令和2年度第1回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和2年4月17日(金) 午後2時00分～午後2時30分

2 場 所 千葉中央コミュニティセンター8階 会議室「若潮」
千葉市中央区千葉港2-1

3 出席者

(1) 委員

森岡会長、星委員、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築部：浜田部長

建築指導課：豊田課長

建築情報相談課：保科課長、野口主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 杉山課長、(書記) 海保主査

4 議 題

(1) 同意議案の経過等報告

(2) 議案の審査

※公開の議案

ア 議案第1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

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

令和元年度第12回建築審査会で審議した議案第1号は3月24日付け、議案第2号は3月23日付け、議案第3号は3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。また、議案第1号における周辺の許可施設の状況について、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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和2年5月15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2年6月19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1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総武本線「新検見川駅」から北に約1.3kmの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階建ての一戸建て住宅を建築するもので、黒三角は玄関の位置を示しております。

黄色で塗られた通路ですが、現況の幅員は1.82mで、将来、通路を4mに拡幅する承諾が得られております。通路の延長は、11.2mです。

雨水排水は敷地内の浸透柵にて処理し、汚水排水は通路内の公共下水管に放流する計画となっております。

また、計画建物は外壁・軒裏を防火構造、延焼の恐れのある部分の開口部を防火設備としております。

法第43条のただし書きの経過につきましては、過去に扱った履歴はありません。

次に、資料3ページの「包括同意基準2の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1.82mで、将来4mに拡幅する承諾が得られております。ウの欄、通路の延長は11.2mです。オの欄、通路及び拡幅部分の権利者より通行の承諾が得られております。

(4) 建築物は、外壁・軒裏を防火構造、延焼の恐れのある部分の開口部を防火設備としております。

(5) 敷地面積は125.78㎡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の3に適合しています。

道路位置指定につきましては、隅切り等の設置について協力が得られないため、指定を受けることができませんでした。

(2) 質疑意見等

藤田委員 東側や北側敷地について、将来建築物が築造される可能性があると思われませんが、そういった場合でも、確実に通路が拡幅される承諾を得ているのでしょうか。

野口主査 東側や北側敷地の土地所有者に承諾を得ています。

藤田委員 承諾は文書で得ているのでしょうか。

野口主査 許可申請の添付書類として承諾書を求めています。

下川委員 道路位置指定の阻害要件として、隅切り等の設置について協力が得られないというお話でしたが、具体的に隅切りが必要となる箇所はどこでしょうか。

野口主査 道路幅員が変化する、申請通路と接続道路の境界部分の北側です。

森岡会長 隅切りが必要となる根拠は何でしょうか。

野口主査 今回の隅切り形状については、段差が生じる箇所が必要との判断を所管課に確認しています。

下川委員 隅切りを設けるのであればどのような形状が想定されますか。

野口主査 道路幅員が変化する箇所をすり合わせるような形が想定されます。

下川委員 南側に隅切りは必要ないのでしょうか。

野口主査 道の角度が120度以上の場合は隅切りが不要とされているため必要ありませんが、所管課の判断の中で北側部分は必要であると確認しています。

保科課長 道に関する基準については、建築基準法施行令第144条の4に規定されていますが、今回のような細かい部分までは明記されていないというものです。

【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、千葉都市モノレール「千城台駅」より南西へ約1.1kmの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階建ての一戸建て住宅を建築するもので、黒三角は玄関の位置を示しております。

黄色で塗られた通路ですが、現況の幅員は1.850～3.351mで、将来、通路を4mに拡幅する承諾が得られております。通路の延長は、45.53mです。

雨水排水は敷地内の浸透枳にて処理し、オーバーフロー分は通路内のU字溝に、汚水排水は通路内の公共下水管に接続する計画となっております。

また、計画建物は外壁・軒裏を防火構造、延焼の恐れのある部分の開口部を防火設備としております。

法第43条のただし書きの経過につきましては、過去に扱った履歴はありません。

次に、資料3ページの「包括同意基準2の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1.850mで、将来4mに拡幅する承諾が得られております。ウの欄、通路の延長は45.53mです。オの欄、通路及び拡幅部分の権利者より通行の承諾が得られております。

(4) 建築物は、外壁・軒裏を防火構造、延焼の恐れのある部分の開口部を防火設備としております。

(5) 敷地面積は291.98㎡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の3に適合しています。

道路位置指定につきましては、転回広場の設置等について協力が得られないため、指定を受けることができませんでした。

(2) 質疑意見等

藤田委員 当該通路に接する敷地は市街化調整区域内にあり、建築物が築造される可能性が低いと思われませんが、通路の拡幅はいつ頃を見込んでいるのでしょうか。

野口主査 申請敷地と同様の条件であれば建築物の築造が可能であるので、建築物が築造される時点での拡幅を見込んでいます。

藤田委員 現況で畑や更地になっている箇所について、通路として使用が可能な状況なのでしょうか。

野口主査 はい。塀や門があるわけではありません。

下川委員 申請敷地について、既にセットバックしているのでしょうか。

野口主査 セットバックはしていません。今回の計画でセットバックすることになっています。

下川委員 当該通路について、今回拡幅されるのは申請敷地の前面部分のみということでしょうか？

野口主査 その通りですが、実際は、隣接地は畑等になっており、塀や門があるわけではありません。