

令和元年度第2回八千代市建築審査会議事録

- 1 会議名 令和元年度第2回八千代市建築審査会
- 2 開催日時・場所 令和元年7月17日(水)
14時00分から14時55分
八千代市役所 旧館4階 第2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, 前島委員,
佐久間委員

事務局7名
建築指導課: 若林課長, 田中副主幹, 戸田副主幹, 福本副主幹, 石井主査, 杉本主任主事,
佐藤技師
- 6 公開又は非公開の別 公開
- 7 傍聴人定員及び傍聴人数 定員10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。私は、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ひいたします。

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。また、審議終了後に事務局からの報告事項として、平成30年に行われた建築基準法の改正に関する説明がございますので、よろしくお願ひいたします。

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。

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。案件を担当いたします建築指導課建築指導班の田中副主幹です。同じく佐藤です。

事務局を担当しております、建築審査班の福本副主幹です。企画住宅班の石井主査です。同じく杉本です。以上でございます。よろしくお願ひいたします。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が、お持ちでしょうか。「会議次第1枚」と「令和元年度第2回八千代市建築審査会案件資料一式」については、1ページから17ページまでとなっております。

また、本日の報告事項に関する資料として、平成30年改正建築基準法に関する技術的助言の資料一式をお席においてございます。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お願ひいたします。

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、ただ今から令和元年度第2回八千代市建築審査会を開会いたします。

次に、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、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、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

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。

先日送付させていただいた案件資料の2ページ、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。

今回の案件は、建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号の規定されている「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、本市の許可基準の3.(1).2)であります、「現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路に有効に2m以上接すること。通路の境界が明確であり、当該通路部分が、将来的に確保されることが確実な通路」に該当する案件でございます。

今回の申請に該当するケースについて対象イメージをスクリーンに映しておりますので、ご覧ください。なお、将来的に確保されることが確実な通路の判断につきましては、土地所有者などによる協定の締結をもって担保としております。

次に4ページをご覧ください。今回の申請地の概要についてご説明いたします。敷地の地名地番は、八千代市勝田台南2丁目847-4、建築物の用途・工事種別は、一戸建ての住宅・新築、敷地面積は、158.97㎡、構造・規模は、木造 2階建て、建築面積：58.38㎡、延床面積：105.57㎡であります。案内図及び配置図については、後ほどA3の資料で説明いたします。

次に、申請地についてご説明いたします。5ページの案内図をお開きください。申請地は国道16号から緑色の建築基準法第42条第1項第1号 八千代市道から入り、茶色の建築基準法第42条第1項第3号、既存道路を經由し、黄色の建築基準法

第43条第2項第2号空地に面した位置です。

次に、申請地の用途地域についてご説明いたします。資料6ページの都市計画図をお開きください。計画地は、第1種低層住居専用地域及び準住居地域にまたがった敷地となっております。

次に、7ページの公図をご覧ください。黒い太線の847-4が申請地であり、黄色の部分の部分が建築基準法第43条第2項第2号の空地となります。この空地は、南側の茶色に塗られている建築基準法第42条第1項第3号の既存道路に接続しております。建築基準法第43条第2項第2号の空地及び建築基準法第42条第1項第3号の既存道路の所有者は、個人の方です。

次に、8ページの経過説明書をご覧ください。この経過説明書は、この度の許可申請に至った経過を申請者が記載した資料になります。まず、この空地に面する住宅は、昭和48年に建築されましたが、空地部分が建築基準法上の道路に該当しないことが明らかになり、平成16年に空地部分の土地所有者及び使用者で空地部分を道として維持管理していく協定を締結しております。また、本協定をもって許可基準に記載のある通路部分が将来的に確保されることが確実に判断しております。

協定の内容としましては、「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。」「所有権を移す場合にはこの協定書を継承する。」「関係者で協議して、法の道路となるよう努力すること。」といった内容のものです。

当該空地が建築基準法上の道路に適合しない事項につきましては、通りぬけできない道であることから「私道の市道移管要綱」の基準を満たしておらず、建築基準法第42条第1項第1号の道路にはなりません。また、建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路につきましては、終端に転回広場が必要ですが、転回広場を設ける空地がないことから、位置指定道路の築造基準に適合しません。

この度、申請者は許可申請に先立ち、協定書の内容である建築基準法上の道路となるように申請地側に転回広場を設けるための空地を確保しております。

終端に設ける転回広場の形状は、位置指定道路の技術基準で定められており、円形、T字形、多角形の3種類になります。具体的な転回広場の形態をスクリーンに示しておりますので、ご覧ください。

今回は、転回広場の面積が少ない、円形及びT字形を選択し検討いたしました。

また、申請者は、位置指定道路の築造に向けて転回広場に影響のある地権者と協議を行いましたが、現時点では位置指定道路の築造に伴う転回広場の土地提供に同意されなかったため、位置指定道路の築造にはいたりませんでした。

T字形の場合をスクリーンに映しておりますので、ご覧ください。築造に至らなかった具体的な理由につきましては、T字型の転回広場を設ける場合、847-17のコンクリートブロック基礎及び、アルミフェンスが転回広場の範囲に入り、塀の撤

去が必要となりますが、居住している子供が小さいことから、安全面を考えると現時点では同意できないとのことでした。

また、847-15、-16につきましては、敷地延長部分がアスファルト舗装されており、空地と一体となっておりますが、借家であったため、賃借人から所有者へ連絡を取ってもらいましたが、所有者からは連絡が無い状態です。

円形の場合をスクリーンに映しておりますので、ご覧ください。また、円形の転回広場につきましては、847-3のカーポートが転回広場の区域に入ります。

この度、位置指定道路の築造に向けた協議は整いませんでしたが、申請者としては、将来的に位置指定道路の転回広場を設けることに協力するとのことでした。スクリーンに転回広場を設けた場合の配置図を映しておりますので、ご覧ください。位置指定道路の転回広場予定地を含む計画地の前面をオープン駐車場として門扉を設置しない計画となっております。なお、本住宅は、建売であるため、住宅購入者にはこの内容を引き継ぐ旨の報告を受けております。

次に、9ページの現況図をご覧ください。協定道路の延長距離は、接続する建築基準法第42条第1項第3号の既存道路から46.42mであります。申請地の前面の空地幅員は、4m以上あり、空地に2m以上有効に接しています。また、空地の雨水排水については、空地が片側勾配になっており、側溝に集水され、空地内に埋設されている雨水管を経由して有効に排水されます。

次に、10ページの測量図をご覧ください。申請地は、空地との境界がK103の金属釘、K2の金属標により明確となっております。

以上のことから、本市の許可基準の3.(1).2)であります、「現に通行の用に供されている幅員4m以上の通路に有効に2m以上接すること。通路の境界が明確であり、当該通路部分が、将来的に確保されることが確実な通路」に該当する案件であることがわかります。

続きまして、本計画についてご説明いたします。資料の11ページ、配置図をお開きください。

計画地の建蔽率及び容積率の制限については、第1種低層住居専用地域及び準住居地域のそれぞれの地域ごとの指定数値を面積比による加重平均で算出した結果、建蔽率制限51.74%、容積率制限115.07%です。なお、当該計画の建蔽率は、36.72%、容積率は、66.41%です。

計画敷地の雨水排水については、宅内浸透処理を行い、汚水排水については既設の汚水本管に接続する計画となっております。また、空地を道路とみなした道路斜線制限に抵触しない計画となっております。

次に、12ページは平面図、13ページは立面図となります。次に、現地の状況を写真にてご説明いたしますので、14ページの現地写真方向図と15ページの現地写真をお開きください。

写真①，②は，空地終端から敷地を写した写真です。写真③，④は，申請敷地内の写真です。写真⑤，⑥は，空地終端部の写真です。

最後に，許可基準の改正に伴いまして，形態規制の付加条件を追加いたしました項目についてご説明いたします。

それでは，ピンク色のファイル，許可基準集の8ページをご覧ください。

許可基準第3に形態規制の付加を記載しております。内容といたしましては，当該許可に係る通路を建築基準法上の道路とみなし，容積率制限や道路斜線制限等の規制を付加しております。本計画につきましては，形態規制の付加に適合しており，交通上，安全上，防火上，衛生上の支障がなく，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。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。

荒木委員

まず，道路の関係で，地権者を確認したいのですが，7ページの図面を見ますと，いくつかに分筆されていますけど，分筆された部分の地権者，これは背後の宅地の方と認識してよろしいのでしょうか。あるいは，別の方が持っているのでしょうか。

事務局

7ページの黄色で塗られております，建築基準法第43条第2項第2号の空地及び3号の空地につきましては，基本的には前面の宅地の方がそれぞれお持ちになっている土地となっています。

荒木委員

すると，いくつかに分筆されているということでよろしいですか。

事務局

はい，そうです。

荒木委員

先ほど，協定の話ができましたけれども，協定書の内容はどのようになっているのでしょうか。

事務局

先ほどの回答についてですが、追加で説明をさせていただきますが、資料7ページの公図をご覧ください。前面の道路については、それぞれ接地している宅地の方が所有していると回答いたしましたが、847-13につきましては、一番奥の終端になっている、大きい筆のところになりますが、こちらにつきましては、現在法人、一団体が所有している状況となります。既存道路の847-11につきましては、847-1、847-23の宅地の方が所有している状況になります。

荒木委員

確認をさせていただきたいのですが、現況図に847-31の一部、それから、847-5の一部という記載がありますが、公図の地番と異なっていますが。

事務局

ただいまご質問いただいた847-31の一部につきましては、協定書に添付されている公図原本を確認いたしますと、一部分がこの協定道路の区域に含まれている状況になっております。

佐久間委員

9ページのところですか。

事務局

はい、そうです。

既存道路と空地の取り付け部分に、数字で850と書いてある下の部分を引き出していますが、そこが847-31の一部となっております。

荒木委員

そうすると、7ページの公図の地番と9ページの現況図の地番が違うということですか。協定書では847-4の一部となっておりますが、847-40ということですか。

事務局

847-40については、平成31年3月に847-4から分筆されています。

北野会長

そうすると、9ページの資料については、記載の誤りですね。現に分筆されているわけですから。

事務局

申し訳ありません。現在分筆されておりますので、資料を訂正させていただきます。

北野会長

そうなった時に疑問がありまして、この協定書には分筆された地番はでてきません。その場合の扱いとして、矛盾をクリアするために、申請書や現況図を作られていると思うんですよ。申請者側からすれば、協定書に合わせた地番で作っていると思いますが、その場合の書類の取り扱いはどうなるのでしょうか。異なる地番に対してどのように担保をとるのでしょうか。

事務局

ご指摘のとおり、当初協定を締結した時から分筆・合筆がされ、現在の形と合わないケースはあると思います。その都度協定を見直すといったことはしていなくて、その経過を事務局のほうで調べ、その土地が間違いなく空地を示していることを確認しております。

北野会長

今回の現況図を修正するということですね。

事務局

はい、修正します。

佐久間委員

確認ですけども、847-4の一部が847-40に分筆されたということですね。また、847-5についても847-39になるということによろしいですか。

事務局

はい、そうです。847-39につきましては、平成18年8月に847-5から分筆されています。

北野会長

その他に何かございますでしょうか。

下川委員

10ページについて、847-40の地目が公衆用道路となっておりますが、今回のた

だし書きを受ける道路の地目はどうなっているのでしょうか。ここだけが公衆用道路となるのでしょうか。

事務局

資料の7ページをご覧ください。

公図の中で、宅地と道路が分筆してある、847-29, 40, 39, 13, 26, 27につきましては、現在、公衆用道路の地目に変更されております。

下川委員

ということは、10ページの記載が間違っているということですか。ここでは、登記名義人という記載になっていますよね。

事務局

こちらの10ページで黒塗りにしているところは、土地の所有者名が記載されていましたが、個人情報であるため、黒塗りにさせていただきました。地目に変更があったということではありません。

下川委員

ということは、ここだけを公衆用道路と記載しているということですか。

事務局

はい、そうです。

下川委員

家に建ち並びが見られますが、主事のただし書きによる判断なのか、今回のように協定に基づくものなのかどうなのでしょう。

事務局

スクリーンに過去の航空写真を映しておりますので、ご覧ください。当該地は、昭和33年に都市計画区域に編入されましたが、その際に、既存道路となる要件や2項道路としての要件があれば、宅地としての建ち並びが見られるのですが、昭和33年時点では何もない状況です。

次に昭和38年の航空写真ですが、当該地南側が現在の八千代市道で、申請地はここになり、まっさらな状態となっています。次に、昭和40年ですが、この時点でも空地に対してまだ宅地がすべて張り付いていない状況です。昭和50年の航空写真では、こちらが今回の計画地に面しているところとなり、土地の分筆は昭和39年にさ

れているのですが、家が建ったのは昭和49年以降となっております。

下川委員からのご質問についてですが、主事のただし書きであったのか、建築基準法上の道路扱いとされていたのかについては、不明な状況となっております。

その後、昭和54年には現在と同じようなかたちで、住宅が建ち並んでいる状況です。平成に入ってから、主事のただし書きに基づき住宅の建て替えを行っております。また、平成11年の法改正となる許可制度となつてからは、こちらの家と、今回の計画地の隣の家が過去に43条のただし書き許可として2件建て替えを行っております。

下川委員

表現の仕方ですが、例えば現況図に直近ではいつ許可を行ったか、主事のただし書きを受けたか、そのような履歴を明記していただくと、審査会の委員としては参考となると思います。

事務局

今回の資料から記載について検討したいと思います。古い記録として台帳しかない状況で、当時、許可のうえで確認処分されたのか、また主事によるただし書き許可で確認処分されたのか追いかけてきれないところがあります。そのような記載をするうえで、確認処分がされていることは間違いないのですが、平成6年以前に処分されているものは概要書がない状況であるため、建築確認が下りたことしか分からない状況で、記載方法については悩んだところでもあります。

下川委員

確実にわかる内容だけでいいと思います。台帳を確認されているということであれば、許可の実績になっているんだなという観点で我々も審査ができますので、記載をしてもらえるとありがたいなと思います。

北野会長

8ページについてですが、協定が締結した日付を確認すると平成16年となっておりますが、建物が建て始めた時期とは関係なく結ばれているようです。これは何らかの指導があつて協定を結んだのでしょうか。

事務局

許可制度が平成11年から始まり、それ以前は主事のただし書きに基づく判断で行われていました。当該地については、法改正後に当初許可を行ったのが平成16年ですが、協定が結ばれていなかったため、空地の担保として行政庁から協定を締結する

ようにという指導があって、協定が結んでおります。

事務局

補足として説明をさせていただきます。

資料の9ページの現況図をご覧ください。

847-5の宅地が平成15年に相続に伴い売買され、この際に、空地部分の建築基準法上の道路扱いがないことから、協定の締結を行うきっかけとなりました。平成11年以前は主事の判断で43条ただし書きを適用することができましたが、平成11年の法改正以降は、許可制度となり道路の担保として協定の締結が必須となりました。

北野会長

わかりました。今後については、下川委員からもあったように過去に許可を行った履歴を明記していただけると分りやすいと思いますので、ご検討ください。

他に何かございますか。

他に意見がなければこの案件につきましては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。

この後の進行について、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。次回の開催日程について報告させていただきます。次回の建築審査会の開催予定は、8月21日水曜日の午後を予定しております。なお、会議開催の3週間前である、7月31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。