

令和7年度 第1回千葉県建築審査会議事録

1. 会議の日時及び場所

日時：令和7年5月29日（木）午後2時から午後3時25分まで

場所：千葉市中央区長洲1-8-1 ホテルプラザ菜の花4階「楨1」

2. 出席した委員の氏名

宇於崎勝也委員、鈴木雅之委員、芦谷典子委員、前島彩子委員、姉崎真人委員、古屋晴子委員

3. 議事の案件名及び結果

(1) 同意案件（公開）

- ・建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可1件が同意された。

案件 番号	案件名	敷地の 所 在	建築物の用途	結果
1	建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の同意について	鎌ケ谷市	一戸建ての住宅	同意

(2) 建築基準法第94条の規定による審査請求に係る口頭審査（公開）

- ・千葉県建築審査会令和6年第1号審査請求事件及び千葉県建築審査会令和6年第2号審査請求事件について、公開による口頭審査を実施した。

(3) 同審査請求に係る審理について（千葉県情報公開条例第8条に該当するため非公開）

- ・同審査請求について審理を行った。

4. 議事の経過

(1) 同意案件（公開審議）

○案件第1号

建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の同意（鎌ケ谷市）について、事務局から案件の説明が行われ、以下の質疑応答の後、同意された。

委 員・・・将来的に6mにするということが約束されているとのことであったが、明文化されているのか。

事務局・・・最初の協定書では4mにするというものであったが、協定書に、将来的に建築基準法上の道路にするよう努めると記載されていることから、今回の申請者が皆さんに説明したが、了解・同意を得られておらず、申請者の前面部分のみを1m後退することになった。

鎌ケ谷市も限定特定行政庁として関与しており、今後、当該空地において建替え等がある場合は、同じように指導していくことを確認している。

委 員・・・鎌ケ谷市はどのように指導しようとしているのか。

事務局・・・当該空地においては、それぞれの建替時に1mずつ後退して、将来的には6mを確保するという指導を、鎌ケ谷市としては行っていくと聞いている。

委員・・・幅員が6mあれば、申請空地に転回広場がいらないということか。

事務局・・・そのとおりである。

(2) 建築基準法第94条の規定による審査請求に係る口頭審査（公開）

千葉県建築審査会令和6年第1号審査請求事件及び千葉県建築審査会令和6年第2号審査請求事件について、以下のとおり公開による口頭審査が実施された。

事務局・・・ それでは、定刻になりましたので、建築審査会を再開いたします。議事進行につきましては、先ほど申し上げましたとおり、宇於崎会長、引き続きよろしくをお願いいたします。

議長・・・ それでは、議長を務めさせていただきます。
まず、審査請求人・処分庁は入室をお願いします。
(審査請求人・処分庁 入室)

委員・・・ では、次に傍聴人がおりましたら、傍聴人にも入室をお願いします。

事務局・・・ 傍聴人の方はお1人いらっしゃいますので、入室していただきます。
(傍聴人 入室)

委員・・・ それでは、傍聴の方がいらっしゃいますので、ちょっと御注意を申し上げます。

傍聴人の方は、次の点に御留意ください。傍聴人は発言できないことをあらかじめ申し上げます。メモを取ることは差し支えありませんが、カメラ撮影、録音は御遠慮ください。私の指示に従えない場合は、退席を命じる場合がありますので、よろしくお願いします。

次に、審理関係人の方にも、次の点に御留意いただきたいと思います。メモを取ることは差し支えありませんが、カメラ撮影、録音は御遠慮ください。また、発言される際は、挙手の上、許可を得てから氏名を述べた上で御発言いただきますようお願いいたします。なお、発言が事件に関係のない事項にわたる場合、その他相当でない場合は、これを制限する場合がありますので、あらかじめ御承知おきください。

それでは、第2号議案「建築基準法第94条の規定による審査請求に係る口頭審査」を行います。

初めに、事務局より本日の出席者の確認をお願いいたします。

事務局・・・ 本日出席されている方の確認を行いますが、正確な議事録を作成する必要があることから、発言を録音しますので、あらかじめ御了承ください。

また、この議事録の作成は、速記士の■■■■様をお願いしております。

では、まず審査請求人側からお名前をお呼びいたしますので、呼ばれた方は返事をお願いいたします。

審査請求人、■■■■様。

審査請求人代理人、■■■■様。

同じく、■■■■様。

同じく、■■■■様。

次に、処分庁の確認をいたします。

■■■■、処分庁代理人、■■■■様。

処分庁代理人、■■■■様。

処分庁代理人、■■■■様。

最後に、千葉県建築審査会委員を御紹介いたします。

審査請求人及び処分庁から向かって左側より、古屋晴子委員でございます。

芦谷典子委員でございます。

鈴木雅之委員でございます。

宇於崎勝也会長でございます。

姉崎真人委員でございます。

前島彩子委員でございます。

以上でございます。

議長・・・では、次に本日の口頭審査の開催趣旨及び進め方について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局・・・まず、開催趣旨といたしまして、公開による口頭審査は、審査請求人が、審査請求書や準備書面等で十分に意を尽くせなかった事項について、口頭により十分な主張の機会を設けるとともに、審査会が、争点を明確に把握することにより、裁決の公正を期すために行うものです。

その上で、書面の確認・補正という事務的な確認作業を行い、審査請求人、処分庁の順に主張を伺います。

その後、建築審査会から皆様に質問事項があれば、お尋ねする形で進めてまいります。

審理関係人がお互いに論争する場ではございませんので、あらかじめ御了承ください。

また、発言される際は、挙手の上、議長の許可を得てから、氏名を述べて御発言をお願いいたします。

口頭審査は、15時30分終了を目安に行います。これまで建築審査会に提出された書面の主張は、建築審査会委員は既に把握しておりますので、重複しないよう、これまで提出していただいた書面を補足するような内容を中心に簡潔に述べていただき、時間内に進められるよう御協力をお願いいたします。

本日の皆様の発言は、書面により主張されてきた事項に追加した上で、建築審査会が審理いたします。審理結果は、後日送付する裁決書としてお示しいたしますので、本日は、建築審査会としての見解や判断についてはお答えいたしませんので御了承ください。

議長・・・では、続きまして審査請求人から提出された書面の確認をいたします。事務局から説明してください。

事務局・・・審査請求人からこれまで提出された書面は、令和6年6月18日付け審査請

求書、令和6年7月23日付け文書提出命令申立書、令和6年8月1日付け反論書（1）、令和6年8月30日付け提出書類等閲覧等請求書、令和6年9月4日付け上申書、令和6年10月11日付け反論書（2）、令和6年10月11日付け審査請求書（その2）、令和6年10月11日付け物件の提出要求の申立書、令和6年12月2日付け反論書（3）、令和6年12月11日付け提出書類等閲覧等請求書、令和7年1月18日付け反論書（4）、令和7年2月20日付け反論書（5）、令和7年3月31日付け反論書（6）、令和7年5月15日付け陳述書となります。また、証拠書類としては、甲第1号証から甲第17号証、以上でよろしいでしょうか。

議長・・・ 審査請求人、はい、お願いします。

審査請求人

代理人・・・ 審査請求人代理人の■■■■です。それで結構です。

事務局・・・ 次に、処分庁から提出された書面の確認を行います。処分庁からこれまで提出された書面は、令和6年7月12日付け弁明書、令和6年8月20日付け再弁明書、令和6年8月20日付け物件送付通知書、令和6年9月10日付け提出書類の閲覧等について、令和6年11月5日付け再々弁明書、令和6年11月5日付け弁明書（変更処分）、令和6年11月29日付け物件送付通知書、令和6年12月20日付け弁明書、令和7年2月3日付け再弁明書、令和7年3月10日付け再々弁明書、令和7年4月8日付け再々々弁明書となります。以上でよろしいでしょうか。

処分庁

代理人・・・ はい。問題ありません。

議長・・・ それでは、続いてこれまで提出された書面における補正、補足事項等についてお尋ねします。

まず、審査請求人に伺います。提出された書面の記載事項について、補正及び補足したいことがありましたら、要点を整理して簡潔に発言してください。審査請求人、お願いします。

審査請求人

代理人A・・・ 審査請求人代理人、■■■■です。今はこれは補正だけで補足はないと。補足も含めて発言してよろしいですか。補正だけ？

議長・・・ 補正、補足両方結構です。

審査請求人

代理人A・・・ そうであれば、すみません。補正は特にありませんということが前提です。その上で、審査請求人側から代理人が5分程度、本人から5分程度、発言をさせていただきたいというふうに考えております。よろしいでしょうか。

議長・・・ はい。お願いします。

審査請求人

代理人A・・・ 後半の本人からの意見については、先ほど、多分当日配付で配らせてもらっ

たものと甲 17 号証として配らせていただいた陳述書が基になっているというふうに理解してください。もうお配りいただいているという前提でよろしいですね。

では、まず審査請求人代理人の■■■■のほうから申し上げられればと思います。既に審査請求人の主張は審査請求書、反論書を通じて主張してきたとおりというふうなことになります。今日は、その中でも特に強調したい点について補足させていただければというふうに思います。

大きく分けると2点かなというふうに思っています。1点目が、本件計画地や隣地の地盤の高さであるとか、あるいは擁壁の問題についてです。これは、審査請求人の主張を通じて述べてきた点ということになります。原処分地の地盤面、地盤の高さの記載が客観的な状況と異なるというふうなことは、変更申請がなされたというふうなこと自体からしても明らかというふうに考えています。原処分は客観的な状況と異なりますので、その点をもってだけでも取り消されるべきというふうに思います。世田谷区の建築審査会等では、変更が仮にあった場合でも、変更前の確認について、違法かどうかということについて判断をするというふうな取扱いになっております。千葉県建築審査会においても原処分が適法なものかどうかについて御判断いただきたいというふうに思います。

変更後の確認についても、これも審査請求人側から繰り返し述べてきたとおりです。CBと同等。コンクリートブロック塀と同等というふうな記載等が変更申請で追加されたということですが、CBと同等では安全性が担保されないこととか、あるいはCBと同等以上というふうな図面上の記載について、そもそも地盤の記載をある意味ごまかしたような記載を当初したような設計者や建築主の記載の言い分というのは、ほとんど信用できないものではないかというふうに思います。審査請求人が述べたところとして、安全に造ろうとすると、道路内に擁壁等の基礎を設置する必要があるというふうなこともあります。審査請求人代理人からすれば、この点、本来は処分庁さんが事実とは異なる地盤面の記載を前提に原処分の申請をされたというふうな立場ですので、我々以上に一番お怒りになるべきところかというふうに思いますし、建築確認を取り消すべき立場なのではないかというふうに思います。建築審査会においても、この原処分の経緯等も踏まえて、本件の変更申請、変更確認処分の内容について適正に審査していただきたいというふうに考えています。これが1点目です。

もう1点、小屋裏物置について申し上げます。小屋裏物置については、千葉県内だけでも、例えば千葉市、市川市、船橋市、八千代市、流山市などが独自の取扱基準というものを定めているのではないかと思います。例えば、千葉市は取扱基準の中で、「最低限のコンセント等の設置は妨げないが、居室等に利用される可能性がある仕様は原則認めない。」というふうなことを明文で定めています。小屋裏物置という性格上、当然のことですけれども、いずれも居室

として利用することは認めないというふうなのは当たり前のことというふうに思います。建築基準法2条4項では、居室、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室を居室と定義しています。本件計画の小屋裏物置となっている部分は、恐らく固定階段が設置された上で、40 平米弱ぐらいのかなり大きな空間になっているのではないかと思います。残念ながら、審査請求人にはマスキング等をされていたというふうなことで内状が分からないところではありますけれども、この小屋裏物置等について、寝室などに利用されないような状況であるということが確認される必要があるというのが審査請求人側の主張です。内装やコンセントの設置状況など、御確認いただく必要があるかと思います。居室でないと明確に確認できなければ、建築確認は違法であるとして取り消されるべきというふうに考えています。これが2点目です。

本件の計画はかなり特殊な状況かなと思っています。既に審査請求人が主張したように、地区計画の変更届も行っていなかったり、あるいは市から求められた道路部分との境界部分の詳細な設計についても、今回の設計者、建築主は明らかにせずに、市に対しても不誠実な対応を続けている状況というふうなことになります。これらの点も踏まえて、建築審査会の皆様には適切に審査していただきたいというふうに思っております。以上です。

では、■■■さん、すみません。お願いできますか。

審査請求人

・・・ 審査請求人の■■■です。この審査請求に係る原処分及び第1回変更処分の取消しを求める要旨について説明いたします。

第1に、原処分の配置図上の事実と反する地盤面高さ。陳述書、甲17号証の図2を御覧ください。ここに詳しく書いてあります。この配置図には、驚くことに、本件敷地に接する南側道路、私の敷地、東側の■■■様敷地の高さが全て事実と反して最大1メートル以上低く設定されています。その事実と反する高さによって、切土後の本件敷地とその周りとの高さの差が、あたかも0.4メートル（400ミリ）になるようにしています。0.4メートル（400ミリメートル）ですが、それまではブロック塀を土留めに使えるとする日本建築学会の基準を利用して、簡易なブロック塀を土留めに使うために、事実と反する地盤面高さを設定したと強く疑われます。同時に、建築主がブロック塀カタログを提示、土留めに使うと言ったことと符合しております。事実と反する設定をした理由及び是正を文書にて設計者に3回、要請しましたが、返事はありません。

第2に、市道に対する土留め。南側道路を管理する大網白里市の担当課も、事実と反する高低差を認め建築主に対して道路の土留め計画を出すように要請していますが、一切返答はありません。

第3に、地区計画の届出。本件敷地は大網白里市の地区計画の範囲です。切土を届ける必要がありますが、設計者から提出された届出書には切土が届けら

れておりません。大網白里市は、変更届を出すように要請していますが、提出されず、条例に違反しています。

第4に、第1回変更処分の配置図。事実に反する高さは変更されました。是正ではありません。しかしながら、下記4つの問題があります。ここに書いてございませんが、陳述書の図4-1、図の4に詳しく説明してあります。変更した高さは審査申請人等が指摘したものを踏襲しており、厳正なものではない。私の敷地、東側■■■■さんの敷地に、高低差に見合った土留めが事実上反して存在するように記載されている。高低差が400ミリメートル以上なのに、コンクリートブロックを使用する可能性を残した備考。敷地境界に接して新設土留めを記載している。周囲（私の敷地、南側道路など）を掘削工事及び利用しないで本件敷地内に設置できるかは極めて疑問です。

第5に、まとめとしまして、以下が強く想定されます。これは陳述書、甲17号証の9から10ページに記載しております。切土して本件敷地内に土留めを設置すると、本件建築物が建設できないので、原処分では周りの敷地、道路の高さを事実上反して記載した。そのため、切土を届け出ずに地区計画を提出した。第1回変更処分では新設土留めを記載しているが、そのような擁壁を本件敷地内に施工できるかは極めて疑問です。そのため、コンクリートブロック使用の可能性を残した備考を挿入しています。このようなことは、本件敷地の隣接地、さらに南側の道路をも危険にするばかりでなく、本件建築物をも危険にさらします。

第6としまして、建築計画概要書は公文書です。建築確認が下りた物件の概要が分かる書類で、将来にわたって不動産調査に使用され、公開される重要な書類となります。上記のような事実上反する記述、危険でもあり、非現実的計画は、将来の土地取引に誤った判断をさせるものです。

そもそも、違法または不当な処分は取り消されるべきです。審査請求の主旨は違法または不当な処分から自己の権利もしくは法律上保護された利益を守ることにあります。本件処分は取り消されるべきであるとしめます。以上です。

議長・・・ ありがとうございます。それでは、以上でよろしいですね。

審査請求人

代理人A・・・ 審査請求人は以上で結構です。

議長・・・ ありがとうございます。

では、次に処分庁へお伺いします。提出された書面の記載事項について、補正及び補足したいことがありましたら、要点を整理して簡潔に発言してください。お願いします。

処分庁

代理人A・・・ 特にありません。

議長・・・ 特にないということですので、次に進ませていただきます。

続いて、当審査会委員より質問があれば質問を行います。委員から発言があ

れば挙手をお願いします。

よろしいですか。

では、審査会委員より質問がないということですので、以上をもちまして第2号議案を終了いたします。

審査請求人

代理人B・・・ よろしいですか。審査請求人代理人の■■■■です。

議 長・・・ はい。じゃあ、どうぞ、お願いします。

審査請求人

代理人B・・・ まず、先ほど審査請求人のほうの■■■■から陳述がありました。その中で、高低差が40センチ以上あるのにコンクリートブロックを使用したと。CBを使用していると。その中で、それに対して処分庁は、令和7年3月10日付けの弁明書の中で、擁壁の計画はないと。建築基準法44条の適合性については擁壁の計画はないということを書かれていますけれども、そもそもこの40センチ以上の高低差があるということに対しては、擁壁にしないと構造的にもたないし、かつコンクリートブロックでは駄目で、CP型枠、要するに鉄筋コンクリート造に近い、そういうものを使用しないと高低差が解消できない。その辺は御理解、認識されているのでしょうか。その辺はちょっと処分庁に質問という形でお聞きしたいんです。

議 長・・・ 事務局、処分庁にこれを質問という形はあり得るんですか。

事務局・・・ 可能です。

議 長・・・ じゃあ処分庁、もし答えられるようでしたらお答えいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

処分庁、お願いします。

処分庁

代理人A・・・ 処分庁の意見としては、「2月3日付け再弁明書(3)の擁壁(土留め)の安全性が欠けている疑義について」に記載したとおりになります。

議 長・・・ 以上でお答えとしてよろしいでしょうか。

審査請求人

代理人C・・・ 一応要約してしゃべったほうがいいんじゃないでしょうか。記載のとおり、記載のとおりじゃあね、あまりにも形式的なという気がしますね。

議 長・・・ それについては、一応我々のほうも書類は全部目を通してという前提でもって理解しております。

審査請求人

代理人C・・・ 分かりました。

議 長・・・ 審査請求人、よろしいですか。まだありますか。

審査請求人

代理人B・・・ 審査請求人代理人、■■■■です。もう一度お聞きしたいんですけど、今の回答

は、問題ないというような意味のことでしょうか。

議長・・・ それは処分庁に向けての質問ですね。

審査請求人

代理人B・・・ そうです。擁壁がなくても構わないというか、そういう理解でよろしいですか。もう一度2回目、もう一度同じことを聞きます。

議長・・・ 処分庁、お願いします。

処分庁

代理人B・・・ ■■■■■の■■■■と申します。私のほうから一言お話しさせていただきます。

今話をさせてもらいました2月3日の処分庁からのことに関して、全体的に今回、多岐に審査請求人様のほうからお話がありましたので、そこら辺を全部まとめてあるのがこちらの記述になっておりますので、こちらをお読みいただければ、全ての答えがそろっているというのが処分庁の認識でございます。以上です。

議長・・・ 審査請求人、よろしいですか。

審査請求人

代理人A・・・ 審査請求人代理人の■■■■です。既に先ほどの処分庁がおっしゃった再弁明書の内容については、審査請求人としては適切ではないというふうなことになります。基本的には建築基準法の関係でいうと19条の4項、あるいは44条が問題になるのかなというふうに審査請求人代理人の■■■■としては考えております。本件で計画されている建物であるとか、あるいはその周辺の建物、あるいは周辺の道路というものも含めて安全性を担保するためにCB（コンクリートブロック）では足りないというふうなことは、こちらの審査請求書や反論書で述べさせていただいたとおりのいうふうなところなんです。その認識が処分庁さんと違うということなのかもしれませんけれども、それについては建築審査会において適切に判断していただきたいというふうに考えております。

また、CP型枠擁壁でしたかね。その擁壁を造るというふうなことになる場合については、道路の中に基礎を造ったりとか、そういうふうなことがなければ、本件計画については実現できない計画ではないかというのが審査請求人側としての理解ですので、その点も踏まえて建築基準法44条でしたかね、も含めて御検討いただければというふうに思っております。

■■■■のほうからの補足は以上です。

議長・・・

ありがとうございます。事務局から申し上げたとおり、この場はお互いに論争する場ではございませんので、お互いの主張はそれぞれ承ったということでしたと思います。

よろしいですね。

では、以上をもちまして第2号議案を終了いたします。当審査会による審査手続が終了した時点で、審理手続終結通知書を送付いたします。

まず、傍聴人の方は退出をお願いします。

(傍聴人 退室)

議 長・・・ 続いて、審査請求人は退出をお願いいたします。

(審査請求人 退室)

議 長・・・ では、最後に処分庁、退出をしてください。

(処分庁 退室)