

令和8年度第1回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和8年5月15日(金) 午後2時00分～午後2時30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、藤田委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

建築指導課：谷澤課長、田中主査

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、波多野主任技師、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44条第1項第2号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

(3) その他

ア 令和7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7年度第8回建築審査会で審議した、議案第1号は3月25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 令和7年度建築審査会統計について

令和7年度千葉市建築審査会は、8回開催し、許可にかかる議案件数は24件で、それに対する同意の件数は24件だった。

許可条項別取扱件数は43条第2項第2号が14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8年6月19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8年7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項第2号の許可の同意について
道路内の建築制限の特例
高速道路管理施設

(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、道路内の建築制限に対する特例許可の規定でございます。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おります。

申請理由でございますが、本案件は、老朽化したトールゲート上家を建て替えるものです。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。お手元では、最初の画面、案内図です。申請地は、画面中央、赤色で表示している、東関東自動車道の宮野木トールバリアです。

用途地域図ですが、お手元では、2ページをご覧ください。赤色で表示したところが、申請地です。申請地は、「市街化調整区域」でございます。

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。赤色で表示したところが申請地です。申請地の周囲の建物ですが、紫色で示された病院、黄色で示された住宅、緑色で示された公民館、ピンク色で示された、店舗・事務所・その他用途の建築物、水色で示された、工業系建築物が、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。こちらの図面から、図面方向を、右に約45度、回転させております。画面中央には、写真撮影方向を示したキープラン、キープランの周囲には、AからFまで、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は、申請地の敷地境界線です。青色は、申請建物を示したものです。

画面左上、写真Aは、東関東自動車道と、京葉道路の分岐点付近の様子です。分岐点から京葉道路方面に、約150m進んだ位置に、申請建物がございます。写真Bは、出口側のトールゲートを、通過前の地点から見た様子、写真Cは、通過後の地点から

見た様子です。なお、既存のトールゲート上家につきましては、撤去を予定しております。写真Dは、料金所職員が、料金徴収ブースへ向かう際に利用する、地下通路の上家を示しています。写真Eは、入口側のトールゲートを、通過前の地点から見た様子です。入口側についても、既存のトールゲート上家を解体する予定ですが、こちらは、トールゲート上家を新築する計画はございません。写真Fは、職員が、申請敷地へ出入りするための出口の様子です。

次に、配置図ですが、お手元では、5ページをご覧ください。赤枠で表示したところが、敷地境界線です。申請建物は、図面下部の、青色で表示している部分で、申請建物1、申請建物2ともに、トールゲートでございます。そのほか、灰色で表示している部分は、既存建築物で、大型車庫、電気室など、12棟ございます。

次に画面右下の、設計概要をご覧ください。申請建物1は、建築面積65.01㎡、延べ面積10.84㎡、鉄骨造1階建てになります。

申請建物2は、建築面積12.14㎡、延べ面積3.31㎡、鉄骨造1階建てでございます。

次に、平面図ですが、お手元では、6ページをご覧ください。申請建物は、青色で表示しております。出口側は、レーンが全部で9レーンあり、料金徴収ブースの設置が必要である一般レーンは、左から3レーン目・4レーン目・5レーン目・7レーン目の、計4レーンあります。本計画であるトールゲート上家は、料金精算を行う際に、雨水により濡れないようにする目的で設置されるため、料金徴収ブース上部に計画されております。

次に、立面図ですが、お手元7ページをご覧ください。画面上段がA立面図、中段がC立面図、画面下段左側がB立面図、画面下段右側がD立面図です。立面方向は、画面右上に表示しております。申請建物1の最高高さは、5.857m、申請建物2の最高高さは、5.778mです。

次に、断面図ですが、お手元8ページをご覧ください。画面上段がA-A'断面図、画面下段左側がB-B'断面図、画面下段右側がC-C'断面図です。断面ラインは、画面右上に表示しております。

本件は、高速道路利用者の利便性向上を目的とした建築物であり、公益上必要な建築物で、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、同意を求めらるるものです。

(2) 質疑意見等

松浦委員：トールゲートの建て替えは、現金を支払うところだけで、入口のところは付けないという説明ですが、現金支払いの場合だと入口でチケットを取ると思うので、雨に濡れるのではと思いましたが大丈夫でしょうか。

田中主査：一般車は、券売機から券を取るのみで、時間が短いということから、付けないという東日本の見解です。

松浦委員：土砂降りの時は必要な気がしますが、東日本としての方針ということで分かりました。

※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千葉駅より東へ約3.0km。案内図では、都小中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、3.981から4.0m、延長は、25.2mです。通路の表層は、アスファルト舗装されています。

敷地内の雨水排水は、浸透柵にて処理し、通路内の雨水排水は、L型溝にて集水し処理しています。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（H27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・②と記載された敷地において、記載された年に記載された施設を建築の際、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に拡張する承諾が得られております。ウの欄、通路の延長は、25.2m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、220.62㎡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、現況幅員が4m未満であり、また、すみ切りの設置等の協力が得られな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

久保田委員：質問が2点あります。1点目は、今回の申請部分について検討すればよいかと思いますが、木造2階建ての集会所（①・昭和55年）こちらを建て替える場合、46年ぐらい経過しておりますので、法43条の許可が必要かと思いますが、同程度の物を建て変える際、許可の案件として支障ないでしょうか。将来的に、黄色い通路部分に関わってくると思うので見解を教えてください。

2点目は、平成27年の戸建住宅Aですが、審査会が関わっており、許可を出す際、どのように接道状況を安全上支障がないという形に評価したのか、分かる範囲で教えてください。

椎名主査：1点目につきまして、集会所を再建築する際は、今回と同様の包括同意基準に適合するかどうかの判断が出てくるかと思いますが、集会所の場合は、包括同意基準に適合しない形になってくるので、個別同意の案件になると思います。

その際に、どう判断するかですが、現状の建て替えという点と、近隣への影響、近隣住民に必要な施設かどうかをご判断いただいて、審議いただく形になると思います。

質問2点目につきまして、この敷地は南側から、法43条ただし書きの許可をとっており、通路の形態、許可の範囲としてはスクリーン上で示

す形になっております。この範囲については既に現況4m以上あるというところで、包括同意基準に適合し、許可をしております。

森岡会長：下の方に道路がありますが、こちらはどのような道路ですか。

椎名主査：法42条2項道路が、南側に走っております。

松浦委員：2枚目の資料を見ると、前面の通路の幅、この申請の建物の前、オレンジの箇所ですが、違う色で表示されているのが、すごく気になりました。このオレンジまで含めると4mあると思います。上の箇所は分かりやすいですが、ここは何故このようになっているのですか。

椎名主査：この部分に関しては現況4mなく、後退の同意を得ている部分になります。集会所の門扉と塀が微妙に突き出ている状態です。微妙な判断になりますが、この部分で4mがないということです。

松浦委員：申請建物については、中心から2mセットバックしているということですか。

椎名主査：はい。

松浦委員：それがこの図面になかったので、あつた方がいいと思いました。

岡田委員：適合表(1)カの欄、排水について確認ですが、2ページ目の図面を見ると、高低差がちょっといびつな場所で、接道しているところの前面が45cm下がって一番深く、南に行くと5cm上がって、下の方の北側に行くと5cm上がって、窪んでいるような状態で、両側が上がっていくような形で、排水の弁がちゃんとしているのか気になります。見た目だけ、排水溝の有無で丸がついているだけではなく、ちゃんと機能性を担保していることを議事録に残した方がいいと思います。接道しているところに一番水が溜まってしまうと、本末転倒なので、そこについてお答えいただければありがたいです。

椎名主査：通路の下に雨水管が入っており、現況としてはL型溝になっていて、所々に集水枳あります。集水枳で貯めて、最終的に埋設の雨水管に接続して、北側に公共雨水管が入っていますので、そちらに接続して排水している状況です。

岡田委員：適材適所で水を落として、微地形も補えているということで、よく分かりました。議事録に残してもらえるといいと思います。気づく人は、この微地形で読み取れると思います。

久保田委員：拡幅部分ですが、土地所有者1名中1名が拡幅承諾をされていますが、集会所の前の7mmの部分も誰かが持っていて、そこについて将来拡幅することを同意していると思いますが、分かる範囲で、その承諾

者はどのような立場の方ですか。

椎名主査：土地所有者の代表の方に承諾を得ております。