

令和2年度第10回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和3年1月15日(金) 午後2時00分～午後2時50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、鈴木委員、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

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

※非公開の議案

オ 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

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9回建築審査会で審議した、議案第1号は1月4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3年2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3年3月19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
物品販売業を営む店舗、自動車修理工場、自動車車庫の新築

(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、「11 その他」といたしまして、公聴会を令和2年12月24日に開催し、利害関係者1名の出席がございました。建築自体への反対意見はありませんでしたが、建物の高さについて要望がありました。要望への対応については概要説明の中でご説明させていただきます。

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、美浜区浜田にある既存店舗の駐車場や作業場が手狭であったこと、前面道路が一方通行でアクセスしにくい立地であったことから、顧客の要望に応え、より良いサービスを提供するため、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さ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、京葉道路幕張インターチェンジから南東へ約300メートルの位置で、国道14号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」です。また、高さ制限20メートルの「第二種高度地区」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ページ左側の図面をご覧ください。赤色の太線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。申請地の周囲の建物は、国道14号沿いは主に赤色で着色した商業系建物が立地しており、申請地の北側には黄色で着色した住宅と、オレンジ色で着色した共同住宅が立地しております。

次に現況写真です。敷地周囲から、申請地を見た様子です。画面左側の図には写真撮影方向を示したキープラン、画面右側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。左上写真A、左中段写真Cは敷地南側から、右上写真B、右中段写真Dは敷地西側から、全て国道14号から見た申請地の様子です。右下写真Eは敷地南東側に位置する階段の上から申請地を見た様子です。申請地と申請地北側の隣地には12メートルの高低差があります。

次に、配置図・建築概要ですが、お手元では4ページをご覧ください。画面左上建築概要をご覧ください。申請建物の建築面積は、1,454.42平方メートル、延べ面積は、4,045.71平方メートル、構造は、鉄骨造、階数は4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1棟です。敷地出入口は、敷地南側に赤の三角矢印で図示した場所で2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5ページをご覧ください。

1階は物品販売業を営む店舗で、図面左側がBMWショールーム、図面右側がMINIショールームです。整備車両は建物北側のカーエレベーターで3階以上の作業場等に

搬入します。

次に、2階平面図です。お手元では6ページをご覧ください。2階には店舗のオフィスや機械室がございます。

次に、3階平面図です。お手元では7ページをご覧ください。3階は自動車修理工場です。自動車修理工場の作業場は緑色で着色した部分で、面積は296.26平方メートルでございます。

次に、4階平面図です。お手元では8ページをご覧ください。4階は駐車場で、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、塔屋平面図です。お手元では9ページをご覧ください。屋上は駐車場でございます。

10ページをご覧ください。上の図が南側立面図、下の図が西側立面図でございます。最高高さは、14.25メートルでございます。申請敷地は最高高さ20メートルまで建築可能で、計画当初は5階建て19.8メートルで計画しておりましたが、申請地北側の利害関係者からの眺望に関する要望を受け、5階建てから4階建てに減少し、さらに塔屋の位置を変更するなど対応をしております。公聴会では、現計画においてもエレベーターの塔屋部分が眺望を一部遮っているため、あと70センチ高さを抑えてほしいという要望がございましたが、事業者としては機能上、法令上これ以上の高さの減少は難しいという結論を出しております。

11ページをご覧ください。上の図が北側立面図、下の図が東側立面図でございます。

次に、断面図です。お手元では12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。上の図がA断面図、下の図がB断面図でございます。

次に日影図です。お手元では13ページをご覧ください。日影は建築基準法の基準に適合しております。

次に、14ページ、「環境配慮図1」をご覧ください。赤字で環境配慮事項を記載しております。画面右側記載の、「交通」についてですが、敷地の出入口は見通しがきく広さをとり、出庫の際は従業員が誘導します。キャリアカーが、敷地内で作業を行えるよう、駐車スペースを確保し、交通の妨げにならないよう配慮しております。

「駐車場」についてですが、80台分の駐車場を設け、想定必要台数以上を確保しております。「光」についてですが、屋上階の照明器具は全て北側宅地へ向けない様に配慮しております。屋上階では極力近隣住宅を自動車の光で照らさない様にし、夜の9時以降は自動車のライトも屋上階の照明も全て消灯します。「緑化」についてですが、敷地出入口付近には緑地帯を設けております。「排水」についてですが、雑排水は建物の北東側に青字で記載しております油水分離槽を通して敷地南側の下水本管へ

接続します。

続いて、15ページ、「環境配慮図2」をご覧ください。画面左上、「振動」ですが、室外機などを置く設備バルコニーに防振架台を設置しております。「騒音」についてですが、室外機には消音チャンバーを設けております。階段室脇に設けた排気ファンは、消音ボックスに収めた上で屋内に設置し、外部へ抜けるダクトの途中に消音器を設置しております。また、作業場の北側及び東側上部に排煙窓を設けておりますが、複層ガラスを使用し、作業時は窓をあけません。作業場で使用するコンプレッサーはパッケージ型低騒音のものを使用し、インパクトレンチも低騒音型としております。コンプレッサーやインパクトレンチは全て建物内で使用し、外壁の透過損失は45dBです。「排気・悪臭」についてですが、青矢印でお示ししております建物北側の排気箇所は、北側隣地から約15メートル離しており、自動車の製造過程の規制でクリーンディーゼル対応となるため、悪臭はありません。また板金塗装の作業もございません。

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 今回の計画では、がけ条例に規定されるがけからの離隔は確保されていないということでしょうか。

豊田課長 がけ条例につきましては、北東側には既存の擁壁が設置されていますが、事業者が現状の安全性を確認するためボーリング調査を行い、より安全なものとするためアースアンカーによる補強を行っております。

藤田委員 北東側の住宅について、今後、建替え等是可以という理解でよろしいでしょうか。

豊田課長 建替え等は可能と考えられます。

下川委員 公聴会に出席された利害関係者というのはどのような立場の方なのでしょうか。

豊田課長 近隣にお住いの方で、眺望に関する要望をされた方です。

【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2-1に適合)

敷地等と道路との関係の特例

製鉄工場(今回申請:出荷場)の増築

(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2-1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「蘇我駅」より南西約2.9km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道です。

計画建築物は敷地上部中央に位置する「計画建築物」と記載のある位置となります。赤い丸印は消火栓の位置を示しております。消防車と記載のある場所には、自衛の消防車が設置されております。

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、「計画建築物」と記載された位置となります。計画建築物から道へは敷地内の通路によりつながっております。黄色で塗られた道の幅員は、東側の国道357号線と接続する部分で約15~17m、敷地の前面では、中央の車道部分約10mと両側の歩道、緑地部分をあわせて幅員約50m、延長は2,800mです。法第43条ただし書きの経過ですが、最近では計画敷地内の南側の図において、今年度に事務所棟を増築する際、建築審査会の同意を頂き許可しております。その他、図、図、図、図においてそれぞれ記載された年にテント倉庫、事務所、倉庫、工場棟を増築する際、同様に許可しております。

計画敷地が広大なため、計画建築物の配置図として、次に資料3ページの「計画建築物の周辺配置図」をご覧ください。図の左上側が北となります。計画建築物は主に工場で生産された自動車部品をトラックへ積み込むための出荷場上屋を増築するものです。黒三角は入口の位置を示しております。

次に資料4ページの「平面図」をご覧ください。図面左上側が北となります。計画建築物は、延べ面積282.4㎡の鉄骨造平屋建ての出荷場上屋です。

次に資料5ページの「立面図」をご覧ください。左上の図は建物北側、右上の図は建物西側の立面図で、左下の図は建物南側、右下の図は建物東側の立面図で、建物の高さは8.87mです。

次に「包括同意基準2の1に適合するチェックシート」をご覧ください。(1)の欄、道は千葉市とJFEスチール株式会社が所有し、千葉市、JFEスチール株式会社、そして、東京電力の関連会社である東京電力パワーグリッド株式会社、株式会社

J E R Aの4者により、道の維持管理、通行に関する協定が締結されております。その他チェックシート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1に適合しています。

なお、当該道は、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公道とすることができません。

(2) 質疑意見等

なし

【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

(包括同意基準2-1に適合)

敷地等と道路との関係の特例

工場(今回申請:荷捌場)の増築

(1) 建築情報相談課説明

議案第3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2-1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「蘇我駅」より南西約2.1kmに位置する「千葉火力発電所」周辺の黄色で塗られた部分が、今回ご審議いただく道です。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。図の右上側が北となります。計画敷地は、赤線で囲まれた場所で、計画建物は、「申請建物」と記載された図の中央の赤の斜線部分の位置となります。黄色で塗られた部分が、今回ご審議いただく道で、幅員は14.5m~19.2m、延長は226.6mです。計画建物は、計画敷地内の工場棟にて製作された鉄骨や配管等の設備加工製品やその材料を運送車両に積み込むための荷捌場棟を増築するものです。黒三角の印は、建築物の出入口を示しております。法第43条ただし書きの経過につきましては、図において、平成18年に、事務所棟、工場棟、倉庫棟の新築の際、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「平面図」をご覧ください。図面左上側が北となります。計画建築物は、延べ面積455㎡の鉄骨造平家建ての荷捌場上屋です。

次に資料4ページの「立面図」をご覧ください。左上の図は建物西側、右上の図は建物南側の立面図で、左下の図は建物東側、右下の図は建物北側の立面図で、建物の高さは10.916mです。

次に「包括同意基準2の1に適合するチェックシート」をご覧ください。(1)の欄、道は千葉市、JFEスチール株式会社、そして、東京電力の関連会社である東京電力パワーグリッド株式会社、株式会社JERA、国土交通省が所有し、千葉市、JFEスチール株式会社、東京電力パワーグリッド株式会社、株式会社JERAの4者により、道の維持管理、通行に関する協定のほか道の管理者と協議が終了しております。(2)の欄、同一敷地内の延べ面積の合計が1,000㎡を超える建築物に該当しますが、建築物の敷地が道に6m以上接しているため、道を道路とみなした場合に建築基準法施行条例の「建築物の敷地は道路に6m以上接しなければならない」という規定に適合しております。その他チェックシート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1に適合しています。

なお、当該道は、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公道とすることができません。

(2) 質疑意見等

藤田委員 位置図上では、消火栓のある位置から敷地までの通路があるようですが、この通路は公道ではなく私有地なのでしょうか。

野口主査 建築基準法上の道路としての取り扱いはなく、私有地となっております。

藤田委員 火災時には、消防車両の通行が可能ということでしょうか。

野口主査 今回の許可申請の際に、消防同意を得ており、消防車両の通行等を行った上での消火活動が想定されています。

【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

(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。

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「天台駅」より北西へ約400m、案内図では、「稲毛区役所」から南東に約300m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。図の右上側が北となります。計画敷地は赤線で囲んだ場所で、計画建物は、木造2階建て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4.0～4.06mで、延長長さは45.6mです。通路部分はアスファルト舗装がされており、雨水排水は通路のU字溝に、敷地内の雨水排水および汚水排水は公共下水管に接続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につきましては、通路沿いの図、図と記載された敷地において、記載された年に一戸建て住宅建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。また、㊸と記載された敷地において、同じく一戸建て住宅建築の際、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4.0～4.06mあります。ウの欄、通路の延長は45.6m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133.71㎡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、隅切りの設置の協力等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

下川委員 現況図兼計画図において、申請敷地前面に「空地」として通路状の敷地がありますが、実際に通行できる状態になっているのでしょうか。

野口主査 アスファルト舗装されており、実際に通路形態となっております。

下川委員 その部分については、法第43条ただし書きによる通路として扱われているのでしょうか。

野口主査 過去に法第43条ただし書きによる通路として取り扱った事例はありません。

下川委員 申請敷地の北側で、建替え等を行う際には今回と同様に法第43条許可申請を行うことになるのでしょうか。

野口主査 個々の建築計画に基づき、建築許可のご相談をいただくということになります。