

令和7年度 第1回 我孫子市建築審査会会議録

日 時 令和7年10月6日（月）15時30分から
場 所 我孫子市役所 議会棟 第一委員会室
出席者 委 員 小出委員、伊藤委員、田中委員、松本委員
事務局 都 市 部：中場部長
 都市部建築住宅課：伊藤課長、三山課長補佐
 建築審査係 土子係長、石渡主査
 建築指導係 平野係長、阪西主査
傍聴人 1名

会議の概要

1. 開会

開会宣言

- 委員5名中4名出席

我孫子市建築審査会条例第5条第2項の規定により会議が成立していることを報告。

2. 挨拶

- 都市部長より挨拶

3. 会長選出、会長代理選出

- 小出委員を会長に、伊藤委員を会長代理に選任

4. 議題（詳細一別紙議事録参照）

- 我孫子市情報公開条例第22条の規定により、公開とすることを議長より報告

- 案件事項 1件

建築基準法第55条第4項第2号の規定による許可の同意について

決定事項：許可について同意

5. 連絡事項

- 会議録の作成について

- 報酬額に係る所得税額について

6. 閉会

閉会宣言

会議の公開・非公開について

議長： 本日の審査会の議題は、案件事項が1件あります。

審査会の公開・非公開の取扱いについては、我孫子市情報公開条例第22条の規定に基づき、非公開情報が含まれていないため公開といたします。

議事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： 本日の傍聴希望者は1名いらっしゃいますので、これから入室いたします。

議長： それでは案件事項、建築基準法第55条第4項第2号の規定による許可の同意について、事務局より説明をお願いいたします。

案件第1号 建築基準法第55条第4項第2号の規定による許可の同意について

事務局： 案件、「建築基準法第55条第4項第2号の規定による許可の同意」について、スクリーンに沿ってご説明するのでスクリーンをご覧になっていただくな、本日お配りした配布資料をご覧になってください。

配布資料3ページの火災時と解体後の写真になります。

今回、我孫子市立湖北小学校の屋内運動場が、令和6年7月に隣接する建築物の出火により、旧屋内運動場に燃え移り、約3分の1が延焼する被害となりました。体育の授業をはじめとした学校生活が困難となっているため、早急な再建が強く望まれています。

火災のあった旧屋内運動場を改修するか、建て替えをするのか、教育委員会で検討を行ったところ、昭和42年に確認処分された旧屋内運動場の改修をするというよりも建て替えの方が効率的と判断したと聞いております。

配布資料4ページの湖北地区の位置になります。

申請地の湖北地区の位置ですが、東西に長い我孫子市の東側になります。左上の図が我孫子市全体図になります。

青丸印がJR我孫子駅、緑丸印が我孫子市役所、オレンジの線が国道356号線になります。

紫で囲われた部分が湖北地区になり、赤丸印が申請地となります。

湖北地区は、昭和45年頃から団地やアパート、

戸建て住宅を中心として形成された住宅地区となります。

配布資料5ページの許可申請理由になります。

今回の申請地は第一種低層住居専用地域であるため、原則、建築物の高さは10メートル以下としなければなりませんが、将来的な小中学校一貫化を見据えた上で、教育活動上の必要性から、中学校サイズのバスケットボールコート等を備えたアリーナや必要諸室を配置したボリュームチェックを進めたところ、これら

の機能を備えるためには一定の天井高さと、それに伴う建築物の高さが必要で、可能な限り屋内運動場の高さを抑えるように検討しましたが、屋内運動場の高さは11.8メートルとなり、10メートルを超えることとなりました。

屋内運動場の建築場所については、将来的な小中学校一貫化の際に既存校舎北側のスペースは校舎の増築を想定していることから除外し、既存校舎南側については既存校舎に日影の影響があることやグランド面積が減少することで教育活動に支障をきたすおそれがあったため、旧屋内運動場があった位置が最も適当であるとの判断に至ったと教育委員会から聞いています。

このような屋内運動場の高さ計画と配置計画から建築基準法第55条第2項に基づく認定の可能性について検討を行いましたが、認定基準の一部に適合しない事がわかりましたので建築基準法第55条第4項第2号に基づく許可申請を行うことになりました。

配布資料6ページ、7ページの許可にあたっての適用条文の説明になります。

当該許可申請の建築物の用途は小学校の屋内運動場になりますので、建築基準法第55条第4項第2号学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認められるかの判断とともに、建築基準法第44条第2項の規定の準用より建築審査会の同意が必要になるものです。

なお、当該許可申請は、令和7年7月31日付で受け付けています。

配布資料8ページの案件概要になります。

申請者は、我孫子市長 星野 順一郎です。

敷地は案内図の赤表示になり、地名地番は、我孫子市中里字前原95番外13筆、日秀字西原38番外24筆です。

建築物の用途は小学校の屋内運動場、工事種別は増築です。

敷地面積は23,420.95平方メートル、構造は鉄骨造、規模は建築面積1,030.17平方メートル、延べ面積1,246.41平方メートルの、最高高さ11.8メートル、2階建てです。

配布資料9ページの申請地周辺と用途地域になります。

申請地はJR成田線の湖北駅が最寄り駅となり、駅からは国道356号線方面へ約200メートル程度向かい、中里通りを東側へ約800メートル程度の場所に位置しています。

当該地は市街化区域となり、用途地域は第一種低層住居専用地域になります。

配布資料10ページの申請地の現況写真になります。

①と②はこのポイントから申請地の東側を見た写真になります。

③はこのポイントから申請地の北側を見た写真となります。

④はこのポイントから申請地の西側を見た写真となります。

⑤はこのポイントから南側隣地を見た写真となります。

⑥はこのポイントから申請地の北側を見た写真となります。

配布資料11ページの申請地の周辺建築物状況になります。

申請地の周辺建築物としては、アパート、戸建て住宅を中心として形成された住宅地区となります。

配布資料1 2ページの案内図、配置図になります。

位置としては申請地の東側になります。旧屋内運動場と概ね同じ位置になります。

配布資料1 3ページの1階平面図になります。

北側に玄関、エントランスホール、ステージがあり、西側に男子便所・女子便所と既存校舎へ行くための渡り廊下があります。中央にアリーナ、南側に更衣室と備品を保管する倉庫があります。

配布資料1 4ページの2階平面図になります。

西側に卓球室と通路があります。東側にギャラリーがあります。

配布資料1 5ページの屋上平面図になります。

2階アリーナ屋上部分が最高高さ11.8メートルとなります。

配布資料1 6ページの東側・北側立面図になります。

2階屋上2階アリーナ屋上の屋根はフラットデッキプレート、断熱材、シート防水仕上げ、外壁はガルバリウム鋼板仕上げとなっています。

また、延焼対策として申請建築物の外壁全体を30分耐火構造仕様とし、外壁の耐火性能を強化した計画となっています。

配布資料1 7ページの西側・南側立面図になります。

屋根・外壁は、東側・北側立面図と同様になります。

配布資料1 8ページのA-A'断面図、B-B'断面図になります。

申請建築物の最高高さは11.8メートルとなります。北側斜線、道路斜線、共に、法の基準をクリアしています。

その他に、天井高さを抑えることを検討した際、旧屋内運動場では南側にあつたステージを今回は北側にステージを配置し、南側には倉庫等を配置し、屋根部分を下げることにより周囲の住環境に配慮した計画になっています。

配布資料1 9ページの認定基準項目になります。

今回、許可申請を行う前に認定基準への適合性について検討をしました。建築基準法第55条第2項の認定基準は5項目あります。

項目1は、空地面積の敷地面積に対する割合は、1から法第53条の規定による建ぺい率の最高限度を減じた数値に10分の1を加えた数値以上であること。

項目2は、敷地は1500平方メートル以上とし、原則として整形であること。

項目3は、建築物の各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.5を乗じて得たものに4メートルを加えたもの以下であること。

項目4は、建築物の周囲に幅員5メートル以上の空地を確保し、かつ、南面する窓先空地を6メートル以上確保すること。

項目5は、周囲の住環境を害することのないように配慮すること。

以上、5項目となります。

配布資料20ページの認定基準項目への適合・不適合の一覧になります。

認定基準5項目のうち、1項目が不適合となりました。

配布資料2 1ページの1階平面図に周囲の空地の幅員寸法の記載があります。

不適合となりました項目4の建築物の周囲の空地についてご説明します。

北側・東側の認定に必要な空地は5メートル以上となります、北側は取扱いの緩和規定より建築物が道路等に面する部分の敷地内の空地の幅員は道路等の幅員が4メートル以上の場合は3メートルに緩和することができる。により、北側の空地は3.566メートル～4.720メートルとなっているので適合しています。

東側は取扱いの緩和規定対象外となり、確保できた空地が3.8メートル～5.495メートルとなっているため、一部5メートル未満のため不適合となりました。

南側の認定に必要な空地は6メートル以上となります、旧屋内運動場よりも空地を0.75メートル広くしましたが、1.514メートル～1.783メートルの空地となり、不適合となり許可申請が必要になりました。

配布資料2 2ページの項目4をまとめたスライドになります。

東側の空地が一部不足、南側の空地が認定基準を満たせなかつたため不適合となり、許可申請が必要になりました。

配布資料2 3ページの日影図になります。

今回の申請建築物の最高高さが11.8メートルあり、日影の影響について検討したところ、建築基準法第56条の2で定める日影規制2.5時間・4時間・測定面1.5メートルに適合しています。

配布資料2 4ページの日影形状図になります。

申請建築物の日影の一部が近隣住宅にかかることになります。

配布資料2 5ページの近隣住民への説明になります。

今回の計画については、近隣住宅20件に対し訪問説明または資料配布を行いました。また、それ以外の近隣住民に対しては、建築計画をお知らせする標識を令和7年7月3日に2箇所設置して周知を行いました。令和7年9月末時点において、今回の計画に対する反対意見や質問等はないとのことです。

配布資料2 6ページの消防水利マップになります。

近隣の消防水利としては、建築場所周辺に消火栓が2箇所、敷地内には防火水槽が2箇所あります。

また、プールには常時水が入っており、消火用水として使用可能です。計画通知の事前審査段階でありますが、消防の方からは消防同意を見込みると聞いております。

最後に、特定行政庁の判断についてご説明します。

当該申請建築物は学校活動上必要な施設であり、将来的な小中学校一貫化を見据えたうえで必要諸室を配置し、屋内運動場の高さをできるだけ抑えた計画にしています。また、近隣住民からの反対意見等もなく、屋内運動場再建への寄付者や小学校保護者等からは1日も早い再建を望む声が多く寄せられていると聞いています。

このようなことから、建築基準法第55条第4項第2号の学校その他の建築物

であって、その用途によってやむを得ないと認められるため許可相当と判断しましたので、建築審査会の同意をいただけようよろしくお願ひします。

案件の説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願ひいたします。

議長： ありがとうございました。それでは案件事項、建築基準法第55条第4項第2号の規定による許可の同意について何かご質問がございましたらお受けいたします。

委員： はい。

議長： 委員お願ひします。

委員： 質問いたします。

資料の22ページ、建築基準法の第55条第2項の認定基準項目4に不適合の部分があるということになっておりますが、この不適合の一番下の二つですね。これについてはどのような考え方で、今回許可をするということになったのか教えてください。

議長： ただいまの質問について、事務局は回答お願ひいたします。

事務局： はい、お答えします。

認定基準につきましてはできるだけ空地等を広げることによって、許可ではなく認定を行えるという基準の方でやっております。

なので、5メートルの空地であったり6メートルの窓先空地を確保することによって、許可ではなく、審査会の同意を得ずに認定申請のみで行える基準として、この項目を作っております。

議長： よろしいですか。

委員： いずれにしても不適合な箇所が二つあるわけですね。それについては、不適合というふうな判断をされておるわけで、どういう理由でここはまあいいだろうという判断になるとかですね、それを知りたいです。

不適合だけれどもそれでもいいですよということになるのだと思いますけど、どういう理由なのでしょうか。

事務局： はい、お答えします。

今回、まず最初に許可ありきで検討を進めたわけではなくて、まずは高さ12メートル以下で、まずは認定を取ろうということで検討をされました。

その結果、空地が難しくて、東側南側が取れなかつたという形になっているのが結果ですけれども、できるだけ取るということで、今回の計画としては、学校

の用途上、必要な諸室を確保して、その上で、高さもバスケットボールコートですとか必要なわけですので、学校の用途上はやむを得ないということです。空地は取れないが、できるだけ取ったという努力は一定程度評価をして、許可であればやむを得ないというふうに判断をしたところです。

議長： よろしいですか。

委員： 今回の場合は、例えば、南側の住民の方、あるいは東側の住民の方、いずれも何のご意見も出でていないと聞いていますが、その空地の確保というのは今回特にその利害関係のある東側の方、南側の方から何の意見もなかつたということも一つの判断材料になっているんでしょうか。

事務局： はい、おっしゃるとおりです。

議長： 委員よろしいでしょうか。

委員： はい。

議長： 他にご意見ございませんでしょうか。

議長： 他にご意見ございませんか。

それでは今回欠席されております委員から伝言があったとのことですので、事務局よりご説明をお願いいたします。

事務局： はい。委員からメールにていただいた伝言の内容をお伝えします。

今回の議案について、許可することに問題はなく、質問についても特にありません。ただ、敷地北側の地権者に対して、十分に日影に関しての状況を説明していただきたいとのことです。

こちらの伝言については、教育委員会にお伝えいたします。

議長： よろしいですか。

委員： はい。

議長： それでは今回の案件事項、建築基準法第55条第4項第2号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しょうか。

各委員： 異議なし。

議長： 異議なしとのことでございますので、同意することいたします。

傍聴者の方は退席をお願いします。

それでは、本日の議題は全て終了しましたので進行を事務局にお返しいたします。

事務局： ありがとうございました。