

第 1 9 0 回府中市建築審査会

平成 3 0 年 1 2 月 2 1 日開催

平成30年12月21日開催第190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12月21日(金)午後3時00分~午後3時58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4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 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 1名

開 会

午後3時00分

事務局 それでは、定刻でございますので、第190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。都市整備部長の深美でございます。本日は年末で大変お忙しい中を、このようにご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

本日、ご審議いただく案件としまして、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議案が1件、同法第43条第2項第2号のただし書の規定に基づきます一括許可同意の報告が3件、さらに建築基準法第43条に係る許可同意基準の改正、建築基準法第43条に係る許可特例指針の改正、及び建築基準法第43条に係る許可運用指針の改正について、事務局からご提案させていただく予定となっております。若干多いのですが、よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。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。また、傍聴に1名の申し出があることをご報告いたします。

議長 それでは、第190回府中市建築審査会を開催いたします。

それでは、これより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、本会は有効に成立いたしております。

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。

府中市建築審査会条例施行規則第3条は、会議は公開とすることを原則としており、本日は傍聴の申し出があるとのことですが、公開することによろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

議長 それでは公開することといたします。傍聴の方に入場してもらってください。

本建築審査会は、府中市建築審査会条例施行規則第3条の規定により会議を公開す

ることといたします。ただし、同条ただし書では、裁定の評議、その他議長が公開を不適当と認めたときは非公開とすることができる旨の規定がありますので、議長の判断により適宜判断させていただきますので、よろしくお願いたします。

また、府中市建築審査会運営要綱第3条第2項の規定により、傍聴人が議長の指示に従わない場合は、議長は退場を命じることができることとなっておりますので、ご承知おきください。

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 委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

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17号議案について事務局より説明をお願いたします。

特定行政庁 それでは第17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17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。

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5メートル、延長距離が44.86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14年度道に関する協定書道が土地所有者全員の承諾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1項第5号道路と道の接続部を側から見た状況、写真 は、申請地 面の道から側を見た状況、写真 は、道から申請地を見た状況、写真 は、申請地 面の道から側を見た状況、写真 は、道の転回広場を見た状況、写真 は、道の転回広場から へ続く赤道部分を見た状況、写真 は、道の終端を見た状況、写真 は、道の終端奥の府中市が管理する通路部分から側見た状況です。

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た部分で、関係地番を赤枠で示しております。

7ページ、8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、道の部分(番)の不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

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17号議案について、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 この道の終端部、写真でいうと 番から見て、あと 番で、わずかに右のほうに写っているところですが、ここは図面上は62センチのブロック塀が建っているというふうに書いてございますが、ここは実際には越えるのは、またぐには60センチはちょっと大変そうだけれども、またげばまたげるといような感じなのでしょうか。

特定行政庁 ただいまご指摘いただきました、道の終端の奥にある通路部分と道についての行き来ができるかというところでございますが、こちら5ページの 番の写真を

ご覧いただきますと、通路が真ん中にありまして、右下側に道の路面が若干写っております。こちらと通路の高低差が測りますと70センチほどとなっておりますので、60センチのブロックをまたいで下におりるということは、実際私もおりてみたところできたことは確認しております。

以上でございます。

委員 確認ですが、先ほどお話がありましたが、これは公有の通路であると、この細い道は。

特定行政庁 こちらは府中市のほうが所有管理しているという形になってございます。

以上でございます。

委員 ということは、権利関係上は外へ出ても問題はないと。

特定行政庁 はい。

委員 あわせて、それと関連して避難経路の問題ですけど、5ページの道の図で見ると、一番のほうに一旦突っ込みで短い枝道が出て、そこからさらに に向かって道、恐らく赤道ですね。写真を見ると、 番の写真でございますが、これも通行は可能で、人はそこから逃げようと思えば逃げられるという理解でよろしいですか。

特定行政庁 番の写真でお示ししています赤道ですが、幅としては1メートル弱ございまして、現地確認に行ったところ、実際に自転車を降りて通行をして、その 側、4ページの案内図で見ますと、通路を抜けた 側42条1項1号、茶色で塗られた道路に通り抜けていて日常的に使っているということは確認しております。

以上でございます。

議長 突き当りのこの低い塀は物が落ちない、車が落ちないとか、そういうためにあるのでしょうかね。通行から言ったらむしろないほうがいいような。これは誰が管理しているのですか。

特定行政庁 こちらのブロックにつきましては、府中市が管理している区域内ではございませんので、私道の一部となっておりますので、私の方が所有されているという認識でございます。

以上でございます。

議長 これはわざわざつけた感じですね。これがないと、なければ人は通りやすいのだけれども、車がバックしていると落ちるとかということもないことはないわけだから、必要なのかなという気はしました。ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

ないようですので、第17号議案につきまして、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17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。

次に、日程2の報告事項、報告第5号「建築基準法第43条第2項第2号ただし書の規定に基づく許可」の一括許可につきまして、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5と示しておりますが、府中市の 部で、府中市立 文化センターの 側付近です。

13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2項第2号、その他は建築計画概要書記載のとおりです。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1項第1号かつ第1項第2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、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。

14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。右側の配置図です。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。

15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 側は、幅5メートルの占用許可が得られた水路敷きを介して、幅員5.42メートルの法第42条第1項第1号かつ第1項第2号道路に接しております。申請地 側は、平成11年度に道に関する協定書が締結された道であり、協定書どおりに後退します。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真 は、 側の法第42条第1項第1号かつ第1項第2号道路から 側を見た状況、写真 は、 側の法第42条第1項第1

号かつ第1項第2号道路から側を見た状況、写真は、水路占用部及び申請地を見た状況、写真は、側の法第42条第1項第1号道路から側を見た状況、写真は、側の道から側を見た状況です。

なお、本申請については平成30年10月31日付で許可しております。

以上で報告第5号の説明を終わります。

議長 報告が終わりましたので、報告第5号について、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。

これは側から出入りするのですか。

特定行政庁 14ページの配置図をご覧くださいますと、側の1項1号道路と1項2号道路に接続する形で水路占有の部分を取っております。したがって、基本的にはこの側のほうから出入り、出入り口もそちら側にございますので、そちらの出入りになるのかなど。ただ、側の道につきましても通行可能な、通り抜け可能な道となっておりますので、そちらから出入りすることも想定はされます。

以上です。

議長 この玄関の位置と占有している部分が何か使いにくいような位置関係にあるのだけれども。というか写真を見ると全部蓋がかかっているのですね。この蓋は誰がかけたのですか。

特定行政庁 当該地につきましては、これは府中市の灌漑用水ということで、府中市のほうで全て管理をしているところでございます。

議長 占有するのはどこでもいいわけですね、そうすると。全部塞がっているわけだから。なんで玄関に使いにくいようなところにつくったのだろう。もっとのほうを占有すれば、車も入りやすいと思うのだけれども。

委員 そうですね、車は入れないですね。

議長 でもこれ、実際は蓋がかかっているから、実際は問題ないのかもしれないですね。占有したのはまさに手続だけという感じでね。実態とずれた感じになるのですけれども、これでも問題はないね、実際には。

特定行政庁 今の14ページの配置図で補足の説明をさせていただきたいと思います。

この当該地につきましては、今、お話ししている側に1項1号道路を背負ってしまっていて、そちらに占有ということで今回43条ただし書の申請をしていただいたところでございますが、もう一つ側に道と書かれているところございまして、この部分

につきましては現在府中市が道路管理をしているところでございます。中心から現在2メートルセットバックをしていただくということで、この図面からしますと、茶色く塗っているところまでは4メートルにさがってきて42条1項1号にしているところでございます。当該地につきましても、我々狹隘道路の拡幅事業を行っている上で、こちらの申請者の方にご教示させていただいたところ、図面にあるように710ミリにということで、こちらをセットバックしていただき、寄附をしていただくということで、現在ご申請をいただいているところでございます。したがって、こちらからも出入りが最終的にはできるようになりますので、その点、補足でご説明をさせていただきます。

議長 ほかにございませんでしょうか。

(「なし」の声)

議長 それでは特にご意見、ご質問なければ、報告第5号につきまして了承することといたします。

続きまして、報告第6号について、報告をお願いいたします。

特定行政庁 それでは報告第6号及び第7号につきましては、同じ申請者による隣接地2棟の申請であるため第6号を中心に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6、7と示しておりますが、府中市の 部で、 の 側付近です。

19ページをご覧ください。申請者は 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、その他は建築計画概要書記載のとおりです。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、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。

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。

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 側は、幅3.15メートルの占用許可が得られた水路敷きを介して、幅員5.41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。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真 1 は 側の法第42条第1項第1号道路から 側を見た状況、写真 2 は 側の法第42条第1項第1号道路から 側を見た状況、写真 3 は申請地を見た状況、写真 4 は 側の水路占用部分を 側から見た状況です。

なお、本申請については平成30年11月16日付で許可しております。

以上で報告第6号及び第7号の説明を終わります。

議長 報告第6号及び第7号について報告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。

よろしいでしょうか。

(「なし」の声)

議長 それでは特にご意見、ご質問なければ、報告第6号及び第7号につきまして、報告のとおり了承することといたします。

続きまして、日程3の審議事項に入ります。

(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、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等改正について御説明いたします。本日お手元にお配りした「法第43条許可基準の見直し」と題しましたA4横刷りの資料に基づいてご説明をさせていただきます。

資料の1ページをご覧ください。まず、接道関連の手続について、今回の改正建築基準法の内容を含め、改めてご説明いたします。

接道関連の手続として、位置指定道路の指定、法第43条許可、そして今回の法改正に伴い新設された法第43条の認定がございます。

まず位置指定道路の指定についてですが、指定に当たり承諾を要する範囲として、今回の法改正により「道路の管理者」にも承諾を要することとなりました。また、承諾を要する内容としても、「道路を政令に定める構造基準に適合するよう管理すること」と定められました。

次に法43条許可についてですが、道に関する協定の承諾を要する範囲としては、「道の土地所有者」、「道に関して権利を有する者」となっております。また、承諾を要する内容としては、「道を道路状に整備し建築物等を築造しないこと」となっております。

最後に新設された法43条認定についてですが、承諾を要する範囲として「道の管理者」が規定されております。また、承諾を要する内容としても、「道を政令に定める構造基準に適合するよう管理すること」となっております。

以上のとおり、今回の法改正に伴い国が定める規則が改正され、位置指定道路の指定及び新設された法43条認定においても、承諾の範囲に道の管理者が定められたことから、府中市が定める法43条許可同意基準においても、同様に承諾の範囲に道の管理者を含めることを検討し、前回の建築審査会で改正案をご審議いただきました。

2ページをご覧ください。こちらは前回の建築審査会でいただいた質疑となっております。

1、管理者とはどのような者が該当するのか。2、他行政庁の改正状況はどうか。3、基準を改正することによる過去の道の協定書の取り扱いはどうなるか。4、現在の道の協定書の内容では将来にわたって道を維持管理するという解釈ができないか。また、追加の検討事項として、5、許可後に道を分筆したことによる道の協定書の承諾漏れについて何か対応策はないか。以上5点ございましたので、その内容について整理いたしました。

3ページをご覧ください。まず管理者の定義についてご説明いたします。

こちらは位置指定道路の指定及び法43条認定の承諾範囲を規定した規則の抜粋となっております。資料の上側、位置指定道路の規則、赤字の下線で示した部分を読み上げますと、「当該道を令第144条の4第1項及び第2項に規定する基準に適合するように管理する者の承諾を添えて特定行政庁に提出するものとする」と明記されております。令第144条第1項及び第2項は位置指定道路の構造基準を示しておりますので、規則で定める管理者とは位置指定道路の構造基準に適合するように管理する者

となります。また、法43条認定の規則についても、条文の書き方は異なるものの位置指定道路の規則と同様のことを管理者として定義しております。

4ページをご覧ください。こちらは位置指定道路の構造基準を示したものです。

令第144条の4第1項第一号としては、道路の接続状況や延長の長さ、転回広場などを規定しております。第二号としては、道路の交差個所のすみ切りを規定しています。第三号としては、砂利敷きなどの舗装状況を規定しています。第四号としては、道路の勾配や階段状の禁止を規定しています。第五号としては、道路及び沿接敷地の排水に必要な側溝等を規定しています。

令第144条の4第2項としては、東京都建築安全条例のすみ切りの規定が該当します。以上が位置指定道路の構造基準でございます。

5ページをご覧ください。以上、説明のとおり位置指定道路等で承諾を要する管理者とは、位置指定道路の構造基準に定める転回広場やすみ切り、砂利敷き等の舗装、排水の側溝等を維持管理する者であります。したがって、日常的に道路面の清掃をする者などは含まれないとの解釈となります。

また、管理者の確認方法としましては、法改正に伴うパブリックコメントにて国が回答しております。

道を認定基準に適合するように管理する者であることについては、どのような書類で確認をすればよいのかという質問に対して、「承諾書に道の認定基準に適合するように管理する者である旨を記載していただくことが考えられます。」と回答しています。したがって、基本的には特定行政庁は申請された承諾書にて管理者を確認すればよいとなっております。以上が管理者の定義についてのご説明となります。

6ページをご覧ください。こちらは前回の建築審査会でご審議をいただいた改正案で、法43条許可同意基準に定める道の協定書の承諾範囲に「道の管理者」を追加し、あわせて協定書の内容に「将来にわたって道を道路状に維持管理すること」としておりました。この基準の改正につきまして、東京都を含む多摩の特定行政庁にヒアリングを行い、同様の改正を検討しているか確認いたしました。

その結果、承諾範囲に道の管理者を追加する改正を検討している特定行政庁は現在のところございませんでした。このことについて東京都へヒアリングを行ったところ、「許可における交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障を判断する上で道の所有者として協定の承諾をしていれば、道路に通ずる幅員4メートル以上の空地としての道

の形態は担保されることから、あえて基準に管理者の同意までは含めない」という回答がございました。

7ページをご覧ください。次に、承諾の内容に道の維持管理に関する文言を追加することについては、現在のところ町田市、調布市、立川市では既に道の協定書に明記していることがわかりました。現在の府中市の道の協定書では、将来にわたって道を道路状に維持管理するということは明記されておらず、協定書に明記せずとも至極当たり前のことと認識しておりました。一方で、道の協定締結後においても道に花壇やプランターを設置してしまっている事例は少なからずあり、道の所有者として道を管理する責任は明確にする必要がございます。

以上、他市へのヒアリング調査を行い、新たな改正案の概要をご説明します。

8ページをご覧ください。こちらが新たな改正案の概要となっており、承諾を要する範囲については、従来どおりの取り扱いとし、管理者は含めず所有者等のみとします。一方、承諾の内容については、道の協定書に道の維持管理に関する文言を追加することといたします。

まず、承諾の範囲につきましては、東京都を含む多摩の特定行政庁において、現在のところ改正を行わないという状況や、管理者を含めることで過去の協定書についても再度協定の取り直しが生じ申請者側への負担が大きいということを鑑み従来から変更はいたしません。一方、承諾の内容につきましては、協定時点だけでなく将来にわたって道としての空地を確保するということや、管理者としての管理責任を明確化することから道の協定書に道の維持管理に関する文言を追加します。

9ページをご覧ください。こちらは今回の基準の見直しとあわせて追加で検討した事項で、許可後に道を分筆したことによる道の協定書の承諾漏れについての対応でございます。資料に記載の図を例にとってご説明いたします。

左側の図をご覧ください。こちらはA、B、C、D、E、Fという宅地の間に赤道の中心から互いに2メートルの位置にて道の協定書が締結されたケースとなっております。この場合、道の協定書の承諾の範囲はG、H、I、J、K、Lとなっております。この協定書をもって、Bの宅地にて法43条許可がなされたと想定します。

右側の図をご覧ください。こちらはBの宅地及び前面の道部分を拡大したものです。Bの宅地にて法43条許可がなされ、実際に土地の再測量に入り、赤道の中心から2メートルの位置をおい出したところ、正しい位置がBの宅地側に入り込むことが判明

いたしました。この場合ですと、Hとしては協定の承諾をしているものの、Bについては協定の承諾をしていないことから、この橙色で着色した部分が協定の承諾漏れとなってしまいます。本来道の協定書作成の段階で道の位置については測量士等が確認することから、事後に承諾漏れが判明することは余り起こらないことではございましたが、こういった事例が前回の同意案件でございました。対応策としましては、承諾漏れが起こったとしても、漏れた地番も承諾に含まれたものとするように、「分筆により生じた道の部分の地番も協定に承諾されたものとする」という特記を協定書に明記することとします。

10ページをご覧ください。ただいまご説明した追加の検討事項を含めた新たな改正案の概要でございます。

道の協定書の承諾の内容に道の維持管理の文言にあわせて「分筆により生じた道の部分の地番も協定に承諾されたものとする」という特記を追加いたします。なお、過去の協定書につきましては、文面上承諾漏れの地番を承諾に含まれていたと解釈するのは難しく、また特記もないことから新たに承諾を求めざるを得ないと判断いたします。以上が新たな改正案の概要でございます。

11ページをご覧ください。前回の建築審査会でいただいた質疑への回答を取りまとめたものです。

1、管理者とはどのような者が該当するのかということに対しては、位置指定道路の幅員やすみ切り、舗装といった構造基準に適合するように管理する者で日常的に清掃する者は含まれません。

2、他行政庁の改正状況はどうかということに対しては、東京都を含む多摩の特定行政庁では、道の協定の承諾範囲に管理者を含める改正は現在のところ検討しておりません。

3、基準を改正することによる過去の道の協定書の取り扱いはどうなるかということに対しては、基準における承諾の範囲は改正しないため従来どおり有効となります。

12ページをご覧ください。

4、現在の道の協定書の内容では将来にわたって道を維持管理するという解釈はできないかということに対しては、現在の協定書では解釈できません。所有者に管理者としての責務を認識してもらうため協定書の内容に維持管理の文面を追加いたします。

5、許可後に道を分筆したことによる道の協定書の承諾漏れについて何か対応策は

ないかということに対しては、「分筆により新たに生じた道の地番についても協定の承諾に含まれたもの」とするというような特記を協定書に追加いたします。

以上のとおり、前回の建築審査会で質疑いただいた内容について整理いたしました。

それではただいまご説明した内容を踏まえ、新たに改正した基準の原案について担当のほうからご説明をいたします。ただいま使用した資料の説明は以上となりますので、先ほど使用していた資料にお戻りください。

特定行政庁 それでは初めに資料のご説明をいたします。

32ページから34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、35ページから37ページは新旧対照表でございます。いずれの新旧対照表におきましても、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。

39ページは許可特例指針1の改正案、40ページは許可特例指針2の改正案、41ページは許可特例指針3の改正案、32ページは許可特例指針1の新旧対照表、43ページは許可特例指針2の新旧対照表、44ページは許可特例指針3の新旧対照表でございます。

46ページから48ページは建築基準法第4条第2項第2号許可運用指針の改正案、49ページから51ページは新旧対照表でございます。52ページは参考資料として道に関する協定書の改正案を添付しております。

それでは建築基準法第43条第2項第2号に関する許可同意基準の改正内容についてご説明いたします。35ページの建築基準法第43条第2項第2号に関する許可同意基準の新旧対照表をご覧ください。

初めに第1、運用方針ですが、改正前の第1基準の文章を引用し、文言の整理を行い、次のとおり改正します。

建築基準法（昭和25年法律第201号。）第43条第2項第2号の規定に基づき、市長が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会に同意を求めるものは、第2に定める基準のいずれかに該当するものとする。ただし、第2に定める基準に該当しない場合であっても、市長が、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ときは、条件を付して建築審査会に同意を求めることができるものとする。

次に第2、基準の基準1及び基準2として、従来の一括許可同意基準の規定を追加

しております。

続いて36ページをご覧ください。前回の建築審査会でご提示させていただいた改正案では、基準3の(1)及び基準4の(1)について、「当該道の部分を管理する者」を道の協定承諾の範囲に含めておりましたが、先ほどの説明で申したとおり、許可同意基準には含めないこととします。その他、赤字の部分について文言の見直しを行いました。

続きまして、許可特例指針1、許可特例指針2及び許可特例指針3の改正内容についてご説明いたします。42ページの許可特例指針1の新旧対照表をご覧ください。

初めに第1、趣旨ですが、法改正及び基準の改正に伴い引用条項を終始し、文言の整理いたします。

次に第2、適用の範囲ですが、こちらについても内容の変更はございませんが、文言の整理を行っております。

43ページの許可特例指針2の新旧対照表をご覧ください。こちらも許可特例指針1と同様に、第1趣旨及び第2適用範囲について、文言の整理を行っております。

44ページの許可特例指針3の新旧対照表をご覧ください。こちらも許可特例指針1及び2と同様に文言の整理を行っております。

続きまして、許可運用指針の改正内容についてご説明いたします。49ページの建築基準法第43条第2項第2号許可運用指針の新旧対照表をご覧ください。

初めに第1、目的ですが、法改正に伴い引用条項を修正し、文言を整理いたします。

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、個別許可の区分けがなくなるため、一括許可、個別許可の定義を削除し文言の整理を行います。

50ページをご覧ください。第4、許可後の変更については、一括許可による報告制度が廃止になることに伴い、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、軽微な変更で市長が再度許可を要しないと確認された場合はその限りではないとしています。その他、赤字部分にいついて文言の見直しを行いました。

続きまして、道に関する協定書の内容についてご説明いたします。52ページの道に関する協定書の改正案をご覧ください。

以前の協定書からの変更箇所を赤字で示しております。左側中段の4協定する内容

(1)でございますが、先ほどのご説明どおり、道の部分は道路状(車両等の通行可能な状態)に維持管理を行う旨を明記しております。また、道を分筆したことによる協定の承諾漏れを防ぐため、先ほどのご説明どおり、(2)の本文中2行目「また、分筆により生じた道の部分の地番についても、本協定に承諾されたものとする。」という文言を追加いたします。

最後に、右側の関係権利者の表において、所有及び管理の区分を設け、チェックボックスに該当事項をチェックしてもらうことで、道の所有だけでなく道を管理する者としての責務を明確にするようにしております。

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。よろしくご審議をお願いいたします。

議長 日程3の審議事項、基準法第43条に係る許可同意基準の改正及び許可特例指針の改正、許可運用指針の改正、この3点。それと許可基準の見直しの先ほどの説明がございました資料について、委員の皆様からご意見等お願いいたします。

なかなかこれいっぺんに頭に入れようというのは非常に難しいのですけれども、それほど難しいことは言っていないのですけれどもね。今までとほとんど変わってないのですけれども、むしろ申請者の方に、この辺の細かい改正については、道の管理者の部分なんかをきちんと了承してもらうということは大変大事なことだろうと思います。これからの問題として、そういう点は何か考え方はございますか。

特定行政庁 道を管理する責務を認識させるに当たってということだと思っておりますが、基本的に道の所有している者が管理責任を負うということが民法上ございますが、この道を管理しているという認識を持つことは、なかなか実際に暮らしていて難しいことなのかなと思います。ただ、そういったところをきちんと認識してもらうためにも、今回道に関する協定書の中に、あえて管理者というところをチェックボックスでつくるような形で、基本的にはその所有者が管理者のダブルチェックをしていただく。所有するだけでなく管理する責任があるというところを改めて認識していただくということで、この道に関する協定書の改正に至ったというところでございます。この協定の承諾に当たりましては、特定行政庁としても、実際の権利者の方に、そういったところを認識してもらうようにご説明をしていくということで考えてございます。

以上でございます。

議長 実際にこういうところで、実際には皆さんで管理しているのですよね、事実上は。

改めて文書に書いて判こを押すとなると、いろんなことを考えちゃうのだろうけども。どんなところでも、例えば、本当の道路であっても自分の家の前は管理しているわけですね、ほとんどの人が。それが日本のあり方なのだけれども。それがどこにも管理者の名前なんか出てこないの、改めてこういうふうになってくると、押しつけあったりとか、そういうことが出てくるかもしれないとなったときに責任取れみたいな話も出てくるかもしれないですけど。そういう余り堅苦しく考えないような、もし何か住民の方から何か話があったときには説明をすることになるのかなと思うのです。大変だよなんて話をしたら、話がまとまらなくなりますからね。いまだに立法者の意見がわからないので、現場は非常に困ると思うのだけれども。それぞれ運用の仕方はあるかと思しますので、誤解のないように運用していただければいいかと思えます。

それと、今度認定のほうに移る案件なんだけど、緑地とか公園に接する敷地ということでもいいのですか。

特定行政庁 現在、法43条認定の基準もあわせて作成しておりまして、基本的に従来の一括許可、報告案件としてとらせていただいた基準を、そのまま移行する形で考えてございます。公園や広い空地に接する場合の取り扱いというのは、それは認定ではなくて許可特例指針のほうで。

議長 審査会に関係のない許可ということ。

特定行政庁 それも審査会に同意をいただいてという形になりますので、41ページでお示ししている許可特例指針3、こちらについては同意案件と、基準外でありながらも、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない、やむ得ない取り扱いとして、この特例指針3を定めておりますので、この取り扱いで同意案件として進めていくということとなっております。

議長 同意を得るといのはなくなっているんだよね。今までこれは一緒くたに考えていたから全部同意対象になっていたのだけれど。

特定行政庁 そうですね、43条の認定については建築審査会の同意は不要という形になりますので、基本的にその基準としましては水路またぎですとか、あとは市が管理している幅員4メートル以上の通路に接しているケース、そういったもので一戸建ての住宅かつ延べ面積200平方メートル以下、これについては43条認定のほうで取り扱えることとなりますので、それについては建築審査会の同意は不要として特定行

政庁にて認定をするという規定が新しくできるということでございます。

議長 申請者が気にするのはその辺ですよ。

特定行政庁 はい。

議長 手続きが随分楽になるんですよ。

特定行政庁 はい。そのとおりでございます。

議長 それは新しく何かこういうものをもってということはない。対象が特定されるような。水路またぎなんかは既にあったからわかりやすいのだけれども、そのほかにこんなものもというものはないの。

特定行政庁 そうですね。基本的には一括許可案件が認定に移行するということと、それと今回の国の規則改正の中で認定できるものの取り扱いが示されておりまして、それにおいては「位置指定道路と同等の構造基準を有した道について」ということがございます。その位置指定道路に指定することには同意しないけれども、その道を通行することについては同意をします。そういう取り扱いは一応認定で進められるという規定がございますので、府中市のほうとしてもその規定は入れ込んでいくと。ただ、基本的には、やはり位置指定道路の構造基準に適合している道であれば位置指定道路とするように指導していくということで考えておりますので、それについては余り適用されるケースはほとんどないと考えてございます。

以上でございます。

議長 何かございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

議長 ないようですので、それでは審議事項(1)(2)(3)につきましては了承することといたします。

本日の議題は全て終了いたしました。その他報告事項、事務局から何かありますか。

事務局 次回の建築審査会の開催日をご案内させていただきます。次回は来年2月15日金曜日の午後3時開始とさせていただきます。場所につきましては府中市役所北庁舎3階第3会議室、よろしくお願いいたします。

議長 ほかにないようでしたら、本日の議題は全て終了いたしました。

ただいまをもちまして、第190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58分

閉 会