

「令和7年度第3回習志野市建築審査会」会議録

1. 会議名

令和7年度第3回習志野市建築審査会

2. 開催日時

令和8年2月16日(月) 10:00～10:41

3. 開催場所

市庁舎5階 会議室5-2

4. 出席者氏名

委員 廣田会長、寶田委員、飯島委員、宮嶋委員、佐藤委員

事務局 森野都市環境部長、大伯建築指導課長、

山本都市環境部主幹(建築審査係長)、松尾建築企画係長、

佐藤主査、小林副主査、佐久間副主査、鈴木主任技師

5. 議題

1. 建築基準法第48条第5項ただし書きの許可申請について

(案件:1件 結果:同意)

6. 議事内容

議題1 建築基準法第48条第5項ただし書きの許可申請について

廣田会長： 令和7年度第3回習志野市建築審査会を開会する。

本日の審査会は、委員5名全員出席しており、習志野市建築審査会条例第5条第2項の規定により成立している。

また、会議録の作成、署名等については、習志野市建築審査会運営規則第3条により、会長が職員に会議録を作

成させ署名又は記名押印することになっている。

本日の審議は、審議の1、「建築基準法第48条第5項ただし書きによる許可申請について」である。

審議の1について、事務局から説明をお願いする。

山本主幹： 【審議の1について、資料に基づき説明】

飯島委員： この計画建物について、旧耐震基準時に建築されてからおよそ50年経過していると思うが、これまでに耐震補強の工事等はしているのか。

山本主幹： この計画建物は旧耐震基準となっており、耐震診断及び耐震改修も行っている。耐震改修促進法に基づく附則3条における大規模建築物として市に提出があった。

佐藤委員： 交通対策について。

①現イオン津田沼店と一体での運用とのことだが、必要な駐車台数について一体で検討しなくてもよいのか。

②新しくできる方(イオンモールサウス)の用途が変わるが、従前と同じ駐車台数で十分とのことだが、どのような根拠で判断されたのか。

山本主幹： ①現イオン津田沼店の駐車場について、約1300台の収容台数に対し、1年間のうち最も在庫台数の多かった時間帯で917台という調査結果となっている。

このことから、本計画地及び現イオン津田沼店の合計においても駐車台数の不足がないことを確認している。

②スライドの19ページで説明したとおり、必要駐車台数の算定については、変更後も利用時間のピーク時間帯が変わらない施設として検証している。ピークの時間帯は12時から13時である。検証の結果、利用実績を基にした必要駐車台数は492台と算定され、問題のないことを確認している。

佐藤委員 公聴会の意見にもあった計画地周辺の渋滞については、「駐車台数が従前と変わらないため渋滞は問題ない」ということでよいか。

山本主幹 渋滞対策については、事業者より交通誘導員を適宜配置すると聞いている。また、計画地周辺の道路では、週末にすでに渋滞が発生している状況であることから、アクセス環境やインフラ環境について改善できるよう担当部署と情報共有を行っていく。

廣田会長 映画館と集会場の想定されている収容人数を教えてください。

山本主幹 映画館については7階に設置し、6スクリーンの計画となっている。スクリーンは38人規模が1つ、41人規模が1つ、60人規模が1つ、85人規模が3つを設置予定で、ト一

タルで394人規模である。また、集会場については300人程度を想定している。

寶田委員 習志野市の都市計画マスタープランにおいて、「新津田沼駅から JR 津田沼駅に至る移動空間の検討と共に」と記載がありますが、現状、新津田沼駅から JR 津田沼駅へのルートは確保されていると思うが、今回の用途変更でこのことについての影響や変更はあるのか。

山本主幹 今回の申請は、既存の建物を利用することになっているので、導線や交通の流れについて特段影響はないと考えている。また、新津田沼駅から JR 津田沼駅への利用者については、今後はこの計画地に立ち寄れる空間となり、魅力のある街になっていくと予想される。

廣田会長 この用途変更により需要が変わることで、動線の混雑状況も変わってくるため、慎重に対応していただきたい。

山本主幹 承知した。

森野部長 補足として、津田沼駅周辺については「いいね！駅近歩きたいまち」として、歩行空間をどう確保していくかというところに尽力している。

この取り組みのひとつとして、新津田沼駅から JR 津田沼駅に至る移動空間については、現在改築中の従前より規模を大きく計画した駐輪場に、歩道にある駐輪場を収納

することで、歩行空間を確保できるよう取り組んでいるところである。

飯島委員　ただし書き許可運用方針において、地域の合意形成というところでご意見等があったと思うが、これについて事業者側の回答はあったのか。(スライド26ページ)

山本主幹　「今までの用途に飲食店は含まれていないが、従前に営業していた飲食店は問題なかったのか。」というご質問に対しては、申請者より「従前のイトーヨーカドーの7階にレストランがあったが、当時の届出としては必要な手続きを踏んでいる。」と回答している。

「新しい店舗について、資料内に自転車置場の囲いが無いが、設置されないのか。」というご質問に対しては、「従来の自転車置場については、イトーヨーカドーさんが撤退したと同時に撤去されているが、私どもイオンが開店の時には元々あった形で再設置する予定である。」と回答している。

それ以外は市への要望となっている。

飯島委員　この計画については、3月中旬にグランドオープンと聞いている。今回この許可申請により建築審査会を実施し、同意が得られれば、その後確認申請、工事着工という完成までのスケジュールが、非常に余裕がないように見受けられる。今後は、ゆとりをもった建築審査会の実施を求める。

廣田会長 工程管理は確認されているのか。

山本主幹 建築審査会においてご同意をいただければ、許可通知書を発行し、その後に確認申請を出し、確認済証が交付されたら工事着工という流れとなる。

廣田会長 不都合とならないように進めていただくよう、工程管理をお願いします。

山本主幹 承知した。

宮嶋委員 今後ミーナが改装された際には、交通量が増え、イオンの駐車場利用の需要が増えると思うが、駐車台数の検討はこのことも想定して検討しているのか。

山本主幹 スライドの19ページに記載のとおり、必要駐車台数492台に対し、一般利用者のための台数が730台確保されていることから、ミーナも含めた近隣店舗来客者等の利用も見越した余裕のある計画であることを確認したうえで判断している。

廣田会長： 議題1「建築基準法第48条第5項ただし書きの許可申請について」同意とすることに異議はあるか。

(異議なしの声)

廣田会長： 議題1の許可申請について、同意とする。

(審査会閉会)

7. 所管課名

都市環境部建築指導課

電話番号 047-451-1151(内線)276

FAX 番号 047-453-7384