

令和7年度第5回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和7年10月20日(月) 午後2時00分～午後2時25分

2 場 所 千葉市役所本庁舎高層棟5階 L会議室501
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、岡田委員、久保田委員、藤田委員

(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

(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48条第15項の許可の同意について

(3) その他

ア 次回の開催予定

イ 全国建築審査会長会議について

5 議事の概要

(1) 同意議案の経過等報告

令和7年度第4回建築審査会で審議した、議案第1号と議案第2号は9月24日
付けて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。

(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11月21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12月19日金曜日午後2時からと予定した。

イ 第72回全国建築審査会長会議について、森岡会長よりご報告があつた。

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

観覧場の増築（申請部分：店舗・展示室・事務所）

（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6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9月25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。

本案件は、第二種住居地域において、「住居の環境を害するおそれがない」と認められる観覧場の付属施設であるミュージアム棟を、増築するものです。

既存の観覧場は、昭和63年に当時の建築基準法第48条第3項ただし書の許可を得て新築されており、その後、増築を行う度に、特例許可を取得しております。

今回の計画は、プロ野球興行日の観客数増加に伴い、申請建物であるミュージアム棟（店舗・展示場・事務所）の店舗スペースへの来場者も増加していることから、当該建物の増築を行うもので、建築基準法第48条第6項ただし書きの規定による、許可申請がなされたものでございます。

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1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、「JR京葉線海浜幕張駅」から西へ約1kmの位置にある、赤枠で表示した敷地です。

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。画面の赤枠で表示したところが申請地です。申請地の用途地域は「第二種住居地域」で、高さ制限31mの「第一種高度地区」に指定されています。北東側にはピンク色で表示している「近隣商業地域」、北西側には灰色で表示している「準工業地域」があります。

続いて、「周辺土地利用現況図」です。お手元の資料では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。

申請地の周囲ですが、敷地境界線から100mの赤の点線の範囲内に、ピンク色で示

した商業系建物、緑色で示した公園施設、オレンジ色で示したスポーツ練習場が立地しています。

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。画面右上の撮影方向を示したキープランの周りに、各方向の写真を配置しています。

写真およ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、青色で表示しているのが申請部分です。写真ⒶⒷⒸ内の青色の点線は、既存のミュージアム棟等に隠れている、申請部分を示しています。

画面左側上段の写真Ⓐは、前面道路の北東側から申請地を見た様子で、申請部分はZOZOマリンスタジアムの北側に位置しています。写真Ⓑは、ミュージアム棟を南東側から見た様子で、こちらが正面入口です。写真Ⓒは、南西側からの様子で右側に見えるのが、申請部分、左側に見えるのが、北西側隣接地のスポーツ練習場です。写真Ⓓは、北側から見た申請部分の様子です。こちらはミュージアム棟の裏側にあたり、映っている駐車場は関係者用駐車場となります。

続いて「建築計画概要・配置図」です。お手元の資料では5ページをご覧ください。画面右下に建築計画概要、左側に配置図をお示しております。画面右側、建築計画概要をご覧ください。

敷地面積 77,722.84 m²、ミュージアム棟の増築部は、構造 鉄骨造、階数 平家建て、建築面積 365.06 m²、延床面積 365.06 m²、最高高さ 4.6mでございます。画面左側の配置図では、赤枠が申請地、青色が申請部分を示しております。

次に「1階平面図」です。お手元の資料では6ページをご覧ください。青色で表示しているところが増築部分です。主要な建物の出入口は赤色の三角で示しています。既存部分には店舗、展示場、倉庫などのバックスペースが配置されており、本申請では店舗部分の増築を行う計画です。

次に「2階平面図」です。お手元の資料では7ページをご覧ください。増築部分は平家建てのため屋根となっております。既存部分は倉庫や事務室など事務所として使用しており、こちらに変更はありません。

続いて「立面図」です。お手元の資料では8ページをご覧ください。画面一番上から順に、南側立面図、東側立面図、北側立面図、西側立面図です。増築部分の最高高さは4.60mです。

次に、断面図です。お手元の資料では9ページをご覧ください。画面上側がA-A断面図、下側がB-B断面図です。

増築部分の最高高さは4.6m、最高軒高は3.5115mです。

次に10ページの「環境配慮図」をご覧ください。画面右下に記載の【①騒音・振動】についてをご覧ください。

・騒音について、新設する室外機は3.75KW未満の超省エネタイプとするため、周囲に影響を与える騒音は発生しません。

・また、振動についても、周囲に影響を及ぼす振動は発生しません。

次に、【②交通・駐車場】についてです。

・交通については、ミュージアム棟の利用者は主にスタジアム来場者であることから、新たな交通への影響はありません。

・駐車場については、増築により関係者用駐車マスが22台分減少しますが、新たに駐車マスを22台分整備するため、駐車台数の減少はありません。

最後に、【③その他配慮事項】です。

・緑地については、増築に伴う樹木の伐採等は行わないため、影響はありません。

・悪臭・煤煙については、これらが発生する施設の計画はありません。

・雑排水、汚水、雨水排水については、従前と同様、適切に処理するため支障はありません。

・日影については、平家建ての増築であることから、新たな影響は生じません。

(2) 質疑意見等

久保田委員：2点質問があり、1点目は地区計画はかかってないという理解で良いですか。2点目は、将来にわたってマリンスタジアムが移転していくという動きの中で、展示場を増築しても使いたいことに違和感があります。それについてはいかがでしょうか。

金子主査：地区計画はかかっておりません。

ZOZOマリンスタジアムの移転まで、8年から9年と時間がありますので、その期間は使う予定で今回の増築申請に至りました。

松浦委員：8年後はミュージアム棟も一緒に移転するのでしょうか。

金子主査：新しい計画が、まだ明確ではありませんが、事業主は、こちらの増築棟に関しては、8年から9年ぐらいは使用したいとのことです。

久保田委員：高度地区の規制に対しては、今現状で大丈夫ですか。

金子主査：高さ31mを超えてるスタジアムは、高度地区が制定された平成25年6月11日よりも前に建っているので、既存不適格となっています。

久保田委員：31mは絶対高さですか。

金子主査：はい。

久保田委員：高度地区の絶対高さ制限を指定する際、県に相談がありました
が、既存不適格が残れるよう考え、未利用地を含め高度地区で頭

打ち規制をかける時に、許可の用意を地区計画の中でするのが申し合わせでありましたが、こちらはその対象ではないですか。

金子主査：地区計画がかかっていないため対象ではありません。