

令和7年度 第4回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和7年7月23日（水）午前10時00分
開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室
出席委員 谷川会長 松本職務代理 佐野委員 山口委員

建築審査会次第

- 1 議案審議
議案第5号
議案第6号
- 2 報告事項
- 3 その他

会長 7名中4名の出席となるため、会議は成立しております。本日の議事録の署名は、松本委員、山口委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第5号議案の説明をお願いします。

第5号議案説明

申請者	〇〇〇〇
申請地	〇〇〇〇
予定建築物	一戸建ての住宅
該当適用条文	建築基準法第43条第2項第2号 (建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号)

会長 ただ今の事務局の説明について、ご質問、ご意見ございますか。

委員 まず整理したいのですが、空地を所有する法人から同意を得られないとのことですが、許可取扱い要領【個別案件】第4条第2項の空地として確保することの同意が得られないということですよ。同意が得られないのだけれども通行上支障が無いかどうかということです。

第4条第2項で同意を求めることが位置付けられているのはなぜなのかですが、同意が得られる場合は通行上支障がないとの理解でよろしいでしょうか。

事務局 はい。

委員 今回、囲繞地通行権があれば問題ないとの判断かと思いますが、そもそも袋路状の通路になった経緯は把握されていますでしょうか。

事務局 もともとの申請では西側の位置指定道路から接道した長屋でL字型の敷地設定をしていた専用通路の部分を今回、空地の通路として利用する申請になります。

す。

委員 もともとは通路部分と長屋の所有者が一緒だったのでしょうか。

事務局 はじめから所有は異なっていたと思います。

委員 ここに囲繞地通行権があったのか確認したかったので伺いました。

L字になっていた部分から敷地が分割されたのであれば囲繞地通行権は発生しないと思うので、そういう整理でよいのかと思いました。

委員 通行権の判断は難しいですね。

委員 囲繞地通行権について、一般的にどれぐらいの幅員が認められるものなのか伺いたい。もともと長屋であって購入された方に対してどのぐらい担保されるのでしょうか。

委員 囲繞地通行権は法的に認めるものですから、車両の通行や歩行に必要な最小限の幅員が考えられます。仮に3mの幅員があるから必ずその幅員が認められるかといえばそうではありません。周辺の状況も鑑みると車両と人がすれ違える幅員が常識的な範囲かと思います。

また、申請地の方は、従来からそこに生活していて、そこを通らないといけないという状況にありますので、人格権というのも想定されます。

他にも、そこを通ることを妨害されることがあった場合に権利の濫用であると判断され、それが認められた結果、通行できるということがあります。

ただここで吹田市がその権利を確定できる状況にないと思います。かつその人がどういった権利を主張したいのかを決定する立場にもありません。

こちらとしては、囲繞地通行権の可能性であるとか、ほかの権利の可能性、妨害行為があった場合に止めさせられる可能性の判断について、同意を見ていくのかと思います。

正攻法でいくと清算人の選任になりますが、利害関係が当然ありますし、申し上げる立場にある方なので本来であればやっていただくのが正攻法だと思います。

それをしないのであればこちらとしても様々な権利があるという判断の中で合意がとれるかどうか、またその過程で本来であれば通行の合意なんだろうけども、それがなかったとしてもいけるのかどうか判断していくことになります。

委員 今回は所有者が変わりますよね。事後の方をどう解釈するかもありますね。すでに住んでいる方が囲繞地通行権を主張するのと新たな購入者が囲繞地通行権を主張するのはいろいろ法律的には意見も出てくると思います。

今回難しいのは、法人が倒産しているので一切の権利が存在していない。清算人も相続されない。お亡くなりになられている宙に浮いた状態ですね。登記上は幽霊会社になっている。

あくまでも登記上になっているだけで簡易裁判所に申し立てして決めてもらわなければいけないけれども、交渉相手がいないためにそれができないなかで、

特定行政庁が囲繞地通行権として判断するのか、審査会として判断はできないので、吹田市が囲繞地通行権の有無を判断して、審査会として許可しますということになるかと思います。

誰が判断するのかとなりますね。

委員 委員の皆様の言う通りで、ここに囲繞地通行権があるのか、またその範囲がどの程度かを決めるのは難しいと思います。

基準に立ち返って通行上支障がないとはどういう状況かを考えたとき法的に通行権があるかどうかとは別とされていて、通行権があったらほとんどの通路は通行上支障がないとなってしまいます。

現実的にどうかということを見ないといけないと思います。

委員 ここは民法との連動が厳密にどこまで必要かというところですが、一応個別のところにも合意、同意という問題がありますが、所有権が変われば意味がないものです。そういう意味では今時点で争いは生じないだろうという前提で救済を認めているのであって、民事の権利を確定することを従来の手続に求めているものではない。

今通れていることに対して、紛争が起こらないことをどの程度の信頼性を持てるか、そこをもとに判断している状況にあります。権利があるというのがもちろんベストだとは思いますが。

それでいくとおそらく通路を通行することについては、誰も文句はないだろうということかと思っています。

事務局 今回、空地としている通路部分に面する方々には、清算人を立てて関係者で取得するという話は先に返したところではございますが、関係する方々からいますぐ購入の意思はなく、接道敷地からは購入の意思がない旨の申し出や、誰かがする場合に金額が折り合えば参加したいとの声もありました。ただ今回につきましては、今すぐ購入の意思はなかったため、誓約として民事上のトラブルは個別に対応しますとの意思を確認しています。

委員 位置指定道路の横に薄皮敷地があると思いますが、そこも含めて位置指定道路の範囲でしょうか。

事務局 この位置指定道路が昭和47年に指定され、その後に立ち並びの建物が建っています。その経緯を考えるとこの道路に接道していると判断することになると思います。

委員 長屋敷地はもともとどうなっていたのでしょうか。

事務局 4軒長屋で、今回の申請では切り離しての建替えとなります。

委員 他の3軒のかたは今回の通路を道の変わりとして、今後敷地設定することの同意は得られていますか。

事務局 同意は得られています。

会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、議案第5号について決議を取ります。皆様、同意ということでよろしいでしょうか。

一同 異議なし。
会長 全員一致で、「同意」するものといたします。

会長 それでは、事務局の方より、第6号議案の説明をお願いします。

第6号議案説明

申請者 ○○○○

申請地 ○○○○

予定建築物 一戸建ての住宅

該当適用条文 建築基準法第43条第2項第2号

(建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号)

会長 ただ今の事務局の説明について、ご質問、ご意見ございますか。

委員 北側は行き止まりになっていますか。

事務局 そのとおりです。

委員 計画地西側の通路の行き止まりの先にある住宅はどこに接道していますか。

事務局 この敷地は北側の建築基準法上の道路に接道しています。

委員 申請地北側隣地の住戸はどこに接道していますか。

事務局 計画地西側の通路は、袋路状になっている行き止まりまでが空地になっており、そこに接しております。

また、以前に43条の許可により建替え済みです。

委員 今回の計画地までの基準法上の道路からの至る経路について、2方向ありますが、今回選択したほうのルートは何か理由はありますか。

事務局 最短距離となるほうを採用しています。

委員 今回、建蔽率の緩和を利用しているとありましたが、角地ではなく準防火地域の準耐火建築物でよかったのでしょうか。

事務局 そのとおりです。

委員 法第43条第2項第2号の空地での角地緩和は認めていないのでしょうか。

事務局 認めてはおりませんが、公的管理の場合は適用できることもあります。

委員 参考に伺いたいのですが、許可基準で構造強化を求めているときに建ぺい率緩和も併せて利用できることがあると思いますがそれは認めていますか。

事務局 それは認めています。

会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、議案第6号について決議を取ります。皆様、同意ということによろしいでしょうか。

一同 異議なし。

会長 全員一致で、「同意」するものといたします。

事務局

報告事項 法第43条第2項第2号許可 1件

事務局 次回は、8月26日（火）午前10時00分から特別会議室で開催を予定しています。

会長 それでは、以上をもちまして第4回建築審査会を終了いたします。本日はありがとうございました。