第３５３回広島県建築審査会

１　日　　時　　平成２９年１１月２９日（水）１３時２５分から１４時１５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，谷村委員，津山委員

４　議　　題

（１）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３．３メートル～４．５メートルの町道に接する敷地における一戸建ての住宅の新築（建替え）」	府中町	同　意

（２）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　２０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。皆様の御協力をお願いします。
ただ今の出席委員は５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でしょうか。

委　員　　どうして「やむを得ない」という言葉を使われるのですか。「許可することとする」ではいけないのでしょうか。

事務局　基本的に許可ですから，原則禁止されているということから，「今回はこういう条件であれば致し方ないのではないか」という思いを込めて，「やむを得ない」という表現になっていると考えていただければと思います。

委　員　原則，できないけれども，許可します，ということですか。

事務局　許可できる規定ですから，許可しなければならないということではなく，できるということですから，条件に合わなければ許可しないことも可能です。ただ我々としては，法律で定めている４項目の安全性等に関する考え方について整理して，御審議いただいていると考えています。

委　員　もう１件，第一種中高層住宅専用地域の高さ制限や建ぺい率，容積率は。

事務局　一応，基準法上の表では一つの数字ではなく，いくつかあって，その中から決めることができるようになっております。例えば２００％とか３００％とか，いくつかの選択肢の中から，この地域については２００％にします，という決め方になっています。

ここは，容積率が２００％，建ぺい率が６０％です。

議　長　ほかにございませんか。

委　員　元の建物について，認められた，認められなかったという件ですが，時点的にある瞬間は認められていたということではないのですか。

事務局　元の建物は昭和４３年に建設されています。（スクリーンを示して）この下から２行目のところです。（「昭和４３年７月９日　既存住宅の建築確認　第１６５９号」の部分）

委　員　このときは議論にならなかったのですか。

事務局　建築確認を取っていますが，当時は許可制度ではなく，建築主事が個別に判断して確認を取っています。ですから当時の建築主事の判断で，こういう状況で確認したということになります。

委　員　ある意味，当時もルール上はだめだと。基準法はありますから。

事務局　はい，基準法の原則からすれば合わないということです。

委　員　　手続きの仕方は違うけれど，当時もルール上はだめでも主事が認めたと。今回も禁止条項は同じまま，この審査会でいま議論していると。

事務局　　はい，制度が変わりまして。

委　員　　わかりました。

委　員　　地番が府中町柳ヶ丘で，建築主は府中町八幡ですが，一時的にそこにいらっしゃるということでしょうか，それとも別の人が住まれるのですか。

事務局　　今は取り壊されていますが，この方のお母さまが住んでおられまして，さらに一時的には他の人に賃貸された時期もあります。ですから空き家ではなかったということです。

委　員　　常時住んでいたわけではないのですか。

事務局　　この方は，今回，結婚を機にお母さまから譲り受けた，贈与されたということです。

委　員　　「非道路」というのが聞きなれない言葉なのですが。

事務局　　「非道路」というのは，建築基準法上の道路ではないという意味の表現です。町道，道路ではあるのですが，建築基準法は幅４メートル以上でないといけないという規則がありまして，ここは町道であっても４メートルの幅がありませんので，建築基準法上は道路とはみられないということです。

委　員　　そういうことですか。道路には違いないのですね。

事務局　　はい。

議　長　　ほかにございませんか。

委　員　　ここはどん詰まりになっているので，この敷地にしか接しないという説明がありましたが，他の人はまず利用しないだろう部分になるのですか。他の人の出入口がそこにあったりはしないと。

事務局　（スクリーンを指して）この黄色の部分を使用しておられるのは申請地の方だけです。こことここは茶色い部分の道路に接していますので。

委　員　非道路だけど，間違いなく町道ではあるということで，そこまでのつながりは説明があったのですが，つまりそこを含めて，道路そのものは，町が管理する道路だということですね。

事務局　はい，そうです。

議　長　ただ，あの黄色の部分，この図面でいうと右側のお宅は，その非道路部分と通じてはいるのですね。写真３を見ると。

事務局　接しております。

議　長　接して，しかも，塀があって使えないようになっているわけでもないのですね。

事務局　はい，行き来はできます。

委　員　では，先ほど，ここの方だけが使っているとおっしゃった意味は，どういうことですか。

事務局　今言われた方は，茶色部分の基準法上の道路に接しているので，使わなければならないわけではないということです。

事務局　物理的にはおそらく使われていると思います。例えば車の出し入れとか，そういうことで使っていただくのはやぶさかではないのですが，あくまでも基準法上の整理としては，両サイドの方は，茶色の基準法上の道路に２メートル以上接しているので必要ありません，ということです。

委　員　わかりました。

議　長　ほかにはございませんか。

委　員　やむを得ないでしょう。

議　長　では，そういう声も出ましたので，第１号議案につきまし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）

ありがとうございました。では原案のとおり同意します。

議　長　　続きまして，報告案件に移ります。
報告第１号として，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２０件について事務局から報告をお願いいたします。

（報告議案について説明）

事務局　　以上までが基準１により許可したものでございます。
基準ごとに御意見，御質問を受けようと思うのですが，どういたしましょうか。

議　長　　どうしますか。２０件もありますから、全部終わってからにしますか。

（委員同意）

（残りの報告議案について説明）

議　長　　ただ今の説明について，御意見，御質問はございませんか。

委　員　　１４ページ，Ｎｏ．７とＮｏ．８のＡさんは兄弟ですか。ここは元は一つの土地だったのを分けたのでしょうか。基準３は基本的には申請敷地が１つの所に建つのだと思いますが，分けているというのは，やはり分筆しているのでは。

事務局　　親子か兄弟だったと思います。二つに分けているのは，基本的に建築基準法は１敷地に１つの建築物という前提がありますので，今回はそれぞれ独立している住宅なので，敷地上はどうしても２つに分けざるを得ない，ということで敷地を分けて建物を建てている状況です。

委　員　　いまは建物があるのでしょう。

事務局　　いえ，両方とも新築ですから，ないところに建てるという計画の…。

委　員　　元は何だったのですか。

事務局　Ｎｏ．７は建替えで，Ｎｏ．８が新築です。元々１枚敷地で１軒建っていたところを，おそらく子どもさんかだれかのためにということで，土地を分けてもう１軒建てる計画なので，こういう形になっているという状況だったと思います。

委　員　元は一つの家だったのですね。親子ですか。

事務局　多分，そういう状況だったと思います。

議　長　分筆はしていないのですか。

委　員　しているでしょう。

委　員　「分筆予定」と書いてあります。

議　長　ああ，分筆予定ラインと書いてありますね。

委　員　そうしないとできないでしょう。

事務局　基準法上は,分筆しなくても,ある地番の一部という形で建てることは可能です。ただ相続などの他の関係で分筆した方が都合がいいということであれば，分筆することはあるかと思います。

委　員　ああ，建築基準法は分筆しなくてもいいのですか。

事務局　はい。１敷地の一部を使うことは可能です。

委　員　そういう所には境界のポイントなどを入れないといけないのでは。

事務局　現地に「絶対に入れろ」というところまで言っていません。

委　員　入れなかったら，いつでも増築したり，接続したりできますが。

事務局　それは，今度は基準法の方で「だめです」と。あくまでも想定上のラインはありますから，その敷地の範囲で，それぞれ基準法に満足してくださいというのはあります。ただ，親子関係であれば，例えば車を停めるのに敷地境界線の上に停めてはいけません，というようなことはありません。

委　員　　例えばですが，ここに家を建ぺい率ぎりぎり一杯に建てて，ここに１０㎡ほど増築しても別にわからないでしょう，建築基準法がいらない時点では。

事務局　　手続きがいらないだけで，基準法の適用はありますから，違反が確認できれば，我々は違反処理をするようになります。

委　員　　そうですか。では，わからなかったらいいわけですか。

事務局　　いや，我々としては，いいということは言えません。

委　員　　私が言いたいのは，こういう場合はやはり，建築課としても境界のポイントを入れるべきではないか，ということです。そうしないとわからなくなるでしょう。

事務局　　おっしゃることはよくわかります。

委　員　　そうなると，例えばここへブロック塀を作ってもいいでしょう，別に。

事務局　　それは構いません。別に敷地の境界にたてなくてはいけないということではありませんから，それは御本人の自由で，塀をたてることはあり得ると思います。

委　員　　違反がわかったら違反として処理するとおっしゃいましたが，委員の意見は，物理的なものがないと，違反かどうかいつまで経っても永久にわからないということですね。

委　員　　ここに物ができて２，３年も経てば，もうどこが敷地境界かわからなくなりますよ。

事務局　　そこは，今頃は確認自体が民間に行っていますので，なかなか我々も十分把握できていないところがありますけれども，従前，行政がやっているころは，大体その辺りの状況は，日々通っているので，ある程度頭に入っているところもありますし，新しくできているとやはり気になりますから，そういうところはまったくフリーパスではないと思っていますが，委員のおっしゃる趣旨はよくわかります。違反防止という観点であれば，そういうものがあった方がベターだということはよくわかります。

議　長　　建築確認の図面がここに出ていますが，それはどこが保管するのですか。

事務局　確認した機関が保管しています。民間であれば民間が保管して，行政であれば行政が保管します。ただし，確認に合わせて，建築計画概要書という，簡単な配置図が付いた書類があります。それは一般の方が閲覧可能な書類で，行政側が持っています。そういう書類と，最終的には突き合わせて，違反が生じていないかどうかを確認することは可能です。

事務局　例えば接道が２メートルというのが基準法にあるわけですが，その２メートルの接道のために敷地を延長して，細長い土地にする場合がよくあるのですが，そういう場合はさすがにその２メートルを確認しないといけないので，境界確認をしている場合もあります。

事務局　今回は御親族ということですから，そこまでぎすぎすしたことはできませんけれども，他人なら，やはりお互いの権利ということもありますので，逆にピンを打たれます。こちらから言わなくても，ちゃんと境界を出されますので，そういう意味でのトラブルはないかと思います。

議　長　他人なら，当然，分筆もされます。

委　員　もう一つ，基準４の考え方は，建替えと増築の考え方なのですか。

事務局　はい，そうです。

委　員　建替えか増築か，そのための道はどうあるべきかということですね。

議　長　ほかにございませんか。

委　員　Ｎｏ．１８を見せてください。これで，道路に接する部分までＢさんの土地なのですか。というのは，もっぱら通路として使用されていると。

事務局　ここがＢさんの土地で，その間に里道が通っているので，この敷地が直接ここ（基準法上の道路）に接していないと。ただしここについては，通行することについてしょうがないということで管理者の方から意見をいただいて，自分の土地を通ってここに接続していますよということで，この基準を作っています。

委　員　ですから，全部Ｂさんの土地ですか。

事務局　　ここととここ（里道の左右の土地）は，今回はＢさんの土地です。

委　員　　いえ,「将来にわたってもっぱら通路として使用される」ということが担保されているのか，ということが聞きたいのです。ほかの人の土地だった場合。

事務局　　基準法上では，絶対に自分の土地でないとだめということではありません。その場合，借地で建てることもできます。ただし，先ほど申しましたように，基準法を守っていただかないといけないという大前提がありますから，建てるときだけここの土地を借りましたと，建て終わったので返しました，となったら途端に，我々は違反処理をすることになります。ですから，一応，違反にならないようにする義務は所有者にあり，そういうことで担保されているということです。もしここで返されてしまうと，我々は違反処理をして「別の基準法上の接道がとれるような形態を確保してください」ということをしますので，そういう意味では担保されていると見ています。

委　員　　持ち物ではなく，そこを借りたりして通路として使うと。

事務局　　家を存続させるために必要な土地として借り続けてください，という大前提にはなっています。

委　員　　よくわかりました。

委　員　　それは文書があるのですか。

事務局　　そこまでは，我々は求めていません。あまり借地で，というのはなくて，この基準の場合は大体,自分の所有地を分断されるというのが多いですから。でもたまに，街なかの古いところで，自分の土地だけでは通れなくて借地をするということはままあります。やはり，先ほど委員が心配されたように，返されて，しばらくはわからないと。困るのは，次に建替えとか何かしようとしたときに適法ではなくなるので，建替えもできなくなるというデメリットが生じる，というところになります。

委　員　　借りていたら倒産して，そこも全部銀行に入っている，というのもたまに聞くことがありますね。

事務局　　どうしてもそういうデメリットはあるかと思いますが，基準法でそこまでしばることは非常に難しいと考えております。

委　員　　建てさせるためにどうしたらいいかを考えるわけですからね。

事務局　　そうですね,今から人口が減ることと,空き家が増えているという意味であれば,そういうことはできるだけ，我々としても適法に建てていただいて，適法に維持管理していただくというふうに指導していく部分だろうと思います。

特に古い街は基準法ができる以前からありますので，そういうところは元々道に接していない，路地の間を通行していたというところがあります。そういうところはなかなか，建替えにしても難しいだろうと思います。

議　長　　火事が起きると大ごとですね。

事務局　　そういう意味ではいろいろ苦労されているという状況は,我々も知っております。

議　長　　ほかに質疑，御意見はありませんか。

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いたします。御協力ありがとうございました。

７　会議資料

〇建築基準法

〇第１号議案

〇報告第１号