

第 175 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成28年4月15日開催

平成28年4月15日開催第175回府中市建築審査会に上程された議案について、審議の結果議事録のとおり議決された。

(参考) 審議概要

1 日 時 平成28年4月15日(金)午後3時00分～午後4時48分

2 場 所 府中市役所北庁舎3階第3会議室

3 審議内容

(1) 同意議案 5件

第1号～第4号議案

建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可 [個別許可]

(敷地と道路の関係)

第5号議案

建築基準法第48条第3項ただし書の規定に基づく許可

(用途地域内の用途制限の緩和)

(2) 報告 1件

報告第1号

建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可 [一括許可]

(敷地と道路の関係)

4 出席委員 会 長 1名

委 員 4名

5 出席職員 都市整備部まちづくり担当参事

建築指導課長

建築指導課 審査係長

建築指導課 審査係 技術職員

建築指導課 管理係長

建築指導課 管理係 主任

6 傍聴人 なし

## 開 会

午後3時00分

○事務局 それでは、定刻でございますので、第175回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

新年度で事務局側に人事異動がありましたので、事務局の新体制を紹介させていただきます。

○まちづくり担当参事 あらためまして、都市整備部まちづくり担当参事、〇〇でございます。本年度もよろしくお願い申し上げます。

○建築指導課長 昨年度に引き続きよろしくお願い申し上げます。建築指導課長の〇〇でございます。

○建築指導課審査係長 このたび4月に昇格しまして建築指導課の審査係長になりました。〇〇と申します。よろしくお願い申し上げます。

○建築指導課管理係 このたび4月の部内異動に伴い、建築指導課管理係で建築審査会の事務局を担当することになりました。〇〇と申します、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○建築指導課審査係 建築指導課審査係の〇〇と申します。よろしくお願い申し上げます。

○建築指導課管理係長 申し遅れましたが、建築指導課管理係長の〇〇と申します。よろしくお願い申し上げます。

それでは開催にあたりまして、都市整備部まちづくり担当参事の〇〇よりご挨拶を申し上げます。

○まちづくり担当参事 委員の皆様、こんにちは。都市整備部まちづくり担当参事の〇〇でございます。本日は年度初めの大変お忙しい中、このようにご出席を賜り、誠にありがとうございます。本日はこの開会に先立ちまして、皆様にご報告したいことがございます。

本建築審査会の委員でございます〇〇先生が、長年にわたる建築審査会の委員といたしまして建築行政の推進への多大なる貢献に対して、全国建築審査会協議会より表彰されております。この場をお借りしまして、表彰状及び記念品を贈呈させていただきたいと存じますので、お時間をしばらくいただきたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

あらためまして、〇〇先生には本当にありがとうございます。先生には平成17年4月1日より、建築審査会委員として本市に今まで御指導いただいております。6期12年という長きわたる貢献に感謝をさせていただくとともに、今後とも本市の建築行政に、ご尽力賜りますようよろしくお願い申し上げます。それでは表彰状を授与させていただきます。

表彰状、〇〇〇殿。

あなたは長年にわたり建築審査会委員として建築行政の推進に多大の貢献をされ、功績はまことに顕著であり我々の模範であります。

ここに第62回全国建築審査会会長会議にあたりその功績をたたえ表彰します。

平成27年10月26日、全国建築審査会協議会会長 安田丑作。

どうもおめでとうございました。(拍手)委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

さて、本日、ご審議いただく案件といたしまして、建築基準法第43条第1項ただし書に基づきます同意案件が4件、同法第48条第3項ただし書に基づきます同意案件が1件、そして、一括許可同意の報告案件が1件でございます。ご審議のほど賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、議長、よろしくお願いいたします。なお、本日、傍聴人はございません。

○議長 それでは、第175回府中市建築審査会を開催いたします。

今も表彰授与がございましたけれども、〇〇先生には大変お世話になり、これからもよろしくお願いいたします。

それでは本日の審査会を始めたいと思います。

議題に入ります前に、2点報告させていただきます。

1点目は、本日、委員の過半数の出席がございますので、府中市建築審査会条例第4条第2項の規定により、本会は有効に成立していただいております。

2点目は、府中市建築審査会条例第3条第1項第1号の規定に基づき、建築基準法の規定に基づく同意の求めがありました。これに伴い、特定行政庁より許可申請書の写し一式の送付がありましたので、こちらに用意しております。図面等詳細な事項の確認はこちらでできますので、必要があればお申し出願います。

続きまして、本日の審査会議事録への署名人の指定を行いたいと存じます。

府中市建築審査会条例施行規則第4条第2項に、会長及び会議において定めた委員一名が署名することとなっております。

今回は〇〇委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、日程1の「建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可」の審査につきまして事務局より説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第1号議案につきまして、ご説明させていただきます。

1 ページの府中市全図をご覧ください。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で1と示しておりますが、府中市の〇〇部で、〇〇〇〇駅の〇〇付近です。

3 ページをご覧ください。申請者は〇〇〇〇さんです。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書、敷地は府中市〇〇〇丁目〇番〇、同番〇〇及び同番〇〇、用途地域は第一種低層住居専用地域です。敷地と道路の関係につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要につきまして、構造及び階数は、鉄骨造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

4 ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地はほぼ中央、黄色で囲まれた敷地です。引き出し線で年度を表示しておりますのが過去に許可した場所となります。右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。

5 ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。申請地が接する道の現況でございますが、西側の法第42条第1項第5号道路及び北側の法第42条第1項第2号道路の間の現況幅員が4.00メートルから4.031メートル、総延長距離が47.514メートルの道で、道に関する協定書が土地所有者全員の承諾により締結されております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第1項第5号道路から道を見た状況、写真②は法第42条第1項第5号道路と道の接続部分の転回広場部分を見た状況、写真③、④は申請地前面の道を見た状況、写真⑤は申請地前面の道を申請地側から見た状況、写真⑥は申請地を見た状況です。

6 ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した〇番〇、同番〇〇及び同番〇〇です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色し、関係地番を赤枠で示しております。

それでは3ページにお戻りいただきまして、特定行政庁の意見です。

本申請は、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の2の2）に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準1に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、次の条件を付して許可したいと考えております。

条件1、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とすること。

条件2、建築物の工事が完了するまでに、道となる部分（○番○○）について、不動産登記簿上の地目を公衆用道路として分筆登記し、当該部分をアスファルト簡易舗装等により道路状に整備し、維持管理すること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議お願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問等ございましたらお願いいたします。

○委員 ○番○○について、分筆し道路状にするということになっているんですが、○番の○○を所有している方は、この申請者ではないようになっていると思いますが、これはこの条件で申請者が分筆ができるんですか。

○特定行政庁 ○番○○の所有者の方ですが、○番○○の方の名前が○○○○さんという方になっております。今回、本申請地の土地について、○番○、同番○○及び同番○○についてですが、こちらの土地所有者も○○○○さんになっておりまして、今回の申請者の方は、この○○○○さんの娘さんのお婿さんになっております。したがって、申請が女婿さんということで、今回、父親の方の土地ということで同意をいただいているところでございます。

以上でございます。

○委員 血縁者、親族で問題はないと、了解です。

○委員 この案件で云々ということではないんですが、ちょっと教えていただきたいんですが。例えば、4ページの案内図を見ますと、1項5号の道路があり、1項2号があり、それからただし書通路になっているようなんですけども、この辺はどんなふうに建物が、道路がつきながら建物が建っていったのかというのが、もしわかりましたら教えていただけますか。

○特定行政庁 こちらの位置指定道路と開発道路の経過についてでございますが、北側の位置指定道路が昭和47年に指定されております。その続き開発の42条1項2号道

路が昭和59年に開発として道路を入れております。その続き、その42条1項2号の左に続いている位置指定道路が昭和60年に指定されております。したがって、北側のほうから順に道路が指定されている状況でございます。この沿道に接する土地については、各指定されている道路に接道しているものとして確認をしております。

以上でございます。

○特定行政庁 補足ですけれども、北側については今ご説明させていただいたとおりですが、西側の位置指定から今回の43条の黄色の部分ですけども、そもそもこの西側の位置指定道路というのは位置指定はされておられません、もともとこの位置指定も黄色でした。ところが現況が4メートルあって隅切りも確保されているということで、この位置指定の沿道で43条ただし書の相談があった際に、ただし書ではなく現況位置指定が入られるのですから、位置指定を築造してくださいという指導をいたしまして、35メートルの手前まで位置指定を指定したという経緯がございます。ですから、もともとここは全部黄色で43条ただし書が適用されていたというような過去の経緯がございます。

以上でございます。

○委員 この赤い部分の下が35メートルぎりぎりのところになるんですか。

○特定行政庁 はい。

○議長 位置指定の指導で実施されるというのは珍しいですよ。

○特定行政庁 そうですね。ただ、比較的府中市の場合は4メートルなり隅切りなりあって、現実的に築造できるのであれば、それは43条でなく位置指定で通常どおりやいなさいということで指導していますので、比較的この類の位置指定というのは結構ございます。そのかわりというのではないんですけども、緩和措置を施しておりまして、ある程度古い年数経過した形で舗装されているのであれば、改めてL型を入れて舗装をし直すということはないので、20年以上経過していれば簡易舗装の状態でもやむを得ないだろうということで、ただ縁石等を入れて境界は明確にするというようなことで、簡易的な舗装であっても築造を認めているような状況でございます。

○議長 そうすると、そのあとこの黄色のところも可能だということですか。

○特定行政庁 実は北側の1項2号に抜ける黄色の部分というのは、もともとはございませんでして、今回の申請に伴って位置指定から35メートルを超えてしまうので、末端に転回広場をつけていただきたいというお話をしたところ、転回広場はできないけ

れども、それであれば、ここの1項2号のところにどんづけするような形で、現状畑なんですけども、そこの方の承諾を得て道をつくるということで今回協定を結んでいただきまして、なおかつ隅切りも確保されておりますので、将来的には位置指定と1項2号の開発の道路を結ぶような形で位置指定の延長が可能というような状況でございます。

○委員 一挙に状況が好転してしまうわけですね。ここにつながっちゃうとえらくきれいに。

○特定行政庁 はい。

○議長 そうですね。ほかによろしいでしょうか。

○委員 事情なんですけど、今、申請地って〇〇さん〇〇さんと、ここ4ページの地番のお名前のところだと書いてあって、今のお家が建っている状況を見ると、隣の申請建物以外の建築物予定無というところに今お家が建っているんですか。

○特定行政庁 今現在、〇〇様と〇〇様がお父様と娘さんで同居をしている状況でございます。これを解体した上で、今度娘婿さんが土地を引き継いで新しく建て替えをするという予定で今回申請がございます。今回申請建物以外の建物の予定無というのは、4ページに示してあります配置図の空地の部分ですが、この空地部分に関しまして、ほかにも例えばカーポートの設置とか、そういう予定が一応ないということを示させていただきます。

以上でございます。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

それではないようですので、第1号議案につきましては、原案のとおり同意することとよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○議長 それでは、原案のとおり同意することといたします。

それでは第2号議案について説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第2号議案につきまして、ご説明させていただきます。

1ページの府中市全図をご覧ください。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で2と示しておりますが、府中市の〇部で、府中市立〇〇〇小学校の〇側付近です。

12ページをご覧ください。申請者は株式会社〇〇〇〇です。申請の要旨は一戸建て住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書、敷地は府中市〇〇〇



○丁目○○番○○、用途地域は第一種中高層住居専用地域及び準住居地域です。敷地と道路の関係につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要につきまして、構造及び階数は木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

13ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地はほぼ中央、黄色で囲まれた敷地です。引き出し線で年度を表示しておりますのが過去に許可した場所となります。右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。

14ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。申請地が接する道の状況でございますが、北側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が3.51から4.07メートル、延長距離が24.00メートルの道で、平成27年度に道に関する協定書が土地所有者全員の承諾により締結されております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第2項道路を東側から見た状況、写真②は法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③、④は道から申請地前面の道を見た状況、写真⑤は道の終端から道を見た状況、写真⑥は道から申請地を見た状況です。

15ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した○○番○○です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で関係地番を赤枠で示しております。それ以外の黄色で着色した部分は府中市が所有しており、道状に管理しております。なお、道の終端部の着色は道の現況図と異なっており、これは公図のずれによるものでございます。

16ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿の記載内容と道に関する協定の承諾の有無を示しております。

それでは12ページにお戻りいただきまして、特定行政庁の意見です。

本申請は、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の2の2）に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準1に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、次の条件を付して許可したいと考えております。

条件1、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とすること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議お願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、第2号議案について委員の皆様から質問等ございましたらお願いします。

○委員 これ旗竿敷地になっているんですけども、もともと分割されて、このように旗竿になったものについての案件なんですけれども、例えばなんです、この43条ただし書の通路に1つの敷地がありまして、それを旗竿状に分割したときに、今回はもともと分割されているからやむを得ないと思うんですけども、あらためてそれを機にどうか、それを分割して43条ただし書の許可をいただくということにはできるようになってるんですか、その辺のところですか。

○特定行政庁 43条第1項ただし書許可運用指針の中で敷地分割の設定に関して基準がございます。その中では、敷地を分割する場合に運用基準の中で第3条の(3)に敷地分割する場合の基準がございまして、「第3条、どれですか」と呼ぶ者あり)こちらはお手元にはないんですが。府中市の建築基準法第43条第1項ただし書の運用基準というのがございまして、第3条規定において、分割前の敷地面積は道を除いた面積が500平方メートル未満であること。一括許可同意基準に該当する場合はこの限りではないと。一括の場合ですと面積の規定は除外をされております。分割をする場合は、指定容積が100パーセント以下である場合は最低敷地面積は110平方メートル以上、指定容積が100パーセントを超える場合は最低敷地面積は100平方メートル以上という基準がございまして、また、平成11年5月1日時点において、建築物の敷地として使用されたことのない土地については分割を認めてはおりません。ただし一括許可基準に該当する場合はこの限りではないという基準を設けております。

以上でございます。

○委員 全ては把握できなかったんですけど、その敷地分割については一定の水準を保って許可をしているということですね。

○特定行政庁 委員からご指摘ありました旗竿ですとか、そういった敷地形状についての規定というのは設けておらないんですけども、やはり住環境を確保するという意味では最低敷地ですね。最低敷地を容積が100パーセント以下であれば110平方メートルで、100パーセント超ですと100平方メートルということで最低敷地を設けていただいております。この基準というのは、府中市の地域まちづくり条例という条例がございまして、そちらに基づく開発行為等が行われる際には、その基準で最

低敷地を設定しておりますので、それと同等の敷地面積というようなことで43条ただし書の許可の際も同様の基準を運用しているところでございます。

以上です。

○委員 わかりました。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 ちょっと教えていただければと思いますが、これ〇〇の〇〇のちょうどこの旗竿のふたのところになっている部分は府中市の所有ということになってはいますが、これは今回分筆して府中市のほうに寄付していただいたという、それとも、もともとこんな形でくっついていたんでしょうか。

○特定行政庁 〇〇番〇〇の所有者につきましては、昭和63年に府中市に帰属をされております。その昭和63年当時から府中市の土地となっております。

以上でございます。

○委員 順に少しずつ4メートルとって府中市さんに細切れでパズルのように土地が寄付されていますよね。そうでないのは4メートルない2軒だけが残っている、最終的にはここも同じことになれば全て府中市さんの持っている協定、ただし書部分になると。でも35メートル以上あるんですよ。

○特定行政庁 いやありませんので、入り口の方が建て替えされれば、全て隅切りも確保されますので、認定道路でゆくゆくは42条1項1号というようなことになってまいります。

○議長 ほかによろしいでしょうか。

ないようでしたら、第2号議案につきましては、原案どおり同意するということがよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは第2号議案については同意するということにいたします。

それでは第3号議案について説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第3号議案につきましてご説明させていただきます。

1 ページの府中市全図をご覧ください。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で3と示しておりますのが、府中市の〇〇部で、府中市立〇〇小学校の〇側付近です。

20ページをご覧ください。申請者は〇〇〇〇さん、〇〇〇〇さんです。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書、敷地は

府中市〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇、用途地域は第一種低層住居専用地域です。敷地と道路の関係につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要につきまして、構造及び階数は、木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

21ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地はほぼ中央、黄色で囲まれた敷地です。引き出し線で年度を示しておりますのが、過去に許可した場所となります。本申請地は、平成〇〇年〇月に開催した第〇〇〇回本建築審査会の同意を経て、平成〇〇年〇月〇〇日付け第〇〇号で許可をしておりますが、建築主の変更及び建築計画の変更がされたため、再度建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可申請がなされたものです。なお、以前の許可申請につきましては取り下げがされております。右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から1メートル以上離して計画しております。

22ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地が接する道路は、幅員4メートルの法第42条第1項第5号道路です。申請地が道路に接する長さは1.92メートルで2メートル未満となっております。このため申請地〇側の敷地（〇〇番〇〇）の所有者の承諾を受け、非常時には隣接地へ避難することとし、敷地から北側の道路と南側の隣への2方向避難が確保されております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第1項第5号道路東側から申請地を見た状況、写真②は法第42条第1項第5号道路北側から申請地を見た状況、写真③は申請地を北側から見た状況、写真④は申請地前面から東側に法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真⑤は申請地前面から北側に法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真⑥は申請地から南側の隣接地への避難路を見た状況です。

23ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した〇〇番〇〇です。赤色で示した地番は法第42条第1項第5号道路です。

それでは20ページにお戻りいただきまして、特定行政庁の意見です。

本申請は、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の2の2）に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準3に適合し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、次の条件を付して許可したいと考えております。

条件1、建築物は準耐火建築物とすること。

条件2、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は1メートル以上とすること。

条件3、敷地はその周囲から2方向の避難路を確保し、書面にて隣地の土地所有者等から承諾を得ること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議お願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、第3号議案につきまして委員の皆様から質問等ございましたらお願いいたします。取り直しですね

○特定行政庁 はい。

○議長 敷地の形態とか接道条件なんかは変わってないと考えていいんですか。

○特定行政庁 敷地等の変更はございませんでして、内部の1階、2階のプランが大きく変更したと建築主が変更したことから、建築主の意向もあり、取り下げをして再申請があったものでございます。

以上でございます。

○委員 建築主は違うわけですね。

○特定行政庁 今回、建築主につきましては売買契約書を結んでおります。その中で、○年度は○○○さんという方が土地所有者で許可を受けておりました。今回、買主さんが○○○○さん、○○○○さん2名で売買を結んでおり、建築主が変更されております。

以上でございます。

○議長 ほかによろしいですか。

ないようでしたら、第3号議案につきましては、原案どおり同意するということがよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは第3号議案については同意するということにいたします。

それでは第4号議案について説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第4号議案につきましてご説明させていただきます。

1 ページの府中市全図をご覧ください。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で4と示しておりますが、府中市の○○部で、○○市との市境付近です。

2 7ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者は○○○さんです。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただ

し書です。敷地は府中市〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇、用途地域は第一種低層住居専用地域です。敷地と道路の関係につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要につきまして、構造及び階数は、木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

28ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地はほぼ中央、黄色で囲まれた敷地です。右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から1メートル以上離して計画しております。

29ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地が接する道の現況でございますが、南側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が3.955から4.00メートルの道で、道に関する協定書が一部の土地所有者を除き締結されております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第2項道路を東側から見た状況、写真②は法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は申請地を見た状況、写真④は道の間中部から申請地前面の道を見た状況、写真⑤は道の終端部を見た状況、写真⑥は道の間中部から東側の道を見た状況、写真⑦は法第42条第2項道路から申請地西側の道を見た状況です。

30ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した〇〇番〇〇です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。承諾が得られていない土地は黄緑色で着色した部分で、〇〇番〇及び〇〇番〇でございます。また、共有者の一部の承諾が得られていない土地は水色で着色した部分で、〇〇番〇、〇〇番〇、同番〇〇及び同番〇〇でございます。黄緑色で着色した〇〇番〇と〇〇番〇は、〇〇番〇〇を含み南側の法第42条第2項道路に接している敷地です。また、水色で着色した〇〇番〇、〇〇番〇、同番〇〇及び同番〇〇の土地所有者である、株式会社〇〇〇、有限会社〇〇〇、株式会社〇〇〇〇は、登記上の住所に実態がなく所在が確認できないとの報告がありました。つきましては、道に関する協定に承諾していない土地所有者は、建築基準法上の道路に接している宅地の所有者及び実態が確認できない法人3社であり、特定行政庁としましてはやむを得ないと認められることから、個別許可特例指針1を適用したいと考えております。なお、〇〇番〇〇の申請地の一部が道の関係地番に入っていないのは

公図のずれによるものでございます。

31ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。大変申しわけございませんが、資料に一部記載漏れがございました。本日〇〇番〇〇につきまして追加資料といたしまして、31-1ページをお手元にお配りさせていただいております。大変申しわけございませんでした。

それでは27ページに戻っていただきまして、特定行政庁の意見です。

本申請は、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の2の2）に適合するとともに、道の中心線から水平距離2メートルの線を道の境界線とする道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者のうち一部の所有者を除き、当該道の部分を道路状に整備することについて書面により承諾を得ていることから、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可特例指針1に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、次の条件を付して許可したいと考えております。

条件1、建築物は準耐火建築物とすること。

条件2、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は1メートル以上とすること。

条件3、敷地はその周囲から2方向の避難路を確保し、隣地の土地所有者等から承諾を得ること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、第4号議案につきまして委員の皆様から質問等ございましたらお願いいたします。

○委員 29ページの道の現況図で、黄色が塗られているのが今回の通路ということだと思いますが、今回、ご承諾をいただけなかった緑色のところというのは、この黄色の中に含まれている、つまり現状道として使われている部分なんではないでしょうか。

○特定行政庁 今のご質問の回答につきましては、29ページの道部分につきましては、承諾が得られてない方も含めまして表現をしております、4メートルの範囲に黄緑色部分も青色部分も入って表現をしております。

以上でございます。

○委員 実際として、その部分は今、この写真を見ると、道として使われているように見えるんですが、図面上見ると、塀が建っているところよりも道側だけが黄色く塗られているので、現実、今、道状になっている部分に、その緑色の敷地が含まれているということではないでしょうか。

○特定行政庁 委員のご指摘のとおり、緑色の部分は空地としてなっております。

以上でございます。

○議長 それで持ち主がわからないと。

○委員 持ち主がわからないのと、あと持ち主が判子を押したくないという…。

○議長 2項道路のほうですよ。

○委員 2項道路のほうの人が判子は押したくないんだと言っているけれども、でも実際そこは現実その人はそうなんだけど道状になっていて、みんなが使っているということですね。

○特定行政庁 緑色の部分の所有者、〇〇番〇及び〇〇番〇につきましては申請者から報告が来ておりまして、訪問回数といたしましては8回訪問しております。その中で、ご在宅の様子ではあったが門前払いということがございまして、やむを得ないものとして、ここは受けております。

以上でございます。

○議長 はい、どうぞ。

○委員 この黄色の道の向こう側についてなんですけれども、道路の種類とかまだなくてというのは、これから通路として申請されるのかどうかなんです。こちらのほう30ページの公図を見ますと、全部道路状になっているのかどうかもわかりませんが、分筆がされてるようなんですが、これは一体どういう所有者がお持ちになって、なぜ分筆されているのかを教えてくださいませんか。

○特定行政庁 今回、公図写しと、及び道の現況図につきましては、申請地前面まで黄色く道を示しております。しかしながら、過去この当該道の先部分につきましても許可をしておりまして、今回はあくまで今回申請地前面までを黄色く示しておりまして、この公図の分筆部分は過去協定、許可を取った中で、申請者の方が道路状に分筆するという中で分筆をしているところでございます。

以上でございます。

○委員 そうすると、43条の通路がずっと続いていて、L字型になっているんですが、その辺もそうなんですか。28ページの案内図を見ますと、まず〇〇さんのところまでは43条のただし書の通路というふうに考えていいんでしょうか。

○特定行政庁 委員、ご指摘のとおり、〇〇さんの前面の左下に〇〇〇〇〇〇という建物がございますが、その道を挟んだ反対側につきましても、平成〇〇年度に許可をしてお



ります。したがって、〇〇〇〇〇の突き当りまでは道として現状はなされているところでございます。

以上でございます。

○委員 それから、〇〇〇〇さん、アパートとか、〇〇さん、〇〇さんのところもつながって、これはここまでつながっているということですか。

○特定行政庁 現状、〇〇さん、〇〇さんのほうまで道は通り抜けはできる状況ではございます。しかしながら、許可といたしましては、〇〇〇〇〇の突き当りまで許可をしているところでございます。

以上でございます。

○委員 〇〇の地番一覧表で何点か確認したいんですけど。〇〇番の〇の株式会社〇〇〇〇というのが有限会社ということで同じでいいんですかね。

○特定行政庁 この株式会社〇〇〇〇及び有限会社〇〇〇〇についてでございますが、〇〇〇〇につきましては、申請者のほうから、登記上の住所に実態がございませんでして、登記上の清算人のほうにもお伺いしたところ、現在空き家でございます、追いかけることができないという報告がありました。また、つけ加えてでございますが、株式会社〇〇〇〇〇というところも、今回承諾がいただけてないのでございますが、こちらも登記上の住所に実態はなく、帝国データバンクという企業を調べる調査会社がございまして、そちらのほうも回答がないということから、やむを得ないものとして今回は判断しております。

以上でございます。

○委員 登記上は代表取締役の方が清算人になっているんですか。その法人格自体はあるから、法人は存在している、登記上は。だから、法人格自体は存在しているから、そうするとずっと権利がこの〇〇〇にあるということになっちゃうので、そうすると、ずっと承諾は得られないわけじゃないですか。そうすると、有限会社だから小さいところなので、代表取締役が今その方が清算人になっているかわからないんですけど、登記を見て、代表取締役のその個人名があるので、その方にあたれば消息がつかめると思うんです。

○特定行政庁 代取の個人。

○委員 そうです。だから、休眠状態になって、法人格解散させないでずっと休眠にしているところって多いんですけど、そうすると、今回のように、まあ一部承諾でもでき

ますけど、追いかける方としてはそういうこともできますので。

- 特定行政庁 ただ、その代取の個人を追いかける方法としては、
- 委員 代表取締役の住所が登記に必ず書いてありますので。
- 特定行政庁 代取の住所が書いてあるから、そこを追いかけるということですか。
- 委員 はい。そこから追いかけることになります。
- 委員 代取の住所を追いかけて、そこで住民票を取って、そうするとそこから。
- 委員 そうです。今の現住所がわかるので。そうすると、解散、ずっと休眠している得になっちゃうじゃないですか。結構清算がうまくいかなくて、登記上残しちゃっている会社が多いので、そういう場合は代取にあたっていくという方法があります。
- 特定行政庁 申請者の報告でございますが、清算人の可能性がある人物のところの住所に直接訪問したところでございますが、現状住んでいないということがございまして、近所の方にも聴取をしたところ行方が不明という報告がございましたということがございまして、今回やむを得ないものとして判断しております。
- 委員 今回やむを得ないのは全然いいんですけども、多分、その住所地を、新しく住民票を取ると、今の住所地が多分変わっていると思うんです。だから、住民票を取って調査に当たるというのも一つの手だとは思いますが。
- 特定行政庁 その際に、多分業者さんのほうで住民票を取ろうとするとなかなか難しい部分があるじゃないですか。それを公用で我々が取ったとしても、それをなかなか事業者に対して教える、公用で取ったら、こっちに転居していたよという個人情報を業者に教えるというのがちょっと難しいのかなというのがありまして。我々はわかっているんだけど、教えたいんだけど、個人情報があるから教えられないという、ちょっともどかしい部分があったりして。
- 委員 指導というか、弁護士会照会ですと、ちゃんと住民票が取れるようになっているんですけども、業者さんの方にそこまでお願いするというのもどうかというのはあるんですけども。業者の方自身も追うと思えば追えるんです。弁護士さんに頼んで、その弁護士会照会は8,000円ぐらいなんですけど、それで照会をかけることなど可能なので、できないことはないです。行政庁のほうでやむを得ない判断という場合に、そういうことがあるというところも一つありますので。
- 特定行政庁 わかりました。承知しておきます。○○委員から、その弁護士を使ってという手法があるということをお伺いしましたので、今後はその辺も活用しながらやっ

ていきたいと思います。ありがとうございます。

○委員 いろいろ、そこまで求めるかという問題もあるんですけど。

○委員 余談ですけど、これ小さいからあれですけど、そこ全部を業者が持っていて、業者が処分している可能性もあるので、そういうときに今話をしながらというか、せざるを得ないこともあるわけですから、そういう部分では。

○委員 そうですよ。今回も地番が1つだけじゃなくて、〇、〇〇、〇〇ですよ。

○議長 〇〇の〇の中に点線で黄色く塗ってありますよね。ここは敷界ということですよ。緑ができていて、その延長としてできているのか、それともくい込んでいるのか。

○特定行政庁 〇〇の〇番の黄色と黒の点線のところは道状に現状なっております。

○議長 この黄色のところはね。

○特定行政庁 はい、なっております。

○議長 そうすると、もう4メートルはある。

○特定行政庁 29ページの現況図をご覧ください。この申請敷地の左下の鉾と書かれているところの横に黒と白の線で表示しているところで、ここが一部コンクリートブロック塀になっておりますが、ここが一部突出しているところがございます。この部分につきましては現況幅員は3.972ということで4メートルは…。

○議長 3センチ足りない。

○特定行政庁 というところでございます。

○議長 塀が…。そうすると、この部分は点線で承諾にはなっているんだけど、なぜ申請者のほうが下がらないの。普通こういうときは申請者が下がることが多いですけどね。

○特定行政庁 申請者の〇〇番〇〇につきましては、公図のずれによるところでございまして、この塀が一部出ているところにつきましては、申請地とは、手前の〇〇番〇〇のほうにのみ該当しているところでございまして、申請地敷地には該当していないというところでございます。

以上でございます。

○議長 だから、今のブロック塀から4メートル測ると申請地に入っちゃうんじゃない。

○特定行政庁 ブロック塀から申請地側へということになりますと、3センチ申請地側に入る形になります。しかしながら今回協定において、まあ普通であれば会長おっしゃるように、申請地が3センチ下がってという話になるんですけども、今回協定の中

では通り面側が3センチ出ているということで協定に応じるということで結ばれましたので。

○議長 協定としては、それでいいんだけど、実際にこの建物ができたときに4メートルないわけですよ。塀があるとすると、これいつ後退するかだとかは全然読めない。

○特定行政庁 そうです。基本的には向かい側のお宅が建て替えするまでは4メートルにならないということになります。

○議長 だとしたら、こういうところというのは、自分のところで下がるのが、要するに4メートルにするというのが普通じゃないかなと思うんだけど、地元の問題じゃなくて、指導する側としてね。あなた下がりなさいよという話が出て来ないのかなと思うんですけども。2項道路なら問題ないけど。ここの申請者は全く努力せずにできちゃうんですよ。

○特定行政庁 そうです。おっしゃるとおりです。

○議長 ちょっと何か矛盾しているような気がして。それをやると、ぎくしゃくしちゃいますけどね、道路の形がね。

○特定行政庁 そうですね。ここは非常に所有権が複雑で入りくんでおった中で、さらに当該地の北側も含めて既に協定が結ばれているところですので、基本的には所有者間で合意されて、皆が納得していれば、やむを得ないのかなというふうに考えている次第でございます。

○議長 それと、この当該道の突き当りを西に向かって行くところ、こちらの状況はどうなんでしょう、この程度の幅員で。

○特定行政庁 これは法定外公共物、通り抜けはできるような形になっています。

○議長 幅員は。

○特定行政庁 現状としては簡易舗装がされていて、人が何とか通れる程度。

○議長 じゃあ4メートルはないですね。

○特定行政庁 全然ございません。三尺程度です。

○議長 公図を見ると、先のほうはまた広がっているように見えるんですけども、実際に向こう側2項道路まで抜ける場所はどういう…。というのはね、こういう場所で、先ほど〇〇〇〇〇のほうまで確認を取った、許可を取った経過があるんだけど、35メートルは超えていますよね。そうすると、この抜ける道というのはとても大事な安全上の要件になるんで、それも例えば、このただし書を認める場合に、ここに避難

路がありますよというふうなことがないと。これ35メートル行き止まりですと言ったら、ちょっと話が違ってきますよね。その辺で、特にこの案件の場合には、この長い行き止まりじゃなくて、実際には安全ですよということが周囲の状況から考えられないと、ここで同意するというのは難しい話になってきて。例えば、これ行き止まりだったらね、これすごく難しいただし書ですよ。だけど、通り抜けているから、まだいいかなという。

○特定行政庁 今、会長ご指摘のところでございますが、通り抜けも実際わずかながらできる状況もございますが、条件の中で、敷地の西側につきまして、2方向の避難を条件として出させておりますので、西側のほうからも避難はできるものとして安全面は考えております。

○議長 案内図には書いてないけど、ここにもあるんだ。

○特定行政庁 そうです。こちらのほうが条件として2方向の避難路を確保し、隣地土地所有者から承諾を得ることを条件として出させておりますので、こちらの観点からして安全面に関しては条件として問題ないものと考えております。

○議長 これは南側の2項道路まで抜けているんですね。

○委員 29ページの⑦番の写真で、これ市有通路ですね。

○特定行政庁 はい。

○議長 幅が。

○委員 幅は28ページに書いてあります。認定外道路（市有）で0.91メートルと。

○特定行政庁 三尺。

○議長 これと表の黄色ところで合わせて、合わせ技でただし書と、そういうことになっているんですね、考え方としてね。わかりました。隣地の土地の所有者というのは誰なの。

○特定行政庁 避難路に関しましての所有者につきましては、こちら市の管理になっております。

以上でございます。

○議長 これだけど、承諾しないと通れない。

○特定行政庁 承諾は得ております。

○議長 じゃなくて、承諾しないと通れないんですね。

○特定行政庁 市の道路管理課に確認をしましたところ、市の持ち分でございますので、

特に承諾書というものはございませんが、一応通行することに関しては問題ないものとして。

○議長 今でも通れるんでしょう。

○特定行政庁 はい。今でも現状は通れます。

○議長 だから、申請者の敷地に出入口をつくれば。

○特定行政庁 はい、問題なく通行できます。

○議長 入れるわけですね、黙って。

○特定行政庁 そうです。

○議長 市にいちいち承諾を得なくてもね、わかりました。

○特定行政庁 はい。

○議長 そうすると、この条件というのは何か余分だね。

○特定行政庁 そうですね。ここは見直しをさせていただきます。

○委員 ベルハイムまでの行き止りふうになっている通路は許可というのは、これは建築審査会の許可のときに許可されているのか、それとも建築主事のときの許可だったんでしょうか。過去の経緯を教えてくださいませんか。

○特定行政庁 ○○○○の道を挟んで反対側につきましては平成○○年度に許可をしております。また、その下の○○さんの土地も平成○○年度に許可をしております。また、その下の土地につきましては平成○○年度に許可をしております、建築審査会を通したもののなかで許可をしております。

以上でございます。

○議長 そうすると、○○さんの許可なんか、やっぱり突き当りの先を評価してるんですね。35メートル超えているでしょう。

○特定行政庁 はい。あとは中心から3メートルのセットバックですね。

○委員 35メートル超えているところはですね。

○議長 そうですね。6メートルでね。

○委員 その上でオープンと。

○議長 6メートルにするより、これ通り抜けたほうが安全ですよ。

○特定行政庁 はい。わずかでも通り抜けたほうが。

○議長 そういう評価、ここではそれが使えるから、わかりました。

○委員 過去の経緯もあるとうれしいですね、この情報として。

○議長 書いてないね。

○委員 書いてないので。色が塗ってないので、この先が何なのか。

○議長 それを書くとはわかりやすい、何を評価して許可をしたかがね。

ほかによろしいでしょうか。

なければ、第4号議案につきましては原案どおり同意するという事でよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは第4号議案については同意するという事にいたします。

続きまして、第5号議案について説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第5号議案につきましてご説明させていただきます。

1ページの府中市全図をご覧ください。場所は緑色の丸で表示し、引き出し線で5と示しておりますが、府中市の〇〇部で、〇〇〇〇公園の〇側付近です。

36ページをご覧ください。建築計画でございますが、申請者は一般社団法人〇〇〇〇〇〇、申請の要旨は事務所の新築です。適用条文は建築基準法第48条第3項ただし書、敷地は府中市〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇、用途地域は第一種中高層住居専用地域。申請に係る建築物の概要につきまして、敷地面積は760.90平方メートル、建築面積は431.81平方メートル、延べ面積は1078.89平方メートル、高さは12.40メートル、構造及び階数は、鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上3階建てです。

37ページから39ページまでは許可申請書第一面から第三面の写しとなっております。

40ページ及び41ページをご覧ください。申請者からの許可申請理由書です。

申請に至る経緯でございますが、既存の建築物は昭和〇〇年〇月に新築されており、旧耐震基準で建築され耐震性が不十分であること、また、建築後約〇〇年が経過し、建築物の劣化が著しいことから建て替えの計画を進めているものです。

本申請は既存の建築物を除却し、事務所の建て替えを行うものでございます。本申請敷地は第一種中高層住居専用地域であり、用途の制限上、事務所の建築ができないことから、建築基準法第48条第3項ただし書の許可申請がなされたものです。

42ページをご覧ください。案内図です。申請地は赤色の線で囲われた部分で、〇〇〇〇〇〇〇〇の〇側になります。

43ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は図面中央の黒色の線で囲われた部分です。緑色は第一種中高層住居専用地域を表示しております。本申請敷地は第一種中高層住居専用地域、容積率200パーセント、建ぺい率60パーセント、第2種高度地区、準防火地域、日影規制は5メートルを超える範囲で3時間、10メートルを超える範囲で2時間となっております。

44ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地は黒の実線で囲われた部分で示しており、敷地の周辺における建物については用途ごとに着色し、着色の凡例を図面の左上に示しております。申請地の周辺状況でございますが、○側は市道○-○○○号、幅員6.00メートルの道路を挟みまして○○公園があり、○側は市道○-○○○号、幅員6メートルの道路を挟みまして○○○○○○○がございまして、西側は○○○○○○○○○があり、南側は一戸建ての住宅、店舗兼用住宅及び共同住宅がございまして。

45ページをご覧ください。周辺状況写真です。中央の図に写真の番号及び撮影方向を示しております。

写真①は北側の道路を西から東を見た状況、写真②は北側の道路を東から西を見た状況、写真③は北側の道路から申請地を見た状況、写真④は東側の道路を北から南を見た状況、写真⑤は東側の道路から申請地を見た状況、写真⑥は東側の道路を南から北を見た状況です。

46ページをご覧ください。配置図です。申請地は、北側及び東側に幅員6.00メートルの法第42条第1項第1号道路に接しております。周辺環境への配慮としましては、○側の○○公園への日影を抑えるため北側の建築高さを抑えており、東西の敷地境界から外壁面を後退させ、南側敷地境界周辺に緑地帯を設けております。申請建物の配置は、西側隣地境界線から建物の壁芯まで3メートルを確保する計画としております。東側の車両の出入口につきましては、交差点から十分に離れた位置に設け、歩道を通行する歩行者などの安全性に配慮しております。

47ページの1階平面図をご覧ください。1階にはエントランスホール、訪問介護ステーション、駐車場等を計画しております。

48ページの2階、3階平面図をご覧ください。2階には災害医療対策室、事務室、理事会室等を計画しております。3階には各種スペースの異なる会議室等を計画しております。



49ページの立面図をご覧ください。立面図には、それぞれの部分の高さ及び外壁等の仕上げを表示しております。申請建築物の最高の高さは地盤面から12.40メートルとしております。

50ページをご覧ください。断面図です。断面図には天井高さを含めた、それぞれの部分の高さ及び室名を表示しております。

51ページをご覧ください。時刻日影図です。測定面の高さは地盤面から4.0メートル、8時から16時までの時間ごとの日影を色分けして表示しております。

52ページをご覧ください。等時間日影図です。2時間及び3時間の等時間日影線をそれぞれ示しております。

53ページから55ページをご覧ください。公聴会の記録です。

公聴会につきましては、平成28年3月7日に開催したところ、利害関係人の公述の申し出はございませんでした。

公聴会の内容としましては、特定行政庁が建築計画の概要説明を行い、その後、申請者が申請理由を述べ、周辺環境への配慮した内容と申請建築物の利用形態について、具体的な説明がされました。既存建築物の建て替えに当たり、建築敷地の〇側における〇〇公園の日照を確保すること、また、周辺の準住居地域の環境及び第一種中高層住居専用地域の良好な住居環境に配慮し、新たな建築物は高さを十分に抑え、また、道路及び隣地からの外壁面を後退させ、敷地周囲に緑地帯を設けるなど周辺の景観に十分配慮した計画としているとの説明がありました。また、交差点付近の出入口前を広場状に整備することで歩行者の待機スペースを十分に確保するとともに、駐車場出入口位置も交差点から離し、歩行者の動線と明確に分離させ周辺の安全性に十分に配慮した計画としているとの説明がありました。

主宰者からの申請者への質疑につきましては、はじめに〇〇〇〇がこの場所でなければならない理由について質問がありました。このことにつきまして、申請者として、本申請地は市の中央部に位置し、市の行政境にある病院との連携や誘導が容易であること、隣接する〇〇〇〇〇〇〇〇で行う〇〇〇〇〇〇や〇〇〇〇〇〇の事業などのサービスを提供するためとの回答がありました。

続きまして、当該施設の最大利用者数と、その時間帯について質問がありました。このことについては、市民が利用する場合、隣接する〇〇〇〇〇〇を利用するため、〇〇〇〇〇〇については、基本的に医師が毎月の理事会、定例会、委員会等で平均すると1

日当たり70名程度が利用する。また、災害時やパンデミック期（新型インフルエンザ等）の場合は100名を超えるような場合もあるとの回答がありました。

それでは36ページにお戻りいただきまして、特定行政庁の意見です。

本計画は次の理由から第一種中高層住居専用地域内における住居の環境を害する恐れがないとともに、公益上やむを得ないと認められることから許可したいと考えております。

- 1、本計画は○側の○○公園への日影を抑えるため、○側の建築高さを抑えた計画であるとともに、○○の敷地境界から外壁面を後退させ、○側敷地境界周辺に緑地帯を設けるなど周辺環境に配慮をしている。
- 2、駐車場の出入口は交差点から十分に離れた位置に設け、歩行者の動線と明確に分離することで周辺の安全性に配慮している。
- 3、申請建築物は地域包括ケアシステムの基盤整備ため、在宅療養患者を支える施設であり、災害時には災害医療を提供するための災害医療対策室や薬剤ストック室を整備することから公益性の高いものと認められる。

以上で説明を終わります。よろしくご審議お願いいたします。

○議長 説明が終わりました。第5号議案につきまして委員の皆様から質問等ございましたらお願いいたします。

○委員 訪問看護ステーションは、用途地域上はここにつくってもいいという、調べると何か国から通知が出ている。

○特定行政庁 訪問看護ステーションがこの地域として用途上可能かどうかという点につきましてですが、今回の本申請につきましては、事務所の用途として申請しているところでございます。訪問看護ステーションにつきましては、こちらに通勤されている看護師の方が、緊急時であったり、定期的にお年寄りの方であったり、体が不自由な方であったりしている方を訪問している職員を滞在させている施設でございますので、用途上としては事務所の一部として判断をしているところでございます。したがって、用途上は事務所の一部となることから、用途上建てられない用途の部分として考えているところでございます。

以上でございます。

○委員 今のご質問の続きなんですけれども、この36ページの意見のところ、今後の地域包括ケアシステムの基盤整備云々とあるんですけれども、そうすると、いろんなふ

うに、事務所は事務所であっても、何かいろんな可能性を見て認めていらっしゃるのかなという気もするんですけども、その辺の想定は何かございますでしょうか。

○特定行政庁 地域包括ケアシステムの基盤整備というところでございますが、こちらは厚生労働省のほう施策として掲げているところでございますが、現在高齢化が進んでいる中で在宅サービスが今後増えるということを踏まえまして、各市町村が独自に地域の特性に応じてつくられていくことを目指すということを厚生労働省として施策を取り上げているところでございます。したがって、府中市におきましても、地域包括ケアシステムのこの施策に基づく施設として、今後お年寄りの方が住んでいる家に訪問をして、リハビリであったり、さまざまな世話をしていくということを、今後想定しているところでございます。

以上でございます。

○委員 その場合、用途は大丈夫だということでもいいですか。そのときにはまた改めてこの特例を取ると。

○特定行政庁 今回の申請の中で訪問看護ステーションという一部部屋を設けております。今回その訪問看護ステーションに滞在する職員は、通常の業務の中では事務処理をしていて、実際、ここでは会議であったり講習会を開くというところでございますので、一般の業務の中では事務所の事務処理をしているというところで、通常の業務の中で事務所の用途の一部として考えているところでございます。

以上でございます。

○特定行政庁 この件とは別なんですけれども、事務所として見ている理由といたしましては、例えば、介護施設の関係の地域包括ケアセンターですね。こちらについてもやはり訪問看護ステーションと同様に職員がいて派遣で行ってというような同様の施設なんですけども、そちらについては国の技術的助言の中で事務所として取り扱う。ただ事務所として取り扱うけれども、その利用形態によってはバリアフリー条例等、必要に応じて対応するよというよということになっておりまして、現段階ではこの利用についてはあくまでも事務的な利用のみというよということ聞いておりますので、事務所というよということ判断させていただいている次第でございます。あくまでもここに病人が来て、どうのこうのというのはいませんので、ここから派遣されて行く、ここに職員が常駐していて、事務的なことを中に行っているということですので。

○議長 ちょっとこの用途がしっくりこないのは、事務所なのか医療的な用途なのかというのをはっきりしないのがあって、ところがこの意見の中には、事務所じゃなくて、そっちの用途のほうでやむを得ないという言い方をしているんですね。その辺が考え方に矛盾があるのが一つ引っかかるんですね。それと、この計画図を見ても、ほとんどが会議室と事務所で、いわゆる医療関係、住民サービスという点はよく見えないんです。それと公聴会で特定行政庁が質問している、何でここになきゃいけないのかというのに答えてないんですよ。どうもすっきりしないんですけども、だから、意見の中味を少しいじったほうがいいのかと思うんですけど。用途から言って、事務所と言ってしまうと、ほとんどこういうやむを得ないという面から公共性とか公益性というのに引っかかって来ないわけです。事務所だということになってしまうと、何をやる、どういうことを扱っている事務所かなんて関係ないわけですよ。だから、ちょっとこれに引っかかって来ないんですけども。

あの地域を見ると、何で一中高なのという、そういう地域なんですよ。そこはもう一つ逆に引っかかる。何であれだけの施設があるところが一中高で指定されているのか。道路の反対側は一住ですよ。これはもう道路沿線にあるような施設であって、用途的には順化するような場所じゃないということを行っているわけですよ。それなのに反対側の道路に面しては、こういう用途が指定してあって、なおかつ市のホールがありますよね。そういったものが建っているというのは、ちょっとこれ用途地域の指定に問題ありやしないかという気がします。

○特定行政庁 おっしゃられるように○側の隣の市の施設につきましては、こちらも48条の許可をいただいています。

そもそもの都市計画のあり方がどうなのかというところもあろうかと思っております。

○議長 だから、あえて用途で言うなら、隣の○○○○○、これとどういう結びつきがある施設なのかということですよ。まあこれは医師の集まりの施設だから直接の関係はなくて、少々歩いて行けば、10分でも20分でもいいじゃないかという、そういうことも言ってしまうんで、何かこういう、もしこの場所に欲しいというのであれば、こういうものとの連携で、どうしてもここにあったほうがいいんだというふうなね。災害時の○○○○○の役割から言って、医師がそばに行きやすいような何か施設あったほうがいいんだよというふうなことは、我々関係なくても、何となくそういう雰囲気はわかるんです。だから、そういう方向へ行かないと、これだけ単独で考えた

場合に、一中高に建築していいよと言う理由が立たない。

○特定行政庁 そもそも〇〇〇〇がここにある経緯というところがございまして、まずこの〇〇〇〇〇〇につきましても、医師の生涯教育をすることを目的としておりまして、さまざまな公益事業を行っているとのこと。この〇〇〇〇〇〇のこの存在している場所につきましても、利用形態といたしましては、医師が定例的に会議等を行っている施設でございます。隣にある〇〇〇〇〇との連携につきましても、〇〇〇〇〇は府中市が管理している施設なのですが、この管理している施設のほうに、この府中の医師を派遣いたしまして、〇〇〇〇〇の場所を借りまして、医師が乳幼児健診であったり、健康教育の委託事業を〇〇〇〇〇内で行っていることが現状でございます。したがって、この〇〇〇〇〇〇の隣に、この〇〇〇〇〇〇〇がないと医療の連携がなかなか取れないというところがございまして、ここに建っている経緯がございます。

以上でございます。

○議長 だとすると、公聴会での特定行政庁の質問に対しては、そういう答えをしていないと、ここになきゃいけないんですかというときに、答えにならないんですね。それがちょっとずれちゃって。

○特定行政庁 先ほどの国、厚生労働省が発表しております地域包括ケアシステムというのが、概ね30分以内に必要なサービスが提供される日常生活区域を想定しているところがございまして、府中市の中心部にありますので、こちら30分以内の範囲にあるということも、想定している国の指針に従っているということも考えられるところでございます。

以上でございます。

○議長 この一中高がものすごく広く指定されていてね。それで、その中に建たないと、とんでもないところに行っちゃうというふうな状況があれば、中心に近いところでサービスのしやすいところというのも説明がつくんですけども、むしろここだったら駅前の方がいいんじゃないというような、事務所ですから。医者だって遠くから来る人もいるし、バスに乗って来る人もいるから、駅前のほうがむしろあって然るべきだなというような、だから一中高にあってはならないという施設だ。まさにそういう施設じゃないのという感覚がするんですよね、これだけ見ていると。だから、ちょっとこの意見、皆さんの意見も聞かないといけませんけれども、36ページの意見の考え方をこのまま出すと、ちょっと特定行政庁は誤解してませんかということになっちゃ

うんですよ、その48条の許可基準を。48条のただし書を誤解しているか、あるいは少し拡大解釈しているんじゃないかというふうにとられちゃうんですよ、この文書だと。

というのは、災害対策だから公共性が高いと、これだったら、やっぱりサービスがしやすいところはどこなのかということが問題になりますよね。それから公益上やむを得ないというのが上に書いてあるんだけど、これは多分公共性が高いというのと一緒のことだと思うんです。だから、公益性という意味はなかなか説明しづらいんで、これは私の個人的な意見だけでも、環境を壊す恐れがないというほうが、この地域だったら適当かなという気がしますよね。こういう施設があつて、むしろ一中高はおかしいようなところなんだから、わざわざここを許可をして建てるよりも、用途地域を変えちゃったほうがいいかなというのと。それから、将来変えなきゃならないだろうと。これだけ揃ったら、不適合な建物がね。そういうことが特定行政庁の責任として出て来るんじゃないかと思うんです。既存のがあるんで、この場所以外になかなか考えにくいというのもあるんだけど、そういうものを加味しながら、こういう場所だから、一中高は、まだ周りにマンションとか残ってますから、すぐ緩めるわけにもいかないけれども。こういう場所だから、いろいろ環境に配慮した建物をつくるから、いいんじゃないですかという、そういうもって行き方のほうが法の趣旨に合っているような気がするんですよ。案件自体はそう悪いもんじゃないんだけど、どうでしょうね。

○委員 隣の〇〇〇〇〇は保健所だから別表第二の例外で認められているものである。そうすると、まず保健所の近くにあるべきであるということが言えれば、まあ公益性ですよ、それは。この中では非常時のために薬がストックされていて、当然それは〇〇〇〇が管理するのが一番いいのであつて、いざと一応事があつたときには、当然〇〇〇〇〇〇で市民へのサービスが行われるというときに、隣に薬があるというのが一番安心でしょうということであれば、これは納得できる。これなら理由として、薬の倉庫として、しかもそれを管理するのは〇〇〇〇が一番よくてというのであれば、これはいい。

一方で会長がおっしゃるように、それ以外の理由は、もともと訪問看護ステーションはここから100メートルも行けば建てられる場所があるわけだから、そこに建てればいいじゃないか。つまり、全市の中でここがいいというのは、さっき会長がおつ

しゃったように、この場合には全部、一低専、一中専、一中高専とかになっていて、どこに行っても建てられなくて、それ以外の場所に建てちゃうと市の中心からずれちゃうとか、バスでも来れないような場所になっちゃいますみたいなことになっちゃったら、この用途地域に建てざるを得ないですけど。そうでなければ、明らかに代替案、より良い代替案がすぐ脇にあるわけだから、それは全く理由としてはおかしいだろうというふうに。そういった場合に、ここに菓を置いておけば非常に安心でしょうと言われると、これは確かにそうだというのが一つあると。あと、確かにこの場所が、そもそも隣に〇〇〇〇〇があるとか、しかも今度は〇〇〇〇〇の建て替えが来たときにはどうするんだみたいな話もあるわけで、ちょっと何とかしてよというところはあるんですけども。ここは市として、そういう位置づけですよ、本質的にはね。そのような位置づけのあるところで、しかもやはり至近にあることで頻繁に行ったり来たりもされる上に、緊急時のことも考えると、ここがいい場所で、しかも環境に対してはプラスのことになるでしょうみたいな、そういう形で書かないと、恐らく会長がおっしゃるように、ここを見たときにおかしいんじゃないですかと言われちゃうと、ちょっと辛いところがあるということで、この中で理由を精選していただいたほうがいいと思います。

○委員 この場所にあること自体が確かに非常に困ったことになるかということとはあまりないですし、今もあるわけですから、今もそんなに周りの人は困っているわけでもないでしょうし。そういう点ではいいんだけど、非常に緊急性があるものがあって、それにくっつくと非常にいいようなものが付随してくっついていてという、全体としても事務所棟としても非常に静穏な事務所だから人に迷惑をかけることもないという、そういうことですかね。そうすれば何とか。そういうことで公園等も相乗効果も出て大変市民にも貢献できるというのは、そうかなというふうになります。

あとできれば、長期的に用途地域を変えられれば地区計画をかけるとか、このところ市として、これだけ施設が集中させていることとか、当然、〇〇〇、〇〇〇〇〇も、ここに〇〇〇〇〇があるから隣だよと、普通は思っているわけですから。やっぱり〇〇〇〇〇の分館がちょっと不思議なところにあってどうかとは思ったりするんですけども。市としての方針としては、このところはそういう市の一つの行政の施設の中心軸として、そもそもルミエールつくっているわけですし、そういう位置づけがあるからこそ、だからこそ今の緊急性という話が生きてくる。長期的に見て、

つまり一度建てれば40年使うわけですから、40年間これは進行するだろうという位置づけがちゃんとあるというのであれば、今の会長のお話しにも答えられるかもしれません。

○議長 災害時のことを考えると、この〇〇〇〇〇〇はもちろん、〇〇〇〇〇〇〇〇、それから〇〇〇〇〇〇、こういったものというのは避難場所になるし、公園も場合によってはそうなるわけですよ。〇〇〇〇〇〇があって、医者が集まる場所があるということは、これはすごく頼りになる場所になってくるんで、そういうことを考えて、まあ用途はしばらく住宅もいっぱいあるから変えられないけれども、そういう方向でというふうに整理し直したらどうでしょう。案件自体は別に問題はないと思うので、けどやっぱりそうしておかないと、審査会の立場というか、そういうもので何かあったときにはね。

○委員 この〇側の個人住宅のどれかが、うちもこういう静穏な静かな事務所にしたいんですがと言われた場合、それはだめだよと言える論理にしておきませんと。これはあくまでも市にとっては非常に拠点性が高いんだということになりますよね。

○議長 そうですよ。どうでしょう、そういうことは。

○特定行政庁 それでは、ただいまの各委員の意見を踏まえまして、特定行政庁としての意見をもう一度精査させていただいた中で、大変申しわけないんですが、議案のほうを修正いたしまして、各委員のほうに持ち回りでご照会させていただいて、ご意見をいただいた上で了承いただければというふうに思いますので。

○議長 許可は急ぐの。

○特定行政庁 はい。ですので、できれば今回でいただくという形で、ただ内容については、それぞれの委員のほうに私どものほうで持ち回りでご説明させていただいて、内容を精査させていただくというようなことで取り計らいいただければと思いますので、よろしく願いいたします。

○議長 これに限らず、最近48条の許可の理由立てがちょっとずれてきているんですよね。あまり堅いことを言うこともないんだけど、半分公益、半分環境というんで少しずついいからいいんじゃないとか、環境だけでいかないとどうしようもないのに、公共性、役所がつくるものだからいいじゃないとか、中身は全然そうじゃないのに、公共がつくるからいいじゃないとか、ちょっとその辺がずれてきて危ないなと思っているんで、その辺は担当者の皆さんも充分理解してもらって、48条の許可という



のはどういうことかということ、法律の条文に戻ってきちっと考えてほしいなと思うんです。そのためには意見というのは大事だから、ということで。

案件自体について何かほかにございますか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○議長 特にないようでしたら、第5号議案につきましては、原案どおり同意するという  
ことよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは第5号議案については同意するということにいたします。

できるだけ早くお願いします。

○特定行政庁 はい。個別にご説明させていただきたいと思いますので、お忙しい中、申しわけありませんけれども、よろしく願いいたします。

○議長 それでは続きまして、日程2の一括許可の報告につきまして説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは報告第1号につきましてご説明させていただきます。

1 ページの府中市全図をご覧ください。場所は青の丸で表示し、引き出し線で1と示しておりますが、府中市の○部で、○○○○小学校の○○側付近です。

5 7 ページをご覧ください。申請者は株式会社○○○○○○です。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書です。その他は建築計画概要記載のとおりです。適用条項でございまして、建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可同意基準の基準1第1号に該当する、管理者の占用許可が得られた水路敷きを介して法第42条第1項第1号道路に接しております。許可条件としましては、次のとおりです。

条件1、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とすること。

条件2、法定外公共物占用許可については、当該建築物が除却されるまでの間又は水路部分が建築基準法に規定する道路となるまでの間継続して取得すること。

それでは58ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地はほぼ中央、黄色で囲まれた部分です。右側の配置図をご覧ください。建築物の外壁面は、隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。

59ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地は幅員 2メートル以上の占用許可が得られた水路敷きを介して幅員 4.00メートルの法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に接しております。

現況写真をご覧ください。写真①は申請地南側の法第 4 2 条第 2 項道路から申請地を見た状況、写真②及び③は申請地前面を見た状況、写真④は申請地東側から申請地前面の水路占用部分を見た状況、写真⑤は申請地東側から申請地を見た状況、写真⑥は申請地南側から申請地を見た状況です。

なお、本申請につきまして平成〇〇年〇月〇〇日付で許可しております。

以上で説明を終わります。

○議長 説明が終わりました。委員の皆様から質問等ございましたらお願いいたします。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○議長 これは水路を介した敷地ということで、了承することよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは報告第 1 号につきましては了承することといたします。

その他に何か事務局からございますか。

○事務局 事務局から 3 点報告がございます。

1 点目につきまして、資料 1 をご覧ください。平成 2 7 年度確認申請等件数をご報告させていただきます。

1 の確認申請等件数でございますが、建築主事が行ったものは建築物 4 5 件、建築設備 8 件、工作物 2 件、合計 5 5 件。指定確認検査機関が行ったものは建築物 1, 0 9 2 件、建築設備 4 0 件、工作物 5 件、合計 1, 1 3 7 件。建築主事と指定確認検査機関が行ったものの合計は計 1, 1 9 2 件でございます。

2 の例外許可等申請件数でございますが、例外許可は 3 3 件、仮使用認定は 2 件、仮設許可が 1 1 件、一団地認定が 2 件、合計 4 8 件でございます。

次に 2 点目につきまして、資料 2 をご覧ください。平成 2 8 年度府中市建築審査会開催日程についてご報告させていただきます。

平成 2 8 年度の開催日程につきまして、前年度と同様に、偶数月の第 3 金曜日の午後 3 時開始で予定しておりますので、よろしく願いいたします。

3 点目につきまして、次回の建築審査会の開催日をご案内させていただきます。

6 月 1 7 日金曜日の予定で、会場は北庁舎 5 階で以前食堂がありました隣の場所の会議室となります。時間につきましては午後 3 時開始とさせていただきますので、よ

ろしくお願いいたします。

以上で報告を終わります。

○議長 ほかにはないですか。

ないようですので、本日の議題は全て終了いたしました。

以上で第175回府中市建築審査会を閉会いたします。お疲れさまでした。

午後4時48分

閉 会