

令和 7 年度第 4 回流山市建築審査会議事録

目次

1 開催日時及び場所	2 ページ
2 出席した委員及び職員	2 ページ
3 議事	2 ページ
4 傍聴者	2 ページ
5 議事の概要	2 ~ 6 ページ

1 開催日時及び場所

日時：令和7年11月28日（金）

15時00分から16時00分まで

場所：流山市役所 ケアセンター 4階 第3研修室

2 出席した委員及び職員

(1) 審査会委員 定数 5名 出席者 4名

横内 憲久 会長

大宮 喜文 委員

日高 正人 委員

石野 升吾 委員

(2) 職員

建築住宅課長 柿原 誠

建築住宅課長補佐 小松崎 靖

建築住宅課企画・住宅室長 岡田 達

建築住宅課指導係長 笠原 ひとみ

建築住宅課職員 増田 友里花

建築住宅課職員 小山田 瑞希

3 議事

審議議案について 同意案件 1件

第1号 建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可
について（同意）

敷地の所在地：駒木

建築物の用途：一戸建ての住宅

4 傍聴者

第1号議案 0名

5 議事の概要

(1) 開会 事務局

委員4名出席により、委員の過半が出席していることか

ら、会議が成立している事及び公開審査である事を報告。

(2) 議事

審議議案について 同意案件 1件

議事に先立ち、議事録署名人として横内会長により、石野委員が指名された。

(ア) 第1号議案説明

事務局

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可について説明。

(イ) 質疑応答

石野委員

協定書の第6にある「敷地後退時に敷地後退部分について、公衆用道路とする地目変更の手続きをする」とあるが、今回の案件では既に地目変更をしているのか。それとも今回の建替え終了後に地目変更をするのか。

事務局

まだ変更されていないため、今回工事が完了したら地目変更をするように指導をしていきます。

石野委員

今回の工事が完了したら、分筆をし、地目変更をするということだが、今回より以前に8件分が終わっているため、残り7件分が終了したら、協定通路は、すべて4メートルの幅員で、地目は公衆用の道路になるということでしょうか。

事務局

協定通路の幅員としては4メートルの形態になりますが、実際に分筆および地目変更までされていない部分も

あります。

そのため、その部分については協定書の内容に適合するように指導していきます。

大宮委員

資料では、柏市との市境が不明であるが、どの辺りになるか。

事務局

(都市計画図により説明しながら) 資料2における2項道路と協定通路の境付近が市境となります。

大宮委員

今回の協定通路部分は、路線延長のような形で柏市の道路に接続をするが、流山市の建築審査会のみの審議でよいのか。柏市の了承は不要なのか。

事務局

建築基準法における行政境の建築物の許可については、敷地が過半の行政庁が審査をします。今回の敷地は、すべて流山市内にあるため、処分行政庁は流山市となることから、流山市の建築審査会で審議をすることになります。

横内会長

今回の申請敷地は、市街化調整区域に属するが、建築物の立地要件は整理されているのか。

事務局

市街化調整区域内で区画形質の変更を伴わない建築をする場合、都市計画法第43条の許可が必要となります。担当部署にて現在審査をしている状況です。許可基準である、線引き（昭和45年）以前から宅地であることや

市街化区域から1.1キロメートルの範囲内にあること等の条件を満たしているということを確認しています。

横内会長

協定通路の幅員がすべて4メートルになつたら建築基準法上の道路になるのか。

事務局

幅員が4メートルになっても、建築基準法第42条第2項道路の要件や建築基準法第42条第1項第5号道路の要件（隅切りや転回広場）を満たしていないため、建築基準法上の道路にはなりません。

日高委員

地目を公衆用道路にしてもならないのか。

事務局

地目が公衆用道路になっても、建築基準法上は道路とはなりません。

また、幅員4メートルの場合、建築基準法第42条第1項第5号道路となるためには、終端及び35メートルごとに転回広場を設けなくてはなりません。

今回の場合は、協定通路部分だけで判断するではなく、路線として接続道路の建築基準法第42条第2項道路を含めて判断するため、当該2項道路の部分と協定通路部分及び終端にも転回広場が必要になってきます。そのため、現実的に将来的にも建築基準法上の道路になるのは厳しい場所です。

日高委員

協定通路部分は共有で所有をしているのか。

事務局

協定者の方々が共有で所有をしています。

横内会長

協定通路部分の固定資産税はどのようになるのか。

事務局

建築基準法上の道路になっていなくても、現況が公衆用道路になっていれば、税部門に申請をすることで税金は宅地扱いではなく公衆用道路として非課税になります。

また、地目変更までは求めていません。

横内会長

第1号議案「建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可について」は同意することとしてよろしいか。

<異議なしの声>

横内会長

以上のことから異議なしにより、同意することとする。

(3) 閉会