

様式第 1 号

会 議 録

会 議 の 名 称	平成 2 5 年度第 1 回所沢市建築審査会
開 催 日 時	平成 25 年 5 月 9 日 (木) 午前 9 時 30 分から午前 10 時 50 分まで
開 催 場 所	所沢市役所 低層棟 3 階 第 4 委員会室
出 席 者 の 氏 名	会長 加村 啓二 委員 村上 逸郎 委員 肥沼 隆男 委員 並里 まさ子 委員 伊藤 庸一
欠 席 者 の 氏 名	なし
説明者の職・氏名	なし
議 題	(1) 会長及び職務代理者の選出について (2) 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書 (敷地等と道路の関係) の規定に基づく許可について (報告)
会 議 資 料	・ 平成 2 5 年度第 1 回所沢市建築審査会会議次第、委員名簿 ・ 建築基準法第 43 条第 1 項ただし書 (敷地等と道路の関係) の規定に基づく許可について (報告)
事務局・担当課名	街づくり計画部 街づくり計画部長 小山 一 街づくり計画部次長 糟谷 守 建築指導課 課長 森沢 清行 副主幹 中村 光昭 主査 河口 裕孝 技師 山下 麻衣 主事 勝又 健太 建築指導課 (事務局) 副主幹 川原 利和 主査 後藤 幸枝 電話 04-2998-9180

発言者	審議の内容（審議経過・決定事項等）
事務局 川原副主幹	<p>～ 開 会 ～</p> <p>会議成立の報告</p> <p>4 月 1 日付け人事異動に伴う職員の紹介</p> <p>小山街づくり計画部長挨拶</p> <p>委員の自己紹介</p> <p>議題（１）会長及び職務代理者の選出について</p> <p>今期初めての所沢市建築審査会となっておりますので、現在、会長並びに職務代理者が選出されておられません。会長が選出されるまでの間の議事進行ですが、委員の皆様のご了承のもとに、事務局が仮議長をさせていただき、議事を進めさせていただいてよろしいでしょうか。</p> <p>（委員一同了承）</p>
事務局 川原副主幹	<p>それでは、小山街づくり計画部長に仮議長をお願いいたします。</p>
小山部長 （仮議長）	<p>会長が選出されるまでの間、よろしくをお願いいたします。仮議長ですので、自席にて進行させていただきます。</p> <p>では、議題（１）の「会長及び職務代理者の選出について」、ですが、選出方法について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 森沢課長	<p>委員の皆様方には、本年 4 月 1 日付けでこれより 2 年間、所沢市建築審査会委員をお願いしたところでございますが、会長並びに職務代理者につきましては、建築基準法第 81 条の規定により、委員の皆様の互選により選出していただくこととなります。</p>
小山部長 （仮議長）	<p>会長の選出方法につきまして、ただいま事務局から説明がありましたが、皆様いかがでしょうか。</p>
村上委員	<p>加村委員に前期に引き続きお願いしたらどうかと思いますが、いかがでしょうか。</p>
小山部長 （仮議長）	<p>ただいま村上委員より、加村委員を会長にご推薦いただきました。皆様いかがでしょうか。</p>

	(委員一同了承)
小山部長 (仮議長)	委員の皆様のご了承を得ましたので、加村委員に会長をお願いしたいと思います。会長が決定いたしましたので仮議長の任を解かせていただきます。ご協力ありがとうございました。これより加村会長に議事の進行をお願いいたします。
事務局 川原副主幹	加村会長には会長席にお移りいただき、会長就任の御挨拶をお願いいたします。 (加村会長あいさつ)
事務局 川原副主幹	それでは加村会長におかれましては、職務代理者の選出をお願いいたします。
加村会長	職務代理者を選出したいと思いますが、互選ということですので、皆様のご意見をお伺いいたします。いかがでございましょうか。
肥沼委員	前期で職務代理者を務められた村上委員をお願いしたらどうでしょうか。
加村会長	ただいま肥沼委員より、村上委員をご推薦いただきました。皆様いかがでしょうか。 (委員一同了承)
加村会長	それでは、村上委員に職務代理者をお願いいたします。 職務代理者となられた村上委員に、御挨拶をお願いいたします。 (村上職務代理者あいさつ)
加村会長	ありがとうございました。

加村会長	議題（２）建築基準法第４３条第１項ただし書の規定に基づく許可について（報告） それでは、議題（２）に進むわけですが、事務局から何かございますか。
事務局 森沢課長	議題に進む前に、会議録の作成について、ご説明いたします。 当審査会では、会議録の記録方式といたしましては、要約筆記方式、発言者の記載につきましては委員名を記載、会議録の確定につきましては、委員全員の承認をいただくという方法をとってきました。引き続きこの方法としてよろしいでしょうか。
加村会長	会議録の作成方法についていかがでしょうか。 事務局の説明のとおりとして、よろしいでしょうか。
	（委員一同了承）
加村会長	それでは、事務局の提案のとおりとします。なお、今回の決定事項を本会議の申し合わせ事項として、今後の会議においても、同様の取り扱いとすることでよろしいでしょうか。
	（委員一同了承）
加村会長	それでは、今後の会議においても、同様の取り扱いとします。 その他、何かありますか。
事務局 森沢課長	本日の建築審査会の会議の公開・非公開の決定について、お伺いいたします。 審議会の公開・非公開につきましては、所沢市情報公開条例等に基づき、公開が原則となっておりますが、建築審査会の議題によりまして、非公開情報に該当するかどうかについて委員の皆様にお諮りし、公開を決定することとなっております。 なお、本日の議題・資料等におきましては、情報公開条例に抵触する非公開とすべき情報はございませんので、報告させていただきます。
加村会長	会議の公開・非公開についてお話がありましたが、皆様いかがいたしましょうか。

	(委員一同了承)
加村会長	皆様の同意が得られましたので、公開いたします。
加村会長	傍聴者の方は、いらっしゃいますか。
事務局 川原副主幹	傍聴者はありません。
加村会長	それでは、議題(2)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の報告について、特定行政庁より説明をお願いします。
特定行政庁 中村副主幹	<p>それでは、「建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書(敷地等と道路の関係)の規定に基づく許可」について、説明をさせていただきます。</p> <p>本件は、敷地と道路との関係における接道規定の特例許可ですが、すでに同意をいただいております「包括同意基準」に基づきまして、前回の報告以降、平成 2 4 年 1 2 月 2 6 日までに合計 1 4 件の許可をいたしました。本日は、この 1 4 件につきまして、ご報告いたします。</p> <p>報告に先立ちまして、新しい委員さんもいらっしゃいますので、建築基準法の接道規定などについてご説明いたします。お手元の委員用ファイルの法令抜粋資料をご覧ください。</p> <p>建築基準法第 4 3 条には、「建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、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て建築審査会の同意を得て許可したものについて、この限りでない。」とあります。</p> <p>例えば、住宅を建てる場合には建築基準法上の道路に 2 メートル以上敷地が接しなければなりません。様々な理由ですぐに道路ができない場合、やむなく個人個人の敷地の一部を提供して 4 メートルの通路を作り、それをただし書きの通路とし、その通路に 2 メートル以上接しているということで許可しております。今回はこのただし書きを適用した案件でございます。本来はすべて個別に 1 件ずつご審議いただくものですが、道路については件数が多いため平成 1 1 年に包括同意基準を承認していただいておりますので、それに基づき報告しております。今回はこの通路に 2 メートル以上接した敷地の住宅を許可したものの報告ということですが、お手元にございます「法第 4 3 条第 1 項ただし書規定に基づく包括同意基</p>

<p>特定行政庁 山下技師</p>	<p>準」の（１）幅員が４メートル以上の通路の場合と、（２）幅員が４メートル未満の通路の場合に該当する物件でございます。</p> <p>参考までに申し上げますと、建築基準法第４３条以外に審査会で取り扱う個別案件の代表的なものとしたしましては、第４８条の用途地域の案件、第５５条の高さの案件、第５６条の２の日影規制の案件等がございます。</p> <p>それでは、今回の報告の詳細について担当者から説明申し上げます。</p> <p>建築基準法第４３条第１項ただし書きの規定に基づく許可につきまして、前回の報告以降に許可をいたしました１４件のうちの３件についてご報告をいたします。</p> <p>資料２の構成を説明</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「包括同意基準に基づく建築基準法第４３条第１項 ただし書き許可一覧表」 ・「市内位置図」 ・「各通路のタイプ」 ・報告案件の「案内図」「配置図」「現況写真」 <p>これらの資料を用いまして、３つの許可案件のご報告をいたします。</p> <p>本日の報告案件は、資料の「一覧表」に記載されておりますとおりすべて「包括同意基準」に適合しております。</p> <p>ご報告にあたり、包括同意基準に表記しております「避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路」を大きく３タイプに分類し、資料３枚目の「各通路のタイプ」として示しました。</p> <p>この各通路のタイプに属する事例ごとに、敷地と道路との関係をご報告いたします。</p> <p>まず、各通路のタイプに関して、こちらのパネルにて簡単にご説明いたします。</p> <p>図に示しました、オレンジ色部分は通路を、白地の道路は建築基準法上の道路を示します。</p> <p>タイプ は通り抜けの通路です。主に、道路としての市への寄付採納が困難な場合や、建築基準法上の道路とする事が困難な場合にやむを得ず通路の取扱いを行います。</p> <p>タイプ とタイプ に示しましたのは通り抜けで無い通路です。タイプ とタイプ の違いは、通路を含んだ道の長さが３５ｍを超えるか、超えないかになります。この場合、通り抜け道路との接続部分を基点として長さを測ります。３５ｍを超える場合、通常、当該通路を建築基準法上の位</p>
-----------------------	--

置指定道路とするためには3.5m以内と、終端に転回広場を設けなくてはなりません。すでに建ち並びの出来ている道沿いにこのような転回広場を設置することは難しく、やむを得ず通路の取扱いを行います。

タイプⅡでは転回広場は必要ありませんが、通路部分を位置指定道路とする場合、土地所有者の承諾が必要となります。古くからこのように道路状に整備されている場所では、所有者の登記変更等が行われず、土地所有者が所在不明で承諾が得られない場合が多くあります。この場合もやむを得ず通路の取扱いを行います。

これら3タイプに沿って3つの許可案件のご報告をいたします。今回は資料2の通し番号の1番と3番と9番につきまして、パネル等も使いながらご説明いたします。

まず、タイプⅡに属する1番につきましてご報告します。「一覧表」にあるように、申請場所は99.34平方メートルの敷地に一戸建ての住宅2階建てを建築するものです。延べ面積は76.18平方メートルで当該建築物は平成24年5月8日付け、第3号にて許可いたしました。

なお、許可をするにあたり、2つの条件を付しました。1つ目は、建築物の用途、規模、構造について、一戸建ての住宅、2階建て程度とし、外壁を防火構造、軒裏を不燃材料とすること。2つ目は、工事監理者を定めることです。

資料にある案内図のピンク色にぬった部分が申請場所、黄色にぬった部分は通路を示しています。案内図の矢印の番号は、現況写真の番号に対応しております。申請地周辺は既に建築物が建ち並んでおり、住宅地が形成されております。

次に、パネルをご覧ください。オレンジ色にぬった部分が通路境界線で、この部分が道になります。こちらの前面通路は私道で、現況幅員は4メートル以上、一般の通行の用に供され、「道路」と同等の機能があります。ピンク色で囲まれた部分が敷地で、建物の外観は青色で示してあります。

資料にある写真Ⅰはパネルのオレンジ色で示した当該通路の状況を、写真Ⅱはパネルの青色で囲まれた申請建築物の状況を写したものです。

以上、1番についてのご報告をいたしました。

次に、タイプⅡに属する3番についてご報告いたします。

申請場所は118.28平方メートルの敷地に一戸建ての住宅2階建てを建築するものです。延べ面積は94.15平方メートルで当該建築物は、平成24年5月16日付け、第5号にて許可いたしました。

なお、許可をするにあたりましては、1番と同じ条件を付しました。

	<p>資料の３番の案内図ですが、先ほどと同様にピンク色部分が申請場所、黄色にぬった部分は通路を示しています。申請地周辺は既に建築物が建ち並んでおり、住宅地が形成されております。</p> <p>次に、こちらのパネルをご覧ください。</p> <p>オレンジ色にぬった部分が通路境界線で、この部分が道になります。こちらの前面通路は私道で、現況幅員は４メートル以上、一般の通行の用に供され、「道路」と同等の機能があります。</p> <p>パネルのピンク色で囲まれた部分が敷地で、建築敷地南側の路地部分は南側建築物の建築敷地である路地部分に接しています。建物の外観は青色で示してあります。</p> <p>資料の写真 は当該通路の状況を、写真 は申請建築物の状況を写したものです。</p> <p>以上、３番についてのご報告をいたしました。</p> <p>最後に、タイプ に属する９番についてご報告いたします。</p> <p>申請場所は１２０．９０平方メートルの敷地に一戸建ての住宅２階建てを建築するものです。延べ面積は１１５．０９平方メートル、平成２４年８月１３日付け、第１３号にて許可いたしました。</p> <p>なお、許可をするにあたりましては、１番と同じ条件を付しました。</p> <p>資料の案内図のピンク色にぬった部分が申請場所で、申請地周辺は既に建築物が建ち並んでおり、住宅地が形成されております。</p> <p>次に、こちらのパネルをご覧ください。</p> <p>パネルのオレンジ色の線が通路境界線でこの部分が道になります。こちらの前面通路は私道で、現況幅員は４メートル、一般の通行の用に供され、「道路」と同等の機能があります。</p> <p>パネルのピンク色で囲まれた部分が敷地で、建物の外観は青色で示しております。</p> <p>資料の写真 は当該通路の状況を、写真 は申請建築物の状況を写したものです。</p> <p>以上、９番についてのご報告といたします。</p> <p>また、その他につきましては、一覧表および添付資料をもって、ご報告とさせていただきます。</p> <p>以上で、報告をおわります。</p> <p>ただいま１４件の報告のうち３件について詳細な報告がありましたが、何かご質問はありますか。</p>
--	---

加村会長

伊藤委員	<p>資料２にある「一覧表」に、通路の幅員が４．００ｍと４．０ｍと表記の使い分けをされているのはどうしてですか。</p> <p>２点目は、１４件の写真の中で、１３番と１４番が工事中の写真である。申請時点では当然工事はされていない訳ですよ。申請受付後に写真を撮るのか、建物が完成したあとに確認として撮るのか、撮影時期を決めるとよいと思いますがいかがですか。</p> <p>３点目は、通路のタイプ についてですが、通路の長さとして３５メートルという考え方には、消防車などの進入、すれ違いに転回広場が必要という意味合いで決められていると思います。３５メートルという長さは、消防ホースの長さが消防法等で推奨されているという意味ではないかと思いますが、今回このような形で許可をする際に、安全上の問題に支障はないのですか。</p>
<p>特定行政庁 山下技師</p>	<p>１点目の通路の幅員の表記のばらつきについてですが、許可申請時に通路の幅員を記載する書式がありますが、小数点以下何桁までといった決まりがありませんので、申請者がそれぞれ記載した数値を一覧表に表記しています。</p> <p>２点目の写真の撮影時期についてですが、審査会が開催されるまでに、建築主や職員が地道に写真を撮影に行き、現状を確認しています。審査会までに報告をする物件が完成されていなければ、今回の１３番と１４番のように建築中の写真になることがあります。許可については確認申請における完了報告のようなものはないため、許可物件については報告の際に現場に行って建築物ができているかどうかを確認する形をとっています。</p> <p>３点目についてですが、３５メートル以内の転回広場は緊急車両等に対しても有効な広場となります。建築基準法第４２条第１項第５号の位置指定道路では、３５メートル以上の道路を作るときには、転回広場を設けなければいけない規定がありますが、消防法とからんでいるかどうかは把握しておりません。位置指定道路築造の際に、消防部局に申請の合議は行っておりませんし、消防部局からもそれに対して意見はありません。</p> <p>今回の場合は、あくまで救済措置であり、ただし書の空地と呼ばれているものに関しては、将来的に建築基準法上の道路となるように地権者の皆さんで協定書を結んでいただいております。協定書の中で通路の維持管理や将来的な形態について合意しているかを確認しており、これを担保として救済をしているというのが現状です。</p>
加村会長	<p>３番の許可物件については、現在、転回広場はないが、将来的にそうい</p>

	う場所が空いたら転回広場を作るという合意があるので救済したということですか。
特定行政庁 山下技師	そのとおりです。
加村会長	写真の件で確認ですが、１番から１２番までは許可後に建物が完成した段階で撮影し、１３番は１１月、１４番は１２月に許可した物件のため、まだ建築中の建物を撮影したということによろしいですね。
特定行政庁 山下技師	そのとおりです。
並里委員	建物が完成した後に報告を必要としないということですが、このような個人の住宅には検査のようなことはしないのでしょうか。
特定行政庁 中村副主幹	建築基準法第４３条ただし書の許可をした後に、当然建築物の確認申請がなされるわけですが、最終的に建築基準法で規定されている完了検査の中でチェックしています。
村上委員	写真については、完成後のものが望ましいが、審査会までに完成していないため、敷地周り等を確認した上で、やむを得ず工事中の写真になったということですね。
特定行政庁 中村副主幹	そのとおりです。最近許可したものについては着工前や工事中の物件もありますので、今回の報告には含めておりません。
村上委員	転回広場については、協定書の中で将来は設けますという約束になっているのですか。
特定行政庁 中村副主幹	将来はこの通路を建築基準法でいう道路にしますということが協定書に記載されています。
村上委員	転回広場をどこに作るかということは難しいと思いますが、そこまでは約束されていないのですね。

特定行政庁 中村副主幹	そのとおりです。
肥沼委員	将来の担保のために協定書を作るということですが、通路に関係するすべての土地所有者の同意をとっているのですか。
特定行政庁 山下技師	通路の中に複数の土地所有者がいる場合は、原則全員から同意をとっています。例えば、ある土地について、その所有者として30年も前から登記されているけれども、実際は亡くなっていて、現在の所有者が不明という状態があります。位置指定道路の場合は、このような状態でも底地の所有者または相続人を見つけ出して、実印、印鑑証明をいただいておりますが、どうしても底地の所有者や相続人にたどり着けない、または実印、印鑑証明をいただけない場合にやむをえず協定道路の取扱いを行い、救済を行うものです。本来、作成していただく協定書は原則、関係権利者全員より承諾いただくものですが、やむを得ない状況で、印鑑をいただけないとか、土地所有者が見つからないという場合には、のちのちその方の相続人や、土地を売買された方が建築を希望した際に、暫定的に作成していただいている協定書に対しての追加の報告をしてもらうことになっております。
肥沼委員	合理的な範囲内で条件が整ったと判断しないと仕方がないということですね。
特定行政庁 山下技師	そのとおりです。
伊藤委員	位置指定された場合には、特定の人が反対してもその道路は有効であるというようなことが、民法にあると聞いたことがあります。どうでしょうか。
肥沼委員	民法には規定はないと思います。協定書を作ることにについて根拠条項はあるのですか。
特定行政庁 山下技師	特にありません。それぞれの行政庁で方法が違います。

肥沼委員	担保をするために何が必要かという観点から考えられているわけですね。できるだけ多くの同意をとるけれども、やむを得ない場合というのは、そのような合理性があればということであって、大きな意味で言えば、実質的に担保という条件の中に入るかどうかで判断することになりますよね。そうすると根拠条文というのは、どちらかという担保という意味で、そのひとつの方法として協定書があると理解しています。
加村会長	今回の１４件の報告のうち、通路のタイプ が半数で、転回広場があるものはひとつもない。すべて協定書を担保として救済しているのが現状ということですか。
特定行政庁 山下技師	窓口での建築相談のときには、通路の位置づけを説明しておりますが、実際に転回広場を作るところまでは難しいというのが現状です。
加村会長	許可申請者が関係する土地所有者から協定書の同意をとるときに、職員の同行を求められることはありますか。
特定行政庁 山下技師	求められることはありますが、同行したことはありません。
並里委員	公衆衛生の観点からすれば、転回広場があることによって、在宅介護家庭への訪問や緊急車両の進入などが容易になり、場合によっては助かる生命もあるということも考えられます。転回広場ができる条件を漫然と待つのではなく、転回広場を作りやすいように、市が条例等によりある程度積極的に進めてもよい気がいたします。
肥沼委員	新しく道路を作る場合、転回広場は必要だと思いますが、報告にあるように既に建物が立ち並ぶ通路に面する土地を持つ人を救済できるかどうかというところですから、転回広場を作ることは実際にはできないということですね。
加村会長	他にご質問はありませんか。
委員一同	ありません。

加村会長	<p>以上で、議題（２）の報告が終わりました。</p> <p>次に、会議次第の「３．その他」の事項としまして、特定行政庁・事務局から、何かありますか。</p>
特定行政庁 森沢課長 事務局 川原副主幹	<p>特にございません。</p>
加村会長	<p>次回の審査会の日程については、どうなっていますか。</p>
事務局 森沢課長	<p>建築基準法第４８条ただし書の用途地域における建築許可についての相談を受けていますが、許可申請が提出されていませんので、時期については未定でございます。</p>
加村会長	<p>それでは、すべての議事が終了いたしましたので、本日の建築審査会を閉会いたします。皆様、お疲れ様でした。</p>