

令和6年度第2回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年5月17日(金) 午後2時00分～午後2時45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、星委員、岡田委員、松浦委員、藤田委員、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：千葉課長、堀部主査、小高主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 前田課長、(書記) 富士主査、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

(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6年度第1回建築審査会で審議した議案第1号から議案第4号の4議案は4月23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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和6年6月21日金曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、令和6年7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総武線「新検見川駅」より東へ約1.3km、案内図では「千葉市立西小中台小学校」から西に約1km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4.515mから4.880m、延長は44.3mです。通路部分は、千葉市法定外道路条例による指定道路、いわゆる「条例指定道路」である花園町30号線の一部とほか民地の4筆からなり、一部、砂利敷きの箇所はありますが、民地の部分も含めて大部分がアスファルト舗装されております。雨水排水は通路のU字溝にて処理し、污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㊸から㊻と記載された敷地において、記載された年に、一戸建ての住宅および長屋を建築の際、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4.515mから4.880mあります。ウの欄、通路の延長は44.3m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160.15㎡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、民地部分の権利者において、通行の承諾は得られましたが、位置指定道路とすることについては承諾が得られないため、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「都賀駅」より北東へ1.7km、案内図では、千葉県立若松高等学校から南に約350mに位置する赤線でかこまれた場所で、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、赤線でかこまれた場所で計画建物は、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、4mから4.02m、延長は、22.45mです。通路部分は、アス

ファルト舗装がされており、敷地内および通路の雨水排水は、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ですが、通路沿いの[A]と記載された敷地において、記載された年に一戸建ての住宅を建築の際、建築審査会の同意をいただき許可しております。また、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、4mから4.02mあります。ウの欄、通路の延長は、22.45m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、159.43 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

松 浦 委 員：計画敷地の東側にも通路があるように思えます。状況を教えてください。

千 葉 課 長：幅員が約4m程度の公道へ通り抜けができる通路形態があります。高低差があり、通路部分が計画敷地より約1m程度低くなっています。過去に、東側の通路に繋がる周辺の敷地も43条で取り扱ったことがあります。また、今回の計画敷地とは高低差がありますが、通路の先の土地は畑や雑種地であり、通り抜けが可能です。

藤 田 委 員：計画敷地の東側通路を挟んだ向かいに、2軒建っているように見えます。その住宅に対する4m確保のための計画敷地でのセットバックは必要ではないのでしょうか。

千 葉 課 長：現在、計画敷地の東側の通路は、建築基準の扱いの道路ではないので、計画敷地においてセットバック義務は生じておりません。

久 保 田 委 員：計画敷地の東側の住宅が建て替える時などに、適法な状態となるように、自分の敷地で通路の幅員が4mを確保できるように下がるなど、43条のただし書きの許可を取ることを指導するということですか。

千 葉 課 長：現在接道がない状態なので、建替えの際は後退するように指導していきます。

藤 田 委 員：今回、計画敷地がセットバックしないため、計画敷地の東側通路に面した住宅は確実に4m確保できていないことになると思います。計画敷地の東

側の住宅だけで4m確保するために下がる許可申請が今後出てくるということですか。

千葉課長：その可能性もありますが、申請が来た際に今回の計画敷地の住宅が下がることに協力いただければ、中心振り分けということも考えられます。しかし、計画敷地の東側の敷地で建替えの話がないため、現時点で今回の計画敷地でのセットバックは必要ありません。

【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2－1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、工場の増築

（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。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「蘇我駅」より南西約2.3kmに位置する「JFEスチール東日本製鉄所千葉地区内」の赤線でかこまれた場所で、黄色で塗られた部分が、今回ご審議いただく道です。計画建物は、敷地上部右側に位置する「計画建築物」と記載のある位置となります。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、赤線でかこまれた場所で、計画建物は、「計画建築物」と記載された位置となります。黄色で塗られた道の幅員は、東側の建築基準法の道路国道357号線に接続する部分で約20m、敷地の前面では、約50m、延長は、955mです。

法第43条のただし書きの経過ですが、道沿いの[A]から[C]と記載された敷地において、記載された年に工場等を建築の際、建築審査会の同意をいただき許可しております。また、計画敷地において、④と記載された倉庫を増築の際、建築主事のただし書きの扱いにて確認をしております。

審査対象の道の延長が長いため、計画建物の配置図として、次に、スクリーンと併せてパソコンの資料3ページをご覧ください。「現況図兼計画図」の拡大図」です。敷地の前面の道の幅員は、中央の車道部分約11mと歩道、緑地部分をあわせて約50mです。計画建物は、変圧器を一時的に保管し、油の採取をするための倉庫および工場を増築す

るもので、鉄骨造平屋建てです。

次に、資料４ページの「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、千葉市とＪＦＥスチール株式会社が所有し、千葉市、ＪＦＥスチール株式会社、そして、東京電力の関連会社である東京電力パワーグリッド株式会社、株式会社ＪＥＲＡの４者により、道の維持管理、通行に関する協定が締結されております。

その他、チェックシート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１に適合しています。なお、当該道は、公道を通行することができない大型車両が通行することや工場の管理上の理由から公道とすることができません。

（２）質疑意見等

久保田委員：質問が２点あります。１点目は、通行上の支障は緑地帯にはないという意味で、幅員５０ｍというのは考えられるのでしょうか。緑地帯に大きな木がある場合、通行上支障はないのでしょうか。

２点目は、１ページ目の国道１６号からの取りつけの部分で、狭くなっているところが２０ｍと書いてありますが合っていますでしょうか。踏切に負荷をかけないように、極力幅員を狭くすると思われます。有効幅員はもっと狭くないでしょうか。

千葉課長：過去４３条で扱っている経緯についてご説明します。通路として千葉市とＪＦＥスチールが所有しており、かつ、その土地について、管理協定が千葉市、ＪＦＥスチール、東京電力パワーグリッド、ＪＥＲＡの４者が、道路として適正に維持管理していくという協定を結んでいます。また、過去、幅員５０ｍを４３条のただし書きの区域として扱ってきた経緯があります。実際、各敷地に対しては、１０ｍ程度のかかなり広い入口があり、安全上支障はありません。緑地帯を含む幅員５０ｍの管理通路および線路部分を工地用管理用地ということで扱ってきました。

森岡会長：今回は車道だけで１０ｍ以上あるから、交通上、安全上は特段問題ないということですね。ただ、他の事例で出てきた時には、場合によっては、緑地を含めた幅員というのは問題になるかもしれません。

岡田委員：緑地帯にはどのような目的がありますか。緩衝緑地のような役割があるのであれば、緑地帯が密集しなければなりません。密集した緑地帯は敷地に含んだ方が合理的ではないでしょうか。緑地帯を敷地に組み込むのは、地権者の関係から難しいのでしょうか。

千葉課長：工業地帯の中にある通路にある緑地帯なので、緩衝緑地ではありませんが、緑地帯は密集しています。緑地帯を敷地に組み込むことは協定上できません。

岡田委員：図面の３ページ目、生実川が+30と記載ありますが、計画敷地より川の方が上がっているということですか。水面が上がっている場合は、水がこぼれてくる可能性があるので、いわゆる護岸整備を行っているかどうか、防災上重要になってくるので教えてください。または、TP+30の書き間違いでしょうか。基準面が海面または地盤面かで図面での表記が違うので確認しました。

千葉課長：生実川の+30の表記については、確認のうえ修正いたします。

森岡会長：今後、緑地帯を通路に含めるかは、今後の検討としたうえで、本件の通路については、車道部分の幅が10m程度で交通上は支障がないということで議決をとります。