

令和6年度第7回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年10月18日(金) 午後2時00分～午後2時55分

2 場 所 千葉市役所新庁舎高層棟5階L会議室501

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、松浦委員、加藤委員、久保田委員、岡田委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

建築指導課：巻木課長補佐、金子主査

建築情報相談課：千葉課長、堀部主査、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) 包括同意基準の改正

ア 建築基準法第44条第1項第2号の規定による許可に係る

包括同意基準の改正について

(3) 同意議案の審議

※公開の議案

ア 議案第1号 建築基準法第48条第4項ただし書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

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

(4) その他

ア 次回の開催予定

イ 全国建築審査会長会議について

5 議事の概要

(1) 同意議案の経過等報告

令和6年度第6回建築審査会で審議した、議案第1号から議案第4号及び議案第6号は9月26日付けで、議案第5号は10月17日付けで許可した旨の報告が特定行政庁からあった。

(2) 包括同意基準の改正

ア 建築基準法第44条第1項第2号の規定による許可に係る包括同意基準の改正が決定した。

(3) 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。

(4) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和6年11月15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20日金曜日午後2時からと予定した。

イ 全国建築審査会長会議について

第71回全国建築審査会長会議が10月31日から11月1日に開催され、森岡会長が出席すること、全国建築審査会長会議にて星委員と藤田委員が被表彰者に決定したことを、事務局より報告した。

6 会議経過

※公開の議案

【議案第1号】

建築基準法第48条第4項ただし書の許可の同意について

用途地域の特例

観覧場、運動施設の増築

(申請部分：観覧場を兼ねる体育館、歩廊(屋内的用途に供しない))

(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4項ただし書、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9月25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、過去に許可をいただいた、千葉県総合スポーツセンターの敷地内にて、令和元年房総半島台風により破損した、築約50年の千葉県総合スポーツセンター体育館の建て替えを行うものです。

建て替えを計画している、観覧場を兼ねる体育館は第二種中高層住居専用地域において建築が認められておりませんが、第二種中高層住居専用地域の良好な住居の環境を害するおそれ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ございます。

始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、国道16号沿い、画面の中央の赤色で表示している千葉県総合スポーツセンターの敷地で、千葉都市モノレールスポーツセンター駅から北東50m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。画面中央の赤の一点鎖線で表示した部分が申請地です。申請地の用途地域は「第2種中高層住居専用地域」です。敷地内中央、青の斜線で表現しているのが申請建物1、2となります。

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。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、等が立地しています。

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、青線は計画建物、緑線は外構を含めた再整備エリアをお示ししております。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面左下側の設計概要をご覧ください。申請建物1、観覧場を兼ねる体育館、こちらは観覧場と体育館の複合用途の建物になります。

建築面積 8,554.24㎡、延べ面積 11,122.61㎡、規模 地上3階建て、構造 鉄筋コンクリート造、一部 鉄骨造・木造、建物高さ 24.50m、観客席数 2,500

席、申請建物2 歩廊（屋内的用途に供しない）、建築面積 66.64 m²、延べ面積 0 m²、規模 地上1階建て、構造 鉄骨造、建物高さ 4.00m。

画面中央の配置図をご覧ください。申請建物1は画面中央、青線でお示ししております。申請建物2は申請建物1の下側に青線でお示しております。

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。ピンクで着色している部分が1階の床部分になります。建物出入口は赤色の三角でお示した位置です。1階にはエントランスホール、会議室、更衣室、バスケットボールコートが4面入るアリーナ、設備室等が計画されております。

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。ピンクで着色している部分が2階の床部分になります。2階にはエントランスホール、観客席等が計画されております。

次に、3階平面図です。お手元では8ページをご覧ください。ピンクで着色している部分が3階の床部分になります。3階には観客席が計画されております。

次に、立面図です。お手元では9ページをご覧ください。図面上側が南側立面図、下側が東側立面図です。建物最高高さは24.50m、最高の軒高は19.80mです。

次に、断面図です。お手元では10ページをご覧ください。図面上側X-X'断面図、下側Y-Y'断面図です。建物最高高さは24.50m、最高の軒高は19.80mです。

次に、申請建物2の平面図、断面図です。お手元では11ページをご覧ください。図面上側から平面図、断面図となっております。建物最高高さは4.00m、最高軒高は3.83mです。

環境配慮について説明いたします。お手元では12ページをご覧ください。画面左【駐車場】についてですが、既存と同じ駐車場の位置とし、建て替え後も円滑に利用できる計画とします。駐車台数を既存の68台から90台へ増やすことで体育館周辺の混雑に配慮します。既存と同じ駐車場出入口とし、建て替え後も円滑に利用出来る計画とします。住宅街に車の出入口は設けません。

画面左下【騒音・振動】について、騒音・振動対策として、屋外設備スペースと住宅地に十分な離隔を確保いたします。

画面右【緑地】について、既存緑地以上の緑地面積を確保し、園路に沿って緑地を計画します。

以上のことから、本計画は第二種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれ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ございます。

(2) 質疑意見等

久保田委員：質問の1点目、観覧席が2,500席となっておりますが、負荷がかかっていないか知りたいので、既存の席数を教えてください。質問2点目、第一種高度地区のため、高さの規制がかかっていますが、許可の見込みがどうなっているのか教えてください。

金子主査：質問1点目、既存は3,104席でした。今回は604席減少する計画となっております。質問2点目、既存の建物が、既存不適格として29mの高さがありました。それを24.5mに下げますので、既存建築物の建替えの特例と

して認定される見込みとなっています。

岡田委員：高さを下げても20mにおさまっていませんが、既存不適合として認定されることを前提として進めて大丈夫ですか。

金子主査：24.5mになるということは、都市計画課等で、個別に調整をしており、今のところ認定される見込みです。

岡田委員：高さだけでなく、用途地域としても不適合となっているということですが、このような公共施設は、地域防災協定や、避難施設として利用するなど、公益性を尊重している場合が多いと思います。今回も防災上の公益性等がありますか。

金子主査：スポーツセンター全体が、災害時に避難所として利用できるような指定緊急避難場所になっております。

岡田委員：施設も含めてでしょうか。

金子主査：確認させていただきます。

森岡会長：事後報告をお願いします。