

令和8年度第4回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和8年8月21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、松浦委員、藤田委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

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、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

議案第1号 建築基準法第44条第2項の許可の同意について

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

議案第3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

※非公開の議案

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

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

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8年度第3回建築審査会で審議した、議案第1号は、7月21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8年9月18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10月16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2項の許可の同意について
道路内の建築制限の特例
公共用歩廊の新築

(1) 建築指導課説明

本案件は、「建築基準法」第44条第2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」に記載の条項は、「建築基準法」における道路内の建築制限に対する特例許可の規定となり、以下記載のとおりでございます。

本案件は、千葉市が実施する活性化施設の整備・運営事業により幕張海浜公園のBブロックに新たな施設が整備され、道路を横断する歩行者の増加が見込まれ、交通渋滞や歩行者の安全性への影響が懸念されることから、道路上空を横断する公共用歩廊を新築する計画でございます。

計画建築物が道路内に位置しておりますが、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲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。

なお、「1.1 その他」にも記載のとおり、警察や道路管理者等が参加する千葉市道路内建築物連絡協議会を開催し、支障がない案件として了承を得ております。

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、「海浜幕張駅」から南へ約150mの位置にある、赤線で示された敷地です。また申請地の西側には幕張海浜公園Bブロックが位置しており、そのうち青線で示された範囲が公園活性化施設の整備・運営事業区域になります。

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。画面中央、赤線でお示ししている箇所が申請地です。申請地の用途地域は、「商業地域」であり、「防火地域」の指定を受けております。また、敷地の一部は「幕張新都心中心地区地区計画」の区域に含まれております。

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。画面中央、赤線でお示ししている箇所が申請地です。申請地の周囲は、赤色で着色した商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。こちらの図面から、図面

方向を、左に約 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を配置し、その周囲に A から D までの各方向から撮影した現況写真を示しております。

写真及びキープランにおいて、赤線で示した部分が申請地の境界線、緑線が道路境界線、青色部分が申請建物、黄色部分が別申請建物、灰色部分が別申請の店舗を示しております。

画面左上の写真 A は申請建物を北方向から見た様子です。公共用歩廊の柱脚は道路敷地外に設置する計画となっております。

写真 B は申請建物を北方向の少し離れた位置から見た様子です。右手側に見える建物は、今回接続する三井アウトレットパーク幕張の既存店舗であり、公共用歩廊とは 2 階部分で接続します。

写真 C は申請建物を南方向から見た様子です。

写真 D は申請建物を南方向の少し離れた位置から見た様子です。右手側の灰色部分が幕張海浜公園内に新築する店舗を示しており、こちらも 2 階部分で接続します。

次に、配置図です。お手元では 5 ページをご覧ください。画面下部に配置図、左上に計画概要を表示しております。画面左上計画概要をご覧ください。申請建物の用途は、公共用歩廊、建築面積は、64.74 m²、延べ面積は、十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しないため、0 m²でございます。

次に画面下部の配置図をご覧ください。申請地は画面中央の赤破線でお示ししている箇所であり、建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号の幅員 16.08m の道路内に位置しております。

また、青色部分が申請建物、黄色部分が常時通行可能な別申請の建物部分、灰色部分が店舗部分になります。本計画により、地上の横断歩道を通行することなく、既存店舗から幕張海浜公園側へ安全に移動することができるようになります。

次に、公共用歩廊階平面図です。お手元では 6 ページをご覧ください。青色部分が許可対象となる申請建物であり、道路区域外に設置した支柱により支持されております。有効通路幅員は 3.56m、勾配は既存店舗側に向かって約 2 5 分の 1 の勾配で下る計画となっております。

次に、公共用歩廊階平面図全体です。お手元では 7 ページをご覧ください。申請建物である公共用歩廊を利用する際の歩行者動線は黄色部分の常時通行可能な別申請建物を経由する計画となっております。

また地上部から公共用歩廊階へ通行するための階段を、既存店舗の敷地内および幕張海浜公園内の店舗の敷地内にそれぞれ設置しております。

次に、立面図です。お手元では 8 ページをご覧ください。左上に示しております北

側立面図をご覧ください。申請建物の最高高さ及び最高の軒の高さは9.636mです。また、黒色の斜線で示した部分が歩道及び車道において、安全な通行を確保するために必要な高さの範囲となりますが、当計画は、建築物がその範囲に入らない計画となっております。

通路の北側には、網入りガラス、南側は下側の南側立面図になりますが、アルミパネルの壁をそれぞれ高さ1.5mで設置し、安全に配慮した計画となっております。

次に、断面図です。お手元では9ページをご覧ください。右上に示しておりますY-Y'断面図をご覧ください。青色部分が申請建物になります。続いて右下に示しております耐火リストをご覧ください。本計画の屋根は金属折半屋根で、柱・梁は鉄骨造の準耐火構造となります。

以上のことから、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲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 4 3 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 4 3 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 4 3 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西へ約 0.5 k m。

案内図では、京葉道路西側側道に面する街区の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、4.0 から 5.179m、延長は、46.7m です。通路の表層は、アスファルト舗装となっています。

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 字溝等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 4 3 条のただし書きの経過ですが、通路沿いの[A]と記載された場所において、H 1 3 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と記載された敷地において、H 9 年に一戸建て住宅を建築の際、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 となっております。ウの欄、通路の延長は、46.7m 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、164.73 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、転回広場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：都市図を拝見すると、建築基準法の道路の延長（北側）に、一団の住宅地がありますが、接道はどうなっているか教えてください。

椎名主査：北側にも建築基準法の道路が通っており、当該宅地の接道は問題ありません。

※公開の議案

【議案第 3 号】

建築基準法第 4 3 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 3 号は、建築基準法第 4 3 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 4 3 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、千葉都市モノレール千城台駅より北東へ約 0.7 k m。

案内図では、千城台東小学校から北東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、木造平家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 4.0m、延長は、18.48m です。通路の表層は、アスファルト舗装となっています。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字溝等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 4 3 条のただし書きの経過ですが、通路沿いの[A]と記載された場所において、H 1 1 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。

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未滿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、18.48m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、269.58 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、転回広場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
なし

※非公開の議案

【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
敷地等と道路との関係の特例
自動車車庫の増築

- (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。

始めに「包括同意基準2-1のチェックシート」をご覧ください。個別同意案件の理由としましては、通路の一部をJFEスチール株式会社等が所有・管理しており、公共の用に供する道に該当しないためです。

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「蘇我駅」より南西約1.8kmに位置する「JFEスチール東日本製鉄所千葉地区内」の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、画面左側、破線の赤丸で囲まれた位置にある、自動車車庫です。

黄色で塗られた通路の幅員は、計画敷地の前面で、約19.2mとなっております。計画敷地までの延長は、403.2mです。

法第43条のただし書きの経過ですが、通路沿いの[A]・[B]と記載された場所において、記載された年に工場等の関連施設を建築の際、建築審査会の同意をいただき許可しております。

また、④と記載された場所において、同様に、建築主事のただし書きの扱いにて確認をしております。

個別案件の理由は、通路の一部をJFEスチール株式会社等が所有・管理しており、公共の用に供する道に該当しないためです。

次に、資料3ページをご覧ください。「現況写真」です。①の写真は、道路と通

路が接続する部分を撮影したもので、②の写真は、通路が北側に屈折する部分の状況を撮影したものです。③の写真は、通路と計画敷地が接続する部分を撮影したもので、④の写真は、計画敷地内の通路を、⑤の写真は、計画建物周辺を、撮影したものです。

次に、資料4ページをご覧ください。「公図の写し」です。本件の通路は、多数の筆にまたがるため、公図を基に合成した図を使用しています。通路の通行承諾につきましては、全ての筆について、得られております。

通路を建築基準法上の道路とすることの検討につきましては、公道を通行することができない大型車両が通行することや工場の管理上の理由から、建築基準法上の道路とすることができませんでした。

次に、資料の5ページをご覧ください。「平面図及び断面図」です。計画建物は、自動車車庫を建築するもので、延べ面積は、31.13 m²、建物の高さは、2.901mです。

以上のことから、資料6ページ目のチェックシート下段に記載の「交通上」につきましては、通路はアスファルト舗装されており、通行に支障はありません。

「安全上」につきましては、建築基準法上の道路まで安全に避難できる経路が確保されており、火災時等の避難に支障はありません。

「防火上」につきましては、屋根及び柱を不燃材料としており、火災時の延焼防止など支障はありません。

「衛生上」につきましては、採光、通風に配慮しており、支障はありません。

(2) 質疑意見等

なし

※非公開の議案

【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

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。

始めに「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。

個別同意案件の理由としましては、(5)の欄の、敷地面積が100㎡に満たないことによるもので、この点が包括同意基準に適合していないものです。

始めに「位置図」ですが、スクリーンと併せて、お手元のパソコンの議案第5号資料の1ページをご覧ください。

計画敷地は、JR「東千葉駅」から東に約0.6km、案内図では「千葉女子専門学校」から北西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、資料2ページの「現況図兼計画図」をご覧ください。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おります。

黄色で塗られた部分が通路で、現況の幅員は4m、延長は35.89mです。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桝にて処理し、污水排水は公共下水管に放流する計画となっております。

個別案件の理由としては、敷地面積が100㎡に満たないことによるものです。法第43条のただし書きの経過につきましては、通路沿いの[A]・[B]と記載された敷地において、記載された年に一戸建ての住宅及び共同住宅を建築の際、建築審査会の同意をいただき許可しております。

次に資料3ページをご覧ください。「現況写真」です。①の写真は、通路が接続する建築基準法の道路を撮影したもので、②の写真は、建築基準法の道路から通路を撮影したものです。③の写真は、通路から計画敷地を撮影したもので、④の写真は、通路の奥から計画敷地を撮影したものです。

次に、資料4ページをご覧ください。「公図の写し」です。本件の通路は6筆で、地目はすべて公衆用道路です。通路の通行承諾については、所有者全員の承諾が得ら

れております。道路位置指定につきましては、隅切り設置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。

以上のことから、資料5ページ目のチェックシート下段に記載の「交通上」につきましては、通路はアスファルト舗装となっており、通行に支障はありません。

「安全上」につきましては、建築基準法の道路まで安全に避難できる経路が確保されていることから、火災時等の避難に支障はありません。

「防火上」につきましては、外壁・軒裏を防火構造、延焼の恐れのある部分の開口部を防火設備としており、火災時の延焼防止など支障はありません。

「衛生上」につきましては、採光、通風に配慮しておりますので支障ありません。

(2) 質疑意見等

久保田委員：申請地に隣接している東側の鉄骨造2階建て共同住宅ですが、立地の経緯、接道の考え方を教えてください。

椎名主査：現状は建築基準法の道路に接していない状態で、建築確認の履歴を追いましたが見つからず、建てた経緯は不明です。

久保田委員：共同住宅の敷地一部を分割して、今回の申請建物を立地するわけではないですね。現況写真の赤線を見ると、敷地分割して無理して建てているように見受けたのですが、いかがでしょうか。

椎名主査：共同住宅の敷地とはもともと別であり、ご指摘の赤線は塀の向こう側になります。

久保田委員：今後、共同住宅の建て替えの際は、指導されるということでしょうか。

椎名主査：建て替えの際は、建築基準法の道路整備の検討を指導し、やむを得ない場合、法43条許可の検討をすることになるかと思いますが、共同住宅の場合、包括同意基準に適合しないため、個別案件として審査していくと思います。