

令和3年度第10回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和4年2月18日(金) 午後2時00分～午後2時30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、岡田委員、星委員、松浦委員、山崎委員、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築指導課：鈴木課長補佐、内山主査

建築情報相談課：巻木課長補佐、野口主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 関谷課長補佐、(書記) 中野主査

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44条第1項第4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

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

(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3年度第9回建築審査会で審議した、議案第1号から議案第3号までの3件は
1月26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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和4年3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4年4月15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4号の許可の同意について
道路内の建築制限の特例
自動車専用道路休憩施設の増築
(申請部分：身障者駐車場上屋)

(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。「1 該当条項」は「建築基準法第44条第1項第4号」、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、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合意を頂いております。

申請理由でございますが、本案件は、パーキングエリア内の小型車駐車ます拡充工
事を行っており、バリアフリーの観点から身障者駐車ますを増設し、利便性向上のため
に上屋を設置するものです。

計画建物が建築してはならない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、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為、建築を許可してよろ
しいか同意を求めるものでございます。

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、1ペ
ージ目の案内図です。計画地は、画面中央、赤枠でお示ししている位置で、京葉道路
上り線の幕張パーキングエリアの敷地です。

用途地域ですが、お手元では2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。申請地の用途地域は「市街化調整区域」でございます。

次に周辺土地利用現況ですが、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。周囲の状況ですが、申請地北側には京葉道路の本線と下り線のパーキングエリアがございます。東側、南側、西側には、黄色で着色した住宅や、橙色で着色した共同住宅が多数立地しております。

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。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Mまで、それぞれ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境界、青線は建物を示したものです。上側の写真A～Hは、敷地境界線を各方面から見た様子、下側左の写真I、J、Kは申請建物の建築予定場所を各方向から見た様子です。

次に、全体配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。申請建物は青色でお示した身障者駐車场上屋です。そのほか、敷地内には商業施設やお手洗いなど既存建築物が11棟ございます。画面左側の建物概要をご覧ください。申請建物は、建築面積35.69平方メートル、延べ面積35.69平方メートル、鉄骨造、平屋建てです。

次に、お手元では6ページをご覧ください。申請部分を拡大した配置図です。申請建物は青色でお示ししております。既存の身障者駐車场上屋に接続するように上屋を増築します。

次に、お手元7ページをご覧ください。申請建物の平面図です。黄色でお示している部分が今回の増築箇所です。身障者駐車場を新たに1台分設け、雨がかりなくお手洗い棟と行き来できるように、一部庇が重なる形状で上屋を増築する計画となっております。

次に、お手元8ページをご覧ください。申請建物の立面図です。左上が南立面図、右上が西立面図、左下が東立面図、右下が北立面図です。最高高さは3.724メートルでございます。

次に、お手元9ページをご覧ください。申請建物の断面図です。画面左側がA断面図、画面右側がB断面図でございます。断面ラインは画面左下にお示ししております。

本件は、パーキングエリアの利便性向上を目的とした建物であり、道路内建築として必要な施設です。また、敷地の位置は、その他の建築物と距離を十分にとっております。敷地内の建物も本線の自動車の通行に影響ない位置に設けていることから、安全上、防火上に配慮した計画でございます。また、雨水管を設置し、雨水枡へ接続しており、衛生上に配慮した計画でございます。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ものであることから許可したく同意を求めるものです。

(2) 質疑意見等

岡田委員 トイレの前面側へ増築する計画になっていますが、車高が高い車が駐車した場合、トイレの見えがかりが損なわれるように思われます。西側の商業施設側への増築することも考えられますがいかがでしょうか。

鈴木課長補佐 利用者の移動経路と利便性を考慮し、トイレに最も近い箇所への増築としています。

岡田委員 見えがかりが損なわれることについて、現状の案内標識等で十分対応できないようであれば、サイン計画の観点から対応を検討するようお願いいたします。

鈴木課長補佐 申請者に現状確認の上、対応を検討するよう伝えます。

【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、JR外房線「誉田駅」より北西へ約700m、案内図では、千葉南病院から南東に約200m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4.0~4.056mで、延長長さは26.0m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、宅地内の雨水排水は敷地内の雨水貯留浸透槽にて貯留のうえオーバーフロー分を通路のU字溝に、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につきましては、通路沿いの[A]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。

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4.0～4.056mあります。ウの欄、通路の延長は26.0m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154.76㎡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。

道路位置指定の検討につきましては、隅切り確保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

松浦委員 申請通路の西側に、通路状の敷地があり、一部幅員が狭まっている箇所がありますが、通り抜けができないような状態になっているのでしょうか。

野口主査 図面上では、一部幅員が狭まっているように見えますが、現地にて幅員が4mあることを確認しています。申請通路の延長部分は、一部幅員が4m未満になる箇所はあるものの、南側の法第42条第1項第1号道路へ通り抜けが可能です。

【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2-3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外房線「誉田駅」より西へ約1.0km、案内図では、千葉市立誉田小学校から南西に約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4.0～4.08mで、延長長さは57.0m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、敷地内の雨水排水は浸透枳にて処理し、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、④～⑥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4.0～4.08mあります。ウの欄、通路の延長は57.0m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157.31㎡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。

道路位置指定の検討につきましては、転回広場の確保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

岡田委員 通路の起点を、南側の道路ではなく、北側の法第42条第1項第5号道路の接続部分としている理由を教えてください。

野口主査 南側の道路は、一部が建築基準法上の道路としての取扱いがない為、過去に法第43条のただし書きの取扱いがある、北側の道路を起点としています。