

京 都 市 建 築 審 査 会

平 成 3 0 年 度 第 6 回 会 議 議 事 録

1 開催日時

平成30年10月12日（金曜日） 午後1時30分から午後3時20分まで

2 場 所

ひと・まち交流館 京都 地下1階 景観・まちづくりセンター ワークショップルーム1

3 出席者

【建築審査会委員】

高田会長，南部会長代理，西嶋委員，板谷委員，奥委員，伊藤委員，星野委員

【建築審査会事務局】

中山建築指導部長，高木建築指導課長，宮川道路担当課長，岡田建築審査課長，川口建築安全推進課長，立石建築相談第二係長，岡田企画基準係長，西川道路第一係長，川村道路第二係長，林係員，成瀬係員，中村係員

【参考人】

菊池係員（消防局予防部）

【傍聴者】

0名

4 議事概要

(1) 議事録の承認等について

ア 平成30年度第5回会議の議事録の承認

イ 同意案件に関する報告

ウ 次回会議日程について

(2) 包括同意案件に関する報告

山科料金所増築計画に係る道路内建築物許可

(3) 同意案件に関する審議

建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：山科区1件）

(4) 包括同意案件に関する報告

建築基準法第43条第1項ただし書許可

(専用住宅：山科区1件，右京区1件，共同住宅：右京区1件)

(5) 包括同意基準の改正に関する審議

「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係る包括同意基準」
及び「建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」
の改正について

5 公開・非公開の別

一部公開（公開・非公開の別は次のとおり）

- ・公開：上記の議題（1）から（3）まで
- ・非公開：上記の議題（4）及び（5）

6 審議内容

(1) 議事録の承認等について

[ア 平成30年度第5回会議の議事録の承認]

結果：承認

[イ 同意案件に関する報告]

ア 報告の概要

これまでの審査会で同意した，用途許可1件（議案番号5）及び接道許可1件（議案番号9007）について，処分庁から許可した旨の報告を受けた。

イ 報告の結果：了承

[ウ 次回会議日程について]

次回の建築審査会会議を平成30年11月9日（金）の午後1時30分からひと・まち交流館京都で開催することとした。

(2) 包括同意案件に関する報告

[山科料金所増築計画に係る道路内建築物許可]

ア 報告の概要

山科料金所増築計画に係る建築基準法第44条第1項第2号に基づく道路内建築物許可について、建築審査会の包括同意の基準に適合していたため、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

イ 報告の結果：了承

ウ 質疑等

委員：收受ブースというのは、人が常駐しており、行き先だけを確認するというものなのか。

処分庁：まずは行き先を確認し、1号線のみを通過される方からは料金を徴収せず、2号線も通過される方からは2号線の料金を徴収すると聞いている。

委員：虚偽の申請をされた場合はどうなるのか。監視カメラは設置される予定なのか。

処分庁：カメラは設置されているので不正通行を把握することができる。また、1号線と2号線の境目に、平成33年に完成予定の料金徴収施設が完成すれば当該料金徴収施設は撤去し、廃止する予定である。約2年間の暫定的な措置と聞いている。

委員：2号線を通過する車両は、当該地で料金を徴収すれば、それ以降は別の有料区間には連続して繋がっていないということか。

処分庁：巨椋池より南側は第二京阪高速道路になるのでまた別の料金徴収施設があるが、2号線の間は全て均一料金となるため入口に料金徴収施設があつて、出口には料金徴収施設がない。

会長：ほかに御意見がないようなので、了承とさせていただきます。

(3) 同意案件に関する審議

[建築基準法第43条第2項第2号許可（専用住宅：山科区1件）]

ア 議案の概要

建築基準法第43条第2項第2号許可について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

イ 審議の結果：同意

ウ 質疑等

委員：同意が得られなかった土地について、申請者からの説明が記載された部分を確認したい。同意が得られなかった2筆の土地及び建物の登記ではどちらも同じ方2名の共有持分であったということなのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：現在、この2筆は更地ということだが、建物登記が残っているということなのか。

処分庁：当該2筆を底地とする建物の閉鎖謄本を確認したのだと思われる。

委員：閉鎖謄本とは、コンピュータ化によるものなのか。建物と土地の登記で所有者の記載住所が異なるという点について、登記官の転記ミスがあったと推測されるが、手書時代には起こり得ることと思われる。（記載住所の地番のみ異なる。）結果的に記載住所に所有者がお住まいだった経緯はないということなので、閉鎖謄本というのは解体されたことによるものなのか、コンピュータ化によるものなのか、どちらなのか教えてもらいたい。

処分庁：申請者が取得した謄本自体を確認していないため、詳細な内容までは不明である。

委員：どちらの理由によるのかは不明であり、いつ更地になったのかは確認できないが、登記では、土地と建物の所有者の住所地の記載が違っていたということが説明されているという理解でよかったのか。

処分庁：そのとおりである。

委員：北西の始端部分で同意が得られなかったため、行き止まりという扱いをするということとは理解した。南側にも分筆されていない底地で、私道と思われる部分が確認できる。当該地周辺は何街区かで開発されているように推測されるが、南側の部分を経由して行き止まりではないという判断ができる状況にないということなのか。

処分庁：当初、最短のルートということで北西側を経由するルートを検討されていた。同意を得ていかれる中で、始端部の同意が得られなかったという経緯がある。別のルートで同意を取り直されるという方法も考えられたが、行き止まりと考えて準耐火建築物の仕様で建てられるという方法も可能であった。最終的に申請者側で行き止まりの道として許可を得られないかということで進めてきた経緯がある。

委員：南側のルートについて、建築基準法第43条1項ただし書時代に適用申請が出されたことはなかったのか。

処分庁：許可に関しては、時期までは未確認だが新基準以降、当該道沿いで一度同意を得たものについては同意を不要とした許可はない。（次頁へ）

委員：山科区にはこういう経路が多く、一度は道路位置指定の申請をされたが部分的に隅切の確保ができず、位置指定をせずに建築されたものがそのままの状態で見捨てられているように思う。そういったものを建築基準法の適用を受けられるように整理していこうという流れがある中で、今回は一者の努力ではこれ以上手続に時間をかけることは避けたいということもあって、今回の手法を取られたのだと思う。後々に繋がる話として南側の街区でどのような手法があるのかということがあったので念のためお聞きしたものである。

委員：閉鎖謄本について、滅失登記をされているということなのか。

処分庁：代理人から報告を受けた際に、建物がなくなっているという状況から閉鎖謄本だと認識していたが、登記を直接確認していないため詳細は不明である。

委員：建物登記から確認された内容について教えていただきたい。

処分庁：建物登記から所有者の所在地を確認したと聞いている。

委員：2筆の土地の上に建物が2軒存在したということなのか。

処分庁：2筆の土地の上に1つの建物が存在しており、建物は共有持分だったと聞いている。

委員：所有者の所在地について、それぞれどこに存在する土地なのか。

処分庁：1つ目の所在地（以下「所在地A」という。）については、法務局で確認したところ該当する土地はないと返答を受け、別の所在地（以下「所在地B」という。）については、所在地が存在したため所在地Bに現在、お住まいの方に聞き取りを行ったが所有者に関する情報は得られなかったと申請者から聞いている。

委員：所在地Aについて、ほかの類似した地番は存在したのか。

処分庁：その点については未確認である。

委員：滅失登記をされていれば、申請書に住所を記載されることはないのだろうか。

委員：調査を進めていけば、乙区欄に住所が記載されていた可能性はあるが、現時点で連絡がつかないということだと思う。

処分庁：平成11年時点の航空写真で更地になっており、20年近く経過した中で周辺住民に聞き取りをしても所有者に関する情報は得られなかったという経緯がある。

委員：更地だから所有者が分からないということではないということか。

処分庁：住まわれなくなってから相当の期間が経過しているということである。

委員：一定の規模を有する土地の所有者の所在が確認できないという点に違和感を覚えるが、現実にはそういったことが起こっている。こういった事案について、全て同意していった場合、関係権利者の同意の部分が若干空洞化するのではないかと心配している。

会長：関係権利者の同意については、相手方が特定できない場合の取扱い以上に、相手方から同意を得られない場合の取扱いの方が懸念すべき事項があると考えている。相手方が特定されており、同意を得ていく中で金銭の要求を受ける事例が少なくないと聞いたことがある。（次頁へ）

同意を得る必要があるというルールがあるために、お金を支払うことで同意を得られるということが行われ、そういったことが繰り返されているのではないかと考えている。建築基準法の本来の住環境を守るルールが特定の人を経済的な利益を生んでいる可能性があるという点に疑問を感じている。例えば、車両が多数通行するために住環境上の負荷や不利益が出てくるということから反対される場合は正当な理由だと思う。しかし、今まで建っていたところに家が建て替わるという場合は負荷がかかるということは考えにくいのではないだろうか。

委員：お金を支払うことで防災上の問題をクリアできるのかということか。

会長：金銭の要求をすること自体に正当な理由はないと思っている。建築基準法があることで金銭の要求が起こることが社会の仕組みとして良いことではないと考えている。

委員：理由なく要件を緩和するという場合は疑問を感じる。今回に関しては、仮に同意を得られなかった2筆に関して後々申立てを受けたとしても、その2筆の土地の向かい側に当たる2メートル弱の部分に関しては同意を得られていると思う。未同意の2筆に関して、新たに建築確認を申請された際に後退の取扱いに関して申立てを受ける可能性はあるが、現状として約1.95メートルの幅員はあるため1.8メートルの要件を満たすと考えられる。最悪の状況を想定しても要件は満たすため、今回については問題ないと思われる。

今回の取扱いについては、金銭的解決に安易に結び付く先例を取らないためにも、一方で対抗手段のように要件を根拠なく緩和していると言われまいようにきちんと理屈を固めておいて、建築基準法第43条第2項第2号許可の規定により認められるようにすべきだと考えている。通行権やその他のことについては、過去から相当部分通り抜け等されているところだと思うので、そちらの方の問題も含めて今回の決定そのものが悪影響を近隣に及ぼすことがないと思う。

委員：交通上、安全上、防火上、衛生上支障なしということであれば同意して問題と思う。

委員：建築基準法第43条第2項第2号許可の場所としては問題ないと思う。当該地は位置指定にしようとして止まってしまったのではないかなと思う。現状として通り抜けができて、側溝もあるにもかかわらず、毎回手続が必要であるという点については違和感を覚えた。

処分庁：当該地は昭和36年に分筆され、その頃に道が造られたと思われる。昭和46年時点では既に立ち並んでいる。山科等の周辺部には位置指定崩れと呼ばれる非道路が多く存在している。しかし、当該道は幅員4メートル以上を有する部分がほとんどである。本件は、接道許可を受けるものとして手続を進めてきたものであるが、もう少し南側で当該道に接する敷地で相談を受けている案件については、道路位置指定ができないのか検討してもらっている。本市としては、道路化していただけるように可能な限り助言等を行っていきたい。

委員：一般的には道路部分については、非課税なのか。宅地と同じように固定資産税を支払っておられるとすれば、その点が金銭的要求に繋がってくる要因になっているのではないだろうか。(次頁へ)

処分庁：課税状況については確認できない。

委員：道路として認識されているが、私有地となっており、それぞれ道路負担をされている道が存在する。一般的に道路非課税の適用を受けようとする、その部分を特定する必要がある、結果的に分筆されている状況でないと非課税申請ができていないはずである。実際に課税されているかは分からないが、類推としてそのような説が成り立つので、そのような地域では会長が示唆されたように、それぞれの思惑が交差して、色々なところにハレーションを起こしている。こう言ったものができるだけ公の判断として解決に導いていくように先例を積み上げていくべきだと考える。その点に資するような形でここでの判断を残しておく方が好ましいと思う。

会長：いずれにしても道路の問題は日本の極めて特殊な事由だと思う。道路のシステムの再編が必要であると考えている。こういった問題が根本にあり、問題をきちんと整理して積み上げていく、少なくともそういった問題提起をどこかでしていかなければいけないと考えている。

当該案件に関しては問題がないと判断し、同意としたい。

(4) 包括同意案件に関する報告

[建築基準法第43条第1項ただし書許可

(専用住宅：山科区1件、右京区1件、共同住宅：右京区1件)]

ア 報告の概要

建築基準法第43条第1項ただし書許可について、建築審査会の包括同意基準に適合していたため、処分庁が許可した旨の報告を受けた。

イ 報告の結果：了承

(5) 包括同意基準の改正に関する審議

[「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係る包括同意基準」及び

「建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」の改正について]

ア 議案の概要

「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係る包括同意基準」及び「建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく指定に係る包括同意基準」の改正について、処分庁から資料の提示及び説明を受け、質疑を行った。

イ 審議の結果：同意

7 閉会

京都市建築審査会
会長 高田 光雄