

令和4年度第2回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和4年6月17日(金) 午後2時00分～午後4時30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、松浦委員、山崎委員、岡田委員、星委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築部：浜田部長

建築情報相談課：千葉課長、堀部主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 三田課長、(書記) 中野主査、松本主任技師

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43条第2項第2号の許可の同意について

イ 議案第2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

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

※非公開の議案

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

オ 議案第5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

カ 議案第6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4年度第1回建築審査会で審議した、議案第1号と議案第2号は5月26日付け、議案第3号から議案第7号までの5議案は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。

オ 議案第5号

「同意」と決定した。

カ 議案第6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、7月15日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、8月19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43条第2項第2号の許可の同意について
敷地等と道路との関係の特例
(包括同意基準2-1に適合)
空港パイプライン(バルブ操作室)の新築

(1) 建築情報相談課説明

この案件は、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。なお、本申請につきましては、議案書の「11 その他」に記載のとおり、平成30年度に建築審査会の同意を頂き、現在、工事を進めているところでありますが、計画の見直しがあったことから、計画敷地を縮小して、再度、申請があったものです。

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、位置図左下の千葉市立朝日ヶ丘小学校から北に400m、京葉道路の北側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お手元のパソコンの資料2ページをご覧ください。「現況図兼計画図」です。赤い点線で囲まれた場所が平成30年度に申請があった敷地であり、赤い実線で囲まれた場所が、今回の計画敷地です。敷地形状の変更の理由ですが、平成30年度には、造成工事を行う範囲も敷地に含め、許可申請がありましたが、造成工事の完了は令和7年度を予定しており、計画建物であるバルブ操作室は、早急に共用を開始する必要があることから、建物周囲の造成工事が必要のない範囲を計画敷地として、敷地を変更するものです。

計画建物は、既設の管理棟に隣接する「新設・バルブ操作室」と記載のある建物であり、建物の内容については前回の申請時から変更はありません。

当該施設は、千葉港から成田国際空港へ航空機の燃料を送るための空港パイプライン施設で、計画敷地の西側の空地では、燃料の送油能力を増やし航空需要の増加等に対応するためのポンプの新設が計画されています。計画建物は、今後、このポンプを新設しパイプラインを切り回す際に必要となる送油管を遮断するバルブの操作室を増築するもので、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地下1階の建物で、入口は地上部に位置する建物の天井の蓋を空けて梯子で地下に降りる構造となっています。黄色で塗られた部分が通路で、現況の幅員は4.05m～6.4m、延長長さは392.0mです。

法第43条ただし書きの経過につきましては、昭和56年の管理棟新築時の資料等からは確認することができませんでした。

次に、資料3ページの包括同意基準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、通路は、法定外道路条例により指定された、千葉市が管理する道路、いわゆる「条例指定道路」畑町2号線であり、管理者と協議が終了しております。また、敷地が通路に接する長さは12mです。(2) の欄、計画建物は、特殊建築物又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物には該当しません。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1に適合しています。議案第1号の説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(2) 質疑意見等

松浦委員 市街地調整区域であるが、この施設は建てても問題はないでしょうか。

堀部主査 問題ありません。公益上必要な建築物であるので、開発許可が不要であることを宅地課に確認しています。

松浦委員 通路の幅員が4m程度ですが、大型車両が通行するのに支障はありますか。

堀部主査 定期的にメンテナンス担当者が巡回する程度なので、大型車両の通行はなく、支障はないと考えています。

山崎委員：現況図兼計画図で、赤い点線で囲まれている計画敷地と黄色で塗られている通路との間に白い部分があるが、この部分はどのような場所なのでしょうか。

堀部主査：その部分は、条例指定道路の区域内ではありますが、アスファルト舗装がされていないことから審査対象通路からは除いております。

【議案第2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

敷地等と道路との関係の特例

(包括同意基準2-3に適合)

一戸建ての住宅の新築

(1) 建築情報相談課説明

議案第2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、JR外房線「鎌取駅」より西へ約3.1km、案内図では、生実池から南東に約200m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。

計画敷地は赤線で囲んだ場所で、計画建物は、木造2階建ての一戸建て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、延長長さは22.915mです。通路部分は砂利敷き一部アスファルト舗装がされており、雨水排水は浸透柵にて処理のうえオーバーフロー分を通路のU字溝に、また、汚水排水は公共下水管に放流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[A]と記載された敷地において、記載された年に一戸建ての住宅を建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。

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22.915m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188.37㎡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。議案第2号の説明は、以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(2) 質疑意見等

なし。

【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2-3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2-3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、京成本線「八千代台駅」より南へ約2.3km、案内図では、千葉市立作新小学校から東に約100m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。計画敷地は赤線で囲んだ場所で、計画建物は、木造2階建ての一戸建て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5.0m、延長長さは34.68m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、また、汚水排水は公共下水管に放流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④～⑥と記載された敷地において、記載された年に一戸建ての住宅を建築の際、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5.0mあります。ウの欄、通路の延長は34.68m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194.14㎡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、転回広場設置の協力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。議案第3号の説明は、以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(2) 質疑意見等

岡田委員：通行承諾が得られているのは、計画敷地の東南側の審査対象通路ということですか。

堀部主査：その通りです。

岡田委員：計画建物と審査対象通路との間の通路の所有権はどうなっているのでしょうか。

堀部委員：この部分は計画敷地の一部であり、申請者が所有しています。

下川委員：計画敷地東側に駐車場があるが、そこへは審査対象通路からの延長で行くことができるのでしょうか。また、緊急車両が入ることができますか。

千葉課長：通路の終端にはブロック塀があり、車は侵入できませんが、避難の際はこのブロック塀を乗り越え、避難することができます。

松浦委員：申請敷地とFの敷地との敷地延長部分の境界は現状どうなっていますか。

堀部主査：確認申請上は、別々の敷地ですが、現地は、アスファルト舗装がされており、一体として利用が可能な状態です。

岡田委員：敷地境界の目印があるのでしょうか。

堀部主査：あります。