

令和3年度第5回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和3年8月20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、星委員、鈴木委員、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

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

カ 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

議案第1号は7月26日付、議案第2号は7月20日付、議案第3号及び第5号は7月21日付、議案第4号は7月19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

取下げとなった。

イ 議案第2号

取下げとなった。

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3年9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3年10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号ですが、申請者より建築計画の変更に伴い8月19日付で取下げの届出がありましたので、取下げいたします。

(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

【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

(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、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。

議案第3号、第4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、位置図中央にある「千葉市立星久喜小学校」から北東に約250mに位置する赤線で囲まれた場所で、南西側①が議案第3号、北東側②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。図の右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、①の議案第3号及び②の議案第4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、現況の幅員は3.775m～4.0mで、将来、通路を4mに拡幅する承諾が得られております。通路の延長長さは議案第3号が53.61m、議案第4号が55.62mです。通路部分はアスファルト舗装となっており、雨水排水は通路北東側に位置するU字溝に、敷地内は浸透柵にて処理し、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。

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[A]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。

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3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3.775m~4.0m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53.61m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124.13㎡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4号のチェックシートです。適合表に記載のとおり、議案第3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おりませんが、本計画地周辺は同一人の土地所有者であり、貸家の建替え時に道路位置指定基準に合うよう整備を進めており、前回の許可では自動車転回広場が確保され、今回の許可においても計画地南西側に自動車転回広場を確保する計画としております。

(2) 質疑意見等

鈴木委員 通路の延長長さの考え方を教えてください。

野口主査 議案第3号は敷地に接する通路部分全てを通路延長として考え、議案第4号は、敷地が道路に接する要件に適合する最低限の長さである2mを通路延長として考えています。

森岡会長 敷地に通路が2m以上接し、かつ包括同意基準に適合するよう通路の延長長さが60m以内になるよう設定されているということでしょうか。

野口主査 その通りです。

藤田委員 敷地の南側は「建築基準法上の道路扱い無し(赤道)」となっておりますが、現在どのように利用されているのでしょうか。

千葉課長 通路状になっており、他敷地の一部とはなっていません。

藤田委員 避難時には通行可能ということでしょうか。

千葉課長 その通りです。

藤田委員 今後転回広場等を整備する、とのことですが、どこに整備するのでしょうか。

野口主査 現況図兼計画図の申請地南西側の点線表記になっている部分を含めた通路が、今回整備する転回広場となっています。なお、以前敷地Aの建物を建てる際には、通路終端部に転回広場を整備しています。今後は、セットバックにご協力いただき、途中にもう1箇所転回広場を設けるか、通路幅員を4.5m以上にするなどして道路位置指定に向けて整備していただくこととなります。

森岡会長 現況で通路となっている箇所を教えてください。

野口主査 現況図兼計画図において、黄色で塗られた部分が、アスファルト舗装された通路となっています。

森岡会長 南西から北東方向に延びる通路部分だけでも包括同意基準に適合するかどうかと思いますが、申請地南西側も通路として申請している理由はあるのでしょうか。

野口主査 南西から北東方向に延びる通路部分だけでも包括同意基準に適合しておりますが、現状、当該部分もアスファルト舗装された通路であること、また、今後、申請地南西側を転回広場に準ずる形で利用する意向があったことから、当該部分も通路として申請しております。

鈴木委員 議案第4号の申請敷地の北東に位置する「更地」と書かれた敷地について、今後建物の建築ができないということでしょうか。

野口主査 建築が計画された場合は、本件同様に通路を道路にする等して接道要件を満たす必要がありますが、法第43条第2項第2号の許可を受ける可能性はあります。

【議案第5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5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5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、京成千原線「千葉寺駅」より北東へ約900

m、案内図では、「千葉市立葛城中学校」から南東に約400m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。図の右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4.0m～4.048mで、延長長さは30.1mです。通路部分はアスファルト舗装一部砂利敷きとしており、雨水排水について宅地内は敷地内の浸透枡にて、通路はU字溝にて処理し、汚水排水は通路内の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[A]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。

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4.0～4.048mあります。ウの欄、通路の延長は30.1m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283.76㎡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 申請敷地内に、1.7m程度のCB造の擁壁がありますが、安全性は確認されているのでしょうか。

野口主査 申請敷地は、宅地造成工事規制区域内に位置しており、本申請の際に、宅地課に確認したところ、宅地造成等規制法に関して支障ない旨の回答を得ております。また、高低差2m超においては、がけ条例により、建物の離隔距離を確保することで対応しております。

藤田委員 申請通路が通行不可能になった場合、申請敷地からの避難をどのように行う想定なのでしょうか。

野口主査 申請通路の延長上に、東西に延びる認定外道路が存在しており、そこから避難することが可能です。

【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

(1) 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。

議案第6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、JR総武線「幕張駅」より北西へ約1.1km、案内図では、千葉市立幕張小学校から北西に約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。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3.982m～4.002m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20.56mです。通路部分はアスファルト舗装がされており、雨水排水は接続する道路のU字溝に、敷地内は浸透柵にて処理し、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。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[A]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3.982～4.002m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20.56m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108.8 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、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

なし