

第 1 6 2 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成 2 5 年 1 2 月 2 0 日開催

平成25年12月20日開催第162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25年12月20(金)午後3時30分～午後5時

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 5件

第32号議案～第36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 6件

報告第5号～第10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 4名

5 出席職員 都市整備部部長

都市整備部次長 兼 土木課長

建築指導課長

建築指導課長補佐 兼 住宅耐震化推進係長

建築指導課管理係 係長

建築指導課審査係 係長

建築指導課管理係 主任

建築指導課審査係 主任

建築指導課 審査係 技術職員

6 傍聴人 なし

開 会

午後3時30分

○事務局 それでは定刻でございますので、第162回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

開催にあたりまして、都市整備部部長よりご挨拶を申し上げます。

○部長 委員の皆様、こんにちは。都市整備部部長の〇〇でございます。

本日は師走の大変ご多用の中、ご出席くださいまして、ありがとうございます。

さて、本日、ご審議をいただきます案件は、建築基準法第43条第1項ただし書に基づく同意案件が5件、同法第43条第1項ただし書の基づく報告案件が6件でございます。よろしくご審議をくださいますよう、お願いを申し上げまして、ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 それでは議長、よろしくお願いいたします。なお本日、傍聴人はございません。

○議長 それでは第162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、初めに、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。

今回は〇〇委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「了承」の声)

○議長 それでは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」の個別許可の審査につきまし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32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3 2 と示しておりますが、府中市の○部で、府中市○○○○学校の○側です。

3 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4 3 条第1 項ただし書、敷地は府中市○○町○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4 3 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。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。

5 ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図及び写真位置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、西側の法第4 2 条第1 項第1 号道路から東側の法第4 2 条第1 項第5 号道路へ通り抜けている現況幅員が4.0 0メートル、総延長距離5 3. 5 2メートルの道で、今年度道に関する協定が結ばれ、道の部分の土地の所有権を有する者1 1名のうち1 0名が協定に承諾しております。

現況写真をご覧ください。写真①は西側の法第4 2 条第1 項第1 号道路を南側から見た状況、写真②は法第4 2 条第1 項第1 号道路から道を見た状況、写真③は東側の法第4 2 条第1 項第5 号道路から道を見た状況、写真④は道から申請地を見た状況、写真⑤は道から通り抜けた先の法第4 2 条第1 項第5 号道路を見た状況、写真⑥は東側の法第4 2 条第1 項第5 項道路を北側から見た状況です。

続きまして、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た部分で、関係地番を赤枠で示しております。水色で着色し赤枠で示しております○番○については、申請者より土地所有者はすでに亡くなっており、その法定相続人8名のうち1名の所在が不明のため承諾が得られないとの報告がありました。

7 ページは道及び道となる部分の関係地番の一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿上の記録と、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2の2）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。よろしくご審議をお願いいたします。

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

○委員 単純な質問なんですけれども、○の○、ブルーになっているところの共有者の件なんですけれども、6ページです。こちらの所有というのが、次のページに関係するかもしれないんですけれども、不明の方は、どの地番に住んでいらっしゃるんでしょうか。

○特定行政庁 7ページをご覧ください。こちらの関係権利者の一覧表ですが、○の○番、下のほうに被相続人○○○○さん、法定相続人○○○○さんなんですけど、こちらの方、登記簿上は○県になっているんですけど、こちらの方が不明ということです。

○委員 ここには住んでいらっしゃらないということですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 そのほかの方は住んでいらっしゃるんですか。○番をお持ちの方、それ以外の7名の方は、この沿道にいらっしゃるんでしょうか。全て不在でしょうか。

○特定行政庁 同じく7ページなんですけど、こちらのほうの権利者住所のところ、括弧書きで書いてある住所に、今、こちらの方々が住まわれているという状況になっております。

以上です。

○委員 この辺、すでに25年度許可という別の敷地があるので、そのときにも話題になったかもしれないんですが、記憶がないので確認なんですけど、5ページの道路の道のずっと、あと6ページの公図の写で、ここが一番右側の1項5号にぶつかっているところの隅切りなんですけど、下側の敷地○-○番の敷地のところは、現状隅切りがまだ完全にされてなくて、塀がこの黄色のところまではみ出ている状態だと思うんですけど、これは、ここの所有者さんは将来的には、ここの分は引いてくださるということで署

名捺印を頂戴しているという理解でよろしいですか。

○特定行政庁 委員さんおっしゃるとおり、現状は1メートルの隅切りになっているんですが、将来的に建て替えのときに2メートルに下がっていただくということで承諾をいただいております。

以上です。

○議長 ほかにいかがでしょうか。ないようですので、採決を行いたいと思います。

第32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)

それでは、原案のとおり了承することといたします。

続きまして、第33号議案及び第34号議案につきまして、同じ道に接する敷地の計画になりますので、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 それでは第33号議案及び第34号議案につきまして、ご説明させていただきます。こちらの議案につきましては、同じ申請者による隣接地の2棟の申請であるため第33号議案を中心に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33及び34と示しておりますが、府中市の北西部で、府中市立美術館の北側付近です。

11ページをご覧ください。第33号議案につきましてご説明いたします。申請者は株式会社ホーク・ワンです。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、敷地は府中市天神町四丁目6番11及び同番37の各一部、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。なお、第34号議案につきましても、同様となります。

それでは12ページをご覧ください。第33号議案の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。続きまして20ページをご覧ください。隣接した第34号議案の案内図及び配置図です。右側は配置図です。両議案の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。

第33号議案及び第34号議案の敷地は、行き止まりの道になることから敷地内に自動車の転回広場を設けており、建築物の工事の完了までにアスファルト舗装で整備

することとなっております。

13ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図及び写真位置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項道路から続く現況幅員が4～4.5メートル、延長距離61.81メートルの道で、平成11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結ばれております。申請地は現況1棟の共同住宅が建っており、2分割し2棟の申請となっております。

現況写真をご覧ください。写真①は東側の法第42条第2項から道を見た状況、写真②は法第42条第2項道路を南側から見た状況、写真③は東側から道を見た状況、写真④は道の途中から申請地方向を見た状況、写真⑤は申請地から道を見た状況、写真⑥は道の終端部及び申請地を見た状況、写真⑦は道から申請地を見た状況です。

続きまして、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6番11及び6番37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ページは道及び道となる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録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ページにお戻りいただきまして、特定行政庁の意見です。

第33号議案及び第34号議案同様となりますが、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、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。

条件2、建築物の工事が完了するまでに、敷地内に転回広場を設け、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。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 説明は終わりましたので、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 許可の条件のところでお伺いしたいんですけども、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ということなんですが、これは転回広場にあたる道路境界線ではなく、敷地として取った敷地境界線との間を50センチ以上としたということになるのでしょうか。

○特定行政庁 道路状に整備される境界から50センチというのは含まず、そのほかの隣地境界線から50センチ離して計画をしております。

以上です。

○委員 道路境界線ではないということですよ。

○特定行政庁 はい。

○委員 もう一つ、条件2のほうなんですけれども、転回広場を設けるということが義務づけられているんですけれども、その部分を一般の通行の用に供するというふうになっています、道路状に整備するとあるんですけれども。これ道路状に整備するのはわかったんですけれども、この部分、土地として分筆をして免税措置まで取るようなことまでなさるのでしょうか、それを教えてください。

○特定行政庁 アスファルト舗装で道状に整備する部分でございますが、分筆して公衆用道路ということまでは、今回は求めておりません。

○委員 それはしない。私有地のままだということですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 この通路が、協定が結ばれたのは平成11年、平成11年の段階で転回広場を取るとことは考えないで、これは協定が結ばれたということですか。11年は府中市が建築審査会をお引き受けする前ですか。

○特定行政庁 平成11年当時の協定でございますが、こちらの協定の中には、転回広場というような形のものはありません。

○委員 それで転回広場なしで協定が結ばれて、そのときは府中市さんが建築審査会をお引き受けになった後ですか。

○特定行政庁 平成11年当時にはまだ43条第1項ただし書は審査会の許可制度ではありませんでしたので、府中市の建築主事の判断で、ただし書という扱いで確認をしたということになります。

○委員 当時だと、建築主事はもうすでに府中市が関わっていたということですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 今だと、これは6メートルにしろということですよ。

○議長　そうですね。

○委員　今回の許可には関係しない、参考ですけども、将来的にこの両側の住宅、両側と言っても、恐らくこの上側はこれに接していないくて別のに接しているものが結構多くあるので関係ないですが、これに接している住宅が、ここの手前のところ非常にミニ開発的なものが幾つかありますけれども、これらについて将来建て替えが生じたときの許可についてはどうお考えなのでしょうか。

○特定行政庁　資料13ページをご覧くださいなのですが、道の現況図で、今回の道の北側なんですけど、左側から〇-〇から〇-〇までは、北側の道を使いまして過去に43条第1項ただし書の扱いで確認を取っております。その横、〇-〇から右に行きまして〇-〇までですが、こちらは南側の道を使っておりますので、こちらの〇-〇から〇-〇につきましては、今回協定を結ばれているということで許可を取れる形になります。

本件につきましては、末端に転回広場を設けますので、今後、手前のところについては、特段中心から3メートルという指導はなくなるのかなというふうに考えております。これが末端に転回広場がなければ中心から3メートルセットバックして、今回のような許可というお話になろうかと思いますが、今回の許可で末端に転回広場ができれば、そのような指導はしていなくてもよろしいのではないかなというふうに考えております。

以上です。

○委員　この転回広場のところなんですけれども、これ以外に駐車場のスペースというのはないように見えるんですね。そうすると、ここに車が停められちゃうのかなという感じがするんですけれども。

○委員　手前のほうのやつは、こっちはあるんですけども、一番奥がない。

○委員　一番奥がない。手前のほうはあるかな、ありました。奥のほうはないんですね。

○特定行政庁　第33号議案ですが、1階の部分の建物の中に駐車場を設けておりまして、こちらに駐車スペースを取っております。

○委員　一応大丈夫のようなので、わかりました。

もう一つ、敷地の分割がされているんですけれども、これ分割後のルールみたいなものがあつたような気がするんですが、これはクリアしていることになるのでしょうか。

- 特定行政庁 敷地分割につきましては、建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針のほうの第3(3)で敷地分割につきましては規定しておりまして、敷地分割する場合には、指定容積率が100%以下である場合には110㎡以上、指定容積率が100%を超える場合には100㎡以上ということで、基準に適合しております。
- 委員 これの2ページ目の(3)のところですね。
- 特定行政庁 今お話ししたところはイのところですよ。
- 委員 わかりました。
- 委員 これも直接関係するわけではないですが、参考までにお聞きしたいんですが、この3.5メートルまでのところ、2項道路からの部分は位置指定道路にならないのは隅切りの問題ですか。
- 特定行政庁 隅切りが取れてないというところで、位置指定の基準に合っていないので、位置指定にはできない状況となっております。こちらの13ページの道の現況図の2項道路からの入り口のところになるんですが、こちらの北側には隅切りございまして、こちらのほう、現況1.8メートルというふうになっております。
- 委員 南は角度の関係があるから隅切りをしなくてもいい角度ということですか。
- 特定行政庁 そうです。その可能性はあります。
- 委員 可能性はある。
- 特定行政庁 120度以上あれば隅切りは必要ないということです。
- 委員 ちょっと微妙なところですね、図面からいくと。でも、北側はちょっと足りない、少ないと。しかも協定の中に隅切り部分が入ってない。
- 特定行政庁 はい。
- 委員 わかりました。了解しました。
- 議長 よろしいですか。許可の中身とは関係ないんですけども、この写真の③番と④番は編集してあるんですよね。ちょっとこういうのはね。これだけなので多分間違いなんだろうと思うんだけどね。
- 委員 車がまるでラスベガスのリムジンのように横に長い。
- 議長 ときどきあるんですよね。道路を広く見せるという意味か何だかわからないけれども、こういう写真が。
- 委員 そういうことか、広く見せようとしているんですか。
- 議長 この場合はほかの写真は違うから、多分そういうことはないのかなとは思って

すけれども、あからさまなもの、たまにありますのでね。

○委員 写真が不正確だから差し戻しなんてないですよ。

○議長 そういう人いるかもしれませんよね。こういうのは審査の段階でぴしっとやらないと、変なものが出てきたときに困りますよ。

○特定行政庁 はい。

○議長 ほかによろしいでしょうか。ないようですので、採決を行いたいと思います。

第33号議案及び第34号議案につきまして、原案のとおり同意することによりよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

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、第35号議案につい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35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。場所は赤色の丸で表示し、引き出し線で35と示しておりますが、府中市の〇部で、都立〇〇〇〇学校の〇側付近です。

27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、敷地は府中市〇〇町〇丁目〇番〇、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。

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。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。

29ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図及び写真位置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、南側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が4.98メートルから4.99メートル、総延長距離63.03メートルの道で、今年度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結ばれています。道に関する協定は結ばれておりませんが、協定が結ばれた道から南側の法第42条第1項第1号道路まで、延長距離29.2メートルの道路状の道が続いており、通り抜けは可能となっております。

現況写真をご覧ください。写真①は南側の法第42条第1項第1号道路を西側から見た状況、写真②は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真③は道の途中から西側へ続く通路を見た状況、写真④は道の途中から申請地方向を見た状況、写真⑤は道から申請地を見た状況、写真⑥は協定の結ばれた道の終端部から西側を見た状況、写真⑦は道の通り抜け先を北側から見た状況、写真⑧は南側の法第42条第1項第1号道路を東側から見た状況です。

続きまして、30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。道の協定が結ばれていない○番○については、土地所有者である法人がすでに解散しており、生産人の所在が不明のため協定への承諾が得られないとの報告がありました。

31ページは、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録と道に関する協定の承諾の有無を表示しております。

それでは27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、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。よろしくご審議をお願いいたします。

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

○委員 この当該の敷地のお向かい側が水路というふうに29ページに書いてございますが、この水路の境界線というのは写真で見ると、④番の写真ですと、電信柱が立っているところの脇で草木が生い茂っているところのここが水路の境界で、この草木が生い茂っているところが水路という理解でよろしいでしょうか。

○特定行政庁 ④の写真をご覧くださいまして、ここ樹木が植わっているところの左側のほうなんです、こちらのほうは畑になっておりまして、一段、水路の深さは60センチ下がって、幅が約1メートルぐらいの水路状となっております、境界が樹木が生えているところが水路境界です。

- 委員 あと、これも参考までなんですけど、⑧番の道路、市道、これも水路が滅失しているわけじゃなくて蓋をしてあるだけですかね、水路があるようすが。この電信柱の位置の右側が水路だと、電信柱は、このようなまま真ん中辺のところずっと、4メートルあるからということで、ここにずっと電信柱はあるという、そういう理解でいいですか。
- 議長 水路と道路の境になるわけですね。
- 委員 水路と道路の境目の道路側にあるんですよ。
- 議長 そうですね。
- 委員 しかも、ここにグレーチングがあるから水路自体は存在しているんでしょうね。
- 議長 生きているんでしょうね。
- 特定行政庁 写真⑧番をご覧になっていただきたいんですが、右側はこれ水路で暗渠で生きておまして、水路部分にはどうしても電信柱は埋設できませんので、道路占用の関係もございますので、道路側に電柱を建てざるを得ないということで、このような状況になっているのではないかなというふうに推測されます。
- 議長 これは市の管理だから、自由に何とかできそうなものだけれども、なんとなく不安な道路ですね。電柱を避けて走っていると田んぼに落ちこちそうな。
- 委員 疲れそうですね。
- 委員 予想外。
- 議長 非常に珍しい、しかも高くなっているんだものね、水路のほうが。それでも一つ、この道の黄色い道の右側、東側の市道に出てくる道路状の部分、白くなって、この黄色い申請の道とは別に扱っているわけなんですけども、その辺どういうわけですか。これ1本で見えないというのは。
- 特定行政庁 資料30ページをご覧いただきたいんですが、今回の道の先の○の○になりますが、法人が所有してまして、昭和55年にすでに解散されているということで、清算人も不明な状況になっています。
- 議長 不明なんですか。
- 特定行政庁 はい。今回、ここをずっと協定を取るときに、形状からいきますと、位置指定道路ということで考えておりましたが、不明ということで位置指定がまずできないということがありまして、あと今回のこの協定ですが、清算人も不明ということで、今回、白塗り、黄色くされていないという状況になっております。

以上です。

- 議長 そうすると管理者も今いないということですか。
- 特定行政庁 表面管理は所有者からの申請に基づきまして、市が表面を舗装して、私どもの整備事業で市が舗装してあげているような状況になっています。ですから、管理者は基本的には所有者さんが原則的には管理するという形になります。
- 議長 その所有者は承諾の判は押せないという、押す立場にないという。
- 特定行政庁 所有者は所在不明ということですか。
- 議長 ああそうですか。所有者が申請して舗装したんですか。
- 特定行政庁 今は所有者全員から承諾をもらえないと舗装できないよというようなことになっているんですけども、昔はそこまで厳しくなくて、ある程度の所有者から申請がされれば舗装していたのかなというふうに推測します。
- 議長 ○ー○というのは、これ。
- 特定行政庁 法人で解散していて所有者がわからないからということ、しょうがないねというような、そういった話。
- 議長 そうすると、今でも宙ぶらりんの状態なんですか。
- 特定行政庁 そうです。
- 議長 登記だけは一応されていると。
- 特定行政庁 はい。登記は解散した法人でされているという形です。
- 議長 そういうのってたくさんあるんですか。
- 特定行政庁 多分こういうような形で、いわゆる開発逃れで売ってしまったようなところについては何件か見受けられます。実際に道は売らないで宅地分譲した不動産屋等が所有したまま不動産屋等が解散してしまったとか、そういうようなケースは結構ございます。
- 議長 そういうのは今後どうなるんですか。市のほうになるんですか。
- 特定行政庁 市のほうも寄付ということで所有者から、所有者全員の承諾がないと今はもらい受けることができないので。
- 議長 今は1人が持っているはずなんだけど、その1人がいないので、承諾なんてもらえっこないですよ。
- 特定行政庁 そうです。それで宅地であれば課税から市も追っかけようがあるんですが、課税されておりませんので、税のほうからも所有者を追いかけることができませんの

で、正直八方塞がりの状態です。

○議長 そういうのはいつまで経ってもそういう状態。

○特定行政庁 そうですね。

○委員 課税はできないんですか。

○特定行政庁 現況課税ですので、現況道であれば課税はしてないというような状況です。

○委員 課税をして、債権者として、清算人が登記簿上は載っていると思うんですけど、多分その住所にもいなかったり、あるいは亡くなっているということだとすると、利害関係人として清算人を選任してくださいということで裁判所に申し立てて、その人から、その人が清算人になって、多分弁護士だと思いますけど、それで寄付をしてもらうなり、あるいは買い受けるなり、何らかのことは、課税をすれば何かできそうな気はするんですけどもね。

○特定行政庁 税のほうと、それから道路の管理のほうと、将来管理者のほうと、少しその辺話をしてみて、これもはっきり言って、今説明の中で申し上げたように位置指定、位置指定というよりもむしろ寄付してもらってしまっ、全部寄付してもらって、市道というような形が一番望ましいのではないかなと思われまので、本来所有者がいれば、すぐそういうことでできるんですけど、たまたま今回所有者が不明だったということで行き詰まってしまっている部分がありますので、今、委員からアドバイスをいただきましたので、市の法務担当の弁護士に相談して、善処できる部分は善処していきたいというふうに思います。

○議長 職権で何とかというのはないんですか。

○委員 市が管理しているわけでもないんですよ。

○議長 いないから、いないからいいじゃないと言って。

○委員 いやいや。

○委員 時効取得するわけにはいかないんですか。

○委員 時効だと、実際に市が管理をしていかないといけないので。

○委員 舗装を続けなきゃいけない。

○委員 無権原で始めるということになるので、ちょっとやりにくいかなという気はするんです。

○委員 結構、50分の1とか何十分の1とか、小さなかまぼこ板みたいなものを持っていた法人がなくなっちゃって、破産して、わからなくなって、50分の1だけ承諾が

得られない私道みたいなものって結構ありますよね。武蔵野市の建築審査会でも、このところこの一切れだけは、今、破産して破産管財人がいろいろやっているんですが、承諾が得られませんとか、わけがわからなくなっちゃいましたみたいなものがあるから、結構あるんですよ。

○委員 利害関係者になれば、破産していても、破産管財人も終わっていて、それが残っているというのであれば、改めて清算人を選任してもらうことは可能なんです。それと同じような形で、解散しているといっても法人としては残っているので、清算結論が取れているような会社ではないんだらうから、法人は生きているんですね。清算人が行方不明というか死んでいるのかもしれないし、そういうときに利害関係者として、ちゃんと仕切ってくれる人がいないと困るからということで裁判所に選任をお願いしますという形でやれば、できることがあるので、ざくっとした話ではありますけれども、利害関係がないとだめなんです。

○特定行政庁 例えば、30ページで、今、〇ー〇が白抜きになっていますけれども、この〇ー〇の方が建て替えたいと言ったときに、ただし書の相談が来たとき、その〇ー〇の所有者であれば、これは利害関係人というような形になれるんですか。

○委員 そうですね、なれるかもしれないですね。今、すぐ即答はできませんが、〇〇先生に聞いてみてください。

○委員 〇ー〇はこの土地を買うときに、ここ〇ー〇を使わせてもらうという前提で買っているからということでしょう。

○委員 なにかそういうのでひっかけてできるかもしれないし。

○委員 今後、〇ー〇とか、そっちのほうも何らかの開発が土地利用の変化が起こって、ネットワークからここへつなげたいというふうな、つなげるのが一番合理的だということも考えられるので、やっぱり、そういう方向で市として動かされたほうが将来のためにはやりやすいかと思います。

○議長 整理しておいたほうがいいですね。今どきこんな土地が空いている、宙ぶらりんになっているというのは珍しい。

○委員 ここ例の府中四谷橋に行く道のところですか。

○特定行政庁 はい。

○委員 結構道ができてそれなりに、余り時間が経ってないから、結構こういうのが残っている場所ですね。

○議長 ほかによろしいでしょうか。ないようですので、採決を行います。

それでは第35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35号議案につきましては、原案のとおり同意することといたします。

それでは続きまして、第36号議案についてご説明をお願いします。

○特定行政庁 それでは第36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36と示しておりますが、府中市の東部で、西武多摩川線白糸台駅の北側付近です。

35ページをご覧ください。申請者は株式会社イーストです。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、敷地は府中市白糸台二丁目35番11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。

36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。

37ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、38ページは公図写を示しております。37ページにお戻りいただきまして、道の現況図を御覧ください。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、西側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が3.73～4.16メートルの道で、北側の甲州街道側道に通り返っております。道に関する協定書につきましては、平成10年度、平成11年度及び今年度に西側の法第42条第2項道路から黄色で着色された部分、延長距離78.90メートルまでの間で、一部の所有者を除いて締結されております。

38ページの公図写をご覧ください。承諾が得られていない土地は黄緑色で着色した○番○でございますが、所有者は有限会社大新工業で、平成8年に会社の解散登記

を行っており、現在清算人等の所在が確認できない旨の報告がありました。つきましては、所有者全員による道に関する協定は締結されていないものの、承諾が得られていない○番○は土地所有者の所在の確認ができないこと、○番○は現況2メートルの隅切りであり道路形状が確保されていること、また、本申請は一戸建ての住宅の建て替えであることから、特定行政庁としましてはやむを得ないと判断し、個別許可特例指針1を適用いたします。

37ページにお戻りいただきまして、現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第2項道路と道の接続先を見た状況、写真②は法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は申請地東側の道を見た状況、写真④は甲州街道側道から南側を見た状況、写真⑤は申請地北側の転回広場を見た状況、写真⑥は甲州街道側道側の転回広場を見た状況、写真⑦は通り抜け先の甲州街道側道を見た状況、写真⑧は申請地を見た状況です。

39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録と、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35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を有する者のうち所在が不明な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、道となる部分（35番11）について建築物の工事が完了するまでに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に整備すること。

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 今、ご説明のありました甲州街道の側道というの位置づけ、今何もこれには載っていないんですけども、位置づけとしてはどうなっているのでしょうか。36ページ

の甲州街道の脇にある側道の部分です。

○特定行政庁 こちらの側道ですが、甲州街道の側道でございまして、こちらは国で所有しておりまして、また、幅員が4メートル以上ありませんので、道ということで基準法上の扱いはされていないということでございます。

○委員 ということは、ここに面している敷地が幾つかこの近辺にあるようですが、これらは全て4メートルの道には接していないという、建築基準法上の道路には接していないという取り扱いになるという理解でよろしいでしょうか。

○特定行政庁 はい。

○委員 ただし、4メートルはないけれども、通行については未来永劫支障はないと。

○議長 甲州街道はこれ、旧道は南側にあるんで、これはそんなに古い道じゃないですよ。そうすると、基準法施行時にはまだなかったということですね。

○特定行政庁 ないです。

○議長 ということは、2項道路にならないんだ。片側2メートル、幅員4メートル、セットバックという手法は法律上は取れない。

○特定行政庁 はい。

○委員 ありなんですか、そんなこと。

○議長 珍しいケースですね。

○特定行政庁 ですので、この当該地の東側に開発で築造した道路が南北にございますけれども、こちらも行き止まりというような形での開発での道路築造になってございます。

○委員 それを前提として、つまり通り抜けは可能なので、避難上、これを使うということについて問題はない。2方向なんだけれども、2方向自動車が4メートルに抜けられるわけではないという前提で、その前提のもとで、この37ページの道の現況図を見る限りですけど、当該の敷地のところまでについては、ちょっと距離が長い、32ちょっと超えていて、この打ち込んでいるところが転回広場扱いということで。ここのところの隅切りなんですけど、この当該敷地については隅切りをしてということで協定に入っているわけなんですけど、当該敷地のお向かい側、手書きで隅切りの線が書いてあって、手書きで2000というふうには書き込まれているんですけども、これとあともう一つ奥のところにも手書きで2000が書き込まれていて、その先はないという、この取り扱い。しかも、次のページを見ると、当該敷地に近いほうのお向かいさ

んの隅切りは土地の所有という観点では筆は分かれてないんだけど、そのお隣さんは片方は一応筆は分かれている格好になっている。恐らく、その下に片側だけ隅を切っておけば自動車の左右の入りには問題ないだろうということで、こういう設計になっていたのだろうと思うんですけども、この場合、このページの2000という手書きの部分のことを含めて、この部分の取り扱いについての考え方を教えていただけますか。これは白い隅切りの部分はなしで、この形状で安全かどうかを確認するという理解でよろしいのか。

○特定行政庁 基本的には隅切りにつきましては、協定の中に含めるような形で現在考えております。ですので、今回の許可に当たりましては、隅切り部分も含んで協定するというので、将来アスファルト舗装とするというようなことで許可条件に入れております。ただ、そのほかの部分はどういうお話になるんでございますが、対面の〇ー〇のところにつきましては経過を調べましたところ、これは平成12年度に許可になっておりますが、その際には、ちょっと経緯はわかりませんが、隅切りまで含んで協定は結んでおりませんでした。しかしながら、安全条例の角地の適用をするということの中で、空間だけはあけなさいよというようなことになっておりまして、写真⑤をご覧になっていただくとわかりますように、白い土間のような形でコンクリートが打たれてるところ、ここが隅切り部分になって、現地は空間2メートルが確保されているというような状況でございます。さらにその北側のところの経緯については、ちょっとはっきりとはしないんですが、いずれにしましても今後は全て隅切り部分はなるべく協定に含めるような形で行政指導というか、協定に含めるような形で今後進めていきたいというふうに考えております。ですので、今回、公図写でいいますと、38ページの〇ー〇ですね、こちらにも必要性があるということで、承諾をとということで考えておったわけなんですけど、残念ながらここも所有者が不明ということで結ぶことができなかったというような状況でございます。

以上です。

○委員 今のに関連して、〇ー〇の一番奥の方が今隅切りしてないで、許可も実際に取っていないんですが、このところの敷地は、この後ろが先ほど確認した要件からすると、全く接道できない、完全に中の中になって、ここも隅切りの指導をしていくとすると、それ自体は市としてはきちんと指導することが可能な状態という理解でよろしいですか。

○特定行政庁 はい。

○議長 その奥の家は、接してない家は隅切りがあるんですよ。これは甲州街道の一部、国有地だとすると、何でここで買っている、黄色いほうへ入り込んでいるんだらう。あるいは黄色いのがずっと本来伸びていって、ここまでが黄色いわけね、本当はね。今、途中でS13というところで黄色いのが終わっているけれども、奥の家のことも考えると伸びていかないといけないわけですよ、それが側道までいくわけですよ。

○特定行政庁 はい、側道まで。ですから、今後例えば、一番北側の〇〇さんとか、地番で言うと、〇-〇ですね。こちらの方が申請をということになると、当然協定を結んで、その甲州街道の側道のところまで、どんづけをするというようなことになります。

○議長 甲州街道の道路敷きにしちゃえばいいのに。

○委員 そう。

○議長 そうすれば全部30メートルぐらいの道路になっちゃう。

○委員 そうすれば、これがもうちょっと隅切りの口のところで何とかすれば位置指定に持ち込むことも可能ですね。

○特定行政庁 はい。

○議長 今回の申請の道については特段問題はないですね、ここまでは。

○委員 今の36ページの新甲州街道でしょうか、北側にも1項1号がありますよね。これはどういうふうにしてしたんだらう。

○議長 ちゃんと階段があるんですよ。上に上がれるように。

○特定行政庁 実際はこれは甲州街道というか、甲州街道としては側道も含んでの区域というのが甲州街道の国が管理している区域なんです、いわゆる建築基準法の道路でどこで見ると、やっぱり茶色で塗ってあるところが基準法上の道路ということになってしまって、そこで若干、道路法の網と基準法の網とで差異が出てきてしまっている部分で、実際問題この北側の茶色の部分というのは宙に浮いちゃっているような感じなんですけども。

○議長 これ、さっきのケースもそうなんだけど、非常に珍しいケースで、ただ、面白がってよくこういうのは議論するんです、どうするんだと。例えば、下の道に接してビルの申請が出てきて容積を甲州街道から取るなんていう話ね、申請としてはあり得るんです。そのときに、それをどうやって断ろうかということで理論構成をしなきゃいけない。そういうものにつながってくるんですよ、この話はね。非常に面白いケース

なんだけども。今回はそういうことは関係なく、43条ただし書だけで判断せざるを得ませんけどもね。

ほかにいかがでしょうか。ないようですので、採決いたしたいと思います。

第36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)

それでは第36号議案につきましては原案のとおり同意することといたします。

続きまして、日程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 それでは報告第5号から報告第9号について、同じ申請者による隣接地5棟の申請であるため報告第5号を中心に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5～9と示しておりますが、府中市の西部で、NEC府中事業場の南側付近です。

45ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者はアイディホーム株式会社です。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。報告第6号から第9号まで同様となっております。その他は報告書記載のとおりです。申請地が接する道でございますが、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1項第1号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メートル以上であること。

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、又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46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。また、申請地東側の②から⑤は、同じ申請者からの申請地となっております。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います。

47ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図には写真の番号及び撮影方向を表示しております。申請地は、幅員約3メートルの占用許可が得られ

た水路敷きを介して幅員6.00メートルの法第42条第1項第1号道路に接しております。また、他の4敷地も同様となっております。

続きまして現況写真をご覧ください。写真①は西側から水路敷き及び法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は東側から水路敷き及び法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真③は法第42条第1項第1号道路から報告第5号の申請地を見た状況、写真④は法第42条第1項第1号道路及び報告第5号から第9号の申請地全体を西側から見た状況、写真⑤は法第42条第1項第1号道路から報告第9号の申請地を見た状況、写真⑥は法第42条第1項第1号道路及び報告第5号から第9号の申請地全体を東側から見た状況、写真⑦は法第42条第1項第1号道路から報告第6号の申請地を見た状況です。

なお、本申請については、5棟全て、平成25年10月18日付で許可しております。

以上で報告第5号から第9号の説明を終わります。

○議長 ただいまの報告につきまして、何かございますか。

○委員 全然中身に関する事ではないんですけど、この場所は以前に許可を取っていますか。この周りたくさん許可を取られていますよね。この場所自体以前に許可を取られましたか。

○特定行政庁 こちらの敷地は平成5年に一度建築計画があり、その当時の建築主事の判断で、法43条第1項ただし書許可に基づいて確認を取得したという経過がございます。

○委員 この通りでは、幾つも幾つも過去に、法43条第1項ただし書許可を取得していて、議論しているところがたくさんある。

○委員 敷地を見る限りすごく豪邸みたいですね。これをつぶして建て替えるということですか。

○委員 そうだと思います。

○議長 それでは報告第5号及び第9号につきましては了承することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは報告第5号及び第9号について了承することといたします。

続きまして、報告第10号について事務局から説明をお願いします。

○特定行政庁 それでは報告第10号について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10と示しておりますが、府中市の北部で、府中市立府中第六小学校の南側付近です。

75ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者は株式会社フィリップスです。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。その他は報告書記載のとおりです。申請地につきましては、平成24年12月に開催した本建築審査会の同意を経て平成24年12月28日付で建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可をしておりましたが、申請建築物の配置を北側に約1.15メートル寄せて変更したいとの申請者側からの要望があったことから、再度、同条同項ただし書の規定に基づく許可申請があったものです。つきましては、変更後の建築物の用途、構造及び階数に変更がなく、かつ、変更後の面積、高さなどの規模が変更前と同等であると特定行政庁が認めたときは、建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針第4の規定に基づき、一括許可と同様の扱いとし許可しましたので、本建築審査会へ報告するものであります。

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1.0メートル以上とすること。
なお、条件につきましては、当初の許可と同様になっております。

それでは76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1.0メートル以上離して計画しております。

77ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図及び写真位置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、接続先の法第42条第2項道路から続く現況幅員3.68メートルから4.02メートルの市有通路で、申請地までの延長距離は70.18メートルで35メートルを超えておりますが、道の終端部に転回広場がございます。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は接続先の法第42条第2項道路を東側から見た状況、写真②は北側から接続先の法第42条第2項道路を見た状況、写真③は道の途中の曲り角を見た状況、写真④は道の途中から申請地方向を見た状況、写真⑤は申請地の前面付近から南側の道を見た状況、写真⑥は終端部の転回広場を見

た状況、写真⑦は道から申請地を見た状況です。

なお、本申請については平成25年10月24日付で許可しております。

以上で報告第10号の説明を終わります。

○議長 報告が終わりましたので、委員の皆様からご質問がありましたらどうぞお願いいたします。

(「なし」の声)

○議長 それでは報告第10号につきましては了承することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは報告第10号について了承することといたします。

それでは続きまして事務局のほうから何かございますか。

○事務局 日程にはございませんが、10月31日に石川県金沢市で全国建築審査会会長会議のほうが開催されまして、府中市建築審査会の会長としてご出席いただいたわけではございませんが、会長がご出席されたということで、会議の要旨につきまして、簡単にご報告いただければと思いますので、よろしく願いいたします。

○議長 ということで、ほかの行政庁から参加したんですけども、聞いてきたということで、報告は、細かい点につきましては報告書がございますので、興味のある方はご覧いただきたいと思います。

今回の審査会会長会議はちょうど60回という節目にありますということで、通常より1日多く日程を取りまして、初日にシンポジウムを設定したようでございます。議題は「建築物のストックの活用」ということで、最近非常に盛んになってきた歴史的な建築物の用途を変えて動態保存をするという、そういうようなことが大変多くなってきたんですけども、その問題と、それから町並みの保存というようなこともあって、いろんな動きが日本中で行われているということで、各会の方々が出て来られて、それぞれの例の話をされました。東京駅の再生あるいは中央郵便局、そういった非常に大きな話から、地方の佐賀県有田市の明治時代の町並みの保存。明治時代って非常に珍しいんですね。明治時代に町並みが構成されたというのは非常に例がないので、江戸時代だとか、そのころのものがかなり日本中にあるわけですけども、明治時代というのは、なぜ明治時代かという、あそこは火事になって江戸時代の建物が全部なくなっちゃったんですね。明治期に有田焼をつくる工場が周辺にあって、それを取り扱ういろんな人々がやって来て、それで町並みが明治時代に新しく再生したと。

それを放ったらかしにされたまま今まで来ていたんで、それを再生しようということ
で、私、現場を見てきたんですけども、大変いいところです。遠いんでなかなか行く
チャンスはないかと思います。明治時代の町並みというのも映画でしか見たことない
ですけど、面白いなというふうに思いました。それから、今回の会議は金沢だったと
いうことで、金沢市内の古い建物、先日、熊が出てきて話題になりましたけれども、
ちょうどあの辺ですね。その熊が逃げていったところにある煉瓦づくりの公共建築物
を飲食店、レストランにするということで、観光地とあわせて新しく施設を整備した
という、そんな例が紹介されて、大変話としては面白かったです。これから本当に問
題になるのは一般の建物、歴史的にも何の意味もないような建物の空き家がどんど
んできてくるということで、そういったものをいかにうまく使っていかということ
を研究していかなければならないというのが、これからの行政だろうと思います。それ
からストックの再利用というのは、〇〇委員さんも本会議のほうで各地区からの報告
をまとめられたということで、その辺もご説明いただきたいと思いますが、先にもう
一つ、本会議のほうの話をしてしまいますと、国のほうからの報告で、いろいろ最近
の建築行政の問題点の検討を今、いろんなことが本当にまとめて起きてきているとい
う、例えば、最近問題になっているのは昇降機の事故の問題、あるいは共同住宅とい
うのかホテルというのか寄宿舎というのか、よくわからない建物、シェアハウスとい
うんですか、細かく切って貸しているという、ああいう非常に大きな社会問題化する
ようなことなど、一気に国のほうに出てきて、それから、これまでもやってきた震災
対策の避難路沿線の建物の防火対策、耐震対策関係、そういったものがいよいよ具体
化してきて、大きな問題になっているというようなことも報告がありましたけれども。

ここの会に関係した報告として一つ、審査請求の問題、これを今は特定行政庁で審
査請求を受けて取り扱って、それに不服であると、国のほうに再審査請求という形で
行っているわけですけども、これが非常に形式的になっているよという意見が非常に
強くて、やめたらということ各特定行政庁からまとめて国のほうに上げているんで
す。再審査請求やめて裁判に移ってもいいんじゃないかというふうな、そんなことで
意見を上げているんですが、国はやはりそういうことはなかなか民主的じゃなくなる
という意味かどうかわかりませんが、腰が重くて、まだ再審査請求必要ですという
立場を取っています。それで検討しますとは言っているんですけども、国が検討する
ということはやらないということだと思っているので、しばらくこの辺の動きはないでしょ

うという感じは聞いて来ました。そんなところが今回の審査会長会議での話題でした。

本会議でやられたストックのほう、お願いします。

○委員 先ほど会長からお話のありました次の日に全国建築審査会協議会の全国大会がございまして、その中でも「ストック社会の中の既存建築物の活用と建築基準法 パートⅡ」という形でやりました。

建築審査会の歴史みたいなものをお話いたしますと、実は全国の協議会の会長が○
○会長でありまして、その会長は京都大学の名誉教授でいらっしゃるんですけども、
実は○○会長が10年前に会長に就任する前は、全国の大会がほとんど、当時だと国土交通省になっていたかな、国がほとんどお膳立てをして、比較的、今でもかた苦しい会議で途中で眠くなってしまうという会議なんですけど。それが実質的な議論が建築審査会という非常にいろんな建築基準法の一番下流の部分にありながら、いろんなことを問題抱えながら、それをきちんと議論していく場になってないんじゃないかということになりまして、○○会長になられてから、少しずつ改革がされていったという歴史がございまして、今までの六、七年前までの協議会のシンポジウムはほとんどお国自慢みたいな、そういうシンポジウムだったんです。それを実質的な議論にしましょうということで改革していったという歴史がございまして。ちょうど55周年のときに、建築学会の建築法制の委員会なんかと一緒にアンケート調査をしたり、再審査請求の建議をしたり、その後、再審査請求について不要じゃないかという建議をしたり、それから、民間確認検査機関がちょうど出てきているいろいろな問題になってきた時期でもありまして、審査請求の中で、民間確認検査機関がやったものについて、なかなか資料を提供しないという問題がありまして、それはおかしいんじゃないかという建議などもしていったということもございまして。

たまたまその55周年のときに、私もそのシンポジウムに参加させていただいた経緯もありまして、少しこの会のお手伝いするようになりました。それで何と実は去年私が副会長をやったんですけども、○○会長の具合が悪くて私が前面に出る形になって、いろいろドジをして大変だったんですけども、○○会長その直後に亡くなられてまして、それで○○会長とは金沢の大会では、ぜひストック社会の建築基準法のあり方ということで、第二弾としてやりたいというふうにおっしゃっていたので、それを引き継いでやったということもございまして。

それで会長会議のほうでは、4名のパネリストの方に出ていただきまして、廃校に

なった学校の活用というお話を山口県の審査会会長の〇〇先生にさせていただきました。それから、地元の石川県から重伝建築の歴史的建造物をどんなふうに活用していったかという、使いながら活用していくような事例についてのご紹介をいただきました。その2つについては、比較的既存あるいは歴史的建造物の保存活用という事例の紹介でございました。あと後半の2件なんですけれども、一つがこれは審査会とも大きくかわるかなと思っているんですけれども、京都の町家等、歴史的な建造物がたくさんあるわけなんですけれども、その保存活用、活用していくためには非常に建築基準法の大きなハードルがあるわけなんですけれども、その中で、建築基準法第3条というのがございますけれども、第3条第1項第3号というところに、建築基準法の適用の除外をして、条例できちんとルールを設ければ除外ができるような、そういう部分がございます。それをうまく活用して、「京都市の伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」というのをつくったという、その辺の事例についてのお話でございました。実は木造建築だけではなくて、鉄筋コンクリートや煉瓦造なんかについても適用するような条例改正が今されているということで、その話があったということでございます。それから4件目としまして、比較的単体規定の話が多かったわけなんですけれども、神戸市の建築審査会会長の〇〇先生のほうから「近隣住環境計画制度」というのを、ちょうど阪神淡路大震災があったころからあったんじゃないかと思うんですけれども、集団規定の中でも、4メートルに拡張するのが基本なんですけれども、そうでなくてもいい、消防自動車や避難防災上のことがクリアできれば、あるいは建物の防災性能が高まっている中で、そのまま残してもいい路地というのがあるんじゃないかという、そういうことを位置づけながら近隣の中で合意形成ができれば、そういうものも認めていきますみたいな、そういう制度をつくっておきまして、その制度の紹介がございました。これについては、防災の関係と、いわゆる路地を残すみたいな景観の話の両方の話がありますので、そのバランスという問題があるわけなんですけれども、そういう話をいただいたというところでございます。

それで、これを私がうまくまとめなくてははいけなかったんですが、うまくまとめられず、時間切れということもございまして、報告で終わったというところでございます。そろそろ来年度はどうしようという話がメールで流れてきておりまして、やはりストック社会の中で建築基準法をどういうふうに見ていくかということですね。もしかしたら、それこそまた建議をしていくような部分もあるかなというふうに思うんで

すけれども、次回もストック社会の中での建築基準法の問題点を洗い出したいということで、多分、空き家の問題とか、その活用の問題とか、若干時期尚早かなとは思いますが、そういう問題を挙げて議論していこうかという話になりつつあります。

ということでございますので、なかなかこの審査会の協議会も、いろいろ問題点、私もあるなど、まだまだあるなと思っているんですけれども、少しずつ現実的な議論をしていきたいのと、あとブロック会議です。ブロックでいろんな会議をしていまして、東京都23区でも確かやっているんです。それで、そういうブロック会議で勉強会をするときには、協議会のほうから助成金が出るとか、そんな話もありますし、全国では、やはり相当、温度差があるんですね。審査請求が全くない平和なところと、審査請求だらけのところと、もの凄く温度差があるので、集まってやるときに、どこに焦点を定めて議論するかというのは、なかなか難しいところですので、ブロック会議なんかで勉強会を重ねて、そこからまたいろんな提案をしていただけるといいのかなというふうに思っています。

長くなりましたけれども、そういうことですので、今後もよろしく願いいたします。以上報告でございます。

○議長 忘れていたんですけれども、やっぱり地方の静岡が災害危険区域を事前にやれというような建議したという話でしたよね。災害危険区域というのは、東北では震災が起きた後、建てちゃいけないよというのをかなり広範に指定したんですけれども、あれじゃ遅いよと。来るのわかっているんだから、事前にいろいろ研究をして先にかけてとまでは言ってないのかな、研究をしてくださいというところまでかな、でもかなり前向きに災害危険区域を考えていきましょうよということ、静岡に震災が来ると言われていますからね。かなり真剣に考えているようです。この辺は今度の昨日出た直下型の地震による東京周辺の被災問題を考えれば、やはり東京でも考えていかなければいけないという気はいたします。これは最近、昔と違ってかなり協議会も活発に議論するようになってきたなという実感です。

○委員 確か昨年度は墨田区でしたか、東京の審査会の会長がお出になって、緊急整備路線、輸送路線でしたか、要するに防災上非常に重要な路線の沿道の建築規制についての話題を提供していただきましたけれども、防災はまさに大きなテーマですし、それから、会長会議のほうでも毎年東日本大震災の復興のプロセス、これの状況がどうな

っているかということも、毎年報告いただきましょうということになっております。

○議長 できるだけ、財政苦しいでしょうけれども、市からも派遣していただきたいというふうに思います。会長がということではなくて、審査会で誰かが行って、そういう話を聞いておくということはいいことだなと思いますので。事務局のほうには常にいろんな情報が入ってきていると思うんですけども、審査会のメンバーのほうには余りそういうのは日ごろ入ってこないものですからね、やはり肌で感じ取るのは必要かなという気がしますので、よろしく願います。予算の時期過ぎましたけれども。

○委員 DVDで記録を撮っていると思いますので、それを取り寄せれば多分ご覧になれるかと思います。

○議長 ということでは報告は以上です。

事務局のほうから何かございますか。

○事務局 次回の建築審査会の開催日でございますが、2月21日金曜日の予定で、会場は第二会議室となります。時間は午後3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。

以上です。

○議長 それでは大変長時間にわたりましてご審議いただきまして、お疲れでございました。それでは、第162回府中市建築審査会を終了いたします。お疲れ様でした。

午後5時00分

閉 会