

令和4年度第9回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和5年1月20日(金) 午後2時00分～午後2時40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、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

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) 猪又課長補佐、(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44条第1項第4号の許可の同意について

イ 議案第2号 建築基準法第44条第1項第4号の許可の同意について

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項に基づく同意について

ウ 議案第3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項の規定の適用に関する第12条第1項に基づく同意について

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

(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8回建築審査会でご審議いただきました、
議案第1号から議案第3号までの3議案は
12月20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

「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、2月17日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の
開催は、3月17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4号の許可の同意について
道路内の建築制限の特例
バス停留所上屋、公共用歩廊、タクシー乗降場上屋、
身障者乗降場上屋、派出所、昇降机上屋の増築
(申請部分：公共用歩廊)

(1) 建築指導課説明

本案件は、建築基準法第44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。該当条項は建築基準法第44条第1項第4号、以下記載のとおりとなります。

また、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、本案件は、JR鎌取駅南口駅前広場において、利便性向上のために、バスやタクシーの停留所から橋上駅の改札口につながる階段に上屋を設置するもので、計画建物が道路内に位置することから、建築基準法第44条第1項第4号の許可申請がなされたものでございます。本案件は、公共用歩廊の建築物で安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないことから許可したく、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、スクリーンをご覧ください。お手元では、1ページ目の案内図です。計画地は、画面中央、赤枠でお示ししている位置で、JR鎌取駅南側の敷地です。

次に用途地域ですが、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。

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。赤枠で表示したところが申請地です。周囲の状況ですが、申請地北側及び東側には、JR鎌取駅及び住宅や共同住宅が立地しております。申請地南側及び西側には商業系の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ページ及び5ページをご覧ください。まずは4ページからご説明いたします。画面中央には写真撮影方向を示したキープラン、キープランの周囲にはAからH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、青色は申請建物を示しております。画面左の写真A、B、及び画面右の写真G、Hは、申請建物の建築予定場所を見た様子、画面下の写真CからFは、敷地南側から各方向を見た様子でございます。

次に、5ページの説明をいたします。画面左の写真I、Jは、改札階から申請建物の建築予定場所を見た様子、そのほかの写真KからPは、敷地中央に位置するスカイウェイから各方向を見た様子でございます。

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公共用歩廊の上屋でございます。画面上側の建築物一覧表をご覧ください。既存の表は既存の建物の概要をお示ししております。JR鎌取駅南口駅前広場には既存の建物が合計9棟あり、画面下側の配置図では斜線でお示ししております。計画の表は今回の申請建物の概要をお示ししております。申請建物は2棟あり、西側棟 公共用歩廊は鉄骨造平屋建て、最高高さ8.648メートル、建築面積79.57平方メートル、延べ面積0平方メートルです。東側棟公共用歩廊は鉄骨造平屋建て、最高高さ8.645メートル、建築面積110.99平方メートル、延べ面積0平方メートルです。

次に、お手元では7ページをご覧ください。計画平面図・屋根伏図です。JR鎌取駅からバス停留所及びタクシー乗降場まで、雨がかりなく移動できるように上屋を建築する計画となっております。

次に、お手元では8ページをご覧ください。計画立面図1です。画面上側が南立面図、画面下側が北立面図でございます。最高の高さは8.648メートルでございます。

次に、お手元では9ページをご覧ください。計画立面図2・断面図です。画面上側左から西側棟の東立面図、西側棟の西立面図、東側棟の東立面図、東側棟の西立面図、画面下側左からB断面図、A断面図、C断面図でございます。本建物は、雨天時でのJR鎌取駅とバス停留所及びタクシー乗降場の行き来に配慮し、一部屋根が重なる形状で上屋を建築する計画となっております。

本件は、JR鎌取駅南口駅前広場の利便性向上を目的とした建物であり、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害する恐れがないと認められる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
なし。

【議案第2号】

建築基準法第44条第1項第4号の許可の同意について
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項に基づく同意について
道路内の建築制限の特例
建築物の敷地面積の最低限度の特例
公共用歩廊の増築（申請部分：公共用歩廊）

【議案第3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項の規定の適用に関する第12条第1項に基づく同意について
壁面の位置の制限の特例
ホテル、公共用歩廊の増築（申請部分：公共用歩廊）

(1) 建築指導課説明

議案第2号、第3号につきましては、いずれも同じJR幕張豊砂駅前の建築計画で関連がありますので、あわせてご説明をさせていただきます。

はじめに、議案第2号ですが、本案件は、幕張新都心豊砂地区地区計画の区域内において、駅改札口から繋がる公共用歩廊の整備を行うものでございます。しかしながら、計画建物が道路内に位置すること、また、申請敷地が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定められている最低敷地面積の制限に抵触することから、許可申請がなされたものでございます。このため、建築基準法第44条第2項及び「同条例第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ございます。

続きまして、議案第3号でございますが、議案第2号と同様に、幕張新都心豊砂地区地区計画の区域内において、駅改札口から繋がる公共用歩廊の整備を行うものですが、申請建物が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で定められている壁面の位置の制限に抵触することから、許可申請がなされたものでございます。このため、同条例第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、1ページ目の案内図です。計画地は、画面赤枠でお示ししている位置で、JR幕張豊砂駅南側の敷地です。

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準工業地域で、防火地域に指定されております。

また、幕張新都心豊砂地区地区計画の豊砂C-1街区に位置しております。

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。赤枠で表示したところが申請地です。周囲の状況ですが、申請地北側には、現在工事中のJR幕張豊砂駅、東側には、バスロータリー、南側には、イオンモール幕張新都心が立地しております。申請地西側は、現在は空き地となっております。

次に、幕張新都心豊砂地区地区計画についてご説明いたします。お手元では4ページをご覧ください。申請地は幕張新都心豊砂地区地区計画が定められており、区域の整備・開発及び保全に関する方針において、新駅に近接する街区にあつては、駅から連続した地上レベルの公共用歩廊等による歩行者ネットワークとプロムナードネットワークを形成し、2階レベルのスカイウェイにつながる良好な歩行者動線を確保すると位置付けられております。

議案第2号及び第3号の公共用歩廊はこれに基づき設置するものであり、歩廊整備により、JR幕張豊砂駅からイオンモールや上空通路へ、雨がかりのない歩行者動線の確保が可能となります。

なお、画面緑色の矢印でお示ししている歩行者ネットワークの上家は、千葉市、東日本旅客鉄道株式会社、イオンモール株式会社の3者で取り交わしている歩廊の整備に関する確認書に基づき、段階的に整備をしております。申請地東側の上家はすでに完成しており、画面青色の太枠で表現している歩行者ネットワークの上家につきましても、同確認書に基づき将来工事予定でございます。

ここからは議案ごとにご説明いたします。議案第2号の現況写真ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面右下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、青色は申請建物を示しております。写真Aは、申請建物の建築予定場所を南側から見た様子、写真Bは、申請建物の建築予定場所を西側から見た様子、写真CからGは、申請建物を各方向から見た様子でございます。

次に、道路上上家 配置図ですが、お手元では6ページをご覧ください。本案件は、計画建物が道路内に位置しておりますが、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害する恐れがないと認められるものであるため、許可したく同意を求めるものです。

また、申請敷地が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定められている建築物の敷地面積の最低限度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ものであることから、許可したく同意を求めるものです。申請建物は青色でお示した公共用歩廊の上家でございます。画面右上の建築計画概要をご覧ください。敷地面積は210平方メートルで、地区計画で定められている最低敷地面積5,000平方メートルに満たない計画となっております。今回増築する建物は1棟で、鉄骨造平屋建て、建築面積96.33平方メートル、延べ面積0平方メートル、最高高さ5.075メートルです。

次に、お手元では7ページをご覧ください。屋根伏図平面図です。申請敷地は、議案第3号でご説明いたします。JR幕張豊砂駅南側の公共用歩廊と、イオンモール幕張新都心の北側の公共用歩廊の間に位置しており、各方面へ雨がかりなく移動できるように上屋を建築する計画となっております。

また、各公共用歩廊の上家は、屋根を重ねることで雨がかりをなくしているため、申請地東側の上家は申請敷地に越境し、申請建物は申請地北側の敷地に越境する計画となっております。

なお、越境先の土地の所有者との協議は完了しております。

次に、立面図ですが、お手元では8ページをご覧ください。画面左上が南側立面図、画面右上が東側立面図、画面左下が北側立面図、画面右下が西側立面図でございます。

次に、断面図ですが、お手元では9ページをご覧ください。画面左側が申請建物を東西方向に切断したA断面図、画面右側が申請建物を南北方向に切断したB断面図でございます。

続きまして、議案第3号についてご説明いたします。議案第3号の現況写真ですが、お手元では10ページ及び11ページをご覧ください。まずは10ページからご説明いたします。画面右下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、青色は申請建物を示しております。写真Aは、申請地を南側から見た様子、写真Bは、申請地を北側から見た様子、写真Cは、申請地西側の歩廊上家を北側から見た様子、写真D、E、Fは、申請地を西側から見た様子でございます。

次に、お手元では11ページをご覧ください。写真Gは、申請地東側から申請建物を見た様子、写真Hは、申請地西側の歩廊上家を東側から見た様子、写真Iは、申請地北側のJR幕張豊砂駅の敷地との境界を西側から見た様子でございます。

また、パースJは、申請地東側から見た完成後の計画パースでございます。

次に、敷地内歩行者空間図ですが、お手元では12ページをご覧ください。青色でお示ししているのが敷地内の公共用歩廊でございます。申請地の北側、南側、西側に雨がかりなく通行できるように上家を設置し、別棟であるホテル棟の庇とあわせて、歩行者ネットワークを形成しております。各公共用歩廊の上家は、屋根を重ねることで雨がかりをなくしているため、議案第2号でご説明いたしました、申請地南側の道路上にある公共用歩廊の上家は申請敷地に越境し、申請建物の東側上家は北側のJR幕張豊砂駅の敷地に越境する計画となっております。

なお、越境先の土地の所有者との協議は完了しております。敷地内の歩行者ネットワークの有効幅員は、一番狭い部分でホテル北側の庇部分の3.7メートルを確保しております。

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。本案件は、申請建物が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定められている壁面の位置の制限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ものであることから、許可したく同意を求めるものです。申請建物は、青色でお示した公共用歩廊の上家でございます。画面左下の建築計画概要をご覧ください。

今回増築する建物は3棟で、申請建物1の東側上家は、鉄骨造平屋建て、建築面積521.53平方メートル、延べ面積0平方メートル、最高高さ5.585メートルです。申請建物2の西側上家は、鉄骨造平屋建て、建築面積37.41平方メートル、延べ面積0平方メートル、最高高さ4.874メートルです。申請建物3の道路上上家は、議案第2号でご説明い

たしました公共用歩廊の上家の越境部分で、鉄骨造平屋建て、建築面積 0.07 平方メートル、延べ面積 0 平方メートル、最高高さ 5.075 メートルです。

また、申請以外の建物であるホテル棟は、既に建築確認を終えて工事に着手しており、建物の構造及び規模は、鉄骨造 1 1 階建て、建築面積 956.09 平方メートル、延べ面積 8220.9 平方メートル、最高高さ 40.7 メートルです。申請地は、地区計画により建築物の壁又はこれに代わる柱の位置について制限があり、申請地の北側及び西側は、隣地境界線から 5 メートル、申請地の南側は、道路境界線から 4 メートルの部分に建築物の柱を建築してはいけないこととなっております。申請建物の東側上家の北側の柱及び南側の柱、西側上家の西側の柱がそれぞれ地区計画で定める柱の位置の制限に抵触しております。

次に、東側上家 平面図ですが、お手元では 1 4 ページをご覧ください。画面左側が平面図、画面中央及び右側が歩廊上家の重なり部分の拡大図です。

次に、東側上家 立面図ですが、お手元では 1 5 ページをご覧ください。画面上側が東側立面図、画面下側が南立面図、でございます。

次に、西側上家 平面図 断面図ですが、お手元では 1 6 ページをご覧ください。画面左下が平面図、画面左上が申請建物を東西に切断した A 断面図、画面右上が申請建物を南北に切断した B 断面図です。

以上により、公共用歩廊の上家の構造は鉄骨造、屋根は不燃材とし、安全上、防火上に配慮した計画であり、また、雨水は樋を設置し、排水を行い、衛生上に配慮した計画であることから、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害する恐れがないと認められるものであるため、許可したく同意を求めるものです。

また、本件は、幕張新都心豊砂地区地区計画の方針に基づき公共用歩廊を整備するものであり、公益上必要な建築物で、用途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。

なお、本申請におけるデザイン関係の規定については、千葉市は全域を景観計画区域に指定しており、規模、配置、形態意匠等の指針が示されております。申請建物の公共用歩廊について、工事着手の 3 0 日前までに都市景観デザイン室へ届出が必要ですが、本許可に先立ち事前に関係所管課と協議をするよう指導しており、すでに事前協議は完了しております。地区計画では、景観上の配慮を求めており、建築物の形態・意匠の項目で、外壁や柱は原色を避け落ち着きのある色調や明るい色調とすること、敷地の境界には、かき・さくを設けてはいけないなどの基準がございます。

こちらも同様に工事着手の 3 0 日前までに都市計画課へ届出が必要ですが、本許可に先立ち事前に関係所管課と協議をするよう指導しており、すでに事前協議は完了しております。

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（議案第2号）

なし。

質疑意見等（議案第3号）

山崎委員：本案件の公共用歩廊はいつ頃完成しますか。

野口主査：工期は令和6年1月31日までの予定です。

岡田委員：公共用歩廊と駅の接続部の

キャンティレバー部を支える柱は、歩行者の通行を妨げていないですか。

保科課長：関係部署に確認し、支障なしと回答を得ております。

岡田委員：歩行者の動線の安全性は確認しましたか。

野口主査：関係部署に確認をしています。

岡田委員：歩行者動線は、安全性も認められるという事で分かりました。意見として、柱の位置について、どういう考えか、どのような検討をしたのか知りたいです。

森岡会長：それでは次回、柱の位置について、報告をお願いします。

保科課長：分かりました。

【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、JR 総武本線都賀駅より北東へ1.7km、案内図では、千葉県立若松高等学校から南に約350m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、延長は10.815m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字溝に放流し、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。建築基準法第43条のただし書きの経緯につきましては、通路沿いの㊸㊹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4.0mあります。ウの欄、通路の延長は10.815m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149.72㎡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、すみ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、よろしく願いいたします。

(2) 質疑意見等

なし。