

令和3年度第6回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和3年9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、鈴木委員、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

(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5回建築審査会で審議した、議案第3号から議案第6号までの4件は、
8月26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。

(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10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3年11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

【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1号、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「蘇我駅」から南東へ約1.6kmに位置する赤線で囲まれた場所で、北

側①が議案第1号、南側②が議案第2号となります。黄色で塗られた部分が、今回ご審議いただく通路で、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、赤線で囲まれた場所で、計画建物は、北側①の議案第1号及び南側②の議案第2号は木造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。黄色で塗られた部分が通路で、通路の幅員は、東側隣接地の倉庫の軒の出が通路の一部で越境しておりますが、計画敷地前面の通路拡幅により、越境部分を除いて4.0m～4.44m、延長長さは18.51mです。通路部分は砂利敷き一部アスファルト舗装としており、雨水排水は通路のU字溝に、敷地内は浸透枳にて処理し、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、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。こちらは議案第1号のチェックシートになります。（1）イの欄、通路の現況幅員は4.0m～4.44mあります。ウの欄、通路の延長は18.51m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143.15㎡です。その他、適合表に記載のとおりです。

次のページをご覧ください。議案第2号のチェックシートです。適合表に記載のとおり、議案第1号と同様に基準に適合しておりますので、説明は省略させていただきます。

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、関係権利者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

下川委員 申請敷地に隣接する他の敷地については、全て建築基準法上の道路に接しているのでしょうか。

野口主査 その通りです。

下川委員 元々は、議案第1号及び議案第2号の申請敷地が一筆の土地として利用されていたのでしょうか。

野口主査 今回の申請敷地と申請敷地南側の更地については、以前4棟の貸家が建築されていたところです。申請敷地南側の更地については、既に売却済みであり、残りの敷地を分割して、それぞれに新たに住宅を建築する計画となっております。

下川委員 申請通路に係るもので、建築基準法第43条第2項第2号の許可対象となる敷地は、今回申請された2敷地以外はないのでしょうか。

野口主査 その通りです。

森岡委員 議案第1号の敷地について、敷地の一部が狭く幅が2.034mとなっていますが、法令上支障はないのでしょうか。

千葉課長 建築基準法において、敷地は建築基準法上の道路に最低2m接しなければならぬと定めており、今回、建物から通路に接する箇所までの最も狭い箇所の幅は2.034mなので支障ありません。

森岡委員 実際に敷地と通路が接する長さは3.750mですが、建物から通路に接する箇所までの最も狭い箇所の幅を採用しているということでしょうか。

千葉課長 その通りです。

下川委員 通路に接する長さは、有効幅員を表しているのでしょうか。

野口主査 有効幅員ではなく、敷地形状における幅を示しています。

森岡委員 今回接する通路が、建築基準法上の道路であった場合であっても、通路に接する長さは2m確保しなければならないということでしょうか。

野口主査 その通りです。

【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。

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外房線「誉田駅」より北東へ約300m、案内図では、千葉市立誉田東小学校から南西に約300m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。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3.6m～4.19mで、将来、通路を4mに拡幅する承諾が得られております。通路の延長長さは40.523m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、敷地内の雨水排水は浸透枳にて処理のうえオーバーフロー分および汚水排水は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、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及び共同住宅の建築の際、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3.6m～4.19m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40.523mで、60m以内です。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229.92㎡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

下川委員 申請通路北東側の市道との境界にある間知ブロック擁壁について、安全性は確認されているのでしょうか。

千葉課長 土木事務所に確認したところ、道路の構造に関する条例等に基づき施工されており、安全である旨を確認しております。

森岡委員 申請敷地は、北東側で市道と接していますが、どの程度の高低差があるのでしょうか。

野口主査 市道側が3m程度高くなっています。