

令和2年度 第3回八千代市建築審査会議事録

- 1 会 議 名 令和2年度第3回八千代市建築審査会
- 2 開催日時・場所 令和3年3月17日(水)
14時00分から14時40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(2件)
- 4 出席者名 建築審査会委員 5名
北野会長, 下川委員, 荒木委員, 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(2件)

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。どうぞよろしくお願いいたします。

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2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。

続きまして、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。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。よろしくお願いいたします。

続きまして、事務局より配付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3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26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、既存空地部分の写真をまとめた写真撮影方向図(補足説明用)1部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。

一同 発言なし

事務局

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。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お願いいたします。

北野会長

本日の委員の出席状況でございますが、委員5名中5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3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荒木委員と前島委員を指名させていただきますと思いますが、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、荒木委員と前島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2件となっております。

なお、審議の進め方についてですが、本2案件は、同一筆に計画されている新築2棟に対する同意案件となっております。このため、案件の説明及び意見などについては一括で行い、採決は案件ごとに行いたいと思いますので、ご協力の程お願いいたします。

それでは、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。

なお、本日の案件2件につきましては、同一筆への建築計画となっておりますので、2件合わせて説明させていただきます。

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。

本日の案件は建築基準法第43条第2項第2号、建築物の敷地の接道の許可案件が2件でございます。案件番号1の申請地は八千代市勝田台北3丁目2121-2-1の一部（南西側）となっております。建築物の用途は、一戸建ての住宅です。案件番号2の申請地は案件番号1と同様の八千代市勝田台北3丁目2121-2-1の一部（北東側）となっております。建築物の用途も案件番号1と同様で、一戸建ての住宅となっております。

次のページ、2ページの様式3の「建築基準法第43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10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つて、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.(2).1)であります、「現に建築物が立ち並び通行の用に供されている幅員4m未満の通路で、その幅員が将来的に4m以上になることが確実と見込まれる通路に、有効に2m以上接続すること。1.8m以上の市

道及びそれに準ずる通路で、市が道路事業等により将来的に整備して行く方針のあるもの」に該当する案件であります。

次のページ、3ページと4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、5ページの様式4をご覧ください。

案件番号1の概要となります。申請地の用途地域は、第1種低層住居専用地域であり、敷地面積は130.77㎡、構造・規模は記載のとおりであります。

申請地についてご説明いたします。次のページ、6ページが都市計画図となります。

中央やや右側よりが申請地となっております。申請地の北東側、黒太枠の点線で囲まれた範囲には、平成13年3月から平成15年12月までの期間で約4.8haの土地区画整理事業が行われ、街並みが形成されております。

次のページ、7ページの案内図をお開きください。

案内図の右下に京成電鉄と東葉高速鉄道の勝田台駅があり、その北側約50mに京成線と並行するように、東西に国道296号線が通っております。申請地は、案内図の右上、赤で囲まれた部分で勝田台駅より約500m北側に位置しております。黄色の部分が建築基準法第43条第2項第2号の空地、緑色の部分が八千代市道勝田台北44号線で、建築基準法第42条第1項第1号に規定される道路であります。

次の8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43条第2項第2号に規定される空地、緑色が市道となります。また、着色しておりませんが、当該空地と市道の境目付近に2090番110の地番があり、その部分から北西に向けて建築基準法第42条第1項第3号の既存道路となっております。

次の9ページ、現況図をご覧ください。合わせて、本日お配りしました参考資料をご覧ください。

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43条第2項第2号に規定される空地となります。空地部分は八千代市が管理する赤道で、既に境界査定済みであります。一部、当該空地の入り口部分になります市道との接続部分から約8mの範囲が未査定となっておりますが、参考資料の写真番号①と②からも確認できますが、幅員4mの市道と有効に接続されており、現況においても4mの幅員は確保されております。なお、市道につきましては、昭和35年頃から宅地造成され昭和38年頃から住宅が貼り付き、昭和60年頃には現在の住宅地が形成され、昭和62年の認定により市道となったものであります。また、空地が接する北東側については、土地区画整理事業により築造され、市が所有・管理しております法定外公共物で階段形状の幅員3mで、先の市道村上176号線に接続されております。当該空地については、既に隣接地権者の後退により空地が確保されている部分がありますが、中心線からの寸法を四角で囲んである箇所5カ所ほど、2mに満たない部分があります。市道から入り、奥4カ所、奥から1.682m、1.991m、1.789m、

1. 978mについては、この空地のみに接している敷地のため、今後の建築計画時において空地が確保されることが確実であります。市道の入り口に一番近い1ヵ所の1.958mの部分については、対象敷地は他の建築基準法の道路に接している状況となっております。当該赤道については、4mに満たない部分を積極的に市が用地買収を行い、道路整備をしていく場所ではありませんが、セットバック及び市への寄附をしていただき、市所有の範囲で4mが確保されれば土木部署でU字溝及びアスファルト舗装の上、管理していくことを市内部での方針としてあります。また、関係地権者へは、直接職員により説明を行うとともに、今後の建築計画の際における協力依頼の文書を送付しております。なお、本申請地においては、終端部となるため中心線からのセットバックとあわせて転回広場の確保を行う計画となっております。分筆及び市への寄附については土木部署と協議済みであり、建築計画完了後に寄附がされることとなっております。

次に10ページの求積図をご覧ください。赤色で囲まれた部分が申請地であり、黄色で囲まれた部分が建築基準法第43条第2項第2号の空地となっております。セットバック部分及び転回広場となる37.97㎡が市へ寄附される予定となっております。

次に11ページの配置図をご覧ください。

本計画において、土木部署との協議により、空地内における雨水排水設備を整備することとなっております。また、上下水道部局との協議により、汚水本管及び給水管の整備も合わせて行うこととなっております。

次の12ページが平面図、13ページが立面図となっております。

次のページ14ページが写真方向図、15ページが現況写真となっております。申請地を赤色、空地部分を黄色で示しております。

続きまして、案件番号2についてご説明いたします。

16ページの様式4をご覧ください。案件番号2の概要となります。申請地の用途地域は、第1種低層住居専用地域であり、敷地面積は152.54㎡、構造・規模は記載のとおりであります。

申請地についてご説明いたします。

次のページ、17ページが都市計画図、18ページが案内図、19ページが公図の写し、20ページが現況図、21ページが求積図となっております。赤色で申請敷地を示しておりますが、案件番号1と同様の資料となっておりますので、説明は省略させていただきます。

次のページ、22ページが配置図となります。

本案件において、案件番号1と同様に、関係部局との協議により空地内に雨水排水設備及び汚水本管等の整備を行うこととしております。

次の23ページが平面図、24ページが立面図となっております。

次のページ25ページが写真方向図、26ページが現況写真となっております。申請地

を赤色，空地を黄色で示しております。

以上，同一筆への2案件は，当該空地が赤道で所有者が八千代市であり，空地の現況幅員は2.731mから4.0mで市道勝田台北44号線の認定幅員4.0m部分に接続されており，本計画地においては空地の中心から2mのセットバック及び，終端部であるため転回広場を設け，市へ寄附する旨，協議がされていること，当該空地は，北東側は階段形状で市が所有・管理する法定外公共物に接続しており，先が市道村上176号線に幅員3mで接続されていること，建築基準法の防火規定に適合した建築計画であること，当該敷地の雨水，汚水を有効に敷地外に排出していること，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.(2).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きまして何かご意見，ご質問がございましたらお願いいたします。なお，発言に当たりましては，資料のページまた案件番号を示すなどにより，どちらの案件に対するご意見，ご質問か判別できるようにご協力お願いいたします。

荒木委員

今回，転回広場が入っているということで，これを含めて市に寄附されるということですので，道路の管理については指導されていると思いますが，この転回広場の設計の基準がどこからきているのか，というのがまず1点。あと，先ほどの説明の中で道路排水については，側溝を整備して，排水をするというお話がありましたが，こちらの流末はどのようになるのか，以上2点について伺いたいと思います。

事務局

市道を管理する道路管理部署と申請者で協議した結果，転回広場については，終端部の手前に直径5mの円が入るスペースということで，設計されています。また，雨水排水の流末につきましては，空地の北側，終端部にある階段の手前に，既設の集水桝が，階段の下りた先には，既存の雨水管が埋設されておりますので，そちらの方に接続をするという形となっております。

荒木委員

今の説明ですと，転回広場については回転の幅として5mは確保すると，これは国土交通省か何かの基準でしょうか。

事務局

道路管理部署では、道路法に基づいた道路築造や市が定める幅員、転回広場、隅切り関係を充足しているものを市道の認定にかけると、それで、今回のこの道路は直ちに市道の認定にかけるわけではありませんが、将来、市道の認定をかける際に、支障がないような形ということで、その基準に合った整備を先行して行うということになっております。

荒木委員

道路排水の流末については、9ページの図面を見ますと、道路の終端、階段の前に既存の集水枥が記載されていますが、ここに繋ぐということによろしいですか。

事務局

その通りです。

荒木委員

それと、図面では側溝の蓋が記載されていますが、これはよく見かけることですが、側溝の上を車が通ると蓋が破損することがありまして、側溝の蓋も色々種類があるかと思いますが、道幅の狭い道路だと側溝の蓋が壊れていて、歩行者が側溝の上を歩くことができないということもあるのですが、その辺の配慮はどのようになっているのでしょうか。

事務局

側溝の整備を含め道路整備につきましては、市が道路の寄附を受けた時に、管理に支障がない構造で整備するというので、道路管理部署と申請者間で協議が整っている旨を、申請者から確認しております。

佐久間委員

直接道路の問題とは関係がないかもしれませんが、この建物、1号棟と2号棟となっていますけども、こういった方がお住まいになるのでしょうか。

事務局

今回の申請については、分譲住宅ということで、建売となっております。このため、現時点で住宅の購入契約はされていないので、こういった方が居住するかはわかりませんが、おそらく一般の世帯の方が居住用として購入されるものかと思います。

下川委員

今回の道路は、将来、市への帰属が計画的に行われていく位置付けのある道路と承ったのですが、この転回広場、こちらはおそらく、道路の位置指定の終端の5m基準だと思います。それで、この転回広場とセットバック部分の、市への帰属はどのように担保が取られているのでしょうか。それと合わせて、図面上、線が引かれているこの空地の現状はどういった状況となっているのか、また、既に拡幅されている部分もあるみたいですので、市への帰属状況についても伺えればと思います。

事務局

セットバック部分と、転回広場の市への帰属に関しては、事前に道路管理部署と申請者で協議がされておりまして、本計画の完了に当たり、宅地の分筆が必要となることから、宅地の分筆に合わせて、セットバック部分と転回広場の分筆及び帰属をするということで、協議が整っている旨を申請者に確認しております。また、対象となっている空地の帰属状況についてですが、8ページの公図をご覧ください。対象空地の入口から2件目、地番を申し上げますと2090-112の隣にある2090-127、こちらについては、既に市に帰属されております。他の部分につきましては、法第43条のただし書きの許可の段階で指導をしており、既に後退はしているのですが、分筆はしていない状況となっております。このため、今後、建築計画ができた際に、分筆を行い、その後、寄附を受けるということで指導をしていきます。

下川委員

今回のセットバック部分と転回広場の整備については、宅地の造成と並行して行われ、同時に完了するというところでよろしいでしょうか。

事務局

はい。

下川委員

既存道路の拡幅部分については、買収ではなく、あくまで寄附ということですね。

事務局

はい。

北野会長

ありがとうございます。

その他、ご意見、ご質問はございますか。

一同 発言なし

北野会長

それでは、私から質問をさせていただきます。先ほどの下川委員の発言内容に少し関連しますが、今回造る転回広場が個人の使用になっている実例をよく街で見かけるところですが、事業者の方に対して、転回広場は市が管理する道路ということで、きちんと指導をされている、宅地の造成と道路の整備が完了したら、市に帰属することになるということを指導されているということによろしいでしょうか。

事務局

こちらの地域については、時代的な背景もございまして、平成11年に建築基準法が改正され、許可制度に移行した時に出てきた話でして、先ほどの説明でも申し上げましたが、もともとここは赤道でした。当時、建築主事の権限の中で建築許可を出し、家が立ち並んでいったということで、その際、交通上、防火上、衛生上の担保をどのようにとっていくのかということで、地権者との話が20年近く停滞していたという実情があります。それで今回、この2121-2-1の地権者が、自分の土地を削って、空地に提供してもいいよと、いうことで提案がありましたので停滞していた話が進んだというのが実情です。市としましても、勝田台駅から近いという立地の土地を宅地として生かせず市街地の中に残るというのが、まちづくりの観点から好ましくないということで、今回、事業者の負担でそれをやるということで、市街地の整備という視点から見ると、許可をしていきたいという考えがありました。ですので、今回の空地の帰属の担保、それと、この通りの4mの確保については、市の責務であると考えており、今回は空地の帰属について道路管理部署と調整がついていること、それを条件にこの通りの建築許可をだすという認識でございます。今後もこちらの部分については、空地を確保していきたいと考えております。

北野会長

ありがとうございます。

その他、ご意見、ご質問等ございますのでしょうか。

よろしいでしょうか。

一同 発言なし

事務局

それでは、他に意見がないようであれば、採決に移らせていただきたいと思います。

2件ございますので、はじめに案件番号1についてですが、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、案件番号1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。

続いて、案件番号2についてですけれども、こちらも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、案件番号2の「建築基準法第43条第2項第2号の許可に係る同意」についても、同意することといたします。

以上で本日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3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。

予定では4月21日となっておりますが、案件がないことから流会となります。

4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5月19日の水曜日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4月28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。