

第 167 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成26年10月18日開催

平成26年10月18日開催第167回府中市建築審査会に上程された議案について、審議の結果議事録のとおり議決された。

(参考) 審議概要

- 1 日 時 平成26年10月18日(金)午後2時58分～午後3時54分
- 2 場 所 府中市役所北庁舎3階第3会議室
- 3 審議内容
 - (1) 同意議案 1件
第14号議案
建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可
(敷地と道路の関係)
 - (2) 報告 2件
報告6号～7号 (一括許可)
建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可 (敷地と道路の関係)
- 4 出席委員 会 長 1名
委 員 3名
- 5 出席職員 都市整備部まちづくり担当参事
建築指導課長
建築指導課課長補佐
建築指導課 管理係 係長
建築指導課 審査係 係長
建築指導課 審査係 主任
- 6 傍聴人 なし

開 会

午後2時58分

○事務局 定刻より少し早いですが、皆様お揃いなので、第167回府中市建築審査会の開催をお願いしたいと存じます。

開催にあたりまして、私どもの都市整備部まちづくり担当参事の〇〇よりご挨拶を申し上げます。

○まちづくり担当参事 改めまして、こんにちは。まちづくり担当参事の〇〇でございます。

本日はお忙しい中、ご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。また日ごろより、本市の建築行政に対しまして、ご理解、ご協力をいただきまして、ありがとうございます。

本日、ご審議いただきます案件といたしましては、建築基準法第43条第1項ただし書に基づきます同意案件が1件と、一括許可同意の報告案件が2件でございます。よろしくご審議を賜りますようお願い申し上げます。挨拶とさせていただきます。よろしく申し上げます。

○事務局 それでは、議長、よろしくお願いいたしたいと存じます。なお、本日、傍聴人はございません。

○議長 それでは第167回府中市建築審査会を開催いたします。

議題に入ります前に、2点報告させていただきます。

1点目は、本日、委員の過半数の出席がございますので、府中市建築審査会条例第4条第2項の規定により、本会は有効に成立していただいております。

2点目は、府中市建築審査会条例第3条第1項第1号の規定に基づき、建築基準法の規定に基づく同意の求めがありました。これに伴い、特定行政庁より許可申請書の写し一式の送付がありましたので、こちらに用意しております。図面等詳細な事項の確認はこちらでできますので、必要があればお申し出願います。

続きまして、本日の審査会議事録への署名人の指定を行いたいと存じます。

府中市建築審査会条例施行規則第4条第2項に、会長及び会議において定めた委員一名が署名することとなっております。

今回は〇〇委員をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、日程1の「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可」の個別許可分の審査を行います。第14号議案につきまして事務局から説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第14号議案につきましてご説明させていただきます。

1 ページの府中市全図をご覧ください。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で14と示しておりますが、府中市の○部で、○○線○○○駅の○側付近です。

3 ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者は株式会社山蝶です。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書です。敷地は府中市○○○○○丁目○○番○○、用途地域は第一種低層住居専用地域です。敷地と道路の関係につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要につきまして、構造及び階数は、木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

4 ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地は、ほぼ中央、黄色で囲まれた敷地です。年度を表示していますが、過去に許可した場所となります。右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から1.0メートル以上離して計画をしております。

5 ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。申請地が接する道の現況でございますが、○側の道及び法第42条第2項道路に接続する現況幅員が3.26から4.00メートル、延長距離が32.70メートルの道で、平成24年度に道に関する協定書が一部の所有者を除き締結されております。なお、○側の道については、今年度に道の部分の土地の所有権を有する者全員により道に関する協定が締結されております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第2項道路を○側から見た状況、写真②は法第42条第2項道路を○側から見た状況、写真③は法第42条第2項道路から○側の道を見た状況、写真④は法第42条第2項道路から道を見た状況、写真⑤は道の間から○側を見た状況、写真⑥は道の終端から○側を見た状況、写真⑦は申請地を見た状況です。

6 ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した○○番○○です。道に関する協定が結ばれた部分は、黄色で着色し関係地番を赤枠で示しております。協定に承諾が得られてない地番については、黄緑色で着色した

部分で、そのうち〇〇番〇〇、〇〇番〇〇、〇〇番〇〇及び〇〇番〇〇は同一の所有者となっております。当該所有者から道に関する協定について承諾は得られておりませんが、現在道路状となっている部分を将来的にも維持することについては承諾を得ております。また現況道となっている〇〇番〇及び〇〇番〇〇の所有者は登記上の住所に居住していないことから所在が確認できないとの報告がありました。特定行政庁としましては、協定に承諾が得られない所有者につきましては、建て替え等を行う際に協定に参加するよう指導してまいりたいと考えており、いずれの者も建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可特例指針1の第2に定める特にやむを得ないと認められる者に該当するものと判断します。

それでは3ページに戻っていただきまして、特定行政庁の意見です。

本申請は、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の2の2）に適合するとともに、道の中心線から水平距離2メートルの線を道の境界線とする道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者のうち一部の所有者を除き当該道の部分を道路状に整備することについて書面により承諾を得ていることから、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可特例指針1に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、次の条件を付して許可したいと考えております。

条件1、建築物は準耐火建築物とすること。

条件2、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は1.0メートル以上とすること。

条件3、建築物の工事が完了するまでに、道の部分（〇〇番〇〇）の不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

条件4、建築物の敷地は、その周囲に2方向の避難路を確保すること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 説明が終わりました。委員の皆様からご質問等ありましたらお願いいたします。

○委員 参考までに教えていただきたいんですが、7ページの道の部分の関係地番一覧表の、承諾はいただいているんで、あくまでも参考なんですが。〇〇番〇〇と〇〇を持っておられる〇〇さんという方。この方は〇-〇〇-〇というのは、この道とは関係のないところにお住いなんですか。それともこの道に接しているところにお住いなんですか。住所を見ると、ちょっと違うところのように思いますが。この公図写の範囲の中にはないので、これよりも別の場所にお住いということでしょうか。

○特定行政庁 こちらの〇〇さんでございますが、こちらのほうでは〇〇番〇となっておりますが、6ページの公図写をご覧くださいなのですが、〇〇番〇〇を持たれていて、この〇〇さんで許可を取っております。

○委員 〇〇を持っている方なんですね。わかりました。

あと、以前にこの近くのところを議論したときにも確認をしているんじゃないかと思うんですけども。7ページの一覧表で行方がわからない方以外にご承諾をいただけない〇〇さんのお住いの場所、これ恐らく〇〇ですけども。この〇〇については接道条件を満たしていないということによろしいんですか。

○特定行政庁 6ページの公図写をご覧ください。〇〇番〇〇の〇〇さんですが、建築基準法上の道路に接道してませんので、こちらの建て替えのときに、今の時点ですと43条1項ただし書の許可が必要になってきます。

○議長 5ページの現況図ですと、黄色の道の部分と、それから奥の宅地の部分と、道の協定線ということになっておりますけども、これ実情の線はこれより黄色のほうに入っているわけですね。

○特定行政庁 おっしゃられるとおりの現況の道のラインとしましては、この道の協定線よりも内側に入るようになっています。

○議長 分筆だけはされているということですね。

○特定行政庁 分筆につきましては、道の現況図でいきますと、〇〇番〇〇の目の前の〇〇番〇〇というところだけ公衆用道路として分筆されております。

○議長 そうすると、この〇〇番〇〇と〇〇の間とか〇〇と〇〇の間というのは、この線はあくまで協定線で、筆の線はもうちょっと実情の状態で入っているということですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 これも念のための確認なんですが、5ページの写真⑦を見ますと、今ここはお住まいではない状態ですか。

○特定行政庁 現地を10月7日に見てまいったのですが、そのときにはまだ住まわれておりました。

○委員 お住いなんですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 申請は、このお住いの方ではなくて、山蝶という会社がやられているということ

ですか。

○特定行政庁 今回住まわれている方は申請者ではないのですが、平成26年4月26日に売買契約を結んでおりまして、それで今回山蝶さんからの申請ということになっています。

○委員 言わずもながで解決済みだと思いますけれども、2方向避難口が5ページの図面で申請地についていますが、このつながっているお宅は2項道路に出られる状態になっていると思いますけど、これはこういうふうに関を付けてくださったということは、このお隣の口をつけた〇〇さんですか、との間では申し合わせができていたということですか。

○特定行政庁 今回の申請者とお隣の〇〇さんと、文書で非常時に避難するための扉を設けることについては承諾を得ております。

○議長 〇側の〇〇番に出たほうが道路には近いですね。質問ではございません。

○特定行政庁 2方向避難の件につきましては、今回の申請者が、〇の方、〇の方、〇の方ということでお話をしたのですが、どこも了解が得られなかったということで、今回〇側に避難口を設けています。

○議長 わかりました。ほかにいかがでしょうか。

○委員 さっき〇〇先生からもあったんですけど、ちょっともう一度確認なんですけど、この同意をしてくださらなかった〇〇さんですけども、この方は〇側には基準法の道路ではないけれども、一応4メートルの協定が全部同意ができていた道路があつて、そちらに出ることになったときに、〇側の今回同意していない協定部分まで道として同意しろとか提供しろとかいう指導はできるんですか。

○特定行政庁 確かに〇〇委員ご指摘のとおり、一つの考え方としては〇側さえただし書の協定が結ばれていればという考えもあるのかなと思いますが、一方では〇側も道がありますので、これにつきましては、特定行政庁の考えといたしましては、今後〇〇さんが建て替えをされる際について、43条1項ただし書の適用を受けるにあたっては、〇側の協定に同意していただくということも条件にせざるを得ないのかなというふうに考えております。そのかわりメリットとしましては角地の適用ということがございますので、その辺、市のほうとしては強力に要請をしていきたいというふうに考えております。

以上でございます。

- 委員 今の件、どきっとしたんですけれども。これは〇〇さんのところは一括許可同意基準には合致しないんですね。
- 特定行政庁 はい。いたしません。
- 委員 だから、個別に建築審査会で審査しなければいけないというふうに内規で決まっているものなので、前に4メートルの協定道路があるからといって自動的に……。微妙なところですね。
- 委員 ほかの人のためにあけろということですよ、そのときは。そういうケース今までありましたか。そこまで条件をつけて同意するという…。
- 特定行政庁 それはケースとしてはないかもしれないですけども、例えば、行きどまりで転回広場を設けなきゃいけないとか、そういった付帯的な条件をつけたケースというのがあります。
- 議長 実際の許可申請で、そういうケースというよりも、将来そうなりますよという話は前にもあったような気がします。
- 特定行政庁 はい。今後、隅切りを指導していくとか、そういった考えを持ってやっているところはあります。○側につきましては、今、〇〇先生もご意見ありましたけども、一括同意基準には合致しなくて、個別の例外、要は○側全員協定が結ばれておりませんので、必ずしも基準に合えば適合という話ではないので、個別に審査会の意見を聞きながら同意ということになりますので、その辺は強く言えるのではないかなというふうに考えております。
- 委員 本質的にこの〇〇さんに譲歩していただかなければならないのは、今の道になっているところを道として使うことについては、文句はないと言っておられるわけなので。緑色のところでも今道になっているところについては、特に問題はなくて、今、塀がちょっと……。
- 特定行政庁 はい。下がっていただく距離って僅か14センチ程度です。
- 委員 14センチ下がってもらうということをしてほしいという、そういうことの部分以外は、
- 特定行政庁 現状のままです。
- 委員 既にお認めだと。
- 議長 塀が斜めに出てきているけれども、その奥は塀が切れているんですけれども、奥はどうなっているんですか。

- 特定行政庁 写真④番ですね。ちょっと見にくいんですが。
- 委員 車のガレージか何かなのかな。
- 特定行政庁 塀の切れている部分でございますが、こちらは〇〇さんの車の出入りで使っています。
- 議長 車庫があるわけですか。
- 特定行政庁 はい。
- 委員 逆に車を出し入れするところ、なるほどこの道を使っているわけですね、〇〇さんは。
- 議長 そうですね。
- 委員 自分で所有もしているし使っていると。
- 議長 だから塀が出っ張っているというのは車の出し入れには不便ですよ。下がったほうが本人のためにもいいんじゃないかと思うんだけど。それはそれとして、それなりの下がることの効用も〇〇さんにはあるわけですよ。指導はしやすいという気はしますが。その奥の方は下がらざるを得ないと。
- 特定行政庁 はい。ですから、当該案件に関して、今、議論されている〇〇さんだけがネックとなりますので。
- 議長 これは、ここもやはりそうですか、〇〇と〇〇は、この境界は筆界じゃないんですね。
- 特定行政庁 筆界ではございません。
- 議長 ないんですね。この塀が筆界になっているんですね。
- 特定行政庁 〇〇番〇〇の筆界でございますが、地積測量図等がございませんので、はっきりしたことは申し上げられません。手持ちの資料では申しわけないですが、わかりません。
- 議長 ほかにいかがでしょうか。将来、〇〇さんの許可の際にはかなり頑張って指導していただかないといけませんけども。
- 委員 あくまで参考のためにお聞きしたいんですが。個別許可同意基準のほうの基準1が、これに関連すると思うんですけども。この個別許可基準の基準1で、2.7メートル以上4メートル未満の公共の用に供されている道に2メートル以上接している云々かんぬんという場合、例えば、この場合そうなんですが、2つの道路で4メートルないとかというのに接している場合。これで言うと、公共の用に供されている道路が、

例えば、あるところは4メートル以上あって基準法の道路じゃない、あるところは4メートル未満しかないというふうなのが、例えば2方向にあって、4メートル以上のところに既に2メートル以上接しているんだけど、4メートルない、この基準からいうと広げたいなというところにも接している場合に、どこか接していれば、もう4メートルに対して2メートル確保していれば、ほかは不問に付して、これが適用されるべきものなのか。それとも、全ての道に関して適用されるものですか。

○特定行政庁 恐らく文理解釈といいますか、その要綱の文章だけを解釈してしまいますと、片方の4メートルに接していればということになるかと思います。

○委員 建築基準法に準ずるようなものができれば。

○特定行政庁 やはりそうはいえ、その地域の防災ですとか交通、安全ということを考えますと、一方4メートルに満たないところも含めて総合的にその敷地が、交通上、安全上、防災上、衛生上どうかということも考え得るのかなと特定行政庁としましては考えて、やはりその4メートル満たないところも含めて4メートル確保できるような形になって初めて許可する方向で進めていきたいと考えております。しかしながら、これが要綱上どうなのと言われてしまいますと、一方でちょっと疑問が残る部分ではありますが、特定行政庁としましては、そういう方向で今後は進めていきたいと考えております。

以上です。

○委員 つまり、この個別許可同意基準にある「特定行政庁が条件を付して」というふう
に書いてあるので、条件を付すことはあると。

○議長 だから、この敷地だけを考えた場合に、今おっしゃったように、その敷地が交通上、安全上いかどうかというのは決まりはないんだから。全体を両面とも広げないとだめよという言い方は、法解釈としてはできるわけですよ。ただ、そこまで言うのが過重な要求かどうかという問題が話題になろうかと思うんです。そうですか、そういうのは。

○委員 今回、この奥のところは、〇〇さんの同意がなくても問題がないということで同意するわけです。〇〇さんのところで一方の〇側に抜けられると。この〇〇さんの家自体はそれで問題ないかもしれませんが、こちら側まで広げよというのは、ややちょっと過重な要件かなとは思いますが、お話が今あったように、この〇〇さんの敷地だけでは、交通、安全、防災、衛生というのは判断できないわけで、周りがうま

いことになっていかないといけないということからすれば、要の〇〇さんにはそういう条件を付すということも、運用としては違法とまでは言えないし、むしろそれが望ましいのかなという気はしますけれども。そのあたりはうまく説明をしてあげないと、何で私のところはこれでいいじゃないのというようなことになると、変に紛争になるとよろしくないのですね。

○議長 その危険性はありますね。

○特定行政庁 基本的には、協力を求めて、ご理解をいただくというようなスタンスであっていききたいなというふうには思います。

○委員 そうですよね。最終的には地域全体の価値が上がって、〇〇さんにとってもより安心になる。全体として公共の利益が増して、結果として、その利益は各お宅にも返ってくるということをご理解いただくしかないですね。

○委員 奥が火事になったら困るわけですからね。

○委員 そうですよね。奥に消防車が入れなかったら自分のところが困るわけですからね。周りは一蓮托生なのでね。そこは何とかご理解を賜ると。

○議長 43条ただし書の精神に則って指導していくということで筋は通りますからね。それではいかがでしょうか。

ほかにご意見等なければ、本件につきまして採決を行いたいと思います。

第14号議案につきまして、原案のとおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○議長 それでは、原案のとおり同意することといたします。

続きまして報告でございますが、日程第2の「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可」の一括許可の報告ですが、2件ございます。事務局から説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは報告第6号につきましてご説明させていただきます。

1ページの府中市全図をご覧ください。場所は青の丸で表示し、引き出し線で6と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇線〇〇〇駅の〇側付近です。

12ページをご覧ください。申請者は〇〇〇〇さんです。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書です。その他は建築計画概要記載のとおりです。

適用条項でございますが、建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可同

意基準の基準1第1号に該当する、管理者の占用許可が得られた水路敷きを介して法第42条第2項道路に接しております。許可条件としましては次のとおりです。

条件1、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とすること。

条件2、法定外公共物占用許可については、当該建築物が除却されるまでの間、または水路部分が建築基準法に規定する道路となるまでの間継続して取得すること。

それでは13ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地は、ほぼ中央、黄色で囲まれた部分です。右側の配置図をご覧ください。建築物の外壁面は隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。

14ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地は幅員2メートルの占用許可が得られた水路敷きを介して幅員3.64メートルの法第42条第2項道路に接しております。

現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第2項道路を○側から見た状況、写真②③は申請地前面の道を見た状況、写真④は法第42条第2項道路を○側から見た状況、写真⑤は申請地を見た状況です。

なお、本申請については平成26年8月11日付で許可しております。

以上で報告第6号の説明を終わります。

続きまして、報告第7号につきましてご説明させていただきます。

1ページの府中市全図をご覧ください。場所は青の丸で表示し、引き出し線で7と示しておりますが、府中市の○部で、市立○○○小学校の○側付近です。

18ページをご覧ください。申請者は○○○○○さんです。申請の要旨は長屋の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書です。その他は建築計画概要記載のとおりです。

適用条項でございますが、建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可同意基準の基準2に該当し、申請地は道路に有効に接続する地方公共団体から幅員4メートル以上の確認が得られた道路状である公有地等に2メートル以上接しております。許可条件としましては次のとおりです。

条件1、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とすること。

それでは19ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧

ください。申請地は、ほぼ中央、黄色で囲まれた部分です。右側の配置図をご覧ください。建築物の外壁面は隣地境界線から0.5メートル以上離して計画をしております。

20ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地が接する道の現況でございますが、東側の法第42条第2項道路から続く幅員4メートル以上の市有通路です。

現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第2項道路を〇側から見た状況、写真②は法第42条第2項道路を〇側から見た状況、写真③は法第42条第2項道路から道を見た状況、写真④は申請地前面の道を〇側から見た状況、写真⑤は市有通路の狭まった部分を見た状況、写真⑥は道と法第42条第1項第1号かつ法第42条第1項第2号道路との接続部分を〇側から見た状況、写真⑦は道と法第42条第1項第1号かつ法第42条第1項第2号道路との接続部分を〇側から見た状況、写真⑧は法第42条第1項第1号かつ法第42条第1項第2号道路から道を見た状況、写真⑨は申請地を見た状況です。

なお、本申請については平成26年9月30日付で許可をしております。

以上で報告第7号の説明を終わります。

○議長 説明が終わりましたので、委員の皆様から質問等ございましたら、お願いいたします。

○委員 19ページの案内図で黄色いところが途切れて狭くなっているんですが、この管理については、その土地が田畑なのか。ここの開発が起きたときにつながるよう指導していくということでもいいのでしょうか。

○特定行政庁 20ページの写真⑤をご覧ください。用途としましては畑となっております。こちらのほうは都市計画法に基づきます生産緑地にはなっておりません。今後、建築計画ある際には開発等で道路の幅員を確保するよう指導していきたいと考えております。

すみません。訂正いたします。こちらの畑ですが、都市計画法上の生産緑地に位置づけられておりますので、ここが将来的に宅地にするような計画があった際には、この道を広げるような形で指導していくことになると思われま。

以上です。

○委員 わかりました。

- 議長 この黄色い道は、そもそも所有はどこなんですか。
- 特定行政庁 府中市です。
- 議長 市のものでしょうか。
- 特定行政庁 はい。これ、もともとは甲州街道の残地になります。ですから、ここは全域畑だったところです、もともとは。
- 議長 立体交差するので法面をつくったら、これだけ余ったと。
- 特定行政庁 はい。余った側道部分として市が。
- 議長 管理道路ではないわけですね。
- 特定行政庁 所有し、管理している。
- 議長 この甲州街道の管理道路というわけではないということですね。
- 特定行政庁 はい。
- 議長 市が買って、市道にもならなかった、1項1号にもならなかった。
- それと、ちょっと図面があれなんだけど、6号のほうの13ページ、水色の道の部分、これ2項道路なんですけども。それから間に水路が入って、この赤い一点鎖線が道の上はずっと入っているんですけど、これは何を表しているんですか。
- 特定行政庁 こちらの赤い一点鎖線でございますが、こちらは42条2項道路の基準時の幅員になっております。
- 議長 それで水路と一体になってるから、道路境界は実際の線があるんですけども。そうすると、本来はもともと2項道路があったとすれば、その水路と道路との境目に、この点線が入ってこないとおかしいのかなと思うんですけど。どうしてずれているんですかね。2項道路になって中心から2メートル下がって水路まで道路ができたんですか。許可とは関係ない話なんだけど、ちょっとわからないので。
- 委員 水路側にも2項道路が。
- 議長 広がることはあり得ない。
- 委員 広がることになっているんじゃないですか、この図面は。
- 特定行政庁 本来はあり得ないのですが、実際現地は、写真を見ていただくとわかりますが、既に一体化してしまっていて、下がボックスカルバットになっております。
- ですので、実態上セットバックが可能というような形での判断になりまして。
- 議長 2項道路が中心振分けで水路のほうまで出ていったわけですね。
- 特定行政庁 はい。

○議長 あってもおかしくはない。

○委員 水路を削って2項道路に差し上げるとのこと。

○特定行政庁 本来であれば、この水路を残しておく必要もないので一体で認定をかけてしまえばいいのかなというふうに。

○議長 でも水路生きているんでしょう。

○特定行政庁 水路、生きてます。道水路で認定しているところなんていうのもありますので、それはケースによって、道路管理者というか、その道の経緯等踏まえながら取り扱いをしているようでして。たまたまここについては、水路と道路とでちゃんと区域が分けられて、それぞれの管理がされているというような形です。

○議長 あくまで管理は、この道路境界線で管理している。

○特定行政庁 はい。おっしゃるとおりです。

○委員 だから水路の部分だけを占用許可を取っている。

○議長 そういうことですね。

○特定行政庁 余談ですが、しかしながら道路管理をするところも、水路を管理するところも、同じ管理課というところでやっているのですけれども。

○議長 2項道路かどうかというのは水路管理する側としては関係ない話だから。

ほかにいかがでしょうか。

ないようでしたら、報告第6号、第7号につきましては了承いたします。

以上で本日の議案は全て終了いたしました。事務局のほうから何かございますか。

○特定行政庁 前回の建築審査会の中で、〇〇委員から、地目が畑で建物が建っていることにつきまして、本来あるべき姿の登記上の地目と現地の状況が整合していない状況につきましてご説明をさせていただきます。

本日の資料の4ページの案内図をご覧ください。今回の許可申請した敷地の〇側のほうに平成26年許可と矢印を書いたところがございますが、こちらのほうが、地目が畑になっておりまして、しかしながら建物が建っているという状況の中でのご質問でございました。こちらにつきましては、登記簿上の地目と現況の本来のあるべき姿につきましては、不動産登記法に基づきまして地目変更について必要な手続きをしなければなりません。また、その手続きを怠った場合の罰則も定められております。この地目変更の申請は、現地が新たな地目の条件になった地点で必要となります。

例で申し上げますと、今回のように畑から宅地に地目変更する場合、現地に宅地利

用、建物が建った時点から申請が必要となり、土地利用について想定や計画段階では地目変更の申請は必要となりません。また、登記簿上の地目と現況が整合していない状況につきましては、登記所の登記官から話を伺ってまいりました。

これにつきましては、地目と現況が整合していない原因としましては、土地所有者が地目変更をしても実態上何も変わらないことや手続の必要性を知らないこと。また、手続に手間や有資格者への依頼する場合に支払う報酬が必要であることなどの金銭的な支払いが伴うことなどの理由から、地目変更がされないまま土地が存在するというのが現実であると考えられますとのことでした。また、その登記官によりますと、罰則規定の適用につきまして、今までそのような経験はなかったとのことでした。

また、固定資産税につきましては、地方税法に基づきまして課税しているところですが、登記簿上の地目と現地の状況が異なっている場合でも、現況を優先し、登記簿上の地目にかかわらず、市の担当部署の職員が市内のパトロールや毎年撮影されます航空写真で現況を把握した上で、毎年1月1日時点での現況を確認し、適切に課税をしております。この固定資産税の課税につきましては、登記簿上の地目が何であろうと現況で課税されていることから、登記簿上の地目変更手続がされていない理由の一つであると考えられます。

以上で説明を終わります。

○議長 ありがとうございます。大変よくわかりました。

○委員 この地目が畑のところ、この家が建てられた、建つことができたのは、今の説明で何でしたか、端的に言うと。

○特定行政庁 端的に言うと、登記所がちゃんと管理してないからということです。本来なら法律上登記所に登記の手続が必要、当該土地所有者が登記所のほうに申請しなければならぬというふうに法律ではなつて罰則規定もありますけれども、それをやったことはないということです。

○委員 そうなんですけど、これを建てたのは随分昔で。

○特定行政庁 もうもう昔です。

○委員 建築確認申請とかはない。

○委員 確認のときには、まだ建てる計画だけだから、土地の地目が変わっていることは確認をおろす条件にはなつてない、基準法上なつてなくて。検査済証も……。

○特定行政庁 そうです、ないです。

- 委員 ないですね。つまり地目が変わっていることを確認することを検査済証も出して、最終的に建物が出来上がりましたと検査済証を出すまでの手続の間に、確か一つも地目の確認の手続はなくて、それは土地所有者が自ら法律に定められたとおり、当然やるものであると。だから建築確認申請とは全く独立の、あと建築の検査とは独立の手続として進められているという形になっているんですよ。
- 委員 普通は農転の許可を取ったり、あるいはそもそも農地ではないとの非農地証明なんかをもらったりして建てるということになるんですけど、農転の許可を取っているかどうか何だかんだというのは、市としては全然関係ないということですか。
- 特定行政庁 建築確認、建築基準法の世界ではまるっきり関係のないという、まさに縦割り行政です。
- 委員 法律には書いてないですね、確かに。そうですね。書いてないですね。
- 委員 なるほどね。でも、何年か経っちゃうと、これ全然農地じゃないということで、今だったら地目変更を申請すればできるということですね。ただ、建つまで、建てる前に本当はやらないといけない。
- 特定行政庁 いや建てる前にはできないんです。建ってから現況が宅地になっている状態になって、初めて申請をするという。
- 委員 だから農転とかでは取っていたのかもしれないですね。
- 委員 農転を取らないで建てるのは結構あります。
- 特定行政庁 それは農業委員会のほうでチェックが入ります。
- 委員 農転の許可は取っていたのかもしれないね。ただ、地目の変更を。
- 特定行政庁 ただ、登記だけをしなかったという形かもしれません。
- 委員 登記の手続は面倒くさいからやらないでそのままになっていたということなんでしょうね。
- 特定行政庁 農転はちゃんと手続はされます。
- 議長 農転のほうはシビアですよ。それと市街化調整区域になるともっとシビアになるけれども。
- 委員 なるほど、わかりました。
- 議長 罰則適用したことないんだ。
- 特定行政庁 という登記官のお話でした。
- 委員 地目変更自体はそんな目くじら立てる話じゃないですからね。

○議長 実態上問題ないからね。

○特定行政庁 課税はしっかりやっていますので。

○議長 よろしいですか。事務局のほうから何かございますか。

○事務局 事務局から1点ございます。

 次回の建築審査会の開催日につきましては、12月19日金曜日、会場は西庁舎3階、第3委員会室で午後4時開始とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

 事務局からは以上となります。

○特定行政庁 今回初めてなるんですが、議会棟の議会の委員会室を使用してという形になります。府中街道側の低層の3階建ての建物になります。4時からになります。

○議長 以上で第167回府中市建築審査会を閉会いたします。ご苦労さまでした。

午後3時54分

閉 会