

#### 指標の6つ目、空地の確保について

これは、駐車スペースだけでなく、人が集まる施設では、避難安全上および防災安全上の空地確保などが図られているかどうかですが、申請建築物は限定された人数が使う施設であり、十分な空地が確保されていると考えられます。

指標の7つ目、敷地内の緑化、周辺の景観などへの配慮について

これは、景観に配慮した緑地の確保、視線の遮断及び騒音の低減などを目的とした植栽、周辺の景観に配慮し建築意匠などが周辺環境に配慮されており、『我孫子市緑地等の保全及び緑化の推進に関する条例』、および『我孫子市景観条例』などの規定に適合が図られているかどうかです。申請建築物については緑化協議手続き済で、既存樹木を活かした計画のため公園緑地課からは特に支障ある旨の意見はありませんでした。また、景観条例の手続きについても、都市計画課からは特に支障ある旨の意見はありませんでした。

指標の8つ目、地域への貢献について

これは、商業振興、工業振興、地元産業の育成保護、伝統または文化のある建築物の保存復元など、当該建築物による地域地区への貢献が大きく、地域振興の観点から必要であると認められているかどうかです。

申請建築物は特にこの観点からの建築物には該当しませんので、この指標は審査の項目とはなりません。

指標の9つ目、周辺住民の合意形成について

これは、周辺住民への日照の障害、風害、電波障害、公害対策などを含む建築計画の説明、または『我孫子市における建築、開発行為等及び土地区画整理事業の施行に係る紛争の予防と調整に関する条例』に規定する説明において、当該建築物に関する周辺住民との合意形成が図られているかどうかです。申請者は11月9日に任意に近隣住民説明会を行っています。近隣住民23名の出席があり、日影規制・駐車場台数・施工工事などについての質問があり、特に建築物の立地そのものに関する意見はなかったとの報告を受けています。また、4月23日に建築基準法第48条第14項の規定によるいわゆる公聴会を開催した結果、利害関係者のうち申請地から50m圏内の土地建物所有者は10人の参加がありました。その意見質問については、特に建物計画関連で3件あり、1件目は日影規制についての詳細説明を求める意見に対し、設計者からその場で説明回答済みです。2件目は建物の色についての質問があり、設計者から突飛な色遣いはしないとの回答がありました。3件目は正門位置を幅員の広い敷地北側にしないで、幅員の狭い敷地西側にした理由についての質問があり、設計者から北側住宅地の一般交通への配慮であることが回答されています。また、本許可には直接関連するものではありませんが、施工工事関連でも意見質問があり、工事の振動・通学路やスクールゾーンへの工事車両の通行・工事車両とフェンスとの接触危惧・樹木の剪定要望という内容でした。これらにつきましては、設計者からは工事施工者が決まってから再度説明する旨の回答がありました。

この公聴会においては、特に本許可申請において許可判断に影響する意見質問はありませんでした。

指標の最後、当該計画と関係する法令の諸手続きについて

これは、当該建築物周辺の都市計画施設（都市計画道路など）の整備状況、地区計画に対しての支障の有無、開発許可手続きの要否及びその条件などについて検討されているかどうかです。

申請敷地は都市計画施設や地区計画区域にはありませんが、自然公園法に規定する県立印旛手賀自然公園内に位置しているため「千葉県自然公園等における建築物等の建設に係る指導要綱」に基づき手続き中です。許可ではなく届出のみが必要な区域であり、本計画はその事前協議において特に支障ないとの報告を受けています。

開発許可については、区画形質の変更に該当しないため手続きは不要であることを宅地課に確認しています。

なお、埋蔵文化財については、12月の試掘の際に竪穴式住居跡が確認できたため4月に本調査が行われ既に終了しています。

これらの10指標から総合的に許可が可能か判断していくこととなりますが、建築計画が関係機関等の諸計画に支障となるものはなく、近隣住民からは特に立地自体を否定する意見もありません。

また、新規に発生する建築物ではなく、既存建築物は約50年間存在し、周辺の第1種低層住居専用地域に立地する戸建て住宅地に馴染んでいる現状からも良好な居住の環境を害するおそれはないと考えられ許可に相当すると判断できます。

議題(1)の説明は以上です。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

議長：ありがとうございました。

ただ今、事務局から説明がありました本案件につきまして、委員の皆様、ご意見ご質問等ございましたら承ります。

議長：昭和36年12月に建築確認を受けた時点では用途地域は無指定だったのですか。

事務局：その通りです。

議長：昭和37年2月に旧建築基準法第48条の規定により、当該敷地が住居地域に指定されたことから既存不適格となったとありますが、これは第49条の誤りではないかと思われ、また、住居地域に指定ではなく、住居地域の中の住居専用地区に指定ではないかと思いますが。許可までに精査をお願いします。

事務局：お答えします。

昭和37年2月21日に旧建築基準法第49条の規定により、住居地域に指定されております。

議長：住居地域ですか。

事務局：住居地域です。その後、昭和45年8月1日に住居地域ではありますが、重ねて住居専用地区に指定されておりますので、この時点で既存不適格となりました。

議長：これが基準日になるのですね。

事務局：その通りです。

議長：今回、建物を全て除却してしまうので既存不適格の権利はなくなってしまったのですね。

事務局：その通りです。

議長：既存不適格施設について、建築基準法第3条の規定で1.5倍ないし1.2倍までの増改築なら救済規定がありますが、これは全部壊して新築するというので既存不適格を希望しなかったと解釈してよろしいでしょうか。

事務局：お答えします。

敷地内の全ての建築物を除却して新築をするので増築とはならず、既存不適格の1.2倍の救済規定は適用できません。

議長：敷地の真ん中に2項道路があり、その道路を挟んだ反対側の土地に類似の施設で研修施設や宿泊施設があるが、これは例えば道路を挟んで一団地の認定を受けるとかにはならなかったのでしょうか。

事務局：お答えします。

敷地は道路で分かれており、当時、最初に東側の土地に今回の既存建物が建てられて既存不適格となったが、西側の建物は昭和47年に新築されまして、その時の用途が寄宿舎でしたので特に許可は不要でした。ところが、この建物を平成19年に一部研修施設にしたいとの申し

出により用途変更が行われております。その際に、第1種低層住居専用地域ですので、研修施設は建築不可なのでその時に48条の許可をしております。そのために、一団地認定とはせず、この敷地に対する48条の許可をしております。

議長：わかりました。

隣の敷地は既に48条の許可をとった敷地なのでですね。

事務局：そうです。

議長：今後、増改築をする場合は、また48条の許可が両方とも必要と解釈してよろしいですか。

事務局：そうです。

議長：宿泊施設は今回の敷地にはないのですね。

事務局：新しい敷地での今回の許可に関する建物の宿泊施設は一切ございません。西側の敷地には既に寄宿舍が建築されております。

議長：他にご意見・ご質問等はありませんか。

委員：駐車場の位置を教えてくださいませんか。

事務局：駐車場は、建物に沿って北東の位置に8台分と東南の位置に3台分の合計11台分あり、使用するのは従業員に限られるとのこと。

委員：水色の点線の範囲内が車路・車道ですか。

事務局：右下の凡例にあります。水色の点線は雨水排水系統を表現しています。駐車場のマスがありますが、外を回るように雨水施設が回っています。

委員：駐車場は従業員用とおっしゃいましたが、研修施設を使う方に対してはどのような考えでいるのでしょうか。

事務局：この研修施設を使う方は課長クラス以上の重役の方を想定した施設ですので、JR天王台駅かJR我孫子駅からバスやタクシーの公的機関を用いて来る想定となっています。

委員：わかりました。それでは、敷地に余裕があるので基本的には問題はないかと思いますが、車が出して来るなどのことはないですね。

事務局：そうです。交通計画や車路を聞いたところ、研修を受ける人の車両の乗り入れはないとのこと、この施設に携わる従業員や食堂の食材を運ぶトラック等につきましては敷地内に入って車両を停めるのに十分なスペースはあります。

委員：わかりました。

議長：他にご意見はありませんか。

今回の計画敷地は南側が崖の様に下がっていて、北側と東側の住宅地については今回の地盤に比べて特に急激に下がっていることはないのですね。

事務局：お答えします。

北側及び東側の住宅地については同じくらいのレベルになっています。敷地の南側の部分が崖の様な状態になっておりまして、図面の通り、えぐられた様な形になっています。

議長：わかりました。

許可の内容と直接関係はございませんが、工事に関してはまだ詳しく聞いてないかと思われませんが、北側の6m道路と西側の2項道路のどちらの道路を主に工事で使うように聞いていますか。

事務局：お答えします。

公聴会の時も周辺住民からご質問あった件ですが、設計者の方からは基本的には西側の2項道路から入口を介して車両を進入させていきたいとのこと。どうしても大型のトラックや

重機が入る場合は、北側道路からの進入の計画にならざるを得ないとの回答をいただいております。

議長：その際には、工事中に関しては工事管理者責任ということですから行政庁としては直接の関与はしないと思います。ただ、許可の際には工事中に北側道路を使用する際に十分配慮する旨の注意をしておいてください。では、工事の際には主に西側の2項道路から敷地内通路を通過して工事を行うということですね。

事務局：そのように聞いております。

議長：他にご意見等ございませんか。

特段無いようでしたら最後に、建築基準法第48条の第1項のただし書の規定は、特定行政庁が第1種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでないとするが、このケースの場合は、公益性ではなく、良好な住居の環境を害するおそれがないと行政庁が認めるという解釈でよろしいですか。

事務局：その通りです。

議長：公益性というのは12用途地域全てに関わってくるので、公益性があるとよほどのことがない限り許可が下りないということはないが、このケースの場合はあくまでも周辺の住居環境を害さないとのことで許可するということですね。

事務局：その通りです。

議長：他にご意見等ございませんか。

他にご意見等ないようでしたら、案件第1号の建築基準法第48条第1項ただし書の規定による許可の同意について同意することとしてよろしいですか。

委員：(異議なし)

議長：それでは本案件については同意することにします。

その他、事務局で何かございますか。

事務局：特にございませぬ。

議長：それでは、以上をもちまして本日の議題は全て終了しました。

以上