

令和8年度第2回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和8年6月19日(金) 午後2時00分～午後2時35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、松浦委員、藤田委員、久保田委員、加藤委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

建築情報相談課：千葉課長、椎名主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 前田課長 (書記) 富士主査、波多野主任技師

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

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

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

(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8年度第1回建築審査会で審議した、議案第1号と議案第2号は、5月19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。

(3) その他

ア 次回の開催予定

次回定例会の開催は、令和8年7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8年8月21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、JR四街道駅より西へ約1.6km。案内図では、山王小学校から東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、4.0m、延長は、46.83mです。通路の表層は、アスファルト舗装されており、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、U字溝等にて集水し処理しています。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、記載された年(H4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2-3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となっております。ウの欄、通路の延長は、46.83m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、173.38㎡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、すみ切り及び転回広場の設置等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：現況図兼計画図を見ると、黄色の通路がL字状に上にまで伸びているように感じますが、その上は通路なのか、通路の場合は赤枠の敷地は通路も含めてひとつの敷地か教えてください。

椎名主査：計画敷地から奥の状況を写真に整理しましたので、ご覧ください。ここが計画敷地で今回の通路がここになります。北側については、こちらが位置指定道路で、このように出てきて、その途中まで通路形態となっています。こちらの取り扱いについては、各敷地の敷地延長という形で敷地設定がされております。状況としてはこういう形で、完全に道路に近いような状態にはなっています。

久保田委員：今の説明にありました敷地延長について、写真の上が北側になるかと思いますが、向こう側の位置指定道路からの敷地延長ということでしたら、今回の計画敷地が法43条第2項第2号で許可が取れば、あとは全て敷地延長で整理ができるということですか。

椎名主査：はい。公図ですと、分かりやすく道が切れており、この奥の敷地まで、法43条第2項第2号が必要とする敷地で、ここより上はすべて北側から接道を取っております。位置指定道路はここまできており、この敷地はこういう敷地延長で、こちらの敷地はこういう敷地延長で、接道を取っております。こちら西側の土地については、開発による道路がはいっていますので、そちらから接道を取っているという状況です。

森岡会長：申請敷地の左下の赤枠は、出っ張っていますが、何か意図がありますか。

椎名主査：基本的には、従前の敷地設定を踏襲して、整理しております。通路にむかって2m出すことで接道を取っており、残りの部分は公図の切れ目と同様に、奥の敷地のために残しています。

森岡会長：残りの通路部分は、奥の敷地になるということですか。

椎名主査：はい。

藤田委員：今の質問と関連して、出っ張っている部分は、現況でも通路の形になっていると思いますが、法律上は問題なくとも、出ている箇所はこの住居の方が好きにしていいたいとなった場合、近隣に住む方にとっては、かなり利便性が悪くなってしまうと思いますが、制御などあるのでしょうか。

椎名主査：今回の申請にあたって、申請者の方には、今まで通り近隣の方が日常の

通行に使用する点と、今後奥の敷地で許可等の話があった時は協力して頂きたいという点をお願いしております。この先の通路については、先ほどの公図のように、通路に面する皆さん同じように、分け合って敷地設定しているので、日常的に使うという面では、周辺の方々の理解を得られていると思います。

藤田委員：お互い様だからっていうところで、ある意味常識的な範囲でやってくれるだろうということですね。

椎名主査：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、京成稲毛駅より北へ約0.1km。案内図では、稲毛小学校から南東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、2.89から4.24m、延長は、26.98mです。通路の表層は、アスファルト舗装一部砂利敷きとなっています。

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、U字溝等にて集水し処理しています。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・㊹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２－３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に拡張する承諾が得られております。ウの欄、通路の延長は、26.98m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、159.95 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、現況が4m未満であり、また、すみ切りの設置等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

藤田委員：オレンジ色の四角部分は、どのようになっていますか。

椎名主査：この通路部分も含めて、赤道がこのように通っていますが、ここの一部に、奥のお宅のブロック塀・門扉が越境している状況です。

藤田委員：とび出ているということですか。

椎名主査：はい。

久保田委員：北側の㊤において平成７年に建築の確認をただし書きで扱った一方で、今回の申請建物との間に木造２階建ての戸建住宅が建っており、やや張り出した感じの敷地設定をしているように見受けられますが、その２宅地に対する通路幅員は建築の確認時に検証されていますか。

千葉課長：㊤平成７年の建物ですが、現況の幅員に対して主事のただし書きで扱われています。当時は現況幅員に対して安全上支障があるかないかの確認で、セットバックの指導までしておりませんでした。よって、ここの通路の幅員に対してただし書き扱いされております。

申請建物との間にある木造２階建ての戸建住宅については、過去手続きの経緯が不明です。今後建て替え等がある場合は、同様に今回の通路の延長という形で、後退を求めて指導していきたいと考えております。