

令和5年度第10回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年2月16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304
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、星委員、松浦委員、加藤委員、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、小高主任技師

(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9回建築審査会で審議した、議案第1号議案は1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3月15日金曜日午後2時からと予定した。その次の定例会の開催は、令和6年4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、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1号、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 総武線「稲毛駅」より東へ約1km、案内図では、千葉県立千葉女子高等学校から東に約290mに位置する赤線で囲まれた場所で、計画敷地①が議案第1号、計画敷地②が議案第2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、計画建物は、議案第1号および議案第2号ともに、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2.0mから4.0m、延長は20.314mです。オレンジ色で塗られた部分は、現況では通路形態がありませんが、所有者から、将来4mに拡幅する承諾が得られています。

通路部分はアスファルト舗装がされており、敷地内の雨水排水は浸透枳にて処理し、通路の雨水排水は集水枳にて処理し、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。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、㊸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。こちらは議案第1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2.0mから4.0mであり、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、16.484m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、116.47㎡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2号のチェックシートです。(1)ウの欄、通路の延長は、20.314mで、60m以内です。(5)敷地面積は、131.29㎡です。その他の項目につきましては、議案第1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、「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：通路の未後退部分について、現況について教えてください。また、車の進入についても教えてください。

小高主任技師：通路の未後退部分の現況についてはスクリーンの写真をご覧ください。また、車の進入は可能です。

森岡会長：通路の幅員は2mということでしょうか。

小高主任技師：はい。

岡田委員：歩行者の安全性は大丈夫でしょうか。

千葉課長：通路幅が2mなのは入口の1軒分だけで、奥にいくと過去にセットバックしている住宅等があります。また、入口2軒が大通りと接道がとれています。拡幅同意はいただいているので、建て替える際には後退

されると認識しております。

松浦委員：写真の左側のコンクリートブロックが敷地境界線でしょうか。

小高主任技師：敷地の境界線は、条例指定道路として境界確定している部分が1.8mあり、そこから20cmぐらい広がったところが幅員2mの通路となり、境界ラインとなります。

松浦委員：通路の未後退部分は中心線から2mセットバックする計画ですが、斜面なりにセットバックするということでしょうか。

小高主任技師：そのとおりです。道路の勾配を維持したまま後退するかたちになります。

森岡会長：道路の勾配を維持したまま後退するというのは、写真で凹んでいるように見る箇所に盛り、坂と同じように傾斜をつけるのでしょうか。

小高主任技師：将来、拡幅した時に坂の形態を確保できるよう、後退する部分についても、勾配なりに拡幅します。盛るというよりも地ならしをして合わせるかたちになります。

千葉課長：レベルを通路と同等に拡幅した後は、凹んでいる部分も通路と同じレベルで上げます。将来、拡幅すると承諾を得ておりますので、建て替えの際は工作物がないようにし、高低差を埋めてもらうようお願いします。

久保田委員：当該敷地南側の木造2階建て共同住宅は適法に建ったのでしょうか。また、現状で建っているものは建築基準法の違反はしていませんか。

小高主任技師：木造2階建て共同住宅に関しては、台帳システムにデータがないため経緯不明です。

千葉課長：過去経緯に関し、手続きをとった経緯がありませんが、今後建て替えの際、本件と同様にご審議いただくと考えております。現状におきましては、外観目視で現地確認した段階になりますが、北側斜線や集団規定的な違反は見られません。

岡田委員：計画敷地の南側に抜けられますか。写真を見ると、計画敷地から北側の道路へ出る通路にブロック塀があり、ブロック塀が倒れると通行できなくなることが考えられるため、新しく入居される方が不利益にならないか確認したいです。

小高主任技師：通路の終端は小園公園に接道しており、通り抜けが可能になっています。

岡田委員：通路の途中で東西に抜けることは可能ですか。

小高主任技師：通路の入り口から終端まで、出られる場所はありません。公園に避難す

るか、42条1項1条の道路に避難するかたちになります。

岡田委員：過去に両側がボトルネックで建築許可を得ているケースはありますか。

千葉課長：そのような場合は、隣地のフェンスを乗り越えられるか現場で確認しています。今回の議案では前面の通路が公園まで通り抜けしているため、有事の際は公園の方からも活動は可能と考えています。また、過去に現況図より南側で許可をいただいて建っている住宅もございます。そちらの方は申請通りセットバックいただいています。

森岡会長：申請敷地の北側木造2階建て一戸建て住宅と申請地の境は何かありますか。敷地を抜けて大通りに抜けることはできますか。

小高主任技師：木造2階建て一戸建て住宅の敷地とは高低差があります。

千葉課長：今回の申請者の方で、既存のフェンスを低くするという事です。また、高低差は600mmですので、避難することは可能と考えています。

岡田委員：町会で避難計画・地域防災計画など、安全対策は練られているのでしょうか。

千葉課長：確認できていません。

藤田委員：公園からの通路終端の写真を見ると、狭い通路にブロック塀があるように見えます。

千葉課長：公園側に抜ける方が、現在は約1.8mになります。2項道路の場合でも1.8mという幅員から、今後時間をかけて徐々に広がります。

森岡会長：申請地の通路の終端から公園までどれぐらいの距離がありますか。

小高主任技師：約80mです。

森岡会長：建築審査会にかかるような、類似事例はありますか。

小高主任技師：通路終端までの途中で平成14年の許可で建て替えをした事例があります。

岡田委員：㊤の所も許可されているのでしょうか。今回のような議論になりましたか。

小高主任技師：㊤の所は平成9年に建築主事の但し書きで許可されています。議論に関しては把握しておりません。

藤田委員：木造2階建ての一戸建て住宅の方向に逃げる道として、フェンスを低く確保していただきたい。また、南側の木造共同住宅にも通路が塞がった場合のために、通路ではないところに逃げ道を確保していただきたい。この二点を意見として出すのはどうでしょうか。

岡田委員：包括同意基準は満たしていますが、非常時が我々としては懸念です。

そこに対する意見が議事録に明示されて、なおかつ以前、同じ当該ブロックの中で許可が降りていますので、過去に許可が降りていて今回降りないとなればギャップが出てきますので、前例踏襲ということをご理解いただけるかという審議ですよね。

森岡会長：一点目、災害の際の避難に懸念があるということを議事録に取り上げていただきたい。二点目に、藤田委員の意見の通り、安全を保つための方策を考えてもらいたい。

岡田委員：当該エリアが過去の審査会で同意されていることを前提としますが、昨今の激甚災害に対する懸念が我々にはあります。前例を踏襲していますが、能登半島地震の件もあるので、慎重に対応していただきたい。

森岡会長：意見について記録を残す前提の審議といたします。また、全ての通路の拡幅同意があるため、包括同意基準に適合していることは分かりませんが、懸念材料が分かる写真を見せていただきたかったです。