

令和 2 年度第 3 回佐倉市建築審査会 会議録

日 時 令和 2 年 12 月 14 日(月) 午後 2 時 00 分～
場 所 オンラインによる開催
(事務局：佐倉市役所 社会福祉センター3 階 中会議室)

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 建築指導課
立石課長、佐藤主査、鈴木主任技師、島技師、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 建築指導課長あいさつ

3 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 2 件

○案件 5

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敷地と前面道路の通路の関係で言うと、道路が左下りに落ちてい
っているので高低差が生まれると思うが、この法面部分はどうする
のか。

特定行政庁 ①図面のままになると聞いている。

委 員 ②この敷地全体は、右側のところが道路と接する長さになってお
り、図面上は法面で全ての敷地が接するわけではない形になり、
ある種の旗竿みたいなものになるということか。

- 特定行政庁 ②その通り。
 委 員 ③道路と高低差無く接している部分の幅員はいくつ？
 特定行政庁 ③現在駐車スペースがあるところが図面にある。この幅が 2.5m と
 委 員 ④大丈夫だと思うが、左側に道路が傾斜しているとなると、雨水が
 道路に流れ落ちてくる。そうすると U 字溝に蓋があるが、U 字溝
 で雨水を受け止められるか。U 字溝に蓋がしてあるので、蓋に開
 いている小さな穴に雨水が入ることになると思う。そのあたりを
 よく気を使ってチェックしていただきたい。
- 特定行政庁 ④それについては、申請者に伝える。U 字溝はグレーチングになっ
 ている部分もある。
 委 員 ④グレーチングもあることは理解した。
 委 員 ⑤高度地区の決定はあるか。
 特定行政庁 ⑤ある。第二種高度地区になる。
 委 員 ⑥斜線制限や日影規制の問題は生じないか。
 特定行政庁 ⑥問題ない。
 委 員 ⑦資料の 8 ページの敷地の北側だが、現況が 3.95m でそれを 4m に
 するということですが、申請地側に 18 mm 後退して、反対側
 も 32 mm 後退しているが、反対側はそちら側の地権者に合意得て
 32 mm 下がっていただいたということか。
- 特定行政庁 ⑦基本的に構築物はありません。向かい側の 32 mm 側の地権者にも
 合意を得ているので、その分は確保されると考えている。
 委 員 ⑧将来建て替え時にはセットバックしてもらえらるだろうと言う約
 束になっているということか
- 特定行政庁 ⑧その通り。

○案件 6

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パワーポイントの資料 18 ですが、mm と m の表記が混在している
 が間違いであるか。そのあたり確認いただきたい
- 特定行政庁 ①その通り。確認する。
 委 員 ②資料 18 ページの申請地の下側のハッチになっているところは、
 線路との境界で、そちらの方が低くなっていると説明があったが
 どうか。

- 特定行政庁 ②ハッチ部分は間知石のような感じで、鉄道用地となっており、その下側の一点鎖線位のところに線路がある。
- 委員 ③敷地側からすれば、鉄道用地が下に落ちるようになっていると言うことか。
- 特定行政庁 ③その通り。
- 委員 ④その境界には、塀か何かを造る予定なのか。
- 特定行政庁 ④塀を造るという話は聞いていない。落下防止のための鉄道の柵はある。
- 委員 ⑤資料 19 ページの配置図で車線の表示があったところ、間知ブロックのようだという話だが表面を抑えるような法枠ブロックではないか。
- 特定行政庁 ⑤その通り
- 委員 ⑥軌道から見た場合、RC の擁壁があってその上に間知ブロックがあるということだが、崖としてはどのように考えているか。
- 特定行政庁 ⑥今回条例から距離で逃げており、なおかつ深基礎という対応で、設計者としては崖として対応していると聞いている。
- 委員 ⑦崖は現状のままということか。
- 特定行政庁 ⑦その通り。
- 委員 ⑧どうこうしろというわけではないが、現状の崖のことを論点として建築主に認識させてほしい。
- 特定行政庁 ⑧承知した。
- 委員 ⑨写真番号 6 番で見受けられる通り、駅前だけあってかなり駐車場が多いと思われるが、車の出入りは南側の通路だけか。北側には出られるようになっているのか。
- 特定行政庁 ⑨北側には出られない。南側に出て駅前のほうに行くか、東側に行くことなる。
- 委員 ⑩ここは車の通りは多いのか。
- 特定行政庁 ⑩駅前なので車の通りは多い。
- 委員 ⑪申請地側(東側)に行く車は少ないか。
- 特定行政庁 ⑪同じくらいだと思われる。
- 委員 ⑫写真で見たときに、現況の道路幅員と赤道部分の幅員に差があるが、赤道から拡幅されている部分は、登記上どうなっているか。
- 特定行政庁 ⑫今の写真で言うと、左側の拡幅部分は企業が持っており、筆が割れている。右側の拡幅部分は佐倉市で持っており、筆が割れている。しかしながら、ここは市道認定がされていない。
- 委員 ⑬これは市の道路行政としてはどうするのが一番いいのか。ここの

赤道部分は拡幅状態に実態はあるわけだから、ちゃんと管理は市がやるということで、左側の敷地も譲渡してもらおうという方向でいくのか？

- 特定行政庁 ⑬そのつもりだと思われる。部分的に市にきている筆もある。
委 員 ⑭17 ページの確認状況図の②の建物だが、現在建っているのか。
特定行政庁 ⑭建っている。
委 員 ⑮これは建て替えの時は、細い通路のようなものを使うのか。
特定行政庁 ⑮敷地延長だと思われる。
委 員 ⑯確認状況図を見ると、建て替えを考えたときに敷地延長部分が2m 無いように見えるがいかがか。
特定行政庁 ⑯写真番号 2 番の右側が空いているが、ここが敷地延長部分となる。特に境というものはなく、住宅地図を見ると前と後ろで同じ名前なので親族ではないかと思われる
実際に現場をみると、②と③の間の通路部分は、17 ページでいうところの③の右側が通路のようになっていますが、ここについては、現況は境の塀等は無く、オープンになっている。
委 員 ⑰確認を取得して建てられたかどうかわからないということか。
特定行政庁 ⑰その地番では確認の履歴は確認できなかった。

決定事項

案件 5、6 について同意する。

4 研究議題について

- ・ 建築基準法第 48 条第 1 項に係る案件 1 件
配布資料に沿って、第一種低層住居専用地域内にある事務所の建て替えに伴う用途許可の相談についての概要を説明する。

5 連絡事項

(1) 次回以降の建築審査会の日程について

今回は令和 3 年 1 月 25 日(月)午後 2 時からとする。開催方法は後日連絡する。

次々回は

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