

(様式第1号)

平成19年度 第42回 芦屋市建築審査会 会議録

日 時	平成19年11月29日(木) 10:00~12:00
場 所	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 糟谷 佐紀 ・ 鶴林 泉 ・ 廣田 誠 欠席委員 中山 克彦 小浦 久子 事務局 林 繁樹 松本 信一 島津 久夫 辻 宏治
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)

第2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(親王塚町)

(2) 報告事項

道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件(岩園町)

地盤面の算定方式の取扱い基準の見直しについて

(3) その他

審査請求物件(山芦屋町)に係る裁判の判決について

第54回全国建築審査会長会議の報告

次回の建築審査会の開催について

2 提出資料

第42回建築審査会資料

3 審議経過

開会

(1) 第1号議案

事務局：(諮問事項の説明)

今中会長：事務局から見て問題となる点はどこか。

事務局：今回の申請敷地は北側通路を 43 条の空地として担保しているが、申請敷地の西側の建物は南側の通路を使用している。西側の住宅の建替時に北側通路の拡幅を指導できるかがポイントとなる。

山崎委員：申請敷地の南側通路の部分と、東側の敷地を交換できないのか。

廣田委員：東側の敷地所有者が現時点でそれに応じる可能性は低い。現在使用している通路を敷地に含めることは問題ないのか。

事務局：建築基準法上は問題ない。ただ民法の問題があるので、通路をふさいだりすることはできないと思われる。

廣田委員：西側の住宅の建築年度は？

事務局：昭和 11 年ごろと思われるが詳しいことは不明。

西側の敷地で建替えをする際には 43 条許可になるかと思われるが、今回と同様に北側から 4 メートルの一方後退を指導する予定。

糟谷委員：当該申請敷地に到るメインの通行は南側通路からになるのか。

事務局：玄関は東側にあり、メインの通行は北側通路からになる。南側も一応通行はできる。

山崎委員：南側通路を敷地として申請することについて、西側の同意が要るのではないか。

事務局：所有権は申請者が持っているため、同意までは必要ない。

廣田委員：南側通路を敷地から外すことはできないのか。

事務局：その場合、芦屋市住みよいまちづくり条例の壁面後退の規定に抵触すると思われる。

糟谷委員：南側通路を通行可能なまま残しておくことについて、申請者の了解はあるのか。

事務局：ある。

廣田委員：建築基準法上は問題ないのでやむを得ないのかもしれないが、確認ではなく許可の際に、現在通路として使用している部分を敷地へ算入する計画を容認することについては疑問が残る。

事務局：通路部分を敷地に含む計画は通常一般的な内容であるため、事務局としては支障ないものと判断した。

廣田委員：西側の敷地も建替時に北側通路を使用し、今回の計画と同様に一方後退させるといった内容について事前の同意等はとれないのか。

事務局：非常に難しい。当該計画の申請時において、代理者に対し同様の内容を指導しているが実際には同意がとれなかったと聞いている。

山崎委員：東側の敷地が北側に 4 メートルの通路を確保するべく後退しなければ意

味がない。やはり申請地，西側，東側の3者の同意が必要ではないか。

今中会長：東側の敷地は建築基準法上の道路に接しており，何の痛痒もないため現時点で同意は無理と思われる。

廣田委員：西側の建替時には北側から一方後退しないと建たないということになるか。

事務局：結果的にはそうなると思う。

廣田委員：南側通路を敷地に算入することは認めても，実際に通行できる状態にしておくことについて，事務局から条件付けはできないか。

今中会長：西側の敷地において建替えをするまで南側通路の通行を保証する許可内容とするよう，事務局で何らかの方法を検討するように。

事務局：検討のうえ実施し，次回審査会にて報告させていただく。

今中会長：本件についてはこれで問題ないということによろしいか。

各委員：はい，よろしい。

(2) 第2号議案

事務局：(諮問事項の説明)

今中会長：事務局から見て問題となる点はどこか。

事務局：包括基準にも提案基準にも該当せず個別案件となるので，非常に厳しい条件を付している。まず専用通路部分を敷地に算入せず，敷地内には消防用活動空地を確保している。さらに屋外に面するすべての開口部を防火設備としている。

廣田委員：同様の事例について過去に認めたことはあるか。

事務局：3件ほどある。条件としては今回と同様である。

糟谷委員：専用通路の幅は何メートルでも許可の対象となるのか。

事務局：過去には1.8メートル程度で許可した事例もある。

廣田委員：何らかの基準が必要ではないか。

事務局：案件により条件が大きく異なるので明確な基準を設けるのは難しいが，事務局としては1.5m程度の幅があれば審査会にかけるとは可能と判断している。

廣田委員：将来にわたって通路を空地として有効に確保する旨を許可条件としたほうがよいのではないか。

事務局：許可条件として付すようにする。

今中会長：基準の個別案件については過去の事例を整理するように。

本件についてはこれで問題ないということによろしいか。

各委員：はい，よろしい。

(3) 道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件 (岩園町)

事務局 : 包括同意基準 4 に該当し , 平成 19 年 11 月 19 日付で許可を行った。

(4) 地盤面の算定方式の取扱い基準の見直しについて

事務局 : 2 項から 4 項の「当該建築物の外壁面等」という文言より「等」を削除した。また附則の内容について「この取扱い基準は , 平成 20 年 1 月 1 日から適用する」という文言を「この取扱い基準は , 平成 20 年 1 月 1 日から施行する」と訂正し , 建築基準法の改正と同じく , 1 月 1 日までに建築工事に着手していなければこの基準が適用されるようにした。

今中会長 : 適用される条件については明記した方がよいと思うが , 審査会としてはこの内容で問題ない。

(5) その他会長が必要と認めた事項

- ・ 事務局より , 現在提起されている過去の審査請求に関連する裁判について , 棄却となった旨報告があった。
- ・ 今中会長より , 第 54 回全国建築審査会長会議について報告があった。
- ・ 次回の開催予定は未定。
- ・ 議事録の署名は , 山崎委員と糟谷委員とする。

閉会