

第34回 芦屋市建築審査会 会議要旨

日時	平成18年9月12日（火） 10：00～12：00
場所	分庁舎2階 中会議室2
出席者	会長 今中利昭 会長代理 山崎古都子 委員 小浦久子，糟谷佐紀，鶴林 泉，杉本浩康 事務局 建設部建築指導課
会議の公表	<input type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input checked="" type="checkbox"/> 部分公開 <非公開・部分公開とした場合の理由> 個人の特定を避けるため，審議内容を一部非公開とした。
傍聴者数	0人

1 議題

議案第1号

道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件（西蔵町）について

事務局：諮問事項の説明を行った。

委員：建て替えか。新築か。

事務局：新築である。

委員：区画割等による新たな宅地か。

事務局：昭和49年に下水管が敷設されているので，その頃には建築物があったものと思われる。

委員：周辺の建物が建った経緯は。

事務局：すべて震災後すぐに確認がおりている。一部43条ただし書きで確認されているが，当時は許可ではなく主事の判断である。

委員：準耐火となっているが，開口部は。

事務局：延焼ラインにかかる部分は網入りガラスとしている。

委員：消防用活動空地が駐車スペースとなるのは良いのか。現況写真では隣地に車が停まっているようだが。

事務局：隣地の許可については主事の判断であるので，こういった条件がついているかは不明だが，今回の案件においては車を停めないよう指導している。

委員：消防用活動空地は許可要件になっているのか。

事務局：提案基準には載せていない。

委員：許可要件以上のことを指導しているということか。

事務局：はい。

委員：ただこれまで指導してきた実績もあるので確保した方が良い。

会長：では空地部分に車等を置かないことを許可条件として付加することとする。本件についてはこれで同意ということによろしいか。

各委員：はい，よろしい。

議案第2号

道路に接しない敷地内に一戸建ての住宅を新築する件（呉川町）について

事務局：諮問事項の説明を行った。

委員：西側の確認申請には三角形の敷地は含まれているのか。

事務局：含まれている。

委員：三角形の敷地部分にある汚水マンホールは西側のものか。

事務局：はい。

会 長：三角形の敷地は何とかならないか。貸借契約を結ぶとか。

事務局：何度か指導はし、代理者も努力したのだが、どうしても西側の同意がとれなかったらしい。通行することについては問題ないようだ。

委 員：使用同意等書面でとれないか。

事務局：同意、貸借に関わらず、文書とするのを拒んでいるようだ。

会 長：許可に際して、三角形の敷地の部分を申請者が利用できるという条件が必要である。

事務局：計画建物は準耐火建築物とし、万一のことがあっても周辺には影響を及ぼさないようにしている。

会 長：それは居住者本人の安全とは別問題である。審査会として条件をつけることによって、西側隣地との話の仕方も変わるのではないか。

委 員：現況道路を今以上に拡張する必要はないのか。

事務局：現況4メートル以上あるので必要ない。

会 長：では、書面による使用同意を絶対条件とはしないが、三角形の敷地部分については通路として確保することを許可条件として付加することとする。

委 員：現況も使用できているのでは。

会 長：現況使用できているが、今後のことも考え、審査会として条件を付加することとする。

本件についてはこれで同意ということによろしいか。

各委員：はい、よろしい。

### 議案第3号

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）について

事務局：諮問事項の説明を行った。

委 員：西側の建築物の確認は。

事務局：昭和38年に建てられているが、概要書がないため、接道条件については不明である。

委 員：2メートルの通路を当該敷地と西側隣地の2件の許可物件が共用することになるのか。

事務局：西側の方が当該敷地よりも奥まった位置にあるので、許可の際にはさらに厳しい条件を付加することになると思う。

委 員：盛土をすることによって周囲との高低差はどうなるか。

事務局：東側と大体同じ高さ、北側より2メートルほど下がる形になる。

委 員：2メートルの通路に突き当たる形で、複数の宅地が接しているケースは以前あったか。

事務局：他にはなかったと思う。

委 員：当該敷地の南側隣地に行くにも、通路部分を通行しなければならないのか。

事務局：高低差があるので、現況はそうになっている。ただし、確認申請の際には市道に接しているとみなせる。

会 長：通路部分の所有者は。

事務局：申請者と他2人が持っている。

委 員：当該敷地の西側において許可申請がなされた際、安全性を確認できるか。2メートルの通路はそれぞれ確保すべきであると思う。

委 員：南側隣地の所有者に話をして、現況確保している通路を拡張できないか。

事務局：当初話をしたこともあるが、不可能であった。

委員：西側隣地と共同で話はできないか。

事務局：当該敷地の計画において、西側を買うという動きもあったようだが、最終的には実現しなかった。

委員：当該敷地には過去に建築物が建っていたのか。

事務局：昭和48年水道管敷設、昭和53年下水管改修の記録が残っているので、おそらくそれ以前から建っていたものと思われる。

委員：今回のケースでは将来改善される可能性が少ない。

委員：通路部分の同意が一部とれていないという問題も残っている。

会長：いずれにせよ、このままでは許可できない。

南側隣地所有者に話をし、通路を拡幅するよう努力すべき。

委員：明らかに安全上で疑問がある。

委員：とりあえず南側に話をしてみる必要はある。

委員：実際には南側隣地も通路として共用してきた経緯があるわけだから、それを理由に協力を仰いでみたらどうか。

会長：本件結論については保留とし、継続審議とすることよろしいか。

各委員：はい、よろしい。

#### 議案第4号

建築基準法第42条第2項道路の未指定にかかる審査請求について（船戸町）

事務局：議案内容の説明を行った。

会長：次回の建築審査会において、公開による口頭の審査を行う。

結論については保留とし、継続審議とすることよろしいか。

各委員：はい、よろしい。

以上