

令和5年度第8回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和5年11月17日(金) 午後2時00分～午後2時45分

2 場 所 千葉市役所新庁舎高層棟3階 L会議室304
千葉市中央区千葉港1-1

3 出席者

(1) 委員

森岡会長、岡田委員、星委員、松浦委員、加藤委員、藤田委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

建築指導課：巻木課長補佐、金子主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 三田課長、(書記) 富士主査、平田技師

4 議 題

(1) 会長及び会長代理の互選

(2) 同意議案の経過等報告

(3) 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1項ただし書許可の同意について

イ 議案第2号 建築基準法第56条の2第1項ただし書許可の同意について

(4) その他

ア 全国建築審査会長会議について

イ 次回の開催予定

5 議事の概要

(1) 会長及び会長代理の互選

互選の結果、会長は森岡信夫委員、会長代理は岡田智秀委員に決定した。

(2) 同意議案の経過等報告

令和5年度第7回建築審査会で審議した議案第1号、議案第2号の2議案は10月24日付けで許可した旨の報告が特定行政庁からあった。

(3) 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。

(4) その他

ア 全国建築審査会長会議について

令和5年11月1日に開催された第70回全国建築審査会長会議について、森岡会長より出席報告があった。

イ 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和5年12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、令和6年1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48条第1項ただし書許可の同意について
用途地域の特例
管理事務所、倉庫の新築

(1) 建築指導課説明

本案件は、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。

お手元の諮問書をご覧ください。「1 該当条項」は、建築基準法第48条第1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、公聴会を本年10月30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。

今回の計画は、千葉市の施設であり、昭和59年より市民に利用されている幕張西運動広場について、地元自治会等からの要望に応え、市民の体力向上と健康維持を図るため、幕張西スポーツ広場として再整備するものでございます。

再整備の一環として、管理事務所及び倉庫が計画されております。これらは第一種低層住居専用地域において建築が認められておりませんが、第一種低層住居専用地域の良好な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。

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、画面左下の東関東自動車道 湾岸幕張パーキングから北東へ約800メートルに位置する、赤枠で表示した幕張西スポーツ広場の敷地です。

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。画面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「第一種低層住居専用地域」です。

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。画面中央の赤枠太線で表示した部分が申請地です。申請地の周囲の建物ですが、敷地北側及び西側には、黄色で着色した住宅やオレンジ色で着色した共同住宅が立地しております。なお、申請地の東側は「幕張西第3公園」及び「中瀬幕張本郷線」、申請地南側は「神田外語大学グラウンド用地」となっております。

次に現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。画面中央の撮影方向を示したキープランの周りに、それぞれの方向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、青線で表示しているのは申請建物です。画面上段 左から写真①、②、③、④は、敷地北東側の道路から申請地を見た様子です。画面右の写真⑤は、敷地南東側の幕張西第3公園から申請地を見た様子で、赤線の手前が幕張西第3公園、奥が申請地です。画面右下の写真⑥は、敷地南西側の神田外語大学グラウンド用地から申請地を見た様子で、赤線から右側が神田外語大学グラウンド用地、赤線から左側が申請地です。画面下側の写真⑦、⑧は、敷地北西側の道路から申請地を見た様子です。写真⑧には、道路から駐車場に出入りする車路を緑色の線でお示ししております。画面左側の写真⑨、⑩は、申請建物の建築予定場所を申請地内から見た様子です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面下側中央の建築計画概要をご覧ください。申請建物1の管理事務所は、建築面積80.00平方メートル、延べ面積80.00平方メートル、鉄骨造平屋建てでございます。申請建物2の倉庫1は、建築面積1.75平方メートル、延べ面積1.75平方メートル、鉄骨造平屋建てでございます。申請建物3の倉庫2は、建築面積7.99平方メートル、延べ面積7.99平方メートル、鉄骨造平屋建てでございます。画面中央の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、申請建物は画面左上の管理事務所、倉庫1、倉庫2です。敷地出入口は申請敷地西側の黒三角でお示した位置です。広場の運営時間は、年末年始の12月29日から1月3日を除く9時から17時までです。

次に、管理事務所平面図です。お手元では6ページをご覧ください。建物出入口は画面下側及び右側の白三角でお示した位置です。管理事務所には指定管理者が常駐

し、スポーツ広場の管理業務を行います。

次に管理事務所立面図、断面図です。お手元では7ページをご覧ください。左上が南側立面図、右上が東側立面図、左下がX断面図、右下が断面位置を示すキープランです。管理事務所の最高高さは4.2メートルです。

次に、倉庫1、倉庫2の平面図、立面図、矩計図です。お手元では8ページをご覧ください。画面上段左から、倉庫1の平面図、南側立面図、Y矩計図、画面下段左から、倉庫2の平面図、南側立面図、Y矩計図です。倉庫1の最高高さは2.2205メートル、倉庫2の最高高さは2.218メートルです。

次に、9ページ、「環境配慮図1」をご覧ください。画面左に記載の、交通についてですが、敷地の出入口は見通しがきくように、出入口の広さを確保し、フェンスはメッシュフェンスとします。画面中央、駐車場についてですが、47台の駐車場を計画しており、十分な量を確保しております。同じく画面中央、その他として、野球場利用時の敷地外への飛球対策として、防球ネットを設置します。続いて画面右上、騒音対策についてですが、野球場はこれまでと同様に住宅地の反対側である東側で再整備を行うため、騒音対策は問題ありません。画面左下記載の排水処理についてですが、広場内の雨水が敷地外に流れないようにU字溝を設けます。画面右に記載の防砂対策についてですが、野球場の一部は芝生とし、その他の土の部分には散水栓を設け、散水を行います。

続いて、10ページ、「環境配慮図2」をご覧ください。画面左の騒音対策ですが、空調室外機は、騒音値が千葉県環境保全条例で定められた数値以下のものを使用します。同じく画面左の排水処理ですが、汚水は公共下水に接続します。画面右上及び画面左下の排水処理ですが、雨水はU字溝に接続し、雨水本管に排水します。

以上のことから、本計画は第一種低層住居専用地域における良好な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。

(2) 質疑意見等

松浦委員：申請地は神田外語大学のグラウンド用地ですか。それとも市の土地でしょうか。

金子主査：申請地は市の土地であり、南側に隣接している敷地が神田外語大学のグラウンド用地です。

松浦委員：写真を見ると、申請地、幕張西第3公園、神田外語大学グラウンド用地が一体となっているように見えますが、敷地間の状況について説明してください。

金子主査：神田外語大学グラウンド用地と申請地の間には柵があります。幕張西

第3公園との境は4ページ⑤の写真のとおり、樹木が生い茂っています。

松浦委員：樹木で境界があるということでしょうか。

金子主査：そのとおりです。

久保田委員：駐車台数47台と比較的大きいかと思いますが、神田外語大学のグラウンドを使用する方や公園を利用する方も使用しますか。

金子主査：駐車場は原則スポーツ広場利用者のみとなっています。

久保田委員：公園の利用者用の駐車場は別途ありますか。

金子主査：公園に駐車場はありません。

久保田委員：公園の利用者が車で来た際に、駐車場を使用する可能性はありますか。

金子主査：指定管理者が常駐し、スポーツ広場利用者だけの使用となるように管理します。

岡田委員：災害協定は指定管理の中で結ばれていますか。周りが住宅地の第一種低層ということもあり、用途地域外の利用ですと、公益性が重要かと思いますがいかがでしょうか。

巻木課長補佐：まだ指定管理者が決まっていないため、災害協定について検討するように所管課に伝えます。

藤田委員：元々野球場として使われていた所を再整備するということですが、周辺から騒音の苦情はなかったということでしょうか。

金子主査：そのとおりです。

松浦委員：駐車台数が多いですが、現況から駐車台数の変更はありますか。また、今までの駐車台数に市民から不満が寄せられていましたか。

金子主査：従前も40台程度でした。

松浦委員：現況から大きな変更はないということですね。わかりました。

※公開の議案

【議案第2号】

建築基準法第56条の2第1項ただし書許可の同意について
日影による中高層の建築物の高さの制限の特例
物品販売業を営む店舗、事務所、保育所の新築

(1) 建築指導課説明

本案件は、「建築基準法第56条の2第1項ただし書」の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。

お手元の諮問書をご覧ください。「1 該当条項」は「建築基準法第56条の2第1項ただし書」、以下、記載のとおりとなります。

今回の計画は、JR幕張駅北口で施行されている「東幕張土地区画整理事業」の区域内において、商業施設を主とした複合建築物を新築するものでございますが、北側隣地の診療所に日影を落とす計画となっております。

当該診療所は現在、閉院しており、また、土地区画整理事業により、2～3年以内に移転し、道路が整備される予定となっております。

道路が整備された場合、本計画は建築基準法第56条の2の規定に適合することになるため、土地の状況等により周囲の居住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。

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。画面上側が北となっております。申請地は、JR幕張駅の北側、令和5年8月1日に供用しました「北口駅前広場」に面し、幕張291号線に沿った赤色で表示した場所になります。現在、周辺一帯は「東幕張土地区画整理事業」が施行されており、青色の線で区域を囲っています。

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。画面中央の赤色で、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」です。

次に土地区画整理事業が完了した後の用途地域図ですが、お手元では3ページをご覧ください。赤色で表示している部分が申請地です。土地区画整理事業により整備される、申請地周囲の道路・街区形状を示しております。申請地北側には道路が整備されることになっております。なお、土地区画整理事業による整備後の申請敷地形状が一部変わっておりますが、詳細はのちほど、日影図で説明いたします。

次に周辺土地利用現況図ですが、お手元では4ページをご覧ください。赤色で表示している部分が申請地です。申請地の北側隣地にはピンク色で着色している診療所が立地しておりますが、現在は閉院しております。敷地南側は幕張駅の北口駅前広場と

なっております。周辺には共同住宅や戸建て住宅、その他記載の建物が立地しております。

次に現況写真です。お手元では5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。画面中央の撮影方向を示したキープランの周りに、それぞれの方向の写真を表示しております。左上段写真①、は敷地南側の北口駅前広場から申請地を見た様子。写真②、写真③、写真④は西側道路から敷地を見た様子。写真⑤、は東側道路から敷地を見た様子。写真⑥は北口駅前広場越しに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6ページをご覧ください。画面右建築計画概要をご覧ください。申請建物①の建築面積は、659.88方メートル、延べ面積は、2,544.80平方メートル、構造は、鉄骨造4階建てでございます。用途は、1階、2階が物販店舗、3階が事務所、物販店舗の事務室、4階が保育所となっております。申請建物②の建築面積、延べ面積は、6.4平方メートル、構造は、鉄筋コンクリート造平屋建てでございます。用途は、ごみ置き場となっております。画面中央の配置図をご覧ください。申請地を赤枠で表示しております。また、斜めの斜線で表示している部分は道路となっております。申請建物は2棟で、申請建物①は画面中央の商業施設を主とした複合建築物、申請建物②は画面右上の平屋建てのごみ置き場です。

次に、1階平面図です。お手元では7ページをご覧ください。主な建物出入口は図面左側、北口駅前広場に面した部分で、申請地左側の黒三角でお示した、「店舗出入口」「テナント出入口」の2か所です。1階の用途は物販店舗となっております。

次に、2階平面図です。お手元では8ページをご覧ください。1階同様、物販店舗となっております。

次に、3階平面図です。お手元では9ページをご覧ください。3階はテナントとしての事務所が3か所と1、2階物販店舗の事務室となっております。

次に、4階平面図です。お手元では10ページをご覧ください。4階は保育所となっております。

次に、申請建物①の立面図・断面図です。お手元では11ページをご覧ください。階段室を含めた建物の高さは19.5メートルです。南西立面図が駅前広場からみた図です。

次に、申請建物②ゴミ置き場の平面図・立面図・断面図です。お手元では12ページをご覧ください。ゴミ置き場の最高高さは3.15メートルです。

次に現況の日影図です。お手元では13ページをご覧ください。申請敷地を赤線で、道路を黒の斜線で表しております。用途地域の境を、オレンジ色で表しており、日影規制の対象となる用途地域は図面右側の第一種住居地域です。水色で示している

4時間日影の規制ライン。黄緑色で示している2.5時間日影の規制ラインを超えてそれぞれの日影が北側の隣地の診療所に落ちる計画となっております。規制ラインを超えている部分はそれぞれ青色、緑色の斜線で示しております。しかし、こちらの診療所は現在、閉院しており、土地区画整理事業により移転するまでの間、使用する予定がない為、日影が落ちても支障がない旨の同意書が提出されています。

次に土地区画整理事業による整備後の日影図です。お手元では14ページをご覧ください。まず、敷地の形状について説明いたします。本申請建物の敷地の形状は、現況と土地区画整理事業が完了した後では異なります。緑色の部分が現況から減少した範囲を、黒いハッチの部分が現況から増加した範囲を表しています。これは、現況では黒いハッチ部分に診療所の建物が存在しているとともに、前面道路が整備されておらず、使用収益の開始が出来ないことから、診療所が移転され、前面道路が整備されるまで、緑色の土地を使用することを土地区画整理事業の中で補償しているためでございます。

次に、日影について説明いたします。土地区画整理事業完了後の図面では北東側の診療所が撤去・移転し、道路になる計画となっております。その為、敷地北東側の隣地境界線は道路境界線となりますので、日影の規制ラインも敷地境界線からではなく、道路中心線から5m、10mへ緩和されることになることで、2.5時間、4時間の日影が規制ラインの内側に収まることとなります。そのため、土地区画整理事業完了後は建築基準法第56条の2第1項の規定に適合する計画となっております。先ほど申し上げましたが、現況においては、隣地の診療所が閉院し、土地区画整理事業に伴う移転が完了するまで使用する予定が無く、土地区画整理事業完了後は法適合することになるため、本計画は「土地の状況等により周囲の居住環境を害する恐れがない」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。

(2) 質疑意見等

松浦委員：14ページの日影図に関して、第一種住居地域に緑色の2.5時間ラインが入っていますが、2.5時間規制ラインの内側なので問題ないということでしょうか。

金子主査：そのとおりです。