

令和3年度第11回千葉県建築審査会議事録

1 日 時 令和4年3月18日(金) 午後3時50分～午後4時20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、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築指導課：保科課長、内山主査

建築情報相談課：千葉課長、野口主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 三田課長、関谷課長補佐(書記) 久保田技師

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

ア 議案第1号 建築基準法第55条第3項第2号の許可の同意について
建築基準法第56条の2第1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

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3年度第10回建築審査会で審議した、議案第1号は2月25日付け、議案第2号は3月1日付け、議案第3号は2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。

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、4月15日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、5月20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55条第3項第2号の許可の同意について
建築基準法第56条の2第1項ただし書の許可の同意について
第一種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度の特例
日影による中高層の建築物の高さの制限の特例
小学校の増築及び移転
(申請部分：昇降机上屋、倉庫)

(1) 建築指導課説明

この案件は、建築基準法第55条第4項及び第56条の2第1項ただし書の規定により、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55条第3項第2号、第56条の2第1項ただし書、以下記載のとおりとなります。

申請理由でございますが、本案件は、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認められ、また土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認められる小学校のエレベータを増築するものです。千葉市立長作小学校は、障害をもつ児童が在籍しているため、エレベータ設置を計画しております。現存

する建物のうち、昭和44年から48年にかけて建築された校舎等があります。敷地の一部が、昭和48年に第一種住居専用地域に指定され、最高の高さ規制が10m以下となったため、既存校舎が既存不適格となりました。また、昭和52年から適用された日影規制により、既存校舎が抵触することとなったため、既存不適格となりました。そのため、増築を行う場合は、法第55条第3項第2号及び第56条の2第1項ただし書の規定による許可が必要となり、過去2回、許可を得て増築しております。今回、既存校舎にエレベータを設置することから、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。画面左上の案内図をご覧ください。申請地は、京成電鉄本線実籾駅から東に約700メートルの位置で、赤線でお示した場所です。

次に用途地域です。お手元では2ページをご覧ください。画面、赤線でお示しているのが申請地です。申請地の用途地域は、青色の「第一種低層住居専用地域」及び橙色の「第二種住居地域」で、「第一種低層住居専用地域」の最高の高さの制限は10メートルです。申請地の北側、東側及び西側にかけては、「市街化調整区域」です。

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。画面、赤線でお示しているのが申請地です。周辺の状況ですが、黄色の住宅、橙色の共同住宅が多く、申請地南側道路沿いにピンク色の商業系建物がございます。申請地の西側、緑色でお示したところは子どもルームです。

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、写真方向を示したキープラン、周囲にはAからH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のは、申請地の境界線、青色で表示しているところが今回増築するエレベータ、移転する倉庫の位置です。左上の写真Aが移転の倉庫を見た様子、写真Bが増築のエレベータを見た様子、写真Cが管理普通教室棟北側から子どもルームと特別教室棟の位置を見た様子、写真Dが南側道路西側から申請地を見た様子、EからHが東側道路から申請地を見た様子をお示しております。

次に建築計画概要書・配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面左側に建築計画概要書、右側に配置図をお示しております。画面左側、7. 建築物一覧の青枠内をご覧ください。申請部分の建築面積は、エレベータ部分14.74平方メートル、移転倉庫部分3.30平方メートル、計18.04平方メートル、延べ面積はエレベータ部分44.22平方メートル、移転倉庫部分3.30平方メートル、計47.52平方メートル、構造は、ともに鉄骨造、階数は、エレベータ部分3

階建て、移転倉庫部分1階建て、最高高さは、エレベータ部分11.72メートル、移転倉庫部分2.50メートルでございます。

画面右側、配置図をご覧ください。今回の申請は、中央青色で着色した部分、エレベータ上屋の増築及びエレベータ増築に伴い既存の倉庫が支障となるため、赤点線の倉庫を敷地内北側へ移転するものです。

次に1階平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。青色で着色した部分がエレベータ申請部分で、既存校舎の廊下と接続します。

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。先程と同様、青色で着色した部分がエレベータ申請部分です。

次に3階平面図です。お手元では8ページをご覧ください。先程と同様、青色で着色した部分がエレベータ申請部分です。

次にR階平面図です。お手元では9ページをご覧ください。先程と同様、青色で着色した部分がエレベータ申請部分です。

次にエレベータ平面詳細図ですが、お手元では10ページをご覧ください。画面左側が1階から3階までの平面詳細図、画面右側がR階平面詳細図です。青色で着色した部分が申請部分です。

次に、立面図です。お手元では11ページをご覧ください。

画面上段が南側立面図、中段が北側立面図、下段左側が東側立面図、右側が西側立面図です。下段の東側立面図をご覧ください。青色で着色した部分が、増築するエレベータ上屋部分ですが、最高高さは11.72メートルであり、既存校舎の高さ12.28メートルより低く抑えられています。

次に、エレベータ断面図です。お手元では12ページをご覧ください。画面左側がX-X断面図、右側がY-Y断面図です。断面位置は、平面詳細図にお示ししております。

次に、移転する倉庫2の平面図、立面図、断面図です。お手元では13ページをご覧ください。倉庫の最高高さは2.50メートルです。

次に、等時間日影図です。お手元では14ページをご覧ください。赤線でお示ししているのが申請地です。第一種低層住居専用地域では、測定面の高さが1.5メートルで、緑色の点線5メートルラインで4時間以上、ピンク色の点線10メートルラインで2.5時間以上を規制しています。今回増築するエレベータ及び既存校舎により4時間以上日影となる緑色、2.5時間以上日影となるピンク色の実線は、それぞれ同じ色の点線より敷地の外側に向かってはみ出てはいけませんが、西側隣接地で規制を超えて日影が生じています。これは、日影規制の適用以前の既存校舎によるもので、今回のエレベータ増築後においても、日影規制の抵触部分にはなんら影響を与

えません。

(2) 質疑意見等

なし

【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」より北西へ約2.0km、案内図では、千葉市立宮野木小学校から北西に約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。

「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、木造平屋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3.915m～4.17mで、将来、通路を4mに拡幅する承諾が得られております。通路の延長長さは56.01m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柵にて処理のうえオーバーフロー分および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。また、計画建物は外壁・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、㊤～㊰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3.915m～4.17mで、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56.01mで、60m以内です。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。（４）建築物は、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ます。（５）敷地面積は206.86 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、転回広場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

なし