

令和4年度第3回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和4年7月15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、藤田委員、星委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築部：浜田部長

建築指導課：保科課長、野口主査

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

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

※非公開の議案

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2回建築審査会で審議した、議案第1号と議案第6号までの6議案は6月23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、8月19日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、9月16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44条第1項第2号の許可の同意について

道路内の建築制限の特例

公衆便所、乗務員用トイレ

(申請部分：乗務員用トイレ)の増築

(1) 建築指導課説明

本案件は、「建築基準法第44条第1項第2号」及び「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ます。

「1 該当条項」は「建築基準法第44条第1項第2号」及び「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7条第1項の規定の適用に関する第12条第1項」となります。2以下は、記載のとおりとなります。なお、「11 その他」といたしまして、千葉市道路内建築物連絡協議会より、支障がない案件として合意を頂いております。

申請理由でございますが、JR海浜幕張駅のホーム上には現在既存の乗務員用トイレが設置されていますが、改札口の新設計画に伴い、移設が必要となったため、今回の申請場所に新設するものです。計画建物は、道路内に位置することから、建築基準法第44条第1項第2号の許可申請がなされたものですが、「公益上必要な建築物で通行上支障がない」と認められることから、建築を許可してよろしいか、同意を求めます。

また、当該申請地については、最低敷地面積が定められた地区計画の区域内にあり、この規定に抵触することから、「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1項」の許可申請がなされておりますが、「公益上必要な建築物で用途上やむを得ない」と認められることから、建築を許可してよろしいか、併せて同意を求めます。

計画の説明に入る前に、乗務員トイレ新設工事の概要についてご説明させていただきます。お手元では1ページ目をご覧ください。左上写真が既存の乗務員トイレでございます。画面下の配置図に青くお示ししている部分がホームになりますが、既存の乗務員トイレは現在、黒の矢印でお示ししている箇所、海浜幕張駅の蘇我方面のホーム端に上り線、下り線共に1箇所ずつ設置されております。今後配置図右側の赤い斜線部分に、海浜幕張駅の改札口を新設する計画があることから、現在の乗務員トイレを撤去し、計画に支障のない東京方面のホーム端に乗務員トイレを新設するものでございます。東京方面のホームの端は道路上空に位置しており、乗務員トイレが建築してはならない道路内に位置することとなるため、今回申請がなされたものでございます。

次に、位置と周囲の状況ですが、お手元では、2ページ目の案内図です。計画地は、赤枠でお示ししている位置で、JR海浜幕張駅のホーム上になります。

次に用途地域ですが、お手元では3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。申請地の用途地域は「商業地域」でございます。また、防火地域、幕張新都心中心地区地区計画の区域に位置しております。

次に周辺土地利用状況図ですが、お手元では4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。申請地の周囲は主に、灰色で着色したオフィスビルと、赤色で着色した駅前広場のバス停留所などが立地しております。

次に、現況写真ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面左上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は①から⑦まで、それぞれ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、青線は申請建物を示したものです。右上の写真①は、海浜幕張駅南口の駅前広場から申請地をみた様子です。海浜幕張駅のホームは高架の工作物の上であり、計画位置は黒い丸でお示した位置になります。その下写真④、⑤は海浜幕張駅北口側から申請地を見た様子です。画面中段の写真②、③は乗務員トイレが設置されるホームの高架下の様子、右下写真⑥、⑦は乗務員トイレが設置されるホーム上の様子です。

次に、配置図ですが、お手元では6ページをご覧ください。申請建物は青色でお示した乗務員トイレです。そのほか、敷地内の高架下には公衆便所が1棟ございます。オレンジの線が道路境界線でございます。画面左下の建物概要をご覧ください。申請建物は、2つの乗務員トイレともに建築面積4.13平方メートル、延べ面積4.13平方メートル、鉄骨造、平屋建てです。

次に、お手元では7ページをご覧ください。画面右上が平面図、画面右下が各方向の立面図です。最高高さは2.89メートルでございます。

次に、お手元では8ページをご覧ください。画面左下が断面ラインです。画面左上がA断面図、右上がB断面図、右下が乗務員トイレの断面図になります。本件は、公益上必要な駅の機能の一部であり、通行上支障ない位置に設けられていることから許可したく同意を求めるものです。

また、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において、建築物の最低敷地面積は1500平方メートルに定められており、これに抵触しておりますが、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ことから併せて許可したく同意を求めるものでございます。説明は、以上でございます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

(2) 質疑意見等

下川委員 乗務員用トイレはプラットフォーム上の延長線上に設けるのでしょうか。

野口主査 はい、高架の上に設置します。

下川委員：解釈上、駅舎のホームということで建築基準法第2条第1号の建築物から除かれるものの中で読めないですか。

保科課長：建築基準法第2条第1号の規定により建築物から除かれるのは、線路敷地内の運転保安に関する施設のもの、運転に直接関係する施設という解釈です。

下川委員：運転保安に関する以外の鉄道上のものにあたり、建築基準法第2条第1号の建築物から除かれるものではないということで、建築物に該当するという事ですね、分かりました。

藤田委員：排水はどのようになっていますか。

野口主査：ホーム下部にはわせる形で駅舎側に配管を横引きするように設置する予定です。「断面図」にコメントがあり、青い点線で配管ルートが表示されているところで、ホームの床板下に沿う形で配置する計画です。

【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、千葉都市モノレール「千葉公園駅」より北東へ300m、案内図では、千葉市立椿森中学校から西に約150m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3.888mから4.0mで、将来通路を4mに拡幅する承諾が得られています。また通路の延長長さは26.31mです。通路部分はアスファルト舗装、一部、砂利敷きがされており、敷地内の雨水排水は浸透柵にて処理し、オーバーフロー分を公共下水管に放流、通路の雨水排水は、接続する建築基準法道路のL型側溝により処理し、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。また④と記載された敷地において、共同住宅を建築の際、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3.888mから4.0mであり、将来4mに拡幅する承諾が得られております。ウの欄、通路の延長は26.31mで、60m以内です。オの欄、通路及び拡幅部分の権利者より通行の承諾が得られております。(4)建築物は、外壁・軒裏を防火構造、延焼の恐れのある部分の開口部を防火設備としております。(5)敷地面積は209.43㎡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

下川委員：現況図兼計画図で④敷地の共同住宅ですが包括同意基準適合表の(2)だと100㎡以下でないといけないので、この建物は将来、包括同意基準に合うのですか。また、100㎡を超えていた場合は包括同意基準に合わないわけなので、将来同規模の建物は建てられないのでしょうか。

千葉課長：基本的に包括同意基準に適合するように指導します。また、適合しない場合は、個別案件として対応します。

【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2-3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、JR内房線「本千葉駅」より南東へ約1.5km、案内図では、千葉市立末広中学校から東に約700m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44.80mです。通路部分はアスファルト舗装がされており、通路の雨水排水は通路のU字溝に、敷地内の雨水排水は浸透桝にて処理し、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、⑤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4.0mあります。ウの欄、通路の延長は44.80m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172.43㎡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

松浦委員：現況図兼計画図で、計画敷地南側の敷地延長部分と、計画敷地の敷地延長部分は一体になっているのですか。

堀部主査：一体となっております。土地所有者が同一で、現状一つの敷地を二つに分けて計画しており、今回の審査対象通路から接道する敷地と計画敷地南側の2項道路から接道する敷地となっておりますが、敷地延長部分については中間にフェンスを設けずに一体の空間として利用できるよう計画されています。

下川委員：鉄骨造2階建てと鉄骨造3階建ての共同住宅があるが、審査対象通路を使わないと出入りができないのですか。

堀部主査：3階建ての共同住宅の方は、南側の2項道路に接道しており、審査対象通路からの出入りはありません。鉄骨造2階建ての共同住宅の方は審査対象通路から出入りしています。

千葉課長：鉄骨造2階建ての共同住宅を建て替えの際には、包括同意基準に適合するよう、延べ面積が100㎡以内になるように指導いたします。

【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
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、JR総武線「稲毛駅」より北へ約1.7km、案内図では、「東関東自動車道」から東側に約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4.082m～4.492mで、延長長さは42.85mです。通路部分はアスファルト舗装がされており、通路の雨水排水は、通路のU字溝に、敷地内の雨水排水は浸透枳にて処理し、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。また、①～③と記載された敷地において、同じく一戸建て住宅を建築の際、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。イの欄、通路の現況幅員は4.082m～4.492mあります。ウの欄、通路の延長は42.85m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198.33㎡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。道路位置指定の検討につきましては、隅切り、転回広場の設置について、協力が得られないため、指定を受けることができません

んでした。議案第4号の説明は、以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

(2) 質疑意見等

松浦委員：位置図と現況図兼計画図によると、審査対象通路の西側と南側に通路の形状が確認できますが、この部分の取り扱いはどうなっていますか。

堀部主査：南側については建築基準法43条のただし書き通路として扱った経緯があります。また、西側は、通路形態にはなっていますが法人一社が所有しており、過去にただし書き通路として扱った経緯はありません。

松浦委員：審査対象通路に隅切りの形状が確認できますが、道路位置指定の指定を受けることができなかつたのはなぜでしょうか。

堀部主査：現況、隅切りはあるのですが道路位置指定の基準を満たすものではなく、寸法が足りないためです。

千葉課長：道路位置指定を入れるには両側に隅切りが必要になってくるので、地権者の協力がないとできません。また、幅員4mの場合、35m以内ごとに転回広場が必要ですが、これについても他の地権者の協力がないとできません。

松浦委員：計画敷地の南側からの通路を審査対象通路として扱うことはできないのですか。

堀部主査：前回、**A**敷地においては南側からの通路を審査対象通路としておりましたが、本案件においては、同様に南側を選択すると、通路延長が60mを超えてしまうため、北側の通路を選択したと聞いております。