

令和7年度第1回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和7年6月20日(金) 午後2時00分～午後2時50分

2 場 所 千葉市役所本庁舎高層棟3階L会議室303
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

(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

建築情報相談課：千葉課長、椎名主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 前田課長

(書記) 富士主査、松竹技師

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15項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

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

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

(3) その他

ア 令和6年度建築審査会統計について

イ 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6年度第12回建築審査会で審議した、議案第1号の1議案は3月28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。

(3) その他

ア 令和6年度建築審査会統計について

令和6年度千葉市建築審査会は12回開催し、許可にかかる議案件数は42件、それに対する同意の件数は42件だった。

許可条項別取扱件数は計46件、うち43条第2項第2号が26件と最も多かった。

イ 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和7年7月18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7年8月15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15項の許可の同意について

用途地域の特例

物品販売業を営む店舗の新築

(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、「1.1 その他」といたしまして、公聴会を本年5月30日に開催しましたが、利害関係者の出席は0名、利害関係者以外の出席は5名で、反対意見はございませんでした。

今回の計画は、「物品販売業を営む店舗」を計画しておりますが、当敷地は第二種住居地域と第一種低層住居専用地域にまたがっており、敷地の過半が第一種低層住居専用地域であることから、建築が認められておりません。

しかし、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ことから、許可したく同意を求めるものでございます。

始めに、申請地の位置と周辺の状況について説明いたします。スクリーンをご覧ください。お手元の資料では、最初のページ「案内図」です。画面の上側が真北になります。申請地は、画面左下にある「千葉市立作新小学校」から北東へ約400mの位置にある、赤色で示された敷地です。

次に、「用途地域図」です。お手元の資料では2ページをご覧ください。画面の赤枠で示した部分が申請地です。申請地は、緑色の「第一種低層住居専用地域」と肌色の「第二種住居地域」にまたがっていますが、敷地の過半を占める「第一種低層住居専用地域」の用途制限が適用されます。

続いて、「周辺土地利用現況図」です。お手元では3ページをご確認ください。画面の赤枠で示した部分が申請地です。申請地周辺には、黄色で示された一戸建て住宅、ピンク色で示された店舗・事務所等、オレンジ色で示された共同住宅が立地しています。

次に、「現況写真」です。お手元の資料では4ページをご覧ください。画面中央には撮影方向を示したキープランがあり、その周囲に各方向の写真を配置しております。

す。写真およびキープラン上で、赤線は申請地の境界線、青線は申請建物を示しています。

それでは、画面上段中央の写真④から反時計回りに順を追って説明いたします。画面中央上段の写真④は、前面道路の北西側から通りを見た様子です。通り沿いには書店やコンビニエンスストアが立ち並んでいます。申請建物は左手のコンビニエンスストアの奥になります。

画面左上から下段の写真B・C・Dは前面道路から申請地を見た様子になります。オレンジ色で示されている部分が、今回の計画により歩道の切り下げを行い、敷地への出入口とする部分を示しています。Bは申請地の西寄りから見た様子、Cは中央部分から見た様子、Dは東寄りから見た様子となり、それぞれ出入口や道路との接道状況を示しています。

画面中央下段の写真Eは前面道路の南東側から通りを見た様子です。通りにはスーパーや薬局が立ち並んでいます。申請建物は右手の薬局の奥になります。

画面右下段から上段のF・G・Hは申請地敷地内からの様子です。申請建物と隣接地との距離感や配置関係を示しております。

続いて「建築計画概要・配置図」です。お手元では5ページをご覧ください。画面右に「建築計画概要」がありますので、そちらをご覧ください。

申請建物は全部で3棟ございます。申請建物1は物品販売業を営む店舗で、建築面積1,478.86㎡、延べ面積1,457.23㎡、鉄骨造平屋建てでございます。

申請建物2は駐輪場で、建築面積7.2㎡、延べ面積14.4㎡、鉄骨造平屋建てでございます。

申請建物3も駐輪場で、建築面積14.4㎡、延べ面積28.8㎡、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。

申請地は赤線で表示したところで、敷地右側に店舗、敷地下部に駐輪場が2棟配置されています。敷地の出入口は、左側の2か所です。

次に「申請建物1平面図」です。お手元の資料では6ページをご覧ください。建物の出入口は画面左側の黒三角で示しています。売場の奥には、倉庫および従業員用休憩室を配置しております。

続いて「申請建物1立面図・断面図」です。お手元では7ページをご覧ください。上から順に、南側立面図・西側立面図、A-A断面図、B-B断面図です。申請建物1の最高高さは8.3mです。

続いて「申請建物2」の平面図、立面図、断面図です。お手元では8ページをご覧ください。画面左上から右に、屋根伏図、平面図、基礎伏図、画面左下から右に、立面図、断面図です。申請建物2の最高高さは2.383mです。

次に「申請建物3」の平面図・立面図・断面図です。お手元では9ページをご覧ください。画面上段から、申請建物3の屋根伏図、平面図、基礎伏図、立面図、画面右下が立面図・断面図です。申請建物3の最高高さは、申請建物2と同様に2.383mです。

最後に10ページの「環境配慮図」をご覧ください。画面上段左に記載の、【①交通】についてですが、「歩道の安全対策として、出口側に「とまれ」の路面標識を設置」します。

また、土木事務所や警察と協議を行い、「道路からの出入口について「入口専用」と「出口専用」に分けて2か所確保することなどで、道路の混雑緩和に配慮し、円滑に利用できる計画とします。

さらに、それぞれの出入り口にはIN看板、OUT看板を設置し、ドライバーへ周知します。

画面上段中央、【②駐車場】についてですが、「住宅に配慮するため、前面道路側に駐車場を配置し、隣接地が事務所や店舗となるよう計画しています。」また、「駐輪場が影響する住宅の方々へは、遮音目隠しフェンスおよび緑地を整備することで住民の方々へ配慮した計画とします。」

また、「駐車台数を47台、駐輪台数を38台を確保し、近隣住民の方々が円滑に利用できる計画とします。」

画面上段中央、【③騒音・振動】についてですが、「騒音、振動対策として大型室外機は屋根上に設置し、住宅地から十分な離隔を確保します。」「建物から発生する振動・騒音は住宅地から十分な離隔を取ることで低減を図ります。」

続いて画面上段右上、【④緑地】についてですが、「可能な範囲で緑地を確保し、住宅地側にはなるべく緑地を設け、緩衝となるよう計画しています。」

同じく画面上段右上、【⑤悪臭・煤煙・排水】についてですが、「悪臭・煤煙が発生する計画はありません。排水は雑排水・汚水を下水道本管へ、雨水は雨水貯留槽を設置して適切に処理します。」

続いて画面下段左下、【⑥光害】についてですが、駐車場の外灯や看板の照明設備等は住宅側に影響が出ないように配光計画を行い、住宅地側には外灯を設けておりません。

最後に画面下段中央、【⑦その他近隣への配慮】として、フェンス高さについては、ブロック積みのうえ、一般部は高さ1.0mのメッシュフェンスを設置し、近隣から要望があった範囲には1.8mの目隠し遮音フェンスを設置しています。

また、「店舗出入口が近隣住民に影響が出ないように建物を離す計画としています。」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、同意をもとめるものです。

(2) 質疑意見等

岡田委員：建築計画について、配慮いただいているということがよく分かりました。

警察の指導で、INとOUTを別にするということですが、OUTが南側になると、左側車線から当該敷地に進入する際、中央分離帯の切れ目からUターンして、戻って南側の入口にINができるかと思いますが、INは北側になっているので、左側車線から入る場合どこから入りますか。どこかで転回する必要がある、交通渋滞をもたらすかと思い確認しました。

金子主査：進入するための前面道路は片道1車線となっています。中央分離帯に見える緩衝緑地の左側の車道は前面道路ではありません。

岡田委員：片側二車線かと思いましたが、わかりました。

金子主査：分かりづらく、申し訳ございません。

松浦委員：公聴会で利害関係者の出席が0名ということですが、申請地の周りに住まれている方は同意されていますか。

金子主査：特に戸建ての住宅街の方は、丁寧に回って説明をし、皆さんからの要望を反映させた結果、反対意見がなかったということです。

森岡会長：物品販売業について、もう一度ご説明をお願いします。

金子主査：主にディスカウントショップで、食品からスポーツ・レジャー用品、医薬品、飲み物など、色々な物を販売するお店になります。

※公開の議案

【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、JR総武線新検見川駅より北東へ約1.8km、案内図では、朝日ヶ丘小学校から北西に約500m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、赤線で囲まれた場所で、計画建物は、木造2階建ての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、4.50m、延長は、23.70mです。

通路部分は、アスファルト舗装がされており、敷地内の雨水排水は、浸透枳にて処理し、通路内の雨水排水は、U字溝に放流となっております。また、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ですが、通路沿いの㊸・㊹と記載された敷地において、それぞれ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2-3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、4.50mあります。ウの欄、通路の延長は、23.70m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、102.58㎡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2-3に適合しています。

(2) 質疑意見等

なし