

令和7年度第7回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和8年2月20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、岡田委員、久保田委員、藤田委員

(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

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44条第1項2号の許可の同意について

イ 議案第2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

5 議事の概要

(1) 同意議案の経過等報告

令和7年度第6回建築審査会で審議した、議案第1号と議案第2号は11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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和8年3月19日木曜日午後4時からで、その次の定例会の開催は、令和8年4月17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44条第1項2号の許可の同意について
道路内の建築制限の特例
巡査派出所、自転車駐車場の新築

(1) 建築指導課説明

本案件は、建築基準法第44条第1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。お手元の諮問書をご覧ください。

「1 該当条項」に記載の条項は、建築基準法第44条第1項第2号で、道路内の建築制限に対する特例許可の規定となっております。

また、「1.1 その他」といたしまして、千葉県道路内建築物連絡協議会より、支障がない案件として了承を得ています。

本計画は、既存の千葉西警察署幕張本郷駅前交番の老朽化に伴い同一敷地内で建替えを行うものです。計画建物が道路内に位置しておりますが、公益上必要な建築物で、通行上支障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、画面中央赤枠でお示ししている位置でJR幕張本郷駅南側の道路内の敷地です。

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。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「近隣商業地域」です。また、準防火地域に指定されております。

次に周辺土地利用現況図です。お手元では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。申請地周囲の建物ですが、黄色の住宅、オレンジ色の共同住宅、ピンク色の商業系建物、緑色の駅舎等の「その他建築物」が立地しております。

次に、現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。画面左側には写真撮影方向を示したキープラン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。①の写真をご覧ください。申請地は道路上にありますが、歩道幅員は5.97m確保しており、歩行者の通行上、支障はございません。

次に、配置図です。お手元では5ページをご覧ください。本件は、画面中央の建物2棟を新築する計画です。画面左下の建築概要をご覧ください。申請建物1は、巡査派出所で、木造2階建てでございます。建築面積は43.56㎡ 延べ面積は87.12㎡と

なります。申請建物2は自転車駐車場で、アルミ合金造平屋建てでございます。また建築面積、延べ面積ともに6.16㎡となります。有効歩道幅員は5.97m確保しております。

次に、申請建物1 巡査派出所の平面図です。お手元では6ページをご覧ください。左側が1階平面図、右側が2階平面図となっております。

次に、申請建物1 巡査派出所の立面図・断面図です。お手元では7ページをご覧ください。画面上側が立面図、画面下側が断面図です。最高の高さは7.75mです。

次に、申請建物2 自転車駐車場の平面図、立面図兼断面図です。お手元では8ページをご覧ください。画面上側が平面図、画面下側が立面図兼断面図です。最高の高さは約2.25mです。

本件は、計画建物が道路内に位置しておりますが、公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認められるものであることから、許可したく同意を求めます。

(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

物品販売業を営む店舗、自動車修理工場の用途変更

(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7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1月26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、既存の「店舗・自動車修理工場」の一部を用途変更して、「作業場」の面積を148.75㎡から450.5㎡にしようとするものです。

当敷地は準住居地域に指定されているため、作業場の床面積が150㎡を超える建築が認められておりませんが、準住居地域における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、画面中央の赤枠でお示ししている位置で、県立生浜高校の西側に位置しています。

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。赤枠で表示したところが申請地です。申請地は、オレンジ色の「準住居地域」と黄色の「第一種住居地域」にまたがっていますが、敷地の過半を占める「準住居地域」の用途制限が適用されます。また、西側の国道357号線を挟んで反対側は工業専用地域があります。

次に周辺土地利用現況図です。お手元では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。

申請地周囲の建物ですが、緑色の学校・保育所、黄色の住宅、オレンジ色の共同住宅、赤色の商業・事業系建物、青色の工業系建物が立地しております。

次に、現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。画面右上は写真の撮影方向を示したキープラン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です。

それでは、画面上段左側の写真①から順に説明いたします。写真①は、申請地西側を通る国道357号沿いから申請地を見た様子になります。申請地付近の国道沿いには店舗や工場が立ち並んでいます。

写真②は、申請地内から国道側を見た様子になります。道路を挟んで見えるのがJFE鋼板株式会社の工場であり、道路幅員は30mになります。

写真③は、申請地東側を通る県道千葉鴨川線から申請地を見た様子になります。道路を挟んで見えるのが、県立生浜高校であり、道路の幅員は約11.5mとなります。

写真④は、県立生浜高校側から申請地を見た様子となります。

写真⑤は、申請地南側を流れている浜野川沿いの道路内、少し離れたところから申請地を見た様子となります。写真内左側が浜野川、右側が生浜高校となります。

写真⑥は、敷地南側にある浜野川沿いの道路の様子です。川を挟んで反対側に共同住宅等が建っており、申請地から共同住宅までは約30m離れております。

写真⑦は、浜野川を挟んで反対側から申請地を見た様子となります。

次に、配置図です。お手元では5ページをご覧ください。申請建物は物品販売業を営む店舗・自動車修理工場であり、作業場の床面積を148.75㎡から450.5㎡へと増やす用途変更を行う計画です。

建築面積1,874.48㎡、延べ面積1,503.49㎡、鉄骨造2階建てでございます。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、敷地南側に店舗棟、敷地東側に立体駐車場、敷地中央に車両展示場及びお客様駐車場が配置されています。敷地の出入口は、東西1か所ずつとなっています。

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。画面上段が改修前、画面下段が改修後を示しており、建物の出入口は三角形で示した箇所になります。

改修前は、青色で示す作業場の床面積が148.75㎡のところ、自動車修理工場の車庫とタイヤ置場の一部、計301.75㎡を作業場へ用途変更を行うことで、作業場の床面積が450.5㎡となります。

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。2階は屋上駐車場が配置されておりますが今回の申請で変更はございません。

次に、「立面図・断面図」です。お手元では8ページをご覧ください。画面上段が南面立面図、画面中段左側が東面立面図、画面中段右側と画面下段が断面図になります。建物の最高高さは12mとなります。

最後に、「環境配慮図」です。お手元では9ページをご覧ください。画面左側に記載の【交通】についてですが、出入りに支障のない出入口幅員の確保し大型車の出入りは西側からのみ行い、周辺交通に配慮します。

また、今回の用途変更に伴い、来店顧客数は1日あたり30人から45人へ増加する程度であるため、交通量に大きな変化はございません。

続いて画面右下の【騒音・振動】についてです。まず、騒音については、コンプレ

ッサー室の換気口に防音カバーの設置等を行うことで、騒音の規制基準では50 dBのところ40 dB以下とします。

次に振動については、防振ゴムをコンプレッサー脚部に設置し、振動を抑えます。

以上のことから、本計画は「準住居地域」における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

久保田委員：今回、法48条の許可を与えるに際し、用途地域的に許されている150㎡という基準を、3倍超えることをわざわざやっていますが、許可の考え方や何を根拠に指導するのか、見解を教えてください。

金子主査：150㎡が法的には許されている範囲ですが、建築基準法48条第16項では、「住居の環境の悪化を防止するために必要な措置が講じられた場合には、審査会の同意を要せず許可を行うことができる」と規定されています。この「必要な措置」として求められているものの一つとして作業場の床面積を300㎡以内に抑えることとされています。つまり許可は必要ですが、準住居地域においては、作業場の床面積が300㎡以内で必要な措置が講じられている場合は審査会の同意は不要です。今回は450㎡になるため地元の説明、公聴会、審査会をとおして、許可をしたいと思っています。450㎡を超える案件を出す理由として、今回の申請地である立地が大きく、近隣に工業専用地域があることや、近隣の住宅から、それなりに距離が離れております。近隣の住宅の方に説明を行って、大きな反対がなければ、今回の用途変更を認めても良いのかなということで検討しています。近隣の方から特に反対意見はございませんでした。

岡田委員：何となく腑に落ちないです。3倍は結構大きい数字だと思います。300㎡まで認めるのなら、300㎡まででも良いのではと思います。

音について、コンプレッサーの話だけがdBで表示されていますが、その他の車両工事に関する騒音に対する配慮は確認されているか、車両展示場になると、BGMなど音楽を流す可能性があり、その辺に対する規制ないし条件的なことを申請者とお話しされているか知りたいです。

音は意外と風向きで結構遠くまで聞こえて、学校もそばにあるので、教えてください。

金子主査：作業で発生する騒音としましてはインパクトレンチで閉める時に発生しますが、低騒音型を使用すると伺っています。

店外のBGMについては、私達が何回か店舗に行った時は、周辺道路の通行音が大きく、店外のBGMは聞こえませんでした。

岡田委員：先ほどの300㎡に関連して、過去に本市の中では、300㎡を超えた事案はありますか。それとも今回が初めてですか。

巻木課長補佐：事案はあります。

岡田委員：それは特段問題なく許可されたということですか。

巻木課長補佐：はい。

路線住居には、第一種住居や第二種住居もありますが、今回の準住居地域というのは、その中でも特に都市の骨格をなす道路、具体的には、16号・14号、14号から続いている357号線、こういった一部のところにしか指定されておりません。その国道沿いでは500㎡を超えているような修理工場に関しても、許可した事例がございます。

岡田委員：比較的、国道沿いという事は、それなりの通行音がある所で、西側は工業専用地域もあり、周辺の状況も鑑みて、今回の申請に至ったということですね。

一般の方も、この事案について同じ考えをお持ちの方、結構出てくると思うので、議事録でこの議論をしっかりと明記しておくことが大事かと思います。今後また同例の事案に対しても。議事録をぜひ会長の方で精査いただいて、経緯や判断、根拠というところをチェックいただき、事務局の方も整理をお願いしたいと思います。

森岡会長：議事録の方は、正確にとっていただいていますので大丈夫だと思います。

先ほど、300㎡までは建築基準法で審査会は必要ないというご説明でしたが、法律上の根拠はどこにありますか。

金子主査：お手元にある建築基準法令集〔法令編〕の七三五ページ、三 令第三百三十条第二項第三号に掲げる建築物というのが、審査会が不要とされている建築物になり、その中のロ(2)準住居

地域 三百平方メートルと書いてありますので、300㎡以内は審査会が不要となります。

松浦委員：今後、3倍の450㎡の他にも4倍の600㎡といった案件も出てくると思いますが、審査会としてどのぐらいまでは許容範囲になりますか。基準はありますか。

金子主査：千葉市の方で基準を設けていないです。

松浦委員：それは、その都度、審査をするということでしょうか。

金子主査：はい。

松浦委員：ある程度基準を設けないと、増えてきてしまった場合に、歯止めがつかなくなるような気がして不安です。

金子主査：居住の環境を害する恐れがないと認められる場合としか法律では書いてないので、申請者が周辺の住居環境への配慮をどのようにするか、どのような立地環境かなど、総合的に見て審査していくつもりです。

松浦委員：あえて基準を設けなくて、600㎡や900㎡も良いということですか。

金子主査：面積による基準は設けていないので、周辺の住環境への配慮や立地等により判断することになります。

松浦委員：意見になりますが、今後のことを考えると、ある程度基準、例えばこの450㎡を3倍ぐらいまでは認めるなど、審査会として持っていた方がいいと思います。