

第 1 8 9 回府中市建築審査会

平成 3 0 年 1 0 月 1 9 日開催

平成30年10月19日開催第189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30年10月19日(金)午後3時11分~午後5時11分
- 2 場 所 府中市役所北庁舎3階第三会議室
- 3 審議内容
 - (1) 同意議案
第13号~第16号議案
建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可[個別許可]
(敷地等と道路の関係)
 - (2) 報告事項
報告第4号
建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可[一括許可]
(敷地等と道路の関係)
 - (3) 審議事項
ア 建築基準法第43条に係る許可同意基準の改正について
イ 建築基準法第43条に係る許可特例指針の改正について
ウ 建築基準法第43条に係る許可運用指針の改正について
- 4 出席委員 会長1名、委員3名
- 5 出席職員 都市整備部長
都市整備部まちづくり担当副参事
建築指導課長
建築指導課 建築主事
建築指導課 審査係長
建築指導課 審査係 主任
建築指導課 審査係 技術職員
建築指導課 管理係長
建築指導課 管理係 技術職員
- 6 傍聴人 0名

開 会

午後3時11分

事務局 それでは、第189回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

開会に当たりまして、都市整備部長の深美からご挨拶を申し上げます。

都市整備部長 委員の皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、府中市建築審査会にご出席を賜りまして、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、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づきます個別許可同意案件が4件、そして同法第43条第1項ただし書の規定に基づきます一括許可同意の報告が1件、また、建築基準法第43条に係る許可運用指針の改正及び建築基準法第43条に係る許可同意基準の改正につきまして、事務局から提案をさせていただき予定でございます。

よろしくご審議を賜りますようお願い申し上げます、挨拶にかえさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○事務局 それでは、議長、よろしくお願い申し上げます。

なお、本日、傍聴人はございません。

議長 それでは、これより第189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。

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 委員にお願いしたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、日程1(1)「建築基準法第43条第2項第2号に関する個別許可」の審

査につきまして、第13号議案について、事務局より説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第13号議案について、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13と示しておりますが、府中市の 部で、府中市立府中 学校の 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 さん、 さんです。申請の要旨は一戸建て住宅の増築、適用条文は建築基準法第43条第2項第2号、敷地は府中市 丁目 番 の一部、同番 、同番 、同番 及び同番 、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2項第2号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。引き出し線で年度を表示しているのが、過去に許可した場所となります。

右側は配置図です。申請地内 側に既存部と明示しておりますが、本建築物は、平成16年度に建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可を受け新築した一戸建ての住宅で、申請地内の黄色の点線で囲まれた範囲が当時の建築敷地でありました。この度、建築敷地を 側及び 側方向に黄色の実線で囲まれた範囲まで拡張し、申請地内 側に増築部と明示している位置に、1階、2階ともに内部にて行き来できる2階建ての居室部分を一体的に増築する計画です。なお、建築物の外壁面は、既存部、増築部ともに隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。

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、 側の法第42条第1項第5号道路から続く現況幅員が3.75メートルから4.20メートル、延長距離が25.95メートルの道で、申請地 側の道部分に転回広場が設けられております。また、平成15年度に道に関する協定書が土地所有者全員の承諾により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 は法第42条第2項道路から法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真 は法第42条第2項道路から 側を見た状況、写真 は法第42条第1項第5号道路から終端部を見た状況、写真 は道から

法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真 は申請地の敷地拡張部分を見た状況、写真 は申請地 面の道を見た状況、写真 は道の転回広場を見た状況、写真 は道から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。申請地は黄色で囲われた部分で、黒枠で示した 番 の一部、同番 、同番 、同番 及び同番 です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。

7ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿の記載内容と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

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3)に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準1に適合することから、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。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、第13号議案について、委員の皆様から、ご質問、ご意見等がございましたら、お願いいたします。

○委員 当該の敷地は平成16年度の許可ですけれども、平成16年度には府中市が確認をしていた時代ですか。

細かいことなんですが、以前も別の事例で似たようなことがあった覚えがあるのですが。5ページの位置指定道路との境目のところなんですが、この図面を見ると、位置指定道路が、 番 とか 番 という位置指定道路に面している敷地の境界よりも手前というか 側で終わっていて、ちょっとだけ黄色の余白があって、次の6ページでも微妙なんですけど、こうなっていて、ここのところは、例えば 番 という位置指定道路のところの筆とか、あと位置指定道路は恐らく 番 の一部が位置指定道路になっているのだと思うのですが、こういうところの残地が、この黄色のところに入っているということはないですか。

○特定行政庁 6ページの公図写をご覧ください。ただいま委員ご指摘のとおり、この 番 と 番 ですが、こちらも道の関係地番でございますので、赤枠で記すのが正しいところでございます。5ページの道の現況図をご覧くださいますと、位置指

定道路につきましては 番 と 番 の境目の手前までで、この位置指定道路を指定するに当たって、 番 ですか、その向かいの 番 というところの同意をいただいておりますので、筆としては 番 と の手前までが位置指定道路ということでございます。申しわけございません。

以上でございます。

○委員 その部分については道の協定に入っているのですか。

○特定行政庁 こちら位置指定道路については平成28年にされているのですが、この部分も含めて平成15年に道の協定が全員で結ばれております。こちらの位置指定に至った経緯としましては、 番 で建築をするに当たりまして、位置指定道路の指定の構造基準を満たしておりましたので、そこまでは位置指定道路を入れたという経緯がございます。

以上でございます。

○委員 もう1点。この奥も基準に満ちているような気もするんですが、この奥はまだ位置指定にたくないという方がいらっしゃるということですか。

○特定行政庁 5ページの道の現況図をご覧くださいまして、本申請地の 側ですか。

○委員 はい、ここはまだ。

○特定行政庁 そうですね、 番 と のところ、写真でいいますと 番の写真の右側に少しブロック塀のようなものが写っていると思いますが、この部分が4メートルありませんので、今後ここで建て替えがある際には、全体で位置指定道路の指定ということで検討できると思っております。

以上でございます。

○委員 となると、ここの建て替えが生じたあかつきには満了すると。今は途中で、途中なのでちょっとここにかかっていると、そういう理解でよろしいですか。

○特定行政庁 はい、そのとおりでございます。

○議長 この位置指定も最近ですね。そういうふうには隙間が空いた場合には、奥の人に使用せないというような形態が多いんだけど、この場合はそういうことはなくて、現状に即してこの辺でということで、とめただけのことで、別に奥の人と争っているわけでもないということですね。

○委員 ちゃんと協定書として判子も押されているので、スムーズな移行を期待できるということですよ。

- 議長 今回の申請地は前に取っておいて建ててなかったんですか。申請だけ取って建築してなかったんですか。
- 特定行政庁 本申請地の既存部につきましては平成16年に許可をして建築しております、5ページの現況図の 番の写真、こちらが平成16年に建築されたものです。
- 議長 これ新しいんですか、失礼しました。わかりました。
- 委員 もう1つすごく細かいことで、これも確認なんですが。4ページの配置図を見ますと、今回増築されるお宅のお向かいの部分は4.2メートルで、4メートル以上引いて、それを黄色で全部しているということは、この部分はそもそも協定書を読んで2メートルを承諾しているということですよ。
- 特定行政庁 こちらの4.2メートルで協定が結ばれている理由でございますが、平成16年に本申請地にある既存の建物を建てる時は4メートルで協定が結ばれている道の部分までしか道の形態がございませんでした。そのため平成16年に許可をするに当たって転回広場をつくらせたという経緯がございます。その当時、位置指定道路の指定については幅4.2メートルという指定をしていた時期がございましたので、この部分は4.2メートルということになってございます。
- 委員 恐らくL型溝の肩の部分まで含めてみたい運用を一時期していたという、その名残りですね。
- 特定行政庁 はい、そのとおりでございます。
- 議長 ほかにございませんか。
- 委員 細かいことですが、4ページの配置図の中で、隣地との幅員が1027ミリメートルで有効が890ミリメートルとなっているのですが、これはどんなふうな意味なのでしょう。有効というのは屋根、それともブロック、塀の厚さですか。
- 特定行政庁 4ページの配置図の増築部の 部分、配置の距離1027ミリメートル、括弧書きで有効890ミリメートルということですが、1027ミリメートルにつきましては外壁の芯までの距離でして、有効890ミリメートルというのは外壁の外面。
- 委員 外壁、建物のほうなんですか。
- 特定行政庁 はい。実際の有効の距離を示しているということでございます。
- 委員 そうですか。そうすると、この白黒の塀のほうはどこから測っているんでしょうか。塀の真ん中、それとも.....。
- 特定行政庁 側の塀につきましては、こちらの塀は本申請地内でございますので、塀

の外面といえますか、隣地側からの距離となっております。

○議長 ほかにはいかがでしょうか。

ないようですので、第13号議案につきましては原案のとおり同意することによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

議長 それでは、第13号議案につきまして、原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第14号議案について説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第14号議案についてご説明を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、府中市立府中 学校の 側付近です。

11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 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2項第2号、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2項第2号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。

12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。

右側は配置図です。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。また、道の延長距離が35メートルを超えていることから、道の反対側の境界線から6メートル後退し、後退した部分を道路状に整備する計画となっております。なお、左側の案内図のとおり、道の 側に接する敷地については建築基準法第42条第1項第5号道路に接道にしており、道の協定範囲も 側に一方後退で4メートル確保するとしたことから、道の中心から3メートルの後退ではなく、道の反対側の境界線から6メートルとしております。

13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、 側の法第42条第1項第1号道路に接続する現況幅員が3.495から4.053メートル、延長距離が71.429メートルの道で、今年度に道に関する協定書が土地所有者全員の承諾により締結されております。

す。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真 及び は法第42条第1項第1号道路と道の接続状況を見た状況、写真 は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真 及び は道の途中から 側を見た状況、写真 は道から申請地 側を見た状況、写真 は道から申請地 側を見た状況、写真 は道から 側を見た状況です。

14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た部分で、関係地番を赤枠で示しております。

15ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿の記載内容と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

それでは11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3)に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準1に適合することから、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、建築物の工事が完了するまでに、敷地 側の道となる部分(番 の一部)について、アスファルト簡易舗装等により道路状(自動車等が通行可能な状態)に整備すること。

条件3、建築物の工事が完了するまでに、敷地内に道の反対側の境界線から6メートル後退した空地を設け、一般の通行の用に供するとともに、アスファルト簡易舗装等により道路状(自動車等が通行可能な状態)に整備し、維持管理すること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご意見、ご質問がございましたら、お願いいたします。

○委員 12ページの案内図を見ているんですが、申請地までの間とか、その辺は さんとか さんですか、これはどういう建築基準法上の位置づけになっているのでしょうか。

○特定行政庁 12ページ案内図の本申請地の 側、 さんのお宅の確認の状況という

ことかと存じますが、こちらは昭和45年に建築をされたものですので、建築主事の裁量で確認を取得したものとなります。また、側の様につきましては確認の履歴はなく、さらにのさんについては昭和43年に建築確認を取られているということですので、この並びで法第43条ただし書許可をした事例というのは、今回が初めてというところでございます。

○委員 ということは、各建築確認が取れているところはどういう理屈でやったんでしょうか。

○特定行政庁 その当時は建築主事のほうで、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないかということでの判断をしておりますので、前面の道の幅員ですとか建物の防火性能等、総合的に判断した上での確認であったと想定しております。

以上でございます。

○特定行政庁 その頃は東京都の建築主事だったんですけども。

○委員 東京都のほうでやったんですね。

○特定行政庁 都の事務所がやったんです。

○議長 4メートルという考え方というのは、そこには出てきてないんですね。建築主事が認めればいいんだと。

○委員 認めればできたんだ。

○委員 建て替えになったときにということなんですかね。

○委員 そうですね。建て替えのときには、また同じようにやらなきゃいけないと。

○委員 そうですね。ただ、今回は府中市ですし、基準があって基準のとおりやるので、これが初めて恐らく、この界限では府中市さんが初めて確認を許可するという事例になるので、ほかのものもこれと同等の基準で、つまり前回建てたのよりはちょっと後ろに引かなきゃいけないということ。

○委員 そういうことになりますね。2メートルバックしなきゃいけないからね。

○委員 全部がそういうふうになるという、そういう理解でよろしいですか。

○特定行政庁 はい、そのとおりでございます。

○委員 大変だね。

○委員 大変ですね。

○議長 確認という法律行為だったから、条件をつけるというようなことはできなかったわけです。

- 委員 これ2メートルバックするといったら、なかなかのことですね。わかりました。
- 委員 感想ですけども、でも、ここで建て替わったら、周りのお宅は、こうやれば建て替えられるんだというふうに考えて、これはぞくぞくと建て替えの申請が出てくるかもしれませんね。お子さんとか相続される方とか、建て替えられるんだと、これに乗れば、2メートル引けば建て替えられるんだと。
- 委員 それはいいことですよね。
- 議長 中心から2メートルというのはそれほど抵抗なく下がると思うんです。
- 委員 そうですか。中心からはね。だけどさらに2メートルだから。
- 委員 さらに2メートルです。
- 議長 そうそう、反対側はだめだから、どうしてもそうなっちゃうんだけど。
- 委員 反対側はこの赤い線から取るから……。
- 議長 実際問題として自分の家に、そこまで下がる余裕があるかどうか。ないと、そういう制度があっても、どうしようかなということになっちゃいますものね、難しいところですよ。
- 委員 参考までに、これ一方後退で処理しているわけですけど、将来、この 側の今は家が並んでいますけど、この 側のお宅については……、そうか 側のお宅はそもそも接道しているんですね。 側のお宅は接道しているから、引く気も生じないということなんで、これは一方的に 側のお宅が引かざるを得ないという、そういう状況ですね。ということは、今後 側のお宅が全部2メートル引いて、だから6メートルも、道路の旗竿が気になるという、そういう結末に至るということですね。
- 委員 もう1ついいですか。12ページの案内図では、黄色いところに隅切り状のものが見えるんですが、13ページの道の現況図を見ると隅切り状のものが見えない。側の端のところなんですけども。これは14ページの公図を見ても、隅切り状のものはないですが。これは 番の写真を見ると、若干あるようなないような、ないのかなこれは。自転車のたたきがあるくらいかな。これはどんなふうになっているのですか。
- 特定行政庁 ただいまご指摘いただきました12ページの案内図の建築基準法第42条第1項第1号道路の取り付けの隅切りの絵が案内図上に書かれているというところですが、13ページの現況図をご覧いただきまして、道に関する協定につきましては隅切りはなく協定が締結されてございます。現状としまして、 番の写真でご覧いただけるとおり、右側については真っすぐ来ていまして、左側の共同住宅側につきまし

ても、現状道の形態と、バイク置き場のようですが、砂利敷きの部分との境界がはっきりはしていないので、空地としては現状確保されているものの、隅切りとして、はっきりここということでは明示はされておられません。

以上でございます。

○議長 13ページの現況図で、道路、幅員が8メートルですよ。8メートル72、写真を見ると歩道がついて、もっと広いように見えるんですけど、違うんですか。

○委員 本当ですね。もっとありそうな感じですね。10メートルぐらいはありそうだけどもね。

○議長 広いにこしたことはないですけどね。

○特定行政庁 こちらの通りという道路でございますが、の写真をご覧いただきまして、側については歩道が確保されているのですが、この反対側については歩道はございません。したがって、幅員としては8メートルというところでございます。

○委員 3、3、2の歩道で片方はゼロなんだ。

○特定行政庁 はい。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 13ページのの写真ですが、案内図の申請地の側の空欄部分の土地というのは何なんですか。

○特定行政庁 白い部分。

○委員 はい。

○特定行政庁 こちらは12ページの案内図、本申請地側の空地の部分でございますが、こちらは東京都が所有している土地でございます。東京都の道路整備保全公社というところが管理をしているというところでございます。

○委員 そこはずっと.....。

○特定行政庁 最初に地権者の方から府中市のほうに、土地を買ってもらえないかというお話がありましたので、東八道路の拡幅で、12ページの案内図の左手のほうに事業用地を買収するのに当たりまして、代替地として東京都のほうとご相談を申し上げて、そういった結果に至ったというところでございます。

以上でございます。

○議長 今は公社が持っているということ。

○特定行政庁 はい。

- 委員 道路保全公社が持っている。目的は何だろう。駐車場。
- 議長 代替地。
- 委員 代替地。
- 特定行政庁 ここを縦に切って出そうとしたんですが、実際には需要がなかったという結果でございました。
- 委員 そうですか。
- 委員 じゃあずっと空き地というか更地のままということになりますか。
- 特定行政庁 今のところはそうです。
- 委員 申請地あたりのところはごしゃごしゃしているけれど、こういうところで十分...
...。
- 議長 ほかにいかがでしょうか。
- 委員 ただ、そうすると東京都は処分する可能性もありますね。
- 委員 そうですよ。もう目的が達せられないんだったら持つておく理由はないですものね。
- 委員 恐らく東八道路の甲州街道とのあれが全通した時点で恐らく処分が考えられますよね。
- 委員 かなり前のことですよ。随分長い間持っているの。
- 特定行政庁 お話いただいたのは平成23年ぐらいでご相談をいただきました。
- 委員 最近ですね。
- 特定行政庁 22、23ぐらいでご相談を受けたという経緯です。私が用地課長のときにこの話が来たものですから。
- 委員 そうですか、じゃあこれは持て余していることになっちゃうわけですね。
- 議長 どこかで事業をしない限りね。
- 委員 しかも東八道路の工事は進んでいますよね。
- 特定行政庁 東八道路は9割以上買収できていますが、その国立のほうに結ぶ奥多摩街道のほうはまだ3割程度なので、まだこれからお話はあるかもしれませんが。
- 委員 奥深い話です。
- 議長 それではほかにございませんか。
ないようですので、第14号議案につきまして、原案のとおり同意することによってよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

議長 それでは、第14号議案につきまして、原案のとおり同意することといたします。

第15号議案について、事務局より説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第15号議案につい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15と示しておりますが、府中市の 部で、都立 の 側付近です。

19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 です。申請の要旨は一戸建て住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第2項第2号、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2項第2号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。

20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。引き出し線で年度を表示しているのが、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0.5メートル以上離して計画しております。

21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、 側の法第42条第1項第1号道路に接続する現況幅員が4メートル、延長距離が18.90メートルの道です。平成24年度に道に関する協定書が道部分の土地の所有権、地上権または借地権を有する者のうち過半数の者が書面により承諾し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 は法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真 は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真 は道から申請地を見た状況、写真 は道から 側を見た状況、写真 は道から 側を見た状況です。

22ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲われた部分で、黒枠で示した 番 です。共有者の一部において承諾が得られていない部分は水色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。

23ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿の記載内容と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

それでは19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3)に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準2に適合することから、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。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

○議長 第15号議案につきまして説明が終わりましたので、委員の皆様から、ご質問、ご意見等がございましたら、お願いいたします。

○委員 これについては、平成24年度に許可をしたときには、この道に関する協定は結ばれていたんでしょうか。

○特定行政庁 そのとおりでございます。

○委員 そのときにも さんお2人が判子を押してくれず、現時点でも判子を押してくれないということですか。

○特定行政庁 この度も新たに協定の同意を求めたところ、やはり拒否をされたという経緯です。

○委員 拒否の理由とか、何か経緯とかについてお聞きのところはありますか。

○特定行政庁 こちらの 様のほうが拒否した理由としましては、21ページの写真番をご覧くださいとわかるとおり、 様自体この道に出入りをしていないところでございます。そういった理由もありまして、利用しないということに関係を持ちたくないということで、同意はしないということでの報告をいただいております。

以上でございます。

○委員 出入りをしないって、どこから出入りをしているんですか。

○議長 1項1号から。

○委員 そうすると、ここをこのように道として使うことについて、何か反対の意思表示とかはされていないという理解でよろしいですか。

○特定行政庁 そういうことはないです。道の形態としては維持するけれども、実印、印

鑑証明という形での同意はしかねるということです。

○議長 ここは共有ですね。

○特定行政庁 共有です。

○議長 何で共有が、買ったときに認めたのに、そんなことやったってしょうがないよね。

関係持ちたくないっていったって、関係持ちちゃっているのにな。

○委員 了解しました。もう1点。もしもこの方々のご同意をされたら、ここは位置指定道路になり得るものですか。

○特定行政庁 今、お話があったとおり、様含め位置指定道路として申請されれば、道路の構造基準としては、幅員4メートル、隅切り2メートル両側にありますので、位置指定することに何ら問題はございません。

以上でございます。

○委員 性能的には全く位置指定道路の性能は確保しているんですけども、2人だけ関係を持ちたくないということで判子を押してもらえなかったということですね。はい、結構です。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、第15号議案につきまして、原案のとおり同意することによりしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

議長 それでは、第15号議案につきまして、原案のとおり同意することといたします。

それでは第16号議案について、事務局より説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第16号議案につい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16と示しておりますが、府中市の 部で、府中市立府中 学校の 側付近です。

27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 さん、 さんです。申請の要旨は一戸建て住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第2項第2号、敷地は府中市 丁目 番 の一部、用途地域は第一種中高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2項第2号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。

28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。引き出し線で年度を表示しておりますの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メートル以上離して計画し、側隣地に面して2方向避難のための扉を設けております。また、道の延長距離が35メートルを超えるため、道の中心から3メートル後退し、後退した部分を道路状に整備する計画となっております。

29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、側の法第42条第1項第1号道路に接続する現況幅員が2.47メートルから4メートル、延長距離が77.24メートルの道です。当該道について平成17年度及び平成30年度に一部の所有者を除き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 は法第42条第1項第1号道路を側から見た状況、写真 は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真 は道の途中から側を見た状況、写真 は申請地面の道の途中から側を見た状況、写真 は申請地を見た状況、写真 は道の途中から側を見た状況です。

30ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲われた部分で、黒枠で示した番の一部です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色し、協定が結ばれていない部分は黄緑色で着色しており、関係地番を赤枠で示しております。

31ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿上の記載内容と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

協定の承諾が得られていない番の地番につきましてご説明いたします。

30ページにお戻りください。番は側に接する番から分筆された地番です。平成18年度に番の敷地において、法第43条ただし書許可を取得しており、この際に道となる部分を公衆用道路として分筆登記することを条件づけており、その結果番が分筆されることとなりました。

本来、道に関する協定については、将来的に拡幅され道となる部分も承諾の範囲としておりますが、当時の協定においては番の一部、現在の番の地番が含まれておりませんでした。このことから、番の地番について、新たに協定の承諾を求めておりましたが、協定に参加することはできないとの報告がありまし

た。

しかしながら、協定の承諾は得られなかったものの 番 の地番については 番 に新築された建築物の許可条件として、将来的に道路状として維持管理することが担保されておりますので、特定行政庁としましては、当該道については、側の法第42条第1項第1号道路から道の終端まで幅員4メートルの道が将来的に確保されているものと判断しております。なお、番 の側に接する番 につきましても、同様に協定未承諾でありましたが、こちらについては今回新たに協定の承諾を得ることができました。

それでは、27ページにお戻り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3)に適合するとともに、側の法第42条第1項第1号道路から申請地 面の道の一部の範囲において、道及び道となる部分の権利者全員の承諾により協定が締結されております。このことから交通上、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、建築物は耐火建築物また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メートル以上とすること。

条件3、建築物の敷地は、その周囲に2方向の避難路を確保し、書面にて隣地の土地所有者等から承諾を得ること。

条件4、建築物の工事が完了するまでに、敷地側の道となる部分(番の一部)について、不動産登記簿上の地目を公衆用道路として分筆登記し、アスファルト簡易舗装等により道路状(自動車等が通行可能な状態)に整備し維持管理すること。

条件5、建築物の工事が完了するまでに、敷地内に道の中心から3メートル後退した空地を設け、一般の通行の用に供するとともに、アスファルト簡易舗装等により道路状(自動車等が通行可能な状態)に整備し維持管理すること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

○議長 第16号議案につきまして説明が終わりましたので、委員の皆様から、ご質問、ご意見等がございましたら、お願いいたします。

○委員 これを当該の1件不承諾の方は、不承諾の理由について何かご説明をされているのでしょうか。

○特定行政庁 こちらの 番 の所有者の不承諾の理由としましては、その所有者のお話ですと、現状は道路形状となって、分筆登記もされて、公衆用道路にもなっているので、また今の段階で建築する計画ということもないということで、協定には参加したくないということでのご報告があったというところでございます。

以上でございます。

○委員 これ感想なんです。私がこちらで拝命して初めのころに恐らくこれ、先生も一緒に審査をしたときの1件だと思うんです。非常に長い道路で、恐らくそこを分譲するか何かの理由で、この形で条件をつけてしたんですが、確かにその条件の中に、道に関する協定が出てきたときに、それに参加するという条件は過去つけたことがないので。つまり、そうやって許可して分筆した人が道に関する協定には参加しないということは想定外の事態なんです。でもあり得るんだということですね。

○議長 あることは考えにくいですね。

○委員 考えにくいですけども、ただご指摘のとおりで、そのときに条件として、ここを道として、将来この建物が建っている限り道として確保すべしと、道の形としてちゃんと公共の交通の用に出すべしということは、条件としてそのときに承認をされているので、この場所が道として確保できるということは、確かに担保されているんですが、協定という形には乗りたくないということをとめる手だてはないと。

○議長 微妙な話だね。

○委員 すごく微妙な話なんですよ。

○議長 どっちにもとれるんですよね。そのときに了承しているから、後で参加しろって言ったら、当然参加するんでしょうねというのと同時に、そのときにオッケーしたから参加しなくても同じでしょといったら、どちらでも通用する道はあるので。

○委員 所有者さんが参加しなくても同じだね。だったら実印、印鑑証明とか出したくないっていう、そういうお気持ちってわかる。困るけど、理解はしたくないけど、あり得ることだということですね。

○委員 そうすると、そうやって協定をしないと、現況幅員がまだ2.48メートルとかとういうところが大分残っているんですが、残ったままで、今後それぞれのところで1軒ごとに広げていくしかないということなんですか。

○特定行政庁 今ご指摘ありましたとおり、現況幅で2.48メートルですとか2.47メートルとか、特に 側の法第42条第1項第1号との接続部はかなり狭い状況になっ

てございます。本来これは幅員が2.7メートル以上ないと基準には乗ってこないのですが、特例の扱いの中で、建物の耐火性能を高めるとか2方向避難を確保するという
ことで、いろいろ条件づけをして、今回付議させていただいているということでござ
います。したがって、今後この並びで建て替えをしていくときに4メートルに広
がっていくと。また、平成17年の最初に協定を結ばれたときはとば口の——30ペ
ージの公図写をご覧くださいまして——番の方は、平成17年のときは協定
を結ばれていなかったのですが、この度お話をさせていただいて、無事協定が締結を
されましたので、とば口から将来的には4メートルが確保されてくるということでご
ざいます。

以上でございます。

○委員 そうですね。この番の方が判子を押してくれたというのは偉大な進歩で、
番の方が判子押してくれれば完璧なんですけど、そうじゃなくても、ここを
建て替えるときには恐らく何らかの妥協が成立するということを期待できると。確か
記憶だと、番が押してくれないのはすごい辛いけどということだったのが、
押してはくれたということなので、時間はかかりますけども、一応4メートル幅が確
保できる見通しがようやく立ったということではあります。

○議長 ネックはまさに解消したので、とげが刺さったような感じでしたがね。

結局の写真で見ると、このお宅は外壁面から道まで完全に舗装されているん
ですね。だから、この中に線が、中心から2メートルの線がどこかにあるんですね。

○特定行政庁 そのとおりでございます。

○委員 細かいことですが、28ページの案内図の中で、とか18年度許可の3つ
はどういうふうにする、実際と案内図が違うのかもしれないですけど。黄色のとこ
ろにえらく接近して建物があるように見えるんですが、これらはいずれも1メートル
バックはしているんですね。

○特定行政庁 案内図では確かに道に近いような形になってはいますが、こちら現地のほう
は赤道の中心から2メートルを道部分にして、さらに1メートル後退しているとい
うことでございます。29ページの写真の をご覧くださいと、かなり現状の道から下
がっているということがご覧いただけるのかなと。

以上でございます。

○委員 そうですね。

○議長 番の写真でプランターが置いているあたりが境目なのかな、感覚的に見ると、あとはこれからの申請が出てくるところで下がるということですね。

ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、第16号議案につきまして、原案のとおり同意することによってよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

議長 それでは、第16号議案につきまして、原案のとおり同意することといたします。

それでは同意案件については以上でございますが、続きまして、日程2の報告事項に入りたいと思います。

報告第4号、「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可」の一括許可について、事務局からご報告をお願いいたします。

特定行政庁 それでは報告第4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。場所は緑の丸で表示し、引き出し線で4と示しておりますが、府中市の 部で、府中市立府中 学校の 側付近です。

36ページをご覧ください。申請者は 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、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、建築物の工事が完了するまでに、敷地内に道の中心から3メートル後退した空地を設け、一般の通行の用に供するとともに、アスファルト簡易舗装等により道路状(自動車等が通行可能な状態)に整備し維持管理すること。

それでは37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。引き出し線で年度を表示しておりますのが、過去に許可した場所となります。

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。また、道の延長距離が35メートルを超えるため、道の中

心から3メートル後退し、後退した部分を道路状に整備する計画となっております。

38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、側の法第42条第1項第1号道路に接続する現況幅員4メートル以上の府中市が管理する道でございます。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真は法第42条第1項第1号道路から側を見た状況、写真は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真は申請地面の道を側から見た状況、写真は申請地を見た状況、写真は申請地面の道を側から見た状況です。

なお、本申請につきましては平成30年8月30日付で許可をしております。

以上で報告第4号の説明を終わります。

議長 報告第4号につきまして説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 37ページで取り付けのところが広がっているところと2メートルのところとあるのは、これは何か建築基準法上に意味があっそうされているのでしょうか。

○特定行政庁 37ページの配置図で、申請地と道との取り付けの部分が広がっているところでございますが、こちらはもともとの敷地の公図の割り方もそういう形になっておりまして、今回の申請に伴って広がったということではございません。

以上でございます。

○委員 昔何か意味があったんですかね。

○委員 恐らくこれは不動産屋さんが敷地を分割して分譲をするときに、車が出しやすくなるように、駐車場の車を出しやすくするために、そこだけ切るとというのが、結構こういう極々狭い敷地の分割で分譲するときに見られる。後ろも車がとめられるところだけ幅2.5メートルぐらい確保して、5メートル×2.5メートルで最低限の車の駐車場を確保して、それじゃあ出られないので、隅を角だけ切ると、それでやったんだと思います。

○委員 なるほど、よくわかりました。

○委員 逆に言うと、ここで1メートル引かれるとちょっと厄介なんですけど、大きな車が入られなくなっちゃうんですが、もうしょうがないということだと思います。車をはみ出して入れちゃいけないという、そういうので、小さな車を買っていただくと

いうことになる。

○議長 ほかによろしいですか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

議長 それでは報告第4号につきまして了承することといたします。

それでは、続きまして、日程3の審議事項でございます。

- (1) 建築基準法第43条に係る許可同意基準の改正について
- (2) 建築基準法第43条に係る許可特例指針の改正について
- (3) 建築基準法第43条に係る許可運用指針の改正について

は関連する内容ですので一括して事務局から説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは建築基準法第43条に係る許可同意基準の改正についてご説明いたします。資料の44ページをご覧ください。

まず、本改正の具体案のご説明に先立ちまして、従前から運用している許可同意基準の変遷と概要について、ご説明いたします。

資料は、左手から右手方向への時系列となっておりますので、一番左手にある許可同意基準制定時の内容から順次ご説明いたします。

許可同意基準につきましては、平成11年5月1日に法第43条の規定が許可制度に移行されたことに伴い制定されました。その時点の基準としましては、一括許可同意基準として、敷地と道路の間に水路等が存在する敷地または幅員4メートル以上の道路状の公有地等に接する敷地が対象で、建築物の用途や階数に制限はございませんでした。また、個別同意基準として、幅員2.7メートル以上の道で、道の権利者全員の承諾により協定が締結される道に接する敷地が対象で、建築物の用途は一戸建ての住宅または2戸長屋、階数は地上2階、地下1階までとしております。いずれの同意基準につきましても、建築審査会で、ご審議いただき同意をいただいた上で、特定行政庁にて許可をしておりました。

次に、平成13年8月22日に新たな規定を追加いたしました。個別同意基準としまして、接道の長さが1.8メートル以上2メートル未満の敷地を対象とするものです。建築物の制限は、一户建ての住宅または2戸長屋とし、階数は地上2階、地下1階までです。こちらにつきましても、建築審査会の同意を受け、特定行政庁にて許可をしておりました。

以上の規定を平成11年から運用しておりましたが、平成22年4月1日に基準全

体を見直し、大きな改正をいたしました。このときの改正内容で大きな点は、一括許可同意基準として事前同意制度を新設したことでございます。この一括許可同意基準は、従来、全ての案件について、建築審査会でご審議いただく流れとなっておりましたが、迅速な手続を行い、市民サービスの向上を図るため、敷地と道路の間に水路等が存在する敷地、または幅員4メートル以上の道路上の公有地等に接する敷地を対象として、あらかじめ建築審査会に同意を得たものとして特定行政庁が許可し、後日建築審査会に報告するというものです。この制度を導入するに当たり、建築審査会に事後報告という制度を活用させていただくことから、ある程度規模を制限して運用していく必要があり、建築物の制限として、一戸建ての住宅または2戸長屋、階数は地上2階、地下1階までと規定することとしました。

次に、個別許可同意基準でございますが、こちらは従前の個別同意基準に加え、基準2として、幅員4メートル以上の道の取り扱いを新たに規定しております。建築物の制限については、従前から変更はございません。

以上が平成22年の許可同意基準の改正内容でございます。

文言の整理など、多少の改正はあったものの、現在は、この基準により運用している状況でありましたが、この度平成30年9月25日付で改正建築基準法が施行されました。この施行により、未接道地への建築については、従来の許可制度に加え、新たに一定の基準に適合するものについては特定行政庁にて認定できる制度が新設されました。これを受け、府中市としましても、本認定制度を円滑に運用するため、新たに認定基準を制定し、併せて、従来の許可同意基準を改正するに至ったものです。

まず、認定基準についてご説明いたします。

基準1は、敷地と道路の間に水路等が存在する敷地、基準2は、幅員4メートル以上の道路状の公有地等に接する敷地で、現在の一括許可同意基準と同様のものです。基準3は、省令にて位置指定道路の構造基準に適合する道に接する敷地も対象と規定されておりますので、それを明文化しております。建築物の制限としましては、省令で、延べ面積が200平方メートル以内の一戸建ての住宅と規定されております。

以上が認定基準の概要でございます。

次に、許可同意基準についてご説明いたします。

改正の方針としましては、現在の一括許可同意基準で取り扱っている建築物の大多数は、今後、特定行政庁による認定の対象としていくことから、現在の事前同意によ

る一括許可制度は廃止し、認定基準の対象とならないものは全て建築審査会にてご審議いただくことにいたします。

新たな許可同意基準は、現在の個別許可同意基準をベースとしたものでありますが、そこに現在の一括許可同意基準である、敷地と道路の間に水路等が存在する敷地を基準1として追加し、幅員4メートル以上の道路状の公有地等に接する敷地を基準2として追加いたします。また、建築物の制限については、平成11年の制定時と同様に特段設けないことといたしますが、認定基準に該当する建築物は除くものといたします。なお、基準3から5につきましては、現在の個別許可同意基準と同様のものです。

以上が法第43条関係の許可基準の変遷と新たな認定基準・許可基準の概要でございます。

それでは具体の基準案につきまして担当から引き続きご説明させていただきます。

○特定行政庁 それでは、初めに資料のご説明をいたします。

45ページから47ページは、建築基準法第43条第2項第2号に関する許可同意基準の改正案でございます。

48ページから50ページは、新旧対照表でございます。左手側に改正後、右手側に改正前を記しておりまして、改正部分を赤字で着色しております。

それでは、改正内容について、48ページの新旧対照表に基づきご説明いたします。

始めに、第1基準ですが、法改正に伴い法の引用条項を「第43条第1項ただし書」から「第43条第2項第2号」に改めます。次に、一括許可同意基準を廃止することから「特定行政庁が個別に審査し府中市建築審査会に同意を求めるものとする」から「府中市建築審査会に同意を求めるものとする」に改めます。

次に、基準1に、現在の一括許可同意基準第1基準1である敷地と道路の間に水路等がある場合の取り扱いを新設します。基準1は次のとおりです。

基準1、この基準は、敷地と道路の間に、次の各号の一に該当するものが存在する場合で、通行及び避難上支障がなく、道路に有効に接続する幅員2メートル以上の通路が確保されている敷地である場合に適用する。

- (1) 管理者の占有許可が得られた水路又は水路敷き等。
- (2) 地方公共団体が管理する認定外道路。
- (3) 都市計画事業等により、道路に供するために事業者が取得した土地で、事業者の承諾又は同意が得られたもの。

- 2 申請に係る建築物については、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を0.5メートル以上とすること。

続いて、基準2には、現在の一括許可同意基準第1基準2である幅員4メートル以上の道路状の公有地等に接する敷地である場合の取扱いを新設します。基準2は次のとおりです。

基準2、この基準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の公有地等(以下この基準において「公有地等」という。)に2メートル以上接する敷地(以下この基準において「敷地」という。)である場合に適用する。

- 2 延長35メートルを超える行き止まりの公有地等に接する敷地であって、延長35メートルを超える区域において当該公有地等と敷地の全部又は一部が接するものについては、敷地内に次の各号のいずれかに該当する部分を設け、当該部分を道路状に整備し、一般の通行の用に供すること。ただし、公有地等が建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第144条の4に定める基準に準じていると特定行政庁が認めた場合は、この限りでない。

(1) 昭和45年建設省告示第1837号に定める転回広場。

(2) 公有地等(延長35メートルを超える区域に限る。)の中心から3メートル後退した空地。

- 3 申請に係る建築物については、建築物の外壁面から隣地境界距離を0.5メートル以上とすること。

次に、基準3でございますが、こちらは現在の個別許可同意基準第1基準1である幅員2.7メートル以上4メートル未満の道で、道の部分の所有者等全員が書面により承諾した道に2メートル以上接する敷地の取り扱いでございます。

49ページをご覧ください。「当該道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者」から「当該道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者並びに当該道の部分を管理する者」に改めます。この理由についてはお手元に配布した別添資料を元にご説明いたしますので、別添資料と右上に記されたA3刷りの資料をご覧ください。

今回の法改正に伴い、位置指定道路の規定及び新設される法第43条認定の規定に係る法施行規則が改正されました。この資料は、その改正文を一部抜粋したもので、上側が改正後、下側が改正前となっております。

別添資料の右手側、第9条をご覧ください。こちらは位置指定道路の申請において承諾を要する範囲を示しておりますが、従前の道路敷地となる土地の所有者及びその土地またはその土地にある建築物もしくは工作物に関して権利を有するものに加えて、黄色のマーカで示すとおり、「当該道を基準に適合するように管理する者」を承諾の範囲としております。

別添資料の左手側、第10条の4の2第2項をご覧ください。こちらは、新設される法第43条認定の申請において、通行の承諾を要する範囲を示しておりますが、当該道の敷地となる土地の所有者及びその土地に関して権利を有する者に加えて、黄色のマーカで示すとおり、「当該道を基準に適合するように管理する者」を承諾の範囲としております。

別添資料の説明は以上となりますので、お手元の建築審査会資料の49ページにお戻りください。

以上のとおり、位置指定道路や新たな法第43条認定において、道の所有権者等だけでなく道の管理者も承諾の範囲とすることが明文化されましたので、基準3においても、従前の道の権利者に加えて、道を管理する者も道に関する協定書の承諾範囲に含めるように改正するものです。

次に基準4でございますが、こちらは現在の個別許可同意基準第1基準2である幅員4メートル以上の道で、道の部分の所有権者等のうち過半数の者が書面により承諾した道に2メートル以上接する敷地の取り扱いでございます。基準4においても基準3と同様に承諾の範囲に道を管理する者を含めるように同様に改正いたします。

最後に基準5でございますが、こちらは現在の個別許可同意基準第1基準3である道路に接している長さが2メートル未満の敷地の取り扱いでございます。内容についての改正はございません。

以上で、建築基準法第43条に係る許可同意基準の改正についてのご説明を終わります。

引き続き、許可特別指針の改正のご説明をいたします。それでは、初めに資料のご説明をいたします。

52ページは、許可特例指針1の改正案でございます。

53ページは、許可特例指針1の新旧対照表でございます。

54ページは、許可特例指針2の改正案でございます。

55 ページは、許可特例指針 2 の新旧対照表でございます。

56 ページは、許可特例指針 3 の改正案でございます。

57 ページは、許可特例指針 3 の新旧対照表でございます。

いずれの新旧対照表においても、左手側に改正後、右手側に改正前を示しており、改正部分を赤字で着色しております。それでは、初めに許可特例指針 1 について、53 ページの新旧対照表に基づき、改正部分をご説明いたします。

この許可特例指針 1 でございますが、幅員 2.7メートル以上 4メートル未満の道について、道に関する協定書が権利者等全員の承諾により結べない場合の取り扱いを定めております。

まず第 1 趣旨ですが、法改正に伴い法の引用条項を「第 4 3 条第 1 項ただし書」から「第 4 3 条第 2 項第 2 号」に改めます。次に、許可同意基準改正の説明でも申し上げましたが、法施行規則の中で、道の承諾の範囲に「道を管理する者」を新たに含めることになったことから「所有権、地上権又は借地権を有する者」から「所有権、地上権又は借地権を有する者並びに道及び道となる部分を管理する者」に改めます。さらに許可同意基準の改正に伴い「個別許可基準第 1 の基準 1」から「許可基準 3」に改めます。

続きまして、第 2 の適用の範囲ですが、第 1 趣旨と同じ理由で「所有権、地上権又は借地権を有する者」から「所有権、地上権又は借地権を有する者並びに道及び道となる部分を管理する者」に改めます。

次に、許可特例指針 2 について、55 ページの新旧対照表に基づき改正部分をご説明いたします。

この許可特例指針 2 でございますが、平成 11 年 5 月 1 日時点に存在する幅員 2.7メートル未満の道の取り扱いを定めております。こちらについても許可特例指針 1 と同様に、第 1 趣旨において、引用条項、許可基準の名称を改正し、第 2 適用の範囲において、道の承諾範囲を記載のとおり改正します。

最後に、許可特例指針 3 について、57 ページの新旧対照表に基づき改正部分をご説明いたします。

この許可特例指針 3 でございますが、敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する場合の取り扱いを定めております。

第 1 趣旨において、引用条項をほかの特例指針と同様に「第 4 3 条第 1 項ただし書」

から「第43条第2項第2号」に改めます。また、法施行規則も改正されたことから引用条項を「第10条の2の2第1号」から「第10条の3第4項第1号」に改めます。

以上で、建築基準法第43条に係る許可特例指針の改正についてのご説明を終わります。

引き続き運用指針の改正をご説明いたします。初めに資料のご説明をいたします。

59ページから61ページは、建築基準法第43条第2項第2号許可運用指針の改正案でございます。

62ページから64ページは新旧対照表でございます。左手側に改正後、右手側に改正前を示しており、改正部分を赤字で着色しております。

それでは改正内容について、62ページの新旧対照表に基づき、改正部分をご説明いたします。

第1目的ですが、法改正に伴い法の引用条項を「第43条第1項ただし書」から「第43条第2項第2号」に改めます。

次に、第2用語の定義ですが、今回の許可同意基準の改正により、一括許可制度が廃止されることから、一括許可、個別許可の区分けがなくなるため(3)一括許可、(4)個別許可の定義を削除します。かわって(3)に「許可基準 建築基準法第43条第2項第2号に関する許可同意基準第1に掲げる基準をいう」を追加します。

次に、第3適用要件ですが、許可同意基準の変更のため、第3(3)アにおいて「一括許可基準」から「許可基準1又は許可基準2」に改めます。

63ページをご覧ください。同様に、ウ及び(4)においても「一括許可基準」から「許可基準1又は許可基準2」に改めます。

次に、第4許可後の変更についてですが、まず従前の取り扱いについてご説明いたします。許可を受けた後の建築物の変更については、原則再度許可を要するとしております。ただし、変更前と比べて建築物の用途、構造、及び階数に変更がなく、かつ、変更前の面積、高さなどの規模が同様であると特定行政庁が認めたときは、一括許可と同様の扱いとし、特定行政庁が許可をした後に建築審査会へ報告するとしております。さらに、建築面積、床面積及び高さが減少するものなどについては、再度許可を要せずに、法第12条第5項の報告を求めることとしておりました。これを受け、今回の許可同意基準の改正により、一括許可による報告制度が廃止になることから、許

可後の変更については、原則再度建築審査会の同意のもと許可を要するか、軽微な変更で特定行政庁が再度許可を要しないと確認できた場合は、この限りでないとしています。

以上のことから第4許可後の変更は次のとおり改正します。

「許可を受けた後に計画の変更が生じた場合は、変更後の計画について改めて許可を受けるものとする。ただし、次の各号に該当する場合で、事前に申請者が特定行政庁に報告し、再度許可を要しないことが確認された場合はこの限りでない。

- (1) 建築面積、床面積及び高さが減少するもの。
- (2) 敷地面積の増減及び建築物の配置の変更で測量誤差を伴うもの。
- (3) その他特定行政庁が軽微な変更と認めたもの。

なお、第2項は削除します。

次に、第5算定方法等の(4)ですが、許可同意基準の改正により「一括許可基準第1基準1第一号並びに個別許可基準第1基準1及び基準2」から「許可基準1第1項第1号、許可基準3又は許可基準4」に改めます。

次に、(5)「個別許可基準第1基準1及び基準2」を「許可基準3又は許可基準4」に改めます。

64ページをご覧ください。最後に付則について、改正法施行前の法第43条第1項ただし書きの許可は、法第43条第2項第2号の許可とみなす規定とします。

以上で、建築基準法第43条に係る許可運用指針の改正についてのご説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 ただいま法改正に伴う諸規定の改正の説明がありましたけれども、かなり範囲が広く資料が多いんですけど、ご質問等ございましたらお願いいたします。

○委員 結局、法第43条第1項ただし書として、これまで馴染んできたのが、法第43条第2項第2号というふうになるわけですね。

○議長 基本的にはそういうことです。

○委員 法第43条第1項ただし書というのはなくなるのですか。

○特定行政庁 お手元に参考というものをお配りしまして、一番後ろの右上に追加と書いてある資料なんですけれども、こちらをご覧くださいますと、こちらが建築基準法第43条の新しい条文となっております。第1項は、道路に2メートル以上接しなければならぬという規定でして、第2項の第一号が新たにつくられた認定制度の条文

となっておりまして、「幅員四メートル以上の道に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとして、その用途及び規模に関し国土交通省令に定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの」になりまして、その国土交通省令のほうで、ある程度道と建物の基準を定めているというところでございます。

今まで許可でやってきたものが、その第2項の第二号という扱いになりまして、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物等です。特定行政庁が公安防衛上支障がないと認めて、審査会の同意を得て許可したものであるということで、条文が変わっているということです。こちらが9月25日から施行されているということでございます。

○委員 わかりました。

○議長 利用者が少数というのがみそなんですね。要するに個別の住宅は緩めましょうよという、そこからスタートしているんですね。

○特定行政庁 議長のおっしゃる少数というのが追加資料の下が施行規則第10条の3で、第3項に「延べ面積が二百平方メートル以内の一戸建ての住宅である」ということなので、こちらについては認定でできてしまうというところなんです。それを超えるものは許可ということになります。

○委員 1点教えていただきたいのですが、「道を管理する者」も含めるって、管理する者というのは具体的にいうと、行政が表面管理をしているというときは恐らく管理する者はわかると思うんですけど、具体的に管理する者というのはそれ以外に誰がいるんですか。それとも所有していないし借地権も持っていない、使用賃借もしていない、でも管理をしている公共団体以外の者っていうのあり得るんですか。

○特定行政庁 こちらの管理する者というのは、今、委員ご指摘のとおり、原則私道は所有者が管理するのが一般的なんですけれど、それとは別にもし管理する者が存在していた場合は、その人も同意をもらいなさいということになっております。ただ、余りそういったケースというのは想定されないところ、基本的に管理する者というのは明文化した趣旨というのは、道の管理というのは所有者が当然のとおり行っているところ、その責任の所在を明らかにして、道路が適切に管理されるように明確化を図ったということでございます。

○議長 具体的にはどういう人ですか。

○特定行政庁 その道に接している方、実際はその道を利用しているけれども、その道を

所有していない方ですとか、その人はその道を管理しているということを道の所有者全員が認識していないと、管理者であるという主張はなかなか難しいとは思いますが、そういったものを想定しているのかなと。

○委員 本当に極々例外的で一時的なものにしか生じないときがあるんですけど、例えば、道の所有者の方がなくなって、全員が相続放棄をするというときに、結局国庫のほうに行くのですけど、それまでの期間は相続放棄をした人は所有者じゃない、なくなっているけれども、管理責任だけは負っているんです。だから、国庫に移動するまでの空白期間とかが正直可能性がある。そういう隙間を全くつかないようにということころを多分考えられていらっしゃるのかなと思います。

○議長 そうすると、そういうの忘れちゃったというか、そういう認定手続をしたら無効になっちゃうということ。

○委員 そちら辺はどうなんですかね。

○議長 すごい大変な内容を抱えているのかなと。

○委員 かえってややこしくなっちゃう。

○委員 例えば別荘地とかで、所有権は、それぞれの別荘地の所有者が持っているのだけれども、別荘地の分譲のときの規定で、別荘地の分譲会社が表面管理をしているとか、上下水道とか込み込みで、そういうものについては管理会社がやっているというところが、例えば別荘地とか、昔ながらの結構昔に住宅地を開発したところで、恐らく東京にはもう余り残っていないですけども。例えば、芦屋みたいなところで、そもそもが全部地元の持っている人たちが公共を管理しているというような、水道とかを管理しているところ確かありますよね。その場合には、管理者というのは管理をしている法人ということになるんですかね。

○特定行政庁 そのケースだと、その人の同意といいますか、通行の承諾を得る必要があるということで、国はパブリックコメントで回答しております。

○議長 その管理者というのは法律の裏づけはあるわけですか。普通法律的に裏づけのある管理者だったら、普通の市街地にはいませんよ。

○委員 どうやって見つけるんだろう。

○委員 そうですね。今のなら管理会社がいて、それを管理している場合には、当然契約が存在しているので契約で明解になるんだけど。権利を所有権も借地権も何も持っていないんだけど、慣用的に自分の家の前の位置指定道路になりそうな道路を使わせて

もらっていて、毎朝簿で掃いているみたいな人の判子も貰ってこいということなんですか、さっきの議論からすると。

○特定行政庁 管理者が誰かというのは、正直言って特定行政庁のほうでは判断しようがないところですし、道を持っていない方が管理をしているということを主張をされても、その所有者全員が何かしらそういう取り交わしをしているとか、この道の管理をする旨に、その人が所有者に準ずる者として加わっているとか、別途そういった取り交わしがないと、その方を管理者に含めるという判断がなかなかできないと。

○議長 管理者という言葉が出てきた以上、その定義がきちんとないと、かなり混乱して、俺管理しているよと来られたら、どうするんだろうと思うんですね。

○委員 先ほどの相続放棄とかというのはすごく明解だから。

○委員 総合的にも根拠に基づく管理だということ。

○委員 これはすごいわかりますよね。

○議長 それはわかる。

○委員 あと、管理会社が存在しているとか、それもちゃんと全部文書で裏づけられるし、口頭とは言え何か契約が行われていれば、それもわかる。でも、そうでないとなると、その人の判子を、例えばすごい簡単な話、建築審査会に異議申し立てで、俺が判子を押ししていないのになぜこの家が建つ。俺が前を掃除をしているのによって言われて管理者だと言われたら、どう判断するかという、そういう話ですよ。

○特定行政庁 道に関する協定というのは、今まで所有者等でやっていたところ、今後は管理者というところを協定の中で明文化して、書類申請する方たちの所有者は誰なのか、管理者はどうかということ判断することになる。実際そこに管理しているんだと主張される方が漏れてしまうと、基本的には報告をいただいたものでしか、府中市は判断のしようがない。

○議長 そういう運用の仕方からいくと、行政としてはそう考えざるを得ないんだけど、どこの自治体にもいるんですよ、いろんないちゃもんをつけてくる人。何の裏づけもないのに。何の裏づけもないという単純なんだけど、ちょこっと法律の一部を取り上げて文句を言うてくる人っているんですよ。例えば、こういうところへ審査請求を出してきたりするんです。それはもちろん手続を踏んでいけば、それはだめということ断れるんだけど、そこまで行くのには相当の事務量もかかるんです。皆さんの事務量、市の事務量がね。そういうのが、こういう曖昧な定義のないところがある

と、一人歩きをして、そういうところを突っ込まれて、自分は管理者だといって、何で俺の判子がないのにできているんだってというふうに言われたときに、それはだめですと言い切れないと審査請求で受けなきゃならなくなるんです。そういうのがどっかではっきりさせてくれないと。一番困るのは事務局なんだけど。

○委員 そうだね。

○議長 その辺、これからよくなるのかしら。

○特定行政庁 そうですね、この管理する者というのは、位置指定道路も同じように管理する者の承諾というふうになっています。

○委員 そうなんです。それが不思議なんです。

○議長 すると、それと同じレベルの話。

○特定行政庁 そうですね。その位置指定の指定においても、管理する者が、例えば未定とかになってしまうと、指定はできないというように国は言っていて。

○議長 位置指定の場合は、その位置指定ができたときに誰が管理するのかというのは、これは大体いるはずですよ、地主さんも全部集まっていれば、それ形式的には、それで済むんだけど。ここでいう管理者というのは判子を押すだけの話ですよ。

○特定行政庁 そうです。

○議長 反対もできるわけですよ、ここに書いてある以上。こういうのを野放しにしちゃっていいのかなと。

○委員 枠組みとしては誰が管理者を決めてくださいと。所有者が管理するんですとか借地権者が管理をするんですということを選任してくださいねと。それで自分が管理をしないというんだったら、別途管理者を立ててくれないと認めませんよという、そういう趣旨ですかね。

○特定行政庁 そうですね、なので、協定書の中できちんと管理者を.....。

○委員 つまり、その協定が行われるとか位置指定をする道路の全ての筆について、管理者が特定できないとだめで、暗黙のうちに管理者が書いてない筆については、それは所有者ないしは借地権者が管理するんでしょうねという前提で、そうでない場合は誰か管理者を、あえて立てるとしたら立てるということで、すごく簡単に言うと、プランターとかを置いて道がふさがっている場合は、その管理者のところに、事務局から電話してプランターを外してくれという相手が決まるという、そういう理解ですか。

○特定行政庁 そうですね。

- 委員 そういふふうに見たほうがいいのか。
- 特定行政庁 あくまで協定書の中で、所有権だけではなくて道を今後も維持するという管理者を明文化しなさいという趣旨だと捉えています。
- 議長 かえって大変だね。
- 委員 結構大変です。あとさっきの話、市が表面管理をしている場合、これ市が表面管理をしているというのはちゃんと書面で、恐らく権利を持っている人から市が表面管理だということになっているんですか。そのときに表面管理をしているという市は管理者として、ここでいう建築基準法上の管理者になる。
- 特定行政庁 管理者になります。
- 委員 そうすると、それは表面管理をしているというのは、結構権利がわからないのに表面管理をしているというのが実際には結構あって、その場合にはどうするのか。
- 特定行政庁 その場合は府中市としても、承諾は必要ということになります。
- 委員 ということは、今後は府中市さんが表面管理をしている道については府中市さんの判子がないと許可をおろせない。
- 特定行政庁 今のご質問にお答えします。
- 市が表面管理をしているというのは、市の道路管理上はそれを認めてないことになります。補助制度で私道路に舗装をかけるケースがありますが、それはあくまでも補助、支援をしているという前提で、舗装は誰に帰属されるかということ、そこの所有者あるいは市のほうに舗装をしてくださいと言ってきた方に帰属されるという解釈をとっていますから、基本的に私道の上物を市が管理しているということはありません。管理者側の考え方からいくとそうなりますが、紐解いていって突き詰めて裁判などやっていると、もしかしたら負けることもないわけじゃないと考えます。
- 委員 そうですね。そこもはっきりしないと、そういうことになってくるということですね。
- 特定行政庁 基本はやはりいくら市のほうで税金でそうしたのも、私道である以上は市の持ち物じゃないですねという大前提があります。
- 委員 つまりアスファルト部分は市が所有していなくて、皆さんが所有しているのに対して市は補助金の形で、それをお手伝いしたという、そういうことですね。
- 特定行政庁 はい。
- 委員 もう1点。この44ページの認定基準のところのと、あと頂戴したこれの中で恐

らく東京都がつくった認定基準だと思いますけど、東京都がつくった認定基準には、東京都の安全条例第82条という不思議な隅切りの規定がありますよね。要するに、こんな道の場合には隅切りを横柄にとれみたいに書いていますよね。それをここに入れるんですか入れないんですか。

○特定行政庁 基本的には基準3については東京都と同様の基準です。

○委員 ですね。恐らく基準3については位置指定道路の構造基準に適合しというのは、ここは東京都の条例。つまり都議会の決めた条例の支配下にあるから、単に建築基準法の施行令だけじゃなくて、東京都が決めた安全条例も含めてという意味ですね。

○特定行政庁 そうです。

○委員 了解しました。あと、さっきの管理者のに戻って一つ確認なんですけど、管理者を含めた過半数というのが1カ所ありますでしょう。この管理者を含めた過半数にするというのは、どう数えたらいいのかと悩ましいことが起こる可能性が、さっきの関係ではありませんか。一番気になる。それ以外のときは全員の承諾なので、ある意味わかるんだけど、過半数って何みたいなの。

○委員 管理者がオーケーしてなきゃいけないというふうに……。

○議長 半分だと逆にすごく緩い感じがします。今までは、権利者の数で何%、用地で何%ということで、そんな計算をしていたんだけど、これも数だけで過半というんだったら簡単に。

○特定行政庁 今のお話ですが、基準法のこのケースではなくて、例えば、都市計画法の32条の開発行為で道路をつくったケースの考えでいくと、仮にその所有権者が民間にあって管理が市にあったといったときに、管理者の意見はすごく強くなります。だから、そこは通行させることで管理者がお話をして、交通管理者とあわせて表明してしまうと、権利者は逆らえないことになります。だから、その考え方でいくと、今回の道路、道路といってもいわゆる正式な道路ではないですが、基準法上の道路とみなすものに当たりますが、そういう場合の考え方というのは、数え方で一権利者と同じ扱いというのは少し考えづらいと思われれます。

○議長 なんだけども、実際にそういう書き方から全然差がないから。これ誰が判断するのか。

○委員 そうですね。だから49ページの新基準4(1)のところ、ここ以外のところは、管理者が必ず首を縦に振らないと前に進まないということだけど、このところ

だけ管理者が首を縦に振らなくても進むことになっていて、ここは管理者が首を縦に振らなきゃいけないように書いたほうがよくはないですか。

○特定行政庁 そうすると、道を管理している人が道を全部管理しているケースだと、この同意基準に該当しないということになってしまいます。例えば、道の所有者としては同意しているけれども、もし管理者が別にいるとなった場合は、その管理者から所有しているところについての管理権を取り戻し、道の所有者個人がやるとか、そういうことを個別にやった上で、所有者かつ管理者それぞれで過半という考え方にしてい
くしかないのかなと。

○委員 だから、所有者の過半、管理者の過半というのがストーリーとしてはきれいかなと。大体管理者ができるのは1人しかいないだろうから、その場合はその人が首を縦に振らないといけないし、すごい小さいなところばかり管理している人がいたら、ほかのところは所有者にして管理しているから、そうするとほかのところの人が全部賛成していれば、小さなところを管理している人は1人の管理者が嫌と言っても、過半の管理者、所有者を管理者とみなせば所有者のみ管理、所有かつ管理している人は
そうやってみなせば問題なくいけるかなという。

○議長 大きい地主も小さい地主も一緒だということですか。

○委員 これはそうなんですよ。

○委員 頭数ということですよ。

○委員 頭数ですよ。さっきのお話で面積の過半みたいな話がどこかに入っていたよ
うな記憶があったんだけど、それはこちらじゃなかったんでしたっけ。

○委員 それはその後。

○特定行政庁 その後は承諾者の有する道の面積の過半という。

○委員 これは承諾者の有する道の有するのところも、もしも管理を考えるのであれば、承諾者の有する道と承諾者の管理する道、それぞれ過半の面積を占めているという、
そういうふうを書くんですかね、この場合は。でも下手に書くと、事情を抱える権利者があらわれてうるさいことになったときに嫌だけど。

○議長 これ基準4は幅員4メートル以上だから、それだけできていけば、みんな使っていれば、道路がどうなろうと認めましょうよという、そういうことはいいでしょ、
気楽に。そこを自分で仕切っちゃって通らせませんってのは、実際それはできないわけだ。これが2.7メートルしかないとかということで、民地がべたって張りついている

ところで、こういうことをやるとなるといろんな問題が起きてくる。反対する人がいるとね。

○委員 そのこのところの所有と管理の関係を、それぞれ妙なことが起きないように精査をしていただければと思います。

○議長 そんなことで、これ動かしてみなきゃわからないんだけど、特定行政庁としてはこれでいけそうだと。

○特定行政庁 そうですね、先ほどの管理者が誰かということも明確に道の協定の中でさせるということと、今、委員からご指摘あった所有者と管理者、それぞれで過半数を超えるものについての取り扱いをするという、そういうふう読み切れる文言に検討を、法制文書のほうとも調整して直したいなと思っています。

○委員 これが決まる以前にどこか書いてあったような気もするので確認なんですが、これが動く以前につくられた道に関する文書については、今後も有効なんですかね。

○特定行政庁 権利者としての同意ということは有効なんですが、ただ同意者イコール管理者全員かどうかということでの確認は必要になります。

○議長 さかのぼって確認するんですか。

○特定行政庁 今の所有者に対してです。

○議長 これからの手続の出現じゃなくて。

○委員 これを実際にやるときに、道に関する協定が結ばれています、平成19年にとかいった場合に、平成19年は管理者は問題にしていなかった。それでつくられた道に関する協定について、平成32年に管理者はどうなっているんですかって。

○議長 それを利用してできるかどうか。

○委員 もう一度管理者については確認をして確かに皆さんが管理をしていますねっていうことを、でも厳密にいうと、管理していますよということだって、文書とらなきゃいけないんだよね。

○議長 また判子もらわなきゃいけない。

○特定行政庁 実印で再度取りなおすまでを要するかというのは、東京都のほうの取り扱い等も確認をします。

○委員 そもそも元の道に関する協定書の中に、ちゃんと管理するみたいな文章は書いてないんでしたっけ。

○特定行政庁 道の形状.....。

- 委員 あれをもとに何とか、いや管理についてもちゃんとマニフェストしているよねというふうには読めないんですか。
- 議長 そうすれば、判子押した人全員管理者になる。
- 委員 判子押した人全員、自分の権利関係については管理をすることを前提にしているんだというふうに言わんと、えらいことが、すごいことが起きちゃいそうな気がする。
- 特定行政庁 協定の内容としましては、まず道の部分に新たに建築物、門、塀は築造しないということと、今後基準法上の道路とする際には、その努力をするよう努めるということですので。
- 議長 それを管理だと言っちゃうのか。
- 委員 それを管理と言えるのか。
- 特定行政庁 道路状を維持するという明確な表現はないんですが、基本的には新たに建築するときは道路状として公衆用道路として分筆登記をすると書かれていますので、その公衆用道路として道の形状を確保するということが一応読めるは読み切れる。
- 議長 例えば、4メートルが全部できちゃっているやつを協定結んだときに、そこまで、つくると言う必要はないですよ。そうすると残るのは管理しか残ってないんだけど、そういうときはどういう文書を使っていくの。
- 委員 暗黙の前提で管理することを前提としているとは思うんです。でも、それが文書として、確かにここでいう管理者に相当する人たちなのか、この判子を押した人たちが。それは今後の研究課題でしょうか。
- 議長 そうですね。ここで議論をしても、特定行政庁が悩む話ではなくて、みんなで悩まなきゃいけない。
- 委員 東京都と国に、これはどう考えるんですかという。
- 特定行政庁 東京都のほうにも確認をして、同様の取り扱いとして済むのかどうかを。
- 議長 やっぱりそれは決めておかないとだめですよ。どんな当たり前の話でも、つつかれたら困るから。
- 委員 この時点での道の協定については、でも、それも既存不適格的に認めるのか、それとも新たな管理者というものについての確認を取るのか。それとも道の協定の文言によって管理者であるということが前提とされているのかということによって取り扱いが全部違うし。それについてはきちりとした法制度的な担保がないと、正直これが施行されたら1件も確認がおろせなくなってしまうので。つまり新しい道の協定を

結ばない限り1件も確認が取れなくなっちゃうし、それは現実問題としては、今までこんな苦労して、先ほどの案件みたいに、何とか入り口の人に頭を下げて、もらったのに、また実印と印鑑証明、息子さんのところに行ったら、えっ勘弁してよ言われてしまう危険性が非常に高いので、それは余りにアンリアリストテックなので、やはりそれはちゃんとしていただかないとというのは思います。でないと、残業続きになってしまう。

○特定行政庁 もともとこの改正の管理者を引っ張り出した狙いは、管理者を明確にさせたいという行政側の思惑が透けて見えますが、そうは言いながら、そこをきちんと書けるかどうかというところがあるので、その辺はやはり少し調整が必要です。

○委員 あと、先ほどの最後の議案にあった、道に関する協定について、つまり許可の条件に書いてあるんだけど、その条件に対して、条件は呑んだんだけど道に関する協定は結ばないと。そういう人が出てきたということについて、やはりそれは望ましくないというふうに特定行政庁がお考えなのであれば、そのことを防ぐような手だてを、この許可のときに入れることができるのかということも研究していただけるとありがたいと思います。

確かに今の許可の条件では、すごく簡単に言うと、自分の敷地の中に道路状のものをつくるときには、それを維持しようという、いろんな条件を課しているんだけど、分筆して道にしてしまったら、そののところについては協定に参加するしないということも条件をつけずに、そのことのみを条件にしているので、その部分が道であるということを持する条件は、実は書いてないという感じが今見たらしているんで、それが大前提としてなっているんだという感じもするんですけど。でも、それを明記した、例えば道にするというのであれば、ちゃんと協定には参加することとか、あるいは将来位置指定道路に移行することについては協力するというのは道に関する協定には書いてあるんだけど、そもそも協定に参加することを義務化してなければ、位置指定道路にするときに、その人だけ反対するかもしれない。それはとめられないわけですよ。それで本当に府中市の行政としていいのかということ、これは許可なので、特定行政庁の裁量で、どこまでできるかということになるんですけども。特定行政庁の裁量でできることはなるべく組み込んだほうがいいんじゃないのかなという、そういう印象を持ちました。

○議長 2項道路と何も変わらないのに、2項道路は一切そういうことはなしで、1日ず

れたらこういう話になってくるというのは、そういう運、不運だけで、同じ、いろんな仕事かふえたり重くなったりするというのはやっぱりまずいんじゃないかなと思うんです。

○委員 ただ、2項道路ほどではないけれども、なるべく所有者には相応の社会的な責任を果たしていただきたい。2項道路のところの所有者は大変厳しい社会的責任を果たすように法律で求められているわけですから。

○議長 だけど、国は何を心配して、こんなにやろうとしているのかな。

ということで、この審議につきましては一応終わりということで、本日の審査会は以上で議事は終了することになります。

次に日程3、その他について事務局からお願いいたします。

事務局 次回の建築審査会の開催日程をご案内させていただきます。

今回は12月21日金曜日の午後3時開始とさせていただきます。場所は北庁舎3階の第3会議室となります。よろしくお願いいたします。

議長 それでは、以上で本日の議題は全て終了いたしました。

第189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5時11分

閉 会