

令和2年度第2回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和2年5月15日(金) 午後2時00分～午後3時00分

2 場 所 千葉中央コミュニティセンター8階 会議室「若潮」
千葉市中央区千葉港2-1

3 出席者

(1) 委員

森岡会長、星委員、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築部：浜田部長

建築指導課：豊田課長、内山主査

建築情報相談課：保科課長、野口主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 杉山課長、(書記) 海保主査

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48条第7項ただし書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

※非公開の議案

ウ 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

エ 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

(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2年度第1回建築審査会で審議した議案のうち、議案第1号は4月24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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和2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2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48条第7項ただし書の許可の同意について
用途地域の特例
自動車修理工場、自動車販売店舗の新築

(1) 建築指導課説明

議案第1号は、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。「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、「1.1 その他」といたしまして、公聴会を令和2年5月7日に開催し、利害関係者2名の出席がございましたが、特に反対の意見はございませんでした。

申請理由でございますが、本案件は、準住居地域において、「住居の環境を害するおそれがない」と認められる自動車修理工場及び自動車販売店舗を新築するものです。

今回の計画は、老朽化した既存店舗であるアリーナ山王を移転新築する計画です。既存の店舗は賃借、敷地も借地であったことから、自己所有地での拠点開発を進めるため、また、既存店舗が手狭であったことから、顧客ニーズに対応するため、当該申請敷地において移転新築するものでございます。

しかしながら、本計画建物が準住居地域で認められない「作業場の床面積の合計が150平方メートルを超えるもの」であり、かつ、「原動機の出力の合計が1.5キロワットを超える空気圧縮機を使用するもの」であるため、建築基準法第48条第7項ただし書の規定による許可申請がなれなかったものでございます。

はじ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。

画面上側が真北でございます。申請地は、千葉都市モノレールスポーツセンター駅から北西へ約50メートルの位置で、国道16号線沿いの赤枠で表示した場所になります。

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。

画面中央の赤枠で、表示したところが申請地です。申請地の用途地域はオレンジ色でお示した「準住居地域」、緑色でお示した「第一種中高層住居専用地域」にまたがっており、敷地の過半は「準住居地域」です。また、高さ制限20メートルの「第一種高度地区」の指定があります。

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。

赤枠で表示したところが申請地です。申請地の周囲の建物は、国道16号線沿いは主にピンク色で着色した商業系建物が立地しており、申請地の西側にはオレンジ色で着色した共同住宅、北側には黄色で着色した住宅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。

敷地周囲から、申請地を見た様子です。画面右上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キープランで示した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、赤色で表示している部分が申請地の境界線、青色で表示している部分が申請建物でございます。左上写真Aは北西側道路から、左下写真Bは南西側道路から、下段中央写真C及び右下写真Dは南東側道路である国道16号線から見た申請地の様子です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。

画面左上計画概要をご覧ください。申請建物の建築面積は、1,163.80平方メートル、延べ面積は、899.24平方メートル、構造は、鉄骨造、階数は2階建てでございます。配置図をご覧ください。申請地は赤枠で表示したところで、申請建物は2棟ございまして、敷地内北側の申請建物1と表示した「自動車販売店舗・自動車修理工場」と敷地内南西側の申請建物2と表示した「洗車機棟」でございます。敷地入口は、敷地東側に黒の矢印で図示した場所で1か所設けられております。

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。

申請建物1の⑤通りより左側が自動車修理工場で、⑤通りより右側が自動車販売店舗でございます。自動車修理工場の作業場は紫色で着色した部分で、面積は298.86平方メートルでございます。隣地への騒音等に配慮し、作業場北側及び西側の隣地部分に開口部を設けない計画です。

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。

右上は休憩食事室で、屋上部分には、車検や修理等で預かった車を駐車する車両置場がございます。

次に、立面図です。お手元では8ページをご覧ください。

上の図が南西側立面図、下の図が北東側立面図でございます。最高高さは、9.8メートルでございます。

9ページをご覧ください。

上の図が南東側立面図、下の図が北西側立面図でございます。

次に、断面図です。お手元では10ページをご覧ください。

断面位置は平面図にお示ししております。画面上段がA断面図、左下がB断面図、右下がC断面図でございます。

次に、洗車機棟の図面です。お手元では11ページをご覧ください。

画面左側が平面図、上段中央が南西側立面図、上段右が南東側立面図、中段中央が北東側立面図、中段右側が北西立面図、下段中央が断面図A、下段右が断面図Bです。鉄骨造平屋建てで、最高高さは4.6メートルです。

次に、12ページ、「環境配慮図1階」をご覧ください。

図面右側に環境配慮事項を記載しております。

緑化として、建物際に緑化フェンスを設置し、また、隣地境界線から一定の離隔距離をとり、その空間に緑地を配置する計画としております。

騒音対策としては、空気圧縮機は低騒音のパッケージ型を採用し、屋内配置としております。また、作業場を区画する壁は一定の透過損失があるものとし、作業場の出入口のある南西面以外は開口部を設けない計画としております。

振動対策としては、圧縮機、送風機は防振ゴムを設置し、振動を抑えております。臭気についてですが、板金塗装等の臭気が発生する作業はございません。

交通対策としては、右折入庫禁止標識、通学路注意標識、カーブミラーを設置し、出庫の際の左折矢印、停止線ラインの表示をするほか車両出入りの際はスタッフを配置し、歩行者の安全誘導を行います。

洗車機については、水しぶきを防ぐため、また騒音対策のため外壁・屋根で覆う計画としております。

夜間照明についてですが、夜間の22時から朝6時までには消灯するなど周囲に配慮した計画としております。

排水については、作業場、洗車機の排水は、油水分離槽を通して下水へ接続し、雨水排水は雨水貯留槽を設け、流量を抑制します。

次に、13ページ、「環境配慮図2階」をご覧ください。

騒音対策として、空調室外機は駆動音の静音型を使用します。

また、振動対策として、室外機は防振ゴムを設置しております。

照明についてですが、自動車ライトについては、屋上駐車場・車路の外壁の高さを1.1メートルとし、隣接する建物に対してライトグレアが起きないように配慮しております。

また、屋上緑化しております。

以上のことから、住居の環境を害するおそれがないと認められるため、許可したく同意を求めるものでございます。

(2) 質疑意見等

下川委員 準住居地域内の自動車修理工場について、令和元年度の法改正及び技術的助言により、一定の要件を満たし、かつ300㎡以下のものであれば、建築審査会の同意は不要となっておりますが、本案件はそれには該当しないということですか。

内山主査 その通りです。定められた要件を満たしていない為、建築審査会の同意を求めるものです。

下川委員 例えば、主にどういった要件を満たせていないのでしょうか。

内山主査 作業場の出入口は幅員16m以上の道路に面して設置という要件があり、道路幅員は問題ないのですが、道路に面してという要件を満たせていません。

下川委員 作業場の床面積を298㎡と計画した根拠はありますか。

豊田課長 既存施設が工業地域ではありますが、330㎡であり、それと同程度の範囲内で必要最低限の規模としています。

【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、千葉都市モノレール「スポーツセンター駅」より北へ約3.8km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。

図の右側が北となります。

計画敷地は、赤線で囲まれた場所で、計画建物は、木造2階建ての一戸建て住宅を建築するもので、黒三角は玄関の位置を示しております。

黄色で塗られた通路ですが、現況の幅員は4.00mで、延長は40.56mです。

雨水排水は通路のU字溝に、汚水排水は通路内の公共下水管に接続する計画となっております。

法第43条ただし書きの経過ですが、計画敷地において、昭和57年に

一戸建て住宅建築の際、建築主事のただし書の扱いにより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の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4.0mです。ウの欄、通路の延長は40.56mです。オの欄、通路及び拡幅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109.59㎡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の3に適合しています。

道路位置指定につきましては、転回広場の設置等について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