

令和4年度第4回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和4年8月19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、星委員、山崎委員、岡田委員、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築指導課：野口主査、保科課長

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48条第5項ただし書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

※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

(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3回建築審査会で審議した、議案第1号から議案第4号までの4議案は7月21日付け、議案第5号は8月4日付け、議案第6号は7月21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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、9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、10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48条第5項ただし書の許可の同意について
用途地域の特例
自動車販売店舗、自動車修理工場、自動車車庫の新築

(1) 建築指導課説明

この案件は、建築基準法第48条第15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48条第5項ただし書、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4年7月29日に開催しましたが、利害関係者の出席はございませんでした。申請理由でございますが、本案件は、第一種住居地域において、「住居の環境を害するおそれがない」と認められる自動車販売店舗、自動車修理工場及び自動車車庫を新築するものです。

今回の計画は、緑区あすみが丘3丁目にある既存店舗の作業スペースが足りない状況であったことから、顧客の要望に応え、より良いサービスを提供するため、当該申請敷地において移転新築するものでございます。しかしながら、本計画建物が第一種住居地域で認められない「原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの」であるため、建築基準法第48条第5項ただし書の規定による許可申請がなれさ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。画面上側が真北でございます。申請地は、JR 土気駅から南東へ約 800 メートルに位置し、越智町土気町線沿いの赤枠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。画面中央の赤枠で、表示したところが申請地です。申請地の用途地域は黄色でお示した「第一種住居地域」です。また、高さ制限 20 メートルの「第一種高度地区」の指定と、「土気東地区地区計画」の指定があります。

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。赤色の斜線で表示している部分が申請地です。申請地の周囲の建物ですが、敷地南側には黄色で着色した住宅が立地しており、敷地北側の越智町土気町線沿いには赤色で着色した商業系建物が立地しております。

次に現況写真です。お手元では 4 ページをご覧ください。敷地周囲から、申請地を見た様子です。画面中央の図には写真撮影方向を示したキープラン、画面左右にキープランで示したそれぞれの方向の写真を表示しております。左上写真 A、右上写真 D、右中段写真 E は敷地北側道路から申請地を見た様子、左中段写真 B、左下写真 C は敷地南側道路から申請地を見た様子、右下写真 F は敷地東側の隣地から申請地を見た様子です。

次に、配置図・建築計画概要ですが、お手元では 5 ページをご覧ください。画面右下建築計画概要をご覧ください。申請建物の建築面積は、2,098.83 平方メートル、延べ面積は、2,219.36 平方メートル、構造は、鉄骨造でございます。

配置図をご覧ください。申請地は赤枠で表示したところで、申請建物は画面左側の 2 階建ての事務所棟と、画面右側の平屋建ての車庫棟の 2 棟です。

次に、1 階平面図です。お手元では 6 ページをご覧ください。敷地出入口は申請地北側の黒三角でお示した位置です。また、画面右上に「急速充電用駐車場」がありますが、この急速充電用駐車場は誰でも使用できるもので、急速充電用駐車場から店舗側への出入りは基本的にはございません。画面左側の事務所棟についてですが、画面上側が物品販売業を営む店舗で、ラウンジや商談ブース、事務室などがございます。画面下側に自動車修理工場があり、自動車修理工場の作業場は水色で着色した部分で、面積は 289.10 平方メートルでございます。整備車両は管理用シャッターと記載された入口から作業場等に搬入します。画面右側の車庫棟についてですが、新車、試乗車駐車場となっております。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。2 階には納車室やスタッフ用の食堂やロッカー室がございます。

次に立面図です。お手元では8ページをご覧ください。左上が事務所棟の西立面図です。事務所棟の最高高さは7.4メートルです。右上が事務所棟の東立面図になります。画面中段左側が車庫棟の東立面図です。車庫棟の最高高さは6.95メートルです。続いて、中段右側が事務所棟と車庫棟の北立面図、画面左下が事務所棟と車庫棟の南立面図、右下が車庫棟の西立面図でございます。

次に、断面図です。お手元では9ページをご覧ください。断面位置は画面右下にお示ししております。左上が事務所棟のA断面図、右上がB断面図、画面中段左側が事務所棟と車庫棟のC断面図、画面中段右側が車庫棟のD断面図、左下が事務所棟のE断面図でございます。

次に、10ページ、「環境配慮図1」をご覧ください。画面左上記載の、【交通】についてですが、敷地の出入口は見通しがきく広さをとり、出庫の際はスタッフが誘導をいたします。画面右上、右下記載の【緑化】についてですが、緑のハッチがかかっている道路境界沿いに緑地帯を設けます。画面中央、【駐車場】についてですが、お客様駐車場10台、整備車両駐車場30台の計40台の駐車場を確保しております。続いて、【騒音対策】についてですが、自動車修理工場の南側の道路境界と敷地境界沿いには開口部を設けていません。整備場入口には管理用シャッターと高速シートシャッターを2重に設置しており常時閉鎖状態となります。また、作業に使用する機器類は全て低騒音型としております。【振動対策】についてですが、整備工場は板金塗装は行わず、法定点検、車検一般整備が業務の中心となりますので、振動は発生しません。【臭気】についてですが、整備工場は板金塗装は行わない為、塗料、シンナー等の臭気は発生しません。廃棄物はシャッターで閉鎖できる専用の廃棄物置場に保管します。【排水処理】についてですが、整備工場・洗車場などからの雑排水は全て油水分離槽を経由して油分を除去した上で下水道に排水します。また、雨水は市の基準を満たす雨水抑制施設を設置します。

続いて、11ページ、「環境配慮図2」をご覧ください。【騒音対策】ですが、空調室外機は四方を外壁に囲まれた室外機置場に設置しております。また、整備場排煙窓は外周に面する外壁に設けず、作業中は開放しません。以上のことから、住居の環境を害するおそれが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。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

岡田委員：この自動車販売店舗の営業時間は何時でしょうか。

野口主査：9時30分から18時20分です。

下川委員：この計画予定地沿線に店舗が並んでいるが、他にどの程度の許可物件がありますか。

野口主査：今回の自動車修理工場と同類の許可物件が2件あります。

下川委員：その2件と規模は同じですか。

野口主査：うち1件が作業場面積280平方メートル程度であり、本件と同規模の作業場になります。

森岡会長：建築審査会規定集の④にある「用途地域による建築物の用途制限の概要」で許可にかかる今回の建築物の用途はどこに該当するのでしょうか。

野口主査：「自動車修理工場」に該当します。

森岡会長：今回の自動車販売店舗と自動車車庫は「自動車修理工場」に入りますか。

野口主査：入りません。

森岡会長：自動車販売店舗と自動車車庫は計画敷地の全体の面積に含まれますか。

野口主査：自動車販売店舗、自動車修理工場、自動車車庫全て合計した延べ面積が、敷地の全体の延べ面積2,219.36平方メートルになります。

藤田委員：配置兼屋根伏図で、申請敷地南側に住宅が多数存在していて、住宅の北側に申請敷地の駐車場ができる予定になっていますが、排気ガス等の対策は何かありますか。

野口主査：対策として申請敷地南側には出入口を設けていません。周辺住民の意見を踏まえ、通気に配慮した目隠しフェンスの設置もする予定です。

藤田委員：公聴会では利害関係者がいなかったようですが、住民から承諾は得たのでしょうか。

野口主査：公聴会とは別に、個別に事前説明を実施しており、反対意見はない旨確認しています。

藤田委員：住民の希望に対するフェンスを設置する予定だということですね。

野口主査：はい。そこはお客様が利用する駐車場ではなく整備車両置き場となっており、車両が頻繁に出入りするという事はありません。

岡田委員：環境配慮図（1）で、騒音対策として管理用シャッターと高速シートシャッターを2重に設置するとありますが、これは常時閉鎖状態なのか、車両の出入りのつどシャッターは開け閉めするのでしょうか。

野口主査：基本的には常時閉鎖状態で、車両が出入りするときだけ開け閉めをします。

岡田委員：発生する騒音も基準値以下でよろしいですか。

野口主査：はい、そうです。

【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

(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、京成千原線「大森台駅」より北東へ2.4km、案内図では、千葉市立仁戸名小学校から北東に約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4.490mから4.510m、通路の延長は52.82m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、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、④～⑥と記載された敷地において、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4.490mから4.510mあります。ウの欄、通路の延長は52.82mで、60m以内です。オの欄、通路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114.05㎡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、申請地北東側のC敷地は昭和57年に建築主事のただし書きにより建築された後、建物は解体されて、現在では更地になっているのですか。

堀部主査：その通りです。