

建設委員会記録

開催日時 平成25年10月7日(月) 10:03~10:37

開催場所 第1委員会室

出席委員 6名

田中 惟允 委員長

太田 敦 委員

国中 憲治 委員

秋本登志嗣 委員

山下 力 委員

川口 正志 委員

欠席委員 2名

辻本 黎士 副委員長

岩田 国夫 委員

出席理事者 林 まちづくり推進局長 ほか、関係職員

傍聴者 なし

議 事

・河合町における違反建築について

<会議の経過>

○田中委員長 時間になりましたので、ただいまより建設委員会を開会いたします。

本日の欠席は、岩田委員です。また、辻本副委員長ならびに秋本委員は、少しおくれるとの連絡を受けておりますので、ご了承願います。

傍聴はありません。

案件に入ります前に、あらかじめお断りいたしておきます。本日の委員会では、河合町における違法建築についての審査のみとなりますので、ご了承願います。

また、理事者はまちづくり推進局長、県土マネジメント部次長、まちづくり推進局次長、建築課長に限って出席を求めていますので、ご了承願います。

それでは、案件に入ります。

前回の建設委員会で提出を求めてまいりました資料を、お手元に配付しております。お目通しいただきたいと思っております。

それでは提出のありました資料に基づき、これまでの経緯と現状等をまちづくり推進局

長から説明願います。

○林まちづくり推進局長 それでは、資料に従って説明したいと思います。まず、1の違反の概要でございます。

違反行為は河合町大字穴關635-1の一部のほか、市街化区域及び宅地造成工事規制区域に指定されている土地でございます。違反行為者は、宗教法人おみち、代表役員、福留修司でございます。位置は、河合町役場の西、佐味田川沿いの土地です。赤色の区域に、用途が教会本部、鉄骨造の3階建てで、延べ面積が4,633平方メートルの違反建築物がございます。青色の区域に駐車場、花園を目的としました面積2万2,482平方メートルを超える違反の宅地造成地がございます。

下の写真ですけれども、東から、河合町役場からの3枚の写真でございます。左が違反の建築物と隣接する宅地造成のところの全景です。真ん中ですけれども、建築物は建築基準法に抵触しておりまして、耐火構造物でない、高さが規制値を超えている等の実態違反が11事項ございます。手前に平家建ての食堂棟が増設され、奥が建築確認で2階建てであったものが3階建てとなっている本部棟でございます。真ん中にあります6本柱の部分が、高さ規制を超えている部分です。右ですけれども、駐車場の宅地造成地で宅地造成等規制法に抵触しておりまして、許可図面にない擁壁の設置や区域の拡張が行われております。

2ページ、違反指導の経過と現状につきまして、まず経過のほうを説明いたします。資料では主なものにアンダーラインを引いておりますけれども、本日は記載の全てについてご説明をいたします。

まず、宗教法人に対しまして平成16年8月20日に教会本部を予定する建築物の敷地に係る開発許可及び宅地造成許可を行いました。

ところが、平成16年9月1日、この敷地の隣接地におきまして造成工事を発見しました。その際、工事の停止と造成目的の報告を求めております。その後、造成目的が駐車場と花園であるとの報告がありまして、宅地造成許可の対象であること、つまり無許可の造成であることが判明いたしまして、工事の停止、是正計画の検討を指導いたしました。

平成16年9月7日には、開発許可地におきます建築制限緩和承認を行いました。この承認によりまして、開発許可の検査済証の交付を受けずに建築行為に着手することが可能になりました。

平成16年10月4日ですが、建築物に係る建築確認済証の交付を行い建築行為に着手

することが可能になりました。

平成17年4月26日には、隣接地に無許可で造成工事がいまだに継続していることが認められましたので、工事停止と、是正計画の提出の勧告を行いました。

一方、建築物ですけれども、この敷地においては平成18年6月28日に、先ほどの1ページのところの写真にございました6本の柱の部分を、装飾塔として工作物に係る確認済証の交付を行っております。

平成19年8月27日には、無許可造成に係る再勧告を行いました。加えて同日、現地調査時に建築物が確認申請と異なっている事実が判明いたしましたので、工事を停止し、建築物の現状を報告するよう指示いたしました。

それらを受けまして、平成20年1月30日に、申請されました建築物の敷地に係る開発変更許可及び宅地造成変更許可を行いました。開発区域の面積増加と擁壁の設置を内容とするものでございます。

また、平成20年3月20日には、建築物に係る現状報告、建築基準法第12条第5項の報告の提出を受けました。さらに6月12日には、宅地造成に係る宅地造成許可を行いました。県はこれら行った許可に基づく是正工事の施工を指導しまして、また建築物につきましては建築基準法第12条第5項報告の法規定への適合性を審査し、必要となる改修計画を盛り込むよう指導しておりました。

ところが、平成21年6月15日に、宅地造成形状が許可内容と異なることが判明いたしましたので、再び造成工事を停止し、変更許可を申請するよう指示いたしております。

さらに平成21年6月17日には、建築物の是正がなされないまま建築物が使用されているのを発見しましたので、使用禁止を指示しました。

さらに平成21年6月26日、建築物の使用禁止と是正計画の提出を内容とする勧告を行いました。

平成21年9月14日、宅地造成に係る造成工事の停止と是正計画の提出を内容とする勧告を行っております。

しかし、その後も宗教法人は勧告に従わなかったため、行政処分のための現地調査を平成22年2月23日に実施し、建築物や造成工事の違反内容の詳細を把握いたしております。

平成22年8月11日に、この処分に対します弁明の機会付与通知を送付いたしておりますけれども、弁明書の提出はございませんでした。

これらを踏まえまして、行政処分といたしまして、平成22年9月30日に宅地造成に係る命令処分と建築物に係る命令処分を行っております。

建築物に係る命令処分ですけれども、2ページの2の(1)のとおりでございまして、2つの措置を命じております。1の措置といたしまして、(1)当該建築物を使用しないこと、(2)下記2の違反事項をこの命令書を受領した日から6か月以内に是正することといったものでございます。また、2の事由につきましては、1から11項目の是正項目が上げられておりますが、詳細な説明が必要になるので、後ほど説明いたします。

一方、宅地造成に係る命令ですけれども、これは2ページの2の(2)のとおりでございまして、2つの措置を命じております。措置といたしましては、直ちに工事の施工を停止すること。もう一つ、工事停止中に許可区域外の第三者の土地に対する土砂流出等がないように対策を講じることの2点でございまして、事由といたしましては、許可した工事の許可内容と異なる工事を施工していることとございまして。

2ページの経過に戻っていただきたいのですが、この命令の処分の後ですけれども、各是正項目の是正計画の提出を受けまして、審査・承認等を行うとともに、平成23年2月4日には建築物に係ります現状報告、建築基準法第12条第5項の報告を受けました。

その後、このとき付しました命令の措置期限でございまして平成23年3月30日が近づいていたことから、3月25日に宗教法人から是正工事が遅延する旨の申し立て書が提出されました。引き続き是正を進める意思を示しておりましたので、継続して是正を求めていくこととしました。

平成23年3月29日には、⑤と⑥、⑧、⑨の4項目については是正完了を確認いたしております。

それから、続きまして平成23年9月30日ですけれども、命令の履行を求めます催告を再度行いまして、その後も是正完了の確認、是正工事に対する手直しの指示、是正計画の承認など、現在も継続して指導を行っているところでございます。

3の現状につきましては、資料3により詳しく説明をいたします。

次に、資料1をごらんください。違反指導の経過の概略の中で出てきました許認可につきましまして、ざっと説明させていただいたのですが、教会本部と隣接駐車場に分けて時系列的に経緯として整理しております。

次に、資料2をごらんください。資料2には、違反指導の経過を少し詳しく説明してお

ります。日付の欄の※印ですが、先ほどの経過欄に記載していた項目です。また、①等の記号ですが、これは建築物の是正項目の番号でございます。県の措置等と宗教法人側の対応等の欄に区分して整理をしております。

この表の見方ですが、この資料の3ページをお開きください。これは最近の経過になりますけれども、是正項目の②に関することございまして、一番下のところ、平成25年9月30日に是正計画を承認して工事を指示しているのですが、この②の内容は排煙設備がない、または排煙設備の構造が適合しないということございまして、是正計画の承認に至りますまでに、県と宗教法人の間で相当なやりとりがあったという状況がおわかりいただけると思います。

次に、資料3に行きたいと思います。この資料3は、先ほどの11の是正命令項目の内容につきまして、それぞれの状況をあわせて説明をいたします。

まず、①ですけれども、耐火建築物でないというものでございます。詳しくは規制主旨に記載のとおり、当初の建築物に係る現状報告では、教会本部の3階の一部の用途が寄宿舎でございましたので、耐火建築物としなければならない特殊建築物に該当しておりました。その後、宗教法人側から、寄宿舎ではなく住宅として使用するとは是正計画が提出されており、耐火建築物とする必要はこの時点でなくなっております。しかし、建築物が延べ面積で1,000平方メートル以上でございますので、この場合、防火壁で区画するか、または準耐火建築物にする必要があったということで、宗教法人側からは準耐火建築物ということで再度是正の計画を受けております。その是正計画でございますけれども、準耐火建築物の基準を満たすため、延焼のおそれのある部分における窓の構造等の改修を行うこと及び隣地境界線から一定の距離を超えた離隔をとるために開発変更許可を行うことを内容とするものでございまして、県としては承認しております。現在は、窓の改修工事に不備があったため、それに対する手直し及び開発変更許可の申請を指示しておるところでございます。

②の排煙設備がない、または排煙設備の構造が適合していないということ、先ほども説明いたしましたけれども、詳しくは1階につきましては、当初、排煙窓を設置すべく検討を行ってございましたけれども、構造上困難であるということが判明いたしまして、避難安全検証法での検証に基づきまして、出入り口の是正工事を行うこと。2階3階でございますけれども、排煙窓の設置を行うことを内容とする是正計画書が提出されました。県としては承認し、是正工事を指示しております。

③は防火区画がされていないというものです。防火区画といたしまして、防火戸やシートシャッターを設置しましたが、検査の結果、各階間の配管の貫通部で規定を満たす工法が行われていなかったことが判明いたしましたので、手直し工事を指示しております。

④は堅穴区画がされていないというものでございます。規制では、耐火性能が求められます建築物で3階以上に居室のあるものは、階段等のほかの階につながる部分を区画しなければならないとされています。しかし、これにつきましては、是正命令項目の①の手直しが完了いたしまして準耐火建築物になるということで、この堅穴区画は不要となるものでございます。

それから、次のページの⑤非常用照明施設が設置されていないというのですが、居室、廊下等の必要な箇所に非常用照明が設置されまして、是正が完了しております。

⑥は、非常用の進入口が設置されていないというのですが、道路に面します3階の必要な箇所に代用の非常用進入口が設置されておまして、是正が完了されております。

それから、⑦階段の蹴上げ寸法が規定寸法を超過しているというのですが、階段の各段の高さが20センチメートル以下に改修されまして、是正が完了しております。

それから、⑧廊下幅が必要幅を満たしていないというものでございますが、廊下の幅が120センチメートル以上に改修され、是正が完了しております。

それから、⑨第1種低層住居専用地域におけます外壁の後退距離が規制寸法を満たしていないというものでございますが、これは食堂棟の外壁の後退距離については規制寸法以上に外壁を後退させる改修がなされており、是正が完了しております。

それから、⑩第1種低層住居専用地域における建築物の高さが規制寸法を超えているというものでございます。

その次のページ⑪高度地区内における建築物の高さが規制寸法を超えているというものと、あわせてご説明をいたします。

この3ページに載っておりますけれど、まず写真でございます。これは工作物として建築確認をとった装飾塔の部分、6本の柱の部分ですけれども、この部分と右側の本部棟との間に屋根がかけられ一体の建築物となっております。このために高さ規制に抵触することになりました。工作物の建築確認済証どおり、装飾塔として独立しておれば、高さ規制を受けなかったこととなります。

それから、右の配置図を見ていただきますと、2点鎖線の右側が高さ15メートル以下としなければならない高度地区の規制がかかった第1種住居地域でございまして、左側が

10メートル以下としなければならない第1種低層住居専用地域でございます。建築物はその両方にまたがっております、青色の部分が15メートル規制に抵触する部分、赤色の部分が10メートル規制に抵触する部分となっております。下側の断面図でも同様に色分けをして表示しております。本部棟そのものは15メートル規制の区域にあり、高さ規制には抵触しておりません。

宗教学法人からは玄関前の屋根の一部を撤去し、本部棟と分離するということによりまして、装飾塔を建築確認申請どおり、高さの規制のかからない工作物とする是正方針が提示されております。しかしながら、これが独立した工作物となった場合、倒壊のおそれがないのか、また実際の施工や使用部材が適正なものであるのか等、撤去後の構造上の安全性を立証するよう指示はしております。

違反指導の経過及び現状については以上でございますけれども、宗教学法人は建築物の使用禁止及び造成工事の停止は守っております、順次建築物の違反項目の是正工事を実施中でございます。早期に是正が完了しますよう法の規定を守り、厳正に粘り強く指導を行ってまいりたいと考えております。以上でございます。

○田中委員長 それでは、ただいまの説明について、質疑があればご発言願います。どなたかご質問はございませんか。

○川口委員 問題は、県議会が共通認識を持たなければならない内容だろうと思う。そのことを持つべきだという共通認識になるのかどうなのか。もう一つは、そうすればどうするのだということ。今、経緯を報告はいただいた。私も本会議で提案はいたしました。その内容は広報でもまた見ていただければいいと思いますけれども、おおよその内容が整理をされた形は私も質問したつもりですし、県の苦渋も知事が答弁をしているとおりでと思う。知事の苦渋についての私の回答は、苦渋は苦渋として理解できたとしても、こんなものは苦渋のままですと継続をさせてよいものなのかどうなのか、これもやはり鑑みる。

というのは、この建築物に係る命令を出した、①から⑩、宅地造成にかかわっては2つですけれども、建築物にかかわっての問題で、網かけをしている⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、そしてさらに、ことしに入ってから②の是正計画を承認したということだけでも、こんなものは大体入ってから、入った人たちの安全性の問題なので、実際こんなものは許可をおろして入ってしまったら、いろいろ中をリニューアルするもので、そんなものまで一々、検査のしようがないわけです。これはいわば、指導上の脇の問題、サブの問題です。

問題は構造です。この構造の問題を、少なくとも高さ制限、外見だけでもまず整理をさ

せないことには、私が本会議で質問したように、もうそのうち高さ制限は緩和されるのだということで回っているようです。中身をこれだけ是正したのだから、目をつぶろうということにする気配を当事者たちは身勝手ながら捉えているようだし、今、まちづくり推進局長の説明の中であった、構造物とこの柱を切り離して独立したら違反にならないのですというような話など、しかし切り離した場合の安全性の問題をおっしゃっているけれど、そういうテクニックの話が先行して、基本的な話が全然追及されていないような、そういう印象を私は受けるわけです。いずれにしてもこの当事者、申請者らの態度というのは行政指導をなめ切っている。いろいろな規制にかかわっての、刑事罰等についても恐れもしていないと。私からすれば、ここはカルト集団だと言いたいけれども、そこまで言い切っていないものかどうなのか、問題になれば問題にされてもいいとは思いますが。

神のお授けのほう的大事だと、法律やいろいろな基準よりも、神のお告げのほう的大事だと言わんばかりの展開をされたら、こういうカルト宗教というのはいくらでもいろいろなものがあります。かつてのオウム真理教だって、大変なことだったでしょう。行政も大変だと思うけれど、ただ、この建物だけの問題ではなく、いろいろ小さな違反、指導、そういうような業務はたくさんあると思うのです。それらの弊害になっていることのほうが、行政上問題だと思う。この一カ所の問題で、これを悪のひな形にされては困るという意味で私は問題提起をしているし、県議会としてもやはりそういう意味での問題の捉え方をすべきではないだろうかと思う。

いずれにしても、田中委員長、議論をいくらやりとりしたってこんなものは進展しませんから、とりあえず指導なさるのだろうと思いますから、少なくとも県議会として関心を持っているぞと。持っているというよりも、是正に対して積極的な姿勢をしてくださらないかという激励も含めて、行政側の努力を励ましてやらないといけないし、点検も合わせ、励ますという意味での何らかの対応を県議会としてすべきではないのかと思うわけだ。それぞれ皆さんも意見交換をしてもらってください。

○田中委員長 ほかにご意見は。

○国中委員 ちょっと教えてほしいのだけれど、この違法についての指導ということだけれど、これは宗教法人おみちにやっているのか、それとも宅地造成の業者にしているのか設計業者にしているのか、そこのところ教えてもらいたいということが一つ。そして今までだったら、何か違法建築であれば、大概赤紙を張ったわけです。建築課長、これもしているのですか。それでもなおかつ、指導に従わないで、どんどん工事を進められたのか。

そうしたら、例えば、建築設計をしている人というのは、全ての法律を熟知しているわけです。モチダ設計さんと呼んで、何度も勧告なり指導なりをしているわけでしょう。どこが指導したのか、高田土木事務所がやっているのか、本課の建築課がやっているのか私にはわからないけれど、どうなっているのですか。

建築課長、わかっている範囲で教えてください。

○西山建築課長 違反指導の対象でございますが、発見当初は、国中委員ご指摘のとおり、当然、建築主、設計者、工事監理者、それから施工者というのが条文でも違反の指導対象になっておりますから、その事実を解明すべく努力をした経緯がございます。ただ、今おっしゃっていただきましたように、設計者あるいはその工事監理者につきましては、建築確認申請上はモチダ設計になっておりますが、実際の工事監理についてはやっていないということで、それは宗教法人もそういう弁明でして、その時点でその工事監理について誰がやっているかということについて確定できなかったものですから、今の時点で違反指導の対象としてやっているのは、建築主である宗教法人に対してやっております。

それから、もちろん工事停止なり使用禁止、赤紙、青紙ということで、行政指導として建物に張って違反者に行政指導に従うよう指導するということの経緯についても、当然本件についてもやっております。以上でございます。

○国中委員 時間がないので、もう少しだけ。建築課長、モチダ設計さんが設計までしているのでしょうか。そうなるほかの人が設計をやっているのですか。モチダ設計さんがやはり設計までやっているわけでしょう。その設計をやっている方が、施工を監理するというのは、その図面のとおり、法を遵守しながらやるのが普通です。だけれど、そのモチダ設計さんが、いや、実は私は設計はしたけれど、あとの監理の部分は知りませんと言って、あなたたちがわかった時点で何らかの指導や警告なりをするべき違うのですか。これだけの大きな建物。脇が甘かったのではないかと、そういうことも私も感じられると思います。だから、議会運営委員会や各派連絡会があるので時間がないので終わっておくけれども、そこを一つ。

確かに今、川口委員がおっしゃったように、これは議会として、県として威厳をもっていかないといけない。ただ出てきたらいいというものとは違います。まちづくり推進局長、川口委員が言われたように、この経過を見たら本当に今憤りを感じます。勧告しながらも言うことを聞かない、勧告しながらも言うことを聞かない。それで本部棟と装飾塔を離れたら、もう違法建築でなくなるのですと、それは少し甘いなど。そうしたら今までのこと

にあなたたちは腹が立たないですか。腹を立てて行政は進められないけれども、感情論として。そののところ物すごく奈良県の行政の指導の甘さが、これだけではないと思う。もうこれでいいだろう、大体これでいいだろうと最終的になれ合い的になってしまう。そのところを一度。（発言する者あり）大変なことまで出てきているではないですか。そうしたらまた継続して。

○田中委員長 先ほど川口委員のほうからも共通認識云々のご意見もございました。建設委員長として、認識を深める意味で、できるだけ早急に現地のほうも見せて……（発言する者あり）いや、それで、委員長と副委員長がまずは早急に現地を見せていただいて、調査を深めていかしていただきたいと思っていますので、今後もまた審議をさせていただきたいと思います。

ほかに質問はございませんか。

（「はい」と呼ぶ者あり）

それでは、参考のためにということで川口委員から資料の配付がございましたので、各委員にお渡しいたします。

よろしいですか。

それでは、これもちまして質疑を終わります。

本日提出された資料を検討していただき、次回委員会で引き続き調査を進めたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

それでは、これもちまして本日の委員会を終わります。

どうもご苦労さまでした。ありがとうございました。