

令和5年度第11回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年3月15日(金) 午後2時00分～午後2時50分

2 場 所 千葉市役所新庁舎高層棟3階 L会議室304
千葉市中央区千葉港1-1

3 出席者

(1) 委員

森岡会長、松浦委員、藤田委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

建築部長：秋葉部長

建築指導課：石川課長、金子主査

建築情報相談課：千葉課長、越野主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 三田課長、(書記) 富士主査、三宅主任技師

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

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

議案第2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
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項に基づく同意について

議案第3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

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

(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5年度第10回建築審査会で審議した、議案第1号から議案第3号の3議案は2月20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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和6年4月19日金曜日午後2時からと予定した。その次の定例会の開催は、令和6年5月17日金曜日午後2時からで、会議室はL会議室303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
建築物の壁面の位置の制限の特例
駅舎・公共用歩廊・物販店舗・飲食店舗の新築

(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JR京葉線海浜幕張駅の新改札口の整備に関連する建築計画です。はじめに、議案第1号ですが、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。

お手元の諮問書をご覧ください。「1 該当条項」に記載の条項は、地区計画で定めております壁面の位置の制限に対する特例許可の規定でございます。

本計画は、令和4年度第6回千葉市建築審査会に諮問し、同条項の許可を取得した「JR京葉線 海浜幕張駅の新改札口」の敷地において、駅利用者の利便性向上のため、バス停留所までの経路に上家を追加で設置することから、再度許可を取り直すものです。

申請敷地は「壁面の位置の制限が定められた地区計画」の区域内であり、今回追加する上家の柱がこの規定に抵触しておりますが、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、許可したく同意を求めるものでございます。

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。画面上側が真北でございます。計画地は赤枠でお示ししている位置で、JR京葉線海浜幕張駅の敷地です。

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。

次に周辺土地利用現況図ですが、お手元では3ページをご覧ください。画面赤枠で表示した部分が申請地です。申請地の周囲の建物ですが、敷地北西側に橙色で着色したJR京葉線海浜幕張駅の駅舎、北側や西側に赤色で着色した商業系建物や、桃色で着色した宿泊施設が立地しています。また、東側には幕張海浜公園がございます。

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。画面右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⑤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、水色は以前許可した建物、青色の線は今回追加する建物を示しております。左上の写真①は、申請敷地西側から申請建物を見た様子、写真②から⑤は、申請地南側道路の各方向から申請地をみた様子です。

次に、配置図兼1階平面図・概要です。お手元では5ページをご覧ください。水色で着色している部分が以前許可した建物、青色で着色している部分が今回追加する建物です。また、黄色の部分は第2号議案で説明いたしますバス停留所でございます。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「2 南側エレベーター棟」、「6 通路上屋」がこの制限に抵触しております。「2 南側エレベーター棟」はすでに建築を許可しておりますが、青色でお示ししております「6 通路上屋」を今回追加で設置するため、再度建築審査会の同意を求めるものでございます。「6 通路上屋」を設置することで、車いす利用者等が、改札口からバス停留所まで雨にぬれずに移動することができるようになります。画面右側の建築概要の赤枠部分をご覧ください。今回新たに壁面の位置の制限に抵触します「6 通路上屋」は、建築面積 20.83 m²、延べ面積 0 m²、構造は鉄骨造でございます。

次に2階平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。着色している部分が建築

物に該当する部分です。「1 新改札駅舎・商業施設棟」の南側庇、「2 南側エレベーター棟」、今回追加する「6 通路上屋」が壁面の位置の制限ラインを超えております。

次に、平面詳細図です。お手元では7ページをご覧ください。画面上側が2階平面詳細図、下側が1階平面詳細図です。バス停留所の上家と、「6 通路上屋」の屋根を重ねることで、雨にぬれずに移動できる計画となっております。

次に立面図です。お手元では8ページをご覧ください。画面上側が南立面図、中央が北立面図、下側左が東立面図、右側が西立面図です。南立面図・東立面図にございます「6 通路上屋」が今回新たに壁面の位置の制限に抵触する建物でございます。

次に、お手元では9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。画面下側左から、A断面図、B断面図、C断面図、D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、C断面図に青色でお示ししております「6 通路上屋」の柱が、今回新たに壁面の位置の制限ラインに抵触しております。

次に、お手元では10ページをご覧ください。敷地南側を切断したE断面図です。エレベーターの1階出入口部分に上家を設置します。

次に、お手元では11ページをご覧ください。着色立面図です。赤色の破線でお示している部分が、今回追加する上家です。色彩の配慮として、柱や屋根は既存高架橋や隣接する公園を鑑み、周辺環境と調和のとれた白系の色を使用しております。また、上家は十分開放性のある計画となっております。なお、本許可に先立ち、景観法に基づく届出や都市計画法に基づく地区計画の届出について、事前に関係所管課と協議を完了しております。また、幕張新都心まちづくり協議会からも、今回の上家追加に関して意見は出ていないことを確認しております。

本件は、地区計画で定める「壁面の位置の制限」に抵触しておりますが、JR京葉線海浜幕張駅の利便性向上を目的とした建物であり、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、許可したく同意を求めるものでございます。

(2) 質疑意見等

久保田委員：エレベーターは、1階の入り口の反対側が2階での出口ということですか。

金子主査：はい。今回追加する庇の部分から入り、2階では昨年度許可をいただいた庇の部分に出ます。

藤田委員：「壁面の制限」とはどのようなものなのか、もう一度、説明をお願いします。

金子主査：壁面の制限を定めている理由ですが、オープンスペースを生かし、比較的ゆとりのある歩行者空間を構成するため4号壁面線と、3号壁面線というのを、地区計画で設定をしています。

藤田委員：4号壁面線や3号壁面線から外に建物の壁を建てないというような制限ですか。

金子主査：はい。

久保田委員：地区計画の区域内における壁面線の制限の内容について教えてください。

金子主査：区域全体に壁面線の制限がかかっており、申請地東側は3号壁面線で6mバック、南側と西側は4号壁面線で3mバックしなければならないとされています。

松浦委員：駅の南側にバス停を設置するという認識であっていますか。

金子主査：はい。詳しくは議案第2号で説明します。

松浦委員：車椅子の方向けに屋根を付けるということでしたが、両側の階段を使われる方には屋根は無いのでしょうか。

金子主査：現在の計画では、JR側は設置する予定はありません。傘を差して移動することが難しい車いす利用者等の方の移動円滑化経路に、優先的に上屋を設けるという計画になっています。

松浦委員：意見ですが、階段側にも屋根を設け、一般の方も濡れないことが望ましいと思います。

金子主査：事業主に伝えます。

【議案第2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

千葉県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項に基づく同意について

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

バス停留所上屋の新築

(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号及び、千葉県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。お手元の諮問書をご覧ください。「1 該当条項」に記載の条項は、1つ目が道路内の建築制限に対する特例許可の規定、2つ目が地区計画で定めております敷地面積の最低限度に対する特例許可の規定でございます。また、「11 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。

本計画は、バス停留所利用者の利便性向上のため、上家を設置するものです。計画建物が道路内に位置しておりますが、公益上必要な建築物で、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ございます。

また、申請敷地は「最低敷地面積の制限が定められた地区計画」の区域内であり、この規定に抵触しておりますが、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、許可したく同意を求めるものでございます。

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。画面上側が真北でございます。申請地は、JR 京葉線 海浜幕張駅の南西に位置する、赤枠で表示した道路内の敷地です。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、混雑が常態化しています。また、新しい市立病院の建設や若葉住宅地区の住宅建設の計画があり、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、申請地に新規にバス停留所を設置いたします。

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。

次に周辺土地利用現況図ですが、お手元では3ページをご覧ください。画面赤枠で表示した部分が申請地です。申請地の周囲の建物ですが、敷地北側に水色で着色した JR 京葉線 海浜幕張駅、西側に赤色で着色した商業系建物や、桃色で着色した宿泊施設が立地しています。また、東側には幕張海浜公園がございます。

次に現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。画面上側には撮影方向を示したキープラン、画面下側にはそれぞれの方向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、青線で表示しているのは申請建物です。写真①は、敷地北西側から申請地を見た様子です。写真②は、敷地南東側から申請地を見た様子です。写真③は、JR 京葉線 海浜幕張駅の敷地から申請地を見た様子です。写真④は、敷地西側から申請地を見た様子です。⑤は、建物完成後のイメージ図です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。申請地は赤枠で表示したところで、申請建物は青線でお示ししておりますバスシェルターです。申請建物の屋根は、JR 京葉線 海浜幕張駅にございますエレベーター前の屋根と重ねる計画であるため、建物が駅の敷地に一部越境する計画となっております。なお、屋根を重ねることで、車いす利用者等がバス停留所から改札口まで雨に濡れることなく通行できるようになります。また、越境先の土地の所有者との協議は完了しております。

画面右下の設計概要をご覧ください。申請建物は、建築面積 138.13 m²、延べ面積 253.71 m²、骨組膜構造平屋建てでございます。敷地面積は 965.89 m²で、地区計画で定めております最低敷地面積 1,500 m²を下回っております。

次に、平面図です。お手元では6ページをご覧ください。緑色でお示ししております申請建物の柱は、車道側に設置することで、歩道の通行に配慮した計画としております。申請建物設置後、歩道の有効幅は、最も狭い部分で3.92m確保しております。

次に立面図です。お手元では7ページをご覧ください。画面上側が南側立面図、中央が北側立面図、画面下側左からキープラン、東側立面図、西側立面図です。上家の最高の高さは、南側立面図及び北側立面図に記載しておりますとおり、4.819mです。

次に断面図です。お手元では8ページをご覧ください。画面左上がa断面図、右上がb断面図、下がc断面図、左下が断面位置を示すキープランです。雨水は、雨樋、雨水枳を経由し、公共下水道に排水します。

本件は、「道路内の建築制限」の規定に抵触しておりますが、バス停留所の利便性向上を目的とした建物であり、公益上必要な建築物で、通行上支障がないと認められることから、許可したく建築基準法第44条第1項第2号による同意を求めるものでございます。

また、地区計画で定める「敷地面積の最低限度」に抵触しておりますが、申請建物は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許可したく、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項の規定による同意を求めるものでございます。

(2) 質疑意見等

松浦委員：バス停から駅へ突出している屋根と点字ブロックの角度がずれているため、利用者に雨が掛かってしまう可能性があると思われれます。よって、屋根を斜めにする必要があるかどうか、または、屋根の中心を利用者が通れるように、点字ブロックの角度を変更するなど考えていただきたいです。かなり公共的な空間ですので、意見させていただきます。

森岡会長：「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」の別表4に、タウンセンター地区の最低敷地面積が1,500㎡とありますが、なぜ1,500㎡なのか教えてください。

金子主査：敷地の細分化による環境悪化を防止するという趣旨で定められています。タウンセンター地区については、1,500㎡で設定をしています。業務研究地区ですと10,000㎡ですとか3,000㎡で設定されています。

久保田委員：行政としての基本的な考え方では、区域内の敷地面積を全て割り出し、まちづくり全体やブロック単位で圧迫感がないように、徹底的に議論し、壁面の位置や敷地面積の最低限度を決めています。

細分化を防止するため、この区域の大きい区画では、最低面積を10,000㎡として支障がなく、また、小さい区画では一番小さい敷地を考慮し、最低面積を

1,500㎡としていると思われます。

【議案第3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
交番の新築

(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。お手元の諮問書をご覧ください。「1 該当条項」に記載の条項は、建築基準法第44条第1項第2号で、道路内の建築制限に対する特例許可の規定となっております。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。

本計画は、既存の千葉北警察署作新台交番の老朽化に伴い同一敷地内で建替えを行うものです。計画建物が道路内に位置しておりますが、公益上必要な建築物で、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、画面中央下側、作新小学校の北、約300mに位置する道路内の敷地です。

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「第2種住居地域」です。

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。赤枠で表示したところが申請地です。申請地周囲の建物ですが、敷地北側及び南側には、黄色やオレンジ色でお示しした住宅系建物が建ち並んでおり、犢橋町13号線沿いには、ピンク色でお示した商業系建物が立地しております。

次に、現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。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F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、青線で表示しているのは申請建物です。

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1は水色でお示した交番、申請建物2は青色でお示した駐輪場でございます。また、歩道についても建物まで十分な幅員が確保されており、通行上支障がないと認められます。

次に、建物概要ですが、お手元では6ページをご覧ください。画面左側の建築計画概要をご覧ください。申請建物は2棟あります。申請建物1 建物用途 交番。構造 木造、階数 地上2階建て、最高の高さ 7.2m 建築面積 46.53 m²、延べ面積 87.12 m²。申請建物2、建物用途 駐輪場、構造 軽量鉄骨造、階数 地上1階建て、最高の高さ 2.215 m、建築面積 3.3 m²、延べ面積 6.6 m²です。

次に、お手元では7ページをご覧ください。交番の平面図です。左側は1階、右側は2階平面図となっております。

次に、お手元では8ページをご覧ください。交番の立面図・断面図です。画面上側が立面図、画面下側が断面図です。最高の高さは7.2mです。

次に、お手元では9ページをご覧ください。駐輪場の平面図・立面図・断面図です。画面左上が平面図、右上が屋根伏図、画面下が立面図・断面図です。最高の高さは2.215mでございます。

本件は、「道路内の建築制限」の規定に抵触しておりますが、公益上必要な建築物であり、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。

(2) 質疑意見等

松浦委員：周辺の状況について詳しく教えてください。

金子主査：敷地の西側、北側、東側に道路があります。また、付近に駅はありませんが、敷地の南東にロータリー状の道路があります。

松浦委員：歩道上に建築するというのですが、建物の裏側は通れますか。

金子主査：建物の南西側は道路敷地にはなっておりますが、人は通れません。

藤田委員：交番の駐車場の位置を教えてください。また、現状の駐車場の位置も教えてください。

金子主査：長作町19号線沿いに3台の計画となっております。駐車場に入るときは、歩道を横断して車を停めることとなります。なお、現状も同じ位置に駐車場があります。

藤田委員：今までに歩道を横断して駐車する際、事故はありましたか。

金子主査：過去に事故があったということは聞いておりません。

藤田委員：駐車場を確保した際の、歩道の幅を教えてください。

金子主査：駐車場の前の歩道は約2mあります。

藤田委員：駐車場と歩道の間に地先境界ブロックと書いてありますが、これは何か目印みたいなものでしょうか。

金子主査：こちらは境目を示すものです。歩道面とフラットであり、ブロックは立ち上がっていません。

【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

(2) 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都賀駅」より東へ約1km、「若葉区役所」から北東に約900m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4mから4.01m、延長は34.5mです。通路部分はアスファルト舗装されており、雨水排水は通路の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、通路沿いの㉠から㉡と記載された敷地において、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の適合表」をご覧ください。(1)イの欄は、通路の現況幅員が4.00から4.01mあります。ウの欄、通路の延長は34.5m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。次に、(5)敷地面積は209.70㎡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、すみ切り確保や転回広場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

松浦委員：敷地の南東側にも通路があるように見えますが、こちらも道路にはなりえないのでしょうか。

千葉課長：位置指定道路にできないか検討させていただきましたが、地権者さんの協力が得られず、すみ切りが一部足りないため、道路位置指定はできませんでした。