

(様式第1号)

平成22年度 第49回 芦屋市建築審査会 会議録

日 時	平成22年7月29日(木) 9:45~12:00
場 所	本庁舎北館2階 第3会議室
出 席 者	審査会長 今中 利昭 会長代理 山崎 古都子 委 員 中山 克彦 堀家 正則 趙 玫妊 山根 修一 事務局 今井 智樹 島津 久夫 大室 絵理 五島 慶太
事 務 局	建築指導課
会議の公開	■ 公開
傍 聴 者 数	0 人

1 会議次第

(1) 議 題

第1号議案 道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件(三条南町)

(2) その他

- ・建築審査会に関する事務処理について
- ・次回の建築審査会の開催について

2 提出資料

第49回建築審査会資料

3 審議経過

開会

(1) 第1号議案

議 題：道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件(三条南町)  
(事務局から審査会資料(建物概要、配置図、1階平面図、2階平面図、立面図、断面図、写真等)を用いて当該敷地、周辺土地利用状況及び通路について概略の説明を行った。)

堀家委員：基本的なことですが、この通路幅で消防車は入れますか。

事務局：消防車は、入れません。

堀家委員：この通路に面している家は、消防上問題があるということですか。

事務局：消防車が直接進入できないという意味では、支障があります。そのため、今回通路幅1.5mとしているのは、建築基準法施行令第128条の敷地内通路の規定を準用し確保させています。

今中会長：通路の奥行きは何mですか。

事務局：29.3mです。

今中会長：長さが30m程度だと消火上問題ないということですか。

事務局：はい。今回は30m以内としています。その都度、消防と協議をしたいと思います。

中山委員：今回の計画は、消防と協議はできていますか。

事務局：消防同意をいただいております。

今中会長：消防活動と避難活動が一緒になった場合、避難できますか。

事務局：南側がJRの敷地なので空間はあります。通路の両側に宅地がある場合と比較すると、避難する人数は少ないかと思えます。

山崎委員：JR敷地内の物置は、このままの状態では仕方ないのでしょうか。せめて、撤去されれば空地を利用できるのではないですか。

事務局：各所有者がJRから占有許可を取っているかは不明ですが、仮に撤去されれば2.5m以上の有効幅員に広がります。

今中会長：申請敷地の後退部分と消防用活動空地で何㎡ありますか。

事務局：約12㎡です。

堀家委員：これまで同様の案件はありましたか。

事務局：過去の案件では、通路の距離がもっと短いものはありました。

山崎委員：過去の案件は、通路を利用するのは1軒だけで、複数の建物が利用するものではなかったと思えます。

山根委員：JRのフェンスは開けることができないので、空間があると見なすべきではないと思えます。西側に避難可能な空間を少しでも確保できませんか。

事務局：西側には避難できません。そういった敷地上の不利な部分については、法的に求められていない準耐火建築物とすることなどで補足しています。JRの敷地も空地に含めることができれば良いのですが、物置の撤去が必要となり、JRと各建築物の所有者とが交渉しなければなりません。既存の物置については、今後、それぞれの建替えの際に撤去を条件とすることで良いと考えております。

山根委員：今後の建替えも一方後退4mを条件とするのですか。

事務局：はい。もしくは、JR側の空地も含めてセットバックする協議ができるのであれば、その方法もあると考えています。

山根委員：どちらにするか今決定させた方が良いのではないですか。

事務局：一方後退4mを条件にすると、建替えの際に敷地面積が小さくなるので、計画が難しくなると思われます。

山根委員：提案基準1の幅員1.8mが1.5mになる以外すべて満たしていますか。

事務局：満たしています。それと一方後退をしています。過去に幅員1.5mの専用通路で準耐火建築物等の一定条件を付加して許可しています。

山根委員：特殊建築物の敷地内通路1.5mというのは、同一敷地内のことなので、それを準用するのは無理があるのではないですか。審議案件の通路前面は木造住宅なので燃えやすいのではないですか。単に提案基準1の1.8mを1.5mに変えただけではないですか。

事務局：他の権利者等の協力が必要な内容は、進めるのが難しいと思われます。消防用活動空地や準耐火建築物等の指導は提案基準の上に付加しているものであり、申請者の敷地でできる範囲の努力はされていると判断しています。他に可能性があるとするれば、申請敷地の隣地である三条南町〇〇がご親族所有の土地ということですので、何らかの余地はあると思われます。

今中会長：避難は東側にしかできないですか。西側にはできないですか。

事務局：できません。震災時の特例では、隣家に門扉等付けるようにして2方向避難できることを条件としていました。現状では、緊急時の避難にしか使用しないと云っても隣家の承諾をもらうのは困難のようです。

中山委員：JRの敷地の三条南町〇〇を通過して西側に避難できませんか。

事務局：現状は、フェンスと木があるため通ることができないと思います。

山根委員：少しでも確保できないですか。

事務局：申請者のものではないので、隣地のかたに撤去していただく必要があります。

中山委員：今回の計画で、3軒すべて物置を撤去していただくという将来的なことも含めて説得はできないですか。避難のことを考えると物置は問題だと思えます。

今中会長：物置撤去が許可条件ならどうしますか。

事務局：条件ということになれば、各所有者と交渉されると思いますが、難しいと思います。

今中会長：ご親族の土地は、三条南町〇〇のみですか。

事務局：申請地の三条南町〇〇、〇〇もご親族が所有しており、三条南町〇〇もご親族が共有でお持ちです。

今中会長：空き地ですか。

事務局：写真のとおり三条南町〇〇は空き地です。

今中会長：広さはどれくらいですか。

事務局：約60㎡です。

今中会長：せめてその部分を空地として確保できないですか。今のまま認めると前例となってしまう。

事務局 : ご親族の土地ですので、それが条件になれば交渉されると思います。

今中会長 : そうなると東側道路からの距離はもっと短くなりますね。

事務局 : 三条南町〇〇の土地の長さが7.6 mありますので、その分が短くなります。

今中会長 : 奥行きが約2.2 mになりますね。

山根委員 : このまま行くと、提案基準の幅員1.8 mを1.5 mで、かつ延長30 mを認めたことになります。今中委員が言うように、公開空地的なものを条件とするべきではないですか。それと、幅員が1.5 m以下で延長が長いから断った事例は過去にはないのですか。

事務局 : 専用通路の案件で、2方向避難にできることを条件に長い期間協議した結果、2方向避難の同意がどうしてもとれないということで、このまま老朽化していくのであれば、耐火性能と2 mの円が内接できる空地为条件として、みとめる方がよいという判断で、提案させていただいたことはありますが、他の事例はありません。

趙委員 : 避難上、安全上という議論ですが、その観点からいうと現状厳しいと思います。

今中会長 : 規則を適用するだけではなく、身体・生命の安全を考えなければいけません。建築主の建てたいという気持ちはわかりますが、自らも危険であることを知らせてあげなければなりません。この1件を認めると、類似案件も認めなければならなくなります。申請者家族と隣人の安全を考えると、条件を付加すべきだと思います。

事務局 : ご親族の土地である三条南町〇〇をすべて公開空地的に担保するのは厳しいかと思われます。今後、三条南町〇〇の建築の際に条件となる一方後退4 mを先行して、今回の計画と同様一方後退4 mとするということではいかがでしょうか。

今中会長 : 少なくともご親族の土地も含めて申請者が置いている物置等は撤去するべきです。その他の3敷地についても、許可申請の際には撤去するよう指導をするべきです。各委員どうでしょうか。

山崎委員 : ご親族の土地すべてを公開空地とするべきではないですか。それができないのであれば、一方後退4 mとするべきです。

事務局 : できればすべて空地とし、最低一方後退4 mとします。JRの空地ですが、JRがフェンスを境界際まで持ってくる可能性がないとは言えないので、空地を担保するのは難しいと思います。

山崎委員 : 現状を踏まえると、JRに通路として使用させてもらうお願いをするべきではないでしょうか。

今中会長 : ご親族の土地の花壇、物置を撤去して空地を確保するべきということについて各委員いかがですか。

各委員 : はい。

山根委員 : 今回の案件で撤去することによって、みんなで物置を撤去するという方向に持っていくべきです。

今中会長 : 条件付決議でいかがでしょうか。

各委員 : 異議なし。

事務局 : 三条南町〇〇において一方後退4 m以上の空地を確保すること。三条南町〇〇の南側にある花壇と物置を撤去することについて、再度、申請者と協議します。

#### 議 決 事 項

第1号議案 一 条件付で同意許可する

- 付加条件
1. 三条南町〇〇の土地について、今回のただし書きの空地から一方後退4 m以上の空地を確保すること。
  2. 三条南町〇〇の南側の花壇及び物置は撤去すること。

(2)その他会長が必要と認めた事項

- ・ 建築審査会に関する事務処理について

今後の建築審査会に関する事務処理については、『別紙「芦屋市建築審査会に関する事務処理について(案)」に基づき処理する。事務処理の効率化と迅速化のため、FAXもしくはEメールにより内容に異議がない旨の確認できれば、議事録をホームページで公開することを確認した。

- ・ 議事録の署名は、堀家委員と山根委員とする
- ・ 次回の開催予定は平成22年10月21日午前10時から

閉会