

令和4年度第5回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和4年9月16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、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項の適用に関する第12条第1項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

キ 議案第7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4回建築審査会でご審議いただきました、議案第1号は8月22日付け、議案第2号と議案第3号は8月23日付けで許可した旨の報告が特定行政庁からありました。

(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

「継続審議」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。

キ 議案第7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、10月21日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、11月18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制限の特例
小学校（申請部分：昇降机上屋）の増築

(1) 建築指導課説明

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、「建築物の高さの限度が10メートルと定められている第一種低層住居専用地域」にあって、「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上屋」を増築するものです。千葉市立平山小学校では、在学中の障害を持つ児童が安全かつ円滑に学校施設を利用できるようにするため、エレベータの設置を計画しております。本小学校では、昭和48年4月、高さ15.85メートルの校舎が完成し、現在も使用しております。完成当時の用途地域は、「住居地域」でしたが、昭和48年5月25日に「第一種住居専用地域」に指定され、高さ規制が10メートル以下となり、既存の校舎は「既存不適格」となっております。そのため、その後の増築を行う場合は、特例許可が必要となっており、今回のエレベータ上屋の増築にあたり、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、JR鎌取駅から北側に約400メートルに位置した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、水色でお示した「第一種低層住居専用地域」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。敷地北側と南側には黄色やオレンジで着色した住宅や共同住宅がございます。また、敷地西側には工業系建物、東側には商業系建物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。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部分でございます。画面左手の写真AからDは敷地西側道路から申請地を見た様子、右下写真E、Fは敷地東側道路から申請地を見た様子、右上写真Gは申請部分のエレベータの位置をみた様子です。

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。画面左上に建築計画概要、画面右側に配置図をお示ししております。画面左上、建築計画概要をご覧ください。申請部分の構造・規模は、鉄骨造4階建て最高高さは、15.63メートル、建築面積は、13.70平方メートル、延べ面積は、54.80平方メートルでございます。画面右側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、2階平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。画面下側が1階平面図、上側が2階平面図でございます。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3、4階平面図です。お手元では7ページをご覧ください。画面下側が3階平面図、上側が4階平面図でございます。先程と同様、青色で着色した部分が申請部分です。

次に平面詳細図、R階平面図です。お手元では8ページをご覧ください。画面下側がR階平面図、上側が平面詳細図でございます。先程と同様、青色で着色した部分が申請部分です。

次に、立面図です。お手元では9ページをご覧ください。画面左側が北面立面図、右側が西面立面図です。各図に青色で着色した部分が、増築するエレベータ上屋部分で、増築部分の最高高さは、15.63メートルでございます。

次に、断面図です。お手元では10ページをご覧ください。申請部分は鉄骨造で、既存校舎とはエキスパンションジョイントで接続され構造上独立しております。

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。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。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：等時間日影図がありますが、今回の増築によってどのくらい影響があるのかは調べられたのでしょうか。

保科課長：増築後においても日影の規制値内に収まっていることを確認しております。

森岡会長：増築によって日影は増えているのですか。

野口主査：はい、増えています。

岡田委員：増築前、増築後と比較して、等時間日影図の日影が増えている部分は敷地北側ののり面でしょうか。

野口主査：その通りです。この増築前と増築後の等時間日影図を比較するとそれが分かります。

岡田委員：確認なのですが今回増築する昇降機のどこが日影の増加に影響しているのでしょうか。

野口主査：はい、増築部が校舎棟北側に位置しているため、その分日影が長くなります。

【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・商業施設の新築

(1) 建築情報相談課説明

本案件は、「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」となります。以下は、記載のとおりとなります。

申請理由でございますが、JR京葉線海浜幕張駅については、近隣に新設病院や高層の共同住宅の計画が進められており、今後、利用者の増加が見込まれていることから、駅の利便性向上のため、既存高架橋内に駅舎の改札口と商業施設を今回の申請場所に新築するものです。当該申請地には、「壁面の位置の制限が定められた地区計画」がかかっておりますが、バリアフリーに対応するため新設されるエレベータ上屋や庇の一部が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たもので、「公益上必要な建築物で用途上、構造上やむを得ない」と認められることから、建築を許可してよろしいか、同意を求めるものでございます。

はじめに、位置と周囲の状況ですが、お手元では、1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、既存のJR海浜幕張駅の南東側に位置しております。

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。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。申請地の周囲は、赤色で着色した商業施設、ピンク色で着色した宿泊施設、オレンジ色で着色した既存のJR海浜幕張駅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4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、青線は申請建物等を示したものです。右上の写真①は、申請敷地南側の前面道路を北西側からみた様子、その下、画面中段写真②、写真③、写真④、左下写真⑤は申請地南側道路の北西側から申請地をみた様子、下段中央写真⑥、右下写真⑦は申請地南側道路の南東側から申請地をみた様子です。

次に2階平面図ですが、お手元では5ページをご覧ください。青色で着色している部分が建築物に該当する部分です。緑色の一点鎖線が壁面の位置の制限ラインですが、画面下側の「1 新改札駅舎・商業施設棟」の南側庇と、「2 南側エレベーター棟」がこの制限に抵触しております。「1 新改札駅舎・商業施設棟」は、建築面積2,954.46平方メートル、延べ面積2,698.33平方メートル、構造は鉄骨造で、既存の高架橋内に新改札駅舎と商業施設を建築する計画でございます。「2 南側エレベーター棟」は、建築面積9.17平方メートル、延べ面積18.34平方メートル構造は鉄骨造でございます。利便性向上の観点から、バス停の設置が必要とされており、設置場所が申請敷地の南側道路にしか確保できないことから、ピンク色の矢印でお示した動線が駅利用者の新改札口から南側バス停までの想定ルートとなっております。このため、改札階となる既存高架橋のスラブレベルは地上から2.5メートル程度高い位置にあることから、新改札口利用者のための階段や昇降機の設置が必要になります。それらを壁面の位置の制限に抵触しない既存の高架橋内に設置しようとした場合、構造部材である梁やスラブを撤去する必要がありますが、高架橋の構造的な安全性が確保できないことから、建物の一部が壁面の位置の制限ラインを超えた計画となっております。

次に、配置図兼1階平面図・概要ですが、お手元では6ページをご覧ください。青色で着色している部分が1階の建築物に該当する部分で、配置図下側に「2 南側エレベーター棟」、配置図上側に「3 北側エレベーター棟」、「4 ゴミ庫棟」、「5 荷捌き庇」がございます。

次に、お手元では7ページをご覧ください。全体立面図でございます。画面上段が南側立面図、その下が北側立面図です。その下画面左側が東立面図、右側が西立面図です。

次に、お手元では8ページをご覧ください。敷地南側の壁面の位置の制限ライン部分の断面図でございます。画面上段に断面ラインをお示ししております。画面下段左側はA断面図です。緑色の一点鎖線が壁面の位置の制限ラインであり、新改札駅舎・商業施設棟の南側庇がこれに抵触しています。下段画面中央はB断面図です。南側

エレベーター棟が壁面の位置の制限ラインに抵触しております。下段画面右側はC部断面図です。

次に、お手元では9ページをご覧ください。画面下段はD断面図です。断面ラインは画面上段にお示ししております。

本件は、駅利用者の利便性向上とバリアフリー対応のために設置されるものであって、公益上必要な駅施設の一部であり、用途上、構造上やむを得ないものであることから許可したく同意を求めるものです。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：申請敷地南側道路のバス停までの動線確保の為に、今回の申請が発生したとのことですが、バス停の位置はどこになるのでしょうか。

野口主査：バス停の位置については所管課に確認しておりますが、正確な位置は未定と聞いております。

岡田委員：バス停と駅の利用者の動線が錯綜すると思いますが、そういうことを配慮していますか。

野口主査：申請敷地南側のバス停については、既存の海浜幕張駅北側ロータリーの混雑緩和の為に設置するものであり、千葉市も本計画について協定を結んでおり、道路部局や交通政策課とも協議をした上で位置を決定しております。

岡田委員：審査するにあたっては、エレベーターや庇がバス停の位置に対して適切な位置となっているか、動線の配慮がなされているかを示していただく必要があると考えます。

松浦委員：幕張新都心中心地区は景観デザインについての方針が定められている区域ですが、壁面の位置の制限が定められた地区計画の背景を教えてください。

保科課長：建築物の壁面後退によるオープンスペースを活かし、視覚的にもゆとりある歩行者空間を構成することを目的として本地区には壁面後退ラインが設けられております。

松浦委員：この地区の特性を考慮して壁面の位置の制限を緩和するにあたりどのような景観デザインへの配慮がなされているかの説明が必要ではないですか。

岡田委員：設計側からデザインに対してこのように配慮していますという報告は受けていないのですか。

野口主査：地区計画の届出を所管する部署と協議していることは確認しておりますが、本

申請の中では詳細な内容は確認しておりません。

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」の第12条第1項では「公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ない」と書いてあります。デザインについての言及はありませんが、これを判断するのに景観デザインの考慮もすべきということでしょうか。許可するにあたり、条文の中でデザインについての考慮を意図していないのであれば、特に問題はないと思うのですが、ここに申請する建築物が大きすぎるとかデザインの配慮が関係するのであれば説明していただく必要があります。

山崎委員：「やむを得ない」という判断は、もっと申請建物が大きかった場合はどうなるのか。その大きさを問題ないかどうかの説明が必要ではないでしょうか。

岡田委員：やむを得ないという判断をするにあたっては地区計画や方針に対し、今回どのように景観デザインに対して配慮しているのかという説明が必要です。

保科課長：関係各課と調整し、説明を準備します。

森岡会長：第2号議案は、継続審議とします。

【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2-1に適合)

敷地等と道路との関係の特例

製鉄工場(今回申請：ニッケル工場)の増築

(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。なお、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、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「蘇我駅」より南西約2.9kmに位置する「JFE スチール東日本製鉄所千葉地区」内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道です。計画建築物は敷地上部中央に位置する「計画建築物」と記載のある位置となります。赤い丸印は消火栓の位置を示しております。消防車と記載のある場所には、自衛の消防車が設置されております。

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、赤線で囲まれた場所で、計画建物は、「計画建築物」と記載された位置となります。計画建築物から道へは青色で塗られた敷地内の通路によりつながっております。黄色で塗られた道の幅員は、東側の建築基準法の道路と接続する部分で約20m、敷地の前面では、中央の車道部分約10mと両側の歩道、緑地部分をあわせて幅員約50m、延長は2,800mです。法第43条ただし書きの経過ですが、本申請は、平成29年に建築審査会の同意を頂き許可した[F]の工場棟を増築するものです。その他、[A]、[B]、[C]、[D]、[E]においてそれぞれ記載された年に、出荷場上屋、事務所、テナント倉庫、事務所、倉庫を新築する際、同様に許可しております。

計画敷地が広大なため、計画建築物の配置図として、次に資料3ページの「計画建築物の周辺配置図」をご覧ください。図の右上側が北となります。計画建築物は粉末状のニッケルを製造する工場棟を増築するものです。黒三角は入口の位置を示しております。

次に資料4ページの「平面図」をご覧ください。図面右上側が北となります。右半分は、既設のニッケル工場、左半分は今回、増築する部分であります。増築部分は、鉄骨造平家建てで、延べ面積は2,722.5㎡となります。

次に資料5ページの「立面図」をご覧ください。上の図は建物東側、中段左側の図は建物北側の立面図で、中段右側の図は建物南側、下の図は建物西側の立面図で、建物の高さは20.7m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、道は千葉市とJFEスチール株式会社が所有し、千葉市、JFEスチール株式会社、そして、東京電力の関連会社である東京電力パワーグリッド株式会社、株式会社JERA(ジェラ)の4者により、道の維持管理、通行に関する協定が締結されております。その他チェックシート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。なお、当該道は、公道を通行することができない大型車両が通行することや工場の管理上の理由から公道とすることができません。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：工場棟の増築との説明であったが、具体的にどのように増築するのか。

堀部主査：既存工場棟の外壁の一部を取り壊し、この部分に接続する形で増築することで、一体の空間として利用できるようなものです。

【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
(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、千葉都市モノレール「動物公園駅」より北へ約2.6km、案内図では、千葉市立草野中学校から東に約750m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4.01mから4.024m、延長は33.32m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]、[B]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4.01mから4.024mあります。ウの欄、通路の延長は33.32m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120.52㎡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4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：隅切り設置の協力が得られないとの説明であったが、現況図兼計画図によると斜辺の寸法が2.85mとなっており、基準を満たしていると思われるがいかがでしょうか。

千葉課長：設計者から提出のありました測量図によると、底辺の寸法が一部、基準の数値を満たしておりませんでした。