

令和 2 年度第 2 回佐倉市建築審査会 会議録

日 時 令和 2 年 7 月 27 日(月) 午後 2 時 30 分～
場 所 オンラインによる開催
(事務局：佐倉市役所 議会棟 2 階 第 4 委員会室)

出席者

委 員 杉山委員、渡辺委員、松浦委員、小澤委員、角田委員
事務局 都市部 小野寺部長
建築指導課 立石課長、佐藤主査、今村主任技師、姫野技師
傍聴人 0 人

会議の概要

1 開 会

開会宣言

委員 5 人が出席していることから、会議が成立していることを確認する。

2 都市部長あいさつ

3 建築指導課長あいさつ

4 委員紹介

5 議 事

(1)同意案件

・ 建築基準法第 43 条第 2 項第二号に係る案件 3 件

○案件 2・3・4(同一通路に接する隣接敷地のため、説明及び質疑は同時に行った)

建築基準法第 43 条第 2 項第二号に係る案件

特定行政庁から、案件資料に基づき、周辺状況、建築計画の概要並びに許可相当と判断した理由等について説明をする。

案件審査

委 員 ①計画地から市道 4-429 号線(西側)に向かう途中で右折できる道があるように見えるが、その道の状況はどのようなになっているか。
特定行政庁 ①建築基準法上の道路としての扱いはなく、個人の敷地となっている。

- 委員 ②崖地をかかえる場合の道路中心線は、どのように考えているか。計画地の反対側は緩い崖であり、かつ、その先に行くと崖の勾配が若干きつくなっているように見受けられる。崖地であれば、崖地の道の側の境界線を起点として、4mのセットバックが基本原則だと思われるがいかがか。また、1012番1の通路拡幅部分について、合意があるように見受けられないがいかがか。
- 特定行政庁 ②高低差については、当該通路から約1m低くなっており、そこから緩やかに低くなっていく形状になっており、比較的高低差の程度が緩いため、県道の入り口から通路線形・中心の連続性を優先させて、中心からのセットバックと考えている。1012番2の一部が1012番1の道路側にL字のような形で入っており、合意をもらっている。
- 委員 ③先ほどの質問に関連して、2・14・26下段ページの資料で、将来的に計画地前面の通路が4mになると書かれているが、反対側の敷地が斜面になっている状態で、将来的に4mの通路幅を確保されると言えるのか。
- 特定行政庁 ③1012番1の土地について、1012番1及び同番2は同一所有者であり、この土地を利用する場合は、建築基準法上の道路に接道していないため、どちらかの通路で接道の許可をとることになってくるかと思えます。その中で一番可能性があるのは、今回お諮りしている北側の通路で許可をとることが想定されます。この場合、北側の通路で出入りをすると想定され、その許可の際にこちらの拡幅部分を整備すると考えている。
- 委員 ④1012番1の同意は取れなかったのか
- 特定行政庁 ④1012番1の前面の通路拡幅部分は、1012番2の一部であり、その部分で合意が取れている。1012番1及び同番2の土地所有者は同じである
- 委員 ⑤計画地の反対側は、1012番2の一部が4mの合意部分ということで良いか。
- 特定行政庁 ⑤その通り
- 委員 ⑥1012番1及び同番2の土地所有者は同じで、建物が建つという前提で考えた場合に、通路との関係で、通路の幅が広がるという可能性があるということで良いか。
- 特定行政庁 ⑥その通り。
1012番1の西側に位置する通路の幅は狭く、北側の通路に接道を

見込むと考えられるため、将来的な土地利用で通路の幅が広がる可能性がある 1012 番 1 の前面の通路部分は、1012 番 2 の一部であり、その部分で合意が取れている。

- 委員 ⑦1012 番 2 は、現在畑ということの良いか。
- 特定行政庁 ⑦その通り
- 委員 ⑧1012 番 2 の合意は、計画地の反対側の拡幅を合意したと理解できるということか。
- 特定行政庁 ⑧その通り。
- 委員 ⑨計画地は、市道 4-429 号線から位置指定道路を指定することは難しいか。
- 特定行政庁 ⑨幅員が足りない、基準法の道路に通り抜けていない等基準を満たしていないため難しい。
- 委員 ⑩6・18・30 ページの資料だと従前貸家が 4 棟あったという意味だと思うが、従前貸家が 4 棟あったときは、接道はどのようになっていたか。また、従前の時は敷地と通路の関係はどのようになっていたか。
- 特定行政庁 ⑩当該計画地の地名地番で、従前 4 棟の建築確認を確認しているが、敷地と道路の関係性については不明である。

決定事項

案件 2、3、4 について同意する。

5 連絡事項

(1) 次回以降の建築審査会の日程について

案件の状況を踏まえ、あらかじめ委員の都合を確認のうえ日程調整することで、了解を得る。

6 閉 会

閉会宣言