

令和3年度第3回八千代市建築審査会議事録

- 1 会 議 名 令和3年度第3回八千代市建築審査会
- 2 開催日時・場所 令和4年1月19日(水)
14時00分から14時28分まで
八千代市役所旧館4階第1委員会室
- 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 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 7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,
黒沢主査補, 杉本主査補, 葛城主事
- 5 公開又は非公開の別 公開
- 6 傍聴人定員及び傍聴人数 定員2名 傍聴人数2名
- 7 審 議 結 果 同意(1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が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。

会議に入ります前に、傍聴される方をお願いいたします。会議の傍聴にあたりましては、傍聴証の裏面に記載された事項を守り静粛に傍聴してくださるようお願い申し上げます。

続きまして事務局の紹介をさせていただきます。都市整備部次長の若林です。建築指導課主幹の福本です。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、黒沢主査補です。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。

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。資料につきましては、事前にお送りしております。会議次第1枚と、令和3年度第3回八千代市建築審査会案件資料一式、資料ページについては1ページから13ページまでとなっております。お配りしている資料は以上でございます。不足しているものなど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。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、よろしくお願いたします。

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、全委員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いまより、令和3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ますしたいと思います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、荒木委員と前島委員を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

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号の許可に関わる同意が1件となっております。それでは、案件の内容につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

事務局

それでは私から、本日ご審議いただく案件についてご説明いたします。お手元にある案件資料をご覧ください。本案件は建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可案件となっております。ページをめくっていただき、様式1をご覧ください。こちらには建築主氏名及び敷地の地名・地番等を記載しております。本案件の建築主は株式会社アイ・ユニットコーポレーション代表取締役石橋直和、敷地の地名・地番は大和田新田字八幡後1079番46です。なお、現在、敷地の所有者は建築主とは別の個人となっており、同個人と建築主において、本許可取得を条件とした売買契約を交わしております。このため、本許可取得後、所有者変更の登記手続きが行われる流れとなっております。ページをめくっていただき、2ページ、様式3をご覧ください。こちらには、本案件に適用する許可基準を示しております。本案件に適用される許可基準は三つあり、現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路に、敷地が有効に2m以上接していること、こちらが一つ目。次に、二つ目として、通路の境界が明確であること。三つ目として、当該通路部分が将来的にも確保されることが確実であること。以上の三つが許可基準となります。許可基準における区分は、3.(1).2)となります。ページをめくっていただき、3ページをご覧ください。こちらは付議書となります。ページをめくっていただき、4ページ、様式4をご覧ください。こちらには予定されている建築物の敷地面積及び構造・規模等を記載しております。敷地面積は90.83㎡、構造は木造2階建てで、建築面積は50.92㎡、延床面積は99.91㎡の戸建住宅が計画されています。用途地域は第一種住居地域とな

ります。ページをめくっていただき、5ページ、都市計画図をご覧ください。赤枠で囲われたところが申請地となります。当該申請地は八千代緑が丘駅から南西に徒歩約15分、船橋市との市境のところにあり、申請地の東側には県道船橋印西線、南側には国道296号がはしっているという立地となっております。ページをめくっていただき、6ページ、案内図をご覧ください。こちらは、先ほどの都市計画図を拡大したものになります。左上の赤枠で囲われたところが申請地、申請地に接続する黄色の線が本案件の対象となる空地、空地に接続する茶色の線が建築基準法第42条第1項3号の既存道路となります。当該既存道路に複数接続しているピンク色の線は位置指定道路を示しております。本案件の申請地の周辺は低層住宅が建ち並ぶ閑静な住宅街となっております。ページをめくっていただき、7ページ、公図の写しをご覧ください。赤枠で囲われた部分が申請地、黄色で色塗りされている部分4筆が空地となります。この空地につきましては、申請敷地の所有者を除いた、空地に接する敷地の所有者がそれぞれ所有しております。ページをめくっていただき、8ページ、空地現況図をご覧ください。茶色で色塗りしてある接続道路である既存道路から幅員4mの黄色で色塗りされた空地の先に赤枠で囲われた申請地があるのがわかるかと思えます。今回、空地部分の隅切り部分が位置指定道路の基準に適合しない寸法、斜めの部分が1mしかないものとなっております。なお、空地部分は、現状、砂利敷きとなっております。ページをめくっていただき、9ページ、配置図をご覧ください。赤枠内に今回予定している建築物の配置を記載しております。ペントハウス付き2階建て木造住宅を計画しております。下水道については、本管がすぐ近くまで引かれていますのでそちらに接続します。空地部分に雨水排水設備がないため、雨水については敷地内で処理する計画です。また、接続道路にも雨水排水設備は設けられておりません。なお、許可要件とは直接関係はありませんが、砂利敷きである空地部分は、住宅の竣工までにアスファルト舗装をする計画となっております。ページをめくっていただき、10ページ、平面図をご覧ください。防犯上の観点から記載できない情報は除いているため、少しわかりにくいかと思いますが、空地部分を道路とみなした場合において、採光上問題がないことを確認しております。ページをめくっていただき、11ページ、立面図をご覧ください。こちらも同様に、空地部分を道路とみなした場合において、道路斜線制限上支障がないことを確認しております。ページをめくっていただき、12ページ、13ページを合わせてご覧ください。12ページには、現況写真を撮影した場所と方向を、①から⑤までで示した図を、13ページには、撮影した写真①から⑤までを掲載しております。なお、13ページの写真では、申請地部分を赤枠で、空地部分を黄色の枠で示しております。写真からわかりますように、空地部分は現状すべて砂利敷きとなっております。説明は以上となります。ご審議の程よろしく

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、何かご質問ご意見等ございましたらお願いいたします。

下川委員

空地部分が将来的に確保されることの担保についてですが、空地部分は協定道路だと思いますが、所有者や協定の内容はどのようになっていますか。また、内容が確認できる資料がありましたらお願いします。

事務局

協定書の写しがありますので配付させていただきます。

(資料配付)

事務局

只今配付しました資料ですが、一つは平成21年に締結した当初の協定書の写し、もう一つは、今回の建築許可申請にあたり新たに締結した、協定を一部変更する協定書の写しとなっております。協定の変更内容については、当初の協定締結時に本案件の敷地所有者が協定に参加していなかったため、新たに同所有者を協定に追加するものとなっております、協定の内容そのものには変更はありません。なお、協定の内容につきましては、1番目に、適切な維持管理を行うこと。2番目に、関係者は協議して法の道路になるよう努力していくこと。3番目に、建築物の敷地の環境を良くするために、建築基準法第52条の容積率の関係及び、第56条の道路斜線制限の規定を準用すること。4番目に、建築物の主要用途は住宅とすること。5番目に、所有権等の移転時には本協定を継承させること。以上が協定の内容となっております。

下川委員

申請地である大和田新田1079番46の所有者は、協定道路のどの部分を所有していますか。協定道路を使うということだけですか。

事務局

所有している部分はありません。申請地の所有者が協定道路を使うために、協定道路の所有者に対し、協定の変更を協議したということになります。

下川委員

この協定道路の土地所有者は、申請地の所有者以外の人であり、申請地の所有者は協定道路の土地を所有していないということですね。この申請地の所有者は、協定が結ばれた当時、平成21年の時点でこの土地を所有していたのですか。

事務局

平成21年の時点で既に所有していました。当時から今回の協定道路部分の土地を所有していませんが、おそらく、当時は具体的な建築計画はなかった、そういった事情かと思われます。

下川委員

今までは、使用する予定がないことからそのままにしていたと、それが今回、建築する予定が立ったから、協定に参加することになったという経緯でよろしいですか。

事務局

はい。

荒木委員

先ほどの説明で、汚水については下水管に接続すると、雨水については、排水設備がないため宅内に浸透させると、それで、この空地については舗装することでしたが、この宅内に道路から雨水が流れ込むということはないのでしょうか。

事務局

測量で計測はしていませんが、空地部分についてはフラットな状態ではありますが、委員がおっしゃるように、舗装による勾配の影響で宅内に雨水が流れ込むことになる可能性を否定しきれない部分があります。ですが、この場所については、周囲と比べると少し高い場所にあるため、接続する既存道路にもU字溝や雨水排水の本管はありませんが、雨水の流れについては、協定道路から既存道路に流れ、そこから南東に120m進んだところにある雨水排水の本管に流れるような形になるものと推測しております。また、ハザードマップ等で過去の冠水状況を確認しましたが、冠水したことはなかったもので、比較的安全な場所であるものと考えております。

なお、雨水排水の本管についてですが、6ページの案内図をご覧ください。ピンク色で位置指定道路を示しておりますが、協定道路と既存道路の接続場所か

ら数えて三本目の位置指定道路，この辺りに雨水排水の本管があります。

事務局

補足になりますが，まちづくりの観点から申し上げますと，先ほどの担当の説明にありますように，こちらの地区は，第一種住居地域として用途を指定しておりますが，雨水の排水については流末の整備が遅れている地域となっております。元々は既存道路ということで，私道路であることから排水設備がありませんでした。当時は周りが畑でしたのでそれでもよかったですのですが，年月の経過とともに位置指定道路が入り，住宅地に変化し，排水が追いつかなくなり，大雨が降ると水が溜まるという状況がありましたことから，市では先ほど説明しました場所まで排水の整備を進めてきたという経緯がございます。上下水道局でも，この地区については随時整備を進めていくと，また，位置指定道路についても，道路の中に貯留施設という形で，雨水を一時そこに溜めて，それから既存道路の排水設備に流すということで指導しております。今回の空地部分についても，位置指定道路になる際には，他の位置指定道路と同様に，雨水の処理についても一定の整備の基準を満たしていただくということで考えております。

北野会長

その他にご意見ご質問等ございますでしょうか。

他になれば，このあたりで採決に移らせていただきたいと思いますのですが，よろしいでしょうか。

一同 異議なし

北野会長

それでは，本案件について，同意とさせていただきます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，案件の建築基準法第43条第2項第2号の許可に関わる同意につきましては，同意することといたします。

以上で，本日本日予定されておりました議事はすべて終了いたしました。

本日は円滑な会議運営にご協力いただき，ありがとうございました。

以上をもちまして，令和3年度第3回八千代市建築審査会を閉会いたします。

この後の進行につきましては事務局にお返しします。

事務局

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。

2月16日に予定していた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。また、現時点で、具体的な手続きを進めている案件がございませんので、おそらく本日が今年度最後の建築審査会になるかと思われます。ただ、年度末まで多少時間がありますので、審査案件の提出があった場合には、当初の予定どおり3月16日水曜日の午後を開催日時とさせていただきたいと思えます。なお、会議開催の3週間前である、2月22日までに審査案件の提出がない場合は、改めて流会のご案内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すべて終了いたしました。

本日はお疲れ様でした。