

会 議 録

(/)

会議の名称	令和5年度第3回川越市建築審査会
開催日時	令和6年2月14日(水) 午前10時00分 開会 ・ 午前11時40分 閉会
開催場所	福田ビル2階 会議室
議長(委員長・会長)氏名	川越市建築審査会長 松本 弥生
出席者(委員)氏名(人数)	【委員】 山元 勇気、浦江 真人、高岩 裕也、両岡 哲也(4名)
欠席者(委員)氏名(人数)	なし
事務局職員職氏名	【川越市都市計画部建築指導課】 課長 戸館 貴之、副課長 吉田 嘉代、主幹 織田 健次郎、 副主幹 久保田 佳和、副主幹 入曾 卓也、主査 金子 忠幸
諮問等担当職員職氏名	なし
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 あいさつ</p> <p>3 令和5年度第3回川越市建築審査会 議題</p> <p>①建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく許可の同意について(報告)</p> <p>②その他</p> <p>(1) 協定計画について</p> <p>(2) 建築基準法第43条第2項第2号許可合意不成立の場合の 建築審査会への諮問フローについて</p> <p>(3) その他</p> <p>4 閉会</p>
配布資料	<p>会議次第</p> <p>川越市建築審査会委員名簿</p> <p>建築基準法第43条第2項第二号許可(報告資料)</p> <p>協定計画についての資料一式</p> <p>諮問フロー関係の資料(A4_3枚)</p> <p>令和6年度川越市建築審査会年間活動予定表(案)</p> <p>建築審査会関係法令資料</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議題・発言内容・決定事項
事務局	1 開会
事務局	2 あいさつ (建築指導課長)
事務局	3 令和5年度第3回川越市建築審査会 (会議の成立報告) 川越市建築審査会条例第5条第2項の規定により、会議が成立していることを報告。 (資料確認) (議事進行引継) 川越市建築審査会条例第5条第1項の規定により、議事進行を会長へ引き継ぐ。 (傍聴希望者の確認) 傍聴希望者はなしであることを報告。
事務局	【議題① 建築基準法第43条第2項第二号の規定に基づく許可の同意について (報告)】 (許可報告) 報告資料に基づき、15件の報告を行う。
議長	質問等ございますか。
委員	ここ数年、コロナの影響で報告件数が少なくなっていると思うのですが、川越市の住宅着工数は、どのような状況ですか。
事務局	細かい数字は手元にはございませんが、コロナ禍におきまして、建築確認件数は一旦落ち込みましたが、現在は、概ねコロナ禍前に戻りつつあります。
委員	それはコロナ禍で、一度落込んだのですね。

事務局	<p>はい。</p> <p>コロナの時期におきまして、建築確認件数は、一度減少しましたが、現在は、コロナ禍前の状態まで戻りつつあります。</p>
委員	<p>承知しました。</p>
委員	<p>23番について、 角地がありますが、今回の申請で、7-17と8-5地番の角地所有者から、承諾はいただいているのでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。</p> <p>承諾をいただいております。</p> <p>協定計画を作成していただいております、角地の方々にも、再建築の際には、突出した部分を下がっていただく事で承諾をいただいております。</p>
委員	<p>わかりました。</p>
委員	<p>24番について、 空地に接している法第42条2項道路は、行き止まりなのですか。</p>
事務局	<p>ご指摘のとおり、行き止まりとなっております。</p> <p>案内図にお示ししておりますとおり、空地に接している道路につきましては、今回対象の空地部分手前で西の方向へと曲がっておりますが、曲がった部分の幅は1m程度しかない状況となっております。</p> <p>従いまして、この曲がった部分は、法第42条2項道路の道路判断基準である1.8m以上の幅員を満たさないことから、法第42条2項道路ではありませんので、今回の空地手前までが法第42条2項道路で、その先に空地となっております。</p>
委員	<p>そうすると、その1m程度しかない細い部分に接している20-22や20-23の家屋の接道は問題ないのですか。</p>
事務局	<p>そちらの家屋等におきましては、南側に法第42条1項5号道路がありますので、そちらから接道している状況です。</p>

委員	承知しました。
議長	その他ご質問等がありますか。
各委員	特になし。
議長	質問も出尽くしたようですので、今回の18件につきましては了承といたします。
	【議題②その他（1）協定計画について】
事務局	（その他） 資料に基づき、「（1）協定計画について」を説明
議長	所有者不明土地法において、「所有者不明土地」と定義された場合、どのような効果等が定められているのですか。
事務局	所有者不明土地法において所有者不明土地として定義された場合、「都道府県知事の許可」により、国や地方自治体、もしくは地域住民が、その所有者不明土地を使って、同法に規定される「地域福利増進事業」を行うことができるようになります。
議長	そうしますと、この資料の「5まとめ」に、「本案件についてはその部分の合意を不要とする」とありますが、合意に代わるものとして、その「都道府県知事の許可」が必要となるという事ですか。
事務局	所有者不明土地法を適用して「地域福利増進事業」を行う場合には「都道府県知事の許可」が必要ですが、今回提示させていただきました案件におきましては、「所有者不明土地法の考え方」のみを引用させていただこうと考えており、法第43条許可につきましては、「都道府県知事の許可」ではなく、全員合意が基本となります。 なお、今後、この様な所有者不明土地が含まれた案件が出てきた場合、事務局としては「所有者不明な土地等」の扱いについて、所有者不明土地法の考え方を使うことを検討しております。 これは、法第43条許可におきまして、所有者不明の土地が出た場合、所有者不明土地法の探索方法を準用して、申請

事務局	<p>者に所有者不明土地法に基づく探索をしていただき、所有者不明であった場合には、合意を不要にしようという考えです。</p> <p>配布いたしました資料の裏面をご覧ください。</p> <p>所有者不明土地法では、所有者不明の探索方法を政令で規定しております。</p> <p>この政令の中に、「相当な努力が払われた」と認められる所有者不明の探索方法を、「土地所有者の探索フロー」で示し、このフローを運用して「所有者不明土地」を定義しています。</p>
委員	<p>つまり、「全員合意をある程度頑張ったけど、どう調べても所有者が不明な土地です。」となった場合に、「ある程度頑張った」基準について、所有者不明土地法の考えを準用させてもらうということですね。</p>
事務局	<p>その通りです。</p>
事務局	<p>これまで、所有者が不明のため全員合意が得られず、包括同意基準に満たないことから、個別に諮問をさせていただいた案件がございます。</p> <p>その案件では、「登録された所在地」や「登記簿等の所有者の所在地」に郵送したが、返送や宛所なし等で所有者が見つからない場合、その所有者の合意は求めず、諮問をさせていただいておりました。</p> <p>しかしながら、どこまで調査等を行えば、全員合意の分母から外せるのかという基準がありませんでしたので、事務局としましては、一つの考えとして、この所有者不明土地法を準用して、所有者不明土地法の方法で調査しても見つからなかったものに関しては、全員合意の中から外させる方向に進めさせていただきたいという趣旨です。</p>
委員	<p>図で示してある空地①、空地②については、その基準で探索をしていただき、それでも見つからない場合には、所有者不明土地ということになるかと思うのですが、空地③については、「羽子板状空地」として取り扱うことができるので、「探索が絶対に必要ということではない。」という理解で宜しいですか。</p>

事務局	<p>はい、その通りです。</p> <p>空地③につきましては、「羽子板状空地」のルールが適用できます。</p> <p>できれば合意を頂きたいのですが、「羽子板状空地」のルール適用もやむを得ないと考えております。</p> <p>但し、「空地①と空地②」につきましては、単独所有者であり空地の中心部でもありますので、合意のために土地の所有者を見つけていただかなければなりません。</p> <p>しかしながら、探す方からは、「どこまで探せば良いのか。」という問い合わせがございます。</p> <p>事務局側としては、着地点が見えない状況となっております。</p>
事務局	<p>また、空地③の登記簿では、土地所有者の所在地が上野恩賜公園となっておりますが、上野恩賜公園に住んでいる人がいる筈はないので、ここは所有者不明土地に該当するのではないかと考えております。</p> <p>空地③に比べれば、「空地①と空地②」のところの方がまだ見つけられる可能性があるように思われます。</p>
議長	<p>この空地③は、ここの家屋の方が占有しているのではないのですか。</p>
事務局	<p>空地③は、「846-44の一部」です。</p> <p>但し、「846-44」と「846-43」の所有者は異なります。</p> <p>しかし、「846-44」と「846-43」の敷地は、一体となって、現在、一戸建ての住宅が建っております。</p>
議長	<p>そうであれば、現在、「846-44」は、一戸建ての人が使っているのです、時効取得にならないのですか。</p>
事務局	<p>時効取得については把握しておりません。</p>
議長	<p>多分、10年や20年は占有しているような気がしますね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
議長	<p>それからもう一つ、弁護士としての感覚ですが、この様に</p>

事務局	<p>一生懸命調査した後の方が、もっと大変になってくると思います。</p> <p>調査した結果、土地所有者が複数人いた場合、大抵1人か2人判子押さない人が出てくるケースが多いので、そこが少し心配ですね。</p> <p>見つけたら、きちんと説明や手続きを行わなくてはならないけど、「判子を押したがない人」がいる。</p> <p>今までも、何とかを理由をつけながら「判子押さない人」が結構あったと思うのですが、逆に努力をして調査した結果、判子をもらわなければならない人が増えて、「判子を押したがない人」の問題が多くなってしまっているのではないかと、いう事が心配です。</p> <p>空地③につきましては、「空地①・空地②」とは分けて考えております。</p> <p>これは、理由は二つございます。</p> <p>一つは、空地③の筆が、建物の敷地の中であるため、「空地①・空地②」とは違い、現在「通行の用に供していない」という理由です。</p> <p>もう一つとして、空地③は角地なので、所有者が不明でも、「羽子板状空地」のルールを適用して許可ができる、という理由です。</p> <p>従いまして、今回に限っては、「空地①と空地②」をターゲットに所有者を探索する方向で話を進めているところでございます。</p>
事務局	<p>なお、この次の議題で、所有者が複数人いる土地における合意不成立の場合の建築審査会への諮問フローについて、事務局の考え方をご相談する予定ですが、この考え方の中で、空地が「通行の用に供している場合」と「通行の用に供していない場合」とで、考え方を分ける案をお示しする予定です。</p> <p>本件に関連する議題となりますので、この後、「②その他(2)」の議題を一緒に進めさせていただいてよろしいでしょうか。</p>
議長	<p>それでは、一緒に進めましょう。</p> <p>【議題②その他(2) 建築基準法第43条第2項第2号許可合意不成立の場合の建築審査会への諮問フローについて】</p>

事務局	<p>(その他)</p> <p>資料に基づき、「(2) 建築基準法第43条第2項第2号許可合意不成立の場合の建築審査会への諮問フローについて」を説明</p>
議長	<p>何かご質問はございますか。</p>
各委員	<p>特になし。</p>
議長	<p>特にないようなので、(2) 審査会への諮問フローについては、この方向で行っていくことでよろしいですか。</p>
各委員	<p>よろしいです。</p>
議長	<p>それでは、戻りまして、先程の「②その他(1) 協定計画について」ですけれども、こちらに関しても、この方向で進めるということによろしいですか。</p>
委員	<p>二点質問してよろしいですか。</p> <p>一点目、所有者不明とする場合、どの様な書類を提出してもらうのですか。</p> <p>二点目、この案件では、「空地が分筆されてお互いに持ち合っている」という事ですが、「空地が分筆されてお互いに持ち合っている」から「所有者不明土地法の考え方を引用する」のですか。</p>
事務局	<p>まず一点目、書類につきましては、所有者不明土地法の手順に準じているかどうか確認させていただきたいので、登記から始まりまして、必要に応じて住民票なり住民基本台帳であるとか、戸籍等を集めた資料をご提示いただくということを考えております。</p>
議長	<p>そうすると、郵便で送ったけど、宛所なしで帰ってきた場合等は、どうするのですか。</p>
事務局	<p>郵便を送ったけど、宛所なく帰ってきましたということであれば、帰って来た郵便物に日付やその旨がスタンプされてありますので、それをご提示いただくということを考えております。</p>

委員	わかりました。
事務局	<p>続きまして二点目ですが、</p> <p>この案件では、空地が分筆されてお互いに持ち合っていますが、この事で「所有者不明土地法の考え方を引用する」、「所有者不明土地法の考え方を引用しない」の判断はしないつもりです。</p> <p>様々なパターンがあると思いますので、条件を固定せず、状況に応じてその都度相談させていただければとは思っております。</p>
議長	<p>例えば、会社が存在しなくなったケースの場合では、「共有している土地の所有者である場合」と「共有している土地の所有者でない場合」では、法的な効果が変わってくると思うので、建築審査会の方に相談しながらやっていただければと思います。</p>
議長	他に何かございますか。
各委員	特になし。
議長	では、「②その他（１）協定計画について」この方向で進めるということで、よろしいですか。
各委員	全員合意。
議長	再確認になりますが、「（２）審査会への諮問フローについて」も同様にこの方向で行っていくということでよろしいですか。
各委員	全員合意。
事務局	<p>【議題②その他（３）その他】</p> <p>（その他）</p> <p>事務局より３点の報告を行う。</p> <p>報告事項１点目</p> <p>現建築審査会の委員の任期については、任期満了日が３月３１日になっているが、その期間中に審査請求等の不測の事</p>

態が起こった場合には、再度招集をさせていただく旨を報告。

報告事項 2 点目

建築審査会員の再任と退会について報告。

報告事項 3 点目

令和 6 年度の建築審査会の開催日程の確認

第 1 回開催日は、4 月 9 日（火）で調整を進める。

8 月までの開催日は火曜日、10 月以降は水曜日とする事で合意。

4 閉会

（議事録署名委員）

本日の議事録署名について、松本会長の他、高岩委員に決定。

（次回開催予定）

なお、令和 6 年度第 1 回川越市建築審査会の開催日程については、4 月 9 日（火）を軸に、今後調整を図ることとなった。

（以上）