

建設環境常任委員会会議記録（概要）

平成29年3月10日（金）

開 会 （午前9時0分）

【議 事】

○議案第28号「所沢都市計画事業所沢駅西口土地区画整理事業施行に関する条例の一部を改正する条例制定について」

【補足説明】 なし

【質 疑】

浅野委員

所沢駅西口区画整理事務所に常駐する職員数は何人か。

工藤所沢駅西
口区画整理事
務所長

現在、職員は10名おります。平成29年度は人事異動の関係で職員数は決まっておりませんが、最低10名は事務所に配属されるものと考えております。

【質疑終結】

【意 見】 なし

【採 決】

議案第28号については、全会一致、原案のとおり可決すべきものと決する。

○議案第29号「所沢市建築・開発関係手数料条例の一部を改正する
条例制定について」

【補足説明】 な し

【質 疑】

城下委員

新旧対照表の48ページで、変わったものについて伺いたい。

森沢建築指導

議案第29号の別表第7の1項の(2)につきましては、都市の低炭

担当参事

素化の促進に関する法律に関する改正の手数料条例になります。大きく
変わった点は、1項オ欄を追加いたしました。内容につきましては、建
築物省エネ法の別表第9の関係でモデル建物法と言いまして、用途に応
じた標準的な建物を基準にして算定する方法があるのですが、それを低
炭素にも活用できるようになりましたので、オ欄を掲載いたしました。

次に、別表第9、1項につきましては新規の手数料になりますが、建
築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律で義務化物件が決まりま
した。これにつきましては建築確認における建築基準法の関係規定とみ
なされ適合しておりませんと建築確認が受けられないようになりました。
た。

1項につきましてはモデル建物法が(2)になります。(1)につ
きましては、標準入力法と言いまして部屋別に細かく数値を入れて算定す
る方法で、その2種類の方法による適合判定にかかる手数料を載せてお
ります。

次に、2項につきましては計画変更の場合の手数料を記載しております。

次に、3項につきましてはもともと1項だったものが3項に変わったものです。

次に、4項につきましてはもともと2項だったものが4項に変わったものです。

次に、5項につきましてはもともと3項だったものが5項に変わったものです。

次に、8項につきましては新規になりまして、先ほどの2項で計画変更と申し上げましたが、8項につきましては軽微な変更がある場合の手数料を掲載しております。

城下委員

51ページ1項で、新規追加で義務化物件が位置づけられていないと建築確認ができないと言っていたが、義務化物件とはどのような物件か。

森沢建築指導

義務化物件の建築物は、新築工事で例えますと延べ面積が2,000

担当参事

平米以上のものにつきましては、建築物省エネ法の適合判定を受け、確認申請に添付して初めて確認が受けられるようになりますが、あくまでも非住宅の建物が対象になります。

城下委員

64ページの8項でこちらも新規で計画内容の軽微な変更ということ

	だが、どのような変更になるのか。
森沢建築指導 担当参事	内容につきましては、例えば設計段階で求めた機器類が実際とは違うものが設置されたときに、設計時に計算で求めた機器類の性能が変わった場合には新たに計算をし直して証明するという内容でございます。
城下委員	新年度は今回の条例改正についてどのぐらいの件数を見込んでいるのか。
森沢建築指導 担当参事	件数につきましては、従前の省エネ法の届け出をさせていただいておりましたが実績は、2,000平米以上の非住宅建物で平成26年度に3件、平成27年度に5件ありました。今回、民間に登録省エネ判定機関が設置されましたので、民間にいく確率が高いと思われまますので、1件を見込んでおります。
浅野委員	受けたら、届け出どおりになっているのかを順番に調べたりするのか。
森沢建築指導 担当参事	内容的には建築確認が伴うものですので、完了検査が出された段階で現地確認を行い判断いたします。
浅野委員	この条例が可決されたら民間で建築確認を受ける方もこの条例に準じ

て動くのか。

森沢建築指導 特定行政庁と同じ内容ですので、民間は民間で適正に判定すること
担当参事 になります。

浅野委員 非住宅とはどういうものなのか。

森沢建築指導 2,000平米以上ですので、一般住宅はありませんが共同住宅以外
担当参事 のものになります。

浅野委員 例えばどのようなものか。

森沢建築指導 事務所、倉庫、学校、病院などがございます。
担当参事

赤川委員 議案資料ナンバー3の66ページ、67ページで、手数料条例の複雑
なところは、2つの法律に基づく手数料が入っている。1つは省エネ法
で、エコまち法である。それに基づく認定があってそれぞれの手数料が
あるので、一緒の手数料条例ではわかりにくいと思う。省エネ法に基づ
く判定と、エコまち法に基づく判定は何が違うのか伺いたい。

森沢建築指導 担当参事	<p>エコまち法につきましては、あくまでも認定で、従来の方法の他に、新たにモデル建物法による認定が追加されることになりました。</p> <p>建築物省エネ法は、義務化物件になりますので、適合していませんと確認申請の手続きが受けられないことになります。</p>
赤川委員	<p>67ページにケース1とケース2があって、それぞれ認定を取るときに省エネ法を使うのかエコまち法を使うのかということで、同じ平米数の建物でも手数料が違う。認定を受けるときの税制上のメリットはどのように違ってくるのか伺いたい。</p>
森沢建築指導 担当参事	<p>ケース1で申し上げますと、税制上のメリットはございません。</p> <p>あくまで、建築基準法の関係規定になりますので適合していませんと建物が建てられないということです。</p> <p>ケース2の場合は、低炭素建築物として認定がされれば税制上の優遇が受けられることになります。</p>
赤川委員	<p>具体的にどのような優遇があるのか。</p>
森沢建築指導 担当参事	<p>所得税の住宅ローン減税と登録免許税の優遇がございます。</p>

谷口委員 議案資料ナンバー3の67ページのケース1に登録建築物エネルギー消費性能基準の判定機関は都道府県に1つなのか。

森沢建築指導 登録判定機関は、建築物省エネ法の一部施行にあたり国に登録することにより、新しくできた機関でございます。今までの民間確認機関で新たに登録判定機関として、申請し、受理されたものが27社ございます。

谷口委員 27社は建築関係のメーカーがこういう機関を名乗るイメージでよいのか。

森沢建築指導 民間確認機関は、市と同じ確認申請業務を行っておりますが、これらの民間確認機関のうち申請したものが登録判定機関となります。

谷口委員 所沢市の近場に事務所があるのか。それともさいたま市などにしかないのか。

森沢建築指導 実際には埼玉県内にも多数ありまして、大きい会社であれば所沢にも支店がございますし、近くの市にも支店がございます。小さい会社ですと一カ所というところもあります。各会社によって違っております。

谷口委員

ケース1の市に提出した場合の手数料と、ケース2も似たような書き方をしているが、ケース1は非住宅2,000平米以上で5,000平米未満、ケース2は2,000平米以上5,000平米以内となっているが、ケース2の場合の5,000平米を超えると手数料の金額が上がるのか。また、違う仕組みの手続きがあるのか伺いたい。

森沢建築指導

ケース1は2,000平米以上5,000平米未満の場合ですので、

担当参事

5,000平米以上の場合は金額が変わってきます。ケース2の5,000平米以内ですのでそれを超えますと金額が変わってまいります。

杉田委員

ケース1は、やらなければいけないので建物を建てる場合は行うので、市に提出した場合の手数料は2,000平米以上5,000平米未満だと277,000円を支払わなければならない。

ケース2は、認定を取ったらメリットがあるということで取らなければ259,000円の手数料は発生しないのか。

ケース1は277,000円であるが、ケース2の認定を取れば259,000円に金額が下がるのか。

森沢建築指導

ケース1とケース2の大きな違いですが、ケース2は任意ですので取

担当参事

りたくない方には手数料は発生しません。ケース1につきましては、2,000平米以上については必ず取っていただく手数料になります。

杉田委員

ケース1とケース2の手数料は両方支払うということか。

森沢建築指導

ケース1とケース2は別物ですので、ケース1については必ず手数料

担当参事

が発生します。ケース2につきましては、低炭素建築物の認定を受けた
いという方が支払う手数料になります。

杉田委員

低炭素の認定を受けたい場合は、ケース2として手数料を支払うが、
税制上のメリットがあるので、結果的に支払う手数料より得をする考
え
でよいか。

森沢建築指導

ケース2の低炭素建築物につきましては、認定されればメリットはご

担当参事

ざいます。

【質疑終結】

【意見】 なし

【採決】

議案第29号については、全会一致、原案のとおり可決すべきものと
決する。

○議案第31号「市道路線の認定について」

【補足説明】 なし

【質 疑】

城下委員

議案第31号の案内図について、それぞれ戸数を伺いたい。

池田建設総務

案内図1につきましては11戸でございます。

課長

案内図2につきましては58戸でございます。

案内図3につきましては5戸でございます。

杉田委員

案内図1から3までは、それぞれ開発による道路認定だと思うが、各開発面積を伺いたい。

池田建設総務

案内図1につきましては2,318.79平米でございます。

課長

案内図2につきましては、1万1,124.3平米でございます。

案内図3につきましては、1,036.75平米でございます。

杉田委員

敷地内に道路をつくってもらうことに対して最低限、この広さだったら何パーセントの道路が必要とか、例えば案内図2で言えば、縦の1本がなくても市としては問題ないのか。それとも何か基準はあるのか。

池田建設総務

道路につきましては、開発業者が設計した区画割に応じてつくること

課長 になります。ただし道路の構造につきましては、道路構造令等、幅員等
につきましては、街づくり条例に規定されている条件に従っていただく
こととなります。

浅野委員 案内図1は畑で市街化区域か。

池田建設総務 そのとおりでございます。

課長

赤川委員 案内図2の道路認定の申請はいつ頃あったのか。

池田建設総務 完了検査を行ったのが、9月8日でございます。

課長

赤川委員 道路認定の申請はいつか。

池田建設総務 開発帰属が行われ、所有権が所沢市に移転されてから認定の手続きを
課長 行います。

赤川委員 帰属した時期はいつか。

池田建設総務
課長

平成28年9月17日でございます。

赤川委員

ここは分譲されていて、既に13軒入居されているとのことだ。ただし電灯がなく暗いとの話もある。なぜそのような状況になったのかという話と道路認定を受けていないから、道路照明灯が付けられないという話も聞いたが、その辺の関係を伺いたい。

池田建設総務
課長

一般的には市道認定の議決をいただきまして道路区域を決定し、供用を開始してから道路を使っていただくこととなりますが、今回は開発区域が広く、既に居住されている方がいらっしゃる関係がございまして、道路の利用をいただいております。それに伴いまして、当然、道路照明灯も早期に手続きをお願いしたところですが、開発業者の手続きの関係で少し遅れてしまっている状況でございます。

赤川委員

9月に帰属して認定開始になったのですから、12月定例会に、この辺の認定はかからなかったのか。

池田建設総務
課長

道路用地の所有権が市に移転されてから手続きを行いますので、所有権が移転されたのが、11月10日でございますことから、12月定例会には間に合いませんでした。

赤川委員	先ほど9月と言ったと思うが。帰属だと所有権移転の違いがあるのか。
池田建設総務課長	検査日後の完了公告の翌日が市に帰属となり、市が管理していかなければならないのですが、実際に市に所有権が移転されたのが、11月10日でございます。
赤川委員	道路認定が下りないとそこに設置されている電柱の街路灯は付けられないという認識でよろしいか。
池田建設総務課長	原則は供用開始前には点灯することになります。今回の場合は、手続きが遅れております。
赤川委員	手続きが遅れているのは、開発業者の問題なのか。 所有権移転が遅くなったのは、開発業者の責任で、それに伴って道路認定も遅れ、街路灯を付けるのも遅れたという解釈でよろしいか。
池田建設総務課長	そのとおりでございます。
城下委員	既に建物が建っていて人も住んでいるが、業者の申請の遅れによって、

安全確保の点からも大変になると思うが、開発業者に対する指導のよう
なものほどのようにしているのか。

池田建設総務 道路の帰属を受けた段階で、道路については問題ないと回答しており
課長 まして、道路付属物の照明灯につきましては早急に手続きを取るよう
との指導はしております。

城下委員 理想としては、入居する前に市に帰属して、所有権を移転し、認定す
る流れなのか。

池田建設総務 基本的には道路ができまして完了検査を行い、市に帰属されます。そ
課長 して所有権が移転されて市道の議決をいただきまして、区域決定して供
用開始になるわけですが、今回の場合は、開発エリアが大きく、第1区
画、第2区画のように区画を分けて販売しており、他の区画の工事完了
前に入居が始まり順番が逆になってしまっているため、このような状況
になっております。

赤川委員 今回の場合、電灯を付ける予定はいつになるのか。

池田建設総務 道路照明灯につきましては、事業者を確認しましたところ、3月31
課長 日までには点灯するとのことでした。

赤川委員

正式な認定は手続が終わっていても付けられるということか。

池田建設総務
課長

そのとおりでございます。

【質疑終結】

【意見】 なし

【採決】

議案第31号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○議案第32号「市道路線の認定について」

○議案第33号「市道路線の廃止について」

松本委員長

議案第32号及び議案第33号については、一括議題とし、一括審査としてよろしいか。（委員了承）

【補足説明】 な し

【質 疑】

浅野委員

認定するところが家にかかっているが、どういうことか。

池田建設総務
課長

廃止をお願いします市道3-561号線につきましては、道路法が施行される以前から、畑の中にありました赤道でございまして、道路法の施行に伴いまして市道となった路線でございます。

現況は今回、売り払い申請された部分の北側の部分、道路の始点から売り払いを申請された部分までですが、畑の中にあります道路部分は舗装等はされておりません。

売り払い申請された部分の南側の部分につきましては、昭和30年代から昭和40年代初頭にかけて、畑を宅地開発して出来た道路でございまして、近隣の住民の方が利用されております。今回の売り払い申請された部分につきましては、市道3-561号線の一部に住宅の敷地が含まれている状況でございます。

赤川委員

今回、売り払い申請が出た理由を伺いたい。

池田建設総務
課長

こちらの住宅につきましては、昭和44年頃に建築されたものでございまして、昭和44年頃は埼玉県において建築確認の事務を行ってまいりました。当時、地権者の方が建築確認の申請を埼玉県に行った段階で、この人の宅地の一部が道路にかかっているとのことで、埼玉県は建築確認を下すにあたり、この道路の一部を市から払い下げてもらうことを条件としたとのことです。

赤川委員

赤道の上に建物を建てたことが確認できた理由は、払い下げるという理由で、確認を取って建てたが、ずっと払い下げてなくて、既成事実ができ、売り払い申請が出たということで、これは法的に問題ないのか。

池田建設総務
課長

建築確認を申請した地権者の方が、埼玉県から道路の払い下げを条件に建築確認を受けたかと思いますが、その方が亡くなりまして、相続人の方が自分の敷地に道路の一部がかかっていることで市に相談があったのですが、法的にと言いますと不法占有になるかと思いますが、それに対しては市としても、そのことを当時気づいていれば行政指導などでもできたと思いますが、当時は埼玉県で建築確認を行ってまいりまして、その結果について市に連絡がなかったものですから、このような形で、申し出があって初めてわかったところでございます。

赤川委員

市に帰属した市道なのだから、今までずっと40年間くらい占有してきて、今回、売り払い申請があったとのことで、それを単に認めることで良いのか。何らかの指導は行ったのか。

池田建設総務
課長

相談された方は建築確認を行った本人ではなく、相続人の方ですので、事情を呑み込めていない部分もございまして、自分の土地の中に一部道路が入っているとのことについて相談がございました。市では、既に50年近く経つこと、その間、近隣住民等から当該道路の通行ができないなどの話もなかったことから、廃道を前提に買い取っていただけないかとの協議をしてまいりまして、売り払い申請に至ったところでございます。

赤川委員

このような土地が他にもあるのか。また仮にこのような土地を発見した場合の市の対応方法について伺いたい。

池田建設総務
課長

道路を不法占用しているのであれば、道路管理者として行政指導や監督処分をしていくことになります。

浅野委員

昭和44年頃は、埼玉県が建築確認をしていたとのことだが、市が建築確認をするようになったのはいつか。

池田建設総務
課長

昭和56年度から事務の移管がございました。

城下委員

現在、市で把握している赤道はどのくらいあるのか。

池田建設総務
課長

把握しております赤道は、184本で延長は約2,925メートル、
面積は約4,765平米でございます。

赤川委員

市道上に不法に家が建ってから30年間経っていることについて、時
効のようなものはないと思うが、行政指導はできるのか。

池田建設総務
課長

行政指導は行います。最高裁の判例では、市道の上に建物を建てて一
定の要件が整えば10年あるいは20年経過した場合には、時効取得が
成立するとのことでございます。

悪意があった場合は20年で、知らなかった場合は10年です。

赤川委員

時効取得していたということか。

池田建設総務
課長

そのような要件を備えているということでございます。

杉田委員

再認定する市道3-561号線と市道3-1120号線だが、市道3-561号線は幅員が1.8メートルと6.2メートルがあり、市道3-1120号線は、幅員4メートルとなっているが、どこからどこまで幅員が何メートルか伺いたい。

池田建設総務
課長

案内図4の市道3-561号線の始点からの幅員が6.2メートルで、道路が交差するところから売り払い申請があったところまでが幅員1.8メートルでございます。売り払い申請のあった場所から終点までが、4.0メートルでございます。

杉田委員

幅員1.8メートルのところは舗装されているのか。

池田建設総務
課長

家が建ち並んでいるところは舗装されていますが、それ以外につきましては、畑の中に入っており舗装等されておられません。

【質疑終結】

【意見】 なし

【採決】

議案第32号については、全会一致、可決すべきものと決する。

議案第33号については、全会一致、可決すべきものと決する。

○閉会中の継続審査の申出の件について（特定事件）

閉会中の継続審査申出の件については、別紙の内容で申出を行うこと
と決定した。

散 会（午前9時50分）

特定事件 常任委員会閉会中継続審査申出表

平成29年第1回（3月）定例会

建設環境常任委員会

- 1 環境との共生について
- 2 環境保全について
- 3 みどりの保全・公園の整備について
- 4 廃棄物の減量・資源の循環について
- 5 住宅・住環境について
- 6 市街地整備について
- 7 土地利用について
- 8 道路について
- 9 健全な水環境の保全《河川・水路》について
- 10 上水道について
- 11 下水道について