

平成21年度第4回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	平成21年9月29日(火) 午後2時00分から午後4時20分まで			
開催場所	平塚市教育会館 2階 小会議室			
出席者	委員	三澤委員、赤塚委員、三浦委員、杉本委員、大山委員		
	特定行政庁	久永まちづくり政策部長、吉野建築指導課長、井上課長代理、金子主査(議案1)		
	事務局他	武井課長代理、寺島主任、荒川課長代理(開発指導課)、山本課長代理(同)(議案1) 久永まちづくり政策部長、吉野建築指導課長、井上課長代理、武井課長代理、金子主査、寺島主任(議案2)		
欠席	なし			
開催形態	<input type="checkbox"/> 公開	<input checked="" type="checkbox"/> 一部公開	<input type="checkbox"/> 非公開	傍聴者 なし
会議録署名委員	三澤委員(会長)、大山委員			
会議内容	<p>1 開会 会議録署名委員は、大山委員とすることです承された。</p> <p>「議案2 審査請求について」は、会議の公開に関する指針の規定に基づき、非公開とすることが確認された。</p> <p>2 議事 (1) 議案1 建築基準法第43条第1項ただし書許可の同意について(2件)</p> <p>資料に基づき、特定行政庁から当該案件の概要説明があった。</p>			

提案案件1-①について

当該案件に係る法第43条第1項ただし書空地（以下「ただし書空地」という。）である協定通路の土地の一部は、ある法人が所有権を有しているものの、当該法人は倒産し解散登記された状況にある。

この状況に関し、当該地に係る権利関係が不安定であり、将来にわたって当該通路を使用することの担保性に疑義がある旨の質疑があった。

これに対し、当該法人から所有権を移転する法的手法として、当該法人を再興し、株主総会を招集して新たに代表者を任命し、その者と土地売買契約を締結して所有権を取得する方法があるが、当時の役員の所在は不明であり、事実上この手続きによる所有権移転の可能性はないものと判断し、本件を提案した旨の回答があった。また、当該地は現に占有状態になく、民法の規定による時効取得は適用されないとの補足説明があった。

本件は住宅の新築（建替え）にあたっての提案であり、当該通路を通行目的のみならず建設目的としても使用することを前提としているものであるが、当該通路の所有者全員の維持管理等に係る同意が得られていない状況において、その土地の資産価値に変動をきたすことにつながる同意を与えてよいものかとの意見があった。

これに対し、当該通路については、当該法人を除く関係権利者により維持管理等に関する協定が締結されているとの説明があった。

これに対し、当該通路の土地所有者の一部が協定に加わっていない状況では、将来新たに当該地の所有権を主張する者が現れたとき、何ら通行等は保障されない旨の意見があった。

本件協定通路の通行等に担保性を持たせる法的手法として、当該通路を使用する者全員により当該通路の関係権利者として特別代理人の選任を裁判所に申し立て、選任された特別代理人を加えた協定を新たに締結する手法があり、こうした手法による協定締結を申請者に指導したとの説明があった。また、当該通路にのみに接している住宅に係る過去の処分経緯に関し、法第43条第1項ただし書許可制度の創設以前にただし書空地として確認処分を受けたもの以外にも、同許可制度後に許可を得て建築されたものがある旨の説明があった。

当該通路の法的安定性の担保のため、関係権利者による当該地の所有権取得が望ましく、また、現在締結されている協定には新たに当該地の所有権を主張する者が現れたときの対応について何ら定めがなく、当該協定は将来にわたる法的安定性の確保という点からすると十分ではない旨の意見があった。この

点に関し、当該地の所有権取得に関する法的手法の再調査、また、将来当該地の所有権に係る問題が発生したときの解決方法について検討を求めることとした。

以上の質疑をもって、本案件は「継続」とされた。

#### 提案案件 1－②について

本件は、申請地の前面道路の幅員を6メートル確保することによる法第43条第1項ただし書許可申請であることに関し、当該幅員を確保しなければならない根拠について質疑があった。

これに対し、前面道路の幅員の確保に関しては平塚市まちづくり条例第49条「公共施設及び公益施設の整備基準」の規定によるものであり、幅員6メートルに関しては同条例施行規則第45条によるものであるとの回答があった。

以上の質疑をもって、本案件は「同意」された。

#### (2) 議案 2 審査請求について

##### ア 平塚市黒部丘における確認処分の取り消しを求める審査請求

資料に基づき、事務局から、第3回平塚市建築審査会以降の経緯並びに審査請求人の主張及びこれに対する処分庁の弁明の詳細について説明があった。

請求理由「高さ制限違反のおそれ」及び「各種斜線制限違反のおそれ」に関し、本件処分における地盤面の設定、平均地盤面算定図の庇の扱い、同算定表における数値の記載、道路斜線制限に係る検討等における建築基準法令への違法性について審議した。

請求理由「一敷地一建築物違反」に関し、構造上、外観上及び機能上の観点から本件処分の違法性について審議した。また、社会通念に関する考え方について審議した。

請求理由「平塚市建築基準条例第26条第1項（共同住宅等の主要な出口）違反」に関し、同項の「主要な出口」及び敷地内通路の確保の規定について確認の上、本件処分の違法性について審議し、また、避難階における階段から屋外への出口に至る歩行距離に係る違法性について審議した。

請求理由「出入口のない駐車場は利用形態の欠陥」に関し、本件敷地内に計画された機械式駐車装置に関する規定を確認し、自動車駐車場が計画されているにも関わらず敷地内に出入口がない建築計画に対してなされた本件処分について、その違

法性を審議した。

イ 建築基準法第94条第3項に基づく「公開による口頭審査」  
の開催について

資料に基づき、事務局から、口頭審査の概要について説明が  
あった。

次回の建築審査会において、口頭審査を開催することに決定  
した。

3 その他

次回の開催日程は、10月23日に決定した。

4 閉会

上記会議の顛末について記載し、ここに署名押印する。

平塚市建築審査会会長

\_\_\_\_\_ 印

上記会議の顛末について相違ないことを証し、ここに署名押印する。

会議録署名委員

\_\_\_\_\_ 印