

令和7年度第3回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和7年8月15日(金) 午後2時00分～午後2時40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、星委員、松浦委員、久保田委員、岡田委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

建築指導課：石川課長、金子主査

建築情報相談課：千葉課長、寺島課長補佐、椎名主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 前田課長、川久保課長補佐(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55条第5項の許可の同意について

イ 議案第2号 建築基準法第55条第5項の許可の同意について

ウ 議案第3号 建築基準法第56条の2第1項ただし書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 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7年度第2回建築審査会で審議した、議案第1号は7月22日付けで、議案第2号から議案第6号は7月23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 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和7年9月19日金曜日午後2時からで、その次の定例会の開催は、令和7年10月20日月曜日午後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5項の許可の同意について

第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度の制限の特例

中学校の増築

(申請部分：エレベーター)

(1) 建築指導課説明

本案件は、建築基準法第55条第5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55条第4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、身体障がい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、既存校舎にエレベーターを設置するため、中学校の校舎を増築するものです。

本中学校は、第一種低層住居専用地域にあるため、高さの限度が10mと定められておりますが、本計画の申請部分の高さが11.82mとなっております。

そのため、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得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。画面の上側が真北になります。

申請地は、「千葉都市モノレール千城台駅」から南西へ約300mの位置にある、赤線で示された敷地です。

次に用途地域図です。お手元では2ページをご覧ください。画面中央付近の赤線でお示ししているのが申請地です。申請地の用途地域は、「第一種低層住居専用地域」です。また、建築物の高さの限度は10m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、赤線で囲まれた部分が申請地です。周辺の状況ですが、緑色の住宅、黄色の診療所、オレンジ色の共同住宅・寄宿舍、紫色のコミュニティセンター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。画面中央には、写真方向を示したキープラン、周囲には①から④まで、それぞれの方向の写真を表示しています。

写真及びキープランに赤線で表示しているのは、申請地の境界線、青色で表

示しているところが申請部分の、エレベーター設置位置です。青色の点線は、既存校舎で隠れている、申請部分のエレベーター設置位置となります。

左上の写真①が敷地の東側道路から敷地の出入り口及び申請部分を見た様子、写真②が敷地内東側から申請部分を見た様子、写真③が敷地の北側道路の西側から申請部分を見た様子、写真④が敷地内の南側から申請部分を見た様子です。

次に計画概要・配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面左側に計画概要、右側に配置図をお示ししております。画面左側、計画概要をご覧ください。敷地面積 25,992.00 m²、申請建物は建物用途 中学校、申請部分の構造・規模 鉄骨造3階建て、申請部分の建築面積 13.26 m²、申請部分の延床面積 39.78 m²、申請部分の最高高さ 11.82m。

画面右側、配置図をご覧ください。今回の申請は、画面右側青色で着色した部分で、エレベーターを設置するため、中学校の校舎を増築するものです。

次に1階平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。青線で囲ってあるところが申請部分で、既存校舎の廊下に接続します。

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。先程と同様、青線で囲ってあるところが申請部分です。

次に3階平面図です。お手元では8ページをご覧ください。先程と同様、青線で囲ってあるところが申請部分です。

次に、立面図・断面図です。お手元では9ページをご覧ください。画面上段が北側立面図、下段の左が西側立面図、下段の右2つが断面図です。上段の北側立面図をご覧ください。青線で囲ってあるところが、申請部分のエレベーターですが、既存校舎の最高高さが11.70mに対して、11.82mとなっております。

今回、申請建物が高さ制限の10mを超えておりますが、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得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。

(2) 質疑意見等

なし

※公開の議案

【議案第2号】

建築基準法第55条第5項の許可の同意について
第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度の制限の特例
小学校の増築
(申請部分：エレベーター)

(1) 建築指導課説明

本案件は、建築基準法第55条第5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55条第4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、身体障がい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、既存校舎にエレベーターを設置するため、小学校の校舎を増築するものです。

本小学校は、第一種低層住居専用地域にあるため、高さの限度が10mと定められておりますが、本計画の申請部分の高さが11.45mとなっております。そのため、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得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。画面の上側が真北になります。

申請地は、「JR京葉線稲毛海岸駅」から西へ約700mの位置にある、赤線で示された敷地です。

次に用途地域図です。お手元では2ページをご覧ください。画面中央付近の赤線でお示ししているのが申請地です。申請地の用途地域は、「第一種低層住居専用地域」です。また、建築物の高さの限度は10m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、赤線でお示ししているのが申請地です。

周辺の状況ですが、緑色の住宅・兼用住宅、オレンジ色の共同住宅、青色の集会所、黄色の店舗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。画面中央には、写真方向を示したキープラン、周囲には①から④まで、それぞれの方向の写真を表示しています。写真及びキープランに赤線で表示しているのは、申請地の境界線、青色で表示しているところが申請部分の、エレベーター設置位置で

す。青色の点線は、既存校舎で隠れている、申請部分のエレベーター設置位置となります。

左上の写真①が敷地の東側道路から申請部分を見た様子、写真②が東側から申請部分を見た様子、写真③が敷地内北側から申請部分を見た様子、写真④が敷地内の西側から申請部分を見た様子です。

次に計画概要・配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面左側に計画概要、右側に配置図をお示ししております。画面左側、計画概要をご覧ください。

敷地面積 16,000.56 m²、申請建物は建物用途 小学校、申請部分の構造・規模 鉄骨造3階建て、申請部分の建築面積 13.20 m²、申請部分の延床面積 39.60 m²、申請部分の最高高さ 11.45m。

画面右側、配置図をご覧ください。今回の申請は、画面右側青色で着色した部分で、エレベーターを設置するため、小学校の校舎を増築するものです。

次に1階平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。青線で囲ってあるところが申請部分で、既存校舎の廊下に接続します。

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。先程と同様、青線で囲ってあるところが申請部分です。

次に3階平面図です。お手元では8ページをご覧ください。先程と同様、青線で囲ってあるところが申請部分です。

次に、立面図・断面図です。お手元では9ページをご覧ください。画面上段が北側立面図、下段の一番左が東側立面図、左から2つめが西側立面図、下段の右2つが断面図です。

上段の北側立面図をご覧ください。青線で囲ってあるところが、申請部分のエレベーターですが、既存校舎の最高高さが11.97mに対して、11.45mとなっております。

今回、申請建物が高さ制限の10mを超えておりますが、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得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。

(2) 質疑意見等

なし

※公開の議案

【議案第3号】

建築基準法第56条の2第1項ただし書の許可の同意について

(包括同意基準に適合)

日影による中高層の建築物の高さの制限の特例

小学校の増築

(申請部分：エレベーター)

(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、身体障がい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、既存校舎にエレベーターを設置するため、小学校の校舎を増築するものです。

本小学校は昭和40年に開校し、昭和53年4月1日に「日影による中高層の建築物の高さの制限」が施行されたことにより校舎が既存不適格となっております。

そのため、増築を行う場合は、建築基準法第56条の2第1項の規定による許可が必要となり、平成11年には当該許可を得て、プール付属屋の増築を行っております。

なお、今回の申請は増築部分のみの等時間日影が日影規制に抵触しないこと、増築後においても、日影規制の抵触部分に何ら影響を与えないことから、包括同意基準に適合しております。

始めに申請地の位置と周辺の状況ですが、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。

画面の上側が真北になります。申請地は、「JR稲毛駅」から北東へ約400mの位置にある、赤線で示された敷地です。

次に用途地域図です。お手元では2ページをご覧ください。画面中央付近の赤線でお示ししているのが申請地です。

申請地は緑色の「第一種中高層住居専用地域」と、黄色の「第一種住居地域」にまたがっています。日影を生じさせる隣地は「第一種中高層住居専用地域」となっており、隣地境界線から5mラインを超えた部分に3時間以上の日影を、10mラインを超えた部分に2時間以上の日影を生じさせることのないもの

としなければならない地域となります。

次に、包括同意基準適合表です。3ページをご覧ください。本案件は（１）から（３）までの包括同意基準に適合しております。

（１）は3行目の「既に法第56条の2第1項ただし書の許可を得た建築物の敷地内での増築である」に該当し、平成11年9月24日に許可を得て、プールの附属屋を立てております。（２）、（３）については、次の資料で説明いたします。

配置図兼等時間日影図です。お手元では4ページをご覧ください。画面左側は概要、画面右側は配置図と等時間日影図を兼ねた図面、画面下段は包括同意基準（２）（３）の該当箇所の拡大図となります。方位は画面上が北、申請地は配置図内の赤線で囲われた敷地になります。

今回のエレベーター増築部分は、校舎の北側の青色で塗りつぶしている場所になります。こちらは、最高高さが11.49mの鉄骨造3階建ての建物になります。

それでは画面下段左側のエレベーター増築部等時間日影拡大図をご覧ください。ピンク色の2時間以上の等時間日影と緑色の3時間以上の等時間日影が隣地境界線の内側に収まっておりますので、包括同意基準（２）「増築部分のみの等時間日影が日影規制に抵触しない」ことを示しております。

次に画面下段右側の複合等時間日影拡大図をご覧ください。エレベーターの増築により、ピンク色の2時間以上の等時間日影と緑色の3時間以上の等時間日影が増加する部分を、緑色で塗りつぶしています。

増築後であっても、5mライン、10mラインを超えておりませんので、包括同意基準（３）「既存部分と増築部分の複合により等時間日影の抵触部分になんら影響を与えない」ことを示しております。

（２）質疑意見等

なし

※公開の議案

【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浜野駅より南西へ約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、3.82から4m、延長は、28.23mです。

点線で表示している部分は、現況では、通路形態がありませんが、所有者から、将来4mに拡幅する承諾が得られています。

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字溝にて処理しています。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[A]と記載された敷地において、記載された年に一戸建て住宅を建築の際、建築審査会の同意をいただき許可しております。

また、通路沿いの①から③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、4m未満となっておりますが、所有者から、将来4mに拡幅する承諾が得られております。ウの欄、通路の延長は、28.23m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、118.99 m²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。道路位置指定につきましては、現況が4m未満のため、指定を受けることができませんでした。

(2) 質疑意見等

久保田委員：申請敷地の南側に空地、東側に未利用地のような大きな空地があり、関連が気になります。見解を教えてください。

椎名主査：既存建物の敷地は、申請敷地南側の空地を含めた一体の土地にまたがっており、これらの土地は隣接の土地所有者からの借地となっております。既存建物を解体するにあたり、本申請敷地のみ部分的に新しい所有者が買い取り、建築する計画となっております。利用形態が未定となっているため、空地と記載しております。かなり間口も狭いため、新しい建物が建つ可能性は少ないと思います。

久保田委員：東側の未利用地について、開発の相談があった際、43条ただし書きの経過を見ながら、指導していくという解釈で良いですか。

椎名主査：はい。

岡田委員：関連した質問で、東側の未利用地を開発する場合、南側の空地を私益道路として通すのか、一団の敷地として設定し接道を満たす方向ですか。

椎名主査：東側の未利用地を開発する場合、当該未利用地の北側と南側に赤道と水路が通っていますので、まずはそちらを活用することを検討することになるかと思います。

千葉課長：申請地南側の空地は現状4mないので、活用するには非常に難しく、主査の説明どおり、赤道等を使つての開発になるかと思います。

森岡会長：現況図兼計画図のAと○の左側に、赤道と水路があるということですね。

椎名主査：水路形状はありませんが、赤道と水路が一体の通路形態となっております。

久保田委員：幅員はどれぐらいですか。

椎名主査：3m前後になります。

※公開の議案

【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

(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5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、京成大森台駅より北東へ約1.4km。案内図では、仁戸名小学校から北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、4.05から6.1m、延長は、28.5mです。通路の表層は、大部分がアスファルト舗装されており、北側の一部が砂利敷きになっています。

敷地内の雨水排水は、浸透桝にて処理し、通路内の雨水排水は、U字溝にて処理しています。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①及び②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、4mあります。ウの欄、通路の延長は、28.5m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、132.08 m²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。

道路位置指定につきましては、すみ切りの整備が難しいため、指定を受けることができませんでした。

(2) 質疑意見等

松浦委員：法42条1項1号道路と申請敷地にかなり高低差があるので、現況を教えてください。

椎名主査：法42条1項1号道路を南から北へあがって行きますと、法43条のただし書き通路があり、その先に計画敷地があります。

松浦委員：法42条1項1号道路をあがった箇所が、法43条のただし書き通路のレベルと同じ高さになるということでしょうか。

椎名主査：はい。

森岡会長：法43条のただし書き通路の形状は、このような形でなければいけないのですか。

椎名主査：V字のようにになっている理由について、接道要件は片方でも十分に満たしていますが、通路奥の敷地でも、法43条のただし書き扱いをしている敷地があるため、通路を担保する主旨も含め、敷地に接している通路部分をすべて許可対象としています。

森岡会長：奥の方にある敷地へ住まわれている方に配慮をしているということですね。

椎名主査：はい。