

令和3年度第4回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和3年7月16日(金) 午後2時00分～午後2時40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、岡田委員、星委員、永井委員、藤田委員、下川委員

(2) 行政庁職員

建築部：浜田部長

建築情報相談課：千葉課長、野口主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 三田課長、(書記) 中野主査

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 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 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

ウ 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

エ 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 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3年度第3回建築審査会で審議した、議案第1号及び議案第2号は6月25日付、議案第3号及び議案第4号は6月21日付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3年8月20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3年9月17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2-1に適合)

敷地等と道路との関係の特例

倉庫業を営まない倉庫の大規模の模様替

(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。なお、本案件は包括同意基準2-1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京葉線「千葉みなと駅」より南東へ約1.6km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。赤い線で囲まれた場所が計画敷地です。計画建物は、鉄骨造平屋建ての倉庫業を営まない倉庫で屋根、外壁の大規模な模様替をするものです。黒三角の印は、建築物の出入口を示しています。

次に同じページで法第43条のただし書きの経過につきまして説明いたします。図面の左上側に位置する図の敷地で平成28年に倉庫の事務所を建築する際、建築審査会の同意を得て許可しております。

次に、3ページをご覧ください。平面図です。図の右上側が北となります。建物用途は倉庫で、延べ面積は2,955.47 m²です。

次に、4ページをご覧ください。立面図です。上の図は北側立面図です。中段左の図は西側立面図で、中段右の図は東側立面図で、下の図は南側立面図です。高さは12.00mです。

次に、包括同意基準2の1に適合するチェックシートを、ご覧ください。(1)の欄、道は千葉県港湾事務所が管理しています港湾道路で幅員が12.0mあります。

(2)の欄、建物用途は倉庫業を営まない倉庫で、延べ面積は2,955.47 m²です。

(2) 質疑意見等

岡田委員 港湾道路について、法令上は「臨港道路」という表現になっているかと思
いますので、確認をお願いいたします。

野口主査 確認いたします。

岡田委員 建物用途について、本案件では、当初、「倉庫業を営む倉庫」となってい
ますが、倉庫業を営むか否かで審査に影響はあるでしょうか。

野口主査 本案件では、審査に影響はありません。

下川委員 申請者が千葉県となっていますが、どのような利用を想定した施設な
のでしょうか。

野口主査 貨物の荷捌や積み下ろしに伴う一時保管に利用するもので、運送事業を
管理する協同組合に、木材加工品や合成樹脂の保管の用途として貸し出して
います。

【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、JR総武本線「新検見川駅」より北東へ約900m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。図の左上側が北となります。計画敷地は赤線で囲んだ場所で、計画建物は、木造2階建て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4.001m～4.871mで、延長長さは42.7mです。通路部分はアスファルト舗装がされており、雨水排水は通路のU字溝に、汚水排水は公共下水管に接続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につきましては、通路沿いの㊦～㊩と記載された敷地において、記載された年に一戸建て住宅建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。また、㊤と記載された敷地において、同じく一戸建て住宅建築の際、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4.001～4.871mあります。ウの欄、通路の延長は42.7m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303.12㎡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

なし

【議案第3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3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。

議案第3号の説明をいたします。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「動物公園駅」より北東へ約700m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。図の左上側が北となります。計画敷地は赤線で囲んだ場所で、計画建物は、木造平屋建て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3.94m～4.0mで、延長長さは20.896mです。通路部分はアスファルト舗装がされており、雨水排水は通路のU字溝に、汚水排水は公共下水管に接続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につきましては、通路沿いの図と記載された敷地において、記載された年に一戸建て住宅建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。また、④～⑥と記載された敷地において、同じく一戸建て住宅建築の際、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3.94～4.0mあります。ウの欄、通路の延長は20.896m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216.64㎡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

岡田委員 申請敷地は市街化調整区域内ですが、新築や増築を行う為の許可は得ているのでしょうか。

野口主査 都市計画法第43条に基づく許可を、6月25日の開発審査会で諮問を受け、得ております。

岡田委員 実際に住むのはどういった方なのでしょうか。

野口主査 申請敷地を購入する方です。

岡田委員 都市計画法第43条に基づく許可の内容を教えてください。

浜田部長 開発審査会に諮問する基準となる付議基準の中で、市街化調整区域に指定された時点で宅地の造成に着手したものは許可対象とされており、許可を得ております。

下川委員 申請地の北東側に空地がありますが、この土地の取り扱いを教えてください。

千葉課長 北側の宅地の敷地延長の一部となっています。