

令和5年度第5回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和5年8月18日(金) 午後2時00分～午後2時25分

2 場 所 千葉市役所新庁舎高層棟3階 L会議室304
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、山崎委員、岡田委員、藤田委員

(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

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 三田課長、(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

※非公開の議案

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5年度第4回建築審査会で審議した議案第1号は、7月24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5年9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5年10月20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
敷地等と道路との関係の特例
事務所の新築

(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2-1に適合するものです。

始めに「位置図」ですが、資料1ページをご覧ください。計画敷地は、JR内房線「本千葉駅」より南西へ約1.8kmの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、資料2ページをご覧ください。「現況図兼計画図」です。赤い線で囲まれた場所が計画敷地です。計画建物は、鉄骨造2階建ての事務所を建築するものです。黒三角の印は、建築物の出入口を示しています。

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]、[B]と記載されて敷地において、記載された年に倉庫、事務所を建築の際、建築審査会の同意を頂き許可しております。

次に、3ページをご覧ください。鉄骨造2階建ての事務所の平面図です。図の左上側が北となります。上の図面が1階平面図で、下の図面が2階平面図です。延べ面積は563.18㎡です。

次に、4ページをご覧ください。立面図です。上から順に、南側立面図、西側立面図、北側立面図で、一番下の図は東側立面図です。高さは8.388mです。

次に、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、道は千葉県港湾事務所が管理しています臨港道路で幅員は12.6mから16.2mです。通行等に関しては管理者と協議が済んでいます。(2)の欄、建物用途は事務所で、延べ面積は563.18㎡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1に適合しています。

(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

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、資料1ページをご覧ください。計画敷地は、JR成田線「都賀駅」より北東へ約1.5km、案内図では、千葉県立若松高等学校から南に約100m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、鉄骨造平家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から4.006m、延長は33.4mです。通路部分はアスファルト舗装されており、雨水排水は通路のU字側溝にて処理し、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[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から⑤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。なお、記載している通路は全て建築主事のただし書きとして扱った経緯があります。

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4.006mあります。ウの欄、通路の延長は33.4mで、60m以内です。オの欄、通路幅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181.01㎡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

岡田委員：従前の土地利用は駐車場という理解で良いですか。

堀部主査：はい、建築の経緯はありません。

岡田委員：当該の地域は市街化調整区域となっておりますが、都市計画法の手続きはどのようなになっていますか。

堀部主査：今回は、従前の土地使用者から新たに土地を取得した申請者で、都市計画法第43条の許可が必要となり、事前に7月の開発審査会にて審議され、許可される見込みです。

岡田委員：許可見込みとは、建築基準法第43条と同時許可ですか。

堀部主査：その通りです。