

2つの候補地における法的制限について

新文化会館の建設候補地である平ヶ崎地区（今市文化会館解体跡地）及び七里地区（市有地）について、現段階で課題となっている法的制限について整理した。

1. 平ヶ崎地区に建設した場合

今市文化会館の敷地は、都市計画法による用途地域が指定されており、土地利用における建築物の用途制限が定められている。

今市文化会館周辺の用途地域の種類は、第二種中高層住居専用地域（参考①）であり、公会堂、学校、病院、福祉ホームなどのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などの利便施設が建てられる。

<課題及び市の考え>

- ① 今市文化会館においては、これまで映画、演劇、コンサート等でも使用しており、今後も多くの方に利用していただくために、文化芸術に触れる場に加え、社会活動の場として活用していきたいと考えている。しかしながら、興行場法において、映画、演劇、コンサート等をおおむね月5回以上実施すると、建築物の用途は劇場となる。
⇒建築物の用途を「公会堂」として計画を進めたい。映画、演劇、コンサート等の実施回数は、平成30年度の実績で、月平均では3.5回であったことから、これまで同様月5回未満としたい。
- ② 今市文化会館の敷地は、市道に一部分しか接していないため、新文化会館の建設に合わせ、新たに幅員8mの道路を25m以上整備する必要がある。（参考②）
⇒今市文化会館の東西に2つの市道が接続していることから、幅員8mの道路整備について関係部署と調整を図りたい。
- ③ 複合施設（子育て支援機能、又は世界遺産ガイダンス機能）の建設においては、施設が一体型または別棟型を問わず、複合機能部分の延床面積を1,500㎡未満とする必要がある。
⇒複合施設については、複合機能部分の延床面積を1,500㎡未満となるよう計画したい。

2. 七里地区に建設した場合

七里地区市有地は、用途地域の指定のない区域となっており、劇場等については床面積の合計が1万㎡以下のものが建築できることとなっている。また、良好な自然的景観を形成している地区であることから、都市計画法に規定する風致地区（参考③）に指定されている。

風致地区内においては、風致の維持及び自然景観を保全するため、建築物等における規制が定められている。

<課題及び市の考え>

- ① 一般的な文化会館は、音響板や緞帳を設置するためにフライタワーを備えた構造であることから、高さ15mを超える建築物となる。

建設にあたっては、風致地区内の基準に準じて15m以下の建築物とする必要があることから、800席規模のホールの建設が可能かどうかの検討を行う必要がある。また、ステージの構造上、一般的な音響板や緞帳の設置が困難であるため、建物の高さに合わせて施設機能の検討が必要となる。

⇒建物の高さ制限を受ける中での構造や設備については、市民委員会の意見を伺うとともに、類似事例を調査するなど検討していく。なお、やむを得ず制限を超過する場合は、景観協議会に諮ることとしたい。

- ② 緑地率30%を考慮した用地買収が必要となる。

⇒緑地の確保については、緑地を造るための用地買収を最小限とするため、建物の配置計画及び駐車場整備計画の中で検討していく。

- ③ 市有地に隣接する市道は幅員4mであるため、新設道路（進入道路）の整備に合わせ、既存市道の改良工事が必要となる。（参考②）

⇒道路の整備については、栃木県建築基準条例等に基づき、道路整備計画の中で検討していく。



<まとめ>

2つの候補地について、それぞれ法的制限があることから、先進事例を調査・研究するとともに、関係部署等と調整を行い、候補地の決定につなげてまいりたい。

参考資料

参考① 第2種中高層住居専用地域での新文化会館建設の可否

○建築物の用途が、公会堂・集会場など、公衆が公益的な集会を行う施設とした場合。

⇒建設が可能

○建築物の用途が、劇場（映画・演劇・歌舞伎・コンサート等を行う施設）等の興行法の適用を受ける施設とした場合。

⇒建設は不可

参考② 栃木県建築基準条例における敷地と道路との関係

○劇場、映画館、演芸場、観覧場又は公会堂の用途に供する建築物は、以下に掲げる幅員を有する道路（建築基準法第42条の規定による道路）に接しなければならない。

客席の床面積500㎡以上の場合

⇒道路の幅員8m以上、敷地が道路に接する長さ25m以上

参考③ 所野風致地区区内における建築物等の規制内容

○建築物の高さ：15m以下

⇒文化会館の高さは、地面から15m以下とする。（フライタワー部分を含む）

○建ぺい率：40%以内

⇒文化会館の建築面積は、敷地面積の40%以下とする。

○外壁面の後退距離：道路に接する部分2m、その他の部分1m

⇒建物の外壁から、道路部分は2m以上、その他の隣接地では1m以上離して建設する。

○緑地率：30%以上

⇒敷地面積の30%以上を緑地とする。

○建築物の形態及び意匠：周辺の風致と不調和でないこと。

⇒近代的な建物の形状を避け、色及び建物の形を周辺風致に合わせる。