

- 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。  
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をお願いします。
- 会長 それでは、ただ今から平成29年度第2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)  
会長 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。  
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28件(第1号該当0件、第2号該当8件、第3号該当20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 最後の事例の承諾書の件ですが、今後どの程度保障されると考えたらいのでしょうか。
- 三重県 今回は土地所有者全員である3名の方から承諾書をいただいております。さらに、3名の方の土地に対して通行を目的とした地役権が設定されております。そのため、今後土地所有者が別の名義になった場合でも地役権は登記されていますので、今後申請者が通行することが担保されていると考えます。

会長 この承諾書は法的に保障されているとの意味になるのですね。

三重県 はい。三重県に対して承諾書、印鑑証明書を提出してもらっております。また、地役権の設定もしております。

委員 要は、民法上の権利と、今の現状を承諾した両方をセットにしているとのことですか。

三重県 はい。

会長 この承諾書を解消したい等いつどんな事が起こるかわからないと思います。状況が変わることもあると思います。それは、申請者や承諾をした人など複数の関係者がいるので、今後の気になります。

委員 例えば、この3名の方が土地を売買しても、法的には保障され継承されるとのことでしょうか。

委員 おそらくこの図を見ると、奥の申請者にとってここしか出入口がないのですよね。

三重県 そうです。

委員 おそらく、法律的なことになると、出口が空地を通り道路に出るしかない状況だと思います。そうすると、民法上の当事者の同意ではなく、民法上の囲繞地通行権である、出口がない人のために通路を通らしてあげる権利、法律上そのような権利が発生することになっています。つまり、法律で決まっている権利ですので、例えば他の所有者の方が通るなど言ったとしても、理屈がないと認められません。ですので、5年後10年後に通るなど言ったとしても、認められないとの整理になると思います。

委員 今まで3人は無料でいいと言っていたとしても、次の所有者の方がお金を請求しようとしたらできるのですか。

委員 囲繞地通行権は必ずしも無料というわけではないですが、この承諾書があるのは、費用を請求しないとの意味合いも含んでいるのではと思います。権利が譲渡された場合は難しいのですが、基本的には囲繞地通行権は、買った物権的な効力があるとの言い方をします。売買されても、買い主に対して同じようなことが請求できる整理になっているので、買い主にとっても従前の所有者が承諾していることとおるのではと思います。

委員 ここに出てくる空地は個人の所有者が持っているのですか。

三重県 はい。

委員 共有名義ですか。

三重県 共有名義ではなく、個人がそれぞれ別の土地を所有しています。

委員 だから、権利が複雑になっているのですね。

委員 最初や2件目の事例であれば所有者が伊勢市やいなべ市ですが、3件目は市町村ではないことが決定的に違うところですね。そのため要件の②が追加されていますね。

三重県 このような形で3名の方が土地を所有しています。

委員 たとえば道路側の土地はどちらかの家に住んでみえる方が所有しているということですか。

三重県 はい。  
共有で持っている事例が過去には多いですが、今回の事例はきれいに分かれています。ただ、さきほど説明しましたように、登記簿の中に、通行の権利が設定されていますので、例えば道路側の土地の所有者が通行を妨害しようとしても、基本的にはできません。

委員 この写真を見ると、けっこう新しい家ですね。このような形で、造成か何かをして、分譲になったのでしょうか。

三重県 まず、この空地は昭和49年に公衆用道路に地目変更されております。建物の建築年ですが、写真左側の家が平成8年、右の家が昭和51年、次の写真の右手前の家が平成24年、反対側の家が平成2年、右奥の家が昭和49年です。  
今回はこのような空地でして、ここは実は繋がってしまっていて、こちらも後の許可要件にはなりますが、今回はこのように曲げて示しております。

委員 本当は市に帰属することがいいですよ。

三重県 そうです。市に帰属するのも、建設事務所の方から市に対して話しているところですが、市が受け入れる話にはなっておりません。

会長 市の方が受け入れる話になっていないとのことですか。

三重県 はい。そうです。  
担保性との意味でも市に取って欲しいと県としても伝えていますが、市も管理費等があり、なかなか要件に合わないのを受けていただけません。  
このような道については、基本的には市道にならないのか、との話から始まります。私道は安定性が良くありません。許可する側としても良い状態とは思っていないので、指導もしながらも、このような許可をしていくこともあります。

会長 税金はどうなっていますか。

三重県 分筆されて公衆用道路になっていますので、税金はかかりません。  
ここは住民さんが、皆さんで、入り口の部分の通行権は皆さんが持っておりますので、そのような意味では、住民が皆さんで通行することについて合意形成はなされていると考えます。

- 会長 例えば、市のほうに譲りたいと思うような流れはありますか。
- 委員 3名の空地で最初の空地は片方にだけ側溝があると思いますが、2件目と3件目は何もなく、舗装されているだけです。このような場所には大雨、大雪が降った場合などは、降ったり、一気に解けたりした場合に住んでいる人が水関係のところでは嫌な思いをすることがあると思います。  
本当はちゃんと市で管理して側溝を付けるなどして水捌けが良くなるようにするのが本当はいいのかなと思います。  
個人で側溝を入れることは難しいですよ。全てを側溝にしないと意味が無いですよ。
- 会長 市側としては、余裕がないと言っているわけですよ。
- 委員 経験で言いますと、このようなケースはけっこうありまして、市で帰属を受けて欲しいと伝えても、市側でそれを受けてしまうと、みんな作ったのを、市が全部受けて排水から何から何まで管理をしなければなりません。従来市に帰属する場合は、市の構造基準に合ったものに対して受けますが、今からそれを全部直さなくてはなりません。今回の事例ですと排水溝等も全部しなくてはならないし、例えば下水があると全部そこへ持っていかなくてはならない、そのような事が出てきますので、一概に受けれる状況でない場合というのもあって、そこでトラブルになるケースもあつたりもします。確かに仰られるように、水の問題で水が逆勾配になり一箇所に溜まるというのも現状としてあるのはありえますね。本来であれば、開発でしっかりした道を作って家を建てていくのが、一番いいと思いますが、けっこう一つ一つをそれぞれで建てていくと、このようなケースになることはありますね。
- 会長 県として認めるわけですよ。その責任を回避するための、流れはないのかなと。望ましい形になっていくような、その都度の判断ではなくするように、なんとかならないかなと。
- 委員 確かにそれはありますね。これが法の縦割り部分になっていますよね。例えば建築確認制度も、民法とは別の制度ですよ。底地の権利はなくても確認そのものは下ります。若干そのような部分があるのは否めないですね。それが条件になれば、許可もしないという形でしていければいいのですが、それをするとなかなか前へ進めないという部分が現実としてはありますね。
- 委員 開発の許可のときに、例えばそのような条件をつけたりすることがありますよね。それはどうなっていたのでしょうかね。
- 三重県 開発であれば、委員がさきほど仰っていただいたように、側溝等の開発条件がありますので、これよりも良い状況ができるかと思われれます。
- 委員 申請敷地に近い空地の下部分で、正方形に近い形のものがありますよね。また、道路部分の真ん中のところにもあるように見えます。これは掘ってあるのでしょうか。掘ってあり柵のようなものがあるのでしょうか。

三重県	現地確認した職員がこの場にいませんので、柵状のものがあるようですが、柵がどのようなものかわからない部分があります。
委員	私の身近で4m未満の道路がありまして、やはり掘ってありまして、そこがどのような通路になっているのかわかりませんが、その上に大きな鉄板が置いてあります。車も通行でき通行人が落ちることもないのですが、そこは、雨水が流れていたものが溜まる場所を作っていたのかなど。よく側溝の曲がり角に深みがありますが、そのような意味合いのものかなど。
三重県	委員の仰る排水である等を許可要件にすると、かなり難しいかなと思います。例えば、しっかりと維持管理をすればした場合に、通路の舗装が剥がれると許可を取り消す等の事になることも考えられます。そのため現実的にはなかなか難しいと思います。 同じように市町道であっても、建築基準法的には建築は可能ではありますが、道路の維持管理については審査を行いません。そこまで立ち入って許可をすることは難しいと思います。 排水等はここの住民の方が自分たちのものということで自分たちでするしかないと思います。市町が取らない理由もそこにありまして、取った途端に側溝を付けてくださいとか、言われた時に巨大な費用がかかりますので、その管理責任を負いきれないところで、市内でここだけでしたらできるかも知れませんが、他にもあるので、手が回らないと言いますか、そのような事があるとは思いますが。
委員	市町は厳しいのでしょうか。
三重県	そうですね。 ですが、市町によってはすぐに受け入れるとする市町もあります。そこは財政的に豊かな市町であるように思われます。市町さんそれぞれで状況は違います。
委員	資料1の2ページ目の16番はどのような案件になりますか。屋外観覧場と記載がありますが、これはどのようなものが観覧場としてあるのでしょうか。 大きなものになると特殊建築物要件により避難の関係等で空地はどのようなものになっているのでしょうか。
三重県	名張市内に建設する陸上競技場になります。 空地としては、幅員10m以上を確保しております。
委員	2件目の事例で、もともと立ち並びはないとのことですが、大安町そのものは、基準時より都市計画区域内であったのか、昭和25年以降に都市計画区域に編入されたのかどちらでしょうか。
三重県	資料がないので正確なことは言えませんが、大安町は昭和25年からではなかったと思います。 ここは、都市計画区域の白地地域です。
委員	昭和40年頃に都市計画区域に編入されると、その時点が基準時になり

ますよね。

三重県 はい。  
その頃が基準時になりまして、その時点での立ち並びにて判断しています。今回はなしとしています。立ち並びがあれば法第42条第2項道路として判断します。

委員 都市計画区域への編入か、建築基準法の昭和25年かを見たうえでチェックして立ち並びがなかったとのことですね。

三重県 はい。2件の立ち並びの時期については、建築確認を取って建てていますので建築年を確認して、基準時の立ち並びがなかったと判断しています。

委員 この辺り一帯は、市街化調整区域ですかそれとも市街化区域ですか。

三重県 大安町は白地地域でして、どちらでもありません。

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2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。