

第178回

府中市建築審査会議事録要旨

平成28年12月16日開催

平成28年12月16日開催第178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12月16日(金) 午後4時10分～午後5時34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15号～第18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)
 - (2) 報告事項
報告第8号～第9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 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 2名

開 会

午後4時10分

○事務局 それでは、第178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深美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深美でございます。本日は年末の大変お忙しい中、また寒い中、審査会にご出席を賜り、まことにありがとうございます。

本日、ご審議をいただきます案件といたしましては、建築基準法第43条第1項ただし書規定に基づきます同意案件が4件、同じく一括許可同意の報告案件が2件ということになっております。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます、簡単ですが、ご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、傍聴に2名の申し出がありましたことをご報告いたします。

○議長 それでは、これより第178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、府中市建築審査会条例施行規則第3条は、会議は公開とすることを原則としており、本日は傍聴の申し出があるとのことですが、公開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 それでは傍聴の方に入場してもらってください。

本建築審査会は、府中市建築審査会条例施行規則第3条の規定により会議を公開す

ることといたします。ただし、同条ただし書では、裁定の評議、その他議長が公開を不適当と認めるときは非公開とすることができる旨の規定がありますので、議長の判断により適宜判断させていただきますので、よろしくお願いいたします。

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いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、日程1の第15号議案の「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15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15と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇〇〇大学の〇側付近です。

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、敷地は府中市〇〇〇〇丁目〇番〇〇、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。

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いますが、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、〇側の法第42条第2項道路から続く幅員が3.893から3.949メートル、延長距離が26.116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は〇側の法第42条第2項道路から〇側を見た状況、写真②は〇側の法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は申請地が接する道の終端部から道を見た状況、写真④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。

7ページ及び8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。

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、申請者の権原の及ぶ道部分（〇番〇〇及び同番〇〇）について、不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

条件3、建築物の工事が完了するまでに、法第42条第2項道路から申請地まで続く道部分について、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。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、第15号議案につきまして委員の皆様からご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 事務的な確認なのですが、3ページの一番下の条件のところの条件2番の後半ですが、「建築物の工事が完了するまでに、申請者の権限」の「限」の字は「権原」ですか。

○議長 直しておいてください。

○特定行政庁 申しわけありませんでした。

○委員 念のための確認なのですが、この通路がつながっている5ページの2項道路ですが、この2項道路の〇側は〇〇〇〇大かと思うんですけど、〇〇大はこれは、この図面を見る限り、まだ2項道路で引いてくれていない状況ということでございましょうか。

○特定行政庁 こちら〇〇大学の後退部分でございまして、今年度計画通知も出ておりまして、後退済みでございます。

以上でございます。

○委員 じゃあこれは古い図面で、このところはこっち側からということ。

○特定行政庁 申しわけございません。こちらの方はまだ後退は済んでおりません。大変失礼いたしました。

○議長 それで近々下がるんですか。計画通知があるということですが。

○特定行政庁 今年度計画通知がございましたのは、今回の敷地とは別の〇側にあります〇〇〇〇大学の敷地でございまして、今回接道している〇〇〇〇の敷地につきましてはまだ計画通知の申請の予定はございません。

以上でございます。

○委員 条件3のところ、道部分についてアスファルト簡易舗装などにより道路状に整備しというふうに条件がついているんですけども、平成19年度の〇〇さんのお宅を許可するときには、特にはアスファルト状にこの道路を整備するというような条件はつけられなかったということですか。今回新たにつけられるようになったんでしょうか。

○特定行政庁 前回許可をいたしました申請地につきましては平成19年度に許可をしております。今回の申請につきまして、許可の見直しは平成23年度にございまして、今回の現在の運用指針につきまして、許可運用指針の第2の用語の定義のところ「道路状に整備する」ということがうたわれております。道状の部分につきましては、「アスファルト簡易舗装等でぬかるみとならないように道とした状態を言う」という条件が平成23年度以降からつきましてので、今回から新たに条件として付加させているところでございます。

以上でございます。

○委員 この費用は、整備をするのは今回の申請者ですが、土地の所有者が普通は維持管理ということになりますけれども、そこら辺は土地の同意というか承諾をしたというところで、府中市としては申請者に維持管理を任せるといえるのでしょうか。

○特定行政庁 現状、申請者より話の報告の中では、申請費用につきましても申請者のほうで負担をするという話を聞いております。工事の費用も申請者のほうで負担をするという話を聞いております。維持管理につきましても申請者のほうで今後していくというふうに報告を受けております。

以上でございます。

○議長 ○○さんがするという事。

○特定行政庁 はい。

○委員 2項道路から申請地へ続くまでの宅地もみんな利益を受けることになりますよね。一旦ここで袋地になるということなんですか。○○さんとか○○さんのところ続くんですかね、2項道路で抜けることになるんですか、将来的に。

○特定行政庁 こちらのほうは申請地○側のほうへ通り抜けはしておりません。敷地○側の敷地につきましては2項道路に路地状敷地という形で接道している状況でございます。

以上でございます。

○委員 ○側の2項道路には抜けないんですね。

○特定行政庁 抜けないです。

○委員 今説明があったのかもしれませんが、平成19年度許可の際に、2項道路として下がって整備するということは条件につけて、それは実行されているのでしょうか。実行されていないのでしょうか。

○特定行政庁 平成19年度に許可をいたしました土地につきましては、道路状に整備という条件は付してございません。

○委員 条件はついてない。ということは、幅員4メートルは確保されているということですね。舗装するしないは別としてね、砂利道でも整備されていない。

○特定行政庁 ただいまの○○委員からのご質問でございますが、協定につきましては、既に4メートルで協定は平成19年度に結ばれております。しかしながらその舗装がされていないというのは、平成19年度当時は、これは舗装にするしないというのは協定とは別の話になりまして、基準が23年度に改正されまして、43条1項ただし書の取り扱いが「ぬかるみがない簡易舗装等のもの」というふうになっておりますので、それに沿って、23年度以降については許可する際の条件に、簡易舗装というのを付けさせていただいております。既に19年度に許可した物件については23年度以前ということで、その際には条件にはついておらなかったということで、あくまでも砂利敷きで、現状の砂利敷きの中で4メートルが確保されているという状態になります。

○委員 砂利敷きでいいんです。砂利敷きでいいんですが、4メートルは確保されているのかということなんですが。

○特定行政庁 19年度に許可した〇〇さんのお宅の前につきましては、3軒目ですので、若干これは本当はあってはならない話ですが、0.051メートルほど確保されていない状況ですので、これは本来あってはならない話ですので、現状としては言わば違反というような状況でございます。

以上でございます。

○議長 これはだから違反処理のほうの話ですね。今回の申請地は4メートルの確保は特に塀がないから、この申請者が広げる部分はないわけですね。

○特定行政庁 申請者につきまして後退する部分はありません。

以上でございます。

○委員 そうすると、もう一つ言うと、今回はさっきの0.051メートルの下がってないところは下げるんですか、下げないまま舗装するんですか。

○特定行政庁 許可の案件からいくと、次の建て替えのときという話になってしまうんですが、19年に許可した際の条件と違ってしますので、これはまた特定行政庁の監察のほうで違反建築であるということで、この〇〇さんに対して、行政指導をしていくような形になります。

○委員 別途ということ。

○特定行政庁 はい。審査会とは別途、特定行政庁として違反指導をしていくようなお話になります。

○議長 塀が境界線の上に乗っかっているわけですね。

○特定行政庁 ちょっと出ています。施工誤差程度というんですかね。

○議長 この塀は新しそうですものね。ほかにいかがでしょうか。

○委員 先ほどの条件の2にかかわるところなんですけど、この6ページの公図を見ますと、最終的にはあっているのですけれども、最終的にこの点線の部分も分筆されていくといいわけですね。今回の申請者の関与する部分のみ公衆用道路とするということなんですけれども、いずれは、例えば〇番〇というのは以前に申請があったものですね。このときに、この部分を、所有者どなたかわからないんですが、分筆するようなことは指導されていたのでしょうか。そのあたりのことをお願いできますでしょうか。

○特定行政庁 平成19年に許可いたしました申請地につきまして、条件といたしましては、確認申請前に申請地に接する道のブロック塀を撤去すること、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、この2点の条件を付して許可し

ております。

以上でございます。

○委員 となると、物理的な空間のみを確保して、この点線の部分についての分筆などは特に指導しないと、そういうことですか。

○特定行政庁 はい。

○委員 これは最終的にはどのような形でこの空間を担保していくのかというところなんですけど、空間として4メートル確保していればいいと。ただ、権原のこの部分についてはそのままいいというようなお考えだったんですか、ちょっとその辺のところを確認させてください。

○特定行政庁 43条ただし書が許可制になってから、さまざまな形で許可をしてきたわけなんですけども、その許可の運用が非常に曖昧だった部分がありました。ケースによって取り扱いが違ったりという状況が散見されておりましたので、特定行政庁としては、それではいかんだろうということで、やはり基準の運用を統一せねばならんだろうというところで、23年度に新たな運用基準をつくりまして、今後については、全てこの基準に沿って、公平平等に許可の取り扱いをしていきたいということで、運用基準を見直しましたので、今後においては基本的にはこの基準をベースに運用していきたいというふうに考えております。

しかしながら、社会情勢等いろいろな変化がありますので、その際には運用基準の改正も必要になってくるのかなというふうに考えておりますので、万が一改正等が必要な場合につきましては、また委員の皆さんにご相談しながら改正手続を踏んでまいりたいというふうに考えておりますので、現時点では委員のお手元にあります運用基準、これに沿って進めてまいりたいと考えております。

以上です。

○委員 わかりました。では分筆等に関しては、特に運用指針にもないので、そのままということ、空間的にきちんと確保していくということですね。アスファルト状に舗装などをして、許可基準や許可の中では、この権原の分筆などについては全く考えてないということですね。

○特定行政庁 許可条件といたしましては、平成19年の際には付してはございませんが、この道に関しましては道に関する協定書を全員協定で結ばれております。道に関する協定書の内容といたしまして、将来建築物を建築するときには、道路状として不動産登記

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。右側は配置図です。なお、第17号議案の配置図は22ページとなっておりますので、併せてご覧ください。

第16号議案及び第17号議案について、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現況でございますが、〇側の法第42条第1項第1号かつ法第42条第1項第5号道路から続く道で、現況幅員が3.867から4メートル、延長距離が89.62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。なお、現況の道部分につきましては、府中市の市有通路となっております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は東側の法第42条第1項第1号かつ法第42条第1項第5号道路から〇側を見た状況、写真②は〇側の法第42条第1項第1号かつ法第42条第1項第5号道路から申請地前面の道の接続状況を見た状況、写真③④は申請地が接する道の間接部から〇側を見た状況、写真⑤は申請地を見た状況、写真⑥は申請地が接する道の終端部を見た状況です。

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。

16ページ及び17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。

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。

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）を分

筆し、不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

条件3、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17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16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 説明が終わりましたので、第16号議案及び第17号議案につきまして委員の皆様からご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 この第16号議案の13ページの配置図で質問しますが。現況写真が同じところしか撮ってないのでよくわからないところがあるのですが、配置図で見ると、〇〇番の〇〇さんというのと〇〇番の〇〇さんという2軒の家が接しているんだか噛んでいっているんだかという形で建っていて、その2軒の建物を除却して、このように新しい2軒を建てるという、こういう計画になっているのでしょうか。

○特定行政庁 こちらの既存の建物についてでございますが、こちら〇〇さんと書いてあるところが昭和46年に確認が取れております。〇〇さんというところにつきましては確認が無届で記録はございません。こちらの2軒を解体いたしまして、新しく2軒を建築するという計画でございます。

以上でございます。

○特定行政庁 補足になります。これ〇〇さんと〇〇さんはくっついています。住宅地図にございますように、別棟ではなくて、実際建物はくっついてしまっている状況でございます。

○委員 1棟ということですか。

○特定行政庁 はい。1棟です。写真には写ってございませんが、1棟です。

以上でございます。

○委員 わかる範囲でいいんですが。この〇〇さんと、今お話があった〇〇さん、〇〇〇〇さんと、恐らくその〇〇さんというのが〇〇〇〇さんという方で関係者で、〇〇さんの成年後見人になられているということですが、このお2人の関係は。

○特定行政庁 こちらの〇〇さんと〇〇さんの関係ですが、こちらご兄弟ということですが。

〇〇さんは司法書士と行政書士の資格をお持ちで〇〇さんの〇〇〇〇人と報告を受け

ております。

以上でございます。

○特定行政庁 補足しますと、今回こちらにつきましては、〇〇さんと〇〇さんの名前で許可を取りまして、後に転売されて、建売になるという予定と伺っております。

○委員 13ページの案内図で、当該の通路、今回、縦になっている敷地から〇の方向に通路が描かれていて、それをたどると、開発道路ですか、1項5号の道にまで至るようになってるように読めますが、この部分は通常は通行可能な道として現存しているのでしょうか。

○特定行政庁 こちらの通路につきましては、幅員が約2メートルで幅員としては狭いんですが、一応通行は可能な状態になっております。

○委員 2メートル。

○特定行政庁 約2メートルです。

○議長 避難路としては使えるけれども、車は通れないということですね。

○特定行政庁 はい。ただ、こちらに建ち並んでいるお宅もございますので、将来的には協定を結んでいく必要が、なかなか厳しい状況ではございますが、協定を結ばないと、この〇〇さん、〇〇さんとかというのは建て替えができませんので、今後はその方向に持っていく必要があるのかなと思っております。

○委員 今度はこの〇側のほうに伸びているかぎ状になっている部分というのは、これも43条ただし書の通路になる可能性があるということになるのでしょうか。

○特定行政庁 こちらのかぎ状になっている部分でございますが、〇〇さんと書かれている建物の前面のところまでは市有通路となっております、そこから先は私道となっております。

以上でございます。

○議長 市有通路はこの黄色の今回の当該道から伸びているわけですね、奥まで。これ市有通路というのは何だったんですか。

○特定行政庁 市有通路というのは、こちらにつきましては昭和49年に道の部分を寄附していただきまして、市が管理している通路ということで、基準法上の道路にはなっていないという位置づけになっております。

以上でございます。

○委員 そうしたら、この〇〇さんとか〇〇さん、〇〇さん、接道はどうなるのでしょうか

か。

○特定行政庁 ○○さん、○○さん、○○さんというところにつきましては、確認申請の届出の記録がございませんので、確認の接道といたしましては、現状は取れていないということになると思います。

以上でございます。

○委員 今後は43条ただし書等で救済をしていくという方向になるのでしょうか。

○特定行政庁 将来につきましては、市有通路の先につきまして、道の部分の協定を締結等いたしまして、43条ただし書を適用していく方向になるかと考えております。

以上でございます。

○委員 これ確認なんですけど、先ほどお話があった○側の2メートル程度の幅員の通路ですか、これが首尾よく4メートル幅で確保されて、例えば道に関する協定などが結ばれた場合には、3メートル後退の適用はその時点ではなくなるようになるのでしょうか。

○特定行政庁 今回の市有通路につきましても全員協定が結ばれておりますので、前面の約2メートルの道につきましても、協定が結ばれれば通り抜けができますので、中心から3メートルという条件はなくなるものと考えております。

以上でございます。

○委員 そうすると、将来的に角のところのお宅とか、そういうお宅にとってみると、道を広げることの動機というか、そういったものはあるわけですね。

○議長 この一画、結構厳しいところですね。

○特定行政庁 この地域は、道路も厳しいんですけども、木密住宅の密集地域にもなっていて、やはり防災面ではいろいろ課題があるところというふうに考えております。

○議長 地区計画なり何なりで手当てが必要かもしれません。

○特定行政庁 はい。これ余談になりますが、○○○丁目、○丁目地区においては、木密不燃のまちづくりで東京都の補助を受けて地区計画の策定に向けた支援ということで、今、今年度補正予算をいただきまして、地区計画の策定に向けて動き始めたところではございます。

○議長 地区計画でもかかれれば、当面はただし書を使うにしても、非常にやりやすいんですけどね。周りから突っ込んだ道路ばかりで抜けてないというのは、そういう面的な整備を今考えているということですか。

○特定行政庁 そこは都市計部局のほうと連携しながら今後進めております。

○議長 それはぜひ進めていただきたいと思います。

とりあえず今回の道のただし書についてはよろしいでしょうか。

○委員 道路のほうで、14ページのずっと現況幅員が3.997で4メートルになっていないところを15ページの公図で映すと、外側に点線とかがないのだけど、これでもよろしいのでしょうか。道路部分は全部同意が取れたということになるのでしょうか。

○特定行政庁 こちら点線の部分につきましては、私の土地となっているところでございます。また、道部分につきましては、府中市が管理している道になっておりますので、同意は得ているものと考えております。

以上でございます。

○委員 よくわからないけど、現況幅員が4メートルになっていないのに府中市が管理しているからいい、ちょっとそれわからない。

○特定行政庁 現況幅員につきましては、全て府中市が所有しておる府中市有通路になってございます。足りない部分につきましては、15ページをご覧くださいますと、点線等、それから当該申請地の前面もそうですけれども、14ページをご覧くださいまして、0.005から0.035とか、こういった数字をセットバックをいたしまして、その部分は分筆登記をしていただくというような形になります。ですので、今回の12ページの議案書の許可条件にございますように、〇〇番〇〇の一部について、分筆して地目を公衆用道路としていただくような形で、ほんとに僅かミリ単位ではございますけれども、4メートルを確保するために僅かですがセットバックをして分筆登記という形になっております。

○議長 要するに公図の〇〇番〇〇とか〇〇番〇〇、この辺は既に4メートルあるということですね。

○特定行政庁 はい、そうです。点線がないところはございます。〇〇番〇のところは少しですが、点線が僅かにあるとか、よく見ないとわからないですが、そのような状況でございます。

○議長 ということのようです。

○委員 はい。

○議長 ほかによろしいでしょうか。ほかになければ、採決を行います。

第16号議案及び第17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16号議案及び第17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18号議案につきまして説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第18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18と示しておりますが、府中市の〇〇部で、〇〇線〇〇〇駅の〇〇付近です。

30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、敷地は府中市〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇及び同番〇〇並びに〇〇番〇及び同番〇〇です。用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種中高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。

31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0.5メートル以上離して計画しております。

32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号道路から続く幅員が4メートル以上の道で、〇側の法第42条第1項第1号道路まで通り抜けとなっており、延長距離が30.32メートルの道です。道部分の土地の所有権、地上権又は借地権を有する者のうち過半数の者が書面により承諾し、かつ承諾者の有する道部分の面積が当該道の面積の過半となっております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は〇側の法第42条第1項第1号道路から〇側を見た状況、写真②は〇側の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真③は申請地前面の道から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真④は申請地前面の道を見た状況、写真⑤は法第42条第1項第5号道路から申請地を見た状況、写真⑥は申請地から既存建築物を見た状況、写真⑦は〇側の法第42条第1項第1号道路から申請地を見た状況、写真⑧は〇側の法第42条第1項第1号道路から

申請地前面の道を見た状況、写真⑨は○側の法第42条第1項第1号道路から○側を見た状況です。

33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○○及び○○番○○並びに○○番○及び○○番○○です。道について、承諾が得られていない土地は黄緑色で着色した○○番○○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○○番○でございます。

黄緑色の○○番○○の土地所有者である○○○○○○○○○○につきましては、平成8年6月3日に法人が解散され、平成27年1月26日に東京法務局府中支局にて職権閉鎖されております。また、登記上の住所に実態がなく、所在が不明であり、承諾が得られないとの報告がありました。水色の○○番○の承諾の得られなかった土地所有者2名のうち1名は、親族の葬式の際にも出席がなく、連絡がつかず消息不明との報告がありました。また、もう1名は書面による承諾を得ることができませんでした。しかしながら、申請者が建築することに対しては反対しておらず、口頭での承諾を得られている旨の報告がありました。

34ページをご覧ください。道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30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2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。よろしくご審議をお願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、委員皆様より、ご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 31ページの右側で道の部分が白くなっているというのは、黄色く塗られていないところはということですか。

○特定行政庁 こちらの白くなっている部分でございますが、33ページの公図写をご覧ください。○○番○○の筆と○○番○の筆につきまして、地籍測量図を確認いたしましたところ、幅員が同等ではございませんでしたので、○○番○のほうが、こちらの

幅員が60センチほどになっておりますので、白い部分が中心より少し広がっているとごさいます。

以上でございます。

○特定行政庁 簡単にお答えいたしますと、黄色の部分というのは、今回協定が結ばれておりませんので、43条ただし書のいわゆる協定の道には該当しないところになります。今回、ご審議いただきますのは、あくまでも東側の42条1項1号の道路から約9メートルのところまでは協定が結ばれていますので、9メートルのへそ出しの43条ただし書の道ということでご理解いただきたいと思います。これにつきましては一番最初、この案件について協議に入ったときには、東側の42条1項1号から〇側の42条1項1号まで通り抜けするような形で全員の協定を結んでいただきたいと思いますところから始まったところでございますが、なかなかですね、33ページの公図をご覧いただきますと、道部分が幾つかに分筆されているわけなんですけれども、所有者が不明であったり等、難しい状況で、この部分の協定には至らなかったというところでは。

すみません、もう一度。一番最初これそもそも位置指定で進めてくださいということでお話をしました。というのは、東側から現況で4メートルが確保されていますので、位置指定でということを進めたのですが、先ほどご説明がありました〇〇番〇〇の所有者である法人が解散してしまって不明ということで、位置指定は法的に指定できないということで、そこから、位置指定が取れないのであれば43条でやむなしということで方向転換をして進めてきたという案件でございます。

以上でございます。

○委員 32ページの道の現況図の今お話のあった黄色く塗られている通路の部分が、〇側の660のこの細長いところは都の部分として、その東側の今お話のあったへそ出しの9メートルというところですが、ここに、その9メートルのところには黒い線が引かれていて中心が出て、斜めの線が、上側にある1項5号道路の隅切りの端から当該の申請地までの間に線が引かれていますが、この線は、この公図写で色がついている〇〇番〇〇の境界線というわけではないんですか。それとも、この〇〇番〇〇というのは、この黄色く塗られたところで境界が確定しているのか、それともこれは9メートルの道路ということで、ここまである意味、後ろのところは公図とは別に一部だけを黄色く塗ったものなのか。

○特定行政庁 ○○番○○につきましては境界確定まではしておりません。位置指定図の隅切り部分から○○番○○まで、道の中心線を表現するという意味で斜めに線を引いている範囲のところでございます。

以上でございます。

○特定行政庁 今、委員からありました32ページの斜めの線は、今、ご説明しましたように○○番○○とか○○番○○○とか、この辺の境界が確定しておりませんので、明確にどこということはいえないんですが、恐らく想定の中で、この辺だろうということとで書かせていただいているのが32ページの斜めの線になります。

以上です。

○委員 もう1点。先ほどの○○番○の660幅というふうに書かれている道の状況図、32ページの図のこのところの境界は決まっているんですか、660のところ。

○特定行政庁 こちらの○○番○と○側の○○番○○○の道の部分につきましては境界は確定しておりません。○○番○の地積測量図をもとに幅員を表現させていただいたところでございます。

以上でございます。

○議長 地積測量図があるんですが。

○特定行政庁 地積測量図が登記所にあります。

○議長 登記所にある、そこから図面の上で測って660と。

○委員 地積測量図があるということは、地積調査が行われた。

○特定行政庁 というか、ご自身で登記するときその測量をもとに登記されたということだと思います。

○議長 ○○さんがやったの。

○特定行政庁 地積測量図につきましては、今回申請者の前の申請者の土地所有者でございます○○○○さんという方が申請をされている地積測量図でございます。

以上でございます。

○特定行政庁 すみません。前ではなくて被相続人。34ページをご覧になっていただくと、被相続人となります。もうお亡くなりになられていますけれども。

○委員 その地積測量図は境界を確定するときの立会の判子は押されているのですか。特に立会の判子は押されていないんですね。

○議長 この660というのは仮の数字ですね。図面から引いたということになるとね。

○特定行政庁 そうですね。

○議長 ただここに、こういう線状の〇〇番〇というのが入っていることは間違いない。

○委員 もう1点。所有している法人が既に解散しているという通路というのは結構あるかと思うのですが、府中市で過去そういう場合には、今回の調査意見と同じような取り扱いをしているのでしょうか。

○特定行政庁 法人が閉鎖されている場合についてでございますが、登記上につきましても、所有権は記録上残っておりますので、仮に閉鎖されているといった場合でも、登記上記載がされていたら権利者として扱っ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 本件、その辺につきまして、実は事前に〇〇委員にご相談をさせていただきまして、閉鎖事項証明書を取って、そこから追いかければということでご指導いただいたところなんですけれども、追いつけずに所在不明のままということに、本件についてはなっております。

○議長 こういう例は前にもあったような気がするな。

○委員 こちらの市か別のところか記憶は定かでないんですが、通路の一部がそういう既に解散してしまった法人のものだったということについて取り扱った事例が確かあったような気がします。

○委員 解散しても法人格自体が消えるわけではないので、法人格をなくすには清算手続が必要なんです。ただ、有限会社のほうはほとんど休眠会社ということで、その清算手続きをせずに休眠しているところが多いんです。なので、そういう意味では法人格自体はあるので所有者としては、権利者資格としては登記上残ってしまっているし、実態としても清算手続を行っていない以上法人格があるから、やっぱり権利者、実態的にも権利者であることには変わりがないんですけれども。閉鎖事項証明書からも追えないということで、不明だという、そういう状態だというふうに判断します。

○委員 31ページの図面で、今回は東側の道路から伸ばしてということで対応するんですが、その〇側に幾つか建築物があるわけなんですけど、将来ここはどういうふうな取り扱いになっていきますか。

○特定行政庁 こちら申請地の〇側につきましては、現在協定が一部結ばれてないところがございまして、こちら将来協定のほうを結んでいただきまして、全協定が結べれば位置指定道路をまず指導していく中で進めていくと考えております。協定が結ばれて

ない際に関しましては、43条ただし書の許可を進めていく考えでございます。

○特定行政庁 これは所有権が不明な、今あった法人格の話がありますので、位置指定をするということはもうこれは100パーセント無理ですので、43条ただし書で可能な限りの所有者の同意を得ていくということになるかと考えています。

○議長 実質どうなんですか、その幅員は。

○特定行政庁 幅員は4メートルあります。

○議長 最後まで。

○特定行政庁 はい。

○議長 筆数だけで言えば、そう多いわけじゃないけども、権利者はどれくらいいるかわからないよね。

○特定行政庁 そもそもこれ謄本で経緯を追いかけていくと、この○側の、この43条ただし書の○側にも何軒か今並んでいるお宅というのは、解散してしまった○○○○○が開発分譲されたというようなところもあって。

○議長 そうすると、道は追分が持っている可能性もある。

○特定行政庁 一部持っている部分もあります。

○議長 全部持ち主がいなくなったらね。

○特定行政庁 追いかけていけないところがあります。

○議長 それでは位置指定はできないよね。でも4メートルあるのならば、それは浸食されないようにきちんとした手を打てば実質問題はない。片側隅切りが出口にありますよね。何となく成り立ちそうな場所ですね。ということで、権利的にはちょっと問題があるけれども、物理的に確保されているということですので。

○委員 これ単に気になっただけなんですけど、33ページの公図写、今回の案件とは、参考までに伺いたいんですが。○のほうからここに向かって1項5号の道路が下りて来ていて、その1項5号の道路に関する土地の地番が幾つか書いてあるんですが、それがちょうど広がって最後の隅切りになっているんですが、○○番○○○という、今問題になっている○○番○の上にある○○番○○○の上にある○○番○○○、これが1項5号道路だと思うんですが、その隣の隅切りの部分に地番が打ってないんですが、これは。

○特定行政庁 こちらの一部分空欄部分でございますが、登記所に確認いたしました。平成26年当時の公図を確認しますと、この空欄の地番については線が伸びていない状況

でございました。しかしながら最新の公図を見ますと、この線がこの審査会のように伸びておりまして、登記所に登記されている公図自体もこのように空欄となっております。このことを法務局に確認いたしましたところ、前〇〇番〇〇〇の地積測量図を確認する必要があるのですが、恐らく誤記ではないかということが登記所から話がございました。したがって、この〇〇番〇〇〇の地積測量図を確認した後、内容が誤記と判断されれば、この〇〇番〇〇〇まで伸びている線は訂正をするということは回答を得ているところでございます。したがって、この空欄の部分は恐らく〇〇番〇〇〇ではないかということで報告を受けているところでございます。

以上でございます。

○議長 位置指定だからね。確認してやったんだと思うけど。その誤記ということですかね。

○委員 そこがちゃんとしていれば、ある意味この敷地は、すぐ近くまでちゃんと測量された道がお向かいさんまでは来ていると、そういうことですね。その部分、妙なことにはなっていない。

○議長 この位置指定の道も、公図よくわからないような公図になっていますね、上の部分。

○特定行政庁 これの位置指定は古くて、ここは昭和41年の指定になっておりまして。

○委員 1966年。

○議長 まだ実態がなくても下りていたころかな。

○特定行政庁 そうです。その当時になります。

○議長 今は実態あるんでしょう。

○特定行政庁 一部ないところがございまして、皆さんに位置の確約を結んでいただいて、建て替えのたびにセットバックするということをやっていただいています。最近ですと、この〇側にある〇〇さんというお宅がそうですけれども、建て替える際に4メートルないということで、位置指定の位置の確約を結んでいただいて、所有者間で決めていただいております。

○議長 この〇〇さんの〇側にある道も一体でできた位置指定ですか。

○特定行政庁 そうです。これは全部一体の位置指定で、昭和41年です。

○議長 それは誰がやったの。

○特定行政庁 大元のここ一連をお持ちになっていた〇〇さんという地主さんが位置指定

を受けられております。

○議長 趣旨がわからない。まあなるんだからいいんですけどね。

それでは第18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18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。

続きまして日程第2の報告事項、「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可」の一括許可につきまして事務局から説明をお願いいたします。報告第8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8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8と示しておりますが、府中市の○部で、府中市立○○○小学校の○側付近です。

40ページをご覧ください。申請者は○○○○さん及び○○○○○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ございます。

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41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。一つ訂正があります。過去に許可した場所として示しております平成21年度許可とある引き出し線は位置が間違っており、引き出し線で示す駐車場の○側の敷地が過去に許可した場所となります。大変申しわけございませんでした。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。

42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2項道路に接続する、現況幅員約4.00から4.017メートル、延長距離61.58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及び写真②は法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は法第42条第2項道路及び申請地が接する道の接続部から道を見た状況、写真④は申請地が接する道の中間部を見た状況、写真⑤は申請地が接する道の終端を見た状況、写真⑥は申請地を見た状況です。

なお、本申請につきましては平成28年11月16日付で許可しております。

以上で報告第8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。

○委員 41ページですが、とぼ口なんですけども、2.010ですね。全体が4.02ですね。そうすると、残りは2メートル切るんじゃない、隣も、敷地の接道。これは大丈夫ですか。

○特定行政庁 こちら前面4.02メートルございますので、2.01を引きますと、ちょうど2.01メートル確保されて、2メートル以上は接道します。

○委員 そうか2.01か、ちょうど半分にしたわけですか。

○委員 聞き漏らしたので確認なんですけど、平成21年度に許可された建物というのは具体的にどれですか。

○特定行政庁 平成21年に許可いたしました建物は、○○○○○○○○と書いている駐車場の○側の四角に○○と書いているところが申請地でございます。

以上でございます。

○委員 もう1点だけ。写真の⑤番を見ますと、この申請地とちょうど突き当りを共有しているもう1軒のお宅があるわけなんですけど、この⑤番のお宅はやや新しいようにも見えるんですけども、これは許可をしていないということは、この建物は古いということですか。

○特定行政庁 こちら終端部の隣接の敷地については確認申請の経過はございません。

以上でございます。

○委員 確認申請の経過がないというのは。

○特定行政庁 ないということは、届出がないということなので、建築基準法上疑義があるところでございます。

○委員 もう一度確認なんですけど、当該の申請地のやや特殊な形状は隣のお宅の、建っていないことになっているわけですか。

○特定行政庁 隣接地につきましては〇〇さんという方が所有しています。こちらは親戚関係でございます。将来、〇〇さん、隣接地につきましても、建て替えを将来する場合に2メートル以上確保する必要がありますので、2メートル後退した状況で申請を今回許可をしているところでございます。

以上でございます。

○議長 これ現実にもこういう階段状の境界になっているんですか。何か鉋を打ってあるとか。

○特定行政庁 実際には一体の形になっておりますけれども。ただ、お隣の方が駐車場で使う関係で、いろいろご親戚同士で協議されて、こういう形にぜひされたいということ。現状を確認に行ったときには既に更地になっておりまして、きれいな杭も何も入っていない状況ではございました。

○議長 こういう敷地境界で成り立つわけですね。建物が当たるとか、そういうことはない。

○特定行政庁 それはございません。それで全く合法的な形になります。

○議長 よろしいですか。

(「なし」の声)

○議長 ないようですので、報告第8号につきましては了承いたします。

続いて、報告第9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9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9と示しておりますが、府中市の〇〇部で、府中市立〇〇〇〇中学校の〇側付近です。

4 7ページをご覧ください。申請者は〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇です。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、48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。

49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、〇側及び〇側の法第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36.97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は〇側の法第42条第1項第1号道路から〇側を見た状況、写真②は〇側の法第42条第1項第1号道路から〇側を見た状況、写真③は〇側の法第42条第1項第1号道路から申請地前面の道の接続状況を見た状況、写真④及び写真⑤は申請地を見た状況、写真⑥は〇側の法第42条第1項第1号道路から申請地前面の道の接続状況を見た状況、写真⑦は〇側の法第42条第1項第1号道路の〇側を見た状況、写真⑧は〇側の法第42条第1項第1号道路の〇側を見た状況です。

なお、本申請については平成28年11月17日付で許可しております。

以上で報告第9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 49ページの⑥番の写真、これ⑥番の写真で写っているのが隅切りをしているところが一番左側に写っていると思うんですが、そこにお宅があるんですが、このところは写真が小さくてよくわからないんですが、L型が入っているんですか、道に沿って。恐らく公有地で確保されているということなんで、官民境界が決まっているということであれば、本計画であればL型が入っているのかなと思ったんですけど。写真を見る限りL型は手前のところまでしか入ってないようにも、隅切りの部分にはL型入っているんですか。

○特定行政庁 こちら写真では見えにくくて申しわけございませんが、L型が入っております。申請地の植栽が少しかかってしまっていて見えなくて見えないところがございますが、L型は入っているところでございます。

以上でございます。

○委員 じゃあ黄色のところは全部きちっと確定している。

○特定行政庁 はい。

○議長 この黄色のたたきと植栽されているところが隅切りになっているわけですね。
ほかにかがででしょうか。よろしいですか。

(「異議なし」の声)

○議長 それでは報告第9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。

○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。今回は2月17日金曜日、府中市役所西庁舎3階、第3・4会議室、時間につきましては午後3時から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。

事務局からは以上でございます。

○議長 以上で第178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34分

閉 会