

令和4年度第6回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和4年10月21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、星委員、松浦委員、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

交通政策課：大木戸課長

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 三田課長、(書記) 中野主査、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 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8条
第1項の適用に関する第12条第1項の許可の同意について

イ 議案第2号 建築基準法第52条第14項第1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

※非公開の議案

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

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

(3) その他

ア 全国建築審査会長会議について

イ 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4年度第5回建築審査会でご審議いただきました、議案第1号は9月22日付け、議案第3号と議案第7号までの5議案は9月22日付けで許可した旨の報告が特定行政庁からありました。

(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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、11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、12月16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】

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8条第1項の適用に関する第12条第1項の許可の同意について
壁面の位置の制限の特例
駅舎・商業施設の新築

(1) 建築指導課説明

本件は、前回の建築審査会からの継続審議の案件となります。前回の説明と重複する部分はございますが、再度、建築計画概要についてご説明をさせていただいた後、前回の審査会でご指摘のありました事項である「地区の特性を踏まえたデザイン上の配慮」と「バス停の位置を考慮した動線計画」につきまして、補足説明をさせていただきます。

本案件は、「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「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8条第1項の規定の適用に関する第12条第1項」となります。2以下は、記載のとおりとなります。

申請理由でございますが、JR 京葉線海浜幕張駅については、近隣に新設病院や高層の共同住宅の計画が進められており、今後、利用者の増加が見込まれていることから、駅の利便性向上のため、既存高架橋内に駅舎の改札口と商業施設を今回の申請場所に新築するものです。当該申請地には、「壁面の位置の制限が定められた地区計画」がかかっておりますが、バリアフリーに対応するため新設されるエレベータ上屋や庇の一部がこの規定に抵触することから、「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1項」の許可申請がなされたもので、「公益上必要な建築物で用途上、構造上やむを得ない」と認められることから、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、お手元では、1 ページ目の案内図です。計画地は、赤枠でお示ししている位置で、既存の JR 海浜幕張駅の南東側に位置しております。

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。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。また、防火地域、幕張新都心中心地区地区計画の区域に位置しております。

次に周辺土地利用状況図ですが、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。申請地の周囲は、赤色で着色した商業施設、ピンク色で着色した宿泊施設、オレンジ色で着色した既存の JR 海浜幕張駅など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。画面左上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①から⑦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、青線は申請建物等を示したものです。右上の写真①は、申請敷地南側の前面道路を北西側からみた様子、その下、画面中段写真②、写真③、写真④、左下写真⑤は申請地南側道路の北西側から申請地をみた様子、下段中央写真⑥、右下写真⑦は申請地南側道路の南東側から申請地をみた様子です。

次に2階平面図ですが、お手元では5 ページをご覧ください。

青色で着色している部分が建築物に該当する部分です。緑色の一点鎖線が壁面の位置の制限ラインですが、画面下側の「1 新改札駅舎・商業施設棟」の南側庇と、「2 南側エレベーター棟」がこの制限に抵触しております。「1 新改札駅舎・商業施設棟」は、建築面積2,954.46平方メートル、延べ面積2,698.33平方メートル、構造は鉄骨造で、既存の高架橋内に新改札駅舎と商業施設を建築する計画でございます。「2 南側エレベーター棟」は、建築面積9.17平方メートル、延べ面積18.34平方メートル構造は鉄骨造でございます。利便性向上の観点から、バス停の設置が必要とされており、設置場所が申請敷地の南側道路にしか確保できないことから、ピンク色の矢印でお示しした動線が駅利用者の新改札口から南側バス停までの想定ルートとなっております。このため、改札階となる既存高架橋のスラブレベルは地上から2.5メートル程度高い位置にあることから、新改札口利用者のための階段や昇降機の設置が必要になります。それらを壁面の位置の制限に抵触しない既存の高架橋内に設置しようとした場合、構造部材である梁やスラブを撤去する必要がありますが、高架橋の構造的な安全性が確保できないことから、建物の一部が壁面の位置の制限ラインを超えた計画となっております。

次に、配置図兼1階平面図・概要ですが、お手元では6ページをご覧ください。青色で着色している部分が1階の建築物に該当する部分で、配置図下側に「2 南側エレベーター棟」、配置図上側に「3 北側エレベーター棟」、「4 ゴミ庫棟」、「5 荷捌き庇」がございます。

次に、お手元では7ページをご覧ください。全体立面図でございます。画面上段が南側立面図、その下が北側立面図です。その下画面左側が東立面図、右側が西立面図です。

次に、お手元では8ページをご覧ください。敷地南側の壁面の位置の制限ライン部分の断面図でございます。画面上段に断面ラインをお示ししております。

画面下段左側はA断面図です。緑色の一点鎖線が壁面の位置の制限ラインであり、新改札駅舎・商業施設棟の南側庇がこれに抵触しています。下段画面中央はB断面図です。南側エレベーター棟が壁面の位置の制限ラインに抵触しております。下段画面右側はC部断面図です。

次に、お手元では9ページをご覧ください。画面下段はD断面図です。断面ラインは画面上段にお示ししております。

次に、お手元では10ページ目をご覧ください。ここからは前回の審査会で回答できていない部分について補足説明をさせていただきます。

前回の審査会でご指摘いただいた、「地区の特性をふまえたデザイン上の配慮」という点についてですが、幕張新都心中心地区は、海浜幕張駅を中心に新都心の都市イメージを象徴する地区として、平成24年には「景観形成推進地区」に指定されており、地区の景観形成に関するルールである景観デザイン基準を定めております。また、「幕張新都心中心

地区地区計画」においても「建築物等の形態・意匠の制限」を定め、景観上の配慮を求めている地区になります。デザインに関する届出等について、①は景観法に基づく届出です。景観形成推進地区に指定されている為、「幕張新都心中心地区景観デザイン基準」に基づき、敷地利用や、建築形態、敷地内緑化について都市景観デザイン室にて内容が審査されるとともに、幕張新都心まちづくり協議会との意見交換が必要になります。

例えば、敷地利用の項目では建築物の壁面後退によるアーバンスペースを確保すること、建築形態の項目では外壁や柱の色彩は落ち着いた色調や明るい色調とすること、敷地内緑化の項目では、敷地内のアーバンスペースは周辺との調和を考慮した緑化を行うことなどの基準がございます。②は都市計画法に基づく地区計画の届出です。地区計画の届出では建物の用途や壁面の位置、建築物の形態意匠やかき・さくの構造について、地区計画の内容に合致しているか審査されます。

例えば、建築物の形態・意匠の項目では景観法と同様に外壁や柱は原色を避け落ち着いた色調や明るい色調とすること、かき・さくの構造は生垣や透視可能なものとし高さは1.5メートル以下とするなどの基準がございます。①と②については工事着手の30日前までに届出が必要ですが、本許可に先立ち事前に関係所管課と協議をするよう指導しております。いずれの内容においても、すでに事前協議は完了しており、①の届出における幕張新都心まちづくり協議会からも意見は出ていないことを所管である都市景観デザイン室に確認しております。

次に、お手元では11ページ目をご覧ください。デザイン関連の届出等による内容ですが、色彩の配慮として外壁などは既存高架橋や隣接公園を鑑み、周辺環境と調和のとれた白系や茶色、灰色等の落ち着いた色を使用しております。

次に12ページ目をご覧ください。拡大着色立面図でございます。JR海浜幕張駅のサインの下の南側庇や、庇横の南側エレベーター棟が壁面の位置に抵触している部分です。庇や屋外階段は十分開放性のある計画となっております。抵触部分についても落ち着いた色味を使用し、景観デザイン基準と地区計画の「形態・意匠の制限」の基準のいずれにも適合する計画となっております。

次に13ページ目をご覧ください。検討平面図でございます。もう一点ご指摘いただいた「バス停の位置を考慮した動線計画」についてご説明します。バス停は青色の点線でお示しした部分に3箇所設置予定です。現在、海浜幕張駅北口駅前広場にバスロータリーがございますが、混雑が常態化しており、また、新病院や若葉住宅の計画によりさらに駅利用者が増加することが見込まれていることから、バス停留所不足解消のため、この位置に設置するものでございます。バス停留所設置後、一番歩道が狭くなる部分であっても歩道の有効幅員は約5メートル確保される計画でございます。また、紫色で着色した部分が屋外階段やエレベーターを降りた先のオープンスペースとなっておりますが歩道とは別にさ

らに3メートルの幅員を有していることから、バス停利用者、駅利用者の動線を考慮しても十分なスペースが確保されております。なお、緑色で着色した部分は緑地部分になります。屋外階段やエレベーターの設置位置の検討についてですが、エレベーターについてはコンコース入口から最もストロークが短くなる位置に設置し、屋外階段はメイン動線として蘇我方面の屋外階段4と東京方面の屋外階段3に流動を分けております。これらを踏まえて関係機関との協議により、屋外階段やエレベーターを降りた部分の空地確保、バス停までのアクセス等を総合的に考慮し、かつ、壁面後退に抵触する部分が最小限となるよう配置を計画しております。

なお、屋外階段やエレベーターの幅や寸法については、バリアフリー法及び福祉のまちづくり条例の基準に適合する計画としております。補足説明は、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：9枚目の南側平面図で、壁面線が3号と4号の指定があり、東側も西側も壁面線を越えている中、南側が今問題になっているとは思いますが、そもそも、千葉市が壁面線の指定をどういう趣旨で指定したのかお伺いします。

保科課長：壁面線の位置については、地区計画の中で定められており、千葉市が指定したものでございます。壁面線の制限の規定については周辺環境を踏まえて決めたものです。

松浦委員：東も西も壁面線を越えており、南側も壁面線が揃わないということで、高架下の開発と地区計画の制限が全くあっていない状況です。基本的に壁面線を揃えて街並みを作っていくという地区計画の趣旨かと思えます。例えば東側と西側はなぜ壁面線を越えているのでしょうか。

浜田部長：東側と西側は、高架の床があるだけで、建築物の壁はありません。

松浦委員：11枚目の南立面図を見ると壁面の制限を超えているように見えるのですが、超えていないのでしょうか。

野口主査：ご指摘の部分は建築物ではないところでして、5枚目の2階平面図を見ますと、緑色の壁面線に対し、青色の部分が建築物で、壁面を越えておりません。

保科課長：もともと線路がありますので、それを受ける土木工作物としてRCの柱やスラブがありまして、建築物ではありません。今回、店舗や改札口から屋外へ通ずる部分等は建築物になりますので、青く塗ったところが建築物扱いになるという区分けになります。

松浦委員：そうすると、ますます、なぜ壁面線をこの場所で指定したのかわからなくなりました。しかし、分かりました。ありがとうございます。

岡田委員：前回交通動線について質問したのですが、丁寧な回答でよく分かりました。道路構造令により賑わいのある場所として幅員を十分確保できていることは確認できました。説明で分からなかったところで、大きく設置されている駐輪場を無くすことになるかと思いますが、駅前の駐輪場問題がある中、その代替措置がされているか確認したいです。

大木戸課長：今回この場所以外にも新たに改札口を作る関係で、駐輪台数が少なくなる部分もありますので、このエリア周辺で他の駐輪スペースを確保する予定ですので、事業全体では駐輪可能台数は減らず、現状以上にはしたいと思っています。

岡田委員：申し送り事項ですが、どうしても駅周辺は警察や交通政策や駅舎では建築など複数の部署が関わってきます。今回は説明していただきよくわかりましたので、今後、同様な案件が出てきた場合には、関係各課で調整していただいたうえでご説明いただければありがたいです。

下川委員：意見ですが、土木構造物は壁が無いので建築物ではなく、今回の申請では壁が設けられるため、建築物の定義に当てはまるというのはやむを得ないとは思いますが、この考え方により壁面の位置の制限がちぐはぐの状態かと思っています。

保科課長：地区計画は建築物を制限しているものであるのでやむを得ないところです。

森岡会長：条例を法的に少し変えた方がよいということでしょうか。

下川委員：そこまでではないですけれども、矛盾点が生じるかなという感想です。

松浦委員：私も同意見でして、さきほども少し言いましたが、千葉市は都市デザインを打ち出していますよね。土木構造物も建築物も実は市民から見るとそこまで変わりませんので、やはり一体的に考えていかなければいけないかと思います。また、バス停前でバスを待つ人がいると思いますが、その人達を考慮して5mの幅員で計画したということでしょうか。

大木戸課長：人と車いすの方が同時に相互通行できる幅員として、道路管理者から3.5mという数字を確認している。ただ、今後はバスシェルターも考慮していかなければならないので、5mの幅員を確保している。

岡田委員：土木構造物を建築物として扱うには、建築基準法に準ずるといような附則のようなものが書かれている気がする。駅舎の場合はそういうものはないのでしょうか。

保科課長：建築基準法の中では、駅舎の中でも建築物として取り扱う部分とそうでない部分があります。地区計画条例につきましては、建築基準法に基づいて建築物について規定されています。

岡田委員：そうすると、壁面の取り扱いも本申請の実態と矛盾はないですか。

保科課長：地区計画条例の壁面の位置の制限というのは、「建築物の壁面」ということなので矛盾はありません。

【議案第2号】

建築基準法第52条第14項第1号の許可の同意について

容積率の特例

共同住宅、物販店舗、飲食店の新築

(1) 建築指導課説明

本案件は、「建築基準法第52条第15項」の規定により、建築審査会の同意を求めたものです。「1 該当条項」は「建築基準法第52条第14項第1号」となります。2以下は、記載のとおりとなります。

本申請は高潮時に浸水が想定されるエリアとなっている区域内に共同住宅等を計画するもので、浸水リスクを考慮し、電気室を地上階に計画したことから、計画地の容積率の限度300パーセントを超えることとなったため「建築基準法第52条第14項第1号」許可申請がなされたものでございます。本計画は、「浸水リスクの低い地上階に電気室を設けた」ことから、規定の容積率の限度を超えることとなったものでありますが、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」と認められることから、建築を許可してよろしいか、同意を求めたものでございます。

計画の説明の前に、本許可の背景等について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。画面上段「背景」をご覧ください。令和元年の台風19号では首都圏で内水氾濫が発生し、高層マンションの地下に設置されていた高圧受電設備が冠水し、停電したことによりエレベーターや給水設備等のライフラインが一定期間使用不能となる被害が発生しました。この事例を受け、浸水リスクのない地上階へ電気設備を設置することを後押しするため、令和3年度より浸水リスクの低い地上階に電気室を設ける場合は、許可によりその電気室部分の容積の特例が受けられることとなりました。

画面右側に図をお示ししておりますが、住宅等の電気室は地階に設ける場合、その延べ面積は容積率不算入となりますが、浸水リスクの低い地上階に電気室を上げると、容積率に算入されてしまいます。これを許可にて容積率不算入とすることで防災対策を推進していくとするものでございます。

次に「参考1」をご覧ください。法文に具体的にどのように記載内容されているかをご説明いたします。建築基準法第52条において容積率の限度は定められておりますが、同法第14項において「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく」、「建築物の機械室その他これに類する部分の割合が著しく大きい場合」は、この限度を超えることができることとされています。

その下「参考2」ですが、令和3年度の国土交通省の技術的助言により、「浸水リスクを考慮して、浸水リスクの低い一定の高さ以上の地上階に電気室を設ける場合」は、その電気室の部分については「著しく大きい場合」と取り扱える旨、通知されております。

また、画面下段「参考3」ですが、同じく国土交通省の技術的助言により、特例許可の要件として、「電気室の部分が他の部分から独立していること」、「緩和は電気室の床面積相当分について行うこと」、「緩和の限度は基準容積率の1.25倍であること」が示されております。

本件は、本規定に基づき、電気室に対する容積率制限の特例による許可申請がなされたものでございます。

それでは計画内容についてご説明します。はじめに、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、赤枠でお示ししている位置で、JR海浜幕張駅から約1キロメートル南東に位置しております。次に用途地域図ですが、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「第二種住居地域」でございます。

また、準防火地域、幕張新都心若葉住宅地区地区計画の区域に位置しており、申請地の容積率は300パーセントに指定されております。

次に周辺土地利用状況図ですが、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。申請地北側には若葉3丁目公園やオレンジ色で着色した建築中の共同住宅、西側には同じくオレンジ色で着色した建築中の共同住宅やピンク色で着色した建築中の商業系建物、南側にはJR京葉線の線路、東側には花見川緑地がございます。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。画面左上には写真撮影方向を示したキープラン、画面右側にはAからH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、水色は申請建物を示したものです。写真Aは敷地南側の緑地部分をみた様子、写真Bは敷地西側道路をみた様子、写真C、Dは敷地北側道路をみた様子、写真E、Fは申請地東側道路をみた様子、写真Gは敷地南側道路を見た様子、写真Hは敷地東側から申請地を見た様子で、青線が申請建物のパースになります。

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。

容積緩和対象の電気室を設ける建築物は、水色で着色している「1 高層棟」でございます。画面右側、「建物概要」をご覧ください。「1 高層棟」は最高高さ 132.9 メートル、階数 地上 38 階、構造 鉄筋コンクリート造、建築面積 3,344.43 平方メートル、延べ面積 75,200.45 平方メートル、用途 共同住宅、自転車駐輪場でございます。

その他、画面左側の「2 自走式駐車場」や画面上側の「17 低層棟」、高層棟の附属建築物としてバイク置場や屋外駐輪場など、合計 17 棟の建物がございます。

画面右上「設計概要」をご覧ください。延べ面積は合計 85,488.31 平方メートルで容積率は 301.2 パーセントでございます。

次に、お手元では 7 ページをご覧ください。画面左側が高層棟の北側立面図、画面右側が Y 断面図です。高層棟の 2 階から 38 階には住戸が計画されており、建物の最高高さは 132.9 メートルです。Y 断面図の赤色で着色している部分が容積緩和対象の電気室で、1 階と屋上階にございます。

次に、お手元では 8 ページをご覧ください。千葉県作成の高潮浸水想定区域図でございます。画面左下、赤枠で表示したところが計画地です。黄色から朱色で着色された部分が浸水が想定される区域でございます。

次にお手元では 9 ページをご覧ください。申請地部分を拡大した高潮浸水想定区域図で、千葉県の高潮浸水想定区域図に本計画の地盤レベルや計画レベルを追記した資料になります。画面右下、赤枠で表示したところが申請地です。赤色の四角で表示している数値が地盤レベル、青色の四角で表示している数値が計画レベル、緑色の四角で表示している数値が水面レベルです。電気室を設ける高層棟周辺の地盤面に対する浸水高さは約 80 センチとなっております。

本計画では容積緩和を受ける高層棟周辺の浸水レベルを踏まえ画面上段記載の TP+5.7 メートルを高潮想定レベルに設定しております。

なお、画面右上に記載しておりますが、水面レベルについては、想定し得る最大規模の高潮による氾濫が発生した場合のレベルでございます。高潮の影響が極めて大きくなる台風を想定しており、その確率は 1,000 年～5,000 年に 1 回を想定しております。

次に、高層棟の 1 階平面図ですが、お手元では 10 ページをご覧ください。画面左上の赤色で着色している部分が容積緩和対象の電気室で、延べ面積は 148.57 平方メートルです。建物出入口は青色の三角でお示ししている部分で、北側の 2、3 通りと 6 a、7 通りに 2 箇所、南側の 6、7 通りに 1 箇所、西側の E、F 通りに 1 箇所ございます。1 階には、画面右側のラウンジなどの共用スペースや画面左下の屋内駐輪場がございます。中央部分にはエレベーターホールや防災センター、画面上部にはゴミ置き場やメールコーナーがございます。

次に、お手元では 11 ページをご覧ください。

屋上階平面図でございます。赤色で着色している部分が容積緩和対象の電気室で、110.95平方メートルです。

次に、お手元では12ページをご覧ください。電気室の詳細図でございます。画面上段が1階の電気室、画面下段が屋上階の電気室です。1階の電気室は低層階の共用部、専有部へ、屋上の電気室は高層階の共用部、専有部への電源供給をそれぞれ行います。高層階へは屋上階からの供給とした方が幹線計画において高効率である為、1階と屋上の2箇所にて電気室を設けております。

次に、1階浸水対策範囲図ですが、お手元では13ページをご覧ください。緩和対象部分は先程お示しした電気室部分のみになりますが、建物全体で浸水対策をしております。オレンジ色で着色している「電気室」と「防災センター」については床を他の部分より30センチ高くしております。水色で着色している部分は非常用発電機や設備室、ポンプ室などの設備を設置している部分になりますが、設備の基礎を立ち上げ浸水対策を行います。青丸に板の文字と青色の点線は防潮板の位置を示しており、緑色で着色されたエレベーター部分は防潮板による止水範囲となります。また、エレベーターピット部分については、地中梁貫通部に止水処理を行っております。

次に、お手元では14ページをご覧ください。1階電気室の断面図です。画面左側がX断面図、画面右側がY断面図でございます。赤色で着色している部分が容積緩和対象の電気室で、水色のラインが浸水時の水面レベルです。画面左下に拡大図を記載しておりますが、電気室の床は1階の他の部分の床レベルより30センチ高くしており、浸水時の水面レベルと同じレベルとなっております。電気設備はさらに足元ベース部を床レベルから5センチ上げて浸水対策を行っております。

次に、お手元では15ページをご覧ください。周辺配慮事項です。画面左上の「建築基準法第52条14項1号の許可準則について」です。本件は必要最小限の電気室部分を許可対象としており、基準容積率300パーセントに対し、電気室部分を算入した場合の容積率は301.20パーセントですが、電気室部分を除いた場合の容積率は299.97パーセントと300パーセント以下に収まっております。国の準則では基準容積率の1.25倍が緩和の限度とされておりますが、本計画では必要最小限の1.004倍となっております。

なお、電気室は壁等により建築物の他の部分から独立した区画としております。画面左上の「安全上の配慮計画」についてですが、図面のB1、B2部分に2方向避難を確保し、外部への避難経路を複数確保しているほか、B3部分に消防活動空地を確保しております。

次に画面左下の「交通上の配慮事項」についてですが、図面右上、左上のA1、A2部分に店舗利用者用駐車場を50台設置しており、画面左下A2には居住者用駐車場を、A3には居住者用駐輪場を宅地開発指導要綱指導基準に基づき、適切な台数確保しております。

す。図面右下 A4 の公道への出入口は 11 メートルあり十分な見通しを確保しており、A5 の敷地内への車路引き込みによる公道への安全確保をはかっております。

次に、画面右上の「防火上の配慮事項」ですが、高層棟の C1 部分には防災センターを設置し、C2 のピット階には消防用水槽、消火水槽、非常用水槽を設置しております。また、耐火性能、階避難安全性能による認定も取得する計画です。

次に、画面右側中央の「衛生上の配慮事項」についてですが、敷地内には 11.3 パーセントの緑地を確保しており、ごみ置き場についても開発指導要綱に基づき 85.59 m²確保しております。また、CASBEE A を取得し、環境に配慮した計画となっております。

最後に、画面右下の「維持管理上の配慮事項」についてですが、緩和対象である電気室が他の用途に変更されないよう、電気室の扉外側に許可を受けた旨の標示板を設置するほか、許可を受けた電気室が将来にわたり別の用途に変えられない旨を入居者の契約書類である重要事項説明書に記載いたします。

以上のことから、本件は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障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

岡田委員：開発敷地の外周には防潮壁を造るのでしょうか。

野口主査：外周には設置いたしません。

岡田委員：建物の中まで高潮は入ってきますか。

野口主査：入りますが、入居される方のライフラインを守るために必要な最低限の高さは確保しております。

岡田委員：T P+5.7 で、浸水面と電気室の床面の高さは同じ高さに設定しているのですか。

野口主査：1 階は T P+5.7 としている上に設備機器の設置高さは 5 c m 加算しています。

保科課長：資料 14 ページの「電気室 断面図」の左下に詳細があります。

岡田委員：申請敷地周辺は、液状化の影響で軟弱地盤化していて、建物が沈下していないですか。地盤改良しているから問題ないのでしょうか。建物が沈下しているときに高潮が来た場合、浸水しないのですか。

保科課長：建物自体は杭により深部の地盤で支持するため、軟弱地盤であっても建築物は沈下しません。

また、設備機器は電気室の床面から 5 c m のクリアランスをとっております。

下川委員：5cmくらいでしたら、通常では上の階に機械室を設置するのではないのでしょうか。計画があまくはないですか。ハザードマップの浸水高さと同等の高さで安全と言えるのですか。

保科課長：浸水の想定が1,000年から5,000年に一回のリスクであることと、通常地下の電気室から電力を供給する計画での合理性の両方を考慮して、現在の高さに電気室を設置する計画となっております。

下川委員：幕張新都心若葉住宅地区の地区計画内の他のタワーマンションは、地下に電気室があるのですか。

保科課長：計画地周辺のタワーマンションについては、地上階に電気室があることを確認しております。

下川委員：計画地周辺のタワーマンションの電気室は容積率の緩和はせず、容積率に算入されているのですね。

松浦委員：防潮板の位置について、エレベーターホールを守るという事ですが、建物内の住民はどういう計画で避難するのですか。

野口主査：具体的に確認はしておりませんが、防潮板で区画された部分から階段で避難することが想定されます。

松浦委員：周囲が浸水しているので、建物内で避難するという事でしょうか。

浜田部長：その通りです。

岡田委員：これは垂直避難という考え方です。委員の「意見」というのは、心配している声を事業者側に届けてもらえるという事でしょうか。

浜田部長：審査会の中で言われた内容については、申請者にお伝えして配慮していただきます。

岡田委員：温暖化で海面上昇の問題があり、建築物の耐用年数が50年以上だと考えたときに、科学的には明確に示すことが出来ませんが5cmというのは長期に使用を続ける建築物と考えたときに怖いのではないのでしょうかという懸念を意見としてお伝えしたい。

【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」より北東へ約6.1km、案内図では、千葉北インターチェンジから南に約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、木造平家建ての一戸建て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3.920mから4.0mで、将来通路を4mに拡幅する承諾が得られています。また通路の延長は45.54mです。通路部分はアスファルト舗装がされており、敷地内の雨水排水は浸透柵に、通路の雨水排水はU字溝にて処理し、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、④から⑥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3.920mから4.0mであり、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45.54m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259.29㎡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。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。