

平成30年度第2回新居浜市建築審査会 会議録

- | | |
|--------|--------------------------------------|
| 1 開催日時 | : 平成30年11月28日(水)
午後3時30分から午後4時00分 |
| 2 開催場所 | : 新居浜市役所3階 応接会議室 |

【事務局】

皆さんこんにちは。定刻がまいりましたので、ただいまから「平成30年度第2回新居浜市建築審査会」を開催いたします。建設部長の赤尾が出張により不在のため、会に先立ち、建築指導課長の私、丹よりご挨拶申し上げます。

■挨拶■

平成30年度第2回の建築審査会の開催にあたりまして一言ご挨拶申し上げます。

委員の皆様には大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。また、市政全般にあたりましてご指導、ご協力をいただいておりますことをこの場をおかりしまして厚く御礼申し上げます。

本日ご審議頂きます案件は、お手元の資料でございますとおり、第1号議案として「建築基準法の一部を改正する法律に伴う、法第43条の取り扱いについて」、第2号議案として「改正前建築基準法第43条第1項ただし書き及び改正後建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可について」でございます。詳細につきましては、事務局よりご説明を申し上げますので、よろしくご審議の程お願い申し上げます。

さて、本日の会議は、原則公開でご案内させていただいておりますが、締め切りの3時25分で、傍聴人のお申し込みがありませんでしたのでご報告致します。

続きまして議事に入る訳でございますが、新居浜市建築審査会条例第4条の規定によりますと、議長は会長が務めることとなっておりますが、高橋会長が欠席の為、建築基準法第81条第3項の規定により会長代理が職務を代理することとなります。佐々木委員様よろしくお願いたします。

【会長代理】

本日はお忙しいところご出席いただきましてありがとうございます。早速ですが議事に入りたいと思います。議案審議に先立ちまして議事録署名者の選任をしたいと思いますが、事務局の方いかがですか。

【事務局】

議事録の署名につきましては、従来から交代でお願いしてございまして、今回は順番からいきますと、神野委員と松本委員になります。

【会長代理】

議事録署名者は、神野委員と松本委員ということですので、よろしくお願いたします。

それでは、第1号議案の審議に入りたいと思います。第1号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

それでは、まず、第1号議案の提案理由について、ご説明いたします。
お手元の議案のインデックスの1、第1号議案のところをお開きください。

議案番号第1号

建築基準法の一部を改正する法律に伴う、法第43条の取り扱いについて

(建築基準法第43条の改正に伴う同条第2項第1号の新認定制度の説明及び、同条第2項第2号の規定に基づく許可取扱い基準の改正について建築審査会の同意を求める。)

平成30年9月25日建築基準法の一部改正が施行され、これまで建築基準法第43条ただし書きの規定に基づき、建築審査会の同意を得ていたもののうちの一部が認定制度となり審査会の同意が不要となります。

また、法第43条第1項ただし書きの規定が、法43条第2項第2号に移行することに伴い、許可取扱い基準の所要の改正を行う必要があるため、許可取扱い基準改正(案)についてご審議いただき、同意を求めるものです。

なお、この改正(案)については、愛媛県では平成30年9月18日に愛媛県建築審査会において同意を得、平成30年10月19日に施行されています。

次ページ資料1をお開き下さい。建築基準法第43条の新旧対照表となります。改正前のアンダーライン部分のただし書きの規定が、改正後の同条第2項第2号に移行されました。

これに伴い、許可取扱い基準の改正を行う必要があるわけですが、資

料2・資料3が現行と改正(案)の許可取扱い基準で、資料4が許可取扱い基準の新旧対照表となります。

資料4をお開き下さい。まず、法第43条第1項ただし書きが同条第2項第2号に移行したことによる、条項ずれを整理しております。

次ページをお開き下さい。取扱い基準4で一部の用途の建築物が認定制度となるため、カッコ書きとして除外建築物を追記しております。

認定制度の内容ですが、資料1にお戻りください。改正後の朱線部分で法第43条第2項第2号については、先ほどもご説明しましたように、改正前のただし書きの規定がそのまま移行されていますが、同条第2項第1号が今回新たに追加された条文で、ここに該当する建築物が、建築審査会の同意を必要としない認定制度となるわけでございます。

認定制度となる建築物の概要ですが、法第43条第2項第1号では、「その敷地が幅員4メートル以上の道(道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。)に2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で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」とあります。資料4をお開き下さい、これが基準4の朱線部分に記されている「延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあっては、その延べ床面積の合計)が200㎡以内、かつ、一戸建ての住宅」の建築物が認定制度の対象となる建築物となるわけでございます。

資料5をお開き下さい。これは、平成28年度と平成29年度の法第43条1項ただし書き許可件数の内訳になります。2年間で合計28件の許可件数があり、この内、今回の認定制度に該当する案件は16件と約6割で、今後の建築審査会包括同意案件は大幅に減少するものと思われます。

以上で、第1号議案の補足説明を終わります。

【会長代理】

ありがとうございました。先程提案理由の説明がありましたけれども、どなたでも結構です、ご質問、ご意見等ありましたらお願いいたします。

■ 質疑応答 ■

【委員】

要するに今まで建築審査会にかけて許可していたものを、かけなくてもいいようになるということですか。

【事務局】

一部そうなります。その一部が何かといいますと、200㎡以内の住宅は除外しようということになっております。元の基準4で公共の用に供する4m以上の道に接するもので今言った条件の住宅で200㎡以下のものが対象となるということです。

例で言いますと、清水の漁業団地がございませぬ。ああいった所の200㎡以下の専用住宅は認定のほうに変わります。

議案の方には資料を添付していないのですが、分かりやすい図がありますのでお配りさせていただきます。

【委員】

前もって読ましていただきましたが、図などがあると。

【事務局】

そうですね。文字に起こすとわかりにくく申し訳ありません。

【会長代理】

先ほど言われたのは資料1の条文のところの、赤字で書いてありますよね、改正後の。要は第2項の一と二が同じように審査会がいますと、それから除外されるのが今言ったようなことになるのですよね。

【事務局】

いや、第2項の第二号のただし書きの部分はそのまま残っているもので、第2項の第一号が新たに追加されるものになります。そちらが認定制度に変わるものということになります。ですから、今お配りした許可の取り扱い基準、全部で基準1から基準7まであるのですが、そのうちの基準4に関しまして、赤字で示しています通り、200㎡以内でかつ一戸建ての住宅は認定申請に変わりますと変更されています。

ですから、その分だけが許可の対象ではないと、これまで審査会で報告した包括同意で報告した物件からは外れますということになります。

【委員】

要するにゆるくなっただけで、厳しくなったものは一つもないということですか。

【事務局】

ゆるくなるというか、認定制度に変わったということですか。要は許可制度から認定制度になったということですか。

【委員】

要するに許可がしやすくなったと。

【事務局】

はい、そうですね。許可から認定に変わって報告の必要がなくなったということですか。

【委員】

厳しくなったものは一つもないということですか。

【事務局】

特に厳しくなったわけではないです。

【会長代理】

条文の資料2の第1と書いているところの基準1と基準2については今まで通り審査会がいますよと、第2の方は認定に変わりますと。

【事務局】

いえ、第2の基準4だけです。ですから、今添付している資料の2がこれまでの基準で、その次に案として資料3の赤字に示しているのが変わる部分になります。

要は、変わるのは赤字で示している基準4だけになります。それと第2の基準3で付属の漢字が変わっています。内容的にはこういった内容です。

【委員】

間違っていたら教えてほしいのですが、よくやる形で1 m以上の水路、これは基準の。

【事務局】

それはこの前の改正で除外されましたので、特にその規定はなくなっております。

【委員】

なるほど。それは既に無くなっているということですね。すみません。勉強不足です。

【会長代理】

資料3のところの、原則として建築審査会に付議する案件は次の第1によるもの、第1の基準1と基準2については、建築審査会の同意がいるのですよね。

【事務局】

はい。

【会長代理】

その次に、第2の基準に適合しているものについては、審査会の同意を得たものということで申請がいない。

【事務局】

いえ。報告案件、付議案件ということで、これから今回の第2号の議案としてあげてますように、こういった報告になるということです。

【会長代理】

第2が報告になりますよと。ただ、第2のうちの基準5⑨の規定を適用する基準5及び基準6については建築審査会の開催に代えて、会長の専決でいけますということですか。

【事務局】

その辺は変わってないですね。前と一緒にです。

【会長代理】

資料2が今の分ですよ。そういうことですね。

【事務局】

要は今の資料3のですね、基準4の赤で書いてあるところ、これは除くとなっているので除かれるものが認定制度に移行します。

【会長代理】

わかりました。この赤だけが審査会から外れるということですね。それ以外は今まで通り審査会の報告が必要ということですね。

【委員】

次の包括同意案件で、その例が出ているような感じですね。

【事務局】

そうですね。実際にあります。例えば、資料4で言いましたら、清水の漁業団地の中なのですが、これの用途が倉庫になっているので、専用住宅ではないので許可のまま残っているということです。これが一戸建ての専用住宅であれば、ここに上がってこない認定というものになるような物件です。

【会長代理】

それ以外は変わっていないのですね。

【事務局】

その部分だけですね。それに伴いまして手数料の改正も行いまして、認定については31000円、元々の許可は37000円、この前の議会で承認頂きまして手数料も変更しております。

【委員】

すみません、もう一つ教えてください。そもそもこの基準法上の道路でない道路で、例えば港

湾課が管理している道路、管財課が管理している道路とかいろいろあるんですけど、そもそもそういう風な道路というのは、なぜ建築基準法上の道路にならなかったのですか。

【事務局】

一応、基準法上の道路というのは、基準法の第42条に定められておりまして、その42条の中には該当してこないのです。以前であれば、建築主事の判断といった話もありましたが、平成11年にこういった制度ができましたので、それで許可制度に変わっているというような状況です。ですから、下水道建設が管理している道路とか、福祉部門が管理している道路とかそういった道路は基準法の道路には該当しないということで、許可が必要になるということです。

【委員】

割と大変だったので。

【会長代理】

何か質問はございませんか。

【委員】

これは愛媛県が定めている方針と全く同じですか。

【事務局】

同じです。

【委員】

新居浜市の方で、例えば倉庫等をOKということにはできないのですよね。

【事務局】

愛媛県に合わせております。

【会長代理】

今まで報告されていた200㎡以内の一戸建ての住宅については報告がなくなると、審査会を通さなくてよいということですね。その変更だけということでは理解していいのですよね。

【事務局】

そうですね。

【会長代理】

ほかに意見等ございませんか。それでは、裁決を行いたいと思います。まず、議案第1号について、同意するということではよろしいでしょうか。

■了承■

それでは（第1号議案に）同意することに決めさせていただきます。

【会長代理】

続きまして第2号議案の提案理由の説明を事務局からお願いいたします。

【事務局】

すみません。提案理由に行く前に少し補足だけ。議案の2の2ページ目に包括同意案件のリストがあると思うのですが、今回法改正があって、3まで43条のただし書き基準でおろしている案件になります。4、5に関しては、今回の新たな法改正の43条2項2号の規定でおろしている案件になります。以上です。

【会長代理】

今のは議案第2号のですか。

【事務局】

そうです。関連しています。

【会長代理】

5件ありますけども、もう少し詳しい説明をお願いします。

【事務局】

それでは、第2号議案の提案理由について、ご説明いたします。
インデックスの2、第2号議案のところをお開きください。

議案番号 第2号

「改正前建築基準法第43条第1項ただし書き及び改正後建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可について」（包括同意案件の報告）

平成11年度第1回建築審査会でご審議いただいた「建築基準法改正に伴う建築基準法第43条第1項ただし書の許可基準について」で、包括同意案件として、ご承認頂いた許可基準に該当するものについては、今回の建築基準法の改正により「建築基準法第43条第2項第2号の許可基準」となります。

前回の建築審査会から申請のありました43条包括同意案件は全部で5件ございました。

内訳としましては基準4の公共の用に供する道に接して建築する場合は3件、基準5の既存建築物の建替等で、従前と比べて避難、通行の安全性等が損なわれない場合は1件、基準7の敷地が里道により分断されているが、里道を経由することにより道路に接する場合は1件となっています。

【会長代理】

まとめて 5件ありますけど、1件毎の説明はありますか。

【事務局】

現地視察の方は。

【会長代理】

そうですね。報告案件なので、現地視察の方はよろしいですね。

■了承■

【事務局】

ありがとうございます。議案書の第2号議案の提案理由の次のページに、5件の許可番号、申請者、申請地、該当基準等をお示した一覧表がございます。

その次のページから、5件分の附近見取図・現況写真、配置図を順番にお示ししています。左上に資料番号を表示しております。

それでは、資料番号1から順番に、説明いたします。

資料番号の1、場所は宮原町で、ドラッグストアコスモス喜光地店から南へ約150mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、里道を経由して市道に接しており、基準7となります。

次のページが資料番号の2になります。

場所は南小松原町で、市立東中学校から北へ約150mの位置になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、管財課が管理する4m以上の道路に接しており、基準4となります。

次のページが資料番号の3になります。

場所は泉宮町で、市営泉宮住宅の東側になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、建築住宅課が管理する4m以上の道路に接しており、基準4となります。

次のページが資料番号の4になります。

場所は清水町で清水漁協団地内になります。

右のページが配置図です。

建物用途は倉庫業を営まない倉庫で、農林水産課が管理する4m以上の道路に接しており、基準4となります。

次のページが資料番号の5になります。

場所は政枝町で滝の宮橋の東側になります。

右のページが配置図です。

建物用途は専用住宅で、4m以上の個人所有の私道に接しており、申請地に至るまで道路の使用同意書を添付し許可しております。基準5-1となります。

以上で、第2号議案の包括同意案件5件の説明を終わります。

【会長代理】

事務局より、包括同意案件5件の報告がありましたが、特にご質問等ございませんか。

■質疑応答■

【委員】

あの、これは建築審査会の管轄外かと思われましても、管財課の管理道路とか、建築住宅課の管理道路とか、資料を見させていただいた限り通常の生活道路と見受けられるのですが、なぜこれがいつまでも残っていて審議にかかってくるのでしょうか。

【事務局】

一応この道路については、市道認定を受けたような道路ではございませんので、担当課が許可して初めて建築できる道路になっていますので、そういう承諾書も頂いて建築可能です。

【委員】

管財課の管理道路、これのいきさつはどのようなものですか。なぜこれが管財課の道路になっているのですか。

【事務局】

管財課の管理で残っているので、市道認定までは受けられないという道路であって、ですから管財課の方が同意しなければ建築できない道路となります。

【委員】

いや、ですから、建築審査会の管轄外かと思われましても、管財課の管理道路として残っている今までのいきさつはなぜですか。なぜこのように残っているのですか。今回の審査会とは、外れるかもしれませんけれども。

【会長代理】

要は市道認定を受けていないということですよね。

【事務局】

そうです。

【会長代理】

市道認定を受けるには、市道認定を受けるための仕様通りに道路を作らないといけないので、それができていなくて4 mくらいある道路が色んな場所にあると。

【委員】

その通常の市道の規格にあっていないということですか。

【事務局】

そういう場合もありますし、例えば東港の港湾道路とかは、道路部門とは別のところの補助金を使って築造してますので、そういったところについては市道認定できないといういきさつもあるんです。ですから、清水の漁業団地とかは農林水産課の管理となっております、要はそういう事情もあるので、市道認定できないので1件1件こういった、今回住宅に関しては認定にかわりましたけれども、そういう風な事情もございまして。

要は市道認定を受けられない道に関してこういったことで報告しているような状況です。

【委員】

まあ、受けられない道路を道路として使用されているところがあるのはわかりますけれども、差し支えのないところも結構あるのでしょうか。

【事務局】

いや、道路課では引き取り要綱というものを作っておりまして、市道認定する基準がございます。例えばこの基準4、南小松原の例でいいますと、大昔の開発の名残だと思っておりますが、市で取る以上はU型側溝とL型側溝がいるとか、条件がございますけど、無いから沿線の住民でしてください、市が税金を投入して市道にするのではなくて、まずは物を作って市に寄付して初めて認定しますよという引き取りの要綱ですから、この住民の方たちは、今舗装して綺麗なので自分たちで費用を出したくないということになればこう残っていくわけです。

【委員】

この資料2ですか。これなんかもそういう風なことですか。

【事務局】

はい。道路課が取れないからということです。

【委員】

規格にあっていないということですか。

【事務局】

はい。

【委員】

資料3もなんかもそうですか。

【事務局】

資料3もそうです。

【委員】

こんな街中だけど。

【事務局】

これは市営住宅の通路としてあったものが、便利な道があるからと皆さん家を建てて、権利を行使したいけど、側溝も何も無いから、ちゃんとしていけば道路課も協議にのりますが、いやそこのお金を出してと言われるなら、という話になってしまうので、こう残ってしまいます。

【委員】

市営住宅を建てる段階において、その辺の整備はしなかったのですか。

【事務局】

する必要も、実は通路ですから。道では無かったので。道ではなかったのですが、いつの間にか街並みができて、それを利用された人が権利を行使したくなると、少なくとも市の道路の基準

に合うようにしてくださいという、お金がかかるものですから、なかなかのめないと。

【委員】

そして、この一番最後の私道。これはいわゆる使用承諾書ですか、それをつけておられるということでご説明されてましたけれども、少なくとも今回のこの分については、いわゆる開発業者のですか。それとも別の全く個人のですか。

【事務局】

個人です。これは、内情はこの沿線の方が7、8件持っていたはずです。その人達の個人の進入路なのですが、当然4mほどしかないの、奥に4件もあつたら到底倍以上の道がないとおかしいのですが、それができていない。じゃあ、ちゃんとした道に拡げて下さいという拡幅同意をつけて許可するということです。

【委員】

4mはあるんですね。

【事務局】

これについては、4mありますので拡幅協議は必要ありません。4mぎりぎりあつたので。

【委員】

なおかつ、いわゆるこの私道というのは、7件か8件の共有道路ですか。

【事務局】

共有です。

【委員】

まあ、共有だったらね。持っている人の同意がいるのですか。

【事務局】

持っている人の同意と、抵当権者に入っていれば、抵当権者の同意をつければ建て替え限定でいえば可能です。

【委員】

抵当権者の同意もいるのですか。これが万が一、いわゆるここに住んでいる人たちの共有でなくても、全く別の人間が道路だけ持っているということも往々にしてありますよね。そういう風な場合も同意書は出させているのですか。

【事務局】

謄本で出るお名前の方は、相続人にたまたま名前がのつたら、そこに行って印をもらってきてくださいということになります。この例でいうと、外国に一人いたと思います。ロスまで行ったと思います。郵送ですけど。

【委員】

はい、わかりました。

【会長代理】

他に何かありますか。

【会長代理】

無いようでしたら、了承するということによろしいでしょうか。

■了承■

【会長代理】

それでは議案第2号は了承するということで決定いたします。

議案の審議は、これで終わらせていただきます。事務局から何かありませんか。

【事務局】

特にはございません。

【会長代理】

以上をもちまして建築審査会を終わらせて頂きます。どうもありがとうございました。