

令和6年度第5回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年8月19日(月) 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、岡田委員、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、堀部主査

(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) 議案の審議

※公開の議案

ア 議案第1号 建築基準法第48条第13項ただし書

建築基準法第68条の3第6項の許可の同意について

※非公開の議案

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4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7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。

(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9月20日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、10月18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48条第13項ただし書

建築基準法第68条の3第6項の許可の同意について

(包括同意基準に適合)

用途地域の特例

再開発等促進区域等内の制限の緩和等

一戸建ての住宅の新築

(1) 建築指導課説明

本案件は、建築基準法第48条第15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」は、建築基準法第48条第13項ただし書及び同法第68条の3第6項、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、公聴会を本年7月30日に開催しましたが、利害関係者の出席はございませんでした。

今回の計画は、『蘇我副都心臨海地区区計画A-2ゾーン』に建売住宅を販売するために住宅を新築するものです。

申請敷地の用途地域は、工業専用地域の指定を受けていますが、土地利用転換のため導入されました再開発等促進区の地区計画である『蘇我副都心臨海地区地区計画』で、A-2ゾーンにおいては『住宅』を建築可能と定めていることから、建築基準法第68条の3第6項の規定を適用した同法第48条第13項ただし書きによる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。画面上側が真北でございます。

申請地は、画面の中心より少し左側の赤色で表示しているところで、国道357号とJR京葉線の西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。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「工業専用地域」、地区計画は、蘇我副都心臨海地区 地区計画区域のうち、青色の斜線で囲まれたA-2ゾーンとなります。

A-2ゾーンについては、住宅が建築可能な区域として地区計画を定めております。

ここで、新たに委員になられた方もおられますので、改めて蘇我副都心臨海地区の特殊性について、別資料で補足説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

この区域は、大規模工場跡地の土地利用転換を図るため、地区計画で再開発を実施する区域として定められています。

この地域は利用方針からA、C、Dの3つのゾーンからなり、Aゾーンは、商業やアミューズメントなど集客性の高い機能の導入を図る地区です。なお、今回の申請地である「A-2ゾーン」や「A-3ゾーン」は商業施設のほか、一部住宅の建築をみとめられている地区となっております。

Cゾーンは、商業機能、スポーツ交流機能、などの導入を図る地区となっております。

Dゾーンは、総合スポーツ公園の導入を図る地区となっております。

このように、工業専用地域で制限されている用途であっても、建築基準法第48条に基づく用途の許可を取得することにより、建築が可能になるのがこのエリアの特徴となっております。

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。

画面中央の赤枠太線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、敷地境界線から100mの範囲内に、黄色で表示している住宅、オレンジ色の共同住宅、ピンク色の商業系建物、青色の工業系建物が立地しています。

次に現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。画面中央の撮影方向を示したキープランの周りに、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、緑線で表示しているのは駐車場です。

画面 左から写真A、B、C、Dは、全面道路から申請地を見た様子です。写真E、Fは、遠景から申請地を見た様子です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面下側中央の建物概要をご覧ください。工事種別 新築、構造 木造、階数 2階、最高高さ 7.370m、最高軒高 6.155m、建築面積 56.31㎡、延べ面積 104.33㎡、建ぺい率 56.31%、容積率 104.33%でございます。

画面中央の配置図をご覧ください。申請地は赤枠で表示したところで、敷地内に駐車場を1台設ける計画となっております。

次に、1階平面図です。お手元では6ページをご覧ください。建物出入口は画面左側三角でお示した位置です。1階にはトイレ、風呂、洗面脱衣室、和室、LDKが計画されています。

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。2階には洋室、収

納、トイレが計画されています。

次に立面図、断面図です。お手元では8ページをご覧ください。左上が北側立面図、右上が西側立面図、左下が東西断面図、右下が南北断面図です。

建物の最高高さは7.370mで、地区計画で定めた高さ制限15mの範囲内となっております。

つづいてチェックシートでございますが、お手元では9ページをご覧ください。

(1)、(2)の全ての包括同意基準に適合しております。

以上のことから、本計画は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認められるため、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：建築審査会として議論すべきか分かりませんが、土地利用の方向性も大体決まってきたと思いますので、用途地域を見直していいような気がします。そのあたりはどのようにお考えですか。

金子主査：本地区計画区域内には未だ工場が立ち並び、まだ土地利用転換がなされていないエリアもあるため、関係者の方の意向の把握や、現状の調査などをして用途地域を工業専用地域から、違う用途地域に変える時には、慎重な判断が必要であると都市計画部局より聞いています。

久保田委員：まだ土地利用転換を図りつつある、途中経過であるという理解でよろしいですか。

金子主査：そのとおりです。

岡田委員：案内図の最初のところに、消火栓の位置指定は表現しなくてよいですか。

金子主査：申請上は必要としておりません。

岡田委員：本来、工業専用地域なので、毎回審査会に諮るのではなく、用途地域を変更した方がよいと思います。例えば、準工業地域に変更し、緩やかに工業も認めつつ、居住も認めるってやり方があると思います。このように、段階的に広げてく可能性はあるのでしょうか。

金子主査：今後、現状の把握や調査をして、慎重な判断が必要であると都市計画部局から聞いております。現在の権利者が、工業専用地域でなければできないようなことをやっている可能性がありますので、調査をしてからでないと、用途地域を変更できないのではないかとこのところでは。

岡田委員：ACDゾーン以外の部分が、まだ工場ということですか。

その施設の機能上は、準工業地域だとやっぱり厳しいということでしょうか。

金子主査：まだ調査ができておりません。

岡田委員：グレーゾーンになっていて、健全な扱いではないと思います。建築審査会の方から、用途地域の見直しを求めるという意見を担当課へ付していただきたいと思います。

金子主査：承知いたしました。ご意見を伝えます。

森岡会長：建築基準法第68条の3第6項の包括同意基準について、改めて教えていただきたいと思います。「(1)蘇我副都心臨海地区地区計画に適合するものである。」とは、住宅は別になっているということでしょうか。

金子主査：A-2ゾーンでは、住宅を建ててもいいという形で記載されていますので、住宅は該当することとなります。また、高さの制限があり、15m以下でないといけないという制限が定められています。今回は15mに達していませんので、該当しているのがチェックシート欄が丸になっています。

森岡会長：(2)の地区内に過半数以上の敷地が在するものと記載ありますが、敷地が半分以上あればいいということでしょうか。

金子主査：そのとおりです。今回、地区整備計画にすべての敷地が地区整備計画の敷地に入っていますので、9ページのチェックシートで丸となっています。

森岡会長：包括同意基準については、建築基準法第68条の3第6項の「業務の利便の増進上やむを得ない」と認められるというところについて、改めて教えてください。

金子主査：「建築基準法第68条の3第6項の規定を適用した法第48条第13項ただし書の規定による許可に係る包括同意基準」についてですが、68条の3第6項に読み替え規定があり、建築基準法第48条第13項のただし書を読み替えたものになります。

「地区計画の区域のうち再開発等促進区内の建築物に対する第48条第13項の規定の適用については、第48条第13項中「又は公益上やむを得ない」とあるのは「地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」とする。」という読み替え規定があります。それを第48条第13項に落とし込むと、「工業専用地域内においては、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」となります。これを基に、今回の蘇我副都心臨海地区に関して、建築基準法第48条第13項のただ

し書きの許可をしようとするものです。

森岡会長：「業務の利便の増進上やむを得ない」は、具体的に本件ではどういうことですか。

金子主査：住宅や事務所は地区計画を定める前から、こちらの土地に立地しており、段階的に土地利用転換を図る上で、既存の住宅についても引き続き認めて、街づくりを段階的に進めていくということはやむを得ないということで、都市計画決定されております。これが、業務の利便の増進上やむを得ないと判断しているものです。

森岡会長：業務とは何を指していますか。

金子主査：土地利用転換した後の建築用途のことです。

森岡会長：業務の定義はどこに記載してありますか。

久保田委員：規則等の読み方の解説集に書いてあったかと思います。

森岡会長：包括同意基準（２）は、どう関係していますか。

金子主査：都市計画決定されている地区計画に適合していることと、土地がそのエリア内であるということです。適合していれば、工業専用地域でも建てられるエリアになりますので、許可を原則として行うという形で、包括同意基準をつくらせていただいています。