

第 173 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成27年12月18日開催

平成27年12月18日開催第173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27年12月18日(金)午後3時15分～午後5時30分

2 場 所 府中市役所西庁舎3階第3委員会室

3 審議内容

(1) 同意議案 7件

第11号～第14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

(敷地と道路の関係)

第15号・第16号

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17号

建築基準法第48条第7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 2件

報告第11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)

報告第12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 [許可後の変更]

(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

建築指導課課長補佐

建築指導課 審査係 係長

建築指導課 審査係 技術職員 2名

建築指導課 管理係 係長

建築指導課 管理係 主任

6 傍聴人 なし

開 会

午後3時15分

事務局 ただいまより第173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 改めまして、皆様、こんにちは。本日は年末の大変お忙しい中をこのようにご出席賜りありがとうございます。また、今年最後ということになりますが、今年1年間本市の建築行政には多大なるご尽力を賜り、改めましてお礼を申し上げます。ありがとうございました。

本日、9件のご審議いただくわけでございますけれども、建築基準法第43条第1項ただし書に基づく同意案件が4件と、それと、第44条第1項第2号の規定に基づく同意案件が2件、そして、第48条第7項のただし書に基づく同意案件が1件、そして最後に、一括許可同意の報告案件が2件と、多くなっておりますけれども、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、これより第173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。

今回は吉川委員を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。最初の第11号及び第12号につきましては、関連する議案ですので、合わせて説明をお願いいたします。

特定行政庁 それでは第11号及び第12号議案につきまして、同じ申請者による隣接地2棟の申請であるため、第11号議案を中心に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11、12と示しておりますが、府中市の 部で、 の側付近です。

3 ページをご覧ください。建築計画概要でございます。申請者は株式会社東栄住宅です。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 町 丁目 番 の一部、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。右側は配置図です。なお第12号議案の配置図は12ページとなっておりますので併せてご覧ください。第11号及び第12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。

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、側は法第42条第2項道路、側は法第42条第1項第5号道路に接続し通り抜けとなっている道で、現況幅員が3.97から4.00メートル、延長距離が38.89メートルの道で、道に関する協定書が道の所有者全員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 は法第42条第2項道路と道の接続付近を見た状況、写真 は側の法第42条第2項道路から道を見た状況、写真 は道の途中から側を見た状況、写真 は道の途中から側を見た状況、写真 は申請地を見た状況、写真 は側の法第42条第1項第5号道路から道を見た状況です。

6 ページをご覧ください。公図写です。申請地は黒枠で示した 番 の一部です。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。

7ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。

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に適合することから、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、 番 の部分について、工事が完了するまでに不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

なお、第12号議案につきまして、特定行政庁の意見及び許可条件は第11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、委員の皆様から質問、ご意見等お願いいたします。

委員 これは将来、位置指定道路にするとか、そういうような何かもくろみとかはありますでしょうか。

特定行政庁 5ページの道の現況図をご覧ください。現況でございますが、申請地の角のところになりますが、こちらが4メートル現況ございません。それと、側の法第42条第2項道路から道に入ったところが4メートルないという状況になっておりますが、こちらの出ている部分が下がったときには、位置指定道路にできる可能性があると考えられます。

以上です。

委員 隅切りはできているのに普通そこが問題になる。これはなかなかたつぷりと隅切りがあるということですね。

委員 これの側の道路は1項5号になっているんですけども、そちらの道路との前後関係ですか、こちらが1項5号で入って、それで後から黄色のこのただし書部分できたのか。あるいはそうではなくて、逆に1項5号が後できちんとした形でできたのか、その辺を教えてくださいませんか。

特定行政庁 初めに位置指定道路のほうを説明させていただきますと、こちらの位置指定は昭和47年5月1日に指定されております。こちらの位置指定道路の図面を見ますと、側の道の部分は築造されておりませんので、位置指定ができた後に道ができ

たと考えております。

以上です。

委員 わかりました。

委員 お伺いしたいんですけども、4ページの申請地から2項道路に、この道のところの 荘ですか、この下のところというのは、今はお家とか何もないんですか、あるんですか。申請地の 側の 荘と さんの間のところなんですけれども。

特定行政庁 5ページの道の現況図をご覧ください。こちらの写真でいきますと 番をご覧くださいなのですが、フェンスがございまして、こちらは現況空き地になっておりまして、こちらの土地の所有は東京都ということになっております。

委員 もしここにお家が建つとしたら、許可が必要なのかなと思ったので、お伺いしたんですけども、わかりました。

特定行政庁 補足で報告させていただきます。今、上林委員からご指摘がありました更地の部分と、それから、さらに 側のところも、これも空き地になっていまして、写真を見ていただきますと、 のフェンスで囲まれている部分が、今、私がお説明しました の部分になりまして、 にありますフェンスのところ、上林委員からご指摘のあったところなんですけれども、こちらの土地につきましては、いずれも東京都が都市計画決定されております 公園の事業用地ということで事業買収がされております。そういうことで、現在、東京都の所有地というようなことになって、敷地の周辺をフェンスで囲まれて東京都が管理しているような状況でございます。

以上でございます。

議長 計画公園の中ということですか。

特定行政庁 はい。既にこれ事業決定しておりまして、虫食い状態で買収が行われております。

委員 エリアとしては、どのくらいのエリアですか。

特定行政庁 このエリアはこれ全部です。

委員 公園の続きですか。

特定行政庁 はい。 から下です。

まちづくり担当参事 場の 側にあります 公園、あれも下になるんですけども。

議長 これ 場と同じブロックですね。

特定行政庁 場の側が都市計画決定されております。ですので、将来建物が建つ
ということは考えられないです。

議長 都計法の許可も取っているわけですね。

特定行政庁 はい。65条のを。

議長 ほかにいかがでしょうか。

委員 これ参考なんですけど、今のお話を踏まえつつ、私道の所有者が全然この場所に
住んでいない人が、結構ばらばらといるということは、もともとここは取引のときに、
ここの道については所有権を変えずに、土地だけ所有権が売買されているという状況
になっているという理解でよろしいですか。

特定行政庁 今、吉川委員ご指摘のとおり、東京都が公園用地で宅地については買収し
たんですが、道路用地については買収せず、そのまま、今お話したフェンスで囲まれ
ている土地の所有者が、過去のフェンスの部分の土地の土地所有者がいまだに持って
いるというような状況でございます。

これは余談になるんですけども、その土地所有者というのは、本人は、もう既に
東京都に売却しているから私はその土地については関係ないんだよということおっし
ゃっております、所有者自体は売却したつもりでいて、所有しているという認識は
全く持っていなかったというような状況です。

委員 こういう形でも恐らく固定資産税はかかってないですよ、免除されているはず
ですよ、事実上の道だから。そうすると、全く通知も来ないし、所有している人は
全く認識もかけらもない。附属物として行っているんじゃないかと。嫌な話ですけど、
この方々が亡くなった後の相続とかを考えると転々バラバラなことになって、今回の
これについては関係ない話ですが。

委員 やっぱり本来は今のうちに、今後は直しておかないといけません。何とか問
題提起はできないんでしょうかね、都のほうに。

特定行政庁 東京都は、実はここ数年、虫食いで用地買収した割には当面行う予定はな
いというような状況で、買収はもう行わないということを言っているものですから。

まちづくり担当参事 15、6年前までは買っていたんですが、それ以降は全く、申し
出あっても民間でということで、東京都もご案内をされているようでございます。

委員 そもそも今回のことだって、本来であれば東京都さんがお買い求めになるべき話
ですよ。

議長　そうですね。許可すべきじゃない場所ですよ。まとまっていれば、この買収した場所を部分的に開設ということもできるんですけど、こういう虫食いじゃあどうしようもないですね。開設が進んでいくと、周りもその気になってくるんですけども、いつまでもこの状態じゃ建てたほうが得だなになっちゃいますよね。

ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、この件につきましては原案どおり同意することに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。

続きまして、第13号議案になりますが、これも同じく第14号議案と一体の計画でございますので、併せて説明をお願いいたします。

特定行政庁　説明の前に、資料に誤りがあり、当日差し替えさせていただきました。誠に申しわけございませんでした。

それでは第13号及び第14号議案について、同じ申請者による隣接地2棟の申請であるため、第13号議案を中心に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13、14と示しておりますが、府中市の 部で、市立府中第 小学校の 側付近です。

19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、 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 町 丁目 番 の一部、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。

20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14号議案の配置図は29ページとなっておりますので併せてご覧ください。第13号及び第14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。

21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、 側から

の法第42条第1項第5号道路及び側から法第42条第1項第1号道路に接続する道で、道の現況幅員は2.50から4.03メートル、延長距離が35.01メートルの行き止まりの道です。この道については、市有通路等を一部含んでおり、それ以外の私有地部分につきましては、道に関する協定書が道の所有者全員により締結されています。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真は側の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真は側の法第42条第1項第5号道路から道を見た状況、写真は道の途中から側を見た状況、写真は道の途中から側を見た状況、写真は道の終端から側を見た状況、写真は申請地を見た状況です。

22ページをご覧ください。公図写です。申請地は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、関係地番を赤枠で示しております。

23ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。番については、府中市がさんと無償共用承諾を結んでおり認定道路及び市有通路の一部となっております。

それでは19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に適合することから、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(6番4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、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。

なお、第14号議案につきまして、特定行政庁の意見及び許可条件は第13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13号議案、第14号議案、合わせてご質疑をいただきたいと思っております。

委員 21ページの写真を見ますと、今回の黄色い道、赤い1項5号と黄色い道の間のところに隅切りのような線が1.3メートルというふうに図面上に入っているのに

対応しているのが、この赤いパイロンを置いてある場所だと思うんですけども。これは赤いパイロンを置いたのは、どうもこの所有者のように思われるので、そうすると、ここは今回の協定にも入っていないし、実質上、そのような形に不思議な形に隅が切られていますけれども、所有者として、ここを通路としていつも使っているよというふうにしているわけではないという理解でよろしいですか。そもそもこのコンクリートのたたきが丸まってよくわからない。黄色い部分にはみ出さないだろうということはよくわかるんですけど、何か不思議な形になっていて、かつ道の協定からこの隅切りに相当すると思われる断片部分が図面に入っていないので、この部分は今回はなくても4メートル最低限取れるので、ここ4メートルでいくと、そういう理解でいいですか。

特定行政庁 写真に出ています、このパイロンの意味なんですが、通っていいとか悪いとかという、そういうところまでは申しわけないんですけど。

委員 推測するしかないということですね、了解です。

もう1点、22ページの公図写の市道、ここに来る - という、ここまでやって来るまでの1項1号道路を構成している敷地なんですが、それは一番最後、この黄色い道まで来ているところで、差し替えていただいた図面だと点線なので、 - がこの黄色いところで地番を切っているのか。

特定行政庁 22ページの公図写をご覧いただきたいんですが、こちらで - と - になるんですが、ちょうど - と - の境のところに - と - の線がございまして、 - の筆なんですが、この - の道ところから黄色い道のほうに向いまして、ここからさらに赤い位置指定道路のほう上って行きまして、 - の境までが - という筆になっております。

委員 わかりました。だから - は協定に入っているわけですね、というか市のものであると。

特定行政庁 はい。

委員 あと、それに関連して21ページの市有通路の範囲を示す市有通路3-29号と書いてある部分が、今回ののど元のところにあるわけですけども、この市有通路というのは、公図で言うと、 - と - の部分に対応しているというか、そのあたりになっていて、先ほどのお話で - のほうは市との間で取り決めがあって使わせてもらっていることになっているので、それで、この部分は市有通路の範囲になるとい

う、そういう理解でよろしいですか。ここに書いてある市有というのは、協定で市が借りているというか使わせてもらっていると、それも含めて市有通路として指定されていると、そういうことで市有と書いてあるという理解でいいですか。

特定行政庁 はい。 - 番の さんの一部と - の筆の一部が市有通路になっているという状況になっております。

委員 あともう1点だけ確認なんですが、ということは、この位置指定道路、赤色の位置指定道路は、筆界と全く関係なく、ここには設定されていて開設もされているという、そういうことですか。

議長 先端部分が筆界と関係なくなっちゃうんですね。

委員 先端部分は、しかもちゃんと道として存在しているのできっちりと。一方筆は全然その線と沿ってないという、そういう理解でよろしいですね。

特定行政庁 位置指定道路につきましては昭和35年に指定されておりまして、こちらの図面を見ますと、現在の筆とはちょっと違うような形になっております。

委員 まだおおらかだった時代の位置指定道路ですね。

議長 そうですね。こういうところもあるんですね。

委員 23ページの地番 - で、共有者名が陸軍省となってしまうのは、結構府中市でもまだ残っているんでしょうか。

特定行政庁 20ページの案内図をご覧いただきたいんですが、当該地の 側に広大な空地がありまして、ここは府中基地跡地ということで、陸軍の通信基地ですとか燃料庫だったところになりますので、その関係でまだ陸軍省の残地が残っているというふうに考えられるかなと思います。

議長 登記は変えてないんですか。

特定行政庁 はい、結構そういうところはございます。

委員 公有地は登記義務が必要ないんですよね。なので変えずにいよと思えばそのままになってしまいます。

議長 知らない組織が持っているというのはいか。

委員 一応、 - - にあるということになっていますね。

議長 何かありますか。今は関係ないですね、全く。

まちづくり担当参事 今の基地の関係でいきますと、私どもは関東財務局になりますけれども、結局、財務省が管理されているということになります。

委員 防衛庁が赤坂ですね。六本木、赤坂、あの場所かな...

議長 食い違っているわけじゃないから問題はないですけどね。道路の中だけの問題だから、いいですけど。ほかによろしいでしょうか。

委員 13号議案の条件2で、 - の一部についてというふうに条件にされているんですけども、これ14号議案では必要ない。同じ申請者で同じようにというご趣旨だと思えますけれども、13号議案これ個別だけでみても必要なんですかね、 - の一部を公衆用道路としてというのは、13号議案の19ページの条件2なんですけれども、ここ14号には適用されないと思うんですが。

まちづくり担当参事 28ページの資料と19ページの資料の書き方が変わっておりますか。

委員 いいえ、逆で同じなっちゃっている。

委員 13号議案は - に...

特定行政庁 今回、申請のそれぞれ13号、14号議案につきましては、同一の申請者になりまして、現在のその土地の所有者になられるわけなんですけども、その方が - の土地をお持ちですので、ご自身がお持ちの土地についてはちゃんと分筆して公衆用道路にするということを条件にしておりますので、今後 - 側で申請が来れば、 - 側についても同様の条件を課すような形になるというふうに考えてございます。以上です。

委員 ありがとうございます。

議長 直接の話じゃないんですけども、こういうふうに一筆を二筆に分けた場合、いつごろ分筆をするんですか、一般的に。

特定行政庁 当該物件につきましては、これ43条の許可が取れ次第、不動産業者に売却されまして、変更というような形になってきますので、許可が取れ次第、分筆されるような形になるかと思えます。

議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは第13号、第14号議案につきまして、原案のとおり同意することに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。

続きまして、第15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。場所は緑の丸で表示し、引き出し線で15と示しておりますが、府中市のほぼ中央部で、府中市民 場の 側付近です。

37ページをご覧ください。申請者は京王バス中央株式会社、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 町 丁目 番 の一部、用途地域は工業地域です。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。

38ページから40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。

41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。

申請の理由でございますが、道路内に存在する府中営業所バス停は上屋が設置されていないことから、利用者の利便性及び雨天時の乗降時間の短縮を図るため、バス停留所の上屋を新たに建築するものです。歩道幅員は、東京都道路占用許可基準で定める幅員2.5メートルを満たしておりませんが、隣接する京王電鉄バスの敷地と歩道を一体とし、通行者の通行に支障がないよう幅員2.6メートルを確保する計画としております。

42ページをご覧ください。案内図です。申請地はほぼ中央、赤枠で示した都道所沢府中線の道路内の計画となっております。

43ページをご覧ください。用途地域図です。申請地はほぼ中央、赤丸で示した部分で工業地域となっております。

44ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地の周辺状況でございますが、申請地の西側は事務所ビルを挟みJR武蔵野線の線路、 側は京王電鉄バスグループの各本社等となっております。なお、申請地 側の橙色で着色された建築物は、低層部に京王電鉄バスグループの各本社、上層部に共同住宅となっております。

45ページをご覧ください。周辺現況写真です。左上の図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。また、申請地は赤枠で表示しております。

写真 は申請地を 側から見た状況、写真 は申請地を 側から見た状況、写真 は申請地を 側から見た状況です。

46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示しております。申請建築物 側の京王電鉄バス本社は平成26年7月30日に社屋を建て替えしまし

たが、敷地の一部を府中市地域まちづくり条例に基づく公開空地から歩道状空地に整備しております。今回のバス停上屋の設置にあたり、京王電鉄バス本社の建物の一部である石製ベンチを一部撤去し、歩道及び歩道状空地を含む有効幅員2.6メートルを確保し、歩行者及び自転車の通行帯を確保するよう計画しております。

47ページをご覧ください。平面図です。建築物に使用する材質は、柱及び梁は鉄骨、屋根材はプラメタルの不燃材料となっております。

48ページをご覧ください。立面図及び断面図です。右上の東立面図をご覧ください。乗車口横に強化ガラス製の時刻表パネルがございます。なお、本計画には広告版の設置はございません。下の断面図をご覧ください。バス停留所の上屋は災害時にも倒壊しないよう点線で示した基礎に緊結しております。

49ページをご覧ください。完成イメージパースとなります。

それでは37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、条件を付して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、利用者の利便性の確保、雨天時の乗降時間短縮のための施設である。
- 2、上屋の周囲には歩行者が有効に通行できる空間が確保されている。
- 3、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。

条件1、建築物の工事が完了するまでに、歩道状空地にある石製ベンチの一部を撤去し、歩行者が有効に通行できる空間を確保すること。

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を確認しており、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、道路管理上の支障がない旨を確認しております。

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 説明が終わりましたので、皆様から質問、意見等をお願いいたします。

委員 特定行政庁の意見を決定する際に、東京都の占用許可基準ですと、最少幅員が2.5メートルで、今回、京王電鉄さんのほうで2.6メートルにさせていただくと。そうすると、基準のほうで2.5メートル、本来ならば3メートルなければいけないところを2メートルにする場合には条件がついておりまして、具体的には第2号の細則の上屋

に関する基準のところ、上屋設置後の上屋を除いた幅員を0.5メートル以上1.0メートル程度確保するという条件がございまして、48ページのほうの左上の南立面図のほうを見ますと、ベンチとアルミのカバーですか、そこが725というふうに書いてあるので基準は満たされているというふうに考えているんですけども、そちらのほうも、アルミなどの材質なども考えていただいていたので、この基準についてもご確認の上、出されたのかどうか、ちょっと確認だけ。

特定行政庁 東京都の道路占用許可の基準がございまして、委員さんのおっしゃられたとおり基準がございまして、上屋設置後の上屋を除いた幅員は0.5メートル以上1.0メートル程度を確保するというので、今回725ということで、この基準を満たしているということで確認をしております。

委員 じゃあ先ほどのご説明の中には挙げられてなかったですけども、その点も含めてご検討をなさったということによろしいですか。

特定行政庁 はい。

委員 わかりました。ありがとうございます。

委員 この46ページの上屋の位置を決めるときに、横断防止柵にぴったり寄せてつくっているわけですが、これは横断防止柵がもしもなかったら、もっと車道側に出すことも可能なんだろうけど、横断防止柵があるからこの位置になったんでしょうか。それとも横断防止柵がなくとも、大体このぐらいのクリアランスを車道側から取らないといけないということなんですか。

特定行政庁 上屋の柱の位置でございまして、横断防止柵新設とあるんですが、事前の相談のときに、こちらのほう幅員が狭いことから、できるだけ確保するようにということで、柱を車道側に設けませんかという協議はしておったんですが、こちらのほう、どうしても横断防止柵というものが必要だということで、なかなか車道側に設けるとするのは難しいということで、この配置になりました。

特定行政庁 道路構造令におきまして、通常、道路の車道と歩道の間には25センチの建築限界というものを設けなければいけないという構造令がございまして、そういった中から、本来ならば横断防止柵の外側に築造がきてもいいんじゃないかというご趣旨なのかとは思いますが、それは道路構造令から、どうしてもここは、こちらの境の端から25センチ下げなければいけないというところがございまして、外側には出せなかったということがございます。

委員 25センチ、ただ375なので、もう少しは出せるんじゃないでしょうか。

特定行政庁 少し、外側には難しいと思います。

委員 375だから37センチ、250だから25センチまでは出せる、あともう少し前には出せる…。

特定行政庁 今、ご説明させていただきました建築限界の25センチにつきましては、横断防止柵までが25センチ必要となりますので、25センチ限界のところに横断防止柵をぎりぎりまで持ってきて、さらにぎりぎりのところに柱が建てられないかということかと思しますので、その点については、道路管理者である北南建との協議という部分も必要になってくるかと思しますので、もう一度その辺、京王さんに投げかけてみて、限界のところまで持ってくるような形でお話をさせていただくということで審議をいただければと思います。よろしくお願いたします。

委員 まあ不可能であればやむを得ないですけども。

特定行政庁 可能な限り近づけるということで。

委員 そもそもバスの乗降にも可能な限り近づけたほうが雨が避けられます。

あともう1点、これ確認されていると思いますので、確認なんですけど。京王電鉄バス本社ビルの連結送水管が、ここの近くに図面上出てきているんですけども、消火栓のマンホールは上にかぶさってないし、これでいいんだと思うんですけど、連結送水管に、これって消防車から水を送るんですよね。それについての支障はないという理解でよろしいんですか。

特定行政庁 連結送水管の件でございますが、今回、こちらのバス停上屋を設置するにあたりまして、申請者と消防署とも十分協議した結果、この位置になったということになっておりますので、連結送水管のほう支障がないというふうに考えております。

委員 わかりました。消防のほうも、これでいけるだろうということですね。それであれば心配ないですね。

議長 最初にこの計画案を見たときに、ここが本当に一番いい場所なのかなという気がしたんです。一番狭いところにつくっちゃったという感じなので。道路のバスレーンの部分との関係とか、本社の出入口との関係とか、いろいろあるんでしょうけれども、これまた植栽帯が変なところにぼつんとあって、こういう全体を考えると、もう1回きれいにさらとしてやると、もっといい場所があるんじゃないのかなと。やっぱり一番狭いというのがまずいかなという気がするんです。ベンチを削って幅員を取って

いるんですけども、どのくらい利用者がいるかわからないけれども、多分このベンチは利用者が座るために京王さんが一緒につくったんだと思うんですけども。そうなってくると削っちゃって、それでいいのかということもあるし、ここも屋根がないんで余り座ってたくないところなんですけどね。そういうことを全体に考えると、簡単に言うと、もう少し北寄りにバス停を動かして、少なくともスペースだけは取って、その中で屋根の下にベンチをつくるとかというようなことはなかったんでしょうかと、そういう疑問なんですけど。

委員 バス停を動かすという前提概念がないんですかね。

特定行政庁 実は事務局であります我々といたしましても、やはりこれだけ歩道が狭い中に設置するというのは、若干安全上問題があるのではないかということで、再三京王と協議を重ねまして、今のバス停の移設の話もそうですけども、長期間にわたって協議した中で、それから、警察あるいは消防なり道路管理者の北南建と協議した中で、道路管理者あるいは警察のほうからも問題はないという意見がありましたので、それであれば、これ以上特定行政庁としても、否定するのもしがちなものかというところがありまして、ベストではないですけども、やむを得ないのかなというようなことで、今回、議案として上程させていただいた次第でございます。

以上です。

議長 私の感覚もあくまでも感覚的なものですから、絶対的にこうだということはいえないんですけども。それ専門の各部署がそれぞれ考えて、ここがいいということであれば、それは安全なのかなというふうには思うんですけども、最近自転車の問題が大きくなって、バス停で待っている人たちと自転車との交錯が結構あるんです。そういうのがこれだけ狭いと起きて来ないかなという心配はあります。

特定行政庁 先ほどの追加なんですけども、申請者の理由にもありましたとおり、雨の日のバス利用、乗降時間短縮ということで、ダイヤが乱れるという部分でのその解決という部分では、最良な、設けるということに関してはやむを得ないのかなというような考えもございました。実際このバス停利用者というのは非常に多うございまして、かなりの方が利用されているという実態があるのと、やっぱり地元からもバス停を設置してほしいという要望があるというふうに聞いておりますので、そういった点から総合的に考えて、先ほども申し上げましたとおり、やむを得ないというふうに考えております。

議長 やはりここでも最初から言っているように、幅員が足りないということをカバーするとすれば、民地の中で、その幅員をカバーするとなれば、道路状にしておかないとまずいのかなという気がするんです。ベンチを切って少し広くはなっているんだけど、待っている人たちを自転車が避けて行こうとしたときに、この幅だとちょっとそれは無理なんです。民地の中を通れるように道路状にしておけば、そういう問題は解決するんですけども、あくまでも民地ですよという、敷地ですよという話でこういう設計になっていると、その辺がうまくいくのかなというふうにちょっと。

特定行政庁 それに関しましては、写真をご覧になっていただいて、現在インターロックで舗装されているわけなんですけども、この部分は全て市のまちづくり条例の中で京王さんと府中市長で協定を結んでおりまして、当該インターロック部分については歩道状空地という形で、京王さんが自主的に管理する歩道状の空地、誰もが通行可能な空地というような形で協定を結んでございますので、そういった意味ではある程度の担保性は取れているものというふうに考えてございます。

議長 路面の状況なんかは一体化しているわけですか、歩道と。

特定行政庁 段差等はありません。

委員 今のに関連して、参考までで。やむを得ないと思うんですけども、ベンチの場合にはベンチの上に人が座るので、ベンチ自体の寸法限界かと言われると、ちょっと疑問があって、やはりベンチの前に座る膝から足のつま先までは使えなくなるわけですから、ベンチを置くという限りは特段の配慮は必要だろうと。それは具体的に言うと、この削ったところに座られちゃ困るということですよということを確認をしていただいて、例えば、その部分には植木鉢でも置いていただくとか、座らせないという。

特定行政庁 空間が確保されると、常時空間が確保されるようにと。

委員 確保されるように実態的な策を少なくとも取っていただくと。ここに座られちゃ困りますねということは伝えないといけないですね。

議長 多分これ建築設計のときに、バス停と一緒になるんでベンチをつくったんでしょうね。

委員 そうなんでしょう。それが裏目に出ちゃったと。結構格好よくつくっていると思うんですけど。

議長 そうですね。もう一つ踏み込んで考えてくれるとね。

特定行政庁 承知いたしました。

議長 そういうことで、少々の改良というのは今後必要になってくるかと思えますけども、基本的に必要なものですから、この場所で、道路ももともとそんなに広い場所ではないんで、こういう形でやらざるを得ないのかなというふうに思いますけれども、特にほかになければ、原案のとおり、できるだけ努力していただくということで、同意したいと思います。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。

続きまして、第16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16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16と示しておりますが、府中市の 部で、市立 体育館の 側付近です。

50ページをご覧ください。申請者は京王電鉄バス中央株式会社、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、用途地域は第一種中高層住居専用地域です。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。

51ページから53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。

54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。

申請の理由でございますが、道路内に存在する府中四谷橋北バス停は、バス利用者からの要望により、利用者の利便性及び雨天時の乗降時間短縮を図るためバス停留所の上屋を新たに建築するものです。歩道幅員は4メートル確保され、歩行者の通行に支障とならないよう計画しています。

55ページをご覧ください。案内図です。申請地はほぼ中央、赤枠で示した都道府中相模原線の道路内の計画となっております。

56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、赤枠で示した部分で第一種中高層住居専用地域となっております。

57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、申請地の東側には一戸建ての住宅が建ち並んでおります。また、申請地の西側には共同住宅と市立四谷保育所が建っている状況です。

58ページをご覧ください。周辺状況写真です。写真の番号及び撮影方向を表示しております。

写真 は申請地を北側から見た状況、写真 は申請地を西側から見た状況、写真 は申請地を南側から見た状況です。

59ページをご覧ください。配置図です。申請建築物を赤色の線で示しております。申請建築物は都道府中相模原線の道路区域内で歩道部分の植栽帯の間に配置し、歩行者及び自転車の通行帯を確保するよう計画しております。

60ページをご覧ください。平面図です。建築物に使用する材質は、柱及び梁は鉄骨、屋根材は防火地域及び準防火地域内において使用できる認定品のポリカーボネート板となっております。

61ページをご覧ください。立面図及び断面図です。右上の西立面図をご覧ください。上屋右側に既存のバス時刻表がございます。なお、本計画も第15号議案と同様に広告版はございません。下の断面図をご覧ください。バス停留所の上屋は災害時にも倒壊しないよう基礎に緊結いたします。

62ページをご覧ください。完成イメージパースとなります。

それでは50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、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、利用者の利便性の確保、雨天時の乗降時間短縮のための施設である。
- 2、上屋の周囲には、歩行者が有効に通行できる空間が確保されている。
- 3、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を確認しており、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、道路管理上の支障がない旨を確認しております。

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 説明が終わりましたので、皆さんから質問等ございましたらお願いいたします。

委員 これはこれで独立した案件としてよろしいかと思うんですけど。こちらのほうは横断防止柵をつけても限界まで寄せられるデザインなんですよね。さっきのやつは寄

せられないデザインのことを、幅が違う、既製品の幅が違うんだと思うんだけど、寄せられないデザインのものをつくっていて、だから本来ここまで寄せられるんだよなとか思いつつも、でもまあ、やむを得ないというのであれば、こちらの案件については余りそういう問題はないわけなんですけども。先ほどと同時に、同じものを同じ事業者が設置するという点でいうと、なかなか悩みは深いなということは申し上げた上で、やむを得ないなというふうに思います。

委員 これは多分61ページと48ページを比較してみると、ガードレールから大分柱離れていますね、61ページは。だから、それは歩道幅員が余裕があるから、それができるんで、48ページは、そいつをピタッとぎりぎりまで詰めて、だから柱の構造も変えてると。多分61ページのほうが標準タイプで、48ページはここだけの特殊タイプで無理しているというところだと思いますね。

委員 狭いところ用の特別なものになっているような気がしますね。それが防止柵との関係であだになっちゃっている。

委員 あだになっているというのは、いや工夫したということだと思います。

委員 工夫したとも言えるんですけどね。本来は防止柵と一体でデザインできるような、ちゃんと柱と全部セットできるような製品があればいいんでしょうけど、それがつくれないんでしょうね。

委員 それぞれに管理が違うもので。

議長 こちらは防止柵は残っているんですよね。前のは撤去している。

委員 先ほどの案件で時刻表がある部分はパネルがあるので、防止柵がなくてもいいんですよ。そこはだからそれが撤去できるので、そのようなパネルで防止柵のかわりに全体を排除するのでもできなくはないと思うんですけども、ただ、それ以外のところは防止柵が残っちゃうんで、ぎりぎりまで寄せることはできないし、ぎりぎりまで柱を出せるのかということもありますので、ちょっとそこら辺はある程度既製品を使うところに技術的な限界があるのか、いろいろ管理が違うとか、いろいろあるからなかなか全部をきちんとはできないのかもしれないんでしょうね。

議長 ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、第16号議案につきましては、原案のとおり同意することによるしいでしょうか。

(「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。

続きまして、第17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17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。場所は橙色の丸で表示し、引き出し線で17と示しておりますが、府中市の 部で、市立府中第 中学校 側付近です。

63ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者は東京スバル株式会社、申請の要旨は、自動車販売店、自動車修理工場の新築です。適用条文は、建築基準法第48条第7項ただし書、敷地は府中市 丁目 番 、同番 、同番 及び同番 、用途地域は準住居地域及び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、敷地面積が2,454.84平方メートル、建築面積は1,534.44平方メートル、延べ面積は2,873.76平方メートル、高さは9.39メートル、構造及び階数は、鉄骨造、地上2階建てです。

64ページから66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。

67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、既存の建築物は自動車整備工場部分を昭和41年に新築した後、自動車販売店部分を昭和61年12月に建築基準法第48条第1項ただし書の許可を受け建築されており、自動車修理工場部分が旧耐震基準で建築され、耐震性が不十分であること。また、建築から49年が経過し、建築物等の劣化が著しいことから建て替え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、自動車販売店及び自動車修理工場の建て替えを行うものでございます。本申請敷地の過半は準住居地域であり、自動車修理工場の作業場の床面積150平方メートルの制限を超え、本計画において578.69平方メートルとなることから建築基準法第48条第7項ただし書の許可申請をするものです。

68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、一般国道20号線の道路沿い 側になります。

69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赤色の線で囲われた部分です。申請地 側、橙色は準住居地域、申請地 側、緑色は第一種中高層住居専用地域を表しております。本申請地の用途地域として、準住居地域は容積率300パーセント、建ぺい率60パーセント、防火地域、第三種高度地区、日影規制は5

メートルを超える範囲で5時間、10メートルを超える範囲で3時間となっております。また、第一種中高層住居専用地域は、容積率200パーセント、建ぺい率60パーセント、準防火地域、第二種高度地区、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。

70ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地は赤色の線で示しており、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右に示しております。申請地の周辺状況でございますが、側は一般国道20号線、幅員19.5メートルの道路を挟みまして共同住宅が建っており、側及び側は共同住宅及び一戸建ての住宅が建ち並び、側は共同住宅及び倉庫がございます。

71ページをご覧ください。周辺状況写真です。左上の図に写真の番号及び撮影方向を示しております。

写真 は申請地を側から見た状況、写真 は側の道路から申請地側を見た状況、写真 は側の道路から申請地側から見た状況、写真 は側の道路から申請地側を見た状況、写真 は側の道路を見た状況です。

72ページをご覧ください。配置図です。図面の右側が北となっております。申請敷地の用途地域境は、側の道路境界線から30メートルまでは準住居地域、30メートルを超える部分は第一種中高層住居専用地域となっております。それぞれの用途地域の面積は、準住居地域1,439.4平方メートル、第一種中高層住居専用地域1,015.44平方メートルであることから、準住居地域が過半以上となっております。申請地は、側に幅員19.5メートルの法第42条第1項第1号、側及び側に幅員4メートルの法第42条第2項道路に接しております。

周辺環境への配慮としましては、敷地の側、側及び側の周囲に緑地を確保しており、また、敷地の側及び側の道路沿いは、府中市地域まちづくり条例に基づき、道路中心線から4.5メートル後退し、その部分をアスファルト舗装する計画となっております。

申請建築物の配置は、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なっております。側の道路からの車両の出入口につきましては、交通安全表示板の設置及び光センサーによる警報装置の設置をすることで歩道を通行する歩行者などの安全に配慮しております。なお、当該計画の内容について、交通安全上支障がない旨、警視庁府中警察署長に確認をしております。

73ページの1階平面図をご覧ください。1階には許可にかかわる部分であります自動車整備工場、部品庫等の倉庫、ショールーム及び事務室等を計画しております。

74ページの2階平面図をご覧ください。2階には屋内駐車場、会議室及び倉庫等を計画しております。

75ページの搭屋階平面図をご覧ください。搭屋階では屋上駐車場、室外機置き場及び広告塔を計画しております。なお、広告塔は当該建築物とは別に別途工作物として申請する予定となっております。

76、77ページをご覧ください。立面図になります。76ページの立面図にはそれぞれの部分の高さ及び外壁の仕上げ等を表示しております。申請建築物の法定の最高の高さは平均地盤面から9.396メートルとしております。

77ページをご覧ください。上の東立面図で示すとおり、敷地内には地盤の高低差がございます。側は高く、側が1メートル低くなっております。

78、79ページは断面図です。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。また、断面図位置につきましては、平面図に表示しておりますので併せてご覧ください。

80ページをご覧ください。時刻別日影図です。8時から16時までの時間ごとの日影を色分けしまして表示しております。測定面の高さは地盤面から4.0メートルです。

81ページをご覧ください。等時間日影図です。各用途地域によりまして、日影の規制が異なっておりまして、準住居地域は、3時間・5時間の等時間日影線、第一種中高層住居専用地域は、2時間・3時間の等時間日影線をそれぞれ示しております。右上には日影時間表を表示しております。日影図に示した1から9までの地点について、日影の時間を表示しております。いずれも規制値以内になっております。厳しい部分はナンバー1の地点になりますが、2時間の規制に対しまして約1時間12分となっており48分の余裕がございます。

82から85ページをご覧ください。公聴会の記録でとなっております。公聴会につきましては、平成27年11月13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、申請者から申請理由を述べ、特に周辺環境へ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なされました。周辺環境への配慮としま

しては、既存建築物より高さ及び階数を低く抑え、西側隣地境界線からの壁芯距離を3メートル確保し、周辺住戸の日照、彩光、通風及び眺望を確保すること、自動車の修理に供する整備機器は屋内に設置することで騒音及び振動を規制値より低く抑えるとともに、臭気の原因となる溶剤を使用する塗装作業は行わないこと、建築敷地周囲にはできる限りの緑化を図るとともに、外壁の色彩について彩度を低くすることで周辺の建築物と調和するよう計画していることの説明がありました。また、交通安全対策として、敷地内への車両の出入口の位置及び構造は、警視庁府中警察署と協議し、車両の出入り際には誘導員による安全確認を実施するとともに、警報装置を設置し、周辺の歩行者等の安全確保に努めるこ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、初めに、昭和61年に許可を取って現在に至るという中で、既存建築物が旧耐震基準で建築されていることの経緯について質問がありました。このことについては、申請者から、既存建築物のうち昭和61年に自動車販売店舗部分である3階建てを増築し、それ以前の既存建築物が旧耐震基準で建築された旨の回答がありました。

続きまして、計画地の南側半分が第一種中高層住居専用地域であることから、この用地地域に係る良好な住居の環境を保護するため特に配慮した事項について質問がありました。このことについては、騒音、車両の出入口、計画建築物の配置及び高さ、また、敷地内の緑化について配慮した旨の回答がありました。

続きまして、営業時間及び向上の作業時間について質問がありました。このことについて、営業時間は9時から19時までであります。工場で営業時間外に作業を行う場合は、騒音の少ない簡易な整備作業とし、音の出る作業は19時までに行うよう努めている旨の回答がありました。

続きまして、夜間の騒音調査の実施について質問がありました。このことについては、夜間の騒音調査は行っていませんが、昼間の騒音調査については計画建築物において、府中市で定めている基準値を下回っている旨の回答がありました。

最後に近隣住民からの意見及び要望について質問がありました。このことについては、現在、屋外に設置されている 機 の住民の方から、 機の作業の注意を受けましたが、今回の計画において、 機を屋内に設置する説明を行い、住民の方は納得されたとのこと。また、その他の意見等はなかった旨の回答がありました。

それでは63ページに戻っていただきまして、特定行政庁の意見です。

本計画は、次の理由から準住居地域内における住居の環境を害する恐れが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、本日お配りしました自動車修理工場立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（平成24年3月31日 技術的助言）に定める騒音などの技術的指針に適合している。
- 2、本計画は既存建築物よりも高さ及び階数を低くすることによって、日照、通風を確保した。また、建物外周部に空地を確保し、緑化することで周辺の低層住宅に配慮している。

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 63ページで既存建物より階数を低くするというのは、資料の中ではどれを見ればわかるでしょうか。

特定行政庁 大変申しわけございません。資料には既存の建築物の状況というのを示しているものはございません。71ページの周辺状況写真をご覧ください。こちらの写真の右側になりますが、こちらが今の店舗になっておりまして、こちらが地上3階建てで高さが12.85メートルということになっております。今回の計画する建築物につきましては、地上2階建て、9.36メートルということになっておりまして、高さを低くする計画になっています。

以上です。

委員 の写真の右側にあるのが既存の建築物ということですか。

特定行政庁 はい。

議長 61年に許可を取ってつくったと。公聴会の中では、61年に増築したとあってはいるんですけども、61年以前というのはどういう状況だったんですか。

特定行政庁 既存の確認申請の状況を確認しましたところ、71ページの周辺現況写真をご覧ください。写真 になります。平屋で建っていますグレーの屋根の建物が現在の整備工場になっておりまして、こちらが昭和41年に建築確認を取りまして新築しております。その後、 の写真をご覧くださいまして、スバルという看板のある建物になりますが、こちらが昭和61年に増築して築造されたという状況になります。

議長 これが耐震基準を満たしていないという建物ですか。

特定行政庁 の平屋の倉庫みたいな建物です。

議長 これは何年に。

特定行政庁 これは昭和41年です。

議長 それは手続は何で取ったんですか。

特定行政庁 大変申しわけないんですが、確認の経過までは調べることができたんですけども、許可というところは……。用途は修理工場で、整備工場です。

議長 そのときは適合だった。

特定行政庁 いいえ。今回の申請敷地の用途地域の過去からの経過をご説明させていただきたいと思います。昭和37年当時から昭和41年の確認を取ったときには住居地域になっておりまして、この当時から建てられない状況にはなっておりました。確認申請を取っているということで、恐らく許可を取った後、確認を取られたんではないかなというふうに考えられます。

議長 そうでしょうね。それで61年にこの高い部分を増築したということですね。どっちにしろ、ずっと不適合できているわけだ。

特定行政庁 はい。

議長 最初の許可がどうやって取れたかですね。どういういきさつで。

特定行政庁 ちなみに昭和61年当時の用途地域を調べますと、道路から20メートルのところまでは住居地域になっておりまして、その先はそれより南側になりますが、第一種住居専用地域になっておりまして、やはりこの時に建てられなかったということで許可を取っています。

議長 普通、新規の許可で、そういうことはあり得ないんですよ。そういう許可というのは、許可の範囲というのは殆どががんじがらめに決まっているんで、あまりこういう例というのはないんですけども、その辺の話はどうだったんでしょうね。許可を取るといっても、ほんのちょっとオーバーするけれども、公益的に問題ないとか、やむを得ないとか、いろいろな面から問題ないということで、ほんのちょっとというのが普通なんだけども、これはかなり大幅に大きいんですよ。今さら文書を調べても多分出てこないと思うんだな。残ってないわけだから。

委員 61年に新築されたというこの3階建ての建物が自動車修理工場じゃないんですよ、これは社屋、店舗ですよ。だから、61年の増築許可というのは自動車修理

工場として許可されているということですか。どういうことなんですか。

特定行政庁 既存が自動車修理工場ということで不適格ですので、それに増築する部分についても、同様に許可が必要になってきます。

議長 既存不適格なら、まあ何か考えられないことはないんですけどね。既存不適格の部類に入らない。適法な時期がなかったみたいだから。

特定行政庁 既存建築物が法適合しておりませんでしたので、それに増築ということになれば許可が必要になってきますので、61年に増築部分の許可を受けているような形です。

議長 それと、今回の手続が完全に撤去して、その後に建て替えるわけだから、これも既存不適格の適用は受けないわけですよ。

特定行政庁 まっさらな許可という形になります。それで今日お手元に追加でお配りさせていただきました、国の技術的助言、これを見ますと、要は今回の甲州街道等もそうなんですが、幹線道路沿いに自動車修理工場がなかなか現行法の中で建てる状況にはないというような中で、国のほうで比較的緩和的に許可していいんじゃないかというようなことで、こういった助言が出ておまして、割と国は積極的に許可を下さいというスタンスであります。この基準には当然ながら合致するような形でありますし、さらに先ほどもご説明させていただきましたが、準住居のみならず南側は一中高ですので、これは一中高という話になると、全然修理工場は許可の対象じゃないですけども、かなり周辺環境への配慮というのは、今回の計画でされておりますので、ご説明したとおり、現行の建物よりも環境がよくなる建て替えというような内容になっていますので、法48条7項の規定に基づく許可、住環境を害するようなことはないのではないかと特定行政庁としては考えてございます。

議長 大分前に新しい用途地域ができたときに準住居という分類をつかって、幹線道路沿いには自動車関係の業態を集めようという、そういう考え方で進んで来たんだけど、やっぱりそれはあくまで路線式だから奥行きがないんで、どうしても後ろ側が住居系だとできないと。そういうことで多分こういう文書の発行になったんだと思うんです。だから、きめ細かい用途地域をつかったんだけど、やっぱりそれでも追いつかないというのが実情だと思うんですよ。だから、今回ののはかなりポイント的に検討して許可をおろそうという、そういうことを自動車関係については考えてくれよというのが国の考え方だと思うんです。私もやむを得ないと思うんですよ。もともと

ここにあって、これだけ営業していたものを、どこかに行けと言ったって、そう簡単には。しかもまさに日本有数の幹線道路ですから、そういうことは考えなきゃいけないとは思うんですけどもね。だから、そこの辺の法制度の中で、これは許可の対象にしてもいいんだという考え方をきちんと整理しておかないとまずいと思うんです。

特定行政庁 これは余談ですけども、昨今の国交省の建築基準行政の考え方としては、法を見直すよりは法を柔軟に運用しなさいというような形での技術的助言がかなり多うございまして、例えば水素スタンドとか、そういった部分もそうですけども。48条の法律は改正しないで技術的助言で許可しなさいというような、そういうのが昨今の国のスタンスのように我々としては感じております。

議長 強く出る、例えば、クリーニング工場とか、ああいうものは非常に強く出てますよね。逆に現状に合わせてという柔軟な考え方も、こうやって出てきている。いろんな使い分けをしているみたいだけでも。それ、わからないわけじゃなくて、今の用途地域の許可というのは、かなりがんじがらめで、これまでできましたから、それは許可じゃないよというぐらいの非常に厳しい考え方できましたからね。こういう考え方もこれから必要だとは思うんですけどね。それならそれなりに現場との調整なんかをきちんとやっておかないとトラブルになりますから。私はよく知っているけど、そう違和感はないなという感じはします。委員のみなさん、どうでしょうか。

委員 この技術的助言の裏側に技術的指針がありまして、この括弧書きのところが今回の調査結果が書かれているということでしょうか。現存する工場との関係で、この測定値がどうなるか。新築ではこうなるだろうという、そういう書き方なんでしょうか。すみません、この括弧書きは今回のことを書いているんですか。すみませんが、これちょっと説明していただけますか。記と書いてあるほうの第2の片括弧の2のところに括弧書きがございしますが、これはこういう結果が得られたからいいんだらうということですよ、きっと。そういう記述ですか。

委員 もともとの基準指針に定められているものではない。

委員 ですよ。今回この括弧書きのところは入れたんですよ、きっと。裏側の指針のところですね。この括弧書きのところは、今回の新築による調査結果が書かれているという、そういう意味ですか。

議長 これは今回じゃないでしょう。国の基準だから。

委員 今回じゃないんですか。

委員 国交省の誰かに実測させて得られたという。

委員 根拠ということね。すみません。

委員 だから、これ全体が国交省の文書ということ。

委員 そうということ、すみません、間違いました。わかりました。失礼いたしました。

これには適合しているというご判断だということですね。誤解しました。根拠が書いてあるということですね。

議長 根拠ですね。

委員 例えば、今回、この新築するにあたって、前回と騒音の問題なんかは調査をされたりしたんでしょうか。その辺のところを教えてください。

特定行政庁 現在の整備工場の騒音でございますが、72ページの配置図をご覧ください。騒音につきまして測定する場所でございますが、それぞれの東西南北の境界線のところで測定するということになっておりまして、現在でも工場を動かしているときの騒音といえますのは、府中市の定めています基準には収まっておるんですが、今回、計画建物ができまして工場稼働中の騒音というのは、理論値ですが検討しております。それぞれの方向での理論値を申し上げますと、初めに北側になりますが、28.8デシベルになります。西側に行きまして31.1デシベル、南側に行きまして同様に31.1デシベル、東側につきましては39.3デシベルとなっております。府中市の基準では、昼間の8時から19時までで50デシベルが基準になっておりまして、それよりも下回っているという状況になっております。

以上です。

委員 わかりました。

委員 72ページの配置図で、敷地の 側と 側の、もともと2項道路なんで後退をしないといけないんで後退分がありますが、その後退分よりもさらにフェンスを後退させて、その間がアスファルト舗装というふうに書いてあります。先ほど聞き逃したんじゃないかと思うんですが、ここの部分はどういうふうに使われる予定ですか。どうしてこれを設けたのかということなんですけれども。

特定行政庁 敷地の 側と 側につきましては、府中市地域まちづくり条例に基づきまして、中心から4.5メートルずつ後退しておりますが、こちらのアスファルト舗装部分につきましては、自主管理の歩道状空地ということで確保する計画となっております。

以上です。

委員 では確認ですが、この部分は公衆用の歩道的なものとして、誰もが自由に使うことができるという位置づけで、管理はこの事業者さんがしてくださると。先ほどの京王のところと同じ取り扱いであると、そういう理解でよろしいですか。

特定行政庁 はい。

委員 あと1点。許可に関係しない細かいことなんですけど。このお客様駐車場6台、お客様駐車場2台というのが72ページにあるんですが、この駐車場は車両出入口から一旦建物の1階のところ空いているでしょうから、そこに入って、そこからお客様駐車場に入るという、そういう形ですか。

特定行政庁 72ページと73ページを併せてご覧いただきたいのですが、73ページの1階平面図をご覧いただきまして、側の道路から入りまして、建物のピロティー状の通路を通りまして、屋外のお客様駐車場に移動していただくという形です。

委員 では、車両の出入口は完全にこの国道20号線の1カ所だけで、ほかのところ、例えば出入りの車が周りの住居に迷惑をかけるとか、あるいはせっかく取ってもらった歩道状空気を邪魔するということが一切ないという、そういう理解でいいですか。

特定行政庁 出入口は側の道路からの1カ所ということになっております。

委員 言わなくてもいいことだけど、お客様駐車場6台と下に書いてあるところの一番側のところは、スロープを下がったところのすぐで角があってとても入れにくい。敷地を減らしている分、いろんな無理をされているみたいですね。

議長 こういうのは6台となっているけれども、足りないんですよ、6台じゃ。上に持って行くんですよ。

委員 昇降機で上げるデザインですよ。

議長 先ほどの技術的指針にありましたけど、外壁に一定の透過損失等があること、それは必要ですけども、その下に44デシベルかつ小窓を設けない。これは現状の計画は合っているんですね。現状はこの範囲に収まっているわけですね。44デシベル以上あって、小窓を設けない。その辺、この計画、1階の平面図を見ると、窓がずっとついてるんですよ、側に。これはどういうことなの。

委員 これ隣地方向じゃないからだと思います。

特定行政庁 側だけです。側以外は窓は一切なくて。側に全部、整備工場じゃなくて事務所ですとか倉庫とか。

議長 道路側はいいんですね。ありますね、道路方向が開放されてる場合には、作業所から敷地境界まで一定の距離等を確保をすること。この基準には全部合致していると。特定行政庁 合致しております。

議長 わかりました。それではいかがでしょうか。

ほかにはないようでしたら、原案のとおり同意したいと思いますけれども、よろしいですか。

(「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。

続きまして、報告の第11号をお願いいたします。

特定行政庁 それでは報告第11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11と示しておりますが、府中市の 部で、市立府中第 中学校の 側付近です。

87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を0.5メートル以上とすること。

それでは88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示していますが、過去に許可した敷地となります。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。

89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、道は、申請地 側の法第42条第2項道路と 側の法第42条第1項第1号道路に接続し通り抜けできる状況となっております。また、道は、現況幅員4.03から5.2メートル、延長距離181.193メートルで府中市が管理しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真 は 側、法第42条第2項道路と道の接続部分を 側から見た状況、写真 は 側、法第42条第2項道路から道を見た

状況、写真 は申請地の前面の道を 側から見た状況、写真 は道から申請地を 側から見た状況、写真 は道から申請地を 側から見た状況、写真 は 側、法第42条第1項第1号道路都道の接続部分を 側から見た状況、写真 は 側、法第42条第1項第1号道路から道を見た状況です。なお、本申請については平成27年10月13日付で許可しております。

以上で報告第11号の説明を終わります。

議長 いかがでしょうか。何かございますか。

この案件と関係ないんだけど、一部出っ張っているところありますね、この道路で。これは何ですか。許可取っているから問題はないんだと思いますが、何でここだけこんなになっちゃっているんですか。

特定行政庁 この路線、全部寄付されておりますので、寄付時からそういう形で寄付された、実際このような形態の。

議長 出っ張っていますよね。何かありますか。

委員 これは市有地であれば、もっと公の位置づけをすることも可能だと思うんですけど、隅切りですか。

特定行政庁 はい、隅切りです。

議長 側ね。

特定行政庁 側の隅切りがございませんので。

委員 これ、こここのところだけ道路幅員が4メートルぎりまで縮めて、隅切りを形式的につくればいかなと思ったけど、足りないんだよね、それできないんだよね。もう少しほしいと。もう少しあれば形式的にそこだけきゅっとして、隅切りにしちゃえばいい。それをするにはちょっと足りないですね。

議長 よろしいですか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

議長 それでは報告第11号は了承することといたします。

では、報告第12号について説明をお願いします。

特定行政庁 それでは報告第12号について、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12と示しておりますが、府中市の 部で、 市との市境付近です。

93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。その他は報告書記載のとおりでございます。

申請地につきましては、今年度10月に開催した本建築審査会の同意を得て、平成27年10月22日付で建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可をしておりましたが、建築物の建築面積を変更したいとの申請者側からの要望があったことから、再度同条同行ただし書の規定に基づく許可申請があったものです。つきましては、建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針第4に規定する「変更後の建築物の用途、構造及び階数に変更がなく、かつ、変更後の面積、高さなどの規模が変更前と同等であるもの」と認められることから、一括許可と同様の扱いとし、本建築審査会へ報告するものであります。

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94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。変更内容は、建築物側のバルコニーを1.03メートルから1.1メートルに出寸法を変更し、建築面積が増加したものです。また、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をしております。

95ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図には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、側及び側の法第42条第1項第5号道路に接続し通り抜けになっている道で、現況幅員が3.942メートルから4.00メートル、延長距離が45.572メートルの道で、道に関する協定書が道の所有者全員により締結されております。

現況写真をご覧ください。写真1は、側の法第42条第1項第5号道路から道を見た状況、写真2は道から側の法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真3は申請地を側から見た状況、写真4は申請地を側から見た状況、写真5は道から側の法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真6は側の法第42条第1項第5号道路から道を見た状況です。なお、本申請については平成27年11月11日付で許可しております。

以上で報告第12号の説明を終わります。

議長 説明が終わりました。何か質問等がございますか。よろしいでしょうか。

それでは、ないようですので、報告第12号については了承することによろしいですね。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

議長 それでは了承いたします。

議題は以上で終わりです。

その他事務局から何かございますでしょうか。

事務局 事務局から3点ございます。

まず1点目でございますが、府中市建築審査会条例の改正についてご報告させていただきます。行政庁の処分に関する不服申し立てについての一般法である、行政不服審査法が公平性の向上及び利便性の向上を図ることを目的として全部改正され、平成28年4月1日から施行されることが予定されております。この行政不服審査法の全部改正と同時に関連する法律について必要な改正がされており、建築基準法につきましても、その一部が改正されました。府中市建築審査会条例第3条は、本審査会の招集について規定しておりますが、今回の条例改正は、第3条第1項第2号を見直すもので、これはこの規定において運用している建築基準法第94条第1項の一部改正がされたことに伴うものとなっております。

それではお手元のA4版の新旧対照表をご覧ください。

対照表に記載のとおり、第3条第1項第2号において、「第94条第1項」を「第94条第1項前段」に改めております。建築基準法第94条第1項は、従前、特定行政庁等の処分又はその不作為についての不服について建築審査会に対して審査請求することができる旨定めていたところですが、今回の法改正により、この項に「この場合において～」で始まる後段が追加され、この後段において、不作為についての審査請求については、建築審査会に加えて、当該不作為庁が特定行政庁、建築主事などの場合は当該市町村の長又は都道府県知事にすることもできる旨の規定が追加されました。この結果、本審査会への審査請求は、第94条第1項前段に定める場合のみとなるため、所要の改正を行ったものでございます。さらに、地域の自主性及び自立性を高めるための推進を図るための関係法律の整備に関する法律が施行されたことに伴い、建築基準法の一部改正に伴い建築審査会委員の規定が削除されたことにより条例の委任事項とされたものです。このことに伴い、このたび、新たに条例におきまして、建築

審査会委員の任期に係る規定を定めるものでございます。なお、任期につきましては、現在と同様に2年とする予定です。

この改正につきましては、来年3月の第1回市議会定例会に条例改正議案として付議し、こちらも平成28年4月1日に施行の予定となっております。

以上で報告を終わります。

議長 今の報告につきまして何かございますでしょうか。

よろしければ、第2点の報告をお願いします。

事務局 引き続き2点目について報告させていただきます。

三鷹市の審査会の会長から、23区では既に設置されている建築審査会委員等連絡協議会につきまして、このような会を多摩9市においても、各市の建築審査会の横の連携を密にすることにより情報の共有化を図り、お互いの建築審査会のレベル向上のために検討を進めてみてはとの意見がありました。

このような話がありましたので、東京都都市建築行政課長会において、23区と同様の建築審査会連絡協議会の設置について検討していきたいと考えておりますので、この場で、委員の皆様にご意見、ご要望などがありましたら、お話を賜りたいと存じます。

なお、ここで参考までに23区の協議会の目的について説明させていただきます。参考資料としまして、お手元にお配りしておりますA4版の大きさを参考と書かれた資料をご覧ください。この資料の306ページをご覧ください。目的としましては、「本会は、建築審査会委員及び専門調査員（以下「建築審査会委員等」という。）の連携を密にし、必要な調査研究、資料の作成及び情報の交換等を行い、もって建築審査会の適正かつ円滑な運営に寄与することを目的とする。」と定められております。

以上で報告を終わります。

議長 ただいまの報告につきましてご質問ございますでしょうか。

これは何もなければ、このまま出来上がるわけですか。

事務局 できれば、多摩部の9市、それから再来年度から西東京市も加わって10市になりますけども、多摩地域においても、建築審査会の横の連携を図る意味を持った、こういった連絡会というのを設置していきたいなというふうに考えておりますので、それを今後、課長会の中で議論しながら立ち上げる方向で進めていきたいというふうに考えております。

議長 設置することには問題ないと思いますけれども。

委員 ぜひお願いしたいと思っています。毎回、データ集が出まして、建築年報データですね。それを見るだけでも相当参考になりますし、審査請求が出ると、他の市の審査請求の裁決も出てきますし、非常に参考になると思います。

議長 23区はかなり活動していますよね。

事務局 歴史もあるからなんでしょうけども、それぞれちゃんと予算もかなりの金額を確保されてまして、活動も勉強会ですとか、そういうような形で活動も結構活発にやられておるので、その辺参考にしながら進めてまいりたいと思います。

委員 確かこの連絡会には全国の建築審査会からも助成金が出ることになっていますので、多少は、それが使えると思います。

議長 ということで、第2点の報告は了承することといたします。

第3点について、事務局から説明をお願いします。

事務局 3点目について報告させていただきます。

この間の審査会でも話題として取り上げさせていただきました、新庁舎について報告させていただきます。参考までに本日お手元に、新庁舎特別号1号から3号、B4版の大きさ、及びかわらばん、B4版ですが、第1号から第9号をお配りしましたので、ご覧になりながらお聞きいただければと思います。

新庁舎の建設について内容的なことを話させていただきます。現在の市庁舎は平成21年度に行った耐震診断におきまして、耐震性能が不足していることが判明したため、新庁舎建設の必要について、市民や関係団体の皆様、市議会など、多くの方々の声を聴きながら検討を進めてまいりました。

その中で現在の敷地を拡張し、建物を全体的に建て替えることとし、本年2月は設計に向けた基本的な指針となる府中市庁舎建設基本計画を策定いたしました。その基本理念としましては、「市民に親しまれ、府中らしさを受け継ぐまちづくりの拠点となる庁舎」と定めております。具体的には、周辺地域に配慮した穏やかなボリューム配置の庁舎とする母屋は、北側住宅地への影響を抑えるために基本5階建てで計画し、離れについても基本3階建てで、かつ大国魂神社側に引きを取ることで、地域の資産である神社との親和性に配慮していきます。また、比較的高層の母屋を1期工事分となる北側に配置することにより、仮庁舎を用いることなく1回の引っ越しで庁舎機能を移転することが可能となっております。今後のスケジュールにつきましては、平成

28年8月までに基本設計を行い、平成29年10月までに実施設計を完了させる予定です。建設工事につきましては、平成30年から平成33年度にかけて施工する予定です。

このように今後6年後を目途に新庁舎の完成を目指しております。予算関係ですが、設計や工事、その他用地買収など新庁舎に係る経費としまして、約177億円を想定しております。

以上で説明を終わります。

議長 仮設がなくていいというのはいいですね。

まちづくり担当参事 それで条件で、その中で設計をどうしていくかという、それがありました。この3号でございます、開いていただくと将来の模型がありますけれども、右側のページのイメージ図なんですけど、やはり神社側と府中街道が風が通るような形で、ここでいろんな催し物が、市民の方も入っていただいて、親しまれる、そういったところが考えられております。ということで、先ほど説明にあった、この北側の土地を拡張して、そこに母屋を建てて、ここにある機能をそこに入れる。今度、こちらを解体して、離れをつくって、今、第二庁舎だっぴり外にある機能をそこに持って来るとというのが基本的な考え方で考えられております。

議長 一つにまとまらないんですね。

まちづくり担当参事 はい。それとやっぱり神社側に圧迫感を与えない、北側の民家にも圧迫感を与えないということもありますし、3.11のときにエレベーターが止まって、高層でいきますとやはり階段のぼっていく、そういったところも結構抑えていこうというところが、この中にはありまして、それとなるべく自然な風も通るような、そういったところも考えられているというふうには設計者の方のお話の中にあります。

議長 高いだけが能じゃないですよ。低い建物もいいです。

まちづくり担当参事 はい。それだけの敷地を持たないと低くは建たないので、贅沢は贅沢ですけども。

議長 立川は3階建てで非常に使いやすいですよ。

よろしいでしょうか。

事務局 次回の建築審査会の開催日につきましては、2月19日金曜日で現在の場所以西庁舎3階の第3・4委員会室、午後3時開始とさせていただきますので、よろしくお願いたします。

事務局からは以上となります。

議長 それでは、これをもちまして第173回府中市建築審査会を閉会いたします。

午後5時30分

閉 会