

令和元年度第5回千葉県建築審査会議事録

1. 会議の日時及び場所

日時：令和2年1月20日（月）午後2時から午後3時まで

場所：千葉市中央区長洲1-8-1 ホテルプラザ菜の花4階「羽衣」

2. 出席した委員の氏名

上野武会長、鈴木進会長代理、石井慎一委員、宇於崎勝也委員、芦谷典子委員

3. 議事の案件名及び結果

(1) 同意案件

建築基準法第43条第2項第2号（建築物の敷地の接道）の規定による許可2件が同意された

案件番号	案件名	敷地の所在	建築物の用途	結果
1	建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の同意について	鎌ヶ谷市	一戸建ての住宅	同意
2	建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の同意について	鴨川市	一戸建ての住宅	同意

(2) 報告事項

建築基準法第43条に係る包括同意許可3件が報告された

報告番号	報告事項	敷地の所在	建築物の用途
1	建築基準法第43条に係る包括同意許可の報告について	館山市	共同住宅
2	建築基準法第43条に係る包括同意許可の報告について	鴨川市	共同住宅
3	建築基準法第43条に係る包括同意許可の報告について	東金市	倉庫業を営まない倉庫

4. 議事の経過（公開審議）

（1）議事 1 同意案件

○案件第 1 号

建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の規定による許可の同意について（鎌ヶ谷市）

事務局から案件の説明が行われ、以下の質疑応答の後、同意された。

- 委員・・・協定道路は一度締結してしまえば期限はないのか。
- 事務局・・・期限はない。
- 委員・・・配置図の建物 1 1 について、確認申請の情報がないが、現在建物は建っているか。
- 事務局・・・過去の審査会で同意を得た物件であるが、工事がなされておらず、建物はない。申請者に、今後、建築するかについて確認中である。
- 委員・・・協定道路の先端は高さが 3 m 程度の崖となっているとのことだが、人は通り抜けできるのか。
- 事務局・・・通り抜けはできない。
- 委員・・・敷地の前のセットバックについて、幅員が 4 m を超える部分も協定道路に含むのか。
- 委員・・・安全をみて後退しており、協定道路に含まれる。
- 委員・・・他になければ同意とする。

○案件第 2 号

建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の規定による許可の同意について（鴨川市）

事務局から案件の説明が行われ、以下の質疑応答の後、同意された。

- 委員・・・現有の道路はどうなっているのか。
- 事務局・・・配置図にある 2 m の幅員を有する道路を延長した形状である。
- 委員・・・申請空地の中に里道が含まれており、申請者は中心から 1350mm の範囲の土地は市に寄付し、残った 650mm の範囲は自分で舗装し敷地としては使用せず通路として使用するという事か。
- 事務局・・・その通りである。
- 委員・・・写真と様式の図の状況が異なっていて、写真は 2 m 幅員の現状であり、その中の線は書かれていないということか。
- 事務局・・・写真にある赤白のポールが里道の境界線となっている。

- 委員・・・現状のコンクリートブロック塀や建物で申請空地に入っているものについては壊すことになるのか。
- 委員・・・壊してセットバックする計画である。
- 委員・・・基準第1第7号に中心から2m後退するとあり、第2第7号で緩和している。今回の計画だと、中心から1.35mと2mの線が両方記載されているが、何に基づいているのか。
- 事務局・・・今回の計画は第1第7号の中心から2m後退するものであり、1.35mは市が整備する範囲である。
- 委員・・・整備とは。
- 事務局・・・舗装である。
- 委員・・・いずれ道として中心から2m確保することが前提となっているのか。
- 事務局・・・この道は中心から1.35m確保する路線となっているが、今回は申請者が中心線から2mとなるようさらに後退する計画である。それにより、外壁・軒裏は防火構造とし、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火設備を設置する建築物としてよいが、中心から1.35mとした場合、準耐火建築物または耐火建築物とする必要がある。
- 委員・・・容積率に関する規定はどうなっているのか。
- 事務局・・・前面道路の幅員による制限と都市計画で定める制限のうち、より厳しい数値となる。前面道路の幅員が2.7mの場合、0.6をかけた約160%の制限となる。幅員による制限を受けず、200%とする代わりに準耐火建築物または耐火建築物とすることとしている。
- 委員・・・第1の規定を適用しない場合、第2の規定に適合すれば中心から1.35mで良いのか。
- 委員・・・準耐火建築物または耐火建築物とした敷地の前面は2.7mとなり真っ直ぐな道路境界線とならないが良いのか。
- 委員・・・この地域では建物の老朽化が進んでおり、建替え等による耐震化や防火を進めるためにはこのような許可基準による取り扱いが必要なものと思われる。漁村区域の指定がなく、このような措置がないと古い建物がいつまでも残り、建て替えが一向に進まないこととなる。
- 委員・・・逃げるときには、幅員に違いのある道だと逃げにくい。そんなにたくさんの人が逃げるわけでないのであれば良いかもしれないが。
- 委員・・・少なくとも幅員2.7mは確保される。
- 委員・・・勾配が急な道も多数あり、そこは車が通れないので歩くしかない。
- 事務局・・・もともと、網や釣り竿を担いで海まで歩いて行ければ良いという前提で自然発生的に町が出来上がってきている。道路に車が入るという発想が

ないまま町ができてしまった。少しでも安全にできるように、町全体をみて許可をしている。

- 委員・・・避難用通路は確保されるように制限をかけているのか、隣地に協力をお願いしている程度なのか。
- 事務局・・・道路の整備方針に、住民の賛同を得て2方向避難ができるよう推進するとあるが、それ以上の制限はかけていない。
- 委員・・・建物番号4の接道状況はどうなっているのか。
- 事務局・・・過去の確認における接道状況は確認できなかったが、建物番号4と畑の所有者が同一であり、申請空地の終端と接している。
- 委員・・・避難通路は実態上、通路にはなっていないのか。
- 事務局・・・畑のあぜ道のような形で通路となっている。
- 委員・・・避難通路の確保は当時の町の整備方針となっており、町が取り組むものであり個人が取り組むものではないということで良いか。また、今回は避難通路から2項道路までの経路が確保されているので許可基準に照らし合わせてやむをえないということで良いか。
- 事務局・・・その通りである。
- 委員・・・他になければ同意とする。

(2) 議事2 報告事項

事務局から報告事項の説明が行われた。