

受付番号	平成29年 第 2 号
受付日	平成29年12月26日
質問者	伊藤 嗣也 議員

別記様式第2号（第12条関係）

文書質問答弁書

回 答 日：平成30年1月19日
担 当 部 局：政策推進課、建築指導課

四日市市議会基本条例第16条第1項の規定に基づく 伊藤嗣也 議員の文書質問について、同条第3項の規定に基づき、下記のとおり答弁いたします。

■質問名 「中心市街地拠点施設整備基本計画（案）」の建築基準法等の適用について

質問内容

「中心市街地拠点施設整備基本計画（案）」（平成29年12月13日第5回中心市街地拠点施設整備基本計画策定委員会 資料）（以下「基本計画案」と記す。）のP.16において、「※1 今回の拠点施設を建設する上で、庁舎東側広場に加え、B敷地における非常用電源や駐車場の底地の活用を図ることから、B敷地についても、敷地面積として算入する。（容積率に反映）」と記されている。

しかしB敷地には、市庁舎の非常用電源を屋上に設置した、平屋建ての駐輪場が建っている。当建築物は、市庁舎のバックアップ及び市庁舎の来客用に整備されたものであり、その整備目的通りに使用されている。

よって、B敷地に建っている建築物は、市庁舎と用途一体不可分の建築物である。

もし、B敷地を中心市街地拠点施設の敷地面積に算入し、容積率を乗じて建築可能延べ床面積を算出するのであれば、建築基準法の「一敷地一建物」「敷地二重使用の禁止」の原則に反する、重大な法律違反である。

そこで、以下の点を質問する。

■質問

①市庁舎と用途一体不可分の建築物が建つB敷地は、市庁舎敷地の一部又は独立した建築物敷地であり、B敷地を中心市街地拠点施設の敷地面積に算入することは、「一敷地一建物」を逸脱するとともに、「敷地二重使用」にあたり、建築基準法に違反するのではないかと回答されたい。

②もし、「B敷地の建築物は中心市街地拠点施設と用途一体不可分であり、中心市街地拠点施設の敷地面積に算入できる。」とか「B敷地に建っているものは工作物であって建築物ではない。」と強弁するのであれば、その根拠を示されたい。B敷地に建っている工作物には、駐輪場という屋内的用途が発生しており、土地への定着性もあり、自走式プレハブ駐車場やカーポート等が建築物であることも併せて考えると、市庁舎と用途一体不可分の建築物だと考える。

■答弁

以下の答弁において、A敷地及びB敷地とは、別紙参考資料：第6回中心市街地拠点施設整備基本計画策定委員会資料より抜粋におけるA敷地・B敷地を示す。

敷地Bに存する工作物は、構造を鉄骨造とした平家建ての駐輪場であり、建築基準法上、建築物に該当します。

当該駐輪場は、市庁舎等の既存建築物とは別に、庁舎東側広場の一部の敷地で計画され、建築されています。

基本計画案は、建築基準法上、その広場の駐輪場を既存建築物とし、中心市街地拠点施設を増築する計画となります。

本計画案のように当該駐輪場を中心市街地拠点施設の来館者用として計画する場合には、拠点施設という主用途に附属するものとして「用途上不可分の関係」にあるものと判断できます。

このような関係にある2以上の建築物のある一団の土地は、1敷地となることから「一敷地一建築物の原則」に触れることはなく、法的に問題はありません。

なお、隣地に建つ市庁舎等の既存建築物は、A敷地及びB敷地の土地を含まなくても建築基準法上の規定を満たしていることから、「敷地の二重使用」にはあたりません。

■質問

③B敷地は、市庁舎敷地の一部又は独立した建築物敷地であると考えますが、残余容積率が存在する。しかし、残余容積率を移転して他の敷地で活用する制度は、適用要件が厳しい。もし、B敷地の残余容積率をA敷地へ移転して活用するのであれば、A・B敷地に対して許認可又は都市計画決定の見通しが確実な容積率移転制度を、特定行政庁及び都市計画決定権者の責任のもと示されたい。なぜなら、B敷地の残余容積率の移転について、建築審査会や都市計画審議会の委員から異論が出て、許認可や都市計画決定が困難になった場合、その時点で中心市街地拠点施設の規模縮小を余儀なくされ、当該建築物の設計費用が無駄になるからである。そのような事態を招かないよう、単なる制度の紹介・羅列でなく、A・B敷地において確実に許認可又は都市計画決定できる容積率移転制度を、責任を持って現時点で明確に示されたい。

④容積率移転制度は、駅舎や歴史的建築物等、低利用とならざるを得ない民地等に対して適用されることが多い。本来、計画的な土地利用が行われて当然の公有宅地において、本制度を適用することは、官民が等しく従うべき容積率規制を、公有地に限って恣意的に緩和することとなり、民地所有者等の不公平感を惹起するため、建築に関する法規範を広めるべき地方自治体が率先して行うべき政策ではない。(李下に冠を正さず。)そのため、市有地のA・B敷地に対して、容積率移転制度を適用することは、特定行政庁及び都市計画決定権者たる本市としては、行うべきではないと考えるが、回答されたい。

■答弁

先にお答えいたしましたとおり、本拠点施設の整備計画については、A敷地及びB敷地を敷地面積として算入し、それに容積率を乗じて、建築可能な延床面積を算出しております。

したがって、議員よりご紹介のありました、残余容積率を移転して他の敷地において活用する制度につきましては、適用することは考えておりません。

■質問

⑤ ①②の回答は建築基準法違反を認め、③④の回答は、容積率移転制度適用の確実性は担保できないし、率先して制度適用することも好ましくない、との回答になると思料する。よってB敷地は、中心市街地拠点施設の敷地面積に算入できないし、B敷地からA敷地への残余容積率移転もあてにできない。中心市街地拠点施設の敷地面積は、A敷地の 2,010 m²のみであり、容積率500%のもと建築可能な延床面積は 10,050 m²。建築面積が 1,840 m²であれば、建物階数は 5～6階程度となる。基本計画案は、7～8階建てを前提としており、この前提が崩れるため、基本計画案を大幅に修正すべきである。回答されたい。

■答弁

先にお答えいたしましたとおり、本拠点施設の整備計画について、A敷地及びB敷地を敷地面積として算入することは、法的に問題がないと考えております。

したがって、基本計画案の内容を修正することは考えておりませんので、よろしくご理解を賜りたいと存じます。

第4章 施設計画

1 施設計画

(2) 施設全体の規模 (想定)

①前提条件

- ・ 建ぺい率 指定80% (防災地域内の耐火建築物100%)
- ・ 容積率 500%

②建築可能な延床面積の算定

(1) 敷地面積 (図上計測)

- ※1 今回の拠点施設を建設する上で、庁舎東側広場に加え、B敷地における非常用電源や駐車場の底地の活用を図ることから、B敷地についても敷地面積として参入する。(容積率に反映)
- ※2 敷地面積の算定においては、A敷地及びB敷地の西側境界位置は隣接する既存建築物(本庁舎、市営中央駐車場)の延焼ラインからの隔地として5mを空けなければならない。

※1、※2より

$$(A敷地=2,010 \text{ m}^2) + (B敷地 = 620 \text{ m}^2) \Rightarrow 2,630 \text{ m}^2$$

(2) 建築可能な延床面積

敷地面積	×	容積率	=	建築可能な延床面積
2,630 m ²	×	500%	=	13,150 m ²

③建築可能な建築面積の算定

- ※1 建築物の位置設定においてA敷地の西側に既存埋設管等が存在するため、その部分を除外(本庁舎から東へ約7m=埋設物エリア)し、建築可能な建築面積を算定する。
- ※2 B敷地については、非常用電源設備などが設置されているため、その設備更新やメンテナンスなどを踏まえ、既存施設上空空間の活用を行わないこととし、建築可能な建築面積に算入しない。

※1、※2より 建築可能な建築面積 = 1,840 m²

④建物のケーススタディ

- ・ 建築可能な延床面積、建築可能な建築面積から建物のケースを想定する。

$$13,150 \text{ m}^2 \div 1,840 \text{ m}^2 \div 7 \text{ 階程度}$$

【算出結果】

- ・ 計画敷地面積 = 2,630 m²
- ・ 建築可能な延床面積 = 13,150 m²
- ・ 建築可能な建築面積 = 1,840 m²以下 ※
- ・ 建築可能な建物階数 = 7~8階程度 ※
- ・ 1日あたり利用者(目標値) = 平日4,500人程度、土日・祝日5,500人程度

※実際の建築現場では工事中足場、囲いなどの仮設建築物も含めて敷地内での設計・施工を検討する必要があり、建築可能な建築面積が1,840 m²以下に減少する。上記の敷地面積、建築可能な延床面積から、建物階数は7~8階程度となる。

また市役所本庁舎の現状を踏まえて港への眺望を検討すると7~8階程度あることが望ましい。

