

令和3年度第3回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和3年6月18日(金) 午後2時00分～午後2時45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、永井委員、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：保科課長、内山主査

建築情報相談課：千葉課長、野口主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 三田課長、(書記) 中野主査

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 建築基準法第48条第13項ただし書の許可の同意について

イ 建築基準法第48条第13項ただし書の許可の同意について

ウ 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 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3年度第2回建築審査会で審議した、議案第1号及び議案第2号は5月26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3年7月16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3年8月20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48条第13項ただし書の許可の同意について

(包括同意基準適合)

用途地域の特例

自動車販売店舗、自動車修理工場の新築

【議案第2号】

建築基準法第48条第13項ただし書の許可の同意について

(包括同意基準適合)

用途地域の特例

自動車販売店舗、自動車修理工場の新築

(1) 建築指導課説明

議案第1号、第2号はいずれも、蘇我副都心臨海地区内の敷地において、建築基準法第48条許可、いわゆる「建築物の用途許可」の申請に関する案件でございます。同じ事業者が、隣接する敷地で「自動車販売店舗・自動車修理工場」を新築するものであり、関連があることから一括してご説明をさせていただきます。

議案書は、議案ごとに1枚ずつございますが、議案第1号、第2号ともに「1 該当条項」は「建築基準法第48条第13項ただし書き」、以下記載のとおりとなり

ます。また、「11 その他」といたしまして、公聴会を令和3年5月31日に開催しましたが、利害関係者、利害関係者以外の出席はありませんでした。

本申請地は、JFE スチールの製鉄工場として使われていた場所で、工業専用地域のため「物品販売業を営む店舗」が建てられません。しかし、現在は工場がなくなり、跡地の段階的な土地利用転換を図るため地区計画をかけ、将来の用途地域の変更を予定しております。この地区計画により、「物品販売業を営む店舗」の建築を可能としていることから、許可を取得しようとするものであり、建築審査会の同意を求めるものであります。

なお、本2案件は「包括同意基準」に適合した案件でございます。

包括同意基準については、お手元のファイル「建築審査会関係規定集」②-6にございますのであわせてご覧ください。計画のご説明に入ります前に、蘇我副都心臨海地区の地区計画について概要をご説明したいと思います。

スクリーンをご覧ください。お手元では最初のページ、地区計画計画図です。青枠で囲っている範囲が地区計画及び再開発等促進区の区域で、色が塗られている部分が地区整備計画の定められている区域、今回、ご審議いただきます議案第1号、第2号の申請地は、画面右上の黄色のCゾーンに位置しています。再開発等促進区は工場跡地などのまとまった低・未利用地の土地利用転換を誘導するために定める区域です。

続いて、蘇我副都心臨海地区地区計画の抜粋ですが、お手元では2ページをご覧ください。当該地区計画の土地利用に関する基本方針で、Cゾーンは居住機能、スポーツ交流機能、商業機能等を誘導することとしております。また、建築物の用途の制限において、「物品販売業を営む店舗」、「作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場」を建築可能としております。

議案第1号、議案第2号ともに用途は「自動車販売店舗」「自動車修理工場」と、地区計画上建築可能な用途です。

続いて、建築基準法の抜粋ですが、お手元では3ページをご覧ください。建築基準法第48条第13項において、工業専用地域内では「物品販売業を営む店舗」、つまり本申請の「自動車販売店舗」は建築してはならないとなっております。再開発等促進区が定められた地区計画区域内にある本申請については、建築基準法第68条の3第6項の規定を適用した第48条第13項ただし書きにより、特定行政庁が「地区計画の土地利用の基本方針に適合し、地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」と認めて許可した場合、工業専用地域において「自動車販売店舗」の建築が可能となります。自動車販売店舗は、「Cゾーンに商業機能を配置する」という「地区計画の基本方針」に適合し、かつ「Cゾーンで立地を促進することで利便の増進を図

ろうとする商業業務施設」であることから、「地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」と認められるものでございます。

ここから計画の説明に入ります。

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、4ページ目の案内図です。申請地は、画面下側の赤枠でお示ししている2つの箇所、西側が議案第1号メルセデスベンツ千葉中央、東側が議案第2号千葉マツダそが店でございます。いずれも画面右上のJR蘇我駅から直線距離で南西へ約1キロメートルの位置です。議案第1号、第2号はともにこれまで市内で整備工場を併設した自動車販売店舗を営業してきたところ、「既存店舗が手狭であったこと」や「老朽化していること」、「販売車種の多様化」への対応のため、当該位置に出店が計画されたものでございます。

用途地域ですが、お手元では5ページをご覧ください。赤枠で表示したところが申請地です。現在の用途地域は「工業専用地域」で、「準防火地域」の指定がある、「蘇我副都心臨海地区地区計画」の区域内でございます。

次に周辺土地利用現況ですが、お手元では6ページをご覧ください。赤枠で表示したところが2つの申請地です。周囲の状況ですが、申請地北側は、ジェフユナイテッド市原・千葉のトレーニング場であるユナイテッドパーク、西側及び南側は蘇我スポーツ公園、東側はJFEスチールの倉庫が立地しております。

現況写真ですが、お手元では7ページをご覧ください。ここからは、議案第1号「メルセデスベンツ千葉中央」から、議案ごとにご説明いたします。画面中央には写真撮影方向を示したキープラン、キープランの上下にはAからG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ているのは申請地の境界、青線は建物を示したものです。画面上段の写真A、写真Bは申請地とジェフのトレーニング場との境界をみた様子、右上写真Dは申請地南側歩道から敷地を見た様子、左下写真Eは議案第1号のベンツと議案第2号のマツダとの境界をみた様子、右下写真Gは敷地北側から申請地を見た様子です。

次に、配置図・計画概要ですが、お手元では8ページをご覧ください。右上計画概要をご覧ください。申請建物の建築面積は、1872.91平方メートル、延べ面積は、1769.85平方メートル、構造は鉄骨造、階数は1階建てでございます。

配置図をご覧ください。画面左上が真北でございます。申請地は赤枠で表示したところで申請建物は1棟です。敷地出入口は、敷地南側に黒の三角矢印で図示した場所に設けられております。

次に、平面図ですが、お手元では9ページをご覧ください。向きが変わりまして、画面左下が真北でございます。画面右側のY1通りからY4通りまでが自動車販

売店舗、Y4通りから左側が自動車修理工場です。店舗は主に、ショールーム、商談スペース、事務所などで構成されており、面積は988.41平方メートルです。自動車修理工場の作業場面積は298.20平方メートルで300平方メートル以下となっており地区計画上の制限を満たしております。画面右側、赤色の敷地境界線から1メートルに点線が表記されておりますが、地区計画において定められた壁面制限のラインでございます。壁面後退の範囲に建物の壁・柱はかからず、制限を満たしております。建物出入口は三角矢印でお示ししております。

次に、立面図です。お手元では10ページをご覧ください。上の図が南側立面図、下の図が東側立面図でございます。最高高さは、7.5メートルでございます。続いて、お手元では11ページをご覧ください。上の図が西側立面図、下の図が北側立面図でございます。

続きまして、議案第2号「千葉マツダそが店」です。現況写真ですが、お手元では12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、キープランの上下には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ているのは申請地の境界、青線は建物を示したものです。画面上段写真Bは議案第1号のベンツとの境界をみた様子、その右隣り写真C、Dは申請地南側歩道から申請地を見た様子、下段写真Gは申請地東側の隣地境界を見た様子、右下写真Hは敷地北側から申請地を見た様子です。

次に、配置図・計画概要ですが、お手元では13ページをご覧ください。画面右側計画概要をご覧ください。申請建物の建築面積・延べ面積は、1399.54平方メートル、構造は鉄骨造、階数は1階建てでございます。配置図をご覧ください。画面右上が真北でございます。申請地は赤枠で表示したところで申請建物は1棟です。敷地出入口は、敷地南西側に黒の三角矢印で図示した場所に設けられております。

次に、平面図ですが、お手元では14ページをご覧ください。画面左側の①通りから③通りまでが自動車販売店舗、③通りから右側が自動車修理工場です。店舗は主に、ショールーム、商談スペース、事務所などで構成されており、面積は782.81平方メートルです。自動車修理工場の作業場面積は292.11平方メートルで300平方メートル以下となっており地区計画上の制限を満たしております。画面左側及び右下、赤色の敷地境界線から1メートルの点線は、地区計画において定められた壁面制限のラインです。壁面後退の範囲に建物の壁・柱はかからず、制限を満たしております。建物出入口は三角矢印でお示ししております。

次に、立面図です。お手元では15ページをご覧ください。画面上から、南西側立面図、北西側立面図、北東側立面図、南東側立面図です。最高高さは、7メートルでございます。

次に包括同意基準適合表ですが、お手元では16ページをご覧ください。(1)蘇我副都心臨海地区地区計画に適合するものであること、(2)蘇我副都心臨海地区の地区整備計画が定められている地区内に過半以上の敷地が存するものであること、(1)(2)の全ての包括同意基準に議案第1号、議案第2号共に適合しております。

以上のことから、「地区計画の土地利用に関する基本方針に適合し、地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」と認められるため、許可したく同意を求めるものでございます。

(2) 質疑意見等

岡田委員 自動車販売店舗について、地区計画上は物品販売業を営む店舗として建築が認められているということでしょうか。また、床面積の制限はないのでしょうか。

保科課長 その通りです。床面積の制限もありません。

岡田委員 自動車販売店舗に付随する自動車修理工場も、床面積が300㎡以下なので、地区計画上、建築が認められているということでしょうか。

保科課長 地区計画及び用途地域上、可能となっています。

岡田委員 今回の審議対象となる部分を詳細に教えてください。

保科課長 物品販売業を営む店舗は、地区計画上は建築が認められていますが、用途地域上では建築が認められていない為、今回、用途地域の特例について許可したく同意を求めるものです。

鈴木委員 建築基準法第48条第13項ただし書では、特定行政庁が許可した場合においてはこの限りではない、とされていますが、建築審査会の同意を求める理由を教えてください。

保科課長 建築基準法第48条第15項において、特定行政庁が許可するにあたっては建築審査会の同意を得ること、とされている為です。

岡田委員 工業専用地域とされている場所に、地区計画をかけ土地利用転換を図るのでなく、用途地域を見直した方が良いのではないのでしょうか。

浜田部長 該当する地域の一部に工場が残っており、用途地域の見直しが難しい為、過渡的に、用途地域上に地区計画をかけ、段階的に土地利用転換を進めているところです。

岡田委員 残っている工場の移転等の具体的な見込みはあるのでしょうか。

浜田部長 現時点では、明確な見込みはありません。

岡田委員 一部工場が残っている場所以外の地域について、用途地域を段階的に見直すことは難しいのでしょうか。

浜田部長 都市計画上、全体的に見直すこととなりますので、段階的に見直していくのは難しい状況です。

岡田委員 用途地域の見直しであれば都市計画審議会等の案件になるかと思いますが、意見として段階的に用途地域を見直すことも考えてほしいと思います。

浜田部長 いただいたご意見については、都市計画部局にお伝えいたします。

下川委員 申請者と自動車会社との関係を教えてください。

保科課長 自動車会社の正規代理店が作る持ち株会社が今回の申請者になります。

【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

(包括同意基準2-1に適合)

敷地等と道路との関係の特例

事務所、倉庫業を営まない倉庫、工場の新築

(1) 建築情報相談課説明

議案第3号は、建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。該当条項は、「建築基準法第43条第2項第2号」です。申請者以下は議案書に記載のとおりです。本案件は包括同意基準2-1に適合するものです。

始めに「位置図」ですが、スクリーンと併せて、お手元のパソコンの資料1ページをご覧ください。計画敷地は、JR京葉線「千葉みなと駅」より南東へ約1.4kmの赤線で囲まれた場所で、黄色で塗られた部分が今回ご審議いただく通路です。赤い丸印は消火栓の位置を示しております。

次に、2ページをご覧ください。現況図兼計画図」です。赤い線で囲まれた場所が計画敷地です。計画建物は、鉄骨造3階建ての事務所、倉庫、工場を建築するものです。黒三角の印は、建築物の出入口を示しています。

次に同じページで法第43条のただし書きの経過につきまして説明いたします。最近では図面の上方に位置する図の敷地で令和2年に事務所の建築の際、建築審査会の同意を得て許可しております。その他、図、図、図においてそれぞれ記載された年に事務所・倉庫、事務所・工場、店舗を建築する際、同様に許可しております。

次に、3ページをご覧ください。鉄骨造3階建ての事務所、倉庫、工場の平面図です。図の右上側が北となります。図面左下が1階平面図で、図面左上が2階平面図です。図面右下が3階平面図で、図面右上が屋上平面図です。延べ面積は2,218.51㎡です。

次に、4ページをご覧ください。立面図です。左上の図は西側立面図で、右上の図は南側立面図です。左下の図は北側立面図で、右下の図は東側立面図です。高さは14.98mです。

次に、包括同意基準2の1に適合するチェックシートを、ご覧ください。(1)の欄、道は千葉県港湾事務所が管理しています港湾道路で幅員が16.0mあります。通行等に関して協議が済んでいます。(2)の欄、建物用途は事務所、倉庫、工場で、延べ面積は2,218.51㎡です。倉庫部分の延べ面積は587.94㎡です。

(2) 質疑意見等

なし

【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

(包括同意基準2-3に適合)

敷地等と道路との関係の特例

一戸建ての住宅の新築

(1) 建築情報相談課説明

議案第4号は、建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。該当条項は、「建築基準法第43条第2項第2号」です。申請者以下は議案書に記載のとおりです。本案件は包括同意基準2-3に適合するものです。

始めに「位置図」ですが、お手元のパソコンの資料1ページをご覧ください。計画敷地は、京成千原線「大森台駅」より北東へ約1.2km、案内図では、「千葉市立仁戸名小学校」から北西に約300mに位置する赤線で囲まれた場所で、黄色で塗られた部分が今回ご審議いただく通路です。赤い丸印は消火栓の位置を示しております。

次にスクリーンと併せてパソコンの資料2ページをご覧ください。「現況図兼計画図」です。図の左上側が北となります。計画敷地は赤線で囲んだ場所で、計画建物は、木造2階建て一戸建ての住宅を建築するものです。黒三角は玄関の位置を示しています。黄色で塗られた部分が通路で、現況の幅員は4.0mで、延長長さは23.917m

です。通路部分はアスファルト舗装がされており、雨水排水は通路のU字溝に、汚水排水は公共下水管に接続する計画となっております。

法第43条のただし書きの経過につきましては、通路沿いの図と記載された敷地において、記載された年に一戸建て住宅建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。また、㊸～㊾と記載された敷地において、同じく一戸建て住宅建築の際、建築主事のただし書きの扱いにて確認をしております。

次に、資料3ページの「包括同意基準2の3に適合するチェックシート」をご覧ください。(1)イの欄、通路の現況幅員は4.0mあります。ウの欄、通路の延長は23.917mで、60m以内です。オの欄、通路部分の権利者より通行の承諾が得られております。(5)敷地面積は208.98㎡です。その他、適合表に記載のとおりです。以上のように本案件は、包括同意基準の2の3に適合しています。

道路位置指定につきましては、隅切りの設置の協力等が得られないため指定を受けることができませんでした。

(2) 質疑意見等

下川委員 申請敷地周辺で、建築主事のただし書の扱いにて確認をしている敷地が多く見られますが、段階的に造成されている等の経緯があるのでしょうか。

野口主査 造成等の経緯の詳細は確認できていませんが、昭和40年前半から昭和60年前半にかけて、集中的に建築されたことを確認しています。

下川委員 申請通路の延長は通り抜けできるような状況なのでしょうか。

千葉課長 北側の市道へ通り抜けられるようになっています。

下川委員 申請通路は、延長部分含めて同一の方が所有しているのでしょうか。

野口主査 その通りです。