

令和6年度第3回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年6月21日(金) 午後2時00分～午後2時40分

2 場 所 千葉市役所新庁舎高層棟3階 L会議室303
千葉市中央区千葉港1-1

3 出席者

(1) 委員

森岡会長、星委員、加藤委員、藤田委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

建築部：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、小高主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事)前田課長、(書記)富士主査、平田技師

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6年度第2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5月27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。

(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7月19日金曜日午後2時からで、場所が変わり高層棟5階のL501会議室となった。その次の定例会の開催は、令和6年8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】

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

バス停留所上家、公共用歩廊の増築

(申請部分：バス停留所上家、身障者乗降場上家、タクシー乗降場上家)

(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、道路内の建築制限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、千葉市道路内建築物連絡協議会より、支障がない案件として了承を得ています。

本計画は、JR鎌取駅北口駅前広場の改良工事に伴い、既存のバス停留所上家、身障者乗降場上家、タクシー乗降場上家の改良を行うものです。バス停留所については、バスの円滑な動線を確保するためのバスバースの形状変更に伴う改良、身障者乗降場、タクシー乗降場については、バリアフリー化に伴う改良でございます。

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。

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外房線 鎌取駅の北東に位置する、赤枠で表示した鎌取駅北口駅前広場の道路内の敷地です。

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「第一種住居地域」と「第二種住居地域」です。また、第一種高度地区が指定されております。

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、敷地南側に水色で着色したJR鎌取駅、西側、北側、東側には黄色で着色した住宅、ピンク色で着色した商業系建物、オレンジ色に着色した共同住宅、緑色で着色した学校や老人ホームが立地しています。

次に現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。画面中央には撮影方向を示したキープラン、その周りに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。画面左上写真A・Bは、敷地東側から申請地を見た様子です。その横写真Cは、敷地北側の歩道からシェルターを見た様子です。画面右上写真Dは、敷地南側の歩道からシェルターを見た様子です。画面左中段写真Eは鎌取駅側からシェルターを見た様子です。その下写真Fは敷地西側の歩道からシェルターを見た様子です。画面右下写真G・Hは、敷地南西側からシェルターを見た様子です。

次に、既存配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。

本件はJR鎌取駅北口駅前広場全体の改修工事の一環で、既存シェルターを一部撤去し新たにシェルターを新設するもので、撤去位置は黄色で着色している部分でございます。

次に、配置図ですが、お手元では6ページをご覧ください。赤枠で表示したところが敷地境界線、緑色で表示したところが道路区域です。薄い水色で着色している部分は既存建築物でございます。申請建物は濃い青色で着色している部分で、画面下側のバス乗降場であるシェルターA-1、A-2、画面左側の身障者用乗降場であるシェルターB、画面左上のタクシー乗降場であるシェルターCでございます。シェルターA-1、A-2については、バスの円滑な動線を確保するため、切込み型バスバースへの変更を予定しており、それに伴い、既存シェルターを撤去し新設するものです。シェルターB、Cについてはバリアフリー化のため、乗降場の移設を予定しており、それに伴い、既存シェルターを撤去し新設するものです。

画面右側の表をご覧ください。バス停留所であるシェルターA-1、A-2は建築面積0.03㎡、延べ面積12.48㎡、身障者用乗降場上屋であるシェルターBは建築面積11.7㎡、延べ面積34.3㎡、タクシー乗降場上屋であるシェルターCは建築面積0.92㎡、延べ面積6.28㎡で、いずれも鉄骨造平屋建てでございます。

次に、シェルターA-1、A-2の詳細図です。お手元では7ページをご覧ください。歩道の有効幅員は、最も狭い部分で2.179m確保しております。

次にシェルターA－1、A－2の屋根伏図、立面図、断面図です。お手元では8ページをご覧ください。画面左上が屋根伏図、その下が南立面図、その下がb断面図、画面中央上がa断面図、その下が東立面図でございます。上家の最高の高さは、2.937mです。

次に、シェルターBの詳細図です。お手元では9ページをご覧ください。申請建物設置後、歩道の有効幅員は、最も狭い部分で2.202m確保しております。

次にシェルターBの屋根伏図、立面図、断面図です。お手元では10ページをご覧ください。画面左上が屋根伏図、その下が南立面図、その下がb断面図、画面右上がa断面図、その下が西立面図でございます。上家の最高の高さは、4.539mです。

次に、シェルターCの詳細図です。お手元では11ページをご覧ください。歩道の有効幅員は、最も狭い部分で2.347m確保しております。

次にシェルターCの屋根伏図、立面図、断面図です。お手元では12ページをご覧ください。画面左上が屋根伏図、画面上段中央が南立面図、画面右上が東立面図、画面左下がa断面図、画面下段中央がb断面図でございます。上家の最高の高さは、3.967mです。

本件は、「道路内の建築制限」の規定に抵触しておりますが、JR鎌取駅北口駅前広場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。

(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、北西側に東関東自動車道があり、案内図では、千葉市立宮野木保育所から北西に約200mに位置する赤線でかこまれた場所で、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。計画敷地は赤線でかこまれた場所で、計画建物は木造2階建ての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、3.403mから6m、延長は、44.6mです。オレンジ色で塗られた部分は、現況では通路形態がありませんが、所有者から将来4mに拡幅する承諾が得られています。

通路部分はアスファルト舗装がされており、敷地内および通路の雨水排水は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。

また、計画建物は、外壁、軒裏を防火構造、延焼のおそれのある部分の開口部は、防火設備としております。

法第43条のただし書きの経過ですが、通路沿いの㊸・㊹と記載された敷地において、記載された年に一戸建ての住宅を建築の際、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、3.403mから6mあります。ウの欄、通路の延長は44.6m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、174.36㎡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

久保田委員：敷地㊹ですが、平成4年に建築主事のただし書きの扱いとなっておりますが、審査対象の通路にはどのように接続があったのでしょうか。

千葉課長：敷地㊹の前面の幅員2.3mの通路を建築主事のただし書きの扱いで、安全上支障がないということで処理されています。

久保田委員：北側の3宅地が建て替えようとする時には、接道については整理できそうですか。交通上、安全上、防火上、衛生上支障がない空間として見るためには、今後どうするのか気になります。

千葉課長：もともとの通路が敷地㊹の接道部分まであり、今回の申請者の方が、自主的に4m下がっていただき、なおかつ、一部6m拡幅していただきました。

今後、奥の通路についても幅員2.3mのままではなく、通行上支障がないように拡幅のご協力を得るよう指導していきます。

加藤委員：北側の3宅地の裏側に通路はありますか。

小高主査：通路はありません。

加藤委員：火災等が起きた際に避難するルートが他にないということでしょうか。現状、火災等が起きた際に幅員2mの通路しかないことは、仕方ないと捉えていいのでしょうか。

千葉課長：通路は審査対象の通路しかありません。敷地⑥については建築主事のただし書きで建っていますが、北側の奥の2棟については、建った経緯や手続きが不明な状況です。今後、建て替えの際には拡幅や通路を造っていただくなど、何らかの対応が必要になってくるかと思います。また、適法な状態で建てていただくようお願いをしていきたいと思います。

森岡会長：計画敷地は、今まで更地だったのでしょうか。

小高主査：今は更地ですが、住宅地図を見ると過去に建っていた経緯があるようです。しかし、手続き等は確認ができていません。

森岡会長：北側の角の家の出入りは、現況、更地である計画敷地または幅員2mの通路のどちらで行っているのですか。

小高主査：出入りは通路が主体となっており、計画敷地からは出入りしていません。

藤田委員：奥の通路の北側にも住宅が建っているのでしょうか。

小高主査：はい。

藤田委員：その住宅は、どこで接道を取っているのでしょうか。

小高主査：将来的に、現況図兼計画図の通路への接道となるかと思います。

森岡会長：結論としては同意だと思いますが、奥のことをどれほど考えるかは非常に難しい問題だと思います。

加藤委員：奥の通路について、現時点で3軒の拡幅承諾を取ったりはできないのでしょうか。

久保田委員：一般的に行政の立場から考えると、今後指導をしていくことになると思います。

千葉課長：その通りです。

藤田委員：奥の通路については、建て替えるときに議論することになるということでしょうか。

千葉課長：はい。

森岡会長：審査対象の通路のみを考えた方がいいのか、奥の状況を踏まえて考えた方がいいのかというのは、国として解釈指針等はあるのでしょうか。

久保田委員：交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないことを包括同意基準で定めており、マニュアル化されていますが、今後、審査対象の通路に接していない奥の住宅の許可ができるようにしなければいけない等は定められてはいません。

加藤委員：北側の2軒がお互いに下がり通路を造れば、周辺の安全性が向上すると思いますが、それはできないことなのでしょうか。

久保田委員：北側の幅員2.3mの通路を拡幅するとしても、計画敷地の北側の敷地は大きな影響を受けるため、簡単にはできないことだと思われます。もともと、計画敷地の前面まで約2mの幅員であったことを考えると、今回の拡幅で今後の指導がしやすくなったと思います。

藤田委員：敷地④も接道が2mですが、避難ルートは他にもありますか。また、敷地④と計画敷地の間には行き来が可能ですか。

小高主査：敷地④の西側には、木が生え崖地になっており、避難ルートはありません。敷地④から計画敷地への避難は可能かと思います。また、計画敷地の通路の延長距離は44.6mで、60m以内の部分については、2方向への避難は要件となっていないです。