

別添

8 議事

事務局

ただ今から令和7年度第4回建築審査会を始めさせていただきます。

委員の皆様方には、お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

建築部長、建築指導課長（課長については、途中から出席）が議会对応のため欠席でございます。

本日の会議の案件は、船橋市建築基準法第86条第3項に基づく許可申請公開1件となっております。

それでは会長、よろしくお願いいたします。

横内会長

ただ今から令和7年度第4回船橋市建築審査会を開催いたします。本日の議題はお手元の議事次第にありますとおり、建築基準法第86条第3項に基づく許可申請公開1件についてです。

議案第1号は公開となっておりますが、締め切りを過ぎても傍聴の申込がなかったため、今回は傍聴人なしですね。

事務局

はい。申し込みはありません。

横内会長

それでは、議案第1号を議題といたします。議案第1号の概要について事務局からお願いします。

事務局

「案件別概要第1号」朗読 記載省略

横内会長

ありがとうございます。

それでは、建築指導課から説明をお願いいたします。

特定行政庁 A

「計画の詳細」説明 記載省略

横内会長

ありがとうございます。特定行政庁の判断をお願いします。

特定行政庁 B

「特定行政庁の判断」説明 記載省略

横内会長

ありがとうございました。

さて、御意見、御質問なのですが、どこからしていきましょうか。盛りだくさんなのでね。

まずは基本的な情報として聞きたいのが、説明の中でもあったと思うので

	すが、完成予定は何年ですか。
特定行政庁 A	今後の予定としては、令和 7 年 1 0 月頃に着工し、令和 1 0 年 6 月頃に周りの 1 項 4 号道路が完成する予定です。建物全体としての完成は、令和 1 2 年 7 月末です。
横内会長	これは分譲ですか。
特定行政庁 A	もともと住んでいる方の分に加えて、分譲があります。
横内会長	もともと住んでいる方は、出て行ってしまう方もいるし、新しい建物（建て替え後の建物）に入る方もいる。そういった方々はまた買うわけですよね。
特定行政庁 A	はい。
横内会長	今、最後のやつで言ったけど、ディベロッパーは良いとして、その他の権利者はどのぐらいいるのですか。
特定行政庁 A	5 7 6 戸分いらっしゃいます。（新しくできた建物に）移る方が 4 1 6 戸。人数にすると 3 9 3 名と聞いております。1 人で 3 戸を所有しているような方もいらっしゃいますので。
横内会長	そうすると、申請者（ディベロッパー）が 1 6 0 戸くらい持っているということですか。
特定行政庁 A	ディベロッパーはもっと多いです。
横内会長	（数が合わないのは）新しく建てる際に戸数が増えるからですか。
特定行政庁 A	はい。
横内会長	もともとの 5 7 6 戸から 4 1 6 戸を引けば、1 6 0 戸になりますよね。その（新しい建物に移らない）人の専有面積当たりは申請者が買っているということですか。
特定行政庁 A	そうですね。反対者に関しては、売渡請求の形で権利を買っているみたいです。他、余剰分に関してはディベロッパーが持っていると聞いております。

横内会長	最終的に、何戸でできるのですか。
特定行政庁 A	1 3 2 8 戸です。
横内会長	ここまでは審査をする上での基本的なデータですよ。
特定行政庁 A	そうですね。
横内会長	今、令和 7 年なので、5 年くらいで完成すると。そして、約 1 3 0 0 戸だと中高層くらいのマンションになるということですね。 最初に説明があった、総合設計制度と総合「的」設計制度はどう違うのですか。
特定行政庁 A	総合「的」設計とは一団地認定のことを指して説明しております。総合設計は、許可の 5 9 条の 2 の説明をする際に使用するよう使い分けております。
横内会長	普通、総合設計とはいわゆる公開空地を設けるときに使うものであり、総合『的』設計というのは一団地だから、一敷地に戸数がたくさんあるときに使うものですよ。 今回は、それら（総合設計と一団地設計の手続き）が一緒になったものになるのです。
特定行政庁 A	そうです。それぞれ別々でできるのですが、同じ敷地でやる場合は、手続きが一本化できるように 8 6 条第 3 項ができたと認識しております。
横内会長	はい。それでは委員の方から、御意見、御質問をお願いします。
委員 A	説明の最後に、交通上の支障はないとありましたが、交通上というのはどの範囲を指しているのでしょうか。 例えば、このエリアですと、浜町の交差点は万年渋滞しております。経済関係者間では渋滞緩和を望んでいるエリアです。（今回の「交通上」の範囲は）マンションの中のみでの話なのか、このエリア全体を指しての話なのか。また、浜町の交差点における改革は今後、市の方で検討するかどうか、というところをお聞きしたいです。 国道 3 5 7 号に抜ける南船橋の駅を越えて、西に向かってすぐ右に折れる道があるのですけれども、そこが浜町の交差点です。この交差点では、トラ

	ックによる渋滞と、物流関係車による渋滞、それから、この交差点の信号があまりにも安易なので、曲がってすぐに国道３５７号の信号があるため、そのことによる渋滞があります。東京方面に行く渋滞と、千葉方面に行く渋滞があり、車が千葉方面に入るときに道路をふさいでしまうと東京方面にも入れない。一台ですべての道路をふさいでしまう状況なのですが、そういう状況を含めて、交通上支障ないということなののでしょうか。それとも団地内の交通においては支障がないということなののでしょうか。
特定行政庁 A	総合設計の敷地の話をイメージして拝聴しておりました。南の方にはずっと連なっている渋滞のところでしょうか。
委員 A	ここのエリアから直線的に浜町の交差点に入ろうとするには、ワンダーベイシティサザンとの間の道から行く必要があります。しかし、市道１６－０２９号線の南の方からトラックが入ってきます。
特定行政庁 A	イケアとワンダーベイシティの間の市道（１６－０３０号線）と南北にはしる市道１９－０２９号線とのＴ字路ですか。
委員 A	そうです。もっと手前から、昼間は渋滞している状況があります。その信号はあるのですが、入るのは非常に苦労してしまう。そこだけで２０～３０分は平気でかかってしまう。わからない人はわからないと思うのですが、経験した人はわかるのですけれども、そういうところも踏まえて交通上の問題としているのか、それともエリアの中で事故が起きないような交通状態を指しているのか。
特定行政庁 A	エリアの中で考えておりました。私も実は今回の案件を取り扱うにあたって、一通り、周りを見てきたのですが、ここがすごく連なっているのを見まして、ここは信号をつけるような工事をしているのでしょうか。
委員 A	ついてはいるのですが、点灯はしていなかったと思います。
特定行政庁 A	私も見たときは、点灯していなかったもので、これからできるのだろうという認識はしておりました。
委員 A	許可にあたり、この中の許可は問題ないと思うのですけれども、さっきの船橋市全体をといていくところ、そっこのエリアまでの話になるのではないかと。そこも整理して、このエリアの、船橋エリアの開発ということに

	なってくるのではないかと、というちょっとした意見です。
特定行政庁 A	ありがとうございます。道路部の方にも、こういった意見を申し伝えます。
委員 A	ありがとうございました。
横内会長	それでは委員 B、よろしくお願いいたします。
委員 B	はい。3点ほどお伺いしたいと思います。 1点目は、今回の許可は86条第3項によるものということで、86条第1項の一団地認定と、59条の2の総合設計の合体したものというのか、統合したものということで説明をしていただいています。許可の方の基準等は、総合設計の資料を添付していただいたり、取扱基準で詳しく説明していただいたりしましたが、86条第1項に係る一団地認定の方は、基準としてどのような項目があって、どのようなことを満たせば認定が可能になるかがよくわからないです。ざっくりで結構ですので、説明いただければと思います。 ついでに、一団地認定だと複数敷地ということで、案件別計画概要11項目の「建築物の概要」に、AB敷地、C敷地、D敷地という記載があります。その3敷地を一団地として扱うということですが、図にははっきり出ていないです。日影図にはそれらしき区画が図示されており、資料15ページの配置図及び1階図には図示されているのですが、資料5ページの包括的な配置図に、凡例でも明示して、はっきりわかるような表示をしていただけると良いと思います。 2点目は、附属駐車場について、駐車台数は617台と書かれていますが、団地全体の車庫の床面積、それから機械式駐車場、建築物に該当しなくとも基準法の適用を受けるものがあるのですが、そういうものがあるのかどうか。 駐車場は第一種住居地域では用途制限があります。附属駐車場でなおかつ一団地認定を受けていると緩和が相当されているので、制限オーバーすることはないと思います。しかし、団地全体の車庫の床面積、機械式駐車場としての築造面積、階数（建築物としての階数）といった数値的なものは、どこかに載せておいた方がいいのかなと思います。箇所としては、建築物の概要覧あたりに附属棟についての記載もありますので、そこに駐車場等の特出しで記載しておいていただくと一番わかりやすいと思います。 3点目としては、高層住棟が結構ありますので、風の影響についてのシミュレーション等がされているのかを確認したいです。

特定行政庁 A	1 点目の一団地の基準については、お配りはしていませんが、チェックリストを作成して 1 個 1 個チェックをしております。具体的にこういったところか、という説明を求められているのですか。
委員 B	はい、そうです。
特定行政庁 A	細かく、いっぱいあるのですが、前面道路の幅員が 6 m 以上あるのか、共用通路の話、日影の話も当然あります。日影も全体として見るので、仮想敷地を割っているのですが、先ほど（並木）委員がおっしゃっていた、1 階平面図兼配置図に仮想敷地が記載されており、赤いライン（資料 1 5 ページ）で割っております。一団地認定を受けていない場合の敷地設定が記載されております。この敷地で日影図を描くと、5 m 1 0 m ラインが出てくるのですが、それは部分的にオーバーしてくるところがあります。しかし、認定をとることによって、それがクリアできるという状況になっております。 具体的には、この辺の日影が隣地にはみ出てくるので、それで一団地認定を取っているという形になります。
委員 B	一団地における共用通路というのは、条件としては出てこないでしょう。団地内共用通路、公開空地と考えることになると思うのですが、道路に接道を十分にしていれば、団地内共用通路がなくても基準を満たすことがあります。共用通路があるとして、それでクリアするという場合もあるわけですか。
特定行政庁 A	今回は、全部が接道をとれているので、それは該当しません。
委員 B	団地認定の場合も、安全上、防火上について支障ないことが要件にされていると思いますが、消防車、特にはしご車の寄り付きというのは、団地内に車が入れるのか、入れない共用通路なのかというのがよくわかりませんでした。 というのも、1 5 階建てだと、非常エレベーターが原則、必要な高さになりますが、緩和規定を使って、非常エレベーターを設けなくて済む形にしているのかな。 3 1 m を超える建物は原則、非常エレベーターを付けなければいけないけども、緩和的に上階が 4 層以内であれば付けなくていいとか、これを使っているパターンが多いけども、今回はどうでしょうか。 非常エレベーターを付ければはしご車の住戸前面へのアプローチも要求されませんが、緩和で設置されていなくて、消防車で対応しなければならないのか。

団地認定の時に、そういった寄り付き位置が適切かどうかというのも、認定の要件になってくるのかと。どの辺りににはしご車を寄り付けるのかというのが図面でわからないので、情報をいただきたいです。

消防車はともかく、車が入れる共用通路と入れない共用通路、公開空地ですね、その区別も図面の中でわかるようにしていただきたい。

例えば公開空地の図面がありますけども、その中に車が入れる公開空地と入れないところが区分けされているとわかりやすいと感じました。

附属駐車場に入るには、当然、居住者の車も入らなければならないので、団地内でも車が通行可能な部分があるかと思えますし、すべて通行可能なわけではないと思えますから、その辺の区別のことを言っているということです。

15ページの図面に集約していただくとわかりやすいです。ついでに駐車場も描いてありますから、階数、床面積あたり、あるいは駐車台数を記載しておいていただくと資料としてはわかりやすいです。

特定行政庁 C 委員 B がおっしゃっていたはしご車の寄り付きなのですが、基本的には外周のところが、はしご車が通れる形になっております。15ページの図ですと、北東側の部分、ここは隣地境界線にはなるのですが、隣の UR との共用通路になっておりまして、そこを利用して、自走式駐車場 A につながり、車が入れる形になっております。

委員 B 境界線上がすべて黒くなっている部分ですか。

特定行政庁 C はい。確認申請上は隣地になるのですが、通路の形になっております。その部分は少なくともはしご車は入っていける形になっております。

委員 B ということは、ぐるり（外周）は全て車が通れる形になっているということですか。

特定行政庁 C 北西側の部分と西側の部分については、車は通れない形になっています。北側の部分に関しては、通れる形になっております。御指摘にありました駐車場については、台数はわからないのですが、用途規制上、3階以上の部分に駐車場を設けられない地域ですので、3階はない形の駐車場になっております。

委員 B わかりました。その辺は認定にあたってよく見ていただいているということですね。

横内会長	はい、よろしいですか。
委員 B	はい、ありがとうございました。ただ、一団地の認定につきましては、（私が）途中で話の腰を折ってしまったので、（行政側は、私が指摘した内容について）気を付けていただければと思います。
特定行政庁 A	3点目のシミュレーションの話については、こちらから特にお願いはしておりませんし、確認もしておりません。
委員 B	ということは、風については事業者任せということですね。
特定行政庁 A	はい。
委員 B	住民説明会でもそういう話は出なかったのですか。
特定行政庁 A	出ていないと聞いております。
委員 B	はい、わかりました。この配置でいきますと、南側の道路沿いに3棟分けられているのですけれども、壁面がそろって並んでおりますので、風の向きによっては、この辺で発生しやすそうなのが気になりました。
特定行政庁 A	設計者に聞いてみます。
委員 B	そうですね。お願いします。
横内会長	はい、ありがとうございます。 スライドの左上の茶色い部分が歩行者用だね。ペDESTリアンでしょ。
特定行政庁 A	そうです。
横内会長	で、その外周部分が、立駐に入る部分だけ白くなっていますよね。そこが車の入れる道路ですよ。
特定行政庁 A	そうです。
横内会長	全部あるよね。各駐車場に一つずつ。そういう風に考えれば、車が入れる

	道と人だけの道はわかりますよね。
特定行政庁 A	はい。
横内会長	聞きたいのが、その下の図で黄色と緑って何が違うの。
特定行政庁 A	全周の8分の1以上が道路に接している広場が緑になりまして、以下だと黄色で表しています。基準でいうと、総合設計許可取扱基準の6ページ7ページのところで、それぞれの定義があります。(2)の6ページの一番下の③に、広場状の公開空地の設定について定義がありまして、その中のウのところで8分の1以上道路に接しているという条件があるので、それを満たしているものは、緑色ということです。 これを満たさないと、違う係数になるという風に使い分けています。
横内会長	わかりました。他に質問はいかがでしょうか。
委員 C	2点ほど。15ページのところで、自走式駐車場 BCD とありますけれども、ちょうど南側のところが入り口になるかと思います。その反対側が学校の正面玄関等になるので、子供たちとの共生や安全性はどうなっているのか。 また、よくマンションなんかですと、関係者以外敷地内通り抜け禁止になっておりますが、今の説明ですと、回遊性等の関係から遊歩道を使っていい、ここはそういった指定になるという説明がありました。世の中的には敷地内には関係者以外は入らないでくれとなっていますが、ここはそういったことはなしにして、誰でも入って良いと。そうすると、将来的に、全然知らない人ばかり入ってきてしまって、所有者の方々が困ることになった場合、どうなるのが心配ですが、そこらへんはどうなのでしょう。
特定行政庁 A	まず1点目なのですが、ここを計画するにあたって、それぞれ各関係者に協議をしてもらっています。教育総務課の方にも、当然この計画は伝えており、児童の安全性等についても打ち合わせをして、了解を得ていると伺っております。 2点目ですが、委員 C がおっしゃるとおり、誰でも使える公開空地であり、逆に塞いではいけないものです。そのあたりに関しては、申請と併せて管理する者を届け出てもらい、空地以外には使わないという制約もいただきますので、それで担保するという考えです。だから、後から公開にしたくないという話があっても、「ダメです」ということになります。 位置を変えるなどの変更はあるかもしれませんが、基本的には公開空地は公

	開空地のままで残す前提の許可になります。将来的にどうなるのかわからないということがあるかもしれませんが、24時間どなたでも通れる通路になります。
委員 C	わかりました。ありがとうございました。
横内会長	これは、空地は、管理者は誰ですか。
特定行政庁 A	管理者については、これから提出してもらうのですが、組合で出してくると思います。
横内会長	すごい量だよね、これ。落ち葉も含めて。
特定行政庁 A	すごい量です。
横内会長	公開空地になるわけで、24時間開いているわけです。ですから、警備の話もあるだろうし、これは相当な規模ですよ。
特定行政庁 A	相当な面積になります。
横内会長	緑は植えると、生き物だから、大変な手間がかかりますね。 他にいかがでしょう。 やることはこうやってやらないと、すさまじいものができてしまうので、一団地でしっかりやってもらうのがいいと思います。 ということで、同意してよろしいでしょうか。
委員 D	667台というのは確かなのですね。
横内会長	駐車場ということですね。駐車台数はいかがでしょう。
委員 B	7ページに出ております。ちょうど戸数の2分の1です。7ページの一番下です。
特定行政庁 A	そうですね。チェックリストの4ページ運用方針の計画戸数の50%は確保するということで、計画しております。
横内会長	取扱基準の5ページですか。

特定行政庁 A	チェックリストの 4 ページです。関係課と協議して、このように決めました。
横内会長	了解しました。こんなにいるのかね。今、自動車に乗る人がどんどん少なくなっているから、免許を取る人もあまりいないみたいだし。取扱基準は日付がないが、何年ですか。
特定行政庁 A	できたのですか。
横内会長	できたのです。
特定行政庁 A	平成 20 年 3 月 31 日に第 2 版ができました。
横内会長	第 2 版から、結構、経っていますね。
特定行政庁 A	そうですね。総合設計自体が、平成 10 年にやったきりなので。これを使っては初です。
委員 B	項ズレしているところがありました。
特定行政庁 A	52 条第 14 項の部分ですね。それは今回気づきましたので、修正いたします。
横内会長	委員 D、よろしいですか。
委員 D	はい、あと風のシミュレーションについてなのですが…
横内会長	まだやっていないみたいです。 ということで、同意してよろしいでしょうか。
各委員	異議なし。
横内会長	それでは第 1 号について、同意するということにさせていただきます。 それでは、これをもちまして令和 7 年度第 2 回建築審査会を終了させていただきます。本日はおつかれ様でした。