

第176回

府中市建築審査会議事録要旨

平成28年8月19日開催

平成28年8月19日開催第176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8月19日(金) 午後2時58分～午後5時13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
    - 第6号～第9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10号～第11号議案  
建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可  
(道路内の建築制限)
    - 第12号議案  
建築基準法第48条第1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) 報告事項
    - 報告第2号～第5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3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 審査係 技術職員  
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2時58分

○事務局 ただいまより、第176回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

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。本日は大変お忙しい中、また暑い中、当審査会にご出席を賜りありがとうございます。

本日、ご審議をいただく案件といたしまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づきます同意案件が4件、同法第44条第1項第2号の規定に基づきます同意案件が2件、そして同法第48条第1項ただし書の規定に基づきます同意案件が1件、最後に同法第43条第1項ただし書の規定に基づきます一括許可同意の報告案件が4件と、合計で11件と大変多くなってございますけれども、よろしくご審議を賜りますようお願い申し上げます。簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。よろしくをお願いいたします。

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

○議長 それでは、第176回府中市建築審査会を開催いたします。

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。



登記簿上の記載内容と、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（〇〇番〇〇の一部）について分筆し、不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

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 第6号議案につきまして説明が終わりましたので、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 経緯の確認なんですが、両側、この当該の道の通路の〇側の位置指定道路、図面で見ると、市道になっているようですけども、そこにここだけぽつんねんと位置指定道路になっていないものが残っている状態になっていますよね、これはどういう経緯で、こういうふうに取り残されたのでしょうか。

○特定行政庁 ご質問につきましてお答えいたします。まず位置指定道路につきまして、4ページをご覧ください。〇側の位置指定道路及び〇側の位置指定道路につきましては同じ日付で指定をしております、一体で位置指定をしております。こちらの位置指定道路の間に黄色で間が空いておりますが、ここも含めて市道認定をしております、この部分が一部4メートルないことから、ここが基準法外道路になっているところでございます。

以上です。

○委員 これは、最終的に協定のとおりに皆さんがフェンス等を引いてくださったあかつきには、2メートルの隅切りも入っているので位置指定道路の基準を満たすのではないかと思います、そのときには位置指定道路等するなど、何か方針として現時点で方向性がもしもあれば、ご説明いただければと思います。

○特定行政庁 今のご質問につきまして、この道部分につきましては全員協定が結ばれております。5ページをご覧ください。既存の〇側の2項道路の隅切り部分と〇側の位置指定道路に挟まれている道部分につきまして、隅切りが両方とも2メートルずつ確



の道を見た状況、写真④は申請地と申請地〇側の前面の道を見た状況、写真⑤は申請地〇側の前面の道を見た状況、写真⑥は申請地〇側から〇側の道を見た状況です。

14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及び〇〇番〇〇です。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、関係地番を赤色で示しております。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。図面左下の水色で着色されている道路ですが、大変申しわけございません。こちらは右上の凡例で共有者一部承諾となっておりますが、建築基準法第42条第2項道路の誤りでございます。

15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上の記載内容と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

重ねて、大変申しわけございませんが、こちらにも一部資料の訂正をお願いします。

17ページをご覧くださいまして、関係地番〇〇番〇及び〇〇番〇の協定承諾の有無欄が〇の記載になっておりますが、一の記載に訂正をお願いします。

理由といたしましては、恐れ入りますが、14ページの公図写をご覧ください。

図面右下の道の関係地番、赤枠線で囲まれている〇〇番〇と〇〇番〇の間に赤道がございます。将来この土地の所有者が建て替えを行う際には、この赤道を〇側の43条ただし書を適用しております当該道に接する形で付け替えを行い幅員4メートル以上の道とする予定である旨、赤道を所有・管理している本市の管理課より回答を得ております。このため〇〇番〇及び〇〇番〇については、今回の協定には含まれておりません。大変申しわけございませんでした。

それでは11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、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、道の中心から3メートル後退し、当該部分をアスファルト簡易舗装等により道路状（自動車等が通行可能な状態）に整備し、維持管理すること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 第7号議案につきまして説明が終わりましたので、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 12ページの左側の案内図で、この黄色の先とか、ぐるっと回っているその先の道路は、どういうふうな位置づけになっているのでしょうか。

○特定行政庁 ○側の道につきましては、現在、基準法外の道路になっております。一部協定が結ばれているところもございますが、全員はまだ協定が結ばれていないところもございます。本申請につきましては、一部承諾が得られていない部分がございます。今年度協定を結んでおります。したがって、この黄色く着色しているところが、今回の申請地までは同じになっておりまして、当該先につきましては基準法外の扱いとして判断をし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 ○側の道の扱いにつきましては、今後、○側の既存建物が建て替えされる際に、順次協定を延長していきまして、ゆくゆくはこの道全体が転回というか、ぐるっと一周するような形で、全ての道が43条ただし書というような形になっていく予定というふうに考えております。

以上でございます。

○議長 そうすると、今回の敷地の3メートル後退というのはなくなるわけですか。

○特定行政庁 はい。

○議長 一度後退したものを元に戻していいよということですね。

○特定行政庁 全部ぐるっと一周協定が結ばれるような形になれば3メートルはなくなるということです。

○議長 そうすると仮ですね。かなり長期間かもしれないけれども。

○委員 そうすると、同じく12ページの紫色とこの黄色との間に白いのが残されていますが、これもどういう位置づけなのでしょう。〇〇〇丁目と書いてあるところあたりですが。

○特定行政庁 今のは茶色で42条1項1号道路と今回の道の協定が結ばれている駐車場の白塗りの部分のところですか。

○委員 はい。

○特定行政庁 こちらは、所有者は府中市の所有になっておりまして、こちらは境界確定がまだされておりません。こちらにつきましては市所有の通路になっておりますので、



一括許可で今許可を進めているところでございまして、全て境界確定が済んだあかつきには、管理課との協議になりますけれども、認定道路になる可能性も含まれているところでございます。

以上でございます。

○委員 小学校のすぐ近くですけれども、ここが通学路に指定されているとかということはあるのでしょうか。

○特定行政庁 通学路になっているということは確認しておるんですが、範囲がどこまでがスクールゾーンであったり通学路であるかは、現在確認しておりませんので、調べて後ほどご回答させていただきます。

○委員 普通は小学校が防災拠点になっていたりだとか、そういうような役割は特にはないのですか、○○小学校については。

○特定行政庁 一時避難場所とか、そういうことでしょうか。

○委員 はい、そうです。

○特定行政庁 申しわけございません。そちらも今情報がございませんので、調べて後ほどご回答させていただきます。

○特定行政庁 基本的に小学校・中学校の体育館については避難所の指定になっておりますので、災害時の、一時なのか二次避難所なのかどうかは定かでないんですが、体育館については避難所として指定されております。

○委員 そこらへんが、やはり道として整備されていたほうが安心ですよ、小学校の近くですし。

○議長 小学校の○側にあるこの線、これは水路ですか。

○特定行政庁 はい、水路です。

○議長 生きている水路。

○特定行政庁 はい。

○議長 ○側の一画が大分一時抜けてただし書の申請が出て来ていたんですよ。大体この辺は埋まったということですかね。

○特定行政庁 はい。

○議長 これだけ大きい区画だと、どこかに抜けてると安心なんですけどね。ループでも一応回って来られるから行き止りではないのですけど。

ほかによろしいでしょうか。ほかになれば、採決を行います。





し、不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

条件5、建築物の工事が完了するまでに、道の中心から3メートル後退し、当該部分をアスファルト簡易舗装等により道路状（自動車等が通行可能な状態）に整備し維持管理すること。

なお、第9号議案につきましても、特定行政庁の意見及び許可条件は第8号議案と同様となります。

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 第8号議案及び第9号議案につきまして説明が終わりました。一括して審議したいと思いますので、両議案につきまして、ご質問等ございましたらお願いいたします。

○委員 東京都が、どうしてこの土地を所有したのか、そして、どうして承諾に加われないのか、もう1回説明をお願いします。

○特定行政庁 東京都がこちらの土地を所有している理由についてでございますが、こちら〇〇〇〇〇区域内に都市計画として位置づけがされており、事業認可されているところでございまして、東京都が土地を買収する状況でございます。将来これらの土地が買収されましたら、都市計画〇〇の〇〇〇〇〇として将来整備を完了させるというところで、今は東京都が土地を所有し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 答弁を一部修正させていただきます。当該地は〇〇〇〇〇として、都市計画決定されており、かつ事業決定されて、現在事業中でございます。しかしながら、東京都の色々財政等の事情がある中で、現在その事業が中断しているような状況です。ですから、この写真を見ていただきますと、23ページの写真②とか③にネットフェンスがある写真がありますが、ここは既に東京都が買収をして管理しているというような形になっています。先ほどご答弁申し上げましたように、現在事業が中断しているような状況でございます。この事業の今後について、東京都に問い合わせをしましたところ、現在まさに今、現時点でこの事業を今後どうしていくかということを整理して、今後、継続するのか中止するのかということを決定していくというようなことで話を聞いておるところでございます。

以上でございます。

○委員 わかりました。

○委員 私の資料、図面が一部同じものが2枚入っていて、〇〇と〇〇が同じ図面になっ

ています。

○特定行政庁 申し訳ございません。同じ敷地になっていまして、隣り合わせ敷地です。申しわけございません。

○委員 片方の図面がないのでわからないのですが、第9号議案の敷地の駐車、車を入れる場所はどういうふうにこれは想定されているのでしょうか。つまり道路状空地を確保すると、一応、形式上確保する。これぐるっと回っているから最終的にはどうかということになるんですけども、事実上、これ駐車的位置がちゃんとどこかということを確認しておかないと、実際にこれ運用が始まったところで、ここに車を置かれてしまう危険性があるので。どちらかという、8号議案は奥まで突っ込めて駐車ができるんですけども、9号議案は土地の形状が奇怪なので、どう駐車する想定なのかということ、確認が取れていれば。

○特定行政庁 駐車場のスペースにつきましては、申請者に確認をしているところでございますが、申請者から聞く話によりますと、駐車場を使用する計画はないということで回答を得ておりまして、車を停める計画はないという話を聞いております。

○特定行政庁 申請者から、そういった回答があったという話でございまして、本件については分譲住宅ですので、購入された方がどういうふうに利用するかということがございまして、こちらにつきましてはセットバック部分が駐車場になってしまっただけは、これは許可に反するということとなりますので、許可申請が今なされている中に、こういうふうな形で図面が出来上がっておりますので、設計者のほうから、そこに将来駐車場を計画するとしたら、この位置になるというような形で位置を落とさせて確認をした上で、このセットバック部分には当たらないということを確認して許可処分をしたいというふうに考えております。

以上でございます。

○委員 もう一点。先ほど道に関する協定について、経緯を詳細にご説明いただいたところでございますが、やや丸をつけてくれなかった方が多いし、それの方がここに一応敷地をお持ちの方で丸をつけていらない方が多数いるというのは、状況としては不思議な感じがするんですけども。特に要件としてだめだということはないのですが、それについては何か特段の事情があるとか、何かお聞きになっていることがあれば、参考までに教えていただきたいと思っております。

○特定行政庁 協定が得られていない方々の主な理由といたしましては、ご説明を差し上



部分はどうなのかな。○側の道路の中の部分というのはこれはほとんど個人の分ですね。この判子押してない人の土地に家はあるんですね。

○特定行政庁 判子を押してくれない方も、ほとんどはこの区域内に住まわれている、この道に接する形で住まわれている方でして、住んでない方で押しただけがないというのは、26ページの○○番○○の○○○にお住いの方ぐらいになりますので、それ以外はほぼ…、ここに住まわれていない方、茨城の方ですとか杉並の方とかいらっしやいますけれども、比較的ここに住まわれていない方の承諾というのは取れているような状況です。

○議長 それで、その所有者と所有面積を案分してみれば、どのくらいの割合が取れていない人、実際に取れてない人なのかいうことはわかるんですけども、この図面だと緑がすごく濃くて。

○特定行政庁 東京都を仮に1人と考えさせていただきまして東京都を抜きますと、全体で○○人の所有者がいて、そのうちの○○人に承諾を受けているところがございます。かつ面積につきましても、東京都を含めましても、567㎡のうち295㎡と過半を超えておりますので…。

○議長 東京都を賛成に回さなきゃだめなんですね。

○特定行政庁 東京都が賛成したとして、どこまでいくのかというのを、それを計算させていただきます。

○議長 ただ、この○○計画というのは、どの辺まで入っているんですか、この周囲に。

○特定行政庁 22ページの2項道路から上、全部になります。○○○○○のほうに○○に2項道路がありますけれども、ここから上、全部です。

○議長 全部、どこまでですか。

○特定行政庁 ○○○○までです。

○議長 ○○○○○というのも、これも○○の中に入っているんですね。

○委員 やや不思議な公園ですね。まあ、この○側があるから、そこと一体化したいと。

○議長 ○○の位置づけはわかるのだけれども、果たしてこれらを買収してまでつくかどうかということが、これからの問題ですね。

○特定行政庁 この周辺、一時東京都が、売りたいということだと買っていたいて、写真で見ていただけますように、フェンスで管理はされているんですが、途中で中断して、それ以来、17、8年経ちますか、それ以来買収は進んでいないという状況には

なっています。

○議長 これずっとフェンスで囲っておいておくというのはもったいない話ですよ。利用者がいるかどうかわからないんだけど。これ市が引き受けて〇〇〇〇でもつくれば、考えも変わるかもしれないけれども。そうでもしないと、環境上も余りよろしくないですよ。買っちゃったのに、このままにしておくのは非常に無駄な公共財産みたいなものでね。そうすれば一部道路として、整備まではともかくとして、空地としてしっかり管理するということはできると思うんですよ。そういうことはあるとしても、この敷地についてのただし書の適用…。

○特定行政庁 先ほどの面積につきまして、東京都の面積を仮に協定に参加したとして入れますと、567㎡のうち411㎡が協定が結ばれる面積になりまして、割合といたしましては72パーセントの割合になっております。人数でいいますと、〇〇人中〇〇人でございます。

○議長 ただ、ここ都が持っている部分があるとする、今後開発がそんなに進むということは考えにくいですね。都が持っている分だけでも後退してもらって4メートル確保するような方策はできないんですかね。

○特定行政庁 本来であれば当該地も、東京都が事業を続けていてくれば、ここも東京都の公園用地ということでの買収というような形になってくるはずのところですので、その事業いかんによる部分が今後影響を多分及ぼしてくるのかなと。

○議長 事業が進むということになれば、ここ買う人はいなくなっちゃいますよね、開発しても。道路の場合は、そういう見方をして検討しているけども、公園はそういう時間的なことはやってないでしょう。

○特定行政庁 はい。

○議長 やめたとかというような話は余り出て来ないから、中途半端なまま置かれちゃうんですね。

○特定行政庁 仮にこれ東京都が事業をやめたという話になってしまうと、この道の扱いを慎重に考えていかなければいけないのかなと思います。

○議長 やめて、この買ったところはどうするんですかね、宅地のほうね。都が売却するんですかね。そうなってくると、道はちゃんと整備しなければならなくなる。

○委員 もしも事業中止、売却ということになったら、責任はそれなりに取っていただいて、例えば、ミニ区画整理とか、都として何かを考えていただいて、相応にご負担を



賜らないと、えらいことになってしまうので。

○議長 協力して売った人がね、いい迷惑ですよ。

○委員 このまま、そのままじゃあ全部公売しますとか言われて、競売になってしまうと、考えても恐ろしい状況になってしまうので。だから、どっちにせよ、何かしらお手当てをしていただかないと、都がそれなりに土地を持って、今のお話を聞いていると、道路だけでなく宅地についても、この部分について相応のシェアを都が持っているんですから。まるでかつて住宅公団が区画整理するときに、先に買って入ったみたいな形になって、結果として似たような状況になってしまっているの、何かしらはそのときには都を含めて考えていただかないといけないという前提ですよ。今の時点で、これ、建てる建てないという話は、条件が満ちているのでやむを得ないということだと思いますけれども。

○議長 そこまではここで判断することはできないので、現状で、これを後退しながら開発をしていくということで問題はないかと思うのですけれども、特にご異存がなければ、第8号議案及び第9号議案につきまして、原案のとおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○議長 それでは、第8号議案及び第9号議案につきまして、原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第10号議案及び第11号議案の「建築基準法第44条第1項第2号の規定に関する個別許可」の審査につきまして、事務局から第10号議案の説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第10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。場所は緑の丸で表示し、引き出し線で10と示しておりますが、府中市の○部で、府中市立○○文化センターの○側付近、都道新宿国立線の道路内です。

41ページをご覧ください。申請者は、○○○○○○○○○○、申請の要旨は路線バスの停留所の上屋の新築、適用条文は建築基準法第44条第1項第2号です。敷地は、府中市○○○丁目○○番○○の一部、用途地域は準住居地域です。建築物の概要につきまして、構造及び階数は鉄骨造、地上1階建て、その他は議案書記載のとおりです。

42ページから44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。

45ページをご覧ください。申請者からの許可申請の理由書でございます。申請に至る経緯でございますが、本バス停上屋は、利用者からの要望により、都道新宿国立線に平成25年から平成26年にかけて上屋設置工事をする5カ所のうちの1カ所でした。

恐れ入りますが、49ページをご覧ください。右下のCの写真をご覧ください。赤枠で囲われた申請地の奥、草が生えている敷地部分が〇〇〇〇〇〇〇〇〇の下水道工事における資材仮置き場であったため、当該バス停上屋の設置周辺が工事車両の出入りの動線と重なっており、上屋設置ができませんでした。昨年、〇〇〇〇〇〇〇〇〇の下水道工事が終了し、バス停前面にある歩道の普及がされましたので、今回バス停留所の上屋を新たに建築するものでございます。

恐れ入りますが、45ページにお戻りください。バス停留所の側面に設置した雨風よけのパネルに設置した広告板につきましては、広告収入により上屋の設置及び維持管理に必要な費用を賄うことを目的としており、歩行者の通行に支障がないよう十分な空間を確保する計画であります。

46ページをご覧ください。案内図です。申請地はほぼ中央、黒色で着色した部分です。

47ページをご覧ください。用途地域図です。申請地はほぼ中央、黒色で着色した部分で準住居地域となっております。

48ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地の周辺状況でございますが、申請地の〇側は住宅地、〇側は〇〇〇〇〇〇〇〇を挟んで工場となっております。

49ページをご覧ください。周辺現況写真です。写真の番号及び撮影方向を示しております。写真Aは〇側から申請地を見た状況、写真Bは〇側から申請地を見た状況、写真Cは〇側から申請地を見た状況です。

50ページをご覧ください。配置図です。申請建築物を赤色の実線、撤去する工作物等を黄色の実線で表示しております。申請建築物は、〇〇〇〇〇〇〇〇〇の道路区域内で、歩道部分の植栽帯の間に配置する計画です。歩行者や自転車の通行帯から十分な空間が確保されております。

51ページをご覧ください。求積図及び平面図です。柱及び梁は鉄骨、屋根材はア

ルミ材となっております。広告板はバスの進行方向である〇側に設置し、車道に面した〇側にはベンチを設けております。

52ページをご覧ください。立面図です。はじめに左上のA方向立面図は申請地の〇側から見た図面で、〇〇側に透明の防風パネルと時刻表を設けており、バス乗り口として幅1.882メートル開放されております。次に、右下のD方向立面図は申請地の〇側から見た図面で、広告板の大きさは1.98平方メートルとなっております。安全面での配慮としまして、バスの待合人の存在がバス停の外側から確認できるよう広告板の下部は50センチメートル開放しております。

53ページをご覧ください。断面図です。バス停留所の上屋及び待合のためのベンチは、災害時にも倒壊しないよう基礎に緊結いたします。

54ページをご覧ください。完成イメージとなります。

それでは41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、次の点から公益上必要であり、また、通行上支障がないと認められるため許可したいと考えております。

- 1、バス停留所上屋は路線バスの利用者の待合のために設置するものである。
- 2、上屋の周囲には歩行者が有効に通行できる空地が確保されている。
- 3、広告板の大きさは上屋の幅及び高さの範囲内であり、また構造は相当強度の風雨、地震等に耐える堅固なもので、倒壊等により公衆に危険を与える恐れがない。

なお、交通管理者である警視庁府中警察署長に、交通安全上の支障がない旨の回答を受けており、また、道路管理者である東京都北多摩南部建設事務所長からも、道路管理上支障がない旨の回答を受けております。

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 第10号議案についての説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問等お願いいたします。

○委員 この〇〇〇〇のこのあたりについては、自転車の取り扱いについて、特に何か今後の計画とかございますか。自転車の専用レーンを設置するというようなことは、今後もないという理解でよろしいですか。

○特定行政庁 自転車専用レーンのご質問でございますが、既に一部これより〇側につきましては、試験場周辺につきましては整備済みで、水色のレーンという形で整備されているところがございます。それ以降については、現在のところ確認できておりませ

るので、今のところ詳細な計画というのは、東京都からはお伺いしていない状況でございます。

以上です。

○委員 そのときはそのときということですね、都道ですよ。

○特定行政庁 そうですね。もしも歩道が拡幅されてという話になると、今度はそのバス停の移設という話になって来るかと思しますので、その時はこのバス停に限らず全体的な形で協議する形になって来るのかなと考えています。

以上です。

○議長 このあたりは○の○○のあたりとは規格が違ってきますよね。断面設計がね。

○特定行政庁 はい。

○議長 歩道としては広くないですよ。○のほうに行くと歩道はもっと狭くなる、もうちょっと、これだけの植え込みはない。駐車帯があるのかな、向こうに行くと。ここは駐車帯はないですよ。

○特定行政庁 ございません。

○議長 ないですよ。○のほうに行くと駐車帯があるのかな。

○特定行政庁 三車線になっています。ここは二車線です。

○議長 ここはいろいろ道路つくるときに問題があつて車線が減らされたんですよ。

○特定行政庁 はい。かなり木も植えさせられたということもありますけど。

○議長 幅が広いわりに規格は低いんですよ。

○委員 このバス停、乗るところは傘をささなきゃだめなんですよ。

○特定行政庁 今の意見につきまして、平成27年2月の審査会でも指摘がございまして、乗る時に雨に濡れてしまうという話がございましたが、この上屋の設置につきまして既製品という形もあつて、なかなか形をいじれない現状がございまして、その後の審査会でもご説明させていただいたところがございますが、やむを得ないものとして、このバス停の規格として加工はさせていただいているところでございます。

以上でございます。

○議長 それは前にも聞いたのだけれども、何で変わらないのか。確かにコストは若干増えるかもしれないけれども、サービスのためにつくるのに、何でそういう手抜きをするのかなと思うんです。サービスを向上させて営業に寄与しようとしているわけでしょう。だから、やっぱりサービス良くしないと営業につながらないんだよね。

○特定行政庁 このバス停上屋自体が〇〇が実際にはお金を出さないんです。フランスの企業が一括して請け負って全部広告収入から賄うというような形で、〇〇としては一切ノータッチということがございます。

○議長 そういうのアイデアとしていいんだけど、どうせやるのなら、何でそこまでやらないのかなと。私有地で勝手にやる分にはいいんだけど、公有地を使って営業しようとしているんだから、やっぱりそこまで考えておかないと、それ建築審査会で考えることよりも、道理管理者が考えることかなという気はしますけどね、道路を貸す方だから。

○特定行政庁 市のほうとして難しい部分がありまして、やっぱり市民からの要望があるので、バス停については100パーセントの形で設置していただきたいという思いは、我々サイドとしても、建築ということじゃなくて、市役所サイドとしてあるんですが、100パーセントの形のバス停上屋を設置しないと許可できないよという話になってしまいますと、それじゃあ〇〇のほうとしても設置しかねるという話で撤退されてしまうと本末転倒なところもございますので、その辺のせめぎ合いがちょっと難しいところがございまして、しかしながら、本日委員のほうから性能的にどうなのかというご意見がございましたので、これを再び〇〇のほうに投げかけるとともに、今後も継続的に機能面で充実した形での広告、バス停上屋が設置できないかということで、今後引き続き〇〇のほうには投げかけてまいりたいと思います。

○議長 どうせ上屋の下から出て車に乗るためには一度傘をさしてバスには乗るんだけど、その距離がちょっと長くなるだけの話なんだけどね。道路管理者はそういうことは余り関与しないんですか。

○特定行政庁 特に関与はしないです。

○議長 一番関係があるのは道路管理者のような気がするんですけどね。

○委員 細かい図面の書き方の問題なんですけど。50ページの図面の書き方で、残存幅員が5000というふうに書いてあるんですけども、この5000を測っているところが、広告板の境界までですよ。でも、ここの境界よりも、屋根はもう少し出て来るのであって、建築物として、これ残存幅員は5000じゃないんじゃないですか。敷地で取るべきなのか云々というのがありますけど、敷地は仮想的な敷地だし、敷地の中も通れるわけだからいいのだけれども、屋根がかかっていると、確かにそこに壁はないのだが、それで残存幅員を計算していいのかな。たかだか20センチ、

30センチ、数十センチの問題なんですけど、これは残存幅員は必ずこうやって、例えば、これを認めてしまうと、例えば片方だけ柱が出ているタイプの普通よくあるバス停の上屋の場合も、残存幅員というのはどこまでがってという話で定義上問題になるので、残存幅員の定義をどういうふうに考えるべきかということだと思います。それだけです。

○特定行政庁 バス停の残存幅員につきまして、東京都道路占用許可基準というのがございます、バス停を設置する基準といたしまして、バス停を設置する上で幅員3メートル以上の歩道を確保するという基準がございます。仮にこの既存幅員5メートルを提示させていただいたとしまして、○側の幅員の残地を測ると、歩道幅員3メートル以上確保されておりますので、占用基準としては合致しておるのかなというところがございます。

○委員 基準としては問題ないかと思います。ただ、残存幅員を5000として許可をしたという記録が残るのは適切なかどうかということです。残存幅員が4800幾つとか4700幾つということで、確かに3メートル超えているから問題ないですねという許可をすべきなのかということについては、どういうご見解でしょうか。

○特定行政庁 本件について残存幅員のあり方という部分で、委員ご指摘ありましたけれども、私も委員と同様に建築物の端から本来あるべきではないかなというふうに考えますので、その点について、私どもの考え方だけではなく、道路占用許可の基準のところ、どういう位置づけがされているかということも確認いたしまして、その内容が私どもの考え方と一致しているようであれば、この残存幅員の考え方というのは、4800なり何がしという形になろうかと思いますので、そこを確認した上で私どもの考えと同じということであれば、図面を修正させていただくような形で対応させていただければというふうに考えます。

以上です。

○委員 ほかの、これと含めて整合性があるように記録として、全く許可として許可しないという話では全くないので、今後また出て来たときに、同意する基準としてこうだというものが載っていればいいんです。あと、もしもこのまま、測ったんでいいんですけど、次回以降、こういう図面を出していただくときには、できたらこの乗る部分の、降りる部分についてはさっきの話の中で2096確保してありますという説明があったのですが、この敷地の場合、先ほど○○委員ご指摘のとおり、乗ると

ころが問題で、乗るところの幅が図面上どこにも書いてないので、乗るところの幅は、これ測ってみる限りでは全く問題ないのですけれども、乗るところの幅はきちんと確保してありますよという、つまり一番〇側の柱から植栽に至るところまでの乗る幅がきちんと確保されているということを確認した上で許可をすると、こういうことだと思います。

○特定行政庁 寸法につきまして、資料で確認させていただきますと、残存幅員1820とされているところでございます。

以上でございます。

○議長 残存幅員の考え方というのは何のために出て来るのかというのを、何のために書くのかなという、道路占用許可の基準で残存幅員3メートルとかあるというのは、通常この広告板のない片持ちのがあるでしょう。あれの場合は屋根で測っているんじゃないんですか。やっぱりこれも屋根で測らないとだめですよ。

○委員 あと、この残存幅員というのは、ここ通行に支障がないということと、充分建物が敷地からこれが離れていて、普通この材料じゃ考えにくいですけど、万一火事とかが起こったときの延焼の危険がないということで、これを寸法を取っているはずなので、そういう点でも、どういうふうを考えるかというのは明快に書かなければいけないと思います。

○議長 そうですね。そうすると、この5000というのは、この場合のこの位置はちょっと不適切な測り方ですね。いいか悪いかじゃなくて。

○委員 そう、いいか悪いかじゃなくて、これで許可をしたとなると、瑕疵というか、変な許可の仕方でしたねと言われちゃうという危険はあると思います。

○議長 そういうことなので、ちゃんと調べていただいて。

○委員 ここは先ほどの話で、すごく歩道が広くて余裕があるから何の問題も起きないわけですけども、もっと狭いところに〇〇さんがつくりたいですと言ったときに、どうつくるんですかという話に、恐らくこの話が関わってくるので。

○議長 前に出たのと同じじゃないかと。

○委員 あのとときに、これで残存幅員計算したから、このときもと言われちゃうと、狭いところを出すときに嫌なんです。

○議長 ですよ。そういうことはありながら、第10号議案につきましては、原案どおり同意するということによろしいでしょうか。





65ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地の周辺状況でございますが、申請地の○側は○○○となっており、○側は○○○○、○側は現在建設中の○○○○○で整備する集合住宅、小売店、公会堂等の○○○○、○側は○○○○○で整備しました集合住宅、小売店、○○○等の○○○○となっております。申請地に接する府中駅について、地上部はバス等が通行する○○○○で、2階部分に○があります。計画建築物は道路付属物である人工地盤上に設置し、○○○の○○○○に接続する形となっております。

66ページをご覧ください。交通動線図です。申し訳ございませんが、縮尺の関係上、こちらの図面は図面左側が北方向となっております。○○○の地上部の○○○○の計画です。図面中央赤枠で示した部分が申請地で、申請建築物を支える人工地盤設置位置はバス待機所の上空に位置し、人工地盤の柱の位置はバスを乗降する利用者の動線から外れており、交通上支障がない位置に計画されております。

67ページをご覧ください。周辺現況写真です。写真の番号及び撮影方向を示しております。写真①は申請地○側を○○○○○○○○○○整備予定地から見た状況、写真②は申請地○側を地上部から見た状況、写真③は申請地○側を地上部から見た状況、写真④は申請地○側を○○○○○○○○○○整備予定地から見た状況、写真⑤は申請地○側を○○○○○○○○○○から見た状況です。

68ページをご覧ください。配置図です。図面中央の○○○○○○○と書いてあるのが申請建築物です。申請建築物は、既存の○○○○○に接続する形で計画されております。また、○側にタラップを設置し、地上部の道路に出入りができるようになっております。申請地は、○側に既存の道路である建築基準法第42条第1項第1号道路と、○側に○○○○○で整備する法第42条第1項第4号道路にまたがっているため、図面中央部にそれぞれの道路位置を赤色の二点鎖線で示しております。

69ページをご覧ください。平面図です。○○○○○○○は既存の○○○○○側から利用する形となっており、○○○○○内部にはメンテナンスのため○の○○等のみが入る形となっております。

70ページをご覧ください。地上部の平面図です。○側にメンテナンス用にタラップが設置されております。

71ページ及び72ページをご覧ください。立面図です。○○○○○を支える人工地盤は、道路の地下部分に○○○○○で整備する地下駐車場があり、道路を通行する人

たちに影響がないよう地下駐車場の排気ダクトを地上から離すため排気ダクトを立ち上げ、地下駐車場と構造上一体となる道路付属物にダクトを這わす形で整備をしております。図面上の黒い横線で示しているのが人工地盤で道路付属物です。

73ページから75ページをご覧ください。断面図です。新設の〇〇〇〇下のグレーで着色している部分が道路付属物の人工地盤で、道路付属物の人工地盤上部の赤の二点鎖線をGLとして建築物を計画しております。

76ページから78ページをご覧ください。完成予定図です。〇〇〇〇を〇側から見た状況となっております。

それでは55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、次の理由から公益上必要であり、また、通行上支障がないと認められるため許可したいと考えております。

- 1、本計画は、市民及び市議会からの要望により、〇〇〇〇〇〇〇〇が設置されたことに伴い、〇〇〇〇〇の利用者に向けた〇〇〇〇を〇〇〇の正面に設けるものである。〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇が完成することに伴い、駅利用者及び〇〇〇〇ビル利用者の増加が予想されることから、暫定的に整備された現在の仮設の〇〇〇〇が設置されている位置から、今回の申請箇所〇〇〇〇を移設することによって、〇利用者の利便性の向上、回遊性の確保及び〇周辺における商業の活性化を図るためのものであり、公益上必要な建築物である。
- 2、〇〇〇〇を設置予定の敷地は、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇で拡幅整備される都市計画道路府〇・〇・〇〇号（〇〇〇〇〇線）内に府中市で整備する道路付属物となる架台の上に設置されることとなる。この架台は都市計画道路府〇・〇・〇〇号（〇〇〇〇〇線）の〇〇〇〇内の交通島に整備するが、架台の柱4本のうち片側2本は人が入れない交通島であり、もう片側2本はバスの乗降場がない交通島の端に設置するため、車両及びバス等の利用者において通行上支障がない。

なお、交通管理者である警視庁府中警察署長に、交通安全上の支障がない旨の回答を受けており、また、道路管理者である府中市管理課から、道路管理上及び人工地盤の構造上の支障がない旨の回答を受けております。

最後になりますが、ご参考までに、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇の概要を記載したA3二つ折りのパンフレットをお手元に配布しております。

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 第11号議案につきまして説明が終わりましたので、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 73ページから74、75の図面で、人工地盤の「工」が違うと思いますが、「口」と書いてあるけども。

○特定行政庁 失礼いたしました。大変申し訳ございません。「工」です。

○委員 参考までに確認だけさせていただきたいんですが、これ府中市として、この駅前のこの地域の景観というか、この〇〇の景観等について、この場所にこれをつくるということ自体は、なかなか景観上、〇〇を見たときの雰囲気が変わるんですけども。特にここの部分の景観について、市としての方針上、何か問題等はないという理解でよろしいですか。

○特定行政庁 〇〇〇〇〇に業務の確認をしましたところ、現在の景観につきましては、一体となってどういうふうに計画をするかというのは、まだ今のところ回答は得ていません。

○特定行政庁 〇〇〇〇〇というよりは、市のほうの景観基本計画ないし景観条例の中での位置づけという部分になろうかと思いますが。例えば、けやき並木周辺、当然、この辺については景観形成推進地区に指定されているところですので、ただ規模が該当して来ない、対象となって来ない規模でございます、今回の新築という部分では。しかしながら、〇〇とくつつくという形になると、その対象建築物ということになってきますので、どういうものかということがございますが、当然、この景観の件につきましては、私どもと同じ部の計画課のほうで所管しており、その辺については事前に協議を済ませているところですので、所管課のほうからは、本建築計画につきましては景観上支障がないというふうに回答を伺っているところでございます。

以上でございます。

○委員 やっぱり私もそれは気になり、77ページ、78ページを見ると、この管理用階段ですね、管理用階段の色がちょっと、バランスを調和を欠くような印象を受けますけれども。

○特定行政庁 おっしゃるとおり、このパーツを見ると私もそう感じまして、大変申し訳ございません。建築物のほうに関しましては当然協議をしておった次第なんですが、人工地盤、道路工作物につきましては、その部分については私も当初おりましたので、

今回建築物とは直接は関係して来ないのですが、当然人工地盤、道路工作物の上に乗っかってくる建物ですので、その辺のこの部分の景観のあり方について、どうかというところにつきましては、景観を所管する計画課、それから申請者であると〇〇〇〇と協議をして、その辺については支障の有無というものを確認して行って、支障があるということであれば支障ない範囲への変更というのを〇〇のほうに指導をしていきたいと考えております。

以上でございます。

○議長 これ難しいところですね。〇〇であるから、これ鉄道のものだから鉄道が使いやすいようにつくったということで、それはそれで一理あるんだけど、〇〇〇〇から見ると、これ正面ですよ、〇が。〇〇が書いてあるように、ここがまさに〇〇〇〇の顔なんですよ。そこにこの計画でいいんでしょうかねという、かなり違和感を感じる。せっかくここはガラス張りですずっと壁面をつくってきて、ここだけ四角い箱が飛び出しているような、余り美しくない景観ですよ。景観上の観点からは別の組織で検討していただくとして、道路上の構造物という考え方からいくと、駅舎であるから、これは鉄道の施設ですよ。

○特定行政庁 ただ、〇〇なんですけれども、〇〇〇外ということで建築物の扱いにはなっています。

○議長 この部分、通路の部分。

○特定行政庁 はい。

○議長 すると、ここの許可は。

○特定行政庁 実はこれ非常に複雑でして、高架の下の道路ができる前に〇〇の確認を取って建てて、その後に道路が築造されています。

○議長 道路なかったんだ。

○特定行政庁 ええ、道路はなかったんです、最初。だから、この〇の建築物部分については44条の許可は取っていないというような状況になってございます。

○議長 そうすると、そのタイミングの問題だけで、こっちは確認を取る、本体は取らない、そういう感じですね。確認というか許可。そうか道路が後か。そうすると、そっちは問題ないということでもいいんだけど、そうするとやっぱり景観の観点に戻って来るね。もう少し何かアイデアがあっても良かったんじゃないかなという気がしますね。これはまだある程度検討の余地はあるのですか。

○特定行政庁 本体の建物のほうですか。

○議長 ○○○○です。

○特定行政庁 これはまだ、発注の状況というのを確認してみないとわかりませんが、可能なかどうかというところで、この部分というのは、実は今回○○の部分、○○○の部分、○○の部分、○○○の部分は○○から申請が出て来ていますけれども、この道路工作物の部分というのは組合がつくって市のほうに移管するという形になっていますので。

○議長 そうするとそれはどこまで、人工地盤までですか。

○特定行政庁 人工地盤までは組合がつくって市に移管という形になります。

○議長 人工地盤の用途というのは建築物じゃなくて。

○特定行政庁 ではなくて、道路付属物です。ちょっと変則なんですけども、道路付属物ということですね。

○議長 その上に建築物が乗かるから許可が必要だということね。○○○○○の中でこれは決められた構造物なんです。

○特定行政庁 はい。これ先ほどちらっとご説明させていただきましたけれども、この下に地下駐車場がございまして、そのダクトを這わせています。

○議長 このパースで見ると左側の茶色の色にちょっと違和感のあるものですね。

○特定行政庁 その目隠しという形なんですけど、色に違和感がありますが。

○議長 この四角く出っ張っている○○○○を柱2本で右側のほうで支えているというの、これ何かくっつけたようで、余り美しくないですね。今も○○○○はありましたよね。

○特定行政庁 今は、77ページの右側の人工地盤、ペDESTリアンデッキのところは緑色になっているところですが、ペDESTリアンデッキの左半分は現在の○○○○の位置です。

○議長 この○本体に何か付属するような形で柱なしでつくってくれれば、非常に景観的にはよくなると思うんですけど、柱が何となく、増築しましたという感じの柱でね、これ。こういうのは片持ちではできないね。

○特定行政庁 ここの部分については、○○○の進行の状況に応じて、今回仮設から本設ということになるんですが、考え方といたしましては、府中市がお願いしているということで、○○との協定の中では全部市が負担しますということになっています。ということで、負担金という形で○○○○にお話してつくっていただきながら、デザインは向こうにみていただくと。ただ、その架台とか、そういったこと、道路もそうで

す。そこは管理はしていきますということで、上屋とその中の〇〇〇〇は〇〇〇〇に管理していただくという形で、今、話が進んでおるところです。

○委員 公設民営みたいな形だな。それだったら、市がつくられるんだったら、色は何にしようが、市が主体的に考えればいいんですね。

○特定行政庁 ただ、一応、〇〇〇〇のほうに全部お願いをしていますので、市はお金を出すだけということです。

○委員 そういうことですか。

○委員 工作物部分の色は恐らく変更可能なので、最後に色を揃えるとか、会長おっしゃるように、柱も、これがなければいいのだけどなと思うのですけれども、今の話だと構造上無理なので、そうすると、せめて柱の色を〇〇本体の柱の色と合わせれば、もう少し一体的になるかなど。あと、本体のところの色も、こういう色にしたいのはわかるのですけれども、それで本当にいいのかということを検討するという事は可能だと思います。

○特定行政庁 そこはしっかり事業者サイド、それから景観部局と調整して、計画上問題ないような形に変更を求めてまいります。

○委員 これ確か、この〇〇の〇〇をつくるのって、当時の建築審査会会長が〇〇をつくるべきだというお話しをされた経緯があったんじゃないかと思いますが、私が着任する前だったんですけど。

○議長 本当はそのときにこの〇〇〇〇のデザインも一緒にしておけばよかったんですね。〇〇はあるわけでしょう。後で取ってつけたようで。

○特定行政庁 全くそのとおりで、〇〇というか〇が上がったのが平成5年で、その当時は〇側だけに〇〇があったということで、平成8年に今の〇〇〇が入っている〇〇〇〇〇〇〇全体ができました。60ページの文書にございますが、〇〇〇〇ということで、平成17年4月というときに〇〇〇〇の今「〇〇〇」と呼ばれている、そのオープンに合わせて、議会、住民から〇〇の〇〇が欲しいということで、これは長い間の交渉でやっとここにこぎつけてということで、改札の工事も市が出して、今の仮設の〇〇〇〇も市が出してという形でずっと進んで来まして、それで今回〇〇〇〇が今度ペデがきますよというところをつける位置が確定しますので、壁を抜いてというところから全部府中市が負担してつくっているという、こういうような経緯であります。



ございますが、既存の体育館は、近隣住民にも開放できる福利厚生施設として運用し、主には〇〇〇〇〇〇の保有するバスケットボールチームである〇〇〇〇〇〇〇の活動拠点として利用してまいりました。現在、竣工29年が経過し、建築物等の劣化が著しく、また、地域住民にもより利用していただきやすいように、増築工事を含めた改修計画を進めているものです。

88ページをご覧ください。案内図です。申請地は黒色の線で囲われた部分です。

89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。水色は第一種低層住居専用地域を示しております。本申請地は第一種低層住居専用地域、容積率80パーセント、建ぺい率40パーセント、第一種高度地区、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。

90ページをご覧ください。周辺状況図です。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右下に示しております。申請地の周辺状況でございますが、〇側は〇〇〇〇があり、〇側は幅員36メートルの主要地方道〇〇号の道路を挟みまして〇〇〇〇〇〇〇〇及び府中市立〇〇〇〇〇センターがございます。〇側には〇〇〇〇及び〇〇〇〇の学生寮の跡地があり、〇側は一戸建ての住宅及び共同住宅がございます。

91ページをご覧ください。周辺現況写真です。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は〇側の道路を〇から〇を見た状況、写真②は〇側の道路を〇から〇を見た状況、写真③は〇側の道路から申請地を見た状況、写真④は〇側の道路を〇から〇を見た状況、写真⑤は〇側の道路を〇から〇を見た状況、写真⑥は〇側の道路から申請地を見た状況、写真⑦は〇側の道路を〇から〇を見た状況、写真⑧は〇側の道路から申請地を見た状況、写真⑨は〇側の道路から申請地を見た状況、写真⑩は〇側の道路を〇から〇を見た状況です。

92ページをご覧ください。敷地内現況写真です。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は敷地ほぼ〇〇部から〇〇の野球場を見た状況、写真②は敷地ほぼ中央部から〇側の体育館（トレーニング棟）の増築予定地を見た状況、写真③は敷地ほぼ〇〇部から〇〇側を見た状況、写真④は敷地ほぼ〇〇部から〇側のテニスコートを見た状況、写真⑤は体育館を〇側から見た状況、写真⑥は体育館を〇側から見た状況、写真⑦は体育館の〇側を〇〇側から見た状況、写真⑧は敷地内から



施設の出入口付近を見た状況です。

93ページをご覧ください。配置図です。申請建築物は赤色の線で表示しており、除却建築物を黄色の点線で表示しております。既存体育館の〇側にトレーニング棟、体育館の〇側に便所・倉庫棟、敷地〇〇部にダッグアウト1及び2を計画しております。周辺環境への配慮としまして、申請建築物は既存建築物より高さ及び階数を低く抑えるとともに、隣地境界線から5メートル以上離れた配置としており、周辺の住宅への日照、彩光、通風及び眺望には影響のないように配慮しております。

94ページをご覧ください。体育館（トレーニング棟）の平面図です。〇側に既存の体育館からの出入口があり、エントランス、便所、倉庫、空調機械室及びトレーニングルームを計画しております。

95ページの体育館（トレーニング棟）の立面図・断面図をご覧ください。立面図には高さ及び外壁等の仕上げを表示しております。申請建築物の最高高さは地盤面から6.35メートルとしております。断面図には天井の高さを含めた、それぞれの部分の高さ及び室名を表示しております。

96ページの便所・倉庫棟の申請図をご覧ください。左上の平面図をご覧ください。男子便所、女子便所、倉庫を計画しております。右側の立面図・断面図をご覧ください。申請建築物の最高高さは地盤面から3メートルとしております。

97ページのダッグアウトの申請図をご覧ください。ダッグアウトは、災害時にも倒壊しないよう基礎に緊結いたします。

98ページをご覧ください。時刻別日影図です。測定面の高さは地盤面から1.5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。

99ページをご覧ください。当時間日影図です。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。

100ページから104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7月14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公益性について具体的な説明がされました。

周辺の住環境への配慮としましては、体育館の増築部分は既存部分よりも、高さ、階数を低く抑え、道路境界線から40メートル以上、隣地境界線から60メートル以

上確保し、また、便所・倉庫棟及びダッグアウトについても、隣地境界線から十分な距離を確保することで、周辺の住居の日照、彩光、通風及び眺望に影響のないように配慮しているとの説明がありました。

また、公益性については、〇〇〇〇〇〇が保有するプロバスケットボールチームである〇〇〇〇〇〇〇〇が、より地域に根ざしたチーム活動を行うためであり、本施設を地域住民に開放し、災害時には市からの要請により広域避難場所として開放するなど、地域住民に貢献できる施設として運用を行うためであるとの説明がありました。

主宰者から申請者への質疑につきましては、はじめに近隣住民からの意見要望等の有無について質問がありました。

このことにつきまして、一点目〇側住民からの「〇側樹木を剪定して欲しい」との要望には、テニスコートの防球フェンスの役目も果たしていることから、今後、住民と協議の上、可能な限り要望に応えると回答し、二点目の「観客席を設けるのか」については、設置の予定はないと回答し、三点目の「本計画により近隣に悪影響はあるか」については、近隣に悪影響を及ぼすような計画ではないと回答しているとの説明がありました。四点目、〇側住民からの「野球ボールが飛んで来るので何か対応はするのか」については、防球ネットの高さを現在の10メートルから19.5メートルに増設すると回答し、五点目、〇側住民からの「周辺が通学路のため工事車両の通行には十分注意してほしい」につきましては、通学路については安全に十分に配慮すると回答しているとの説明がありました。

次に主宰者からの質疑としまして、「体育館・テニスコート等の施設を地域に開放しているとのことだが、昨年度やこれまでの利用実績を教えてください」とありました。回答として、昨年度の実績をもとに算出した1カ月の平均値として、テニスコートは近隣住民、学生を中心に23日稼働、延べ626名が利用した。体育館については、日本バスケット協会を中心とした大会や、学生や若い世代の日本代表の合宿などを中心に、2.5日稼働、延べ287名の利用実績があった。グラウンドについても近隣住民を中心に障がい者やグラウンド設備を持たない学校や団体に練習やレクリエーション目的で貸し出し、7.7日稼働、延べ384名の利用実績があった。ただし、現在のグラウンドは天然芝のため養生期間の5月から12月は利用不可であるが、本改修工事に伴い人工芝とするため、今後さらに地域開放実績は伸びると思われるとの回答がありました。



全く、用途上使うものであれば全体の公益性と一致しますけれども、とりあえずは増築部分の公益性になると。

○委員 ダッグアウトについては、恐らくグラウンドを一般に開放するときにダッグアウトがあったほうがいいので、ダイレクトに公益性になるわけです。トレーニングルームについては、これは意見聴取の要旨を見ると、〇〇〇〇〇〇〇が主に使うのにこれが必要であるということになるから、この施設自体は〇〇〇〇〇〇〇の公益性ということにトレーニングルームのほうはなる。つまり、このところは一般開放されるタイプの施設ではなさそうな感じがするので、〇〇〇〇〇〇〇の公益性、府中市民に対する〇〇〇〇〇〇〇の公益性というところが問題になるということなんでしょうか。

○議長 ただ、公益性を言った場合に、この基準法での物言いからいって、「公益上やむを得ない」と言っているんですね。本当にやむを得ないのかどうかという問題は、この私立の建物でやむを得ないというものがあるのかというようなことは一つ引っかかるんですね。だから、通常こういう施設の場合には、公益性は云々しないで、環境を害さないということで、これだけ広い敷地にこれだけの緑があつて、問題になるのはそこでじゃあどのくらい車等が人が集まって来るのかということが触れられていないんですね。それがちょっと問題あるのだけれども、そっちのほうから攻めるしかないと思うんです。これが公共施設で、市の施設で、市民が集まってくるということになれば、市内につくらざるを得ない。市内にこんなに広い場所は一低層しかないからこうなりましたということが、順序立てていくと話になるのだけれども、ちょっとその辺が民間の場合には公益で押すのは難しいかなという気がするんです。これはあくまで基準法の狭義の話なので。広く考えれば公益上ということも言えるのだけれども。これちょっと無理があるかなと思います。

それについても、ちょっと引っかかるのは、昭和62年に移管したときには、その前に建てたときには、どうしたんですかね、手続は。

○特定行政庁 既存体育館につきましては、昭和61年に許可を取得しておりまして、許可を取得した上で確認を取って。

○議長 そうすると、その当時は一低層はもうありましたよね。

○委員 一専ですね。

○議長 一専の環境を害さないという実がついて許可されているわけですね。

○特定行政庁 はい、そうです。

○議長 とすると、それを踏襲していく、そういう形であれば、そういう中で今回増築する部分についても、それに反しないものであれば、用途的にはやむを得ないかなという結論になるんですかね。

○委員 基本的なところですが、トレーニングルームというのは、具体的には何をすることですか。走ったり自転車をこいだりという、ああいうやつですか、筋肉を鍛えたりとかいう、いわゆるスポーツジムみたなところに備わっている器具が備わっているところなんですか。

○特定行政庁 ○○○○○○のバスケットボールチームなんですが、今年度からプロリーグに参加をするという話がございます、それで強化をする上で、今、委員ご指摘のとおり、ランニングの機械であったり、筋肉トレーニングの機械をより充実したいということでトレーニングルームを新設するという要望ございました。

以上でございます。

○議長 ここがこのチームの拠点になるわけですか。

○特定行政庁 はい、あまり認知度はないのですが、府中が○○○○○○のホームタウンです。

○委員 先ほどの車の話で言えば、これについては目立って、これが建設されることで車の出入りが激しくなるかということとは考えにくいと、こういう理解でよろしいでしょうか。

○特定行政庁 既存の施設につきましては、もともとトレーニング室というものがございました。今、既存でトレーニング室ございますのが、92ページをご覧ください。既存建築物（体育館）と書いてあります右側の縦に長い細い部分が既存のトレーニング室でございます。こちらのトレーニング室が少し狭いということがございまして、今回、そちらとは別に新たにトレーニングルームを新設するというございまして、基本的には今と改修後は変わらないという状況で考えております。

以上でございます。

○特定行政庁 ただいま委員のご指摘の駐車場のご質問でございますが、93ページをご覧ください。ご覧になっていただきますと、既存の駐車場が体育館〇側と〇側でございます。この駐車場を今回増設するという計画がございませんので、当該増築計画によって駐車場の利用なりが激増するというようなことは想定していないというふうに聞いておるところでございます。しかしながら、施設の充実を図って、それから周辺市民への利便性

の向上ということで、利用日数をさらに地域住民に拡充していくという計画ですので、そういう意味では若干の利用者、駐車あるいは駐輪というところでの利用というのは、若干は増えてくることが見込まれているのではないかと思います。

それと、先ほど会長からのご指摘にありました、過去の許可の履歴ですが、同様に93ページに記載がございまして、一番最初は昭和62年1月23日に許可を取っております。図面の下段の一覧表になります。その後に体育館増築ということで、平成16年1月7日、このときは既に第一種低層住居専用地域になっておりますが、2回受けてございまして、今回が増築で3回目というような計画になってございます。

以上です。

○議長 その当時と違った点というと、○側の道路、そのころはまだなかったですね。その後、都市計画道路ができたということですね。これは施設にとってはいい点でありますね。

それでは第12号議案については同意するというところでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○議長 それでは第12号議案については同意するということにいたします。

続きまして報告事項でございまして、日程第2の「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可」の一括許可の報告第2号から報告第5号ですが、報告第2号及び報告第3号につきましては関連する案件ですので、合わせて事務局から報告をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは報告第2号及び報告第3号につきまして、同じ申請者による隣接地2棟の申請であるため、報告第2号を中心にご説明させていただきます。

場所は青の丸で表示し、引き出し線で2、3と示しておりますが、府中市の○○部で、○○○駅の○側付近です。

106ページをご覧ください。申請者は○○○○○○○○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ございます。

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2に該当し、申請地は道路に有効に接続する地方公共団体から幅員4メートル以上の確認が得られた道路状である公有地等に2メートル以上接しております。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、建築物の工事が完了するまでに、道の延長距離が35メートルを超える部分について道の中心から3メートル後退し、当該部分をアスファルト簡易舗装等により道路状(自動車等が通行可能な状態)に整備し維持管理すること。

それでは107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。申請地は中央右下、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。

108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、○側の法第42条第1項第1号道路に接続する、現況幅員約4メートル、延長距離81.72メートルの府中市が管理する道でございます。

現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真②は法第42条第1項第1号道路と道の接続部から○側を見た状況、③は申請地を見た状況、写真④は道の終端付近を見た状況です。

なお、本申請につきましては平成28年5月2日付で許可しております。

以上で報告第2号及び第3号の説明を終わります。

○議長 報告が終わりましたので、何かご質問等がございますでしょうか。

(「なし」の声)

○議長 ないようですので、報告第2号及び報告第3号につきましては了承いたします。

続いて、報告第4号につきまして説明をお願いします。

○特定行政庁 それでは報告第4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4と示しておりますが、府中市の○部で、○○○○○○の○側付近です。

118ページをご覧ください。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。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すが、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2に該当し、申請地は道路に有効に接続する地方公共団体から幅員4メートル以上の確認が得られた道路状である公有地等に2メートル以上接しております。

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、工事が完了するまでに、敷地○側の道となる部分（○○○丁目○番○○の一部）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、アスファルト簡易舗装等により道路状に整備すること。

なお、一括許可同意基準の基準2において、条件2は通常許可条件としておりませんが、地方公共団体から幅員4メートル以上の確認が得られた道路状である公有地のほか、幅員4メートル未満の協定書が結ばれた道に接しており、本申請地の所有者も協定に参加していたことから、条件2を許可条件として追加しております。

それでは、119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。引き出し線で年度を表示していますが、過去に許可した場所となります。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。敷地○側の黄色の道は、府中市が管理する幅員4メートル以上の道で、敷地○側の黄色の道は、現況幅員約3.1メートルの道で、平成11年に幅員4メートルで道に関する協定書が結ばれております。

120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、○側の法第42条第1項第1号道路に接続する、現況幅員約4.3メートル、延長距離90.2メートルの府中市が管理する道でございます。○側の道に関する協定書が結ばれた道について、現況の道の中心から2メートル後退し、後退部分はアスファルト簡易舗装等で道路状に整備をします。

現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真②から④は申請地前面を見た状況、写真⑤は申請地○側の道から○側を見た状況、写真⑥は申請地○側の道から○側を見た状況です。

なお、本申請については平成28年6月8日付で許可しております。

以上で報告第4号の説明を終わります。

○議長 報告が終わりましたので、委員の皆様から質問等がございますでしょうか。

○委員 これは両方の道から接道しているということで、この○側の道だけでも十分に接しているような気がするのですが、○側の細い敷地まで使って接道するというメリッ



トは何でしょうか。○側がだめなのかな。

○特定行政庁 ○側の道につきましては、過去に協定を結んでおりますが、○側の道につきましては、これは市有通路になっておりまして、仮に○側の許可を取らない場合で○側から許可を取りますと、個別許可基準の範囲に入ってきております。申請者の申請によりまして、○側の許可のほうから申請がございましたので、○側の許可につきましては協定を結んでおりますので、後退につきましては条件としてプラスさせていただきまして、許可といたしましては○側の市有通路から許可を進めた経過がございます。

以上でございます。

○特定行政庁 簡単にお話しします。○側ですと、個別許可ですので、2カ月に1度の建築審査会にかけてということになってしまうのですが、○側であれば一括許可基準ですので、審査会にかけずに許可という形になりますので、そういった時間的な問題であるということになります。

以上でございます。

○委員 わかりました。

○議長 実際にはどちらを使っていますか。

○特定行政庁 実際には○側です、建築計画の中でも。

○議長 よろしいですか。

(「異議なし」の声)

○議長 それでは報告第4号につきましては了承いたします。

続いて、報告第5号につきまして説明をお願いします。

○特定行政庁 それでは報告第5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5と示しておりますが、府中市の〇〇部で、〇〇〇〇〇〇の○側付近です。

1 2 4 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すが、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2に該当し、申請地は道路に有効に接続する地方公共団体から幅員4メートル以上の確認が得られた道路状である公有地等に2メートル以上接しております。

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。

それでは125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。

126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、〇側の法第42条第1項第1号道路に接続する、現況幅員4メートル、延長距離41.65メートルの府中市が管理する道でございます。

現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第1項第1号道路から〇側を見た状況、写真②は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、③は申請地を見た状況、写真④は申請地前面を見た状況、写真⑤は道の終端部を見た状況、写真⑥は道の終端部から道を見た状況です。

なお、本申請については平成28年6月10日付で許可しております。

以上で報告第5号の説明を終わります。

○議長 報告第5号につきまして、ご質問等がございますでしょうか。

(「なし」の声)

○議長 ないようですので、報告第5号につきましては了承いたします。

以上で本日の議案は全て終了いたしました。事務局から何かありますか。

○特定行政庁 第7号議案につきましてご質問がございました、スクールゾーンの規制の範囲と避難所に指定されているかの質問についてご回答させていただきます。

資料12ページをご覧ください。市立〇〇小学校につきましては第一時避難場所に指定されております。また、スクールゾーンの規制の範囲につきましては、こちら市立〇〇小学校の〇側の茶色で着色してございます法第42条第1項第1号道路がスクールゾーンの規制の範囲となっております。

以上でございます。

○議長 よろしいですか。

(「了解」の声)

○議長 事務局からその他何かありますか。

○事務局 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。次回は10月21日  
金曜日、午後3時から開始とさせていただきたいと考えております。場所等の詳細に  
つきましては後ほどお知らせさせていただきたいと思いますので、よろしく願い  
いたします。

事務局からは以上でございます。

○議長 以上で第176回府中市建築審査会を閉会いたします。ご苦労さまでした。

午後5時13分

閉 会