

別記様式第1号（第12条関係）

受付番号	平成29年 第 2 号
受付日	平成29年12月26日
送付日	平成29年12月26日
答弁受理日	平成30年 1月19日

文書質問書

四日市市議会基本条例第16条第1項の規定に基づき、下記のとおり質問いたします。

質問者氏名	伊藤 嗣也
所管部局	政策推進部、都市整備部

【件名及び質問の要旨】

※内容は、一般質問として行う内容に相当する程度とし、その趣旨が理解できるよう具体的に記載する。

文書質問名

「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。

- 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。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。
- ③ 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。

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。