

令和6年度 第1回 八千代市建築審査会議事録

会議名 令和6年度 第1回 八千代市建築審査会
日時 令和6年8月21日（水） 午後1時30分から午後2時05分まで
会場 八千代市上下水道局庁舎 2階 大会議室
議題 建築基準法第44条第1項第2号の許可に係る同意（5件）について
出席者 【委員】
北野会長，荒木委員，上田委員，小湊委員
【事務局】
（都市整備部）若林次長
（建築指導課）福本課長，木内主査，諏訪部主査補，細谷主査補，
齋藤主査補，泉谷主査補，石田主査補，葛城主事
公開・非公開 公開
傍聴者 3人（定員5人）
議事 以下のとおり

—開会—

事務局

本日はご多忙のところ，令和6年度第1回八千代市建築審査会にご出席いただきまして，ありがとうございます。私は建築指導課の木内と申します。

議題に入るまでの間，しばらく司会を務めさせていただきます。各委員の皆様のご協力のもと，円滑な審査会の運営を目指して参りますので，よろしくお願い致します。マイクの関係がありますので着座にて失礼いたします。

また，今期の建築審査会会長及び会長代理につきましては，建築基準法第81条の規定により，会長に北野委員，会長代理に荒木委員にお引き受けいただいたことをご報告いたします。

なお，本日，前島委員におきましては，所用により欠席のご連絡がありましたことを併せてご報告いたします。

続きまして，事務局職員をご紹介します。都市整備部次長の若林です。建築指導課長の福本です。案件を担当いたします建築審査班 諏訪部です。同じく齋藤です。事務局を担当いたします企画住宅班 石田です。同じく葛城です。その他担当部署の職員がいますのでよろしくお願い致します。

今回は改選後，第1回目の会議でありますので，会議に先立ちまして，都市整備部次長の若林より，委員の皆様にご挨拶申し上げます。

若林次長

都市整備部次長の若林と申します。今回は任期満了に伴う第1回目の会議で

ございます。本来であれば都市整備部長の木内の方からご挨拶申し上げるところでございますが、今、議会の開会前ということで、対応がございますことから、木内に代わりまして、私の方からご挨拶とさせていただきます。

初めに委員の皆様におかれましては、引続き、今期における委員をお引き受けいただきましたこと、また本日ご多忙のところ、会議にご出席いただきましたことを心より御礼申し上げます。

本市は平成 18 年に特定行政庁に移行しまして、ちょうど来年度で 20 年度を迎えることになります。この間、建築審査会として、様々な案件のご審議、許可、確認案件に関する審査請求での裁決等、八千代市の建築行政に多大なご尽力をいただいておりますことを、重ねて御礼申し上げます。

本日の会議でご審議いただく案件、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の許可に係わる案件につきましては、八千代市の都市関連政策事業の 1 つとなっており、このことから、今現在市が掲げております計画について簡単にこの場でご説明させていただきます。座ってお話しさせていただきます。

本市では昨年度、令和 5 年 7 月に都市マスタープランの改定において、分野別方針における交通環境方針として、集約型都市構造の骨格となる交通施設の配置や公共交通機関及び交通結節点の利便性向上による持続可能な交通ネットワークの形成を図るということを掲げてございます。

また、同じく昨年度、令和 5 年 10 月に八千代市京成本線沿線まちづくりビジョンを策定いたしまして、勝田台駅周辺の問題解決に向けた取組みの方向性といたしまして、駅前広場の環境整備と併せた快適な歩行空間の確保を取組みの内容として掲げてございます。

また、京成勝田台駅南口は、平成 8 年の東葉高速線の開通よりターミナル駅としての機能を有しております。

しかしながら、路上駐車や交通渋滞等、交通環境の悪化や歩行空間の不足、バリアフリー対応等が課題となっております。

この解消に向けて、平成 30 年度に勝田台駅広場整備計画を策定し、整備工事を進めているところです。

本年 6 月 28 日に鉄道事業者による勝田台駅南口へのエレベーターとエスカレーターの設置工事が完了いたしましたことから、今後は市といたしましても、これに伴う歩道の拡幅、横断防止柵の設置等をはじめとする、歩行者が安全で安心して利用できる道路空間の確保やユニバーサルデザイン化を目的とした道路移動等円滑化基準に基づく整備を進めることで、さらに移動の自由度が高い交通ネットワークの向上と交通結節点としての利便性の向上を目的とした、駅前広場の整備を進める予定となっております。

以上、概略でございます。本日ご審議いただく案件と本市との都市関連計画についてのご報告となります。

今後も委員の皆様のご指導を賜りながら、計画の推進並びに適切かつ円滑な

建築行政の推進を図って参りたいと考えております。どうぞよろしくお願いいたします。

事務局

なお、次長の方は次の公務のため、これもちまして退席とさせていただきます。ご了承のほどよろしくお願い申し上げます。

続きまして、本日の会議の公開非公開について申し上げます。本日の審査会の議題につきましては、八千代市審議会等の会議の公開に関する要領第4条各号の非公開議案に該当しておりませんので公開としております。

次に、傍聴される方をお願いいたします。会議に入ります前に、傍聴される方をお願いいたします。会議の傍聴にあたりましては、傍聴証の裏面に記載されています事項をお守りいただき、ご静粛にしてくださるようお願い申し上げます。

続きまして、事務局より配布資料の確認をさせていただきたいと思えます。資料につきましては、事前に郵送にて送付させていただいております。会議次第が1枚、建築基準法第44条の抜粋が1枚、令和6年度第1回八千代市建築審査会案件資料が一式で綴じてあるものになります。資料につきましては、案件ごとにまとめておりますので、案件1号が1ページから22ページまで、案件2号から5が1ページから21ページまでとなっております。お配りしている資料は以上でございます。資料を見ている間にもし不足等がありましたら、仰っていただければと思えますのでよろしくお願いいたします。

会議で使用していただくマイクシステムについてですが、発言の際に挙手の上、お手元のマイクのボタン、灰色になっているところを押していただいて発言をお願いいたします。

それでは、会議に入りたいと思えます。これからの議事進行につきましては、八千代市建築審査会条例第4条第1項の規定に基づき北野会長をお願いいたします。それでは北野会長よろしくお願いいたします。

北野会長

はい。それではよろしくお願いいたします。早速ですけれども本日の委員の出席状況でございますが、委員5名のうち4名の出席をいただいております。会議の開催条件であります過半数を満たしておりますので、ただ今から令和6年度第1回八千代市建築審査会を開催いたします。

審議に入る前に、議事録署名人の指名がございますけれども、私から指名をさせていただきたいと思えますがよろしいでしょうか。

各委員

はい。

北野会長

異議なしということですので、本日の議事録署名人に、上田委員と荒木委員を指名させていただきたいと思いますがいかがでしょうか。

各委員

はい。

北野会長

それでは、本日の議題は、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の許可に係る同意が 5 件となっております。

なお、審議の進め方についてですけれども、京成勝田台駅南口 路線バス停留所の上屋 5 件に対する同意案件でございますので、案件の説明、質疑応答及び裁決については、一括で行いたいと思いますので、ご協力の程お願いいたします。それでは、案件の内容につきまして事務局よりご説明をお願いいたします。

事務局

はい。

本件を担当いたします建築審査班齋藤と申します。よろしくお願いいたします。着座にて説明させていただきます。失礼します。

はじめに本案件の審議に入るにあたり、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の規定による許可について、簡単にご説明いたします。ファイルの綴じこんでございます、資料 1 をご覧ください。

建築基準法第 44 条は、道路内の建築行為を制限するもので、条文において、「建築物または敷地を造成するための擁壁は道路内にまたは道路に突き出して建築し、または築造してはならない」と規定されております。つまり、道路内には原則建築物を建築してはならないということになりますが、ただし書きにて、4 つの除外規定を設けております。

第二号（漢数字の二の部分です。）こちらを見ていただくと、「公衆便所、巡査派出所、その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が、通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの」と規定があり、本案件のバス停留所等の上屋もこれに該当するため、建築基準法第 44 条第 1 項第二号の許可が必要となり、本日お諮りするものでございます。以上が建築基準法第 44 条の許可についての説明となります。よろしければ、本日の審議内容について資料 2 に沿ってご説明させていただきたいと思います。

本日の案件 5 件は、八千代市土木建設課による「勝田台駅南口駅前広場整備計画」における路線バス停留所等の上屋の建築工事となります。

当該整備計画は「利用者の安全性・快適性に配慮したターミナル駅勝田台の玄関口としてふさわしい駅前広場」をコンセプトに、エレベーター・エスカレータ

一の設置や駅前広場の路上駐車等の解消，送迎車や路線バス等の交通環境の整備を行い，利用者の安全性・快適性を確保することを目的としたものであります。当該整備の中で歩道部分の拡幅を行い，これに併せて既存のバス停上屋を解体し新たに新築する計画となっております。

本日の案件は，この路線バス停留所等の上屋の建築にかかるものであり，同一の整備計画内で行われるものであるため，５件まとめた説明とさせていただきます。

資料２の１ページ，建築審査会案件一覧をご覧ください。

案件番号１号から５号，建築主は八千代市長 服部友則となります。

敷地の地名地番は八千代市勝田台１丁目８番１の一部。案件５号のみ八千代市勝田台１丁目４９番１０の一部となります。

建築物の用途は路線バス停留所の上屋となりますが，案件１号のみ路線バス停留所の上屋とタクシー乗車場及び身障者乗降場となっております。

案件番号１号から５号については，建築基準法の適用条文が，先ほどご説明しましたとおり法第４４条第１項第２号となり，公益上必要な建築物の道路内における建築許可申請となります。

以降，案件番号１号から５号まで案件ごとに資料がまとまっておりますが，同規模同仕様のバス停留所の上屋となっており，資料の構成も同じようになっているため，代表して案件１の資料，一部案件５の資料にて説明をさせていただきます。ご質問については，最後に一括でお受けいたしますのでよろしくお願いいたします。

それでは２ページをご覧ください。案件１号の付議書となっております。

次に３ページをご覧ください。案件１号の概要となります。

用途地域は商業地域，また防火地域であり，建蔽率８０％，容積率４００％となっております。日影規制はありません。

９番建築物の概要の表をご覧ください。

建築計画として，敷地面積が１２６．７４㎡，延べ床面積が７０．３８㎡，建築面積に関しましては，４．０３㎡となっており，高さ３．２９ｍの鉄骨造１階建てとなっております。建築面積に関しましては，国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造に該当するため，柱の中心線から水平距離１ｍ以上突き出たものの端から１ｍ後退した部分は，当該建築物の建築面積に算入しないとされているため，２．１５ｍの両端から１ｍずつを引いた形で，建築面積を算定しております。

続きまして４ページに申請理由書を添付してあります。

申請理由につきましては冒頭で説明させていただきましたとおり，利用者の利便性の向上を目的として歩道の整備を行い，併せて路線バス停留場上屋の設置等を行うものとなっております。また通行上支障のないことに関して警察，消防及び道路管理者との協議が整っていることも記述されております。

５から６ページに関係機関との協議記録がございます。

法第 44 条第 1 項第 2 号の許可にあたり、通行上支障のないことについて、土木管理課、都市計画課、千葉県警察本部、八千代市消防本部との協議結果が記載されております。

八千代市都市計画課より都市計画法第 53 条の申請をすることという指示がございますが、ほか部局より指摘事項等はなく、滞りなく協議を終えています。

次に計画地の説明をさせていただきます。

案件 1 号から 5 号までまとめた配置図をスクリーンに映しておりますので、併せてこちらをご覧ください。

こちらが勝田台駅南口となっておりまして、案件 1 号のシェルター A から案件 5 号のシェルター E までこのような配置となっております。

ロータリー部分も含め、八千代市市道「勝田台 1 号線」となっており、幅員に関しましては、ロータリー部分の東西が 80.24m、南北が 44.94m、ロータリーに至る道路部分については、18mとなっております。

後ほどご説明いたしますが、各上屋で受けた雨水については、側溝を介して雨水本管へ排水する計画となっており、各上屋には照明を設置する計画となっております。右側凡例にて示させていただきます。

それではお手元の資料 7 ページ、案内図をご覧ください。

赤く色付けされているものが案件番号 1 号の建築物で、勝田台駅南口の駅前広場ロータリーでの計画となっております。

次ページ、8 ページの都市計画図をご覧ください。

図面中央の朱色で色付けされている区域での計画です。

申請地と指示されている部分が整備計画区域となっております。

全体的な計画として、9 ページの現況図、10 ページの計画平面図をあわせてご覧ください。

9 ページの現況図に対して 10 ページの計画平面図のとおり駅前広場・ロータリーについて、車道や歩道の整備を行う計画となっております。シェルター A がバスの降車場、タクシー乗り場及び身障者乗降場となっており、シェルター B から E までが路線バスの停留所となっております。

11 ページ、12 ページが現況写真となっております。

13 ページに建築物（バス停上屋）の図面がございます。後程ご説明いたします。

15 ページに計画建築物に類似する事例写真があります。

支柱部については鉄骨造の亜鉛メッキ、屋根材等についてはアルミ材で構成されており、屋根面の雨水については支柱側の軒樋でうけ、縦樋で地盤面へと流しており、その後車道側の LU 型側溝を介して集水枥、雨水本管へ接続となっております。

それでは、案件ごとの計画の説明をさせていただきます。代表して案件 1 号の説明をさせていただきますので、10 ページをご覧ください。

案件１号の路線バス停留所の上屋の計画は勝田台駅南口駅前広場の北側の配置となります。

それでは 13 ページをご覧ください。

赤色の線が敷地を表示した線となっています。

敷地は 5.5m に拡幅整備した歩道内に設定されており、路線バス停留所の上屋やサイン（時刻表）や路面に敷設される表示タイルの施工範囲に合わせた最低限の設定となっています。各上屋ともに敷地設定を図示しておりますが、最終的な仕上がりについては、案件 5 の 12 ページ現況写真①や②のように、一体的な歩道空間として仕上がる予定となっており、図示している敷地境界線が通行の妨げになるようなことはございません。

路線バス停留所の待合人数について、土木建設課に確認したところ、バス運営会社と協議を行っており、通常時は 10 名程度を想定しているとのことでした。10 名程度が滞留している場合においても歩道の通行人には支障のない空間が確保できることを確認しているとのこと、案件 5 の 12 ページの下段断面図の参考図にて、バス停留所に人が滞留しても歩行空間が確保されている図を記載してございます。

他のバス停留所につきましても、同様に通行上支障がない空間が確保できることを確認しております。計画内容については以上となります。

バス停留所の上屋については、交通事業環境の整備という観点から、昭和 49 年 7 月 22 日 住街発 1283 号の照会にて、「公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益的な建築物」に該当するという解釈が示されております。

また、占用することとなる歩道は、バス停留所上屋の設置後においても十分な空間が確保されること。また安全上、防火上、衛生上支障のないことについて、道路管理者、千葉県警察本部、八千代市消防本部とも滞りなく協議を終えていることから支障のないものと判断されます。

以上より、本案件につきまして、公益上必要な建築物で、通行上支障がないと考えております。

また、案件 2 号から 5 号につきましても、この案件 1 号と面積やバス停上屋規模に多少の違いはありますが、同様の条件となっていることから許可相当として考えております。

ご審議のほどよろしくお願い申し上げます。

北野会長

はい。ありがとうございます。ただいま事務局よりご説明いただきました内容につきまして、何かご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。

小湊委員

はい。1 番最初の各担当課協議のところですね。都市計画法 53 条に関する証

明が必要であるということで、おそらく、駅前広場自体が都市計画施設で必要になってくるのだと思います。これの手続きについては。

事務局

こちらの手続きの方を終えておりまして、6月5日付で証明書の方をいただいております。

小湊委員

すいません。引き続きで、申し訳ございません。人の滞留人数は10人ぐらいで、幅2.6mと書いてあるから、大体十分だと思いますが、車椅子等が通る場合のその空間の確保について検討されていますか。或いは団体と協議されていますか。そのあたりどうなっていますか。

事務局

はい。事業担当課の方から社会福祉法人の八千代市身体障害者福祉会の方に意見照会を行っておりまして、こちらの計画案の方で、特段問題ないというような回答を受けております。

北野会長

はい、ありがとうございます。その他に何かお気づきの点等ございますか。よろしいでしょうか。

荒木委員

はい。今回の場合については、全て同じ仕様のものというお話がありましたけれども、1号から5号まで、軒の高さとかを見ると少しずつそれぞれ違いがあるようですが、これはやはり路面の高さが違うから、微妙に高さが変わっているのでしょうか。

事務局

はい。各案件とも平均地盤を算定させていただいておりまして、その部分で、多少の違いが出ているような形になっております。

荒木委員

今回の軒下の建築限界についてですが、それぞれ道路管理者とは協議されているとは思いますが、軒下の建築限界はどのようになっていますか。

事務局

こちらの方が2.5mは確保しているために問題がないと判断しております。

荒木委員

ありがとうございます。かなり余裕があるようですけども、軒下にいろいろ看板を出してとか、いろいろあると思いますので、そこはぜひ確保していただきたいと思います。

北野会長

はい、ありがとうございます。その他に何かご質問ご意見ございますでしょうか。

荒木委員

はい。

北野会長

ではお願いいたします。

荒木委員

最後に、これ全体の工事着手と完了の予定ですが、資料見ますと、工事完了は令和 11 年となっていますが、この分野だけを考えるとかなり長い期間ですが、何か施工の仕方や分割して施工させるとか、或いは何か特別なことがここにもあるのか、その辺聞かせていただきたいです。

事務局

事業担当課にヒアリングしまして、まず、バス停の全体、先ほどの重ね図、このような形で、真ん中の島とかも含めまして、歩道の拡幅等を行いますので、工区分けを設定いたしまして、なるべく通行上支障がないように進めるため工期が延びてしまうというようなことをヒアリングで聞いております。安全管理等につきましても、工事発注する際の工区分けの設定等で、ある程度検討しながら、対策していくというような形を聞き取りしております。

荒木委員

わかりました。現行の施設を使いながらということだと思いますので、安全に注意して、進めていただければと思います。

北野会長

はい。ありがとうございます。その他よろしいでしょうか。他にご意見がないようであれば、裁決に移らせていただきたいと思います。本件同意としてよろしいでしょうか。挙手をお願いします。よろしいでしょうか。

各委員

はい。

北野会長

ありがとうございます。それでは、本案件の建築基準法第44条第1項第2号の許可に係る同意について、同意することといたします。

本日の議題は以上となります。円滑な会議運営にご協力いただきましてありがとうございます。進行について事務局にお返しさせていただきます。

事務局

はい。長時間にわたり、ありがとうございました。これをもちまして、令和6年度第1回八千代市建築審査会を閉会いたします。

以上で本日の予定は全て終了いたしました。本日はお疲れ様でした。