

第356回広島県建築審査会

- 1 日 時 平成30年11月26日(月) 9時56分から11時12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, 小林委員, 真田委員, 高山委員, 田中委員, 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2項第2号の規定による許可の同意について			
第1号議案	幅員3.5~5.4メートルの県管理道に2.0メートル以上接する敷地に建つ一戸建て住宅の建替え	竹原市	同 意

(2) 報告事項 (1件)

- ・ 建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可について, 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 4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 お早うございます。それではこれより審議に入ります。
ただ今の出席委員は7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ております。
それでは第1号議案について, 事務局から説明をお願いいたします。

(第1号議案について説明)

- 議 長 ありがとうございます。
基準14に当てはめると, 形は合うけれど, もともとこの道路が建築基準法の当

時できていなかったから適用されないので審議を求めたい、ということですね。

それでは、ご質問、ご意見はございませんでしょうか。

委員 状況を教えてください。周辺の位置図の拡大が分かりやすいと思うのですが、申請地の東側には何か建っているのですか、空き地ですか。

事務局 東側の道路と申請地の間は、住宅が、建物がございます。

委員 建物があるのですか。

事務局 建物がございます。道路には今回の申請敷地は直接接していない、185号線には接していない状況です。

議長 写真⑥のところで、私道があって、その左に少し敷地が見えていますね。そこに家が建っているということですか。

事務局 はい、写真⑥の手前側「私道」と書いてある左側にあるのが、建築物の建っている敷地です。

委員 わかりました。

議長 ほかにございませんか。

委員 いまの写真⑥ですが、この私道、写真の右側にあるのは事業所か何かですか。

事務局 漁協の建物がございます。

委員 この私道も漁協の敷地なのですね。

事務局 はい。

委員 まあ、勝手に車が通ってはいけないのでしょうか、普段はこういう状態ですか。

事務局 はい。185号線とこの私道の間には特に交通を制限するようなバリカーなどはありません。

委員 緊急時にはここに進入する感じになるのですね、当然。

事務局 一番奥に鉄骨の工作物があると思います。写真⑥です。あそこはこの奥側になっているところが、船を釣り上げて修理をする工作物となっております。修理工場のようになっているところなのですが、そちらの方へ向かう車が出入りされているので、通常は185号線から特に支障なくすっと入れるような状況にはなっておりません。

会長 距離的にも短いのですね。

事務局 はい、距離的にも本敷地まで10m程度です。

委員 最後の「やむを得ず」とはどういう意味ですか。やむを得ず許可を出したと。

事務局 今回、ただし書の許可ということになりますので、一応、要件的には接道したものと同等と考えてご同意をいただくものとして付議をさせていただいておりますが、表現的に、本文に該当するものではないということで「やむを得ず」という言い方をさせていただいておりますが、基本的には交通上、安全上支障がないと判断させていただいております。

委員 「やむを得ず」という言葉が付いているから、本来は建ててはいけないところへ建てているのかと思ったので。

というのは、この護岸管理道というのは、私が知っている中では波打ちという形で使うのですね。それと緊急時の荷下ろしに使うのがこの護岸道路の、私はいろいろな島とか国の人たちから聞いていますが、災害があったときに、緊急物資はこういうところにしか置けません。そうすると申請地の方々は逃げられないことになる可能性がある。今のこれを許可するなら、護岸管理道には物を置いてはいけません。そこはどのように管理するのですか。波打ちの道路が1つと、緊急用の物置用という2つがあって、この2つが大前提なら、ここに家を建てられた場合、今建っているわけですが、護岸管理の波打ちと緊急物資を置くというのを否定しないといけなくなるのでは。

事務局 今、物が置かれているということでの質問ですか。

委員 いえ、緊急時に物を置くときに、まあ今回の災害のようなことがあったときに、海からの搬送というのがあります。そのときにこの護岸道路というのは、私には、そこに物を置くという認識があるのですが、あんなところに家を建てたら、物置と

して使えなくなるでしょう。要は定義です。この護岸道路というのは、もともとが波打ちブロックがあって、その下は波が超えてくるから、その下にコンクリートを打っておかないと、こちら側の道路や宅地が壊れるからあれだけの幅を取るのでしょう、本来の目的というのは。

事務局 私聞いてる範囲では、管理用にと伺っているところではあるのですが。

委員 管理用道路であって、波打ちの道路ではないわけですね。瀬戸内海は干満が激しいから、水が超えて入ってくる時に、そこに物があると壊れるから、その部分だけは取る、と私は認識していました。結構、それでだめだというのが多いです。

事務局 管理道に接する建築は認められないというケースが多いと。

委員 はい。というのは、何かがあったとき、災害があったときに、道からは来られない、海からしか来られないという状況の中で、荷物を降ろすのはこの管理道しかないでしょう、この状況だと。そうすると、この図面の考え方では、ここは護岸管理道であって、駐車禁止にも何もなっていないわけだから、申請地の一番奥などは自分の車を置きっ放しでも別に問題なくなる。通り抜けでもない。ここは私有地になるのでしょう。

事務局 個人的な利用が継続的になされる可能性が高いというご指摘ですね。それにつきましても、西部建設事務所東広島支所管理課には確認をしております、継続的に物品を置かれたり、例えば、もう1点、今回図面では具体的にお示ししていないのですが、その管理道の端部、隣の漁協との境に防潮堤がございます。図面（配置図）でいくと、黄色く塗られた管理道の端部に、海が青色で、その横の斜線が入ったところが護岸と堤防になります。一番上の部分で一部道路が切れているところが見えると思います。道路の右半分になります。この部分に防潮堤があります。防潮堤に向けてスロープ等を付けて、この防潮堤を管理しやすい形に現状ではなっていないので、物が置かれることになった場合は、高潮等があった場合、こちらの防潮堤の開閉にも支障をきたすということになるかと思っておりますので、管理している県の西部建設事務所東広島支所では、そのように継続的に物が置かれるようなことがあった場合には指導をするという話を聞いております。

それから、先ほど言われた、物が置かれたときに、今回建築される方の出入りがしづらくなる、できなくなるということについては、特にそこに物が置かれるという前提で管理課と話をさせていただいていない部分もありますので、護岸の管理道としてそういうふうな位置づけがあるかというところは、申し訳ありませんが、確認は取れていない状況です。

委員　そこをちゃんとやっておかないと、ここは多分、二世帯住宅なのでしょう。駐車場がないでしょう、この家は。この奥に2台分しかないのでは。

事務局　こちらも図面上表記ができていない部分ではありますが、実際の車の出入りにつきましては、次の写真を

委員　言っているのは、要は、護岸があつて、護岸の隣はその管理する道路及び災害時に物資を置く目的がある。その物資を置くときに、そこに置かれたらこの家には入れなくなるわけです。その逆を言うと、ここに車を止められたら、物資も置けなくなる。多分、港湾の人に言ったら、これは嫌がると思います。こういうことが1回ありました。港湾の方に言ったら、「こういう使い方をされたら困る」という言い方をされたことがあります。ただ、あなたたちが「これでいいですよ」で通したら、これから先ずっとこういう港湾は荷物置場になりますよ。だからその歯止めをちゃんとしておかないといけないというのは、要は、駐車場に使うてはいけないとか、私物を置いてはいけないとか、犬を飼ってはいけないとか、この一番奥など、犬小屋にするのは簡単です。その定義をしっかりとっておかないと、日本中の話になりますよ。

実際に瀬戸内海であった話ですが、護岸を皆が勝手に道路に使うから、段差を付けたと。普通の道路があつて、護岸管理道があつて、これを同じ高さにしたら道路として使うから、こっち（護岸管理道）を30センチくらい上げて、車を通さないようにしたという事例もあります。この方の場合、全部まっすぐなら自由です。この道だったら、護岸管理道は、ここに家を建てている人たちのためにあるようなものになりますよ。

事務局　写真では車が置かれている状況が写っているところで、これが継続的に置かれているのかも含めてご心配されているのかと思いますけれども、基本的には先ほどの管理者からも、継続的に物を置くことについての指導をすと伺っておりますし、こちらの家を建替えることについては支障があるとは管理者からは聞いていないこともありましたので、今回、付議させていただいたところです。先ほど委員からご指摘がありました駐車場ですが、写真の右側にある管理道と敷地は高低差がございます。右側にあるピンクがかったところは、申請地と管理道の境にある塀、一応土留め的に使われていますけれども、実際には、先ほど私道をお示ししましたが、そちらから車の出入りをされているという実態がございます。敷地の北側に管理道があると説明させていただきました、写真⑥です。右側に出ている写真です。「私道3.5m」というのがあると思います。

委員　　この申請地については民有地から入る土地があっても、ここに建っているAさんなどはどうなるのですか。こちらにも家があります。だからここは護岸管理道を通らないと入れないのでしょうか。今回の申請地には、民有地から入れるかもしれないが、この下にあるAさんは護岸管理道しかないのでしょうか。もうここまで来て、あなた方はやろうとしているのだから、建築確認申請の中に付議して書かないといけない。「この護岸管理道については物を置かない」とか、「車は停車もいけない」とか。停車されても困るわけですから。これを書いておかないと、勝手に使うということが、どうせ起きてきますよ。

管理道というのは、もう1つの目的は、海からの高波が落ちてこちらに入ってきたときに、そこが叩かれないためにあるという目的があるので、そこをこの人たちに認識してもらっておかないと、勝手に使われるのではないですか。

事務局　　護岸管理道の機能について、十分な周知を申請者の方にもさせていただきながら、そちらに護岸管理道の機能上、支障になるような使われ方をしないということを確認させていただいた上で、ご指摘いただいた内容について、十分に申請者にその趣旨をお伝えさせていただければと考えております。

議長　　ただ、今の点について、はっきりしないと、ここで決議できないのではありませんか。

委員　　ちゃんと記載してもらわないといけないとおっしゃっているわけで、最初47年に建築許可を得て建てたと言われましたが、その経緯もどうかと思いますが、護岸管理道のところに何軒か建っています。今これを許すと、委員がおっしゃるように日本中でこういうことが起こるわけです。事例があるからと許可をどんどん出して、緊急時に護岸管理道としての役目を果たすことができない事例が出てきて、実際、この建っている方の私有物などが例えば損傷したときに、逆に、許可したのだから壊れた分を何とかしろ、みたいな話が出てくる可能性もあります。委員がおっしゃるように、そこをちゃんと確認した上でないと、進めることができないのではないかと思います。

議長　　今のように、例えば条件を付さなければならないのか、どうなのかというところまで、至急確認が取れますか？

事務局　　至急、確認を取らせていただければと思います。

議長　　それをした上で、認めるかどうか、条件を付すかどうか、ということにしないでほしいのではないのでしょうか。

事務局 わかりました。すいません、しばらくお時間をいただいてもよろしいでしょうか。

議長 その間に報告事項をお願いしたいと思います。では、今は中断させていただきます。よろしく申し上げます。
では、次をお願いします。

委員 調べるときに、国全部の問題ですから、そこまで調べないといけないのでは。国土交通省まで。県だけ許可しても、よその県が「いいよ」というわけにはいきませんから。

議長 お願いいたします。
それでは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項ただし書の規程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4件について、事務局から報告してもらいます。

事務局 (報告第1号について説明)

議長 今回の報告につきまして、ご質問、ご意見はございませんか。

(質問等なし)

議長 ないようですが、あれば後からでも伺います。

(事務局担当者確認中)

議長 それで、皆さんお忙しいのはよくわかっておりますが、見通しだけでも確認していただけますか。難しい問題ですから。

事務局 少々お待ちいただけますか。

(事務局担当者、確認のため退室)

委員 結構、この護岸のことで揉めるんですよ。

委員 先ほど言われたように、護岸の部分を一般道路より30cm盛るなどすればわかりやすいですね、車を乗り上げられないですから。

委員 だから、一般住民からいうと、同じ高さにしていたら道路として使えるじゃないかと。

委員 そう思いますよね。

委員 そうなったときに、護岸管理者は、これは波打ちの舗装だから、そこに車が入ってくるのはダメなんだという理由ではないんです。ここは多分一緒にしているでしょう。どっちが正しいのか、結構あるでしょう、こういう話は。何が起こってくるかという、その街の行政側は、そこを使って道路にすれば道路費用がいらんじゃないですか。道路を作る必要がない。だから使いたがる。で、港湾管理者は使わせたがらない。

ああいうところには、結構、荷揚げ場所があって、護岸の隣に工場などがあつたときは、その工場の人のために荷上場というのがあります。そのときは港湾が許可するのです。車が通ることについてはあまりイエスと言わない。ここはイエスと言っているなら、それはそれでいい。

この申請者は入るところがあるのだから、護岸の使い方について付則を付けければいいのではないですか。

事務局 そこを今、確認しておりますので。

委員 この場合は、こちらから入る道があるのでしょうか。

事務局 実態として、今はそこを使わせていただいているという現状です。

委員 これは公道ではないのですか。

事務局 公道ではありません。そちらの上の道は、漁協の私道です。

委員 漁協が所有する道ですか。

事務局 はい。

会長 その通路を使うことの同意などは別にないわけですね。ここに車を2台置くようになっていて、そちらの方に出るような矢印があるようにも見えますが。

事務局 実態的には、恐らく使われていると思うのですが、通行の同意をいただいているわけではないです。

委員 あくまでも、いまの護岸管理道が確認申請用の道路ですか。

事務局 そうです。

委員 実際、車が置いてありますね。

委員 2階に個室がたくさんあるから、子どもさんがたくさんいらっしゃるのでしょうか。

事務局 現在、入居されている方が7名いて、ご夫婦、義理のお姉さん、父母、お子さん2人です。

委員 現実的にはもう壊しているのですか、更地ですか。

事務局 まだです。今回の許可をいただいて着工されます。

(事務局担当者、戻る)

議長 それではご説明をお願いします。

事務局 お時間いただきありがとうございました。すいませんでした。

ただいま、港湾管理者に確認を取らせていただきました。港湾管理者の方で、先ほど委員が言われたように、コンクリートの部分については護岸が洗われないようにということで3m50cmの幅をとっているということと、非常時の物資の荷揚げ用に使う機能があるということの確認を取らせていただきました。そのような機能がある中で、最終的には、港湾管理者とすれば支障ないというご意見はいただいたということで、特に今回のこのケースについて、支障があるというご判断はされていないという確認は取らせていただいた状況ではございます。

一応、先ほど委員に、国管理の港湾はどうかということもご指摘いただいたと思うのですが、国が直接管理ということではなく、あくまで港湾管理者へ管理委託をされている、つまり県に管理を一任されているということで、県の見解＝国の見解という内容のことも伺いました。国の方へ確認を取ったということではなく、県を通して国の方へ確認を取らせていただいたという状況でございます。

委員 そういうことではなく、国に準ずる話になる、日本全体の話になる、ということです。これを許可したら日本全体の話になる、と言ったのです。別に国の管理どうこうという話ではありません。日本中全部がこういうところだから、ここで広島県

が許可すると、日本国中OKになってしまうと言ったのです。それだけの自信を持ってやるならやらないといけないと。ここがやっているからうちも許可を出せ、と他県も言いだすと。広島県だけの問題ではないと言ったのです。

事務局 最終的には港湾管理者がどういう形で判断されるかということになるのかなと思っております。それで、港湾管理者が、先ほどいろいろ話を伺う中で、実際に車の出入りをさせたくないとか、管理上支障があるという場合は、車の出入り自体をシャットアウトすると。バリカーなどを付けて車の出入り自体を制限をします。今回はそのような制限もされていないところを考えると、通行を自由にするということについては、港湾管理者も認めるというか、支障ないと判断されているのではないかと思います。これは確認させていただいたところです。

委員 会長、そういう答えなら、それを付記してください。港湾管理者に確認したところ、支障がないというのを一筆書いて入れて、許可を出すように。

会長 しかし、それは審議の過程では出るとしても、許可の条件でもないし、付けられるのかどうか。

事務局 補足説明をさせてください。先ほど委員が言われましたように、港湾管理道路というのは、港湾によってさまざまな機能、本来必要な機能というのが付加されていて、一義的には、港湾をきちんと管理するために必要な道路ということで位置づけられております。しかしながら、港湾の種類、そして付いている管理道路の種類によって機能等いろいろ変わってきております。先ほど兼原から説明しましたように、本当に一般の道路の用に供すべきでない管理部分については、港湾管理者がバリケードを立てたり、という形にしております。それで、今回は既存の防潮堤がありますので、それを管理するための通路としての確保は当然必要ですから、例えば路駐をしてもらっても構わないとか、そういう形にはならないと思っておりますので、そこは許可条件のような形で、勝手に占有しないこと、ということとは付加できると思います。

それから、先ほどおっしゃった港湾管理者の意見ですが、許可申請を取りまして、港湾管理者に質疑、と言ったらおかしいですが、合議しておりまして、その意見書はこの許可書にちゃんと付いております。「管理上、支障はない」と。

議長 その意見書は、明文というか、主文的な形で許可するところに書かなくても添付されるものということですか

事務局 はい。

議 長 それは、それでもよろしいですか。

委 員 はい。

議 長 今ここに駐車をしているのですが、この写真を見せられると、こういう状況を放置しているということになるのでしょうか。

事務局 今回、申請者には、その機能等を十分にご周知というか理解を求めた上で、当然、その申請者が申請する内容、申請書の方に、護岸の管理上支障になるような私的な土地の使用の仕方を一切しないということを、本人さんに確認を取らせていただいた上で、この計画についてご同意をご検討いただく中で、そういう条件をもとにご検討いただければと。

議 長 そういうことを今回の許可の条件にすることはできるのですか。

事務局 許可の条件を付すことは可能かと思えます。

議 長 そうすると、護岸管理道の機能に支障をきたすような行為はしないということを条件として、許可をするということでもよろしいでしょうか。

(委員同意)

議 長 では、そのようにお願いいたします。

委 員 すいません、1つだけ。今回の災害でグループ補助金というのが出ています。これは住宅だけど、ここにも工場が来た場合、この道路でその車が災害で被害を受けた場合、国のお金は使えるのですか。ここは公衆用道路ではないから本当はできない、そういう補助金はもらえないのだけど、それを書いておかないと、道路が悪いんだからそういう補助金をくださいということも起こる可能性があるから、やはりそれは付けておいてもらわないと、そういうことがないように。ということもある。

事務局 はい、わかりました。ありがとうございます。

議 長 一応、今のような形で付加されました。
それでは続いて、先ほどの質問等はないということでもよろしいですね。
では、以上で本日の建築審査会を終了いたします。長時間ご協力いただき、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

○建築基準法第43条第2項第2号の規定による許可の同意の取扱い基準改定について
(追加説明)