

令和2年度第3回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和2年6月19日(金) 午後2時00分～午後2時50分

2 場 所 千葉中央コミュニティセンター8階 会議室「若潮」
千葉市中央区千葉港2-1

3 出席者

(1) 委員

森岡会長、岡田委員、星委員、鈴木委員、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築部：浜田部長

建築指導課：豊田課長、内山主査

建築情報相談課：保科課長、野口主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 杉山課長、(書記) 海保主査

4 議 題

(1) 同意議案の経過等報告

(2) 議案の審査

※公開の議案

ア 議案第1号 建築基準法第55条第3項第2号の許可の同意について

イ 議案第2号 千葉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第8条
第1項の規定の適用に関する第12条第1項の許可の同意について

※非公開の議案

ウ 議案第3号 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

エ 議案第4号 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

(3) その他

ア 次回の開催予定

5 議事の概要

(1) 同意議案の経過等報告

令和2年度第1回建築審査会で審議した議案のうち、議案第2号は5月27日付け、
令和2年度第2回建築審査会で審議した、議案第1号から第2号は5月22日付け、

議案第3号は5月29日付け、議案第4号は5月25日付けで許可した旨の報告が特定行政庁からあった。

(2) 同意議案の審査

ア 議案第1号

「同意」と決定した。

イ 議案第2号

「同意」と決定した。

ウ 議案第3号

「同意」と決定した。

エ 議案第4号

「同意」と決定した。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和2年7月17日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、令和2年8月21日金曜日午後2時からと予定した。

6 会議経過

※公開の議案

【議案第1号】

建築基準法第55条第3項第2号の許可の同意について
第一種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度の特例
小学校（申請部分：昇降機上屋）の増築

(1) 建築指導課説明

議案第1号は、この案件は、建築基準法第55条第4項の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。

「1 該当条項」は、建築基準法第55条第3項第2号、以下記載のとおりとなります。申請理由でございますが、本案件は、学校であって、その用途によってやむを得ないと認められる小学校のエレベータの上屋を増築するものです。

川戸小学校では、令和3年度に障がいを持つ児童が就学予定のため、エレベータの設置を計画しております。

これまでにも当該許可を得た敷地内の増築であり、今回増築のエレベータ上屋につきましても、最高高さが10メートルを超えることから、法第55条第3項第2号の規定による許可申請がなされたものでございます。

はじめに位置と周囲の状況ですが、スクリーンをご覧ください。お手元では最初の画面、案内図です。

申請地は、京成千原線大森台駅から東側に約 1.6 キロメートルの位置で、赤枠でお示した場所でございます。

次に用途地域です。お手元では 2 ページをご覧ください。

画面、赤枠で表示したところが申請地です。申請地は、青色でお示した「第一種低層住居専用地域」で、最高の高さの制限は 10 メートルです。申請地の北側は、「市街化調整区域」です。

次に周辺土地利用現況ですが、お手元では 3 ページをご覧ください。

画面、赤枠で表示したところが申請地です。周辺には、住宅、共同住宅がございます。申請地の南側には川戸中学校が隣接しています。

次に、現況写真ですが、お手元では 4 ページをご覧ください。

写真及びキープランに赤線で表示しているところが申請地の境界線、青色で表示しているところが申請建物の位置でございます。左下の写真 A から C が西側道路から申請地を見た様子、上側の写真 D・E が北側道路から申請地を見た様子、右側の写真 F・G が東側道路から申請地を見た様子です。また、下側の写真 H が申請部分のエレベーターの位置をみた様子をお示ししております。

次に配置図・建築概要ですが、お手元では 5 ページをご覧ください。

画面右下に建築計画概要、中央に配置図をお示ししております。画面右下建築計画概要をご覧ください。申請部分の建築面積は、12.3 平方メートル、延べ面積は 36.9 平方メートル構造は、鉄骨造、階数は 3 階建て、最高高さは、11.5 メートルでございます。画面中央配置図をご覧ください。今回の申請は、中央青色で着色した部分、エレベータ上屋を増築するものです。

次に 1 階平面図ですが、お手元では 6 ページをご覧ください。

青色で着色した部分が申請部分で、既存校舎各階の廊下と接続します。

次に 2 階平面図です。お手元では 7 ページをご覧ください。

先程と同様、青色で着色した部分が申請部分です。

次に 3 階平面図です。お手元では 8 ページをご覧ください。

先程と同様、青色で着色した部分が申請部分です。

次に R 階平面図です。お手元では 9 ページをご覧ください。

先程と同様、青色で着色した部分が申請部分です。

次に、立面図及び断面図です。お手元では 10 ページをご覧ください。

画面上段左側が北側立面図、右側が東側立面図、下段左側が断面位置を示したキープラン、中央が X 断面図、右側が Y 断面図です。上段の東側立面図をご覧ください。

青色で着色した部分が、増築するエレベータ上屋部分ですが、高さは11.5メートルであり、既存校舎の高さ12.2メートルに対し、より低く抑えられています。

次に、等時間日影図です。お手元では11ページをご覧ください。

赤線でお示ししているのが申請地です。申請地の用途地域は第一種低層住居専用地域、敷地北東側が市街化調整区域で、用途地域の境界を黒色破線で表示しております。敷地内に緑色の線でお示ししているのが4時間以上日影になるライン、ピンク色の線でお示ししているのが2.5時間以上日影になるラインです。敷地の外に緑色の破線でお示ししているのが5メートルラインで、4時間以上を規制し、ピンク色の破線でお示ししているのが10メートルラインで2.5時間以上を規制していますが、いずれも規制の範囲内に収まっております。

(2) 質疑意見等

なし

【議案第2号】

千葉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第8条第1項の規定の適用に関する第12条第1項の許可の同意について
壁面の位置の制限の特例
駅舎の新築

(1) 建築指導課説明

議案第2号は、千葉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第12条第2項の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。

「1 該当条項」は、千葉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第8条第1項の規定の適用に関する第12条第1項、以下記載のとおりとなります。

申請理由でございますが、本案件は、都市機能の強化や交通機能の分散化を図るものとして新駅を整備するもので、「公益上必要な建築物で用途上やむを得ない」と認められる駅舎を新築するものです。

申請地は、敷地の一部が幕張新都心豊砂地区地区計画の区域に含まれており、地区計画にて、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離を5メートル以上とする制限があります。しかし、新駅を整備するにあたり、申請建物の一部がこの制限に抵触するため、許可申請がなされたものでございます。

はじめに位置と周囲の状況ですが、スクリーンをご覧ください。お手元では、最初の画面案内図です。

申請地は JR 京葉線新習志野駅と海浜幕張駅の間に位置し、赤色で表示した場所になります。

次に用途地域図ですが、お手元では 2 ページをご覧ください。

画面の赤枠で表示したところが申請地です。用途地域は準工業地域で、申請敷地の一部が防火地域に指定されております。また、青色の一点鎖線で表示した範囲が、幕張新都心豊砂地区地区計画区域の範囲で、申請敷地の一部がこの地区計画に指定されております。

次に周辺土地利用現況図ですが、お手元では 3 ページをご覧ください。

画面中央、赤枠で表示したところが申請地です。申請地の周囲には、赤色で着色した商業系の建物、緑色で着色したバスシェルター等の交通施設が立地しております。

次に現況写真ですが、お手元では 4 ページをご覧ください。

画面中央には写真撮影方向を示したキープラン、キープランの周囲に左上の A から H まで、それぞれの方向の写真を表示しております。写真及びキープランに、赤線で表示した部分が申請地の境界線、青色で表示した部分が申請建物の位置でございます。写真 A、B、H は西側の駐車場から申請地を見た様子、写真 C から F は東側のバスロータリーから申請地及び周囲を見た様子、写真 G は南側イオンモールから申請地を見た様子です。

次に建築計画概要・配置図ですが、お手元では 5 ページをご覧ください。

画面中央に配置図、上部に計画概要を表示しております。画面上部施設概要をご覧ください。申請建物の建築面積は、796.81 平方メートル、延べ面積は、905.25 平方メートル、構造は、鉄骨造、階数は、2 階でございます。

画面中央、配置図をご覧ください。

赤枠で表示したところが申請地で、青色で着色したところが建築基準法の対象となる申請建物でございます。申請建物は、駅事務室、旅客便所等のある駅舎、電気室、清掃員詰所、倉庫等のある設備棟、塵芥置場の 3 棟でございます。なお、駅舎は、建築基準法の定義上駅舎のラチ内コンコース等を建築物としないことから着色部分が飛び地となっておりますが、一体の建築物でございます。地区計画で制限される壁面の位置についてですが、緑色の一点鎖線は、隣地境界線から 5 メートルの位置を示した線で、この線から隣地境界線までの範囲内に外壁や柱を設けることを制限するものでございます。

本申請においては、設備棟の緑色のハッチング部分が抵触しております。

次に、平面図ですが、お手元では 6 ページをご覧ください。

青色で着色した部分が申請建物です。先ほど説明しました通り、緑色一点鎖線で表示した線が壁面位置の制限範囲であり、緑色ハッチング部分が制限に抵触する部分でございます。

次に、2階平面図、屋根伏図ですが、お手元では7ページをご覧ください。

図面上側が屋根伏図、下側が2階平面図でございます。図面下側2階平面図をご覧ください。青色で着色した部分が申請建物で、2階建てとなっているのは設備棟のみです。緑色一点鎖線で表示した線が壁面位置の制限範囲であり、緑色ハッチング部分が制限に抵触する部分でございます。

次に、部分平面図ですが、お手元では8ページをご覧ください。

壁面制限に抵触する部分を拡大した図でございます。図面上側が2階平面図、下側が1階平面図でございます。緑色一点鎖線で表示した線が壁面位置の制限範囲であり、緑色ハッチング部分が制限に抵触する部分でございます。抵触部分は設備棟で、抵触部分の隣地境界線から外壁面までの最短距離は、3.494メートルで、1.5メートル程抵触しております。駅舎の用途上、線路付近に建物を設置する必要がありますが、設備棟の画面上側については、ハッチングで示した高架橋及び黒い四角で示した高架橋柱があり、高架下には、その高さ、幅から駅舎の用途上必要な規模の電気室、倉庫等を配置することが難しく、また、南北に細長い敷地の形状をしていることから、建物の一部が壁面制限に抵触しているもので、用途上やむを得ないものでございます。

次に、立面図です。お手元では9ページをご覧ください。

画面上側が南側立面図、下側が駅舎の西側立面図でございます。画面上側の南側立面図ですが、左側の建物が設備棟、右側の建物が駅舎でございます。設備棟の最高の高さは10.35メートル、駅舎の最高の高さは10.46メートルでございます。

10ページをご覧ください。

画面上側が設備棟の立面図、下側が塵芥置場の立面図でございます。設備棟の東側立面図に緑色の一点鎖線で表示した線から隣地境界線間が壁面位置の制限範囲であり、緑色ハッチングで図示した部分が制限に抵触しております。塵芥置場の最高の高さは3.09メートルでございます。

次に断面図です。お手元では11ページをご覧ください。

画面右下に断面位置を示したキープランを表示しておりますが、画面上側及び中央は駅舎の断面図、下側は設備棟の断面図でございます。

(2) 質疑意見等

岡田委員 壁面位置の制限ラインのところ、延焼の恐れのある部分という表記がありますが、どのように関わるのでしょうか。

- 豊田課長 延焼の恐れのある部分は、隣地境界線から、1階部分であれば3m、2階以上部分であれば5mの範囲を指し、防火地域等に築造される建築物がこの範囲にかかると、防火構造上の制限がかかるというものです。
今回の壁面後退線と関連するものではありません。
- 藤田委員 壁面位置が制限を受ける隣地境界線から5mの範囲が、申請建築物南西面の半ばまでとなっている理由は何でしょうか。
- 内山主査 制限を受けるのは隣地境界線から5mの範囲とされており、道路境界線から制限は発生しない為です。
- 下川委員 これまでに同様の事例はあるでしょうか。
- 内山主査 幕張新都心中心地区になりますが、幕張メッセ前のバスシェルターへの許可があります。
- 森岡会長 千葉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第8条第1項と建築基準法との関係性を確認したいのですが。
- 浜田部長 建築基準法第68条の2において、市町村は、都市計画法に基づいて定められた地区計画内の建築物に対して、条例で制限を定めることができるとされており、本条例は、その制限の中で、壁面の位置の制限を設けております。