

令和6年度第9回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年12月20日(金) 午後2時00分～午後2時30分

2 場 所 千葉市役所本庁舎高層棟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、松浦委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

建築指導課：巻木課長補佐、金子主査

建築情報相談課：千葉課長、小高主査、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44条第1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44条第1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

※非公開の議案

オ 議案第5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8回建築審査会で審議した、議案第1号は12月3日付けで、議案第2号及び議案第3号は11月19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。

オ 議案第5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7年1月17日金曜日午後後2時からとした。その次の定例会の開催は、令和7年2月21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

道路内の建築許可の特例

高速道路管理施設の増築、移転

(申請部分：トールゲート)

(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おります。

申請理由でございますが、本案件は、老朽化した既存の料金所の上家を建て替えるものです。

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。

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。申請地は、画面中央、赤枠でお示ししている千葉東金道路の中野ICの料金所です。

用途地域図ですが、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。申請地は「市街化調整区域」でございます。

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。赤の斜線で表示したところが申請地です。申請地の周囲の建物ですが、黄色で着色した住宅が立地しております。

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。画面左上には写真撮影方向を示したキープラン、キープランの下側及び右側にはAからFまで、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、青線は申請建物を示したものです。

画面左下写真Aは料金所を入口側からみた様子、写真Bは料金所を出口側からみた様子です。既存のトールゲートの上家は撤去予定でございます。右上写真Cは既存トールゲート下を見た写真で、申請建物が取り付く位置を青色でお示ししております。その下写真Dは、申請敷地東側の一般道路から料金所入口を見た様子、その下写真Eは本線脇の管理事務所側から本線をみた様子です。その下写真Fは右側に管理事務所、左側にトールゲートをみた様子で、中央奥には料金所職員がレーン脇のアイランドに渡るための収受員通路と階段があります。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。赤枠で表示したところが敷地境界線です。申請建物は青色で着色している部分で、申請建物1、申請建物2ともにトールゲートでございます。その他、灰色で着色している部分は既存建築物

で、管理事務所、電気室など7棟ございます。

画面右上の表をご覧ください。トールゲート1は建築面積12.14㎡、延べ面積は移設する料金徴収ブースがあるため、3.31㎡、鉄骨造一部プレキャストコンクリート造平屋建て、トールゲート2は建築面積8.72㎡、延べ面積は料金徴収ブースがないため、0㎡、鉄骨造平屋建てでございます。

次に、平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。申請建物は青色でお示ししております。中野料金所はレーンが4レーンあり、画面左側2レーンが入口、画面右側2レーンが出口です。トールゲートは料金精算を行う際に時間のかかる出口側の2レーンに設置します。

次に、立面図ですが、お手元7ページをご覧ください。画面左上がA立面図、右上がC立面図、画面中段がB立面図、画面下段がD立面図です。立面方向は画面右下にお示ししております。最高高さは5.696mでございます。

次に、断面図ですが、お手元8ページをご覧ください。画面上段がA断面図、画面左下がB断面図、画面右下がC断面図です。断面ラインは画面左上にお示ししております。

本件は、高速道路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

なし

※公開の議案

【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

道路内の建築許可の特例

高速道路管理施設の増築、移転

(申請部分：トールゲート)

(1) 建築指導課説明

本案件は、第1号議案と同様に老朽化した既存の料金所の上家を建て替えるものであり、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おります。

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。申請地は、画面中央、赤枠でお示ししている千葉東金道路の高田ICの料金所です。

用途地域図ですが、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。申請地は「市街化調整区域」でございます。

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。赤の斜線で表示したところが申請地です。申請地の周囲の建物ですが、水色で着色した工業系建物、緑色で着色したその他の建物が立地しております。

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。画面左上には写真撮

影方向を示したキープラン、キープランの下側及び右側にはAからFまで、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、青線は申請建物を示したものです。

画面左下写真Aは料金所を入口側からみた様子、写真Bは料金所を出口側からみた様子です。既存のトールゲートの上家は撤去予定でございます。画面右側写真Cは既存トールゲート下を見た写真で、申請建物を取り付く位置を青色でお示ししております。その下写真Dは敷地南側の一般道路から料金所入口を見た様子、画面右上写真Eは申請地西側の一般道から申請地をみた様子、写真Fは左側に管理事務所、右側に料金所職員がレーン脇のアイランドに渡るための収受員通路である階段があります。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。赤枠で表示したところが敷地境界線です。申請建物は青色で着色している部分で、申請建物1、申請建物2ともにトールゲートでございます。その他、灰色で着色している部分は既存建築物で、管理事務所、電気室など6棟でございます。

画面右上の表をご覧ください。トールゲート1は建築面積12.14㎡、延べ面積は移設する料金徴収ブースがあるため、3.31㎡、鉄骨造一部プレキャストコンクリート造平屋建て、トールゲート2は建築面積8.72㎡、延べ面積は料金徴収ブースがないため、0㎡、鉄骨造平屋建てでございます。

次に、平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。申請建物は青色でお示ししております。高田料金所はレーンが4レーンあり、画面左側2レーンが入口、画面右側2レーンが出口です。トールゲートは料金精算を行う際に時間のかかる出口側の2レーンに設置します。

次に、立面図ですが、お手元7ページをご覧ください。画面左上がA立面図、右上がC立面図、画面中断がB立面図、画面下段がD立面図です。立面方向は画面右下にお示ししております。最高高さは5.716mでございます。

次に、断面図ですが、お手元8ページをご覧ください。画面上段がA断面図、画面左下がB断面図、画面右下がC断面図です。断面ラインは画面左上にお示ししております。

本件は、高速道路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

なし

※公開の議案

【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
道路内の建築許可の特例
高速道路管理施設の増築
(申請部分：トールゲート)

(1) 建築指導課説明

本案件は、第1号議案、第2号議案と同様に老朽化した既存の料金所の上家を建て替えるものであり、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おります。

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。申請地は、画面中央、赤枠でお示ししている東関東自動車道の千葉北ICの料金所です。

用途地域図ですが、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。申請地は「市街化調整区域」でございます。

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。赤の斜線で表示したところが申請地です。申請地の周囲の建物ですが、黄色で着色した住宅、水色で着色した工業系建物等が立地しております。

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。画面左上には写真撮影方向を示したキープラン、キープランの下側及び右側にはAからFまで、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、青線は申請建物を示したものです。

画面左下写真Aは入口側からインターをみた様子で申請建物を青色でお示ししております。写真Bは出口側からインターをみた様子です。既存トールゲートの上家は撤去予定でございます。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。赤枠で表示したところが敷地境界線です。申請建物は青色で着色している部分で、申請建物1～4ともにトールゲートでございます。その他、灰色で着色している部分は既存建築物で、管理事務所など15棟ございます。

画面上の表をご覧ください。トールゲート1～3は建築面積11.79㎡、延べ面積3.31㎡、鉄骨造一部プレキャストコンクリート造平屋建て、トールゲート4は建築面積12.25㎡、延べ面積は4.19㎡、鉄骨造平屋建てでございます。

次に、平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。申請建物は青色でお示ししております。千葉北料金所はレーンが9レーンあり、画面左側3レーンが入口、画面右側6レーンが出口です。屋根は料金精算を行う際に時間のかかるETC専用を除く出口側の4レーンに設置します。

次に、立面図・断面図ですが、お手元7ページをご覧ください。画面上がA立面図、右上がB立面図、画面中段左側がC立面図、画面中段右側がD立面図、下段左側がA-A断面図、下段右側がB-B断面時です。立面・断面方向は画面下側キープランにお示ししております。最高高さは5.690mでございます。

本件は、高速道路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

なし

※公開の議案

【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

(1) 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、千葉都市モノレール天台駅より南東へ約200m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、2.708mから4m、延長は、39.32m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[A]と記載された敷地において記載された年に共同住宅を建築の際、建築審査会の同意をいただき許可しております。

また、通路沿いの④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、2.708mから4mあります。ウの欄、通路の延長は、39.32m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、132.24 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、道路拡幅、すみ切り、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：計画敷地南側の木造二階建て一戸建て住宅の接道について教えてください。

小高主査：木造二階建て一戸建て住宅の南側にある位置指定道路から接道を取っています。

久保田委員：現況図兼計画図に記載されていますが、今回の計画により新たに塞がれることや、避難上支障が出るという状況にならないということでしょうか。

小高主査：そのとおりです。