

令和4年度第1回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和4年5月20日(金) 午後2時00分～午後4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、松浦委員、山崎委員、岡田委員、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：保科課長、野口主査

建築情報相談課：千葉課長、堀部主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 三田課長、猪又課長補佐(書記) 松本主任技師

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44条第1項第2号の許可の同意について

イ 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

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

カ 議案第6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

キ 議案第7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11回建築審査会で審議した、議案第1号は3月29日付け、議案第2号から議案第5号までの4議案は3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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、6月17日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、7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

バス等乗降場上屋、公共用歩廊の新築

(1) 建築指導課説明

本案件は、「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、「1.1 その他」といたしまして、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。

申請理由でございますが、本案件は、東幕張土地区画整理事業で整備しているJR幕
張駅北口駅前広場において、利便性向上のためにバス等の乗降場、公共用歩廊に上屋を設
置するもので、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。公益上必要な建築物であり、通行上支障ないと認め
られていることから、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、現在、東幕張土
地区画整理事業中であるJR幕張駅北側の敷地です。

次に用途地域ですが、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「商業地域」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、申請地北側及び東側には、土地区画整理事業に
伴い解体予定の住宅や商業系建物が一部建ち並んでいますが計画敷地内の建物は全て解
体、撤去しております。申請地南西側にはJR幕張駅が立地し、駅を挟んで反対側には住
宅や商業系の建物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。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J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、青線は申請建
物を示したものです。画面下の写真A、B、Jは、申請建物の建築予定場所を各方向から
見た様子、写真CからIまでは、敷地境界線を各方面から見た様子でございます。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。申請建物は橙色でお示し
したバスシェルター、緑色でお示した歩廊1、青色でお示した歩廊2でございます。
画面右上の建物概要をご覧ください。申請建物は3棟あり、バス等乗降場は建築263.73
平方メートル、床面積403.38平方メートル、骨組膜構造、平屋建てです。歩廊1、2
は、それぞれ建築面積5.73平方メートル、床面積0平方メートル、骨組膜構造、平屋建
てです。画面下側歩廊1、2をご覧ください。建築後の歩道有効幅員は最も狭いところで
2.817メートルあり、十分な歩道幅員が確保されております。

次に、お手元では6ページをご覧ください。バス等乗降場の平面図・屋根伏図です。

バス乗降場、身障者用乗降場、タクシー乗降場において、雨天時での乗降に配慮し上屋を建築する計画となっております。

次に、お手元では7ページをご覧ください。バス等乗降場の展開立面図・断面図です。画面上側が展開立面図、画面左下からX11通り断面図、X9通り断面図、X15通り断面図でございます。最高の高さは5.398メートルでございます。

次に、お手元では8ページをご覧ください。歩廊1の平面図・小屋伏図・立面図・断面図です。画面左上が平面図、中央が小屋伏図、画面左下から東側立面図、B1通り断面図、B2通り断面図でございます。最高の高さは3.56メートルでございます。本建物は、雨天時でのバス等乗降場とJR幕張駅を行き来に配慮し一部屋根が重なる形状で上屋を建築する計画となっております。

次に、お手元では9ページをご覧ください。歩廊2の平面図・小屋伏図・立面図・断面図です。歩廊1と同規模、同仕様で反転したものになっております。最高の高さは3.447メートルでございます。

本件は、JR幕張駅北口駅前広場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。公益上必要な建築物であり、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ものであることから、許可したく同意を求めるものです。説明は、以上でございます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

(2) 質疑意見等

松浦委員 シェルターと線路の間の空間は、何でしょうか。

保科課長 車道です。区画整理の図の赤枠で囲まれている中の、白塗りの部分については、歩道です。

松浦委員 オレンジ色のところは何でしょうか。

保科課長 歩道です。

松浦委員 南北方向の通り抜けができる道路は、区画整理されないのでしょうか。また、線路沿いの車の動線は確保されるのでしょうか。

保科課長 区画整理予定です。現在は線路に沿って道路がありますが区画整理の際、駅前広場を造りますので、歩行者専用となり車の通行はできません。

岡田委員 階段から降りてきて歩廊を歩行する人の動線と、バス停を使う人の動線の交錯する部分のシェルターの柱と柱の間隔は十分確保されていますか。

保科課長 土木部局と協議をし、歩道の有効幅員が一番狭い柱間でも2.8mとすることで安全性を確保しております。また、柱にぶつかった際の安全対策として、一部に緩衝材を使用しています。

下川委員 議案第1号は、建築基準法44条1項2号に該当するのでしょうか。

保科課長 今回は、市が区画整理の中で設置する駅前広場のシェルターなので、44条1項2号という判断です。

【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
道路内の建築制限の特例
高速道路休憩施設（申請部分：歩廊上屋）の増築

（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。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バリアフリー工事により既存歩廊の高さが確保できなくなったため、その一部を撤去し、新たに歩廊を新設するものです。

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、バリアフリー工事の概要についてご説明させていただきます。お手元では1ページ目をご覧ください。画面左上写真がバリアフリー施工前の写真です。

写真内の左側に歩廊上屋、右側に身障者用駐車場上屋がございます。

歩道面と車道面には約10センチの高低差があり、歩廊上屋のある歩道から身障者用駐車場までは傾斜を付け、段差がないように対応しております。バリアフリー工事前の歩廊上屋の柱①は軒下の高さが2メートル確保されております。画面右上写真がバリアフリー施工後の写真です。パーキングエリア内の車道面を歩道面に合わせてかさ上げし、車道面と歩道面の段差を一律に解消しております。それに伴い、写真内右側の身障者用駐車場の地盤面も歩道面の高さに上げ、歩廊上屋のある歩道部分の傾斜も解消しております。

バリアフリー施工前は歩廊上屋の柱①の高さが2メートル確保されていましたが、バリアフリー工事により1.85メートル程度しか確保できなくなったため、今回、歩廊上屋の一部を撤去し、新たに歩廊を新設するものでございます。

次に、位置と周囲の状況ですが、お手元では、2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、東関東自動車道下り線の湾岸幕張パーキングエリアの敷地です。

次に用途地域ですが、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。申請地の用途地域は「第一種住居地域」でございます。

次に周辺土地利用現況ですが、お手元では4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、申請地南側には東関東自動車道の本線と上り線のパーキングエリアがございます。また、申請地北側には幕張海浜緑地がございます。

次に、現況写真ですが、お手元では5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G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、青線は申請建物を示したものです。上側の写真A、B、Cは、敷地西側の出入口から申請地を見た様子、下側の写真DからGは申請建物の建築予定場所を各方向から見た様子です。写真D、E内に赤色で着色した部分が今回撤去する歩廊、青色の部分が新設する歩廊です。

次に、全体配置図ですが、お手元では6ページをご覧ください。申請建物は青色でお示しした歩廊上屋です。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20棟ございます。画面左下の建物概要をご覧ください。申請建物は、建築面積2.09平方メートル、延べ面積0平方メートル、鉄骨造、平屋建てです。

次に、お手元では7ページをご覧ください。画面左上が申請部分を拡大した配置図兼平面図です。申請建物は青色でお示ししております。既存の身障者駐車場上屋に接続するように上屋を増築します。障害者用駐車場から、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。

画面下側が申請建物の立面図です。

左から南側立面図、西側立面図、北側立面図、東側立面図です。最高高さは3.61メートルでございます。断面図は画面右側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。

また雨水は敷地内の排水溝に流し、集約して浜田川に放流しており、衛生上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。

説明は、以上でございます。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

(2) 質疑意見等

松浦委員 今回の計画で地盤の高さを、高くする理由は何でしょうか。

野口主査 車道を歩廊のレベルに合わせる形でバリアフリーの対応をするためです。
かさ上げによって、身障者用の駐車場の地盤の高さも高くなり、計画建築物の高さが十分確保できなくなることから、今回の計画に至りました。

【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総武線「稲毛駅」より北へ約1.7km、案内図では、「東関東自動車道」から東側に約100m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、鉄骨造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4.175m～6.10mで、延長長さは59.0m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]～[C]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を建築の際、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。イの欄、通路の現況幅員は4.175m～6.10mあります。ウの欄、通路の延長は59.0m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。敷地面積は130.34㎡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、転回広場の設置について、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。議案第3号の説明は、以上でございます。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

(2) 質疑意見等

なし。

【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、JR総武線「新検見川駅」から北東へ約1.9km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4.33～4.48mで、延長長さは20.8mです。

通路部分はアスファルト舗装がされており、通路の雨水排水は接続道路に面するU字溝に、敷地内の雨水排水は浸透柵にて処理し、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を建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。また、④と記載された敷地において、同じく一戸建て住宅を建築の際、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。イの欄、通路の現況幅員は4.33m～4.48mあります。ウの欄、通路の延長は20.8m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。敷地面積は113.35㎡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、隅切りの確保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。議案第4号の説明は、以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(2) 質疑意見等

なし。