

令和7年度 第1回 橿原市建築審査会 議事録

| | | |
|---------------------|---|---|
| 開催日時 | 令和7年6月10日(火) 午前11時から午前11時40分 | |
| 開催場所 | 橿原市役所 本庁舎 東棟1階 会議室 | |
| 出席者 | 委員 | 佐久間委員、前川委員、岡本委員、佐々木委員、堂崎委員、小谷委員 |
| | 事務局 | 都市マネジメント部 松永副部長 建築安全推進課 服部課長、田中係長、菊池主査 |
| | 特定行政庁 | 建築安全推進課 中川課長補佐、丸山統括調整員、松田主査 |
| 公開・非公開の状況 | 「橿原市建築審査会の公開等決定の方法及び議事録の確定方法等に関する運営要領」(第2条第1項)に基づき、公開と決定 | |
| 傍聴者数 | なし | |
| 議題 | <p>1) 会長及び会長代理の選出</p> <p>2) 署名委員の選出</p> <p>3) 議案 第1号 「建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可の建築審査会一括同意基準」に適合した許可の事後報告 1件</p> | |
| 決定事項 | なし | |
| 審議等の概要 (主な発言の要旨) | 別紙のとおり | |

別紙（審議等の概要）

【公開・非公開の決定】

「檀原市建築審査会の公開等決定の方法及び議事録の確定方法等に関する運営要領」第2条第1項により、前任の会長である佐久間委員により、本審査会は公開することを決定。また、傍聴者はなし。

【会長及び会長代理の選出】

建築基準法第81条の規定による委員の互選により、会長に佐久間委員、会長代理に前川委員を選出。

【署名委員の選出】

「檀原市建築審査会の公開等決定の方法及び議事録の確定方法等に関する運営要領」第3条第3項に基づき、輪番制により署名委員に佐々木委員と堂崎委員を選出。

【議案の審議等】

○議案第1号

（会長）議案第1号について説明して下さい。

（特 庁）（議案第1号についてパワーポイント及び資料により説明）

（会長）ご質問やご意見等がありましたらお願いします。

（委員）A社は清算中ということですが、この道状通路の処分等は今後どうされる予定か、わかる範囲で教えてください。

（特 庁）A社は法人登記上、閉鎖されており、清算人も登記されている状態です。ただ、清算人とやり取りしている中では、特に清算に向けて活発に動いている様子ではありませんでした。

清算人の代理人によると、本件のような通行同意については清算人の目的範囲外であると回答があっただけで、今後どうされるかは把握していません。

ただ、配置図を見ていただくと、本件通路に対して10軒程度の宅地が接しています。他にも建て替えを進めたいという相談も聞いております。

一定期間、日常的に通行があり、またA社自身が宅地分譲をして販売した宅地であるため、通行することに対して異議申し立てはしないだろうというところから、通行権が担保されている、承諾が得られているものとして取り扱ったという経緯です。

（委員）この道状通路の地目は公衆用道路ですか。

（特 庁）公衆用道路です。

（委員）様々な事情でA社から同意がもらえないとのことですが、工事の際に車が入り出すことでトラブルになる心配はないですか。

（特 庁）A社自身が当該地を公衆用道路として登記しており、また建設当時はこの道状通路に接する

ように家を建て、道状通路を道路として整備されているということから、今回通行権に関して異議申し立てをされても法律的に対抗可能であると考えています。以上が本市の法務専門官に相談のうえで導き出した答えです。

(委員) A社がほぼ実在していない状態で、この道状通路の今後の維持管理はどうなりますか。

(特 庁) 私道であるため、市が維持管理を行うことは無いのが前提ではありますが、自治会や周辺の方が維持管理費用を工面できない状況になった場合における応急対応的な危険除去という点では、市の道路管理部局と相談しながら、危険性の除去について市が行う場合もあるかと思います。ただ、原則としては土地の所有者や道状通路を使用されている方に費用を負担していただくことが大前提になります。

(委員) 分かりました。道状通路として、最悪の場合は行政がその機能を担保するということですか。

(特 庁) 出来たとしても単なる危険除去的な、応急的な対処という程度になるかと思います。

(委員) A社はいつから清算会社になっていますか。

(特 庁) 今手元に資料がありませんが、たしか十数年程度だと思います。

(委員) 通常は会社を解散して清算手続きをする場合、持っている財産を処分することを検討するので、本来であればこの道状通路の部分の売れかどうかという話になるかと思いますが、今回のように道路として使用できるような同意をすると新たな権利義務が発生するため、清算とは逆の方向になるので、そういう回答だったかと思います。

十数年間ずっとこの土地を清算しきれず残っているのは何故なのでしょう。

(特 庁) 実はA社の別の案件で、開発行為によって宅地を造成して道路を整備された後、道路用地について檀原市に帰属するはずのところを所有権移転していただけずに、清算人の方とやりとりをしていた経緯があります。そのやりとりの中で、法人の清算にあまり積極的ではないのかなという印象は受けております。

(会長) この道状通路のようなものを行政で引き取ってほしいと言われるケースはあり得ると思います。簡単に受け取れないとは思いますが、これまでにそういう事例はありましたか。何か参考になりそうな事例があれば聞かせてください。

(特 庁) 例えば位置指定道路であれば、元々事業者管理として作られ、しばらく年数が経ってから引き取ってもらえないかという相談はあります。その場合、実際に道路としての機能を成しているかどうかというところで判断することはあるかと思います。

ただ、今回のように建築基準法第43条の許可対象になるような道状通路ということであれば、私の知る限りでは思い当たりません。

(会長) 本件のような道状通路だと、通り抜けられず利用者が限定されるため、そのまま私道として管理いただくことになるということですか。

(特 庁) そうなるかと思います。なお、土地の所有者自身からの寄附の申出により、市道認定には至りませんが市の管理道路という扱いで市が管理する、というものは規定的にはありますが、これが可能かどうかは道路管理部局が判断するものです。

所有者の同意なしに周辺住民からの要望で市が動くということは、今回のような道状通路については基本的に無いということになります。

(特 庁) 一つ事例として記憶があるのは、同じような道状通路に8軒ほどある宅地の1軒の方が、建築基準法第43条の許可の手続きについて相談に來られました。その手続きには該当しないとしたことがありました。その後、色々とやり取りする中で、その方が他の宅地の方に声をかけて清算人を立てられ、道路を市が受け取るかどうかという話を道路管理部局とされていたという案件がありました。ただ、結果については承知しておりません

(委 員) 当初の築造から何年経過していますか。10軒程度ありますが、建て替えは進んでいますか。

(特 庁) 当初の築造から40年程度です。道状通路に入る一番手前のところは建て替わっていますが、奥の方での建て替えは初めてです。

(委 員) 今後同じ話が繰り返される可能性が高いということですか。

(特 庁) はい。

(委 員) 今後は、前回整備した一括同意基準に沿って粛々と進んでいくということですか。

(特 庁) そうです。この計画地の工事を見て、近くの方が問い合わせに來られています。

(委 員) 本件宅地に面する部分よりも北側通路部分の所有者はA社、B社と異なりますか。

(特 庁) 同じ構成で、A社とB社です。

(委 員) 前面道路が私道の場合も、最終的に業者から自治体に無償譲渡されているケースを見たことがありますが、本件は私道のままということなので、周辺住民の道路の安全上の問題等を考えると難しいのではと思いました。

住宅ローンの申請をされる場合、前面道路が私道であれば通行権の問題があるため、1つのチェック事項になっています。住宅ローンでは家を担保とするため、処分するときに通行権が無いと困るので、通行承諾書等を業者から取得してもらいます。ずっとその部分が付きまとうことになるため、通常は私道の場合、最終的に道路を市に無償で譲渡されるというケースが多かった気がするように思ったところです。

(会 長) ありがとうございます。

(委 員) 私道内の下水と雨水の排水はどうなっていますか。

(特 庁) 下水については公共下水道が入っており、檀原市の下水道課で管理しています。市で管理するというので当時同意もいただいています。雨水については、道状通路の側溝に流しています。

(会 長) 既に一括同意基準に基づいて許可が出ている案件ですので、事後報告を受けたということで確認しました。

【その他】

(会 長) その他で何かあれば報告をお願いします。

(事務局) 特にありません。

(会 長) では、これもちまして、本日の審査会を終了いたします。ありがとうございました。

参 考

議案第1号（事後報告）

「建築基準法第43条第2項第2号許可の建築審査会一括同意基準」に適合した許可の事後報告について（1件）

（報告物件リスト）

| 議案 番号 | 用途 | 構造 階数 | 延べ床 面積 | 建築基準法第43条 第2項第2号許可の 建築審査会提案基準 | 建築基準法第43条第 2項第2号許可の建築 審査会一括同意基準 |
|----------|-------------|----------|------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 第1号 | 一戸建て の住宅 | 木造 2階 | 86.32 ㎡ | 提案基準第3（2） | 一括同意基準4 |