

三重県  
(事務局)

今日はお忙しい中、本審査会にご出席いただきましてありがとうございます。

【三重県建築審査会について】

今年度の三重県建築審査会委員の名簿及び事務局について、資料のとおりご報告いたします。  
(報告)

それでは、お手元に配布しました議事次第に従って、進行させていただきますが、ここからは、会長に議事進行をお願いしたいと思います。会長、議事進行をよろしくお願いします。

会長

それでは、ただ今から平成29年度第1回三重県建築審査会を開催します。  
委員の皆様のご協力をお願いします。  
まず、本日の審議の公開について、議題の審議に入る前に事務局から説明をお願いします。

三重県  
(事務局)

それでは、ご説明します。議題の報告事項「建築基準法の規定による許可に関する建築審査会包括同意(建築審査会における取扱い)に基づき行った許可件数の報告について」につきましては、氏名等の記載を省略し、個人か法人かを記載し、住所表記につきましても町名若しくは字名までとさせていただきますので、全面公開が可能と考えます。

会長

事務局から説明がありましたが、皆さんいかがでしょうか。それでは、「審議会等の会議の公開に関する指針」及び「三重県建築審査会の公開に関する指針」に基づき、公開とします。続きまして、傍聴人及び報道記者について事務局から報告をお願いします。

三重県  
(事務局)

報告させていただきます。傍聴者、報道記者ともございません。

会長

今回は傍聴者がおりませんので、このまま審議に入りたいと思います。それでは審議に入りますので、議事次第に基づいて進めていきます。つきまして、報告事項「建築基準法の規定による許可に関する建築審査会包括同意(建築審査会における取扱い)に基づき行った許可件数の報告について」の説明をお願いします。

三重県

「建築基準法の規定による許可に関する建築審査会包括同意に基づき行った許可20件(第1号該当0件、第2号該当5件、第3号該当15件)の報告」

会長

説明がありましたが、ご意見・ご質問などはありませんか。

会長

第3号該当のところですが、増築の前の段階で、前回の平成11年の接道の条件は何でしょうか。

三重県 道路の状況は今とさほど変わっていないと思われます。平成11年はこの許可制を敷かれるまでは、主事の判断で道路状の空地がありました。道路状空地と判断しますが許可ではない時代がありました。それに基づいて建築確認を取っていると考えています。

会長 その敷地はなくて、戸建て住宅離れ、もともとその離れがあるわけですよ。

三重県 これがなく状態ですと、このような敷地の形状になるのですが、ここに接していたところですが、今回はこちらを増やしました。

会長 空地後退はその時にはなかったと。

三重県 はい。自主的には後退を指導していたと思いますが、今の許可制に移行した後のように、分筆して地目変更しなさい、とのところまでは運用はしてごさいませんでした。

委員 この当時、確認申請はよくあるんですけど、道とあり、セットバックして確認が下りていることは、けっこうあったと思います。四日市でもそうですけども、平成4年に四日市は2項道路4m未満の道について、きちんと現地で立会をしたり、そのような制度、要綱道路をしたのですが、意外とそれまでは、道路状のものを、道路と書いてセットバックをして確認が下りていることも現状ありました。そのようなものは、各町によっては平成11年の法改正のときに、過去に取った道のものとして確認がおりたものを、いわゆる包括同意みたいなもので救っているような、道路状に認めたり、主事が認めた空地として認めたケースもあると思う。それぞれでケースは異なってくると思うが、今回の場合は道としてなっていたのか、それとも主事が認めた空地でしょうか。

三重県 法的に解釈すれば今と同じ43条ただし書きに基づく空地でございませぬ。許可されたのが平成11年の1月で、5月から許可制度に移行していますので、それ以前ものについて許可は不要となっております。

委員 いわゆる主事認定。

三重県 いわゆる主事の判断によるただし書き空地です。ということでいったん許可されたものでございませぬので、同様の判断をするということで、委員がおっしゃるように、この許可制に移行した当初から、その基準を作り運用しているところでございます。

会長 もともとの敷地で10m程度あり、そこが中心後退できてよかったですね。

三重県 はい。許可制度に移行しましたので、今は厳密にしております。

委員 ちなみにこの奥には家がないのですか。

三重県 ここだけになっております。その家については、基準法上の道路への乗り入れをしていると確認しています。

|     |  |
|-----|--|
| 委員  | 赤の右側の家もそうですか。  |
| 三重県 | はい。ここら一体の敷地については、基準法上の道路へ乗り入れをしております。<br>この空地への乗り入れは申請敷地のみとなっております。  |
| 委員  | そうすると左側に家はないということですね。  |
| 三重県 | はい。確認しましたが、ありません。それほど長さはないですが、鍵型になっていまして、またこちらが基準法上の道路になっていまして、ここに抜ける道となっております。  |
| 委員  | よく空地があると、次の人がその奥にと、上乘せの形で建てていくケースもあります。  |
| 三重県 | ここは、今の許可基準で行きますと、立ち並びがない非道路になりますので、許可基準として他の家が建つのは難しいかなと思います。市の方で、市道にさせていただくとか、措置をしないと建てるのは難しいかと思えます。                            |
| 委員  | 家の北側にあるところは川ですか。   |
| 三重県 | 崖みたいになっておりまして、向こうは川になっています。敷地の方がだいぶ高い状況となっております。   |
| 委員  | 寄付と分筆の違いはなんですか。  |
| 三重県 | 寄付は土地の後退部分を全ていなべ市に所有権を移します。分筆は、土地の後退部分の所有権は申請者のままで、地目変更を公衆用道路に変更します。   |
| 委員  | 税金は発生しますか。   |
| 三重県 | 分筆して公衆用道路になったら税金はおそらく発生しません。   |
| 委員  | 分筆して、ここの部分を持っているか、いないかの違いですか。  |
| 三重県 | 公衆用道路ですのでその上に建物は建たないです。寄付というのは、いなべ市が受けると言わないと寄附できない。その場合は分筆して公衆用道路に地目変更するので、「又は」となっています。   |
| 委員  | ある程度担保性を確保するために、そのような形で寄付をしてもらうか公衆用道路にすれば、ある程度そこに後々改変されることが少ないという担保性を確保するために、そのような形をとっているところが多いですね。                              |
| 委員  | 第2号該当のところですが、農業道路の場合に、その中でも管理が市町でしているところで、現状道路は広いが、公図で見ると個人の土地が敷地に介在している場合に、管理者の実態は伊勢市が管理しているけれども、実際には、個人の土地が介在している場合には、協議をする場合に |

は、その個人も協議の対象とするのでしょうか。

三重県 私有地としての43条ただし書き許可を取っていくことになると思います。そうすると、原則土地の所有者の同意をいただく形です。

委員 ここで言うと、協議だけでは済まないとのことですね。

三重県 はい。許可基準としましては第3号第4の4m以上の私道、第5の4m未満の私道になる判断が考えられます。

委員 昔でいう青道、今は蓋がかかっていますが、個人の筆が入っておるような土地が結構あるんですね。農業用の水路があって、実態はみんな蓋をして道路にはなっているが、個人の土地が介在してるようなものがあると、上は市が管理していても、個人の土地がその土地の間に挟まっているようなケースがあった時に、どうされているのかなど。

三重県 経験あるところでは、赤道がありますが、1.8mしかない、でも実際行くと2.5mある。そのような事例は、私道の許可基準と判断したことがあります。しかし、農道ですと、管理の担保性、結局は農道等を認めていくには担保性であると思いますので、担保性があるかないかで、該当する包括基準が変わる可能性があります。事例を存じ上げませんので協議して担保性があれば農道でしていく可能性もあります。しかし、その際には私有地を入れて担保性があるとする以上は公共が管理する等の理由付けがされると思います。

会長 他に質問はよろしいでしょうか。  
それでは、これで本日の議題については予定どおり終了しました。  
以上で平成29年度第1回三重県建築審査会を閉会いたします。  
ご協力ありがとうございました。