

令和6年度第11回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和7年2月21日(金) 午後2時00分～午後2時55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、久保田委員、藤田委員

(2) 行政庁職員

建築指導課：巻木課長補佐、金子主査

建築情報相談課：越野課長補佐、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、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68条の3第6項の規定を適用した

建築基準法第48条第13項ただし書の許可の同意について

※非公開の議案

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

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

カ 議案第6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

キ 議案第7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10回建築審査会で審議した、議案第1号は1月29日付けで、議案第2号は1月31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。

カ 議案第6号

「同意」と決定した。

キ 議案第7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3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4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44条第1項第2号の許可の同意について
道路内の建築制限の特例
巡査派出所の新築

(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、建築基準法第44条第1項第2号で、道路内の建築制限に対する特例許可の規定となっております。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います。

本計画は、駅周辺の地元住民からの要望により、既存のJR幕張駅南口の交番を北口の駅前広場内に移転し、新築するものです。

計画建物が道路内に位置しておりますが、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、画面中央下側、赤枠でお示ししている位置で、JR総武線幕張駅北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。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、準防火地域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。赤枠で表示したところが申請地です。申請地周囲の建物ですが、黄色の住宅、オレンジ色の共同住宅、ピンク色の商業系建物が立地しております。

次に、現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。中央には写真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。写真およ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、画面中央の申請建物を新築する計画です。画面右側の建築概要をご覧ください。

敷地面積 144.35 m²、建物用途 巡査派出所、構造 木造、階数 2階建て、最高高さ 7.80m、建築面積 60.03 m²、延べ面積 104.64 m²。

次に、お手元では6ページをご覧ください。交番の平面図です。左側は1階、右側は2階平面図となっております。

次に、お手元では7ページをご覧ください。交番の立面図・断面図です。画面上側が立面図、画面下側が断面図です。最高の高さは7.8mです。

本件は、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あり、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

久保田委員：今回の許可と直接は関係ないのですが、申請建物は準防火地域内の木造二階建ての交番とのことですが、建築基準法第61条の規定は考慮していますか。

金子主査：考慮しております。本計画では、準防火地域内の建築物であることを前提に設計をしております。

藤田委員：住民の要望により交番を南口から北口に移転されるということですが、どのような要望があったのか分かれば教えてください。

金子主査：北口で東幕張土地区画整理事業を行っているのですが、南口の老朽化している交番を北口に移転し、新しい町の方に交番を設置して欲しいという要望がありましたので、今回の建て替えを県警の方で決定しました。

藤田委員：老朽化に伴う建て替えの際に、場所も変えるという方針になったということですね。

金子主査：そのとおりです。

森岡会長：5ページの配置図で、青枠で書かれた申請建物の下に長方形の破線がありますが、こちらについて説明をお願いします。

金子主査：こちらは、車の駐車位置になります。申請建物は2階部分が張り出しており、1階部分は後退しているため、後退部分に車の一部が入ります。

森岡会長：配置図上ではぶつかっているように見えますが、2階部分だけが張り出しているということですね。

金子主査：そのとおりです。

※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
道路内の建築制限の特例
バス停留所の上家等の増築
(申請部分：バス停留所の上家)

(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、建築基準法第44条第1項第2号で、道路内の建築制限に対する特例許可の規定となっております。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、駅前広場の改修工事にあわせて、既存バスシェルター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。

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、赤枠でお示ししている位置で、JR総武線新検見川駅南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。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「近隣商業地域」です。また、準防火地域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。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、黄色やオレンジ色で着色した住居系建物、赤茶色で着色した商業系建物等が立地しています。

次に現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。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。写真およびキープランに赤線で表示しているのは申請地の境界、オレンジ色で表示しているのは新たな歩車道境界ブロックの位置、青色で表示しているのは申請建物です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。本件は既存バスロータリーの形状を改修する工事に合わせて、バスシェルター3棟を、建て替える計画となっております。画面右側配置図をご覧ください。青、ピンク、水色で着色しているのが、今回の申請建物の3棟になります。紫色で着色しているシェルターは既存のままとなります。

画面左側の建築計画概要をご覧ください。敷地面積 3,744.67 m²、建物用途 バス停留所の上家、構造 鉄骨造、階数 地上1階、最高高さ 3.846m。

申請建物① A棟シェルター、建築面積 25.19 m²、延べ面積 81.61 m²、最高高さ 3.846m。

申請建物② B棟シェルター、建築面積 3.99 m²、延べ面積 22.99 m²、最高高さ 3.265m。

申請建物③ C棟シェルター、建築面積 85.01 m²、延べ面積 261.34 m²、最高高さ 3.703m。

次にA棟平面図です。お手元では6ページをご覧ください。青色で着色しているのが申請建物A棟です。歩道の最小有効幅員は4.6mとなっております。

次にB棟平面図です。お手元では7ページをご覧ください。ピンク色で着色しているのが申請建物B棟です。

次にC棟平面図です。お手元では8ページをご覧ください。水色で着色しているのが申請建物C棟です。歩道の最小有効幅員は5.1mとなっております。

次にC棟平面図2枚目です。お手元では9ページをご覧ください。水色で着色しているのが申請建物C棟です。歩道の最小有効幅員は4.5メートルとなっております。

次にC棟平面図3枚目です。お手元では10ページをご覧ください。水色で着色しているのが申請建物C棟です。歩道の最小有効幅員は4.6メートルとなっております。

次にC棟平面図4枚目です。お手元では11ページをご覧ください、水色で着色しているのが申請建物C棟です。歩道の最小有効幅員は3.5mとなっております。

次に立面図です。お手元では12ページをご覧ください。画面上段左側からA棟立面図、B棟立面図、C棟立面図で、下段は全てC棟立面図となっております。A棟の最高高さは3.846m、B棟の最高高さは3.265m、C棟の最高高さは3.703m。B棟が一番低く、その上にA棟、C棟が一部重なる形となっております。

次に断面図です。お手元では13ページをご覧ください。図面下段は短編方向の断面図です。各シェルターの屋根に降った雨水は雨どいを通じて道路内の側溝に排水されます。

本件は、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あり、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

森岡会長：4ページの写真に記載のオレンジ色と赤色の線について、もう一度ご説明をお願いします。

金子主査：赤線は申請地の境界、オレンジ色の線は新たな歩車道境界ブロックの位置です。駅前広場の改修工事により、現在よりも歩道が広がります。そのため、現状の写真に落とし込みますと、車道側にオレンジ色の線が出てきます。オレンジ色の線より先は、将来歩道になります。

森岡会長：改築の必要性としては、車道が狭くなり、歩道が広くなることにより、バス停留所の位置がずれるため、ということですね。

金子主査：そのとおりです。

※公開の議案

【議案第3号】

建築基準法第68条の3第6項の規定を適用した

建築基準法第48条第13項ただし書の許可の同意について

(包括同意基準に適合)

用途地域等の特例

公衆浴場、診療所、運動施設、アミューズメント、物販店舗、飲食店、

物販以外の店舗、事務所、自転車車庫、駐輪場、映画館、ホテルの用途変更

(申請部分：運動施設、物販以外の店舗、ホテル)

(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68条の3第6項の規定を適用した、建築基準法第48条第13項ただし書以下記載のとおりとなります。また、「11 その他」といたしまして、公聴会を本年1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地区計画A-1ゾーン』に過去に許可をした商業施設の一部を用途変更するものです。

計画建物が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。

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、画面の左側の赤色で表示しているところで、蘇我副都心臨海地区地区計画の区域内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の区域のうち、斜め線で表示していますA-1ゾーンとなります。A-1ゾーンについては、商業施設等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、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、地区計画において、再開発等促進区が定められております。

地区整備計画はA, C, Dの3つのゾーンで定められており、今回の申請地である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。

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68条の3第6項の規定を適用した、同法第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。画面中央の赤枠で表示した部分が申請地です。申請地周囲の建物ですが、黄色の住宅、オレンジ色の共同住宅、ピンク色の商業系建物、青色のその他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。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。写真およびキープランに赤線で表示しているのは申請地の境界です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面下側中央の計画概要をご覧ください。敷地面積 33,057.79 m²、建築面積 17,335.61 m²、延べ面積 34,813.89 m²、構造 鉄骨造、階数 3階建て、建物高さ 15.00m。

画面中央の配置図をご覧ください。用途変更する場所はピンク色で表示したところで、中央に配置されている、アミューズ棟とマーケット棟の2階の一部を用途変更するものです。

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。建物出入口は赤三角でお示した位置です。1階には黄緑色の映画館、紫色のゲームセンター、赤色の公衆浴場の他、令和6年度第6回の千葉県建築審査会でご審議いただき、用途の許可しております、茶色の運動施設、ピンクの物販店舗、等がありますが、今回は変更ありません。

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階には黄緑色の映画館、黄色の物販以外の店舗、青色の事務所、緑色の診療所、赤色の公衆浴場等があり、今回は赤色の引き出し線が出ている3か所の用途変更を行います。オレンジ部分を飲食店舗や物販店舗からホテルへ、黄色部分を物販店舗から物販店舗以外の店舗へ、茶色部分は物販店舗から運動施設へ用途変更いたします。

次に、3階平面図です、一部赤色の公衆浴場がありますが、今回は変更ありません。

次に、立面図です、マーケット棟、アミューズ棟、シネマ棟、スパ棟をお示ししております。

続いて、断面図です。お手元では10ページをご覧ください。シネマ棟、アミューズ棟、マーケット棟、スパ棟をお示ししております。用途変更する部分に色を塗っております。建物の最高高さは15.00m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。

続いて包括同意基準適合表でございますが、お手元では11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

なし