

令和6年度第8回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年11月15日(金) 午後2時00分～午後2時50分

2 場 所 千葉市役所本庁舎高層棟2階 XL会議室203
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、松浦委員、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) 議案の審議

※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

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

(3) その他

ア 次回の開催予定

イ 全国建築審査会長会議の報告

ウ 議案第1号の補足説明

5 議事の概要

(1) 同意議案の経過等報告

令和6年度第7回建築審査会で審議した、議案第1号から議案第4号は10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。また、議案第1号における災害時の取扱いについて、建築指導課より報告があった。

(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。

(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12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、令和7年1月17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の報告

10月31日から11月1日に開催された第71回全国建築審査会長会議について、森岡会長から会議の概要等の報告があった。

ウ 議案第1号の補足説明

柱と誘導ブロックの距離、エレベーター入口のポストコーンと誘導ブロックとの距離について、建築指導課より説明があった。

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

道路内の建築許可の特例

モノレール駅舎、バス停留所の上家等の増築

(申請部分：シェルター(通路上家)、エレベーター棟)

(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、「1.1 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了承を得ています。

本計画は、JR千葉駅東口駅前の既存のエレベーターの上家及び通路の上家を増築するものです。

計画建物が道路内に位置しておりますが、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千葉駅の東に位置する、赤枠で表示した千葉駅東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「商業地域」です。また、防火地域、準防火地域、高度利用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、緑色に着色した駅舎複合ビル、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などが立地しています。

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、青色で表示しているのは申請建物です。

画面左上写真①は、千葉駅側から申請地を見た様子です。画面真ん中上、写真②は

北側から見た様子、画面右、写真③、④は、敷地東側から申請地を見た様子です。画面左下写真⑤は、敷地西側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。本件はJR千葉駅東口の既存エレベーターの出入り口を北側から南側に変更することに伴い、申請建物②「地下歩道2エレベーター上家」を改修し、緑線でお示したアルミ庇を増築するものです。また、青線でお示した既存バスシェルターと緑色のエレベーターの出入り口をつなぐ申請建物①「シェルター」を赤線のとおり、新築する計画となっております。

画面左側の設計概要の表をご覧ください。敷地面積 16,683.49㎡、建物名称 申請建物①シェルター、建物用途 シェルター（通路上家）、申請建物② 地下歩道エレベーター上家、建物用途 エレベーター棟、以下、記載のとおりとなります。歩道の有効幅員は、最も狭い部分で3.98m確保しております。

次に立面図です。お手元では6ページをご覧ください。画面左上から西面立面図、北面立面図。画面左下から東面立面図、南面立面図となっております。申請建物①の「シェルター」の最高高さは3.041m、最高軒高は2.650mです。申請建物②「地下歩道2エレベーター上家」の最高高さは4.88m、最高軒高は3.80mです。

次に、申請建物①シェルターの平面・立面図です。お手元では7ページをご覧ください。画面上が1階平面図、屋根伏図、中段と下段が立面図となっております。

次に、申請建物②エレベーター棟の平面・立面図です。お手元では8ページをご覧ください。画面上側が平面図、画面下側が立面図です。赤字でお示ししている部分が、今回の増築する庇の部分です。

次に、申請建物①、申請建物②の断面図です。お手元では9ページをご覧ください。申請建物①の「シェルター」の最高高さは3.041m、最高軒高は2.650m、申請建物②の最高高さは4.88m、最高軒高は3.80mです。

本件は、計画建物が道路内に位置しておりますが、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

久保田委員：エレベーター上家の既存部分については道路内の建築制限は建った時に許可を受けたのでしょうか。また、今回の申請ではエレベーター上家については、アルミ庇の増築部分だけが対象でしょうか。

金子主査：エレベーターの道路内の建築制限については、法改正により平成10年以降に許可が必要になりました。既存のエレベーター上家はそれ以前の平成

8年に建築されており、許可の取得をしておりません。今回は庇の部分を増築するための確認申請を出すため許可を取得いたします。

松浦委員：資料5枚目の配置図に記載がある誘導ブロックと柱の距離に関して、右下柱と誘導ブロックの距離が記載ないので距離を知りたいです。柱と誘導ブロックの距離を確認するのであれば、記載する必要があると思います。また、誘導ブロックとエレベーター入口のポストコーンとの距離が600mmと記載ありますが、障がい者の方がぶつかることはないでしょうか。安全上重要なことなので確認をお願いします。

金子主査：申し訳ございません。右下柱と誘導ブロックの距離の記載が抜けておりました。後ほど報告させていただきます。誘導ブロックとエレベーター入口のポストコーンとの距離が600mmであることについては、問題ないと確認しております。

※公開の議案

【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、京成大森台駅より北東へ約450m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4.99mから5.01m、延長は51m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、浸透枳にて処理し、通路内の雨水排水は、U字溝に放流となっております。また、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ですが、通路沿いの④・⑤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2-3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、4.99mから5.01mあります。ウの欄、通路の延長は、51m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、159.75 m²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2-3に適合しています。道路位置指定につきましては、隅切り、転回広場の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：質問が2点あります。1点目は、片隅切りの基準は適用できないということでしょうか。2点目は、50mまでを道路位置指定にして、今回の案件は道路延長で許可を取ることをしなかったのは、幅員が4.99mの箇所があり、10cm足りなかったからでしょうか。51m以上であれば転回広場が必要になると思いますが、50mを切れば転回広場を設けずに位置指定道路にできるのではないのでしょうか。

小高主査：隅切りに関してですが、片隅切りの基準では2項道路に対し高さが4m、底辺は2.5m必要です。しかし、菜園に面した隅切りが現状では4m必要なところが30mm足りないため道路位置指定を受けることができませんでした。

千葉課長：転回広場につきましては、6m未満の幅員であれば、位置指定道路の場合は必ず必要になります。今回の場合は、幅員が4.99mから5.01mです。また、通路の延長が35mを超えているため、中間部および終端部に転回広場が必要になります。しかし、転回広場を設置するための協力が得られませんでした。

久保田委員：例えば、35m未満のどこかを切り、敷地延長で扱おうとすれば、道路位置指定にできなかったのでしょうか。

千葉課長：その可能性はあったと思いますが、過去に建築主事のただし書きで扱って

いたということもあり、今までの43条の許可という形で検討しました。

松浦委員：対象敷地の北側に細長い形状の土地がありますが、奥の住宅の通路みたいなものとして使われているのでしょうか。

小高主査：条例指定道路になっています。

松浦委員：南西奥は段差があるのでしょうか。

小高主査：崖になっております。

森岡会長：周辺の住民の方が払い下げの申請をすれば、私有地にすることはできるのでしょうか。

千葉課長：可能性はありますが、通り抜けしているわけではないので、位置指定道路の指定をするというのは、技術的に難しいかと思われま

※公開の議案

【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新検見川駅より東へ約1.8km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4mから4.251m、延長は、28.7mです。

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。

法第43条のただし書きの経過ですが、通路沿いの[A]・[B]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、建築審査会の同意をいただき許可しております。

次に、資料3ページの「包括同意基準2-3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、4mから4.251mあります。ウの欄、通路の延長は、28.7m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、114.7㎡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2-3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。

(2) 質疑意見等

なし