

| 平成25年度 第3回 奈良市建築審査会会議録 | | |
|------------------------|--|---|
| 開催日時 | 平成26年 1月20日（月曜日） 14時00分から | |
| 開催場所 | 奈良市役所 北棟2階 第16会議室 | |
| 議 題 | 1. 議案第25008号 建築基準法第43条第1項ただし書許可について（個別付議） 2. 議案第25009号 建築基準法第48条第1項ただし書許可について（南都銀行） 3. 議案第25010号 建築基準法第56条の2第1項ただし書許可について（伏見中学校・春日中学校：報告） 4. 議案第25011号 建築基準法第43条第1項ただし書許可について（報告） | |
| 出席者 | 委 員 | 岡田会長、梶委員、工藤委員、齊藤委員 澤井委員、中山委員、【計6人出席】 |
| | 特定行政庁 事 務 局 | 仲谷まちづくり指導室長、松村建築指導課長 中井建築指導課長補佐、岡田指導係長、新子、今井 |
| 開催形態 | 公開（傍聴人0人） | |
| 決定事項 | 議案第25008号 「本件は、同意します。」 議案第25009号 「本件は、同意します。」 議案第25010号 「本件は、了承します。」 議案第25011号 「本件は、了承します。」 | |
| 担 当 課 | 都市整備部 まちづくり指導室 建築指導課 | |

| 議事の内容 | |
|----------------|--|
| 1. 議案第 25008 号 | |
| [質疑・意見の要旨] | |
| | —事務局説明— |
| 岡田会長： | 今の説明であれば、通路部分の所有者がいて承諾を得られれば一括同意基準に該当し、事後報告となる案件であるが、所有者の所在が不明であるため、承諾が得られないので当審査会に付議したということですね。 |
| 特 庁： | そうです。 |

岡田会長： わかりました。
申請地の西側の空地部分は北側の長屋の専用通路として申請されているのですね。

特 庁： そうです。

岡田会長： 現在は、誰もが通れる通路として利用されているのでしょうか？

特 庁： 利用されています。

岡田会長： 梶委員にお伺いします。
こういった土地の所有者が掴めなく承諾が得られない場合、何か法的な扱い等の事例などありませんか？

梶委員： 特に把握していませんけど、土地所有者は存在しています。基本的にはこういった場合ですと土地所有者は法人で、形式上は解散していますが、登記上では残っている。残っている限りは、清算が完全に済んでいないこととなりますから、法人は残っている形になります。もちろん登記上残っているだけで、清算が実質的に済んでいるのであれば構わないということになるのですが、それが済んでいないのであれば、完全な法的建前としては、仮に清算人が亡くなっておられるとすれば、必要な方が裁判所で清算人の選任を求めてその人に清算をしてもらう。それによって所有権を他の所に引き取ってもらうことによって清算をして完全に会社を消滅させる。という手続きを取ることになるのです。だから登記の上では解散、清算完了となったとしても、形の上だけで実質的には清算がまだ済んでいないのだろうという風に思います。ただ、実際にどうかは見ただけではわからない。清算が済んでいるのか、この土地についても法人が持っているのか、清算人なり他の誰かが所有権を引き取った状態なのかはこれを見ただけではわからないですね。
可能性としては、清算人個人が引き取った可能性が高いかなという風に思うのですが、ただでも通路として利用しているような土地ですし、実質的には交換価値のないような土地ですから放っている可能性も高いのではないかなと思います。

岡田会長： 所有権があったとしても、価値のない土地だから放っている可能性が高いということですね。
ただそういう場合でも所有権者は存在するということですね。

梶委員： 存在します。

岡田会長： ただ、所有権者が見つからなければこの先もずっとこのような状態になる可能性が高いということですね。
その状態でこのまま所有者不在で同意を得ていないことを当審査会が認めて同意することによって何か弊害がありますか。

梶委員： この場合ですと資料の中にもありますように、下水道本管が埋設されており、各住戸の敷地に第一枀が入っていて、その施工時には法人も存在しており同意しているということですから、申請地に住宅が建つという前提で事実上の同意があったとみなしてもいいのかなと思います。
今回の同意について明確な形で意思表示されている訳ではないですけれども、下水道の枀を申請地に入れることに同意がなされているのであれば建物が建つということについても、道路状の所有者の同意があったとも取れるのではないですか。逆にいうと新たにこの土地について、道路状の土地を別途の用途に使うから道路として使用させないなどを主張することは、信義則に反するといったような主張はできるのではないかと思います。

岡田会長： そうですね。澤井委員は何かありますか。

澤井委員： 何かあるとすれば所有権の主張でしょうね。それも含めて許可するかどうかですね。

岡田会長： 所有権を無視して議論している訳ではないのですけれどもね。
様々な想定の中、所有者が不在であってもちゃんとした議論の元同意することになりますし、申請者の方も一応の手順は踏んでいると思いますから、例え訴えられたとしても一方的に不利な状況にはならないですね。

澤井委員： 抗弁はできるでしょうね。

齊藤委員： 専門外なんですけど質問です。何十年以上所有者と連絡が取れないような土地等市内にはたくさんはあると思いますが、そういった土地等を市が取得するとかいう制度等はないんですか。

澤井委員： 出来ないでしょうね。物収はできないでしょう。

梶委員： 失踪宣告された場合でも相続人の物になりますからね。
所有権の剥奪等は条例では定められないですね。

齊藤委員： 申請者にしてみれば、同意が取れていなくて所有者が現れた時に何か言われぬか等の不安があって安心して住めないといった面もあるのではないですかね。

梶委員： そうなれば、申請者が裁判所へ行って清算人を選任していただく手続きを取らなければい

けないと思います。

コスト的にどれぐらいかかるかはわかりませんがね。

その時には当然申請者が土地を取得しても構いませんしね。

岡田会長： 今の梶委員が言ったようなことは申請者の方へは伝えていないですよ。

特 庁： はい。していません。

岡田会長： わかりました。

梶委員： 建物を建てるだけの話ですからね。その土地を勝手に利用しようとしている訳でもないですしね。

岡田会長： 対面側の土地も同じ状況ですよ。

特 庁： そうです。

梶委員： 今の議論からすれば、特庁が示している許可しようとする理由書の内容とは違うように思われますね。

特 庁： わかりました。それでは、理由書の内容を議論頂いた内容に添うよう訂正しまして委員の皆さまに見ていただくように致します。

岡田会長： お願いします。

中山委員： それと、財産権を侵害するものではないということをつけ加えて下さい。

特 庁： わかりました。

岡田会長： それでは、議論した内容で同意はやむを得ないと考えてよろしいでしょうか。

委 員： 結構です。

岡田会長： それではこの案件については同意致します。

次の議案に移ります。事務局の方説明をお願いします。

2. 議案第 25009 号

〔質疑・意見の要旨〕

—事務局説明—

岡田会長： 第一種低層住居専用地域から同じ第一種低層住居専用地域への移転ということですね。

特 庁： そうです。

岡田会長： 現在の銀行が建った時もこの地域は第一種低層住居専用地域だったのですか？

特 庁： そうです。

岡田会長： ではその時も同じような手続きをされた訳ですね。

特 庁： はい。

岡田会長： 公聴会を開催されていますが、その時にはこの地域は銀行建設不可の説明はきちんとされましたか。

特 庁： 致しました。

岡田会長： 基準法に抵触することをわかった上で銀行建設に反対の意見はなかったということですね。

特 庁： そうです。

岡田会長： 銀行はそんなに嫌がられる施設ではないのですかね。

澤井委員： 娯楽施設ではないですからね。車両の出入りぐらいたと思いますけど。

岡田会長： 現在の南都銀行は前の道幅も狭くてかなり出入りがしにくかったように思いますからね。移転の理由はやはり駐車場の関係ですか？

特 庁： 駐車場もそうですけど建物の老朽化の問題もあります。

工藤委員： 現在の場所よりは、かなりスムーズに出入りができるのではないのでしょうか。

特 庁： 現状の敷地及び配置についてですが、前面道路の拡幅整備が進められており、道路が拡幅される予定ですのでそれを見越して配置等の計画がなされています。

岡田会長： では敷地が減少しても建ぺい率、容積率共にはクリアできるということですね。

特 庁： そうです。

岡田会長： どうですか？みなさん何かございませんか？

中山委員： 気になるのは、昭和 56 年に審査会の同意を得てるんですよ？その時の理由が金融サービスの提供を目的と書かれていますが、これだけを理由に用途地域の緩和をすれば他のサービス業も許可してほしいと申請されれば用途地域の意味がなくなりますよね。

そこが気になります。

特 庁： 当時は自治会等猛烈な申入れもあり許可に至りましたが、今回は既存ありきでの移転ということで審査会に諮らせていただきました。

ですので、一事業者が新規で許可してほしいとの相談があったとしても基準法を満足する地域内で計画するように指導し許可申請を受理することはありません。

岡田会長： そのことに理解はしますが、だからといってこういう手続きをして審査会に諮ればどの地域であっても大丈夫だろうと思われないかが心配ですね。

特 庁： もちろん用途規制にみあった場所へ移転するよう促し、申請者もかなりの候補地を選定されましたが、この辺りのほとんどが第一種低層住居専用地域に指定されていますのでやむなくこの場所での申請に至ったという経緯でございます。

中山委員： 特庁が許可しようとする理由書ですが、一民間企業といえども地域に密着した市民生活における公共性が高い施設であるとは思いますが。
また、付近に近隣商業地域もありますが、かなり狭い範囲であり市民生活における施設が集約できないのも一つの理由になると思いますので、都市計画上の理由も入れといた方がよいように思います。

澤井委員： 都市計画の専門ではありませんが、他にこのようなただし書を使ってどのような物が建っているかわかりますか？

特 庁： 48条の許可といいましてもそのほとんどが本文で示す公益上やむを得ない部分の許可になりますので住環境を害するおそれがないと認める今回のような建築物はほとんどないと思います。

岡田会長： この理由書においても今の議論の内容を追記し、安易に用途規制が逸脱されないようにお願いします。

齊藤委員： 私は既得権が重要な部分だと思いますのでその部分も含めて追記して下さい。

特 庁： わかりました。

岡田会長： それでは、この案件についても同意としてもよろしいでしょうか。

委 員： 結構です。

岡田会長： それでは、次の議題にまいります。第25010号について事務局の方から報告をお願いします。

3. 議案第 25010 号
〔質疑・意見の要旨〕

—事務局報告—

岡田会長： 給食室を建てるということですが、学校として窮屈にはならないですか？

特 庁： 中庭に建設しますので影響は少ないと思います。

岡田会長： わかりました。では今の報告で何かありましたら発言をお願いします。
日影については、問題ないと思いますが先生方どうですか？

梶委員： 結構だと思います。

岡田会長： 他の委員もどうですか？

委 員： 特に問題ないと思います。

岡田会長： それではこの案件については了承という事でよろしいでしょうか。

委 員： 結構です。

岡田会長： それでは、議案第25010号については了承します。
次の第25011号について事務局の方から報告をお願いします。

4. 議案第 25011 号
〔質疑・意見の要旨〕

—事務局報告—

岡田会長： 図解説明の一番初めのパターンとはどのようなことですか？

特 庁： 学校の敷地に隣接して現在地元の集会所があるのですが、その建替で学校敷地が空地扱いと致しました。

岡田会長： わかりました。審査会の開催にあたり事前に資料を送付していただいておりますが、こういったイメージ図でもあるとわかりやすいのですが。

特 庁： 以後添付致します。

岡田会長： お願いします。それでは他に何か意見等はございますか？

委 員： 特にありません。

岡田会長： それではこの案件についても了承という事でよろしいでしょうか。

委 員： 結構です。

岡田会長： 以上で本日の議案が全て終了しましたのでこれで審査会を閉会します。お疲れさまでした。