第３５２回広島県建築審査会

１　日　　時　　平成２９年６月９日（金）１３時３０分から１４時２３分まで

２　場　　所　　広島県庁本館１階１０２会議室（広島市中区基町１０－５２）

３　出 席 委 員　　板橋委員，真田委員，高山委員，津山委員

４　議　　題

（１）会長及び会長代理の選出について

（２）審　議（１件）

議　題	議　　題　　内　　容	場　所	議　決
建築基準法第４３条第１項ただし書の規定による許可の同意について			
第１号議案	「幅員１．４メートル～１．８メートルの私道に接する敷地における一戸建ての住宅の建替え」	府中町	同　意

（３）報告事項（１件）

・　建築基準法第４３条第１項ただし書許可について，予め審査会の同意を得て定めた基準に適合するため許可を行った案件について報告(包括同意許可案件　１０件)

５　担 当 部 署　　広島県土木建築局建築課建築指導グループ
ＴＥＬ（０８２）－５１３－４１８３（ダイヤルイン）

６　会議の内容（概略）

議　長　　それではこれより審議に入ります。
ただ今の出席委員は４名ですので，広島県建築審査会条例第５条第２項の規定により，この建築審査会は成立します。
では第１号議案について，事務局から説明をお願いします。

（第１号議案について説明）

議　長　　ただ今の説明について，御意見，御質問はありませんか。

委　員　　最初の「駅から１７００ｍ」というのは何かあるのですか。

事務局　特にありません。位置をわかりやすく説明しただけで，天神川駅から１７００ｍほど北東にある地域ということです。

委　員　これは，確認申請には別に付けなくてもいいのですね。

事務局　はい，必要ありません。皆さんに理解していただくための資料として付けています。

委　員　わかりました。
３ページ，黄色の部分に申請地から３０ｍとありますが，これは何メートルまでなら許可が出るのですか。

事務局　消防施設の基準では１００ｍまで大丈夫となっています。

委　員　わかりました。
もう１点。ここは私道という表現でしたが，この私道は誰のものですか。

事務局　今回の申請者と入り口の方の共有持ち分になっています。

委　員　では当然，その人の許可も得なくてはいけませんね。

事務局　はい，同意をいまから取る予定です。話はしています。

委　員　これは，公道にするわけにはいかないのですね，あくまでも私道で。

事務局　町でも，公道にするというか寄付を受けて道路にできるかどうかという話なのですが，ここが基準に合わないのが，行き止まりであることと，道路幅員が４メートルないこと，それから入り口に隅切りが必要なので，その条件を満たしていないということで，ちょっと難しいということでした。

委　員　ということは，これは固定資産税を払っているのですか。

事務局　はい，地目が今，公衆用道路になっていますので，多少減額はされていると思いますが，払っておられます。

委　員　もう一つ,写真を見ると,申請者の家の手前の家は全部ブロック塀がありますが,これは大丈夫なのですか。今度の申請者はブロック塀を壊さないといけないでしょ

う。

事務局　この中で，接道がこの道路でしかあり得ない人は，当然，今回と同じように申請することになりますが，例えばこの画面の赤の方は，裏側の道路に接道していないので，ここの道路を使うしかないので，この方は申請するとき当然後退すると思います。ただここの方はこちらの道路位置指定の道路があり，こちらからの接道になりますので，これは広げる義務はないということです。

委　員　いえ，そうではなく，この写真を見るとどちらも塀を作っています。このブロック塀と庇などは，建築工事完了までに撤去すると，この申請者は取らないといけないわけでしょう。その手前にある家は全部ブロック塀を作っていますが，これも取らせないといけないのではないですか。

事務局　現在の方たちは，当然建替えのときは，特にこの方はその義務になりますが，そのほかの方は任意ですので，現在，そのブロック塀を撤去する義務はありません。

委　員　ないのですか。それはどうしてですか。今の建築基準法と当時の建築基準法は変わっていないでしょう。Ｂさんなども塀があるようですが，取らなくてもいいのですか。

事務局　こちらに道路がありますので，接道義務自体がこちらの道路からというとこで整理されていますので，こちらの道についての後退義務はないということです。

委　員　そうですか。後退義務があるのは，Ｃさんと今回の申請者だけですか。

事務局　そうです。この方と今回の申請者の方，お二人です。

委　員　Ｄさんは，こちら側の道から出るから，後ろに塀があってもいいわけですか。おかしい法律ですね。後退して塀を作ってはいけないのは消防車が入れないからでしょう。消防車が入るとき，入り口側はどちらもブロック塀があり，ここの２軒はブロック塀を作ってはいけないと。まあ将来家を建て替えるときは全部４メートル後退しましょう，ブロック塀を下げましょうというのは最初の基準でしょう。そこはよくて，今回の申請者にブロック塀を作ってはいけないというのは説得力がないのでは。

事務局　まず，今回の４３条には，建築物の敷地は基準法上の道路に接道しなければならないという大前提があります。その大前提にのっている建物については，まず基準

法上の接道がありますので，それで完結するのですが，今回の許可の場合，そもそもそこがないので，その代わりにどこを通って出入りするか，建物を建てるかという判断になっています。その許可の条件として，ここに空地を設けることで，一応，防火上等の安全性を上げるということで，やむを得ず許可をするという考え方になっていますので，基準法上の道路に接する敷地についてはそういう規制がかかりませんから，基準法としてはなかなかそこまで言いづらいと。

そこを整理しようとすると，今度は面の整備の話になってきますので，町としてここのまちづくりをどう考えていくかという中で整理していただかざるを得ないだろうと思っています。我々としても，ここの更地のところに新築するという計画については許可することは考えていませんが，現状建物があって生活をしているという権利がある方については一定の対策を取っていただくことで，やむを得ず許可をするということで，これまでも審査会にかけておりまして，一定の基準に合ったものについては包括基準を作らせていただいたと。今回についてはその包括基準に合わないので，個別に委員の皆さんに御審議いただいて，やむを得ないかどうかの御判断をいただいているということになりますので，どうしても，ここの全体の整理となると，町がこの辺のまちづくり，ここも古い町並みで家が密集していますので，それの解消ということで対応していただかざるを得ないのかなと考えています。そういう意味でいえば，今回はこの敷地単位の話で御審議いただいていると御理解いただければと思います。

委　員　　ということは，Ｂさんも，Ｄさんも，今度新しく家を建てる場合，あの塀を付けてもいいわけですね。

事務局　　はい，基準法的には。

委　員　　そういうことになると，消防車は未来永劫，申請者のところには入らないわけですね。

事務局　　そうですね，消防車は入りませんが，一応，消防同意も取っていますし，消防としても消火活動はできるという判断のもとで同意をいただいていると考えています。

委　員　　介護保険の車も入りませんね，あれでは。

事務局　　そうですね，実態として，入らないというのは現実にあると思います。

委　員　　そこは自分で納得ずみということですね。

事務局　そういう意味で，火災に対して防火構造の外壁にする等で，まず自分が火を出さないことは大前提にありますから，もらい火をするときに少しでも火災に強いようにという基準でやっていますので，一応その時間で避難できるのではないかと考えています。

委　員　わかりました。だから，町とすれば，都市計画の中で私道の部分を買い取って４ｍにする以外にはないのですね。

事務局　はい，現状では難しいと思います。それ以外に，皆さんで何らかの事情で協力してあそこに，という話ができればまた別の話として整備される可能性はありますけれども，町主体の形になると，今の時点であの道路の必要性として広げなければいけないというところまでは，町として考えていないので，現状のままなのかなと思います。

委　員　建築審査会はそこまでの権限しかないのですね。

事務局　そうですね。そこについて，今回の提案の内容で御判断いただくということだと思っています。

委　員　わかりました。

委　員　二世帯住宅と先ほど言われましたが，申請者は１人で，このＡさん単独の財産という形になるのでしょうか。

事務局　財産持ち分は調べておりません。申し訳ないのですが。

事務局　多分，お２人でお金を出されている可能性はあると思います。

委　員　そうですよね，１階と２階はほとんど同じような生活機能がついていますから。こういう場合は申請者１人でいいのかな，と単純に思ったのです。

事務局　逆に，２人でないといけないこともありませんので，申請者側で支障がないと判断されていれば１人での申請はあるかと思います。要は，あなたに全権委任するので事務手続き一切してください，ということであれば１人での申請はあるかと思います。

委　員　そういうことが成されているのかなと，ちょっと気になったものですから。

事務局　　そこまではこちらも…。

委　員　　だから，確認申請と登記とは別という話ですね？

事務局　　はい，そこはあります。

委　員　　２人の名義にしているかもしれないですね。確認申請ではされていないと。

事務局　　そうですね。

議　長　　委員，いいですか？

委　員　　まあ，そういうこととして理解しないと通りませんので。

委　員　　子どものために作ったのはいいけど，帰ってきてくれないのかもしれません。

委　員　　子どもなら，自分が全部作って子どもを住まわせることもありますけど，兄弟などだとそれなりに財産が違うことになると…。

事務局　　ここの住宅については，親子３世代で，今もそのメンバーでお住まいなので，そういう意味では問題はないかと思っております。

委　員　　そうですか。

議　長　　今取得されている方の名前で申請しているということですね。
ほかにありませんか。
質疑等もないようですので，第１号議案については原案のとおり同意することでよろしいでしょうか。

（委員同意）

議　長　　それでは第１号議案については原案のとおり同意します。

議　長　　次は報告案件です。
建築基準法第４３条第１項ただし書の規定による許可で同意の取扱い基準に適合するため許可したもの１０件について報告を事務局からしていただきますが，一度

に全部報告されますか。途中で切って，質問があればした方がいいでしょうか。

事務局　　基準ごとにさせていただければと思います。

議　長　　では，そのようにお願いします。

事務局　　お手元の資料と，前のスクリーンを見ていただきたいと思います。
報告第１号議案について御説明します。
表が２頁に分かれており，そこありますように，基準１が３件，基準３が５件，基準１０が１件，基準１４が１件，合計１０件となっています。それでは基準ごとに報告します。

事務局　（報告第１号基準１について説明）

議　長　　何か御質問はありませんか。もしまた後であれば，御質問，御意見をいただきます。

（質問，意見なし）

議　長　　では次をお願いします。

事務局　（報告第１号基準３について説明）

議　長　　今の説明に対して，御質問，御意見等ありませんか。

委　員　　７と８の住宅は，なぜあのようにガタガタしているのですか。平面図が見られないのですが，何件のアパートになるのですか。すごい設計ですね。同じ建設会社でしょうか。

事務局　　並んで建っている状況です。

議　長　　５ｍの床板を半分ずつ使っていますね。

事務局　　そうです。ＮＯ．８は，多分，ずれた所ごとに１戸のはずです。

委　員　　ああ，そうなっているのですね。もう一つの方はよくわかりませんね。
事務局　　両方とも２階建てになっており，７番の方は３軒です。それぞれに内階段がある

形になっています。

委　員　　２階建てが３つあるわけですか。

事務局　　１戸が２階建てです。

委　員　　１戸が２階建て？

事務局　　はい，内階段があります。

事務局　　（スクリーンを指して）これで１つの家で，この１，２階で１軒です。

委　員　　では大きいアパートですね。もう一つの方も３軒ですか。

事務局　　もう一つの方は４軒です。４つに分かれていて，内階段があります。

事務局　　同じように１，２階で１軒家です。

委　員　　はい，わかりました。

議　長　　ほかにありませんか。

（質問，意見なし）

議　長　　ないようでしたら続けてお願いします。

事務局　（報告第１号基準１０について説明）

議　長　　続けて次もお願いします。

事務局　（報告第１号基準１４について説明）

事務局　　以上が報告案件です。

議　長　　ありがとうございました。
ただ今の説明について，御意見，御質問はありませんか。

委　員　　いま説明された１０件については，平面図は見なくてもいいのですか。平面図と

か立面図は審査外で，道路だけの話ですか，４３条の件は平面図が出ますが。

事務局　個別については御説明しています。こちらも一応申請書はあるので，必要であれば次回からは立面図と平面図までは付けさせていただいてもよろしいかと思います。

委　員　先ほどの委員が質問されたような件はいい質問だと思います。こちらは何がどうかわからないわけですから。
　では申請書の中にはあるわけですね。

事務局　はい，申請書にはちゃんと全部ついています。

委　員　ＮＯ．１０などを見るとすごく考えるのです。これは２世帯かな，それとも誰かに貸すアパートかなと。これは多分２世帯でしょう。

委　員　子どもが帰ってくるのかな，と思いますね。

委　員　子どもを帰らせるために建てたとか。

事務局　すいません，そこまでは押さえていません。一応，住宅として必要なトイレと風呂と台所がセットになっている建物については一戸建ての住宅と判断しているのですが，それのどれか１個がなければ，独立して生活できないということで，母屋と離れという位置づけにして，１つで用途上不可分の建物という判断をしていますので，今回の場合，例えば息子さんが帰ってくるからということで計画されている可能性は十分あります。そこは今回はっきりと把握していませんが，平面的には２つで１つの住宅の機能ということで確認しています。

事務局　離れには台所がありません。トイレと風呂はあるのですが。

委　員　そういうのを聞きたいのです。
既存建物の名前と今回の申請者の苗字は，これはプライバシーになるので言わなくてもいいけれど，一緒なのですか。

事務局　今回の許可申請の申請者しか把握していないです。

委　員　それはできない，しないのですか。

事務局　そこまで許可の条件として必要ないと我々は思っていましたので，それについて

は意識していませんでした。申し訳ありません。

委　員　　プライバシーの問題だから，把握するのはだめだといわれるかもしれませんね。

事務局　　それはないと思いますけれども，我々としても，今，委員のおっしゃるように関係を把握しておく必要は確かにあるかなと思いますので，次回からその辺を意識して審査をするようにしておきます。

委　員　　せっかく見るなら，そういうのを知りたいですね。

事務局　　わかりました。今の御意見を踏まえて，次回からの報告については，もう少し丁寧な報告ができるようにしたいと思います。そういう御意見はもっともだろうと思います。形だけで中身がわからないと，何か気になるところはあるかと思いますので。

議　長　　ほかにありませんか。
ないようでしたら，これで報告案件の説明を終了し，本日の建築審査会を終了したいと思います。御協力いただきまして，どうもありがとうございました。

７　会議資料

○　建築基準法
○　第１号議案
○　報告第１号