

令和2年度第12回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和3年3月19日(金) 午後2時00分～午後3時10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 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 建築基準法第44条第1項第4号の許可の同意について

千葉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第7条第1項の規定
の適用に関する第12条第1項の許可の同意について

※非公開の議案

ウ 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 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

オ 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

カ 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

キ 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

ク 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11回建築審査会で審議した、議案第1号は2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。

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。

カ 議案第6号

「同意」と決定した。

キ 議案第7号

「同意」と決定した。

ク 議案第8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4月16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5月21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
バス停留所上家、タクシー乗降場上家、公共用歩廊の新築

【議案第2号】

建築基準法第44条第1項第4号の許可の同意について
千葉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第7条第1項の規定の適用に関する第12条第1項の許可の同意について
道路内の建築制限の特例
建築物の敷地面積の最低限度の特例
公共用歩廊の新築

(1) 建築指導課説明

議案第1号、第2号につきましては、いずれも同じ幕張新都心地区新駅駅前広場に設置する道路内建築物ですので、続けてご説明させていただきます。

申請地である新駅駅前広場は新駅開業に合わせて整備計画が進められております。

議案第1号は、「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。

「1 該当条項」は、「建築基準法第44条第1項第2号」、以下記載のとおりとなります。また「11 その他」と致しまして、千葉市道路内建築物連絡協議会より、支障がない案件として合意を頂いております。

議案第1号は駅改札からバス停留所・タクシー乗降場まで日差しを遮り、雨に濡れない動線を確保することで、安全・安心・快適にバスやタクシーを利用するため、バス停留所・タクシー乗降場、それらをつなげる歩廊を整備するものです。計画建物が道路内に位置するため、建築基準法第44条第1項第2号の許可申請がなされたものでございます。

議案第2号は「建築基準法第44条第2項」及び「千葉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第12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。

「1 該当条項」は、「建築基準法第44条第1項第4号」及び「千葉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第7条第1項の規定の適用に関する第12条第1項」、以下記載のとおりとなります。また「11 その他」と致しまして、千葉市道路内建築物連絡協議会より、支障がない案件として合意を頂いております。

議案第2号は「幕張新都心豊砂地区地区計画」の方針に基づき、駅前広場からイオンモールに繋がる公共用歩廊の整備を行うものです。地区計画の内容については概要説明の中でご説明させていただきます。計画建物が道路内に位置するため、建築基準法第44条第1項第4号の許可申請がなされたものでございます。また、申請地は千葉市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例において最低敷地面積が5,000平方メートルと定められており、これに抵触しているため、同条例第12条第1項の許可申請がなされ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。申請地はJR京葉線新習志野駅と海浜幕張駅の間に現在建設中の新駅駅前広場に位置し、議案第1号は新駅側の赤色で表示した場所、議案第2号はイオンモールのファミリーモール側の赤色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。画面の赤枠で表示したところが申請地です。用途地域は準工業地域で、防火地域に指定されております。また、幕張新都心豊砂地区地区計画の豊砂C-1街区に位置しております。

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。画面中央、赤枠で表示したところが申請地です。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。

ここからは議案ごとにご説明いたします。議案第1号の現況写真ですが、お手元では4ページをご覧ください。画面右下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AからIまで、それぞれの方向の写真を表示しています。写真及びキープランに、赤線で表示しているところが申請地の境界線、青色で表示しているところが申請建物でございます。左下写真Iは敷地東側から敷地全体をみた様子です。写真B、Cは南側イオンモール側の境界部分をみた様子です。写真Fは新駅側につながる歩廊部分をみた様子です。

次に、議案第1号の配置図ですが、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、オレンジ色の枠で表示したところが道路区域です。申請建物は、オレンジ色に着色した通路1、タクシー乗降場、黄色で着色した通路2、公共用歩廊、緑色で着色した通路3、バス停留所、青色で着色した通路4、バス停留所、紫色で着色した通路5、公共用歩廊がございます。また、議案第2号でご説明させていただく、灰色で着色した通路6が一部敷地内に越境しております。画面右側、建築計画概要をご覧ください。敷地面積は13,341.23平方メートル、建築面積の合計は462.55平方メートル、延べ面積の合計は656.21平方メートルでございます。構造・規模はいずれも鉄骨造地上1階建てでございます。申請建物は高さの異なる屋根が雨がかかりのないよう、重なる形状となっております。

次に、通路1 タクシー乗降場の屋根伏図・立面図・断面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。画面左上に屋根伏図、左下に南側立面図と東側立面図、右下に断面図をお示ししております。左上屋根伏図をご覧ください。歩道の有効幅員は最も狭い箇所でも5.376メートルあり、屋根下に待つ人がいても歩行に十分な幅が確保されております。また、雨がかりのないよう通路2、通路5と屋根の一部を重ねております。右下断面図をご覧ください。通路1の最高高さは3.585メートルです。

次に、通路2 公共用歩廊の屋根伏図・立面図・断面図ですが、お手元では7ページをご覧ください。画面左上に屋根伏図、左下に南側立面図、右下に断面図をお示しております。左上屋根伏図をご覧ください。JR敷地で整備予定の屋根と重ねるため、屋根の一部が敷地外に越境しています。右下断面図をご覧ください。通路2の最高高さは4.225メートルです。

次に、通路3 バス停留所の屋根伏図・立面図・断面図ですが、お手元では8ページをご覧ください。画面左上に屋根伏図、左下に南側立面図、右下に断面図をお示しております。左上屋根伏図をご覧ください。歩道の有効幅員は2.215メートルです。雨がかりのないよう通路5と屋根の一部を重ねています。右下断面図をご覧ください。通路3の最高高さは3.443メートルです。

次に、通路4 バス停留所の屋根伏図・立面図・断面図ですが、お手元では9ページをご覧ください。画面左上に屋根伏図、左下に南側立面図と東側立面図、右上にB-B断面図、右下にA-A断面図をお示しております。雨がかりのないよう通路5と屋根の一部を重ねています。右下A-A断面図をご覧ください。通路4の最高高さは3.382メートルです。

次に、通路5 公共用歩廊の屋根伏図・立面図・断面図ですが、お手元では10ページをご覧ください。画面左に屋根伏図、中央に東側立面図、右下に断面図をお示しております。屋根伏図をご覧ください。雨がかりのないよう通路1、通路3、通路4と屋根の一部を重ねています。右下断面図をご覧ください。通路5の最高高さは3.724メートルです。

議案第1号につきましては、公益上必要な建築物で、本建築後も十分な歩道幅員が確保されており、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す。

次に、議案第2号についてご説明させていただきます。

最初に、幕張新都心豊砂地区地区計画の抜粋ですが、お手元では11ページをご覧ください。申請地は「幕張新都心豊砂地区 地区計画」が定められており、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」において「新駅に近接する街区にあつては、駅から連続した地上レベルの公共用歩廊等による歩行者ネットワークとプロムナードネッ

トワークを形成し、2階レベルのスカイウェイにつながる良好な歩行者動線を確保する」と位置付けられております。議案第2号の公共用歩廊はこれに基づき設置するものであり、歩廊整備により、新駅からイオンモールにて整備済みの上空通路へ、雨に濡れない歩行者動線の確保が可能となります。黄色で着色しております、上空通路へとつながるエスカレーターは、申請建物と同時期に整備を予定しており、青色の太枠で表記している庇及び公共用歩廊は将来工事予定でございます。

次に議案第2号の現況写真ですが、お手元では12ページをご覧ください。画面右下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AからEまで、それぞれの方向の写真を表示しています。写真及びキープランに、赤線で表示しているところが申請地の境界線、青色で表示しているところが申請建物でございます。左上写真A、左中段写真Bは敷地西側から申請地をみた様子です。左下写真C、右上写真Dは敷地東側から申請地をみた様子です。

次に、議案第2号の配置図ですが、お手元では13ページをご覧ください。赤枠は敷地境界線、黒線は道路境界線です。申請地には、オレンジ色に着色した通路6、公共用歩廊、緑色に着色した通路7、公共用歩廊がございます。画面左下、計画概要をご覧ください。敷地面積は764.54平方メートル、建築面積の合計は260.5平方メートル、延べ面積の合計は0平方メートル、構造・規模は鉄骨造地上1階建てでございます。通路6は第1号議案の通路4へ接続しており、通路7は申請地西側の将来工事予定の歩廊C、申請地南東側の通路7と同時期に建築予定のエスカレーター庇に接続し、高さの異なる屋根を雨がかりのないよう、重なる形状となっております。

次に、通路6公共用歩廊の屋根伏図・立面図・断面図ですが、お手元では14ページをご覧ください。画面左上に屋根伏図、左下に立面図、右上に断面図をお示しております。右上断面図をご覧ください。通路6の最高高さは4.75メートルです。敷地境界線を赤線でお示ししており、通路6は議案第1号の敷地に一部越境しております。

次に、通路7の屋根伏図・立面図ですが、お手元では15ページをご覧ください。画面上段に屋根伏図、画面下段に立面図をお示しております。次に、通路7の断面図・全体立面図ですが、お手元では16ページをご覧ください。画面上段に断面図、画面下段に全体立面図をお示しております。断面位置は平面図に記載しております。左上「あ-あ断面図」をご覧ください。通路7の最高高さは4.1メートルです。画面下段の全体立面図をご覧ください。敷地境界線を赤線でお示ししており、通路6は議案第1号の敷地に、通路7はイオンモールファミリーモール敷地に一部越境しております。構造は鉄骨造、屋根は不燃認定の膜材料とし、安全上、防火上に配慮した計画でございます。また、雨水は樋を設置し、排水を行い、衛生上に配慮した計画でございます。

ます。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す。

また、幕張新都心豊砂地区地区計画の豊砂C街区においては、C-1、C-2、C-3街区に区分する変更を今年1月22日に都市計画決定しており、申請地が位置するC-1街区の敷地面積の最低限度は10,000平方メートルから5,000平方メートルへ変更しております。なお、都市計画変更に伴う条例改正は今月3日に既に議会にて議決され、来週条例公布予定でございます。

議案第2号は敷地面積が764.54平方メートルと変更前・変更後いずれにおいても敷地面積の最低限度に抵触しておりますが、公益上必要な建築物で、用途上やむを得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す。

条例公布のスケジュールの関係で、本日の説明時点では敷地面積の最低限度は10,000平方メートルですが、許可時点では変更後の5,000平方メートルに変更されることを踏まえご審議いただければと思います。

(2) 質疑意見等

鈴木委員 条例改正の説明がありましたが、改正の前後、どちらにしても許可が必要なことに変わりはないわけですね。

豊田課長 はい。本日時点では条例の公布はまだですが、議会にて議決はされており来週には公布されることとなります。いずれにしろ許可が必要であることに変わりはありません。

下川委員 1号議案と2号議案は一体的な建築計画のようですが、千葉市とイオンモール株式会社の2者から、それぞれ区域を分けて申請が為されているのは何故でしょうか。

内山主査 2号議案の方は、イオンモールにて整備をしていただくことになっているため、その後に市へ譲渡いただき、市で管理することになっております。

森岡委員 1号議案について、公共用歩廊も含めて建築基準法第44条第1項第2号の許可対象ということでしょうか。

内山主査 はい、1号議案の公共用歩廊は、バス停留所やタクシー乗降場それぞれのつながりの部分であり、全体として法第44条第1項第2号ととらえております。