

令和6年度第6回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年9月20日(金) 午後2時00分～午後3時00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、加藤委員、岡田委員、藤田委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

建築指導課：石川課長、金子主査

建築情報相談課：千葉課長、堀部主査

(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) 同意議案の審議

※公開の議案

ア 議案第1号 建築基準法第44条第1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44条第1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48条第13項ただし書

建築基準法第68条の3第6項の許可の同意について

エ 議案第4号 建築基準法第48条第13項ただし書

建築基準法第68条の3第6項の許可の同意について

オ 議案第5号 建築基準法第52条第14項第1号の許可の同意について

カ 議案第6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5回建築審査会で審議した、議案第1号は8月26日付けで、議案第2号は8月21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。

オ 議案第5号

「同意」と決定した。

カ 議案第6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10月18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11月15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44条第1項第2号の許可の同意について

(包括同意基準に適合)

道路内の建築許可の特例

バス停留所上家の新築

(1) 建築指導課説明

本案件は、「建築基準法第44条第1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。

お手元の諮問書をご覧ください。「1 該当条項」に記載の条項は、道路内の建築制限に対する特例許可の規定でございます。また、「1.1 その他」といたしまし

て、千葉市道路内建築物連絡協議会より、支障がない案件として了承を得ております。

申請理由でございますが、近隣住民の要望により、既存のバス停留所を移設するものでございます。

本計画は、千葉市建築審査会の承認を得て定めた「包括同意基準」に適合しております。本案件は、「公益上必要な建築物で通行上支障が無いこと」から許可したく、同意を求めるものでございます。

はじめに位置と周囲の状況ですが、スクリーンをご覧ください。お手元では、1ページ目の案内図です。計画地は、画面左側の赤枠でお示ししている位置で、県立磯辺高校の前の「磯辺高校バス停留所」です。

次に、現況写真ですが、お手元では2ページをご覧ください。画面上段には写真の撮影方向を示したキープラン、画面下側には①から③まで、それぞれの写真を表示しております。写真に「赤線」で表示しているのは申請地の境界、「青色」は申請建物をお示しております。写真①から③は、申請地を各方向から見た様子でございます。

次に、配置図ですが、お手元では3ページをご覧ください。画面右側が配置図、画面左下が建築計画概要です。申請建物は、配置図上側のバス停留所の上家で、鉄骨造平屋建てでございます。歩道の有効幅員は、最も狭い部分で3.9701m確保しております。

次に、お手元では4ページをご覧ください。平面・立面・断面図です。画面左側、上が平面図、中央が屋根伏図、下が立面図、画面右側が断面詳細図です。

次に、お手元では5ページをご覧ください。今回設置するものと同様のバス停留所上家の事例の写真です。

次に、お手元では6ページをご覧ください。包括同意基準適合表です。包括同意基準（1）から（3）まで、全て適合しております。

（2）質疑意見等

岡田委員：資料の中「うわや」の表記が屋根の屋と家が混在していますが、どちらが正しいでしょうか。包括同意基準適合表は「屋」になっています。

森岡会長：建築基準法ではどちらでしょうか。

金子主査：建築基準法では、「家」です。資料に関しては確認して修正いたします。

森岡会長：包括同意基準法を見直す必要がありますね。ご検討をお願いします。

※公開の議案

【議案第2号】

建築基準法第44条第1項第2号の許可の同意について

(包括同意基準に適合)

道路内の建築許可の特例

バス停留所上家、公共用歩廊の増築

(申請部分：バス停留所上家)

(1) 建築指導課説明

本案件は、「建築基準法第44条第1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。

お手元の諮問書をご覧ください。「1 該当条項」に記載の条項は、道路内の建築制限に対する特例許可の規定でございます。また、「1.1 その他」といたしまして、千葉市道路内建築物連絡協議会より、支障がない案件として了承を得ております。

申請理由でございますが、バス停留所の待合時における利便性向上のため、バス停留所の上家を設置するものでございます。本計画は、議案第1号と同様に「包括同意基準」に適合しております。

本案件は、「公益上必要な建築物で通行上支障が無いこと」から許可したく、同意を求めるものでございます。

はじめに位置と周囲の状況ですが、スクリーンをご覧ください。お手元では、1ページ目の案内図です。計画地は、画面左側の赤枠でお示ししている位置で、JR海浜幕張駅北側の駅前広場の「海浜幕張駅⑧番のりば」です。

次に、現況写真ですが、お手元では2ページをご覧ください。画面上段には写真の撮影方向を示したキープラン、画面下側には①から③まで、それぞれの写真を表示しております。写真に「赤線」で表示しているのは申請地の境界、「青色」は申請建物を示しております。写真①から③は、申請建物設置位置を各方向から見た様子でございます。

次に、配置図ですが、お手元では3ページをご覧ください。画面右側が配置図、画面左側が建築計画概要です。申請建物は、配置図左上の青色斜線のバス停留所の上家で、アルミニウム合金造平屋建てでございます。

次に、申請建物の拡大配置図ですが、お手元では4ページをご覧ください。歩道の有効幅員は、最も狭い部分で6m確保しております。

次に、お手元では5ページをご覧ください。平面・立面・断面図です。画面左側、上が屋根伏平面図、下が立面図、画面右側が断面図です。

次に、お手元では6ページをご覧ください。今回設置するものと同様のバス停留所上家の事例の写真です。

次に、お手元では7ページをご覧ください。包括同意基準適合表です。包括同意基準（1）から（3）まで、全て適合しております。

（2）質疑意見等

なし

※公開の議案

【議案第3号】

建築基準法第48条第13項ただし書

建築基準法第68条の3第6項の許可の同意について

（包括同意基準に適合）

用途地域の特例

再開発等促進区等内の制限の緩和等

物販店舗、飲食店舗、サービス店舗、診療所、遊技場、駐車場、

その他の用途変更

（1）建築指導課説明

本案件は、建築基準法第48条第15項の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。

お手元の諮問書をご覧ください。「1 該当条項」は、建築基準法第48条第13項ただし書及び同法第68条の3第6項、以下記載のとおりとなります。

また、「1.1 その他」といたしまして、公聴会を本年8月30日に開催しましたが、利害関係者の出席はございませんでした。

今回の計画は、『蘇我副都心臨海地区地区計画A-1ゾーン』に過去に許可をした商業施設の一部を用途変更するものです。

申請敷地の用途地域は、工業専用地域の指定を受けていますが、土地利用転換のため導入されました再開発等促進区の地区計画である『蘇我副都心臨海地区地区計画』で、ゾーンにおいては『物販店舗』や『飲食店舗』等の商業施設を建築可能と定めていることから、建築基準法第68条の3第6項の規定を適用した同法第48条第13項ただし書きによる許可申請がなされたものでございます。

はじめに位置と周囲の状況ですが、スクリーンをご覧ください。お手元では、最初の画面案内図です。画面、左上側が真北でございます。申請地は、画面の中心の赤色で表示しているところで、国道357号沿いに位置しております。

次に用途地域図ですが、お手元では2ページをご覧ください。画面赤枠で表示したところが申請地です。申請地の用途地域は「工業専用地域」、地区計画は、蘇我副都心臨海地区地区計画区域のうち、緑の線で囲まれたA-1ゾーンとなります。A-1ゾーンについては、商業施設等が建築可能な区域として地区計画を定めております。

ここで、改めて蘇我副都心臨海地区の特殊性について、別資料で補足説明させていただきます。スクリーンをご覧ください。

この区域は、大規模工場跡地の土地利用転換を図るため、地区計画で再開発を実施する区域として定められています。

この地域は利用方針からA、C、Dの3つのゾーンからなり、今回の申請地であるAゾーンは、商業やアミューズメントなど集客性の高い機能の導入を図る地区です。

Cゾーンは、商業機能、スポーツ交流機能、などの導入を図る地区となっております。

Dゾーンは、総合スポーツ公園の導入を図る地区となっております。

このように、工業専用地域で制限されている用途であっても、建築基準法第48条に基づく用途の許可を取得することにより、建築が可能になるのがこのエリアの特徴となっております。

元の資料に戻らせていただきます。次に周辺土地利用現況図ですが、お手元では3ページをご覧ください。画面中央の赤枠太線で表示した部分が申請地です。申請地の周囲の建物ですが、敷地境界線から100mの範囲内に、黄色で表示している住宅、オレンジ色の共同住宅、ピンク色の商業系建物、青色の工業系建物、紫色のその他が立地しています。

次に現況写真です。お手元では4ページをご覧ください。画面中央の撮影方向を示したキープランの周りに、それぞれの方向の写真を表示しております。写真及びキープランに赤線で表示しているのは申請地の境界線です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面下側の建物概要をご覧ください。敷地面積 57,836.66 m²、建築面積 31,046.40 m²、延べ面積 58,267.40 m²、建ぺい率 53.68%、容積率 96.24%でございます。構造 鉄骨造、階数 3階、最高高さ 19.7m。画面中央の配置図をご覧ください。申請地は赤枠で表示したところで、中央に配置されている大きい建物が今回の用途変更の対象建物となっております。

次に、1階平面図です。お手元では6ページをご覧ください。建物出入口は「赤三角」でお示した位置です。1階にはピンク色の物販店舗、水色の飲食店舗、緑色のサービス店舗などがあり、今回変更はありません。

次に、2階平面図です。お手元では7ページをご覧ください。2階にはピンク色の物販店舗、水色の飲食店舗、緑色のサービス店舗、診療所、遊技場等があり、図面右下、赤い引き出し線でお示ししている部分、物販店舗の一部を遊技場に用途変更を行うものです。

次に、3階平面図です、屋上駐車場と一部機械室があり、今回は変更ありません。

次に、屋上階平面図です、機械室があり、今回は変更ありません。

次に立面図、断面図です。お手元では10ページをご覧ください。上から西立面図、断面図1、次に南立面図、最後に断面図2です。建物の最高高さは19.7mで、地区計画で定めた高さ制限25mの範囲内となっております。

つづいてチェックシートでございますが、お手元では11ページをご覧ください。

(1)、(2)の全ての包括同意基準に適合しております。以上のことから、本計画は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認められるため、許可したく同意を求めるものでございます。

(2) 質疑意見等

岡田委員：前回の建築審査会にて、用途転換した方が良いと意見を出したが、都市計画部局の反応について教えてください。

金子主査：ご意見をいただいたので確認をしたところ、再開発等促進区は用途地域変更を前提としたものであるが、用途地域を変更すると、既存不適格となる建築物が出てくることが想定されるので、これらの関係者の方々と意見交換等をしてしながら検討し、課題を整理する必要があるとのことでした。

岡田委員：この区域の用途地域の変更は目安として、どれくらいかかるのでしょうか。

金子主査：まだ見通しは立っていません。

岡田委員：土壌汚染について教えてください。

金子主査：今回はテナントの内装改修になりますので、土壌汚染に関する調査は特に行っていません。

森岡会長：用途地域の指定は、既存不適格が問題ということですが、A-1でのみ用途地を変える等、細かく決めることはできるのでしょうか。

岡田委員：手続きを踏めば可能だと思います。ただ、都市計画部局としては、全体を一括として進めていきたいという意向だと思います。

久保田委員：ゾーンごとに用途地域の変更をする場合は、再開発促進区の地区計画と一緒に変える必要があるため、他のゾーンとの調整が困難になると思われます。

岡田委員：立場によって悩ましい事案というのは重々承知ですが、引き続き、建築審査会としては用途地域の見直しをする必要があるという意見は出させていただきます。

※公開の議案

【議案第4号】

建築基準法第48条第13項ただし書

建築基準法第68条の3第6項の許可の同意について

(包括同意基準に適合)

用途地域の特例

再開発等促進区等内の制限の緩和等

公衆浴場、診療所、運動施設、アミューズメント、物販店舗、飲食店、

物販以外の店舗、事務所、自転車車庫、駐車場、映画館の用途変更

(2) 建築指導課説明

本案件は、建築基準法第48条第15項の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。お手元の諮問書をご覧ください。

「1 該当条項」は、建築基準法第48条第13項ただし書及び同法第68条の3第6項、以下記載のとおりとなります。

また、「11 その他」といたしまして、公聴会を本年8月30日に開催しましたが、利害関係者の出席はございませんでした。

今回の計画は、先ほどの、議案第3号と同様に『蘇我副都心臨海地区地区計画A-1ゾーン』に過去に許可をした商業施設の一部を用途変更するものです。

申請敷地の用途地域は、工業専用地域の指定を受けていますが、土地利用転換のため導入されました再開発等促進区の地区計画である『蘇我副都心臨海地区地区計画』で、A-1ゾーンにおいては『物販店舗』や『飲食店舗』等の商業施設を建築可能と定めていることから、建築基準法第68条の3第6項の規定を適用した同法第48条第13項ただし書きによる許可申請がなされたものでございます。

はじめに位置と周囲の状況ですが、スクリーンをご覧ください。お手元では、最初の画面案内図です。画面、上側が真北でございます。申請地は、画面の左側の赤色で表示しているところで、蘇我副都心臨海地区地区計画区域内に位置しております。

次に用途地域図ですが、お手元では2ページをご覧ください。画面赤枠で表示したところが申請地です。

申請地の用途地域は「工業専用地域」、地区計画は、蘇我副都心臨海地区地区計画区域のうち、斜線で囲まれたA-1ゾーンとなります。

A-1ゾーンについては、商業施設等が建築可能な区域として地区計画を定めております。蘇我副都心臨海地区の特殊性については、先ほど説明させていただいたとおりです。

次に周辺土地利用現況図ですが、お手元では3ページをご覧ください。画面中央の赤枠太線で表示した部分が申請地です。

申請地の周囲の建物ですが、敷地境界線から100mの範囲内に、黄色で表示している住宅、オレンジ色の共同住宅、ピンク色の商業系建物、青色のその他建物が立地しています。

次に現況写真ですが、お手元では4ページをご覧ください。画面中央の撮影方向を示したキープランの周りに、それぞれの方向の写真を表示しております。写真及びキープランに赤線で表示しているのは申請地の境界線です。

次に、配置図ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面下側中央の計画建物をご覧ください。敷地面積 33,057.79 m²、建築面積 17,335.61 m²、延べ面積 34,813.89 m²、建ぺい率 53.44%、容積率 84.25%、構造 鉄骨造、階数 3階、建物高さ 15.00m。画面中央の配置図をご覧ください。

用途変更する場所はピンク色で表示したところで、中央に配置されている、アミューズ棟とマーケット棟の1階の一部を用途変更するものです。

次に、1階平面図です。お手元では6ページをご覧ください。建物出入口は赤三角でお示した位置です。1階には緑色の映画館、紫色のゲームセンター、オレンジ色の公衆浴場等があり赤枠で囲ってある部分を今回、新しくゲームセンターからキックボクシングジムである運動施設、パチンコ屋からスーパー・物販店舗に用途変更を行うものです。

次に、2階平面図です。お手元では7ページをご覧ください。2階には緑色の映画館、ピンク色の物販店舗、水色の飲食店舗、オレンジ色の公衆浴場等があり、今回変更はありません。

次に、3階平面図です、一部オレンジ色の公衆浴場がありますが、今回は変更ありません。

次に、立面図です、マーケット棟、アミューズ棟、シネマ棟、スパ棟をお示ししております。

続いて、断面図です。お手元では10ページをご覧ください。シネマ棟、アミューズ棟、マーケット棟、シネマ棟、スパ棟をお示ししております。用途変更する部分に色を塗っております。建物の最高高さは15.00mで、地区計画で定めた高さ制限15mの範囲内となっております。

つづいてチェックシートでございますが、お手元では11ページをご覧ください。

(1)、(2)の全ての包括同意基準に適合しております。以上のことから、本計画は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認められるため、許可したく同意を求めるものでございます。

(2) 質疑意見等

なし

※公開の議案

【議案第5号】

建築基準法第52条第14項第1号の許可の同意について
容積率の特例
共同住宅、飲食店の新築

(1) 建築指導課説明

本案件は、「建築基準法第52条第15項」の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。

お手元の諮問書をご覧ください。「1 該当条項」は「建築基準法第52条第14項第1号」となります。

2以下は、記載のとおりとなります。本申請は高潮時に浸水が想定されるエリアとなっている区域内に共同住宅等を計画するもので、浸水リスクを考慮し、電気室を地上階に計画したことから、計画地の容積率の限度300%を超えることとなったため「建築基準法第52条第14項第1号」の許可申請がなされたものでございます。

計画が「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」と認められることから、建築を許可してよろしいか、同意を求めるものでございます。

計画の説明の前に、本許可の背景等について説明させていただきます。お手元では、1ページ目をご覧ください。

画面上段「背景・趣旨」をご覧ください。令和元年の台風19号では首都圏で内水氾濫が発生し、高層マンションの地下に設置されていた高圧受電設備が冠水し、停電したことによりエレベーターや給水設備等のライフラインが一定期間使用不能となる被害が発生しました。

これを受け、浸水リスクのない地上階へ電気設備を設置することを後押しするため、令和3年度の国の技術的助言により浸水リスクの低い地上階に電気室を設ける場合は、電気室部分の容積を特例許可として扱えることになりました。

画面右側に図をお示ししておりますが、住宅等の電気室は地階に設ける場合、その延べ面積は容積率不算入となりますが、浸水リスクの低い地上階に電気室を上げると、容積率に算入されてしまいます。

そのため、許可により電気室の床面積を特例の対象とし、容積率不算入とするものでございます。その他法令や技術的助言を参考1から3にお示ししております。

計画内容についてご説明します。はじめに、位置と周囲の状況ですが、お手元では、2ページ目の案内図です。計画地は、赤枠でお示ししている位置で、JR海浜幕張駅から約800m東に位置しております。

次に用途地域図ですが、お手元では3ページをご覧ください。赤枠で表示したところが申請地です。申請地の用途地域は「第二種住居地域」でございます。また、準防火地域、幕張新都心若葉住宅地区地区計画の区域に位置しており、申請地の容積率は300%に指定されております。

次に周辺土地利用状況図ですが、お手元では4ページをご覧ください。赤枠で表示したところが申請地です。申請地北側には水色で着色した県立幕張総合高等学校、西側にはオレンジ色で着色した共同住宅やピンク色で着色した商業系建物、南側には若葉3丁目公園やピンク色で着色した商業系建物がございます。

次に、現況写真ですが、お手元では5ページをご覧ください。画面左上には写真撮影方向を示したキープラン、画面下側、右側にはAからHまで、それぞれの写真を表示しております。

写真及びキープランに赤線で表示しているのは申請地の境界、水色は申請建物を示したものです。右下写真Iは申請地東側から申請地を見た様子で、申請建物のCGパースを表示しております。許可対象の電気室は写真左側の高層棟に計画されております。

次に、全体配置図ですが、お手元では6ページをご覧ください。容積緩和対象の電気室を設ける建築物は、水色で着色している「1 高層棟」でございます。画面右側、「建物概要」をご覧ください。

「1 高層棟」は最高高さ 150.3m、階数 地上42階、構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、建築面積 3,387.92 m²、延べ面積 62,939.73 m²、用途 共同住宅、自転車駐輪場でございます。その他、画面配置図左上の「2 自走式駐車場」や画面左下の「6 商業棟」、画面上中央の高層棟の附属建築物としてバイク置場や自走式駐車場など、合計6棟の建物がございます。なお、敷地内で一団地認定を取得する予定となっております。

画面右上「設計概要」をご覧ください。延べ面積は合計 71,970.67 m²で容積率は 301.35%でございますが、電気室部分を除いた場合の容積率は 299.95%と 300%以下に収まっております。

国の準則では基準容積率の 1.25 倍が緩和の限度とされておりますが、本計画では必要最小限の 1.0045 倍となっております。なお、電気室は壁等により建築物の他の部分から独立した区画としております。

次に、お手元では7ページをご覧ください。画面左側が高層棟の東側立面図、画面右側が断面図です。高層棟の2階から42階には住戸が計画されており、建物の最高高さは150.3mです。断面図の赤色で着色している部分が容積緩和対象の電気室で、1階と屋上階にございます。

次に、お手元では8ページをご覧ください。千葉県作成の高潮浸水想定区域図でございます。画面左下、赤枠で表示したところが計画地です。黄色から朱色で着色された部分が浸水が想定される区域でございます。

次にお手元では9ページをご覧ください。申請地部分を拡大した高潮浸水想定区域図です。画面中央上側、赤枠で表示したところが申請地です。本計画では画面上段記載の TP+5.81mを高潮想定レベルに設定しております。

次に、高層棟の1階平面図ですが、お手元では10ページをご覧ください。画面の赤色で着色している部分が容積緩和対象の電気室で、延べ面積は 164.22 m²です。

次に、お手元では11ページをご覧ください。屋上階平面図でございます。赤色で着色している部分が容積緩和対象の電気室で、78.52 m²です。

次に、お手元では12ページをご覧ください。電気室の詳細図でございます。画面左側が1階の電気室、画面右側が屋上階の電気室です。緩和対象である電気室が他の用途に変更されないよう、電気室の扉外側に許可を受けた旨の標示板を設置いたします。

次に、お手元では13ページをご覧ください。1階電気室の断面図です。画面左側がX断面図、画面右側がY断面図でございます。赤色で着色している部分が容積緩和対象の電気室で、水色のラインが浸水時の水面レベルです。画面左下の拡大図をご覧ください。浸水時の水面レベル TP5.81 に対して、電気室の床の高さは TP5.80 とし、

機器は足元ベースを設け、TP5.85の位置に配置しております。また、電気室の扉は防水扉とし、浸水しないように計画しております。

説明は、以上でございます。本件は電気室を地上階に設けたことにより、交通上、安全上、防火上、衛生上の影響を与えるものでないことから、許可したく同意を求めるものです。

(2) 質疑意見等

岡田委員：令和3年度に容積率の緩和の方針が定められて以降に事例はありますか。

金子主査：令和4年度に1件、許可をした事例があります。

岡田委員：B-6街区は、今回が初めてでしょうか。

金子主査：B-6街区は初めてです。2年前にB-4街区で許可した実績があります。

※公開の議案

【議案第6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

(2) 建築情報相談課説明

議案第6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。

はじめに「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「四街道駅」から西に約2.7km、案内図では、千葉市立山王小学校から南西に約1.1km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おります。黄色で塗られた部分が通路で、幅員は4.502mから4.522m、延長は34.77mです。雨水排水は、

敷地内は雨水枡にて、通路は側溝にて処理し、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。

法第43条ただし書きの経過ですが、通路沿いの[A]、[B]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頂き許可しております。また、④、⑤と記載された敷地において、同じく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。なお、今回の計画敷地につきましては、平成元年に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4.502mから4.522mです。ウの欄、通路の延長は34.77mです。オの欄、通路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168.73㎡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、通路の権利者において、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一部、承諾が得られなかったため、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：道路位置指定について権利者の承諾が得られれば、形状や隅切りの形状も含めて、道路位置指定は、指定が可能な形態でしょうか。

堀部主査：はい。現状、隅切りの寸法が2.8m切っておりますが、幅員が4.5mありますので、幅員を4mにして、隅切りの長さを増やすことにより、道路位置指定の基準としては支障ないと考えております。

森岡会長：形を変えるのは、隅切りの形状を実際に変えるのか、それとも図面上で位置指定道路の形を作るか、どちらでしょうか。

堀部主査：図面で形を変えて、実際、幅員4.5mの通路内に、その中の内、幅員4mの位置指定道路が存在するという趣旨です。