

令和6年度第1回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年4月19日(金) 午後2時00分～午後2時20分

2 場 所 千葉市役所新庁舎高層棟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、岡田委員、松浦委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

建築情報相談課：越野課長補佐、堀部主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 前田課長、平山課長補佐

(書記) 富士主査、林主任技師、平田技師

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

ウ 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

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

(3) その他

ア 令和5年度建築審査会統計について

イ 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5年度第11回建築審査会で審議した議案第1号から3号の3議案は3月19日付け、議案第4号は3月18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。

(3) その他

ア 令和5年度建築審査会統計について

令和5年度千葉市建築審査会は、11回開催し、許可にかかる議案件数は26件で、それに対する同意の件数は26件だった。

許可条項別取扱件数は43条第2項第2号が20件と最も多かった。

イ 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和6年5月17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6年6月21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蘇我駅より南東へ約2.8km、案内図では「千葉県立生実学校」から南東に

約 800m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 階建ての一戸建て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 4m、延長は 11.97m です。通路部分はアスファルト舗装一部砂利舗装されており、雨水排水は通路の U 字溝にて処理し、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。

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④、⑤と記載された敷地において、一戸建ての住宅及び共同住宅を建築の際、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 の適合表」をご覧ください。（1）イの欄、通路の現況幅員は 4m あります。ウの欄、通路の延長は 11.97m 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 179.56 m²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、すみ切り確保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

久保田委員：計画敷地は、敷地⑤を敷地分割して新たに敷地を設定したのでしょうか。

また、敷地分割をした場合は既存の共同住宅は周囲空地等の条例の適合状態は大丈夫でしょうか。

堀部主査：本案件は敷地⑤の共同住宅の敷地分割ではなく、新たな敷地による申請です。なお、公図上も別の筆です。

松浦委員：河川管理用通路に対し、敷地⑤などは少し下がっていますが、今回の敷地は下がってないように見えます。河川管理用通路の状況について教えてください。

堀部主査：河川の南東側に砂利が敷かれた河川管理用通路があり、計画敷地及び横並びの敷地は河川管理用通路より高くなっています。敷地⑤は傾斜がついており、河川管理用通路の幅は変わりません。

【議案第2号・3号・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

(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、第3号、第4号は同一申請者による隣接敷地での申請のため、あわせて説明させていただきます。

議案第2号、第3号、第4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、京成千原線「学園前駅」より北西へ約1.6km、案内図では「生実池」から東に約250mに位置する赤線で囲まれた場所で、計画敷地①が議案第2号、計画敷地②が議案第3号、計画敷地③が議案第4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。計画敷地は赤線で囲んだ場所で、議案第2号、議案第3号、議案第4号ともに、計画建物は、木造2階建ての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4.004mから4.044m、延長は45.64mです。通路部分はアスファルト舗装されており、雨水排水は通路終端の側溝にて処理し、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。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を建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。

次に、資料3ページの「包括同意基準2の3の適合表」をご覧ください。(1)イの欄、通路の現況幅員は4.004mから4.044mあります。ウの欄、通路の延長は45.64m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132.46㎡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3号のチェックシートです。(5) 敷地面積は、132.44㎡です。その他の項目につきましては、議案第2号と同様に基準に適合しております。

次のページをご覧ください。議案第4号のチェックシートです。(5)敷地面積は、132.47 m²です。その他の項目につきましては、議案第2号と同様に基準に適合しております。

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、すみ切り確保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

松 浦 委 員：通路の下に空地がありますが、これは通路ではなく空地ですか。

堀 部 主 査：空地です。南側の42条1項5号道路を築造した際に、宅地として利用されることなく残された土地であり、現状は砂利敷きの通路形態となっているので、通行は可能です。

松 浦 委 員：将来的に住宅が建つ可能性がある場所ですか。また、通路とは繋がっていますか。

堀 部 主 査：規制はかかっていますが、共有名義で通路形態として使っています。面積的にも、建築物を建てる敷地としては難しいかと思います。また、障害物はなく、通路と一体となっております。

岡 田 委 員：位置図で、敷地③が接道していないように見えるので、整合を保っておいた方がよいと思います。2メートルの接道は、極めて重要なところになるので修正をお願いしたいと思います。

堀 部 主 査：修正いたします。現況図兼計画図が審査対象通路の正しい位置です。