

令和8年度第3回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和8年7月17日(金) 午後2時00分～午後2時12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、星委員、岡田委員

(2) 行政庁職員

建築部：秋葉部長

建築情報相談課：千葉課長、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、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2回建築審査会で審議した、議案第1号から議案第5号は、
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

(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8月21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9月18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穴川駅より北へ約2.3km。案内図では、宮野木小学校から北西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、3.914から4.042m、延長は、44.189mです。通路の表層は、アスファルト舗装となっています。

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[A]から[D]と記載された場所において、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いただき許可しております。

また、通路沿いの[A]から[E]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、44.189m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、148.67 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：審査対象の通路ですが、地図を見ると東に繋がって行き止まりがあるように見えます。東の道に繋がっていないということでよいですか。

椎名主査：グレーチングと記載ある場所で、通路自体は行き止まりです。その間に民地を挟み、東側に道路があります。通路と道路には高低差があり、通路よりレベルの低い道路になっています。

松浦委員：宅地割りを見ると、計画的につくられた住宅地かと思いましたが、なぜそこだけそうなったのか、レベル差があるからですか。

椎名主査：はい。補足ですが、東側の道路は、開発によって後から出来たものです。もともと対象通路付近の街区があった箇所に、後からこの道路が入った経緯があるため、接続していないものと思われます。

久保田委員：今回の申請に関しては、問題視はしていませんが、質問が3つあります。1つ目、H5年に建築主事のただし書きで確認した◎と④について、建物が建ってから30年経ちますが、建て替えの際はどのような考え方で行うのか。2つ目、R4年に建築審査会の同意を得た[A]ですが、接道の許可をどのように得たか教えてください。3つ目、同じ[A]のさらに東側、地図を見ると未利用地があるように見受けますが、土地利用について教えてください。

椎名主査：1つ目、◎と④について、法43条として、通路の終端まで想定した上で許可をしており、◎と④を建て替えの際は法43条の許可の対象になるかと考えております。2つ目ですが、[A]はR4年に、当該敷地の接する部分まで法43条の通路として許可をしております。3つ目ですが、[A]の敷地を持っている方が東側の空地も持っており、もともと一体で活用されていましたが、現状はR4年に建てた宅地の庭・駐車場という形で活用しております。通路と東側道路に挟まれた民地の途中からレベルが下がっていて、敷地の一部は東側からアクセスするようになっています。