

令和7年度第2回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和7年7月18日(金) 午後2時00分～午後3時15分

2 場 所 千葉市役所本庁舎高層棟5階L会議室501
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、松浦委員、加藤委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

建築指導課：石川課長、金子主査

建築情報相談課：千葉課長、寺島課長補佐、椎名主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 前田課長、川久保課長補佐(書記) 富士主査、松竹技師

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48条第15項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

エ 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

オ 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

※非公開の議案

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7年度第1回建築審査会で審議した、議案第1号は7月10日付けで、
議案第2号と3号議案は6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。

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7年8月15日金曜日午後2時からで、その次の定例会の開催は、令和7年9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48条第15項の許可の同意について
用途地域の特例
スポーツの練習場の新築

(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3項ただし書、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6月24日に開催し、利害関係者の出席は3名、利害関係者以外の出席は0名でした。公聴会でいただいたご意見につきましては、後ほど説明させていただきます。

今回の計画は、令和2年度末に高洲第一中学校と統合のために廃校となった旧高洲第二中学校跡施設の利活用の一環として、千葉市をホームタウンとするプロバスケットボールチーム「アルティリー千葉」の専用練習場を新築するものです。

「スポーツの練習場」は第一種中高層住居専用地域では建築が認められておりませんが、第一種中高層住居専用地域の良好な住居の環境を害するおそれがないと認められることから、許可したく、同意を求めるものでございます。

始めに、申請地の位置と周辺の状況について説明いたします。スクリーンをご覧ください。お手元の資料では、1ページ「案内図」です。

画面の上側が真北になります。申請地は、「JR京葉線稲毛海岸駅」から北西へ約300mの位置にある、赤の実線で示された敷地です。赤の点線は旧高洲第二中学校全体の敷地を示しております。また、「前面道路：市道高洲25号線」は、歩行者専用道路となっています。

次に、旧高洲第二中学校跡施設における全体計画について説明いたします。お手元の資料では2ページ「全体計画図」をご覧ください。右上が北になります。

旧高洲第二中学校跡施設には、今回申請のありました「アルティリー千葉練習施設」のほか、保育園などが整備される予定となっています。各施設の配置についてはこちらの図面のとおりです。

申請地であるアルティリー千葉の練習場は、全体計画図の右下部分に位置しております。

接道は画面下にある道路ですが、歩行車専用道路のため、車の出入りはオレンジ色で示した車道と黄色で示した歩道部分である共用の進入通路を通じて行います。

次に、「用途地域図」です。お手元の資料では3ページをご覧ください。画面の赤の実線で示された部分が申請地です。申請地の用途地域は「第一種中高層住居専用地域」となります。

続いて、「周辺土地利用現況図」です。お手元の資料では4ページをご覧ください。赤い実線で囲まれた部分が申請地です。周辺には、緑色で示した旧高洲第二中学校の校舎などのほか、黄色で示された共同住宅が立地しております。

次に、「現況写真」です。お手元の資料では5ページをご覧ください。画面中央には撮影方向を示したキープランがあり、その周囲に各方向の写真を配置しております。写真およびキープランでは、赤線が申請地の境界線、青線が申請建物、緑線が全体計画図の時に説明しました共用通路を示しており、車はこちらから進入します。

続いて「建築計画概要・配置図」です。お手元の資料では6ページをご覧ください。画面下側に「建築計画概要」がありますので、そちらをご覧ください。申請建物の主要用途はスポーツの練習場で、建築面積1,776.91㎡、延べ面積2,464.85㎡、鉄骨造2階建てでございます。画面中央の配置図では、赤線が申請地、青線が申請建物、緑線が共用通路を示しております。

次に「配置図2」です。お手元の資料では7ページをご覧ください。こちらは申請地のみを拡大した配置図になります。右下の赤い三角で示した「敷地の出入口」は歩行者が利用します。

次に「1階平面図」です。お手元の資料では8ページをご覧ください。建物の出入口は赤色の三角でお示した位置です。1階にはバスケットコート一面、トレーニングルーム、ロッカールーム、倉庫、浴室などが配置されております。

次に「2階平面図」です。お手元の資料では9ページをご覧ください。2階には選手が食事をするダイニングスペース、休憩室、食事を作るための厨房、コーチやトレーナーが使用する執務室が配置されております。

続いて「立面図」です。お手元の資料では10ページをご覧ください。図面左上が南西側立面図、左下が北東側立面図、右上が北西側立面図、右下が南東側立面図です。申請建物の最高高さは9.97mです。

次に、断面図です。お手元の資料では11ページをご覧ください。図面上側がA-a断面図、左下側がB-b断面図、右下側がC-c断面図です。申請建物の最高高さは9.97m、最高軒高は9.35mです。

次に12ページの「環境配慮図」をご覧ください。画面上段左に記載の【①騒音・振動】についてですが、室外機は低騒音型を選定します。施設利用時の建物からの騒

音については、バスケットコートに窓などの開口部を設けない計画とします。また、内壁にはグラスウールを充填し、設備スペースには防音パネルを設置します。周囲に影響する振動は発生しません。

画面下段左に記載の【②悪臭・煤煙・排水】については、悪臭、煤煙が発生する施設の計画はありません。厨房の臭気については、換気扇に消臭フィルターを取り付けます。雑排水及び汚水は本管まで適切に排水し、雨水については貯留槽を設け、オーバーフロー分を適切に排水します。

画面下段中央に記載の【③その他配慮事項】として、車での利用人数を考慮し駐車場を20台分確保します。また、敷地境界線との間に可能な限り緑地を整備します。

最後に、公聴会でいただいた意見について報告いたします。お手元の資料では13ページをご覧ください。公聴会でいただいた意見は主に2つの項目がありました。

1つ目は既存樹木の保存について、2つ目は騒音についてです。1つ目の意見になります。「高洲第二団地と中学校の境にある緑地帯の雰囲気が好きで、この木を簡単に切らないでほしい。もっと特別養護老人ホームの方に移動し、団地との境にある既存樹木を残してほしい。50年育たないと今のような立派な木にはならないので、計画地を見直すなどして緑を残してほしい。」

「練習場を建てること自体は良いが、騒音やエアコンの放熱がある。申請者は「防音パネルを立てる」と言っているが、十分ではなく、「緑を残す」あるいは「緑を植える」としてほしい。建物が増えれば熱も増加する可能性がある。木が一番熱を吸収してくれる。騒音も放熱も木が一番吸収してくれる。」というものでした。

これに対して、申請者の対応になります。

・旧高洲第二中学校（跡施設）利用方針については、住民説明会等により地域のご意見を伺いながら（周辺住民説明2回、検討委員会7回開催）決定しているため、敷地設定の変更はできない状況です。

そのため、申請地内において、高洲第二団地と旧中学校の境にある既存樹木を残すことはできませんが、可能な限り緑地を整備する計画としております。

また、高洲第二中学校跡施設の全体計画を担っている、千葉市資産経営課からは、「『木を残してほしい』というご要望を踏まえ、今後の旧高洲第二中学校（跡施設）の全体計画における他の施設の中で、可能な限り樹木を残す方法（植栽の追加や配置の工夫など）を検討する」と聞いております。

・騒音、放熱については、隣地境界から室外機まで1m以上の距離を確保し、防音パネルを設置することで、影響を軽減させております。

2つ目の意見になります。

「今回の施設は22時まで利用可能だが、騒音等の苦情が来ないのか。」

これに対して、申請者の対応になります。

「本施設については、千葉市環境保全条例に基づく規制の対象とはなりませんが、騒音対策として室外機を低騒音型とし、コートに窓などの開口部を設けない計画としております。また、室外機周辺には防音パネルを設置し、バスケットコートの内壁にはグラスウールを充填します。

これらの対策により、千葉市の環境基準数値を下回る計画としております。」

以上のことから特定行政庁としては、公聴会での既存樹木を残してほしいというご意見をかなえることは出来ておりませんが、可能な限り緑地を整備する計画であることや、防音パネル等の騒音対策を行い環境基準の数値を下回る計画であることから、近隣の居住環境に配慮していると判断し、「第一種中高層住居専用地域」における良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるため、許可したく、同意をもとめるものです。

(2) 質疑意見等

久保田委員：全体計画図ですが、懸念する点があります。特別養護老人ホーム・保育園など詳細は決まっていますか。

金子主査：事業主や建物の形状など決まっています。

久保田委員：緑色の共用通路ですが、狭い幅員で長さがある、安全面が気になります。練習場を使用する選手の車の出入りが多くなるとは思いますが、見解を教えてください。

金子主査：第一段階として、アルティアリー千葉が幅員4m、長さ約70mの共用通路を整備します。一部すれ違いが出来る箇所もあります。最終的に、特別養護老人ホーム・保育園の方が使えるよう幅員を10m程度の通路に再整備をします。今回は、最小限の形で整備をする計画です。

久保田委員：特別養護老人ホーム・保育園の方が共用通路を使用する際には、幅員の拡張を前提とし、今回はアルティアリー千葉が使用する共用通路を確保するということですね。

金子主査：そのとおりです。

松浦委員：住民説明会では木を残して欲しいという要望はありましたか。

金子主査：住民説明会と検討委員会で、「利活用施設で敷地いっぱいを使って建設するので、残せない樹木もある。少なくともアルティアリー敷地の部分は全部伐採する必要があるが、可能な範囲で残すことを検討する」という説明はしており、木を残して欲しいという要望は出ておりません。

松浦委員：公聴会では出ていると書いてありますが、地域住民ではないということですか。

金子主査：100m範囲に居住している方になります。

松浦委員：住民説明会では、木を伐採すると話していますが、木を残すのが駄目ということでしょうか。

金子主査：対応策としては、計画の中で緑地を整備することとなっております。既存の樹木は全て伐採させていただくこととなっております。

松浦委員：伐採する箇所は写真でいうとどの辺りになりますか。

金子主査：学校のグラウンドだった所で、写真では○の左側になります。

松浦委員：㊦や㊧も伐採するということですか。

金子主査：そのとおりです。グラウンドにある防球ネット等も撤去されます。

松浦委員：住民説明会では異論がなかったということですね。

金子主査：はい。

松浦委員：㊦の写真、共有通路ができる箇所にも、左側に樹木がありますが、それも伐採されますか。

金子主査：そちらも伐採します。

松浦委員：伐採しすぎだと思います。もう少し考えた方がいいと思います。

加藤委員：可能な限り樹木を残すと説明がありましたが、どこになりますか。

金子主査：校舎の周りになります。学びの多様化学校・教育センターへ用途変更になりますが、既存校舎を残すことになっており、現時点では周囲にある緑地を残す予定です。

松浦委員：特別養護老人ホームが少し狭くなる可能性はありますが、南へ少しずらせばいい気がします。検討をされなかったのですか。

金子主査：市としては既存の樹木を伐採するという計画で市民説明会等をしていきます。

松浦委員：今の時代、どうなのかと思います。明治神宮外苑の問題もそうですが、市民は厳しい目で見ている中で、千葉市としては進めていくのですか。

金子主査：緑地を可能な限り新規で整備する計画となっております。

松浦委員：新しく植えればいいというわけではないと思います。公聴会でも意見があったように、50年ぐらい樹形が育ったものを切るのはどうなのかと思います。歴史あるものを残していけないといけないと思います。個人的意見としては、問題あると思います。

金子主査：所管課からは、現時点で木が大きくなってきており、このまま放置すると周辺団地の一部の日当たりが悪くなる影響があるとのこと。

松浦委員：住民の方から伐採して欲しいと要望がありましたか。

金子主査：ありません。

松浦委員：都市計画のトレンドはグリーンインフラという時代の中、簡単に伐採するということを市が行うのもどうなのかなと。

金子主査：事業主はアルティーリ千葉になります。

松浦委員：市の土地で、市が許して、市の方針が伐採というのはどうなのかなと思います。

森岡会長：松浦委員のご意見としては、法的な問題はないが、市の政策としてはどうなのかなということですね。

松浦委員：市の考え方が成熟していないと思います。

加藤委員：申請地に誘致となった経緯を教えてください。

金子主査：アルティーリ千葉の練習場として申請に至ったのは、旧高洲第二中学校が廃校になり、跡地をどう活用していくかという計画の中で、地域住民の要望も踏まえて誘致することになりました。

加藤委員：アルティーリ千葉のチーム拠点をおくことで、地域住民にとってポジティブな影響があるということですね。

金子主査：はい。

加藤委員：新設する他の施設とは交流はありますか。

金子主査：練習風景を近隣の方に見ていただくことや、災害時に避難所として施設を貸出することを検討しています。

加藤委員：避難所の詳細を教えてください。

金子主査：災害時の避難所は、既存の体育館となっており、原則として近隣の方は、そちらを利用することとなっていますが、対応が出来ない場合は新設の体育館（アルティーリ千葉練習場）を開放することも検討すると聞いています。

森岡会長：松浦委員のご意見は分かりましたが、法的な違反はないということになりますね。

松浦委員：意見として記録していただければと思います。千葉市として、未来のことを考えながらやって欲しいです。

加藤委員：敷地分割の段階で、間違えたと思います。バスケットコートを入れるのに幅が必要で、ギリギリになってしまい、木を伐採せざるを得ない。木を残すには、特別養護老人ホームの境界線を最初から変えておくべきだった。それを想定せずやっていることが問題だと思います。

森岡会長：最初の区割りで、どうにでもできましたね。なぜ、わざわざギリギリ端っこにしたのか。

加藤委員：体育館も、既存と新規が隣にあれば連携もできたと思います。

森岡会長：公聴会で騒音問題がありましたが、境界から1m以上確保しているとのことですが、改めて説明をお願いします。

金子主査：配置図の赤線の隣地境界線の内側が設備スペースとなります。

森岡会長：設備スペースは空調関連ですか。また、一番近い建物との距離はどれくらいですか。

金子主査：設備スペースは空調関連になります。建物ですが、共同住宅が一番近く、アルティエリ千葉練習場から隣の建物まで5m以上離れています。

久保田委員：それにしても隣地境界線から2mぐらいなので近い気がします。

加藤委員：ギリギリだと思います。音もでますし。

森岡会長：防音パネルもつけるということですね。

金子主査：はい。

※公開の議案

【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内房線浜野駅から北へ約600m、案内図では、生浜西小学校から南へ約300m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います。

黄色で塗られた部分が通路で、現況の幅員は、4.00m、延長は、32.30mです。通路部分は、東側がアスファルト舗装、西側が砂利敷きになっており、敷地内の雨水排水は、浸透桝にて処理し、通路内の雨水排水は、U字溝に放流となっております。ま

た、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、平成26年に一戸建ての住宅を建築の際、審査会の同意を得て許可をしております。

次に、資料3ページの「包括同意基準2-3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、4.00mあります。ウの欄、通路の延長は、32.30m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、122.75 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2-3に適合しています。道路位置指定につきましては、すみ切りの設置の協力が得られないため、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：すみ切りですが、3mぐらいありますが、これだと駄目ということですか。

椎名主査：位置指定の基準として2m×2mの三角形で、審査対象通路の黄色部分が2m切ってしまう。

※公開の議案

【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

（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。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、京成大和田駅より南東へ約600m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います。

黄色で塗られた部分が通路で、現況の幅員は、3.94 から 4m、延長は、50.50m 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、浸透枡にて処理し、通路内の雨水排水は、L 字溝から雨水枡にて処理しています。また、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 4 3 条の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、記載された年に長屋を建築の際、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 **A** から **C** と記載された敷地において、それぞれ記載された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 2－3 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 未満となっておりますが、所有者から、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、50.5m 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、104.01 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 2－3 に適合しています。道路位置指定につきましては、すみ切りや転回広場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

森岡会長：オレンジ色の拡幅承諾が必要なところの状況を教えてください。

椎名主査：部分的にブロック塀が通路上に出てしまっている状況です。

※公開の議案

【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。

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「都賀駅」から北に約1.5km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5.5mから5.9m、延長は70.6mです。

通路部分は、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、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④及び⑤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2-3の適合表」をご覧ください。(1)イの欄、通路の現況幅員は5.564mから5.972mあります。ウの欄、通路の両端は建築基準法道路に接続しております。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132.55㎡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2-3に適合しています。道路位置指定につきましては、すみ切及び転回広場の設置の協力が得られないため、指定を受けることができませんでした。

（２）質疑意見等

久保田委員：位置図で、審査対象の通路と基準法上道路の間に、白地の道があり、その道沿いに連単した住宅が沢山建っていますが、建て替えの際、接道はどのようなになりますか。

椎名主査：今回の計画敷地のように、ただし書き許可の申請で扱うかと思います。白地の通路ですが、過去に審査会で同意を得て許可されているところと、主事のただし書き扱いで建築しているところがあります。

久保田委員：計画敷地の裏、木造２階建て一戸建て住宅は、よりいっそう接道の問題が厳しいと思いますが、建て替えをする際は、ただし書きを適用するような指導をするのでしょうか。

千葉課長：この先の通路につきましては、建て替えの相談があった際には引き続きただし書きで、指導してまいります。

松浦委員：現況図で、道路とのつながりでは、南側はすみ切りがとれていて、北側はとれていないですが、そこは広い敷地になっているように見えますが、どのような土地利用になっていますか。

千葉課長：倉庫や工場の広い駐車場、敷地の一部となっており、ブロック塀やフェンスなどがあります。

松浦委員：将来的にすみ切りを取って、黄色のところを道路にするのは難しいですか。

千葉課長：今回の申請にあたり、両側すみ切りを設けることで道路位置指定を受けられますが、それに対しての協力が、そちらの地権者から得られない場合は難しいです。

※公開の議案

【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。

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外房線菅田駅より東へ約300m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、木造平屋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、3.58から4.159m、延長は、47.90m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、通路内の雨水排水は、側溝に放流となっております。また、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2-3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未満となっておりますが、所有者から、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、約47m

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、194.93 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２－３に適合しています。道路位置指定につきましては、転回広場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

森岡会長：建築基準法上の道路と審査対象の通路の間、どのようになっているのでしょうか。

久保田委員：段差になっていて＋4,100 ですね。

加藤委員：坂になっていますよね。

松浦委員：3mぐらいレベルありますね。

森岡会長：どこからが4,100ですか。

椎名主査：今回は、計画敷地を±0にしており、計画敷地からみた数字になります。道路の上が＋4,100になります。

松浦委員：位置図の消火栓を示している赤丸の先にある道ですが、基準法上の道路に繋がっていて、通り抜けはできますか。

千葉課長：かなり高低差があり、基準法上の道路と繋がっておりません。

松浦委員：行き止まりの通路ですね。

千葉課長：はい。