

第2号様式

令和8年度第2回
船橋市建築審査会会議録

(令和8年7月22日作成)

1 開催日時

令和8年7月8日(水曜日) 13時55分～14時40分

2 開催場所

船橋市役所本庁舎11階 113会議室

3 出席者

1) 委員

横内会長、並木副会長、久常委員、中村委員、吉野委員、小出委員、
林委員

2) 特定行政庁

木村部長、七條課長、宇都宮課長補佐、谷口係長、高丘係長、塙副主査、
片山技師、小沼技師

3) 事務局

滝口課長補佐、増田係長、小山主事

4 議題及び公開・非公開の別並びに非公開の場合にあっては、その理由

1) 議案第1号(公開) 建築基準法第56条の2第1項ただし書について

2) 報告第1号(非公開) 包括同意基準に基づく許可について

※報告は、特定の個人を識別することができる情報又は公にすることにより法人等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められる情報があり、船橋市情報公開条例第7条第2号又は第3号に定める不開示情報を審議することから、同条例第26条第2号に該当するため、非公開とします。

5 傍聴者数

0人

6 決定事項

1) 議案第1号

建築基準法第56条の2第1項ただし書による許可申請は、同意すると決定した。

2) 報告第1号

包括同意基準に基づく許可について報告した。

7 その他

今回の開催予定日は令和8年8月19日(水)です。開催場所等は決定次第お知らせします。

8 問い合わせ先

建設局建築部建築指導課 電話：047-436-2672

別添
議事

事務局

議案第 1 号が公開となっておりますが、受付の時間が過ぎました。また出席される委員の皆様方もお集まりいただいておりますので、定刻前ではございますが、始めさせていただきます。

ただいまから、令和 8 年度第 2 回船橋市建築審査会を開催いたします。委員の皆様方におかれましては、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。

本日の議題は、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書に基づく許可申請について、公開 1 件、報告事項といたしまして、5 月に包括同意基準に基づき許可をいたしました案件の報告について非公開 1 件でございます。それでは会長よりお願いいたします。

会長

それでは始めたいと思います。議案第 1 号、日本大学から出ている案件でございます。まず、傍聴人の確認です。

事務局

傍聴の申し込みはございません。

会長

わかりました。それでは事務局から申請書の朗読をお願いします。

事務局

案件別計画概要議案第 1 号 申請者住所氏名、東京都千代田区九段南 4 丁目 8 番 24 号 学校法人日本大学 理事長 林 真理子

許可条項建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書き、主要用途 大学敷地の地名地番 船橋市習志野台 7 丁目 1591 番 1 他、工事種別は増築でございます。

用途地域ですが、計画敷地は第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域および第一種低層住居専用地域の三つの用途にまたがっておりますが、大部分が第一種中高層住居専用地域となっております。計画建物等許可対象の建物はどちらも第一種中高層住居専用地域となります。

建ぺい率、容積率は計画敷地の大部分が建蔽率 60%容積率 200%の第一種中高層住居専用地域であり、同じ建ぺい率と容積率である第一種住居地域と、建ぺい率 50%、容積率 100%の第一種低層住居専用地域のそれぞれの敷地面積の加重平均から、建蔽率 59.87%容積率 198.76%となります。

地域・地区について、防火地域の指定はございません。法第 22 条指定区域、第一種高度地区、最高高さ 20m、宅地造成等工事規制区域。

日影規制について、計画建物等許可対象の建物はどちらも第一種中高層住居専用地域となり、日影測定面は平均地盤面から 4.0m、敷地境界線から

5mを超え 10m以内の範囲は 3 時間、敷地境界線から 10mを超える範囲は 2 時間となります。

申請理由、本計画は、日本大学理工学部船橋校舎の敷地内に物理実験 A 棟の増築を行うものです。今回の許可対象である 8 号館については、法改正により、敷地全体の複合日影において規制時間を超過している既存不適格の状態にあります。これに加え、今回の申請では、敷地面積が増加すること、および敷地全体の平均地盤面が前回の許可申請より 10 mm 下がることから、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きの規定に基づく許可申請を行うものです。以上です。

会長

それでは、計画概要を説明お願いいたします。

特定行政庁 A

それでは、議案第 1 号についてご説明いたします。

お手元の「資料 1」をご覧ください。

この議案は、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の規定による、日影規制に対する許可申請となります。

最初に今回の計画の概要について説明いたします。

日本大学理工学部船橋校舎の敷地内に現在、物理実験 A 棟という棟があるのですが、過去の耐震診断によると、 I_s 値が X 方向 0.38、Y 方向 0.22 で、基準値である 0.6 を大きく下回っており、現在そのまま使用するには耐震補強等による耐震性の改善が必要な状況です。

しかしながら、学校運営上、改修工事により実験研究を長期間中断することができないことに加えて、そもそもこの実験棟内には実験機器やそれに対する電源供給の配線、配管などが多数存在し、耐震補強工事の施工が非常に難しいとのことでした。

そこで、今回の計画では、既存の実験棟を稼働させながら、その近傍に新たに物理実験 A 棟の増築計画を行うというものになります。

まずは、計画地の位置について説明いたします。

こちらは、船橋市の全域図です。

計画地は船橋市習志野台であり、こちらの赤のマークの位置になります。

船橋市の東部地域ブロックの習志野台地区に位置しています。

続きまして、敷地の位置について説明します。

申請敷地は、緑色の枠で囲っている部分で、東葉高速鉄道の「船橋日大前駅」の西口を出て南側すぐのところにあります。

周囲の状況としては、北西側に日本大学薬学部、南側に日大習志野高校の敷地があり、そのほかの周囲には、主に戸建てと共同住宅を中心とした住宅

が立ち並んでおります。

申請敷地を緑の枠で表示しています。

まず用途地域についてですが、敷地の大半が第一種中高層住居専用地域、敷地南側の黄色の部分が第一種住居地域になり、どちらも建蔽率が 60%、容積率が 200%、

第一種高度地区で高さの限度が 20m のエリアになります。

また、敷地北側の一部が第一種低層住居専用地域で建蔽率 50%、容積率 100%になります。

そのほかには、敷地全域が宅地造成等工事規制区域、法 22 条指定区域で、防火・準防火地域の指定はありません。

敷地内の一部には都市高速鉄道の東葉高速線が走っており、敷地の東側には都市計画道路 3.3.38 号線が、南側には 3.4.20 号線が整備済みです。

この敷地の日影規制は、許可対象部分については、3 時間、2 時間で、測定面は平均地盤面から 4 m となります。

次に案内図にて説明します。2 ページをご覧ください。

敷地が広大なため縮尺を 4 千分の 1 にして真真北方向を反時計回りに傾けています。

申請敷地は緑色で塗られた部分になり、敷地面積は 272,907.41 m²です。

赤色で示した部分が市道です。敷地は、一部を除いて周囲が市道に接しており、一部建築基準法第 42 条第 2 項道路がありますが、基本的には概ね第 1 項第 1 号の道路です。

黒色で塗りつぶしているこの建物が、今回の増築する物理実験 A 棟で、オレンジ色で塗りつぶしている建物が、許可対象となる 8 号館となります。

続いて配置図にて説明します。3 ページをご覧ください。

各棟の配置などについての説明になりますが、まず、現在の物理実験 A 棟がこの位置にあるのですが、冒頭に説明した通り、老朽化により建替が必要なため、オレンジ色のハッチ部分で示したこの部分に、今回の計画建築物である物理実験 A 棟を建築する計画になります。増築部の概要については、後程図面にて説明します。

また、今回の許可対象となる船橋校舎 8 号館は、オレンジ色で塗りつぶされたこの建築物で、新築する物理実験 A 棟の北側に位置します。

この 8 号館は、昭和 42 年に建築されており、鉄筋コンクリート造の地上 4 階建て、建築面積 1,348.5 m²、延べ面積 5,070.08 m²、最高高さは 18.852 m で日影規制に関しては既存不適格建築物となっております。

ここで少し話が変わりまして、敷地について補足の説明をいたします。

日大理工学部は、直近では平成 27 年に内燃機関実験棟という棟の増築を

行う際に日影の許可を取得しているのですが、その際の敷地が、少しわかりづらいですが緑色の線で囲まれている部分です。

今回の計画では、この青線の部分の敷地を追加で取得しているため、今回申請された敷地はこの追加部分を含めた敷地となります。

この「敷地が増えている」という点が今回の許可申請において押さえるべきポイントのひとつとなります。

次に、改めて今回の許可申請に至るまでの経緯について説明します。スクリーンをご覧ください。

許可の対象建築物である 8 号館は、昭和 42 年 11 月 21 日に確認済証を、昭和 43 年 4 月 11 日に検査済証を取得しております。

また、日影規制である法第 56 条の 2 の規定は、昭和 51 年の法改正により新たに創設され、昭和 52 年 11 月 1 日に施行されています。

日影規制の対象区域及び日影時間については、同条第 1 項の規定により地方公共団体が条例で指定することとなっており、本市では千葉県が定めている建築基準法施行条例の改正により昭和 53 年 4 月 1 日から施行されています。そのため、この点線で表記している県条例の施行日をもって 8 号館がいわゆる既存不適格建築物になったということになります。

既存不適格建築物となった以後、昭和 55 年の許可をはじめに、増築を行う都度、法 56 条の 2 の規定に基づく許可を複数件行っておりますが、直近では平成 27 年 9 月 10 日付け許可第 5 号にて許可を行っております。

ここで法改正についての説明になりますが、平成 27 年の許可後、平成 30 年の法改正により、「日影規制の適用除外に係る手続きの合理化」が行われました。

この法改正によりただし書きが追加され、改正前は基本的に増築を行うその都度許可を取得する必要があったものについて、一度すでに許可を受けていることを前提にして、「敷地の増減がないもの」・「新たに日影となる部分が生じのないもの」であれば基本的に再度の許可は不要となりました。

ですので、今回はその緩和を使って許可が不要となる可能性もあったのですが、先ほどポイントとしても述べたとおり、前回の平成 27 年の許可時における「許可を受けた際における敷地の位置」と比べ一部拡大していることと、増築に伴い設計者にて敷地全体の平均地盤面の算定を改めて行ったところ、地盤面が前回許可時より 10mm 低下したことにより、微小ではありますが新たに日影が生じること、以上のことから今回の計画においては再度許可が必要になるという整理を行っております。

続いて、ここからは現地の状況を、写真を用いて説明します。

この写真は、建築予定の部分、南側から撮影したものです。

オレンジの枠で囲っている部分は計画建築物である物理実験 A 棟を増築

する部分となります。

奥にあるのが許可対象となる船橋校舎 8 号館です。

8 号館から南側に概ね 5 0 m の位置に計画されております。

次の写真です。

こちらは建築予定の部分を南東側から撮影したものです。

左手奥に見えるのが現在使用している物理実験 A 棟になります。

次に、許可対象建築物の 8 号館の状況です。

8 号館を南側から撮影したものです。

鉄筋コンクリート造の地上 4 階建て、最高高さは 18.852m です。

今回の計画では 8 号館の改修などは行わない計画となっております。

続いて、周囲の状況について説明します。

許可対象建築物である 8 号館と、北側隣地の 1 戸建ての住宅との境界付近を南西側から撮影したものです。

赤い点線で表記している左側の部分が、隣地一戸建ての住宅の敷地及び建築物となります。

昭和 43 年にこの 8 号館が建築されているのですが、隣地の一戸建ての住宅は、調べたところ最も古いもので昭和 48 年頃建築されており、その他は全てそれ以降に建築されたものになります。

一戸建て住宅群の建築前から既に 8 号館は存在し、その日影がかかっていたということになります。

続きまして、計画建築物である物理実験 A 棟について、図面にて説明します。

お手元の資料の 4 ページとなります。

物理実験 A 棟の 1 階平面図です。真北方向をやや反時計回りに傾けています。

構造及び階数は、鉄骨造の 2 階建てです。

建築面積は 458.90 m²、延べ面積は 506.74 m²、建築物の最高の高さは 9.85m です。

1 階部分は風除室を経由してホールがあり、主に実験室の用途となります。また、東側に事務室・準備室などが計画されています。

続いて 2 階平面図です。5 ページとなります。

西側が実験室上部の吹き抜けとなっており、東側に会議室が 2 室と教授室が計画されています。

屋根伏図です。お手元の資料の 6 ページとなります。

屋上は、ガルバリウム鋼板の折板葺きとなっております。

次に立面図です。資料の 7 ページです。

建築物の軒高、最高の高さは共に 9.85m です。

次に日影についてご説明します。お手元の資料では8ページとなります。
これは計画後の時刻日影図となります。

やや反時計回りに傾けていますが、図面上部を真北方向としています。

日影の設定条件は、北緯 36 度の冬至の日とし、8:00～16:00 までの1時間毎の日影を図示したものです。

平均地盤面である TP+28.56m から 4m上がった位置が測定高さで、規制されるラインは道路中心と隣地境界線から 5m、10mのラインになります。

許可対象である 8 号棟の日影をこの部分に表記しております。

また、今回増築する物理実験棟の日影はこの部分になりますが、全て敷地内に納まっており、敷地外には日影が発生していないことが確認できると思います。

次に、等時間日影図となります。お手元の資料では9ページとなります。
先程の時刻日影図を基にした等時間日影図です。

今回の敷地は第一種中高層住居専用地域で第一種高度地区に指定されていることから、規制時間は3時間及び2時間となります。

オレンジの実線が3時間日影となる位置を示しており、5mを超える部分に日影を生じさせないこと、

青の実線が2時間日影となる位置を示しており、10mを超える部分に日影を生じさせないことが求められます。

縮尺上少しわかりづらいですが、許可対象となる船橋校舎 8 号館北西側のこの部分の一部が、規制ラインを超過していることがわかります。

詳細は次のページでご説明します。

資料の 10 ページです。

先ほどの図面の 8 号館部分を拡大したのになります。

図面の左側の、この黄色で塗っている部分が、規制ラインを超過している部分となります。

5mラインではこの部分が超過しており、超過時間は概ね27分となります。

また、10mラインでは、この部分が超過しており、超過時間は概ね17分となります。

ここからは参考としてのご説明です。

こちらは昭和45年の空中写真です。

許可対象の船橋校舎 8 号館がこちらの建物になります。

敷地の周囲状況は、西側には主に戸建ての住宅が存在するものの、全体的に今ほど住宅の立ち並びは見当たらず、

この 8 号館の北側エリアは、現在と違って全く建物がないことがわかります。

続いて、こちらは先ほどご説明した日影時間が超過している部分の航空写真です。

北側の隣地の一戸建て住宅との境界付近を、西側からみた航空写真です。写真右側が許可対象の8号館、左側が一戸建ての住宅群です。

大まかな位置にはなりますが、この青色や赤色で囲った部分が今回日影の規定値を超えているあたりの範囲です。

まとめになりますが、これまで、経緯や現在の状況などについて、図面や写真等によりご説明いたしましたが、今回の許可対象となる建築物は、ご説明したとおり日影規制においては既存不適格建築物です。

また、増築される計画建築物は敷地外には日影を生じさせないため、今回の計画前と比較して、周辺の居住環境を害する恐れはないと判断しており、特定行政庁としては許可相当であると考えております。

以上、簡単ではございますが、説明を終わらせていただきます。

ご清聴ありがとうございました。

それでは審査の程よろしく願いいたします。

会長

ありがとうございました。それでは特定行政庁の判断をお願いします

特定行政庁 B

特定行政庁の判断です。本計画は、敷地全体の平均地盤面が前回申請より10mm 下がることにより、複合日影においては、新たに日影が生じる部分が増えてはいますが、8号館の実日影については、当初より変化はなく、かつ、増築部分、物理実験A棟ですけれども、敷地外に新たに日影が生じることはないことから、周囲の居住環境を害するおそれがないものと判断しており、今回の計画については許可相当と考えられます。以上です。

会長

はい。ありがとうございました。

それでは皆さんから、ご質問あればお願いします。

委員 A

はい。要点を丁寧に説明いただいたので、計画の内容はよくわかりました。一点欲を言えば、これは日影図を見ますと、BMがTP+19mで、敷地全体平均GLがTP+28.5。BMを敷地の外に設定して、BMを基準に高さを相対的な高さを算出していますが、平均地盤と10m近く大きいというのと、敷地も相当広いですから、敷地の中でもだいぶ高低差とか、あるいは隣地との高低差もあると思います。その辺の情報とレベルを表示したような図面がありましたら、拝見したいと思います。

特定行政庁 A

はい。すみません。今の段階ではこのレベルが表記した図面が今手元にあ

	りませんが、レベル感としては今回増築するこの図面で今見えている左下のエリアが、想定敷地内では相対的に最も高いエリアになるということで、北側に向かってあと東側に向かって、緩やかに敷地内のレベルがついているという情報は確認しております。全体敷地は相当広いですが概ね、緩やかに下がっていきまして、東に向けては国土地理院の標高とか確認してみました。概ね 2m 程度、敷地内でレベル差があるということを確認しております。隣地のレベルは先ほど申し上げましたとおり、今お示しできないのですが、極端な高低差のあるエリアはないということで把握をしております。
委員 A	これは日影が不適合になっている建築物の地盤の部分とこの隣地の西側の住宅地の敷地は高低差があるのでしょうか。
特定行政庁 A	隣地の方は相対的に低い格好になっているんですけども崖状の敷地だとかそういうわけではなくて、擁壁を介して、日大の敷地からするとレベル的には下がっております。
委員 A	その辺がちょっともう具体的に分かればということもありまして、質問させていただきました。
会長	はいありがとうございました。他にいかがでしょう。
委員 B	新しく増築棟の方でちょっとお聞きしたいのですが、1 階にトイレがありまして、便器の数とかがこれで大丈夫なのか気になります。2 階は全くトイレがないということで、今、国の方でもガイドラインって新しく公共施設についてですが、数を増やしなさいということで、謳われている中で、この図面からこのトイレ数で大丈夫か気になりました。そこを何か情報をつかんでいれば教えていただければと思います。
特定行政庁 A	すみません。トイレ数の具体的な必要数については把握しておらず、必要数設置されているであろうというところで判断しており、最低数という目線では見ておりません。申し訳ありません。
委員 B	はい。わかりました。
会長	少ないですね。女子用が一つですね。
特定行政庁 A	男子用が小便器と大便器 1 つですね。

会長	今女子用が多くなっているから、後で苦情がありそうですね。 他にいかがでしょう。
委員 C	一つ平均地盤面が 10mm 下がったっていうのは、新しい敷地を買ったから でしょうか。
特定行政庁 A	設計者から聞き取りによると、前回の許可申請時と比較して、この物理 実験 A 棟の北側の駐輪場がありますが、現在、屋根がない状態で建築物のカ ウントに今回入らなくなりました。そういった点で全体の平均地盤の算定を 行ったということでした。結果的に前回をならしたところ前回の申請から 10mm 下がったというふうに報告を受けております。
委員 C	分かりました。
会長	いかがでしょう。なければいわゆる既存不適格で、新しく作った影は増え るわけでもないということなので、よろしければ同意してよろしいでしょ うか。
委員 D	すみません。ありがとうございます。この日影図、お示しいただいた日影 規制許可の出ているところがですね、平均的に 17 分と、それからあと 27 分 差があるというご指摘だったのですが、それは今までその住戸の方々が、例 えば若干やっぱりちょっと暗いわよねとか、何らかのクレームが出たってい うような事実っていうのはあるのでしょうか。それを教えてください。
特定行政庁 A	一応直近で日本大学に日影に関する過去の苦情等については調べたの ですけども、苦情は一切ないということで報告は受けております。
委員 D	はい、ありがとうございました。
会長	ということで、同意することにいたします。 続いて、報告事項については非公開となっております。まず概要を事務局 からお願いいたします。
事務局	「案件別計画概要報告第 1 号」 記載省略

事務局	第3回は8月19日水曜日午後2時から602会議室で開催予定となっております。よろしくお願いいたします。
-----	---

会長	第2回船橋市建築審査会を終了いたします。
----	----------------------