

令和6年度第10回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和7年1月17日(金) 午後2時00分～午後2時25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、岡田委員、松浦委員、久保田委員、加藤委員、藤田委員

(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、千代田主任技師

4 議 題

(1) 同意議案の経過等報告

(2) 同意議案の審議

※公開の議案

ア 議案第1号 建築基準法第55条第4項第2号の許可の同意について

・ 議案号外 包括同意基準の改正について

※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9回建築審査会で審議した、議案第1号から議案第5号は12月23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。

・ 議案号外

「了承」された。

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7年2月21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3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55条第4項第2号の許可の同意について

第一種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度の制限の特例

小学校の増築

(申請部分：エレベーター)

(1) 建築指導課説明

この案件は、建築基準法第55条第5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55条第4項第2号以下記載のとおりとなります。

申請理由でございますが、本案件は、身体障がいを持つ児童が安全かつ円滑に学校施設を利用できるよう、既存校舎にエレベーター設置するため、小学校を増築するものです。

本小学校の敷地の一部が、昭和48年に第一種住居専用地域に指定され、建築物の高さの限度が10mとなったため、小学校が既存不適格となりました。

そのため、増築を行う場合は、建築基準法第55条第4項第2号の規定による許可が必要となり、過去4回、許可を得て増築しております。

今回、申請部分の高さが10mを超えておりますが、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得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。画面中央をご覧ください。申請地は、赤線でお示した場所です。

次に用途地域図です。お手元では2ページをご覧ください。画面、中央上側赤線でお示しているのが申請地です。申請地の用途地域は、青色の「第一種低層住居専用地域」及び黄色の「第一種住居地域」で、「第一種低層住居専用地域」の区域内における、建築物の高さの限度は10mです。

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、赤線でお示しているのが申請地です。周辺の状況ですが、黄色の住宅、オレンジ色の共同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。画面中央には、写真方向を示したキープラン、周囲にはAからFまで、それぞれの方向の写真を表示しています。

写真及びキープランに赤線で表示しているのは、申請地の境界線、青色で表示しているところが申請部分の、エレベーター設置位置です。

左上の写真Aが敷地の西側道路から申請部分の方向を見た様子、写真Bが敷地内西側から申請部分を見た様子、写真Cが敷地内北側から申請部分を見た様子、写真Dが敷地の南側から申請部分を見た様子、写真Eが敷地の北側道路から申請部分を見た様子、写真Fが敷地の東側道路から申請部分を見た様子です。

なお、写真内の青い点線は既存校舎に隠れている部分であり、学校の周辺からは申

請部分が見えない計画となっております。

次に配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面左側に計画概要、右側に配置図をお示ししております。画面左側、計画概要をご覧ください。申請地全体は、敷地面積 20,714.86 m²、建築面積 2631.59 m²、延床面積 6147.22 m²、申請建物は、建物用途 小学校、建築面積 14.42 m²、延床面積 57.68 m²、構造 鉄骨造、階数 4階建て、最高高さ 15.70m。

画面右側、配置図をご覧ください。今回の申請は、画面中央青色で着色した部分で、エレベーターを設置するため、小学校の増築を行うものです。

次に1階平面図ですが、お手元では6ページをご覧ください。青色で着色した部分が申請部分で、既存校舎の廊下と接続します。

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。先程と同様、青色で着色した部分が申請部分です。

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。先程と同様、青色で着色した部分が申請部分です。

次に4階平面図です。お手元では9ページをご覧ください。こちらも同様に、青色で着色した部分が申請部分です。

次に、立面図・断面図です。お手元では10ページをご覧ください。画面上段左側が西立面図、上段右側が北立面図、下段が断面図です。上段左側の西立面図をご覧ください。青色で着色した部分が、申請部分のエレベーターですが、既存校舎の最高高さが15.80mに対して、15.70mとなっております。

次に、等時間日影図です。お手元では11ページをご覧ください。緑色の点線5mラインで4時間、ピンク色の点線10mラインで2.5時間の日影による高さの規制をしています。

建物により生じる日影を示している、緑色の実線、ピンク色の実線は、それぞれ同じ色の点線より敷地の内側でなければなりません。北側隣接地でピンク色の線がピンク色の点線を超えています。

これは、既存校舎によるもので、過去に許可をしているものでございます。今回増築する申請部分は、日影規制の抵触部分には新たに影響を与えません。

そのため、建築基準法第56条の2のただし書き後段により日影の許可は不要となっております。

説明は、以上でございます。今回、申請建物が高さ制限の10mを超えておりますが、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得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。

(2) 質疑意見等

なし