

令和2年度 第2回八千代市建築審査会議事録

- 1 会 議 名 令和2年度第2回八千代市建築審査会
- 2 開催日時・場所 令和3年1月20日（水）
13時30分から13時57分まで
八千代市福祉センター 4階研修室
- 3 議 題 建築基準法第43条第2項第2号の許可に係
る同意について（1件）
- 4 出席者名 建築審査会委員 4名
北野会長，下川委員，佐久間委員，前島委員，

事務局 5名
建築指導課：若林課長，田中副主幹，戸田副
主幹，杉本主任主事，葛城主事
- 6 公開又は非公開の別公開 公開
- 7 傍聴人定員及び傍聴人数 定員2名 傍聴人数 0名
- 8 審 議 結 果 同意

事務局

本日は、ご多忙のところ八千代市建築審査会にご出席いただき、誠にありがとうございます。建築指導課の戸田と申します。会議に入るまでのしばらくの間、進行を務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

本日の議題は、建築基準法第43条第2項第2号の許可に係る同意の審議案件1件となっております。

なお、本日の会議は、「八千代市審議会等の会議の公開に関する要領第4条」の規定に基づき、公開となっておりますことをご報告いたします。因みに傍聴者は今現在はおりません。

また、本日、荒木委員におかれましては所用により欠席の連絡がありましたことをご報告いたします。併せまして、下川委員におかれましては、道路事情により10分少々遅れるとの連絡がございましたので、この後、事務局職員の紹介をさせていただき、審議につきましては、下川委員が到着次第始めさせていただければと思いますので、ご了承をお願いいたします。

それでは、事務局の職員を紹介させていただきます。建築指導課長の若林です。

若林課長

若林です。今回、ご審議いただく案件につきましては、前回ご審議いただいた既存建物の建替えの許可とは異なり、これまでに建築許可を出していない場所に対して初めて許可を出すということで、内容として重要な案件と考えましたことから、北野会長と相談させていただき、緊急事態宣言下ではありますが対面による会議開催とさせていただきます。

また、今後の会議につきましても、審査案件ごとに対面による会議か書面による審議かを判断し、会議の開催方法を決めてまいりたいと考えておりますのでご協力をお願いいたします。

事務局

続きまして、案件を担当いたします建築指導課建築審査班田中副主幹です。事務局を担当しております、企画住宅班の杉本です。同じく葛城です。以上でございます。よろしく願いいたします。

続きまして、本来であれば、この後、資料の確認をさせていただくところですが、先ほど申し上げたとおり、下川委員の到着を待ちたいと思いますので、暫時休憩とさせていただきます。

— 休憩 —

事務局

それでは、下川委員が到着されましたので再開させていただきます。

会議資料の確認をさせていただきます。会議資料は事前に郵送させていただいております、こちらの会議次第1枚と令和2年度第2回八千代市建築審査会案件資料一式、資料については1ページから14ページまでとなっております。また、本日、参考資料としてお手元に、都市計画図1枚を配付しております。お配りした資料は、以上でございます。不足しているものはございませんでしょうか。

それでは会議に移りたいと思います。なお、発言の際には、挙手の上、お手元のマイクのボタンを押してから発言をお願いいたします。それでは、これより先の議事進行につきましては、八千代市建築審査会条例第4条第1項の規定に基づき北野会長をお願いいたします。

それでは北野会長よろしくをお願いいたします。

北野会長

それでは、本日の委員の出席状況でございますが、委員5名中4名の出席をいただいております。会議の開催条件である過半数を満たしておりますので、ただ今から「令和2年度第2回八千代市建築審査会」を開会いたします。

それでは、本日の議事録署名人の指名でございますけれども、私から指名させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

一同 異議なし

北野会長

ありがとうございます。

異議なしということですので、本日の議事録署名人に下川委員と佐久間委員を指名させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

一同 異議なし

北野会長

異議なしということですので、下川委員と佐久間委員に議事録署名人をお願いいたします。

それでは、本日の議題は、会議資料の1ページ「建築審査会案件一覧」にありますように、「建築基準法第43条第2項第2号の許可に係る同意」が1件となっております。

案件の内容について事務局より説明をお願いします。

事務局

それでは本日ご審議いただく案件につきましてご説明いたします。

1 ページの様式 1 の建築審査会案件一覧をお開きください。

本件は建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号, 建築物の敷地の接道の許可案件でございます。

申請地は八千代市萱田字権現下 2 6 9 1 番, 2 6 9 2 番の各一部, 建築物の用途は, 農業用倉庫です。

次のページ, 2 ページの様式 3 の「建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号案件一覧」をお開きください。

本件は, 建築基準法施行規則第 1 0 条の 3 第 4 項第 3 号に規定されている「その敷地が, その建築物の用途, 規模, 位置及び構造に応じ, 避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって, 道路に通ずるものに有効に接すること」として, 本市の許可基準, 3. (1). 1) 「現に通行の用に供されている幅員 4 m 以上の通路に有効に 2 m 以上接すること。河川管理用通路, 市有地等の公共用地で, 管理者と通行について協議されており, 通行上支障がないこと。」に該当する案件であります。

次のページ, 3 ページが建築審査会への付議書でございます。

次のページ, 4 ページの様式 4 をご覧ください。申請地は, 市街化調整区域内にあり, 敷地面積は 3 4 5. 8 0 m², 予定されている建築物の用途は農業用倉庫で新築, 構造・規模については記載のとおりであります。

次に, 申請地についてご説明いたします。お配りしております参考資料の都市計画図をご覧ください。申請地は東葉高速鉄道八千代中央駅の北側に広がるゆりのき台地区に隣接する旧集落と新川に挟まれた田園の一画となります。

次に, 5 ページの案内図をお開きください。

申請地は案内図の中央下, 赤色で囲まれた部分です。黄色の部分が建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の空地で赤道と青道で構成された区域となります。また, 緑色の部分が八千代市道萱田 1 号線で, 建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号に規定される道路であります。

次の 6 ページ, 公図の写しをご覧ください。

赤色で囲まれた部分が申請地である敷地, 黄色が建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号に規定される空地, 緑色が市道です。空地部分の中央が赤道で市が所有及び管理, その両側が青道となっており, 底地は市の所有で, 管理は印旛沼土地改良区及び地区の工区長であります。申請地周辺の水路については, 申請地から東側へ流れており, 申請地側の青道部分に水路形態は存在せず, 申請地より先の水路に接続されている農地へは, 既に代替水路にて通水できていることから, 営農に支障がなく, 通行に関しても支障がないとして所有者及び管理者と協議がされております。

なお、申請地に隣接する北側の2691番、2692番の各一部及び、東側の2693番については、本申請地の所有者と同一、若しくは家族所有地となっております。

次に7ページが現況測量図、8ページが実測図となります。

次に9ページの配置図をご覧ください。併せて、11ページから14ページまでの現況写真撮影方向図及び現況写真をご覧ください。

申請地は、赤色で囲まれた敷地です。申請地の南側、黄色で囲まれた部分が建築基準法第43条第2項第2号に規定の対象の空地であり、今回の計画に当たり、赤道青道の境界査定を行っております。幅員は4.55m、申請地の反対側の水路については、埋設管で通水されております。空地の端部は緑色の市道に接続されています。周囲の現況については、申請地、空地及び市道は、全て通行に支障なく接しております。また、申請地の地盤高が空地から傾斜で下がっておりますが、申請地の北側及び東側のそれぞれの農地で、引き続き営農を行うため、現況地盤高を変えない計画としております。なお、雨水排水については、建築物で受けた雨水については樋を介して浸透枳で受けての処理とし、敷地内については砕石敷きにし、自然浸透での処理計画となっております。

現況写真についてですが、12ページ、01番が市道から対象の空地を撮影したものの、02番が対象の空地から市道側に向かって撮影しており、それぞれ黄色で囲まれた部分が対象の空地となっております。また、13ページ、現況写真04番では赤色で囲まれた部分が申請敷地、黄色で囲まれた部分が対象の空地、緑色で囲まれた部分が市道となっております。申請敷地と市道の間にある水路は、地盤高さに高低差があり、千葉県建築基準法施行条例第4条のがけ条例は適用されませんが、照らし合わせて検討した結果、十分な離隔距離を確保しており、規制範囲内には計画されていないことを確認しております。また、計画建物の南側の部分についても、車止め等の設置により、十分な離隔距離を確保する対策をとることを確認しております。

本案件の建築計画ですが10ページに平面図、立面図を添付しております。この農業用倉庫の利用については、コンバイン、トラクター等の農機具の収納となっております。なお、都市計画法第29条の開発行為の許可については、都市計画法第29条第1項第2号、都市計画法施行令第20条第1項第2号の規定により、農業の用に供するための農機具等収納施設として適用除外として取り扱っております。

以上、本案件は、当該空地の所有者が八千代市であり、幅員は4.55mで市道萱田1号線の認定幅員5.8m部分に接続されていること、配置計画については境界線から十分離隔が確保されているため周辺への影響に関して支障はないこと、当該敷地の雨水を敷地内で有効に処理する計画であることから、建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号及び八千代市許可基準3.(1).1)に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことから、許可相当であると判断しております。

説明は以上となります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

北野会長

ありがとうございました。

ただいまの事務局の説明について、何かご意見、ご質問などがございましたら、お願いいたします。

前島委員

写真の02番ですが、舗装されているところとそうでないところが気になりまして、先ほどの説明で赤道と青道の境界の話がありましたが、もう一度そのあたりの説明をお願いしたいのと、この堺の部分に交通上の問題がないかについてもご説明をお願いします。

事務局

アスファルト部分とアスファルトでない部分につきまして、底地を管理する所管課に確認しましたところ、赤道については、基本的には市でアスファルト等の舗装を行っていくことになるとのことでしたが、市の認定道路の整備に係る業務が優先されることから、赤道の舗装については後になっているのが実情とのことでした。また、写真の02番にありますアスファルト舗装された部分については、地元の営農者の方々が、市の許可を得た上で舗装したと聞いております。ですので、今舗装されている部分が基本的には赤道、舗装されていない部分が青道となり、青道については、管理者である印旛沼土地改良区が舗装していいのか、舗装することによって通常の管理に支障が生じるのかを判断することになりますので、その結果が現状の管理状態になっているということで確認をしております。

前島委員

交通上の問題はないということでしょうか。

事務局

はい。

下川委員

再確認ですが、赤道と青道の底地は、もともとは国のものということでしょうか。

事務局

はい。

下川委員

今は印旛沼土地改良区と市に移管されているということでよろしいでしょうか。

事務局

はい。

下川委員

赤道は市が、青道は印旛沼土地改良区が管理されているということで、水路についてですが、先に埋めてしまい、後追いで暗渠排水にしたということでもよろしいんですかね。それとも、印旛沼土地改良区の同意を得た上で、埋める際に暗渠排水にしたのか、どちらでしょうか。

事務局

現地について説明いたします。写真の02番をご覧ください。右側が申請地となりますが、申請地側に接する水路については、いつからなくなったのかは、印旛沼土地改良区、地元の工区長ともに把握してないとのことでした。また、申請地の反対側、写真でいう左側になりますが、そちらの水路についても、開渠であったのか暗渠であったのか定かでないのが現状です。ただ、この先、申請地側の北側に水路がありますので、そちらで水路が確保されていることを確認しております。こちらについても、誰が許可を出して埋設管を撤去したのか確認できない状況となっておりますが、申請者と管理者との協議において、地元の営農者の方は通水を把握しており、営農にも支障がないことから、管理者からも支障はない旨の回答がされたとのこと、申請者より報告を受けております。

下川委員

写真の01番でいうと、黄色の枠の先に
現況の水路があるということでもよろしいですか。

事務局

はい。

下川委員

現況の部分だけが埋められてしまったと、ただ、その先には別の水路状態で通水されているということでしょうか。

事務局

通水されています。

下川委員

赤道と青道の管理者、双方との協議は全て整っているということでしょうか。

事務局

はい。

北野会長

その他いかがでしょうか。

その他のご意見がなければ本案件について、同意としてよろしいでしょうか。

一同 異議なし

北野会長

それでは、案件の「建築基準法第43条第2項第2号の許可に係る同意」については、同意することといたします。

以上で本日予定されていた議事は全て終了いたしました。

本日は、円滑な会議運営についてご協力をいただき、ありがとうございました。

以上を持ちまして、令和2年度第2回八千代市建築審査会を閉会いたします。

この後の進行について、事務局にお返しします。

事務局

本日はご審議いただき、ありがとうございました。

事務局からの連絡事項としまして、次の建築審査会についてご報告いたします。

2月の建築審査会につきましては審査案件がないことから流会となります。

このため、次回の建築審査会は3月17日水曜日の午後を開催予定日とさせていただきます。

なお、会議開催の3週間前である2月24日までに、審査案件の提出がない場合は、流会のご連絡をさせていただきます。

報告は以上でございます。

以上で本日の予定は全て終了いたしました。本日はお疲れ様でした。