

(様式第1号)

平成21年度 第46回 芦屋市建築審査会 会議録

日 時	平成21年10月5日(月) 15:00~17:30
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 糟谷 佐紀 廣田 誠 小浦 久子 事務局 林 繁樹 辻 正彦 内藤 直規
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 道路内に倉庫を新築する件(陽光町)

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(竹園町)

第3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(浜芦屋町)

(2) その他

- ・兵庫県下建築審査会長会議の報告について
- ・第一種及び第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度に適合しない建築物に増築する場合の許可について
- ・審査請求事案について
- ・次回の建築審査会の開催について

2 提出資料

第46回建築審査会資料

3 審議経過

開会

(1) 第1号議案

議 題：道路内に倉庫を新築する件(陽光町)

(事務局から審査会資料(建物概要, 配置図, 1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。）

廣田委員：公益上必要な建築物ということだが，どのように整理しているのか。

事務局：高架下利用等審議会において，当該高架下の土地利用としては，駐車場・倉庫（資材置場を含む）・店舗・事務所・公園が想定されている。ただし店舗はセンター地区に集中的に設けるとの理由で除かれている。

廣田委員：高架下の利用計画については，建築基準法を考慮せずに考えられているのではないか。

今中会長：倉庫の中身については，どのようなものか。

事務局：埋蔵文化財を保存します。

今中会長：公益上必要な建築物として，同意してよろしいか。

各委員：はい，よろしい。

第2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（竹園町）について

（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。）

山崎委員：通路において 塀の控え壁がある部分の有効内法が 1550 ということだが，火災等が発生したときに安全に対処できるのか。何かあれば問題である。

廣田委員：敷地西側の塀は誰の所有か。

事務局：塀全体は隣地の所有物だが，控え壁のみが申請者の所有となります。

廣田委員：今回は有効内法が 1550 ということだが，どれくらいまで市として問題がないと考えているか。

事務局：周辺の状況や敷地の形状も考慮し，提案基準 1 に附加した措置等が講じられているなど安全上，防火上及び衛生上支障がないと判断できる場合には 1500 程度までは建築審査会に提案できる場合があると考えております。

糟谷委員：3階の建物になると，耐火建築物等にしなければならないとなっているが，本件についても，防火上そういった条件をつけてはどうか。

事務局：耐火要件を満たすためには多額の工事額が必要となり，その条件は厳しいように思われます。

廣田委員：本件について提案基準 1 に準ずるとするのは拡大解釈であるように思える。

山崎委員：本件については保留にしていかがか。

中山委員：許可されない状況で建築する方法はあるのか。

事務局：ありません。

今中会長：保留にしても良いが、特定行政庁として提案する条件を満たせば同意するということがか。

廣田委員：公道から敷地への門を撤去すること 消防活動用空地は必ず空地のまま確保することの2点は最低確保すべきでは。それ以外にも通路の控え壁を取るとか隣地へ避難できるようにして避難距離を短くするなどの対策をとることは考えられないか。

事務局：特定行政庁として と の条件を附加するとともに、隣地のことでもあり相手方の意向もあるのでここで具体的に決めることはできませんが、控え壁の巾を小さくするか、またはそれに変わる代替措置を講じ現状よりも安全性を向上させるということも併せて条件とします。

今中会長：3つの条件を附加するということが、同意してよろしいか。

各委員：はい、よろしい。

第3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（浜芦屋町）について

（事務局から審査会資料（建物概要、配置図、地籍図、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。）

山崎委員：都市計画道路太平線については、いつ出来る予定なのか。

事務局：現在の財政状況から考えていつ出来るかはわかりません。

廣田委員：本件については、提案基準1に合致している。

小浦議員：本件の通路の東側突きあたりに面している敷地については今後どのようなのか。

事務局：接道条件を満たしていないので許可が必要となります。

山崎委員：公道に面している敷地は今後セットバックをするのか。

事務局：接道があるのでセットバックはしません。

今中会長：本件についてはこれで同意するということがよろしいか。

各委員：はい、よろしい。

（2）その他

・兵庫県下建築審査会長会議の報告について

平成21年8月31日尼崎市で開催された第39回兵庫県下建築審査会長会議において、平成20年度事業報告及び決算、平成21年度事業計画及び予算、

県下の建築審査会における包括同意の現状等について討議されたことが報告された。

- ・ 第一種及び第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度に適合しない建築物に増築する場合の許可について

県下の各建築審査会における包括同意基準の制定状況を報告し、芦屋市建築審査会において、新たに包括同意の基準を設けるべきか討議された。その結果として

建築基準法第 55 条に基づく許可については個別に審査するものとし包括同意基準は設けない。

建築基準法 56 条の 2 に基づく許可については、包括同意基準を設けても問題がないと判断し、次回の建築審査会において事務局案を提案し議論することとなった。

- ・ 審査請求事案について

廣田委員については、今回の請求内容に対して利害関係があるとして建築基準法第 8 2 条に基づき議事に加わらないこととなった。

今までの経過を説明し、今後の審査の進め方について確認を行った。

10月23日に準備会を開催することとなった。

(3) その他会長が必要と認めた事項

- ・ 次回の開催は11月16日とする。
- ・ 議事録の署名は、今中会長と小浦委員とする。

閉会