

令和3年度第1回八千代市建築審査会議事録

- 1 会 議 名 令和3年度第1回八千代市建築審査会
- 2 開催日時・場所 令和3年5月19日(水)
14時00分から14時56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 8名
若林都市整備部次長(建築指導課長事務扱い)
建築指導課: 福本主幹, 戸田副主幹, 長谷川主査,
渡邊主査補, 杉本主査補, 葛城主事,
大日方技師
- 5 公開又は非公開の別公開 公開
- 6 傍聴人定員及び傍聴人数 定員2名 傍聴人数 0名
- 7 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。都市整備部次長の若林です。なお、若林次長につきましては、建築指導課長事務扱いとなっております。

(若林都市整備部次長挨拶)

続きまして、建築指導課主幹として建築行政に係る事務を所掌します、福本です。

(福本建築指導課主幹挨拶)

案件を担当いたします建築指導課建築審査班長谷川主査です。同じく、渡邊主査補です。同じく、大日方技師です。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。お手元に配付しております、こちらの会議次第1枚と令和3年度第1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24ページまでとなっております。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

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3年度第1回八千代市建築審査会を開会いたします。

はじめに、本日の議事録署名人の指名でございますが、私から指名させていただきますと思いますが、よろしいでしょうか。

一同 異議なし

北野会長

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、隣接する土地における新築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、もともと一つの敷地として使用した敷地を二つに分けての計画であり、後ほどご説明します空地も共通しているため、2件合わせて説明させていただきます。1ページの建築審査会案件一覧をご覧ください。

案件番号1及び2の建築主はタクトホーム株式会社、敷地の地名・地番は八千代市大和田新田八幡後1077番27の一部と大和田新田八幡後1077番28の一部、建築物の用途は一戸建ての住宅であり、建築基準法第43条第2項第2号、建築物の敷地の接道許可に関する案件です。次のページ、2ページの様式3「案件一覧」をお開きください。こちらには当該許可の許可基準を示しており、赤く囲まれた部分が本件に該当する許可基準です。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、本市の許可基準である、「現に建築物が立ち並び通行の用に供されている幅員4m未満の通路に有効に2m以上接続すること。そして、当該通路が幅員1.8m以上の市道及びそれに準ずる通路以外の通路で、その境界が明確であり、当該通路部分が、将来的に拡幅されることが確実な通路。」であり、許可基準における区分は、3.(2).2)に該当する案件です。次のページ、3ページ、4ページが2件の付議書です。次のページ、5ページの様式4をご覧ください。様式4

には案件番号1の概要が記載されています。申請地の敷地面積は148.7㎡、構造・規模は記載のとおりです。申請地の用途地域は第1種住居地域です。次のページ、6ページが都市計画図です。図面の上方向が北です。用途地域が色別されており、オレンジ色で示されている地域が商業地域で、その中央が東葉高速鉄道八千代緑が丘駅です。申請地は八千代緑が丘駅から南西へ1.1km、図面でいうと左下の黄色く塗られた地域の中の赤い部分が申請地です。申請地から約50m西側が船橋市との行政境であり、黒の2点鎖線で表示されています。同じ黄色で見つらいですが、申請地に接している黄色い線が法第43条第2項第2号の空地、その空地が接続している茶色の部分が幅員4m未満の私道で、法第42条第2項に規定される道路であります。次のページ、7ページの案内図をご覧ください。図面上の申請地①が案件番号1の申請地です。申請地②は案件番号2の申請地です。黄色の部分が法第43条第2項第2号の空地、その空地が接続している茶色の部分が第2項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。申請地①、申請地②が赤で囲まれた部分です。黄色が法第43条第2項第2号に規定される空地、茶色の2項道路に接続しています。当該空地は複数、分筆されており、空地に接している土地所有者13名が、それぞれ所有しています。申請地側に黄色の点線が示されています。これは当該空地が将来建築基準法上の道路となるように、あらかじめ転回広場となる大きさの空地を設けた計画としているためです。次の9ページ、現況図をご覧ください。申請地①、申請地②が赤で囲まれた部分です。両敷地はもともと2筆を1敷地として一戸建ての住宅が建てられており、本申請者であるタクトホームへ売却されました。黄色が法第43条第2項第2号に規定される空地です。申請地前の空地の幅は緑の矢印3.001mから一番右の青の矢印3.473mです。現況は申請地の空地の反対側の敷地が後退しているため、その幅が青の矢印3.505m、3.345mと表示しています。延長は約48mあります。給水管、下水本管が敷設されており、雨水側溝はありません。当該空地にのみ接して建築されている敷地には、一戸建ての住宅が建築されており、記録の残っているものでは昭和50年から62年までの間に建築され、本許可制度以前の建築主事による裁量で処分されたものと推定されます。当該空地におきましては、令和3年2月に所有者兼利用者でもある13名にて協定を締結しております。本協定内容は、本協定道路を適正に維持管理すること、建築行為時に当該空地の幅員を4m以上確保して、交通障害となるものを築造しないこと、今後は当該空地を道路となるように努力すること、建築に際して建築基準法の道路に準じて容積率及び道路斜線制限に適合するようにすること、建築物の用途は専用住宅とすること、所有権を移す場合にはこの協定書を継承すること、となっております。また、本協定を締結する際に位置指定道路となる図面を盛り込んで協定を結んでおり、協定者は将来、転回広場や幅員4mを確保するために敷地を後退させることを了承しております。次に10ページの配置図をご覧ください。申請地①赤で囲まれた部分です。黄色が空

地です。黄色の点線が先ほどご説明した転回広場にあたる箇所です。案件番号2の敷地とあわせて転回広場を設け、空地の側溝に浸透柵を設置する計画としています。宅内の雨水排水は浸透柵を設置して、宅内処理する計画となっております。次の11ページが平面図、12ページが立面図、13ページが写真方向図、14ページが現況写真です。案件番号1の説明は以上です。

続きまして、案件番号2についてご説明します。15ページの様式4をご覧ください。案件番号2の申請地の地名・地番は大和田新田八幡後1077番28の一部です。敷地面積は135.26㎡、構造・規模は記載のとおりです。次のページから案件番号1と同様の資料となります。16ページが都市計画図、17ページが案内図、18ページが公図の写し、19ページが現況図です。説明内容が案件番号1と共通するので割愛させていただきます。次のページ、20ページが配置図となります。案件番号1と同様に、宅内の雨水排水は浸透柵を設置して、宅内処理する計画となっております。次の21ページが平面図、22ページが立面図、23ページが写真方向図、24ページが現況写真です。案件の説明は以上です。

ご説明した2件につきましては、当該空地が将来的に拡幅され、建築基準法上の道路となることが確実と判断されること、建築基準法の防火規定に適合した建築計画であること、敷地及び空地の雨水が適切に処理され、汚水は有効に排出していることから、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.(2).2)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。

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、ご質問などございましたら、お願いいたします。なお、発言にあたりましては、資料のページまたは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、ご質問であるのか判別できるよう、ご協力の程お願いいたします。

前島委員

資料の9ページ、道路幅の確認をさせていただきたいのですが、申請地の向かい側の住宅も後退されているみたいですが、互いの後退距離を含めた長さはどうなっていますか。

事務局

資料の9ページでは、青い矢印が現況の幅員を、黄色で囲われた部分が協定書上の空地を示しており、緑の矢印が協定書上の空地の幅員となりますが、こちらが

3.001mですので、こちらの中心から2mずつ後退していただくこととなります。今回の申請地側は空地部分から50cm後退し、さらに転回部分として2m後退することとなります。ですので、空地の部分から転回広場の部分までは2.5m後退することとなります。また、申請地から反対側のところについては、34.4cmから50.4cm後退しております。

前島委員

互いの後退距離を合わせて幅員4mは確保されているということによろしいですか。

事務局

はい。

前島委員

併せて2点ほど確認したいのですが、側溝はないということによろしいですか。

事務局

現況、雨水側溝はありません。

前島委員

資料10ページの転回広場に記載されている側溝は誤記ということでしょうか。

事務局

現況では雨水側溝はありませんが、先ほどの協定書の内容の説明において、将来的に位置指定道路にするということを説明させていただきました。位置指定道路の排水基準として、雨水を適切に処理するという基準がございます。今回、協定者間において、位置指定道路を将来確保するとしたことから、後退した部分に雨水側溝を敷設するとともに、側溝に集まった雨水を処理できるよう浸透柵を空地部分に設けるということで、申請者と協議しております。

前島委員

将来的には使う可能性があるということですか。

事務局

はい。

前島委員

最後に1点、資料6ページですが、広範に見ますと2項道路の更に奥という位置のようですが、この辺りの道路計画について、将来的な方針があればお聞かせください。

事務局

道路計画についてですが、まず、赤の線が都市計画道路を示しており、今回の空地が接続する茶色の部分については私道となっております。こちらについては、個人で所有している道路になりますが、都市計画図で黄色に塗られている部分、部分的に独立しているように見えると思いますが、ここに関しては、市道は少なく、ほとんどが私道となっております。このため、私道の所有者が道幅を4mに拡幅し、市に寄附するといったことがあれば市道の認定にかけるとは考えられますが、計画として、将来的に市で道路を拡幅し、市道の認定をかけていくといったものは現状ではありません。

下川委員

図面の表記の仕方ですけど、9ページの資料では、黄色部分が3.5、青の矢印部分が3.6だとか表記されていますけれども、実際の黄色部分の幅員が3.001で、これが最小部分の幅員だと思いますが、その中心を起点に互いにセットバックするのですよね。そうであれば、どこかで中心線と2mセットバックした線を引かないとちょっとわかりにくいです。それと、3.001の中心線から2mセットバックした部分が、赤枠部分と黄色点線の転回広場部分に当たるといった表記でないと理解できないです。配付された資料の図面にはそういった表記が見当たらないので、そのように表記すればよりわかりやすくなるのではないかと思います、それがまず1点目。それともう1点、協定道路の中間点の空地は、多分位置指定道路の転回広場の基準だと思いますが、協定道路の協定書の中に転回広場部分の地番はどのように記載されていますか。分筆はしてないですよね。例えば、1077番の27の一部という記載なのか、また、将来分筆して、その部分が協定道路の中に位置付けられるのか、それが2点目。それと転回広場部分の道路整備は、いつまでに整備されるのでしょうか。建築行為によって最終的に整備されていくのか、これが3点目。最後に4点目、位置指定道路の基準として、終端の転回広場が必要になるのかどうか、この4点についてお願いします。

事務局

まず、1点目の図面の表記につきましては、次回よりご指摘のように対応したいと思います。2点目の空地の部分についてですが、申請地①・②の転回広場は、今回の協定書上の空地には入っておりません。ただ、先ほど申し上げた協定書の中の位置指

定道路の図面では、転回広場を設けた形としておりますので、今回の申請地①・②の建築行為に合わせて転回広場を整備します。前面の空地についても転回広場を設けた形で整備していただくこととなります。3点目の終端部の転回広場をどうするのかという質問についてですが、位置指定道路の基準としまして、35m以上のものについては、終端部と中央部には35mごとにそれぞれ転回広場が必要となりますので、今回の空地については、終端部と中央部に1か所ずつ転回広場が必要となります。

下川委員

再確認ですが、終端の転回広場は今回の資料には表記していないということですね。途中の転回広場だけを表記しているということでしょうか。

事務局

はい。

下川委員

わかりました。それと、途中の転回広場についてですが、今回の協定道路に含まないとなると、転回広場部分は敷地面積に含まれるのでしょうか。敷地に含まれないとなると道路に接しないことになるのですけれども、どのようなになっていますか。

事務局

申請上は敷地に入りますけれども、実質的には後退していただいて空地として、利用するということとなります。

下川委員

敷地面積に入るけれども道路の形態だけは造っておくと、ということは、自分の敷地内に転回広場、通路部分をあらかじめ造っておくと、そういう計画になるのでしょうか。

事務局

はい。

北野会長

それはちょっといかななものかと思いますが。事務局、今の回答で正しいですか。

事務局

失礼しました。訂正いたします。申請敷地には入らないです。

下川委員

入らない。転回広場を協定道路に含めないとなると、敷地が道路に接していないことになりませんか。

北野会長

今の下川委員の発言どおりだと思うのですが、協定道路に入らない私有地だとすると、敷地としては空地に接していないということになりませんか。私の認識では協定道路だと思っていたのですが。転回広場の土地が申請地の敷地に入らないとなると、敷地が道路に接続していないことになりませんか。

事務局

点線の黄色部分については、協定道路には入っていないんですけれども、協定書の中に位置指定道路を落としこんだ図面があり、ここに中間退避所と奥の転回広場の記載があります。中間の転回広場がこういった形だから、若干違和感があるかと思いますが、どちらかといいますと、今回の協定で結んだところは、空地として担保されていて、更に協定書の本文で、将来道路にするように努力していくとしたなかで、今後、建築許可を得たところに関しては、随時中心から2m後退したところで敷地設定をすることになりますが、その転回広場の形ということになります。このため、今までとは異なりますが、協定を結んだところイコール法第43条第2項第2号の空地というよりは、協定の内容に含めています、将来道路にするように努力する、としたなかで努力した部分という位置付けとして、こちらも含めて空地として捉えていただければと思います。

北野会長

それは私も認識しているのですが、それがどこで担保されているのかという表記が資料にはないんですよ。将来的に、このセットバックした部分が、道路として担保されるよ、ということが資料からだ確認が取れないということになりませんか。誰もそれを承認しているという資料がないんですよ。要は、法第43条第2項第2号の許可基準にある、将来確実にというところの担保をどのようにとっているのかということだと思うんですよ。この協定書の中に、セットバックした部分も将来道路にしますよということが書いてあればいいのかなと私は思っているのですが、単純に協定道路ではないと言われてしまうと、道路に接続しない敷地ができてしまうという認識なんですよ。

(資料配付)

事務局

今、協定書の写しをお配りいたしまして、1枚目が協定書と空地部分の所有者とそ

の空地に接している土地の所有者全員で協定を結んでいる内容となります。2枚目が現況の道路部分の図面です。3枚目が将来位置指定道路になる図面となります。将来的には先ほどご説明したように、中間部分と終端部に転回広場を設ける形で、協定を締結しておりまして、今回の申請地となっている1077番の27と1077番の28の中間部分で転回広場を設けるという内容となっておりますので、転回広場の担保としては、本協定をもって確実と判断しているところです。

北野会長

ありがとうございます。今のご説明でいかがでしょうか。

下川委員

この協定書の道路の地番に、今回の1077番の27と1077番の28は入っていますか。

事務局

1077番の27と1077番の28は道路の部分には入っていないです。

北野会長

1077番の27と1077番の28が入っていないということになると、ここが売買された時に、協定道路に含まれるよという担保が必要だと思うんですよ。この協定書は、現状のお持ちの方々の協定書になるんですよね。そうすると、下川委員がおっしゃったように、1077番の27と1077番の28が入っていないと、転回広場を含めセットバック部分が担保されていることには、この協定書からは読み取れないというのが、ここにいる委員の認識かと思います。

下川委員

協定書にあるA3の2枚目の図が、将来の位置指定道路になり得る図面なんですよ。これは道路が将来こうなりますという図により、協定道路の今後について皆さんがそう認識しているわけで、そのような形態のところの道路に敷地が接するというのであれば、先ほどの会長の話のように、1077番の27と1077番の28が協定道路の地番に入っていなければ、担保がどのように取られているのか、ちょっと疑問です。図面だけでいいのかどうか。協定道路として、この転回広場は、実際には含まれていないんですよね。

佐久間委員

協定書の書き方の問題で、拡張計画図を別紙2とすると、別紙2のとおり合意する

とか、そういったことをどこかに入れて、1077番の27の一部と1077番の28の一部も協定道路として認めていますよということにしないと、この27と28を買った人が使わせないとなったときに、問題がおきるということだと思えますよ。別紙2のとおり合意するという一文をどこかに加えればいいだと思いますよ。そうすると、別紙1が現状の確認だと思えます。それで、今後、家を建てるということだけれども、ここは使わせてもらいますよという意味でしたら、別紙2で合意するというを書けばいいと思えますよね。

北野会長

佐久間委員のご発言どおりだと思いますが。

下川委員

先ほどの1077番の27と1077番の28の敷地は、実際は転回広場まで含めるのでしょうか。

事務局

敷地には入りません。

下川委員

敷地には入れないんですね。

北野会長

いや、敷地に入れなくなると、これを売買するときその所有権はどこにいつてしまうんですか。確認申請では、敷地に入れるのかなと私は思うのですが。事務局どうですか。

事務局

売買としては、敷地と転回広場部分を合わせた形でそれぞれ行われます。確認申請上は赤枠の敷地の面積で申請するということになります。

下川委員

そうなると買われた方は、当然、買った面積が実際の確認申請の配置図と違うから、面積が減ってしまいますよね。だから、後で、いずれはこの土地がなくなる、なくなるとも所有権があったとしても、いわゆる有効な土地としては使えないとの認識がないと、色々と齟齬が出てきてしまうと思えますよ。

北野会長

そういった意味では、先程、佐久間委員がおっしゃられたように、2枚目の資料のとおり合意するとなっていることが、協定書に記載してあれば、全ての方が合意していると判断できると思いますが、その辺りは事務局いかがでしょうか。

事務局

ご指摘のとおりですね。協定書についてはその一文を付け加えることで検討いたします。それで、これには経緯がありまして、我々としましては、この1077番の27、1077番の28の宅地が後退するという事よりも、実際に、この奥の転回広場を造った時に、この奥の地権者は本当にこういうふうに敷地が後退することに同意しているのかというところを非常に重く考えておりまして。ここについては、職員が図面を基に現地で敷地が後退することになるお宅の地権者に会い、敷地が図面のとおり後退した場合、今の規模の建物が建てられなくなる可能性があること、また、拡幅予定の転回広場部分に関して建物が突出する場合には、将来的には建物の一部を撤去する必要があること、道路斜線制限に抵触する場合には建物の改修が必要になることを認識した上で協定を締結しているのか地権者に確認しており、皆さん納得している状況でした。委員ご指摘のとおり書面上に不備はありますが、実際のところは、職員が地権者に直接会い、将来の道路計画について了解していることを確認しております。ですので、書面上不備がある部分については、ご指摘いただいたような形で明文化して、その担保はとっていきたいと考えております。

下川委員

そうであれば、こちらの2枚目の資料は、行政側が将来の位置指定道路の図面を持っているというスタンスなんですね。これの資料をもって全員が同意しているということではないんですよ。終端部の転回広場まで同意を得るのは無理だと思いますので、せめて、今回の途中の転回広場だけであれば当事者がタクトホームだけなんですから、そこだけきちんと整理しておけばいい気がするんですけども、どうなんでしょうか。

事務局

奥の転回広場部分につきましては今ご説明しましたとおり、我々としては、地権者は納得していると認識していますので、この形のもので一文を加えた協定書を交わしていただくことで対応したいと思います。現に、申請者のタクトホームも許可申請書では、1077番の27の一部、1077番の28の一部ということで記載しておりますので、資料における黄色部分については空地、道路のことということで整理したいと考えております。

北野会長

ありがとうございます。今のようなご説明でよろしいですか、他にご意見、ご質問があればお願いします。

荒木委員

今の転回広場の位置付けはわかりました。それで、この転回広場ですが、舗装などの整備はどのようになりますか。それと、資料の14ページにある写真を見ますと、電柱があるみたいで、これは通行等の支障になると思うのですが、どのように対応する予定でしょうか。

事務局

電柱については、今回の建築工事に併せて移設するというのを、道路の舗装については、今回の申請に係る前面部分についてはアスファルト舗装を行うということで、申請者に確認しております。今後につきましては、それぞれの空地の前面の方が建築工事をされる際、併せて道路の舗装も行っていただくこととなりますので、最終的には全体的に舗装されることとなります。

荒木委員

資料の14ページの写真を見ますと、今回の申請地の反対側の敷地では、セットバックされた部分が舗装されずにそのままになっているようですので、これをしっかりやっていただくということをお願いします。

佐久間委員

お願いになりますが、資料で写真をつけていただく際には、撮影日の記載をお願いします。

事務局

次回よりそのように対応いたします。

北野会長

その他ご質問等ございますでしょうか。

他に意見がなければ採決に移らせていただきます。はじめに案件1についてですが、同意としてよろしいでしょうか。

これまでの経緯も含めての内容での同意ということでも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。

それでは、案件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。

次に、案件2についてですが、こちらも同じく同意として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。

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

以上で本日予定され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3年度第1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、次回の建築審査会についてご報告いたします。

6月16日の建築審査会については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、7月21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、6月30日（水）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。

また、本日ご指摘いただいた内容については事務局で検討し、その結果については、委員にメール等での報告、若しくは次回の建築審査会で経過を報告という形をとらせていただきたいと思います。

報告事項は以上となります。

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。