

# 平成29年度第1回木更津市建築審査会 会議録

日時 平成29年4月18日(火) 午後2時00分から

場所 木更津市役所朝日庁舎 2階多目的室B

出席者 倉田委員、白石委員、柳澤委員、家永委員、湯谷委員

事務局(都市整備部長、都市整備部次長、建築指導課長、審査担当総括、指導担当総括、担当)

傍聴者 0名

## 1 案件

案件1 建築基準法第43条第1項ただし書き許可について

案件2 建築基準法第43条第1項ただし書き許可について

## 2 議事録

(事務局) 委員5名全員の出席があり、開催の条件を満たしていることを報告した。

案件1

※事務局において申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要(主要用途、構造、階数、建築面積及び延べ面積)を説明

### 【質疑応答】

(委員) 細い通路は本申請敷地内に入っているが、確約等はあるのか。

(事務局) 特に書面はない。また、申請書類と同等の図面には通路は描かれている。

通路は、周辺の住民が生活道路として使用しており、土地所有者も理解はしている。また、代理人を通じて通路は、つぶさない旨を確認している。通路の管理は地元の自治会が行っていることを聞いている。

通常は、国道 409 号を通り学校へ通うが、国道 409 号は交通量も多く、道幅も狭く危険なので、区画整理施工時のときに、地主の善意で通学路として使用してもいい事を学校にも伝えている。建築後も通路は残ることを確認している。

(委 員) 現在の敷地はどのような状態か。

(事務局) 更地である。

(委 員) 本案件の空地が出来た経緯はどのようなものか。

(事務局) 本案件の空地は土地改良の区域であり、その時築造された道であるが、その後、区画整理事業で隣接地域は道路形態が変わってしまったが、本案件の空地は区画整理の事業範囲から抜けて、道が残ってしまったものである。

(委 員) 通り抜けできる通路は、西側の 2 項道路と東側の市道以外につながっている道路はあるのか。

(事務局) 東側の市道から西側の 2 項道路へ抜けるルートで空地が一般の交通の用に供しているという捉え方をし、これ以外に空地、通り抜けの通路は無い。

(委 員) 区画整理の時期はいつごろか。

(事務局) 昭和 48 年でバイパス建設より前である。

(委 員) 通路について、今後も残すというような覚書あるいは類似した書面があるか。敷地内を通路として使用しているから今後持ち主等が変わって通路を潰すようなことがあるのでは。

(事務局) 書面はとくには無い。今回の計画では、敷地に含まれている部分の通路の端部にフェンスを設置する予定である。フェンスで通路を分けて残す計画である。

(委 員) 許可に対してただし書き等で、通路を残すように書けないか。

(事務局) 申請書類の図面の中では記載は可能である。

建築基準法第 43 条の許可の要件として付すことは、可能なのか。

(委 員) 可能である。確認書類に記載するか条件をつけるかのどちらかになるのではないかと思う。

(事務局) 許可の通知書の書式が規則で決まっていて、許可に対して条件を付すことができるので通路部分を確保することを条件で付すことでやりたいと思う。

審議の結果、条件を付して許可をすることを前提に同意される。

## 案件 2

※事務局において申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要（主要用途、構造、階数、建築面積及び延べ面積）を説明

### 【質疑応答】

（委員）敷地北側に開発による道路があるがそれを前面道路には出来ないのか。

（事務局）建築基準法の道路ではあるが個人所有の私道である。開発行為の範囲には、本申請敷地が入っていない。敷地西側の前面道路を整備した際に橋まで架けたので乗り入れが出来るようになっている。ただし、北側の道路は使用承諾をとっていないので本申請者の利用はできないので、今回許可をとることにした経緯がある。北側の道路はフェンスで利用できないようにする計画となっている。

（委員）現在は更地か。

（事務局）更地である。

（委員）隣の建物も許可を取ったのか。

（事務局）平成 28 年度第 3 回建築審査会で同意を得て許可をしている。

（委員）本敷地のインフラはどのようになっているのか。

（事務局）上水は橋の横に設置してある管から引き込んである。下水は、下水道区域外なので浄化槽を設置し、前面の水路に流すことになっている。ガスはプロパンと思われる。電気は架空の電線です。

（委員）現状の水路を暗渠等で塞ぐ計画は無いのか。

（事務局）道路整備が平成 23 年頃に行われ、車乗り入れ防止のポール等も整備されてるので当分は現状のままと思われる。

審議の結果、同意される。