

令和7年度第4回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和7年9月19日(金) 午後2時00分～午後2時35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、加藤委員

(2) 行政庁職員

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) 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55条第5項及び

56条の2第1項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3回建築審査会で審議した、議案第1号から議案第3号は8月18日付で、議案第4号と議案第5号は8月19日付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。

(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10月20日月曜日午後2時からで、

その次の定例会の開催は、令和7年11月21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

用途地域等の制限の特例

(包括同意基準に適合)

共同住宅の新築

(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13項ただし書及び同法第68条の3第6項、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8月19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、令和6年8月の建築審査会で同意をいただき許可を受けた土地で、土地所有者が変わったため計画が変更となり、再度申請がありました。昨年度の申請は戸建住宅でしたが、今回の申請は、共同住宅を新築する計画となっております。

申請敷地の用途地域は、工業専用地域の指定を受けていますが、土地利用転換のため導入されました再開発等促進区の地区計画である『蘇我副都心臨海地区・地区計画』で、A-2ゾーンにおいては『戸建て住宅、共同住宅』を建築可能と定めていることから、建築基準法第68条の3第6項の規定を適用した同法第48条第13項ただし書きによる許可申請がなされたものでございます。

始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。画面上が真北でございます。

申請地は、画面の中心より少し上の赤色で表示しているところで、国道357号とJR京葉線の西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。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青色の「工業専用地域」、地区計画は、蘇我副都心臨海地区地区計画区域のうち、緑色の斜線で囲まれたA-2ゾーンとなります。A-2ゾーンについては、共同住宅が建築可能な区域として地区計画を定めております。

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

赤枠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、敷地境界線から100mの範囲内に、黄色で表示している住宅、オレンジ色の共同住宅、ピンク色の商業系建物、青色の工業系建物が立地しています。

次に現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。撮影方向を示したキープランと、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が申請地の境界線、青線で表示しているのが申請建物です。画面左側上段の写真Ⓐは前面道路の北側から通りを見た様子です。写真Ⓑは、申請建物と北側隣接地との距離感や配置関係を示しております。写真Ⓒは、遠景から申請地を見た様子です。写真Ⓓは、南側隣接地との距離感や配置関係を示しております。写真Ⓔは前面道路の南側から通りを見た様子です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面右側の建物概要をご覧ください。表の中段「その他」部分を読み上げます。構造 鉄骨造、階数 4階建て、最高高さ 12.135m、最高軒高 11.560m。下段にいきます。建築面積 60.59 m²、延べ面積 197.78 m²でございます。画面中央の配置図をご覧ください。敷地は赤線、申請建物は青線で表示したところで、敷地出入口は画面左側三角形でお示しした位置です。

次に、1階平面図です。お手元では6ページをご覧ください。建物出入口は画面中央の三角でお示しした位置です。1階はピロティになります。

次に、2階から4階の平面図です。お手元では7ページから9ページをご覧ください。各階ともに1フロアにつき1住戸の構成となっております。

次に立面図・断面図です。お手元では10ページをご覧ください。画面上段、左が南側立面図、右が西側立面図、画面下段、左がX1-X1断面図、右がY1-Y1断面図です。建物の最高高さは12.135mで、地区計画で定めた高さ制限15mの範囲内となっております。

次にチェックシートでございますが、お手元では11ページをご覧ください。当案件は(1)、(2)両方の基準に適合しております。

以上のことから、本計画は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得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

岡田委員：工業専用地域がかかる前の既得権で、漁業関係者などが住まわれているエリアなのか、地区計画の定めによって、住宅が出始めているのか、時系列で整理するとどのようになっていますか。

金子主査：もともとこのエリアは地区計画をかける前から、居住している方がいたため、住宅用途を可能とした地区計画をつくっております。

岡田委員：工業専用地域がかかる前から住んでいたということですか。

巻木課長補佐：工業専用地域ですが、昭和48年以前より住宅や漁業関係者等々の方がいらっしゃいました。既得権ですが、面的整備を行うために、地区計画とあわせて区画整理事業を行い、地形を綺麗にして、その方たちの権利をそのエリアに集約しているという経緯があります。

岡田委員：分かりました。冒頭にその説明があった方が、分かりやすいと思います。

森岡会長：既得権というのは法律的な位置付けはありますか。制度が指定される前にもともと住んでいた方の居住権になるのですか。

巻木課長補佐：建築基準法においては、日影規制というのが昭和53年から適用されています。その前から建っていた建物で日影規制の制限を超えているとしても、いきなり違反という形で、是正をする必要がない。あくまで新たな規制によって不適格になったもの、そういった方たちの既得権として、日陰の場合でしたら、許可という手法。今回の場合は、区画整理と地区計画という手法を使った許可で、既得権・まちづくりの観点から住宅共同住宅を認めていくというような流れになっております。

森岡会長：私が今まで審査会で聞いたのは、既存不適格っていうことはよく聞いていましたが、既得権っていうのは、建築基準法上にありますか。

巻木課長補佐：ありません。既存不適格との同義で申し上げました。

森岡会長：法律で決まる前から、権利があったものを保護しているということですね。

久保田委員：1階のピロティですが、駐車場や駐輪場として使われても建築基準法的・地区計画的・用途地域的には問題はないのでしょうか。

金子主査：駐車場や駐輪場のような屋内的な用途に使用すると、問題がありますので、そのような用途には使用しないと、事業主からは聞いております。

森岡会長：ピロティという定義はどういったものですか。

久保田委員：何も使用しないため、面積的にも入らないということですね。

金子主査：はい。

久保田委員：もし、そういった使い方をすると、容積率などで問題がありますか。

金子主査：準防火地域ですので、防火設備が必要になってしまいます。

森岡会長：防火設備というのは、スプリンクラーとかですか。

金子主査：防火シャッターや防火扉が防火設備にあたります。

久保田委員：地区計画の中で事務所や共同住宅は大丈夫でしたよね。仮に事務所として使われたとしても、問題はないですね。

金子主査：問題ありません。

久保田委員：用途地域の許可が不要ということですね。

金子主査：はい。

松浦委員：壁面線の指定もあるはずですが、詳細を教えてください。

金子主査：地区計画上A-2ゾーンの一部は、壁面線の指定はあります
が、申請敷地に関しては壁面線の指定はありませんので、今回
チェックをしておりません。

松浦委員：千葉市のホームページを見る限り、A-2ゾーンも壁面線の指定
があるようですが、状況を教えてください。

金子主査：申請敷地には壁面線の指定は無く、申請敷地の道路反対側にのみ
壁面線の指定があります。

森岡会長：立面図・断面図の高さに、PHの高さと記載ありますが、高さ
のカウントはしていなくてよいですか。

金子主査：こちらは建築基準法上、カウントしないで最高高さ12.135mが採用されることになります。

※公開の議案

【議案第2号】

建築基準法第55条第5項及び56条の2第1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

日影による中高層の建築物の高さの制限の特例

(包括同意基準に適合)

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項及び建築基準法第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55条第4項第2号及び建築基準法第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。

建築基準法第55条第4項第2号についてですが、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、申請部分の高さが11.35m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す。

また、建築基準法第56条の2第1項についてですが、本小学校は昭和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」が施行された以前に建築した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14年には当該許可を得て、屋内運動場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。画面上が真北になります。申請地は、「京成千原線学園前駅」から西へ約900m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10メートルです。

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、黄色の住宅及び兼用住宅、オレンジ色の共同住宅、赤色の郵便局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ⒶからⒹ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Ⓐが敷地の北側道路の西側から申請部分を見た様子、写真Ⓑが北側道路から申請部分を見た様子、写真Ⓒが敷地内北側から申請部分を見た様子、写真Ⓓ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。画面右側に計画概要、左側に配置図をお示ししております。画面右側、計画概要をご覧ください。

申請建物は、主要用途 小学校、申請部分の規模・構造 3階建て・鉄骨造、申請部分の建築面積 15.8 m²、申請部分の延床面積 47.4 m²、申請部分の最高高さ 11.35m。

画面左側、配置図をご覧ください。今回の申請は、画面左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。青色で着色し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、青色で着色し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、青色で着色し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、下段の左から西側立面図、東側立面図、A-A断面図、B-B断面図です。青色で着色してあるところが、申請部分のエレベーターです。

本校の敷地は、第一種低層住居専用地域で、高さ制限が10mであるのに対し、既存校舎の最高高さが11.35mで既存不適格となっております。今回のエレ

ベーターはマシンルームレスを採用することで、既存高さと同様の 11.35m としております。

次に、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きの包括同意基準適合表です。10 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 14 年 5 月 23 日に許可を得て、屋内運動場を増築しております。（2）、（3）については、次の資料で説明いたします。

こちらは、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、青色で塗りつぶしている場所が今回のエレベーター増築部分で、最高高さが 11.35m の鉄骨造 3 階建ての建物になります。今回の増築により日影が増加する部分は、紫色の部分で、日影規制に抵触していません。

画面右側は包括同意基準（2）（3）の該当箇所の拡大図となります。上段については、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。また、下段については、増築による日影の増加部分が包括同意基準（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。

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ため、建築基準法第 55 条第 4 項第 2 号の規定による許可を、また、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ことから、法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の規定による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