

## 令和5年度 第1回 我孫子市建築審査会会議録

日時 令和6年2月8日(木) 15時30分から  
場所 我孫子市分館大会議室  
出席者 委員 小出会長、渡辺会長代理、田中委員、岩岡委員、佐々木委員  
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  
建築指導係 平野総括主査、石崎主任技師  
建築審査係 米野技師  
都市部都市計画課：林課長  
都市計画係 山高係長  
傍聴人 0名(公開)

### 会議の概要

#### 1. 開会

開会宣言

- ・委員5名中5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. 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。

傍聴者0名。

##### (1) 報告

報告第1号 我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例(案)について

報告第2号 保存建築物の適用除外に係る建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定を受けた旧井上家住宅の整備計画スケジュール変更について

##### (2) その他

- ・第70回全国建築審査会会長会議の報告について

#### 3. 閉会

閉会宣言

(別紙)

## 我孫子市建築審査会 議事録

令和5年度第1回 令和5年2月8日(木)

### 会議の公開・非公開について

議 長： 本日の審査会の議題は、報告事項が2件あります。

また、審査会の公開・非公開の取扱いについては、案件事項が条例の改正予定の報告などであるため、我孫子市情報公開条例第22条の規定に基づき、公開とします。

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いませんでしたのでご報告いたします。

議 長： ありがとうございます。

### 報告第1号 我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例(案)について

議 長： それでは、議事を進めさせていただきます。

本日は、報告事項が2件あります。

まず、我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例(案)について、事務局から説明をお願いします。

事務局： それでは、まず「我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」について説明いたします。

この条例は、建築基準法第68条の2第1項の規定により、都市計画決定された地区計画の区域内における建築物に対して、調和のとれた良好な都市環境を形成することを目的とし、達成するために、建築物の用途、敷地面積、最高高さなどの建築物の制限を定めるものです。

この条例で定められた地区整備計画の区域内に、条例で定められた建築物の制限に適合しない「公益上必要な建築物で用途上やむを得ないもの」又は「区域内の良好な都市環境を害するおそれがないもの」を建築する場合は、この条例に基づいて特例許可を行います。

この特例許可を行う際には、条例第12条第2項の規定により、建築審査会に諮問し、委員の皆様方の意見を聴くこととなっています。今回、新たに地区計画の都市計画決定を行う予定であり、その後、この条例にその区域及び建築物の制限を追加する予定です。

まず、都市計画課の職員より「我孫子都市計画地区計画の決定(案)」について説明をさせていただき、引き続き、私の方から「我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例(案)」について説明させていただきます。

それでは、都市計画課さん説明をお願いします。

事務局： 着座にて失礼いたします。都市計画課です。

公園坂通り周辺地区地区計画の内容についてご説明します。

まずは投影しております、スライドをご覧ください。今回、地区計画の策定を予定している公園坂通り周辺地区の位置になります。公園坂通り周辺地区は矢印で示している赤で囲った地区であり、市の玄関口でもある我孫子駅の南側約200mから手賀沼公園の周辺にかけて位置しています。

続きまして、スライドの計画図とお手元の地区計画の計画書の1ページを合わせてご覧ください。

計画図の中央に南北に走る青で示した道路が公園坂通りとなります。

まずは、公園坂通りで地区計画を策定する背景や目標について、ご説明いたします。公園坂通りは、東側にある緑色で示した都市計画道路3・4・14号手賀沼公園久寺家線が令和4年4月に開通したことに伴い、それまで担っていた幹線道路としての役割を終えました。今後は、市の玄関口である我孫子駅と本市最大の地域資源である手賀沼とを結ぶ公園坂通りを、歩行者にやさしい「歩きたくなるみち」をコンセプトとした市のシンボルロードとして整備していく方針を、市の基本計画又は都市計画マスタープランに位置付けています。

また、都市計画マスタープランでは、公園坂通りを含む手賀沼公園周辺一帯を「交流拠点」として位置付けています。公園坂通りについては、我孫子駅からの導入部分として、にぎわいの創出と健全な市街地形成を図る必要がありますが、建築基準法による用途制限だけでは、将来において意図しないまちなみが形成される恐れがあることから、今回、地区計画を策定することとしました。これまでに、沿道の土地所有者や住民の方とまちづくり懇談会の開催や、アンケートの実施などを行いながら本地区計画を作成しました。

続けて、地区の区分や土地利用の方針についてご説明いたします。

この公園坂通り地区は、公園坂通りと手賀沼ふれあいラインの沿道25m以内を地区計画の区域とし、赤い線で囲ったエリアとなります。全体面積は約3.7ヘクタールです。本地区は北側から近隣商業地域、第1種住居地域、第2種住居地域と3つの用途地域に跨っていることから、地区計画における地区の区分も用途地域に合わせて3つの地区に区分しております。

北側から、ピンク色で示している近隣商業地域は、地区計画での区分は、沿道商業地区としています。この地区は、我孫子駅から手賀沼公園へ向かう導入地区で訪れる人々が魅力を感じる健全な商業・業務地の形成を図ることを方針としています。

次に、黄色で示している第1種住居地域は、地区計画の区分は、沿道複合住宅地区としています。こちらは、戸建て住宅や共同住宅等を中心とした複合住宅地区として、住環境に配慮しながら、沿道商業地区や公園沿道地区との連続したにぎわいの創出と緑が感じられる沿道のまちなみの形成を図ることを方針としています。

次に、オレンジ色で示している第2種住居地域は、地区計画での区分は、公園沿道地区としています。こちらは、手賀沼公園や手賀沼ふれあいラインに隣接している地区として、訪れる人々が魅力を感じ、にぎわいをもたらすまちなみの形成を図ることを方針としています。

続きまして計画書2ページをご覧ください。

建築物等に関する具体的な制限の内容についてご説明します。

一つ目、建築物等の用途の制限について説明いたします。公園坂通り周辺地区において制限する用途は、葬儀場や畜舎、工場、風営法の許可を要する施設など、近隣へ影響を与えると思われる施設、また、沿道商業地区や沿道複合住宅地区では、自動車に直接燃料を供給する施設、いわゆるガソリンスタンドの立地を制限しています。これらを制限した理由としては、公園坂通りのコンセプトである、歩行者にやさしい歩きたくなる道を実現するため、賑わいの創出にふさわしくない建物や、公園坂通りへ自動車の流入のみを増やす恐れのある建物を排除する制限をしています。

続いて、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限として、屋外広告物の設置を制限しています。こちらについては、良好な景観や歩行空間を確保するため、自己用以外の広告物や、屋上広告物、電飾などで点滅する広告物の設置を制限しています。

計画書3ページをご覧ください。

3つ目は、かき又はさくの構造の制限についてです。かき又はさくの構造の制限については、歩行者の安全性の確保と沿道にお住いの方のプライバシーとの両方に配慮し、倒壊の恐れのあるブロック塀などの設置は制限しておりますが、フェンス等であれば高さ1.8mまで設置可能としています。また、オープン外構等によく見られる、表札やインターホン、郵便受けなどの機能を持たせている機能壁、機能門柱については、道路に面する部分の長さの合計が1.2m以下かつ高さが1.5m以下であればコンクリートブロック造でも設置を可能としています。

地区計画の内容の説明は以上です。

最後に、資料にはありませんが都市計画決定の手続きについてご説明いたします。令和6年1月31日に開催しました都市計画審議会において、本地区計画の決定について諮問し、異存ない旨の答申がありましたので、現在、千葉県と法定協議を行っており、協議完了後の令和6年3月中に都市計画決定の告示を予定しています。

公園坂通り周辺地区地区計画に関する説明は以上です。

事務局： 補足を1点させていただきます。

今のスライドに映っています計画図ですけれども、青い線は、先ほどの説明では公園坂通りという説明をいたしました。ところがこちらの計画図では都市計画道路3・4・14手賀沼公園・久寺家線という誤植になっています。こちらは公園坂通りという記述が正しいものです。以上です。

事務局：引き続き、「我孫子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例（案）」について説明いたします。

少し見づらいのですが、お配りした資料の「改正条例新旧対照表」1ページの別表第1をご覧ください。

公園坂通り周辺地区 地区整備計画が都市計画決定されることに伴い、別表第1に、この地区を追加し、適用範囲を定めます。

2ページの別表第2をご覧ください。

別表第2では、条例で定める建築物の制限が記載されており、(イ)の「地区の区分」から(ク)の「建築物の高さの最高限度」までの建築物の制限を定めることができます。

4ページから9ページをご覧ください。

公園坂通り周辺地区 地区整備計画区域では、(イ)の地区の区分に、都市計画決定と同様に、「沿道商業地区」、「沿道複合住宅地区」及び「公園沿道地区」を定め、また、(ウ)の「建築物の用途の制限」のみを都市計画決定と同様に定めます。

今後の条例改正のスケジュールとしましては、3月中旬から30日間、パブリックコメントを行い、令和6年度6月議会に上程、公布日より施行を予定しています。

以上で、説明を終わります。

議長：ありがとうございました。この報告について、委員の皆様でご質問がございましたらお受けいたします。

委員：私はあまり詳しくないのですが、公園坂通りは、坂になっているのでしょうか。また、現状では、車も通れて、歩行者も通れるのでしょうか。

事務局：お答えいたします。

我孫子駅側の方が高くなっており、手賀沼公園側へ下り坂になっております。

青い線が公園坂通りで延長が約500m程の坂になっております。上り下りが一車線ずつの車が通れる通りになっております。

委員：幅員はどのくらいでしょうか。

事務局：幅員が一番狭いところが上の方で8m程であり、下の方になってくると、拡大してきまして13m程の幅員になっています。

委員：歩道もあるわけですね。

事務局： 歩道について、マウントアップした歩道は、下の方については整備されておりますが、上に上がると幅員8mというように狭まってきますので、片側であっても1m欠けるような歩道になっております。

委員： 500m位だと丁度良い歩ける距離ということなののでしょうか。

事務局： そうですね。駅から手賀沼公園までは歩ける距離ということで、花火大会の時期などは、こちらを車両通行止めにして、駅から大勢の方が歩いて花火大会を観覧しに来るといことです。

委員： そうですか。ありがとうございます。

議長： よろしいでしょうか。  
他にご質問はありますか。委員よろしくお願ひします。

委員： 2ページ目の「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」とあるところについて、何か色彩に関しての制限について検討されているのかどうか。

もう一つは、特にここには何も書いていないのですけれども、今回のように雪などが降りますと舗装の仕上げ、歩道の仕上げがどのような感じかであったり、排水溝のことについて検討が必要だと思いますが、ご検討されたことについて分かる範囲で教えてください。

議長： それでは事務局ご回答をお願いします。

事務局： はい、お答えいたします。

まず1点目の2ページ目に書いております「建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限」という項目で、こちらは屋外広告物の設置の制限について書いております。これとは別に色彩の基準を、今、景観計画の見直しており、そちらの方で検討させていただいている状況です。

もう1点、道路の整備ということでこちらはデザインの話だと思うのですけれども、所管課と連携しまして、「歩きたくなるみち」というコンセプトのもとに、特別感が出るようなデザインの舗装の色やテクスチャーを今後検討していくということにしております。

無電柱化を進めるかどうかということも併せて検討していますので、かなり長い時間の工事期間がかかりますので、本整備は、かなり先になります。ただ、暫定整備ということで、今年度いっぱい目指して、マウントアップといったハード的な整備はしませんが、歩行空間の塗分けをしまして、色を歩行空間に塗るという整備を3月、4月位を目途に進めている状況です。以上です。

委員： ありがとうございました。

議 長： 他にご質問はございませんか。  
それでは他に質問がないようですので、この報告についてはこれで終了させていただきます。

事務局： 都市計画課の職員についてはこの後の予定がございますので退席させていただきます。よろしいでしょうか？

議 長： 委員の皆様、よろしいでしょうか。  
それでは、退席を認めます。

## 報告第2号 保存建築物の適用除外に係る建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定を受けた旧井上家住宅の整備計画スケジュール変更について

議 長： 続いて、保存建築物の適用除外に係る建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定を受けた旧井上家住宅の整備計画スケジュール変更について、事務局から説明をお願いします。

事務局： それでは、保存建築物の適用除外に係る建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定を受けた旧井上家住宅の整備計画スケジュール変更についてご説明いたします。

旧井上家住宅は、令和元年度第2回建築審査会において同意を頂き、令和2年2月14日付で建築基準法第3条第1項第3号の規定による指定を受けた案件です。我孫子市の東端の相島新田にあり、市指定文化財である旧井上家住宅の建物を保存しながら利活用することを目的に整備計画が考えられたものですが、今回の報告は指定を受けた内容に変更はなく、予定していた整備計画スケジュールの変更となります。

スクリーンの配置図をご覧ください。

旧井上家住宅は、敷地内に9棟の歴史的建造物が現存しております。母屋、二番土蔵、新土蔵、旧漕場、表門、裏門、その両脇屋根塀、庭門、その両脇屋根塀となります。屋外トイレは、新たに作られる予定の建築物であり、指定の対象外となります。

指定を受けた際の整備計画全体方針は、住宅から、集会場・展示場、集会所・事務所へ用途変更して、居室利用する建築物は、建築基準法第3条第1項第3号による指定後に、耐震改修設計を含む、実施設計、工事を行った後で、集会場・展示場、集会所・事務所としての利用を開始するという形になっています。

そして、将来もし、整備・利用方法を変更する場合は、改めて建築住宅課に相談し、建築審査会の同意を得るなどの必要な手続きを行う予定となっております。

そこで、整備内容の変更ではありませんが、今年度、申請者の所管課である教育委員会文化スポーツ課から、整備計画スケジュールの一部変更について報告書が提出されましたので、委員の皆様方にご報告するものです。

令和5年4月時点で提出されましたが、今年度は第1回目の建築審査会の開催が今回2月となりましたので、多少時間のずれがございます。

スクリーンの整備計画スケジュールをご覧ください。

左側が指定時の内容で、斜線部分に変更された箇所です。そして右側が変更後の内容で、令和5年4月時点の内容となっています。

まず屋外トイレについて、令和2年度に実施設計を行い令和3年度に工事の予定でしたが、今年度、令和5年度に再設計ののち工事に変更となりました。

次に母屋について、令和2年度に実施設計を行い令和3年度から5年度に工事の予定でしたが、工事が令和6年度以降に変更となりました。

なお、報告内容は令和5年4月時点ですので、現在の状況としましては、屋外トイレは3月完成予定で工事中です。母屋については未定の状況とのことです。

最後に、改めて建築基準法第3条による指定の根拠法文を説明させていただきます。

スクリーンをご覧ください。

法第3条第1項に適用除外について規定されておりまして、第3号で「文化財保護法第182条第2項の条例、その他の条例の定めるところにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの」と規定されています。この法第3条による保存建築物指定を受けた後は、建築基準法などの適用は除外されることとなります。

以上でご説明を終わります。

議 長： ありがとうございます。この報告につきまして、何かご質問がございますか。

委 員： これは随分前に見させていただきましたが、遅れたというのはやはりコロナの関係が大きかったのでしょうか。

事 務 局： コロナの影響もありますが、予算編成の問題も大きく今のところ未定との状況のようです。

議 長： よろしいでしょうか。

委 員： はい。

議 長： 他にご質問ございますか。委員よろしく申し上げます。



委員： スケジュールの屋外トイレ再設計とは、どのような内容か。  
あともう一つ、このトイレの区域が指定対象外になると、デザイン上など、別のものとして取り扱われるのでしょうか。

事務局： まず、トイレの再設計の内容ですが、大きさは特に変更がありませんでしたが、予算計上に伴いまして、屋根形状の仕様・仕上げや衛生陶器の個数が見直されたと聞いております。外形は変わらなかったもので、配置図上に訂正表記がされておりましたけれども法第3条指定時には大まかな内容でしたので、そのこと自体には変わりありませんので指定を受けた内容には支障はないと考えております。

それから法第3条指定の対象外ということで、こちらは確認申請が必要になる通常の建物という形になります。デザインにつきましては、規制ということではありませんが、所管課の考えがありまして母屋や文化財に相応しいようなデザインにされているようです。

委員： ありがとうございます。  
ついでにもう一つ、内部が変わったということでハンディキャップ対応とか、きっと周りの人たちを取り込んで利用してもらいたいという意図があるのだと思いますが、何か新しい設備というものが導入されているのかどうか、分かる範囲で教えていただきたいです。

事務局： トイレの中ということでしょうか。

委員： はい。

事務局： バリアフリー対応の誰でもトイレということで、かなり広い面積のトイレが計画されています。それに併設して男子用女子用のブースが2、3個ずつという形で計画されておりました。

委員： ありがとうございます。

議長： 他にございませんでしょうか。委員よろしく申し上げます。

委員： 前の表の斜線部のところがスケジュール変更ということですか。

事務局： はい、その通りです。

委員： 屋外トイレと母屋以外のスケジュールは全く未定ということではよろしいでしょうか。

事務局： その通りです。母屋をまず先に計画を決めまして、それから順番に蔵の方をと  
いう考えでしたが、その最初の母屋が未定ということです。

委員： そうするとそのオープンはどういう風になるのですか。

事務局： 現在も旧井上家住宅は住宅をイベントごとなどで外から眺めたり、一時的にイ  
ベント利用で中を覗いてみたりという形で、あくまで住宅を見に来ているという  
集会場ではない使い方で運用をされています。今後、不特定多数の大勢の方が見  
に来るような集会場・展示場という用途になる場合は、耐震改修設計などを行っ  
て本格的に運用開始というスケジュールになると思います。

議長： ちょっとよろしいですか。

事務局： はい。

議長： そうすると今は外観だけしか見られないということでもよろしいでしょうか。

事務局： 基本は外観だけですけれども、イベント時ということで聞いておりますのが、  
例えば茶室を使ってお茶をたてるお茶会などで、人数制限をし、10名程度を募  
って、必ず職員が立ち会い、消防の方にも防火対応の報告をした上で、イベン  
ト的な一時利用という使い方をしてしていると聞いています。

議長： ありがとうございます。他にご質問はございますか。

それでは質問がないようですので、この報告については、これで終了させてい  
ただきます。

この報告以外で何か報告事項がございましたらこの場でご発言をお願いいたし  
ます。

それでは特にないようでございますので、本日の議題は全て終了しましたの  
で、進行を事務局の方にお返しいたします。

事務局： ありがとうございます。