

令和7年度第8回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和8年3月19日(木) 午後4時00分～午後4時55分

2 場 所 千葉市役所本庁舎高層棟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、星委員、松浦委員、岡田委員、久保田委員、藤田委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

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、松本主任技師

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

(3) その他

ア 千葉県内建築審査会長会議の報告

イ 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7回建築審査会で審議した、議案第1号と議案第2号は2月26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。

(3) その他

ア 千葉県内建築審査会長会議の報告

令和8年2月4日に開催された第18回千葉県内建築審査会長会議について、森岡会長から会議の概要等の報告があった。

イ 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和8年4月17日金曜日午後2時からで、その次の定例会の開催は、令和8年5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

(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2-3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、千葉都市モノレール桜木駅より南へ約2.2km。

案内図では、加曾利中学校から南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、3.26から4.0m、延長は、51.38mです。

通路の表層は、アスファルト舗装されています。敷地内の雨水排水は、浸透柵にて処理し、通路内の雨水排水は、U字溝にて処理しています。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㊸と記載された敷地において、平成3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、51.38m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、216.77㎡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、現況が4m未満のため、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：申請地の隣、平成3年に建て替えられたそうですが、通路の幅員が4m未満なのは何故ですか。

椎名主査：U字溝の外側の部分が水路で、条例指定道路になっておりますが、平成3年計画当初は、中心から振り分けという形で、後退を考えていましたが、今回の計画にあたって現実的に一方後退で、後退することによって4mを確保できるというところで、3軒については一方後退でとっています。

松浦委員：平成3年に建て替えされた際、セットバックされなかったのでしょうか。

椎名主査：その当時の考え方として、現況の元道の中心からセットバックし、後退しております。

千葉課長：南側のこちらが水路部分になります。当時はここを元道として、中心から2mさがるという指導を建てる際にしてはしておりましたが、3軒の宅地が同じ建築業者で、一方的に後退し道路幅員を確保する計画をしております。ご指摘の箇所が少し足りないような形になっておりますが、住民の方にも一方後退に対しては今回、同意をいただいておりますので、将来的にはここから一方後退となります。

森岡会長：その際の中心線は、現況図兼計画図の破線になりますか。

椎名主査：そのとおりです。一方後退した際の中心線が破線になります。平成3年頃は、もう少し南側にありました。

藤田委員：平成3年の考え方での南側敷地が後退すべき部分ですが、現況は駐車場や一戸建て住宅になっているようですが、人が通れるようになっていますか。

椎名主査：現況は塀が建っており、通行はできません。駐車場として使用されているため、将来的に建築行為がないかぎり後退が難しいので、今回、一方後退で計画したところです。

久保田委員：中心振り分けで考えた場合、通路南側の戸建て住宅は、本来は今よりもきつい感じで、セットバックしなければいけないと思いますが、どのような状況になっていますか。

千葉課長：ご指摘があった住宅については、その住宅の南側に市道があり、そこから接道をとって建築されております。建築された当時は、法43条やセットバックとは関係ない建築状況でした。