

# 第183回府中市建築審査会

平成29年10月20日開催

平成29年10月20日開催第183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29年10月20日(金)午後3時~午後4時55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

ア 第14号~第21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]

(敷地等と道路の関係)

イ 第22号議案

建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく許可

(道路内の建築制限)

ウ 第23号議案

建築基準法第55条第3項第二号の規定に基づく許可

(第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内における建築物の高さの限度)

(2) 報告事項

第6号報告

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副参事

建築指導課長

建築指導課 建築主事

建築指導課 審査係長

建築指導課 審査係 主任

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 技術職員

6 傍聴人 0名

## 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183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、都市整備部副参事の楠本よりご挨拶を申し上げます。

都市整備部副参事 改めまして委員の皆様、こんにちは。都市整備部副参事の楠本でございます。本日は大変お忙しい中、また天候の悪い中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。本来であれば都市整備部長の深美のほうからご挨拶を差し上げるところでございますが、本日急な公務で出席がかなわなくなりまして、恐縮ではございますが、私からご挨拶をさせていただきます。

本日、ご審議をいただきます議案につきましては、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく同意議案が8件、建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく同意議案が1件、そして、建築基準法第55条第3項第2号の規定に基づきます同意議案が1件、建築基準法第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議案が1件でございます。どうぞご審議を賜りますようお願いいたします。

事務局 それでは、議長、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183回府中市建築審査会を開催いたします。

本日、委員は都合により欠席ということでご連絡がありました。

それでは、これより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 委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、日程1(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。

なお、第14号議案及び第15号議案につきましては関連する議題であることから一括して説明をお願いします。

特定行政庁 それでは第14号議案及び第15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14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14、15と示しておりますが、府中市の 部で、中央自動車道の 側で東京都水道局浄水所の 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が、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、敷地は府中市 丁目 番 の一部、同番 及び 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。引き出し線で年度を表示しているのが、過去に許可した場所となります。右側は配置図です。第14号議案及び第15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。また、道の延長距離が35メートルを超え、第14号議案及び第15号議案の敷地は行き止まりの道の終端であることから、敷地内に自動車の転回広場を設けており、建築物の工事が完了するまでにアスファルト簡易舗装等で整備することとなっております。この転回広場は、建築基準法施行令第144条の4第1項第1号八に規定する国土交通大臣の定める基準に適合する転回広場であることを確認しております。

5ページ、6ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の延長距離が長いので2ページに分けて掲載しております。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1号道路から続く現況幅員が2.77から4.31メートル、延長距離が140.34メートルの道で、平成29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 は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真 及び写真 は道の途中から 側を見た状況、写真 及び写真 は道の途中から 側を見た状況、写真 は道の終端を見た状況、写真 は道から申請地を見た状況です。

7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 の一部、同番 、 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た部分で、関係地番を赤枠で示しております。

8ページ、9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3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、敷地 側の道となる部分（ 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（自動車等が通行可能な状態）に整備すること。

条件3、建築物の工事が完了するまでに、敷地内に転回広場を設け、一般の通行の用に供するとともに、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15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14号議案と同様となっております。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

議長 説明が終わりましたので、第14号議案及び第15号議案について、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 4ページの配置図と案内図を見ますと、当該敷地の 側に公園があって、その公園の 側に道のようなものが案内図に書かれていて、配置図においては 側の塀が、ちょうどその道路が書かれているところとちょっとずれてはいるんですけども、塀がないような感じの表記になっていますが、ここのところは、今はどうなっているのでしょうか。

特定行政庁 ただいまご指摘いただきました、本申請地の 側、 公園の 側に位置します道につきまして、申しわけございません、写真等はつけていないのですけども、現状は舗装された道の形態となっております、 側の開発道路から申請地に入出入りできる形態となっております。

こちらにつきましてご説明させていただきますと、7ページの公図写をご覧いただきたいのですが、本申請地の 番 と書いてある右側です。こちらに筆番号は載せておりませんが、2つ筆がございまして、こちらの左側、公園側ですね、こちらの道の部分につきまして、元々の土地所有者がお持ちになっている土地でございます。その右側の土地につきましては、さらにその右側、4ページの案内図に戻っていただきますと、開発の現場の角に当たります、 様、 様の土地の所有の方がお持ちになっている土地でございます。こちらにつきまして、今後どうするのかということで状況を確認したところ、元々の所有者のほうとしましては土地を整理する中で、こちらの土地の部分につきましては、この 様、 様のほうに売却をするという予定になっていると報告を受けております。

以上でございます。

委員 ちゃんと協定の道が確保されているのでいいんですが、最後けったいなことになりそうですけど。それはここの許可の要件には関係ないことですね。

議長 今はこの道は申請地とつながっているわけですね。

特定行政庁 はい。そのとおりでございます。

委員 なぜか出入りが可能ということですね。

議長 申請地の 側と、 側にも隣地との境目にもあるような、この隙間は何なんだろう、それがずっと のほうへ伸びて、写真を見て理解するのは難しいかなと思うんだけど。

特定行政庁 今ご指摘のありました、4ページの配置図で申しますと、本申請地の 側と申しますか、こちらの部分、7ページの公図写をご覧いただきますと、本申請地の

側、番 と 番 ということになりまして、こちら 番 の方の土地という  
ことになってございます。

以上でございます。

議長 この公園との間にもスペースが.....。

委員 擁壁があって、80センチの差があって、擁壁の位置が。

議長 擁壁。

委員 擁壁と書いてあるんで。

議長 段差があるんですね、ここには。

委員 こっち側の図面には擁壁と書いてないですけど、14ページの図面には既存擁壁  
と書いてあって、そこで+861ミリとプラマイゼロとなっていますから、このと  
ころで80センチぐらいの段差があって擁壁があって、それが敷地境界とずれていて、  
擁壁の 側までが隣地の敷地になっている、そういう理解でいいですね。

特定行政庁 そのとおりでございます。

委員 実際にいうと不思議なことになっていると思いますけど。

議長 外壁側は残してあるというね。

委員 恐らく敷地境界が確定されたのでこうなったんでしょうね。

議長 うんうん、まあいいやと。それから、条件の中で舗装しろというのがあって、自  
動車等が通行可能な状態と括弧書きで書いてあるんだけど、写真を見ると、もうな  
っているような。何を意味しているんですかね、これは。

特定行政庁 こちらの条件2でございますが、敷地 側の道となる部分につきまして、  
道路状に整備ということでして。

議長 転回広場のことですか。

特定行政庁 転回広場も舗装を条件としておりまして、今回の計画に伴ってセットバック  
する部分、そちらを分筆登記して道路状に整備するという条件付をしております。

以上でございます。

議長 ここを舗装すると、排水のほうはどうなんですか。

特定行政庁 申しわけございません。いま手元に資料がございませんので、お調べして  
後ほどお答えさせていただきます。

以上でございます。

議長 というのは、 番の写真なんかを見ると、後退部分が未舗装で砂利になっている  
でしょう。今はこういう形になっちゃうんですね、後退すると。

特定行政庁 そのとおりでございます。

議長 こういうのも排水の機能を持っているようなケースは往々にしてあるんだよね、  
この舗装していないところが。そういうことで、ここを処理するのか、それともちゃ  
んと排水を入れるのか、その辺がちょっと。そうすると個人の力じゃ、なかなか難し  
いから。

特定行政庁 6ページの現況写真 をご覧いただきたいのですが、こちら道の一部を写  
したものでございますが、道の中心に合流するマンホールがございまして、道の端部  
におきましても雨水枡が設置されておりますので、排水についてはこちらを……、失  
礼しました。写真の車が写っているタイヤの部分に雨水枡がございまして、こちらで  
排水管を取っているということでございます。

以上でございます。

議長 そうすると、今度の部分はこういう形になるわけですね。ちょうど車が置いてあ  
るところの形態になるということですね。

特定行政庁 はい、そのとおりでございます。

議長 わかりました。ほかに何か。

ないようですので、第14号議案及び第15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、第14号議案及び第15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。

それでは第16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16号議案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。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で16  
と示しておりますが、府中市の 部で 市との行政界付近です。

23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

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 丁目 番 、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。

24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るのが、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。

25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、側と側の法第42条第1項第5号道路に接続する現況幅員が3.93メートルから4.02メートル、延長距離が42.912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 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 は申請地前面の道を 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、写真 は申請地前面の道を 側から見た状況、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。

26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。

27ページ、28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23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。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

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 平成27年度の許可が出たときにも同じことが議論になったかもしれないんですけども。全ての道の所有者の協定があって、きちんと引いて4メートル確保したときに位置指定にする予定とかはありますか。

特定行政庁 今、ご指摘いただきましたとおり、当該道につきまして、4メートルの幅員が確保された段階で位置指定としての申請があった場合には指定するという流れになっております。

以上でございます。

特定行政庁 済みません。本申請地の側ですが、案内図をご覧いただきまして、さんという宅地でございますが、こちら平成28年に建築確認を取ってございます。こちらにつきましては、この確認申請の前に位置指定道路を一部延長して2メートル接道を取る形で確認申請を取ってございまして、その延長部分は現況で4メートルございましたので延長の指定ができたということですので、今後も同じように現況で4メートルが取れた段階で位置指定ということになっていくと考えております。

以上でございます。

委員 じわじわと位置指定がせめてくるという形。

議長 ちょっと足りないということですね。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

ないようでしたら、第16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、第16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17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17号議案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。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で17と示しておりますが、府中市の部で、府中市立府中第小学校の側付近です。

32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

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、敷地は府中市丁目番及び同番の各一部、用途地域は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

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。

33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。

34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が4.00から4.02メートル、延長距離が29.82メートルの道です。平成4年度に道に関する協定書について、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。写真は側の法第42条第1項第1号道路から側を見た状況、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、写真は道の途中から申請地前面の道を見た状況、写真は申請地を見た状況、写真は側の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真は申請地側の水路を見た状況です。

35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同番の各一部です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色し、協定が結ばれていない部分は黄緑色で着色しており、関係地番を赤枠で示しております。

36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。

番及び同番のさん、番及び同番のさんの2名につきまして、協定の道としての承諾は得られておりませんが、将来にわたり道として現況を維持するとの回答を得ております。

それでは32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、道の部分（ 番 及び同番 の各一部）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、舗装の承諾が得られた道の部分（ 番 の一部、同番 の一部、同番 の一部、同番 の一部、同番 、同番 、同番 、同番 及び同番 ）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。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

議長 説明が終わりましたので、第17号議案について、ご質問、ご意見等お願いいたします。

委員 当該敷地の 側の、今回話題となっている道の 側の敷地のさらに 側に、33ページの案内図によると2項道路があることになっていますが、公図で見ると、そこは水路という扱いになってございますが、この水路のところは2項道路になっている、そう指定されているという、そういう理解でよろしゅうございますか。

特定行政庁 35ページの公図写をご覧いただきまして、今ご指摘ありましたとおり、当該地の 側の宅地のさらに 側に水と書かれた筆が2つございますが、こちらの水、2つの筆が2項道路の元道ということとなっております、 番 につきましては確認があった際に、この 番 部分をセットバックして分筆しているという状況でございます。

以上でございます。

委員 35ページで、 番 は建築確認を取られているんですかね。 番 はどういう位置づけになっているんですか。

特定行政庁 今ご指摘のございました、35ページの公図写でいいますと、 番 でございますが、こちらは平成9年に建築確認を取られておりますので、法第43条ただし書の許可の前です。

委員 何年に。

特定行政庁 平成9年です。

委員 平成9年。最近ですね。

特定行政庁 許可制度の前ですので、法第43条ただし書適用という形でなっております、こちらにつきまして、ご説明いたしますと、当該道につきましては、 側の

法第42条第1項第1号から 側の法第42条第1項1号まで通り抜けて道の協定を結ぶよう、今回の申請におきましても指導したのですが、この 側のとば口の 番、 番、また 番 の方につきましては承諾が得られないという報告を受けてございます。法第43条ただし書の基準としましては、基準法上の道路から当該地までの協定の締結、現況幅員4メートルある場合は過半数での承諾が取れればよいということになってございますので、今回の審査会資料におきましては、 側の法第42条1項1号道路から道を伸ばしているような表現にしております。

以上でございます。

委員 35ページの今の 側の さんと さんのところ、承諾が得られなかった理由というのがあるんですかね。 側の方も、 側の方も、両方とも不承諾ということですよ。

特定行政庁 ただいまご意見ありました、承諾が得られなかった理由でございますが、36ページの関係地番一覧表を見ますと、まず 番 と 番 をお持ちの様でございますが、こちらにつきましては 側の道路で接道が取れてございまして、承諾ができない理由としましては、この道の部分の所有者全員が同意をしない限りは承諾ができないということでの回答をお聞きしてございます。

委員 側の方が承諾をしていないからということですか。

特定行政庁 そのとおりでございます。同じく 番 と をお持ちの様でございますが、こちらにつきましても、接道が取れている敷地でございますが、こちらにつきましても、過去の経緯がございまして協力ができないということでの回答となっております。

委員 何かご近所トラブルとかあったんですかね。

特定行政庁 なお、この承諾が得られていない土地につきましては、今後道として維持するということでの回答が得られておりますので、将来的にも今の状態は維持されるということとなっております。

以上でございます。

議長 実態はいいけども、判子を押すのは嫌だということなんですかね。よくある話ではあるけれども。

ちょっと図面と写真じゃわからないんだけど、この 番の写真なんかで、反対している 側の家はきっちり路肩ができていないんだけど、 がよくわからないんだ

けれども、この辺はどうなんですか、実際には。

特定行政庁 34ページの 番の写真でございますが、今ご指摘ありました 側のベージュの建物の前面におきましては、排水の蓋がけの側溝がございまして、そこで境界が一応はっきりしていると。ただ、現状、道の部分は舗装はされておらず砂利敷きというような形となっております。

以上でございます。

議長 この蓋がけの境目ですね。

特定行政庁 はい、そうでございます。

議長 そうすると、特に道路としての支障はないわけだ。

特定行政庁 はい、そのとおりでございます。

議長 今度舗装するのはこの宅地の前だけということになるんですね。

特定行政庁 舗装につきましてですが、本申請においては、32ページの議案書で示します条件3のところであつておりまして、ここに舗装する地番を明記しております。こちらにおきましては、協定の承諾を得るに当たりまして、関係権利者に申請者のほうで回っていただきまして、協定の承諾はできないけれども、舗装については同意をするということでの回答をしている方もいらっしゃいましたので、こちらを条件として付けさせていただくということと考えてございます。

議長 そうすると、許可とは関係ないんですけども、この舗装は誰がするんですか。

特定行政庁 申請者です。

議長 申請者、全部やるわけ申請者が。

特定行政庁 金銭負担のところはどなたがやるというところまで確認はしませんが、こういう形で条件付けをさせていただきまして、舗装がされないと検査済証はおりないというような形になってございます。

以上でございます。

議長 それから、今回の許可とは直接関係ないかもしれないけど。6番の写真に水路が写っていますね。これいいと思うんですよ、こういう写真を付けるということは。この法第43条ただし書というのは、何も道だけの条件で本当は許可するものではなくて、敷地全体の安全性とかそういうものを総合的に見るものですから、後ろにこれだけスペースがあるんですよというふうなことも、これが十分かどうかは別として、こういう説明をするということは大事なことだと思うんです。往々にして、こういうの

はなくて、質問で聞かないとわからないというのがよくあるんだけども。こういう申請はいいと思うんです。

ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、第17号議案につきまして、原案のとおり同意することによってよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

議長 それでは、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号議案及び第19号議案につきまして、関連する議題であることから、一括して事務局から説明をお願いいたします。

特定行政庁 それでは第18号議案及び第19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18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18、19と示しておりますが、府中市の 部で、京王線 駅の 側付近です。

40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、 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、敷地は府中市 丁目 番 の一部、用途地域は第一種住居地域です。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。

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。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。第18号議案及び第19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。また、道の延長距離が35メートルを超えるため、道の中心から3メートル後退し、後退した部分を道路状に整備する計画となっております。

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1項第5号道路から続く現況幅員が4.00メートルから5.56メートル、

延長距離が32.36メートル(法第42条第1項第1号道路の延長距離と総じて67.36メートル)の道で、道に関する協定が土地所有者全員の承諾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 は法第42条第1項第1号道路と法第42条第1項第5号道路の接続部を見た状況、写真 は法第42条第1項第1号道路から法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真 は法第42条第1項第5号道路から道を見た状況、写真 は道の終端部を見た状況、写真 は道の終端部から申請地前面の道を見た状況、写真 及び は申請地を見た状況です。

43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 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た部分で、関係地番を赤枠で示しております。

44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40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、敷地内に転回広場又は道の中心から3メートル後退した空地部分を設け、一般の通行の用に供するとともに、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。

条件3、建築物の工事が完了するまでに、道の部分( 番 )の不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

49ページをご覧ください。第19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18号議案と同様となりますが、条件4として、敷地はその周囲から2方向の避難路を確保することを付加しております。

この条件を付加したことの理由について御説明します。

50ページ右側の配置図をご覧ください。当該敷地は路地状敷地として分割される

計画となっており、建築物の出入口から前面道路までの避難路は路地部分を介するものとなっております。このことから、敷地 部に避難扉を設け、2方向の避難路を確保することで安全上支障がないと認め、条件として付加することで将来にわたってこの状態を維持するものとしします。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

議長 第18号議案及び第19号議案について、説明が終わりましたので、委員の皆様からご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。

委員 43ページの公図写で、今回、道に関する協定に含まれているところの一番の端、番 と 番 。恐らく 番 というのはセットバックしたので、その分ということで、この2つ、番 と は府中市の所有になっていると思うんですけども。この公図では 番 の一番の隅に今回の協定に参加していない部分がある、道になってない部分がある。番 の敷地と 番 の敷地の境界のところをそういうふうに見ると、番 の敷地というのが、前のページの

、平成11年度許可と書いてあるところの、そのところ、いろいろなところがまとまって、それになっているんじゃないかと思うんですけども。ちょっとわかりにくいのは、図面を見ると、ここの黄色の協定の道路と さんの一番の敷地境界は揃っているように見えるんですが。そこから、さらに府中市が所有している道が に突っ込んでいるということは、この さんと、あと さんのところに府中市の敷地が食い込んでいると、道が食い込んでいるということなんですか。でもそうすると、前のページとこの公図写と矛盾するから、公図写ではここが一本に揃わない、番 と 番 は一本に揃ってない、は揃ってないような公図写になっているから、ここのところは何か公図の矛盾があっようなっているということなんですか。番 と 番 というのが、境界が確定しているのかどうかということも含めて教えていただければと思います。

特定行政庁 ただいまご指摘いただきました、公図に示す道の形と現状の形が違うのではないかとございまして、41ページの配置図をご覧いただきたいのですが、黄色で示す本申請地前面の道の 側の端部ですね。こちらが実際現地でも確認しますと、府中市の道路と民地の境となつてございまして。こちら現地で杭等も確認させていただきまして、したがいまして、申しわけございませぬ、43ページの公図写でございまして、番 、 番 の途中で筆を点線で区切っているような形になつ

てございますが、こちら実際は公図ずれを起こしてまして、番、全てが黄色でございます。公図がずれていることによって、現道の形と違っているということになってございます。申しわけございません。

以上でございます。

委員 わかりました。そうすると、この番のところはちょうど50ページの黄色いところの上に斜めにからの方に伸びているこの塀と、恐らくつながっていて大体あっているの、このところで公図がずれているという解釈が適切なんですね。了解しました。それですと矛盾はないと思います。

委員 今の府中市というのは水路だったんですか。この44ページの関係地番一覧表だと府中市になっていて、縦がずっと、府中市として所有するのは赤道、宅地。

特定行政庁 今ご指摘ございました、43ページの公図写でいいますと、番、そこからさらにの、の、の、の、こちらにつきましては赤道という扱いではございませんでして、昭和40年代は宅地ということとなつてございまして、その後、公衆用道路に地目が変更され、昭和50年代に府中市に寄附という形になってございます。

以上でございます。

議長 こういう行き止りでも寄附として受け取るんですか。

特定行政庁 昔は正直何でも貰ってしまっていたという時代がありまして、それこそ4メートルなくても、1メートルでも2メートルでも貰っていたという時代がございました。

委員 土地を増やしたかった時代ですね、市役所として。

議長 大変だね、この管理ね。一番奥の人は承諾書に載ってないわけでしょう。このさんというのかな、これしか抜ける道はないですよ、外へ出られない。この人には、判子は貰いに行っているわけでしょう、一度は、×はついてないから。

委員 この方は持ち分がないんです。

特定行政庁 はい。

議長 そうか。全然ないんだ。

委員 関係がない。

議長 接しているだけだね。

委員 いいことじゃないと思いますけども。

特定行政庁 余談になるんですが、これ現場で さんに聞いた話ですと、もともとこの一帯は のここに本家があって、そこが所有していて、この さんは分家で、そういう形でこの一帯を村山さんがお持ちだったようです。ですから、この さんはもともとの地主さんでられるというふうに現場で確認してまいりました。

委員 そうすると、今後 さんのところが建て替えとなったら。

特定行政庁 こちらも終端部の道に接するという形で43条ただし書ということに。

委員 終端部のこのところに……。

特定行政庁 ただし、基準からいくと転回広場なりということでの指導になってまいります。

委員 そうなっちゃいますね。

議長 ずっとこの市が持っているところだけだったらいいんだけど、番 は不在人物ですよ。気持ち悪いですよ、ここどうなるんだろう、将来。この部分も市が貰っちゃえばいいのに。

特定行政庁 昔は1メートル、2メートルでも貰っていたんですが、現時点では道路法の道路になり得るものしか貰わないという方向に変わってきておりますので、これにつきましては延長距離が35メートル超えていますので、道路法の道路に認定することとはできませんので、帰属を受けるとことはなかなか現時点では難しいのかなというふうに思います。

議長 何か中途半端だな、これは。 さん、農地だしね。

委員 細かい確認なんですけど、第19号議案のほうの50ページの図面で、恐らく消し忘れだと思んですけど。第18号議案のほうの敷地の図面では、18号議案と道との間で最後 さんのために隅切りがされているところに、18号議案にはなかった線が1本19号議案、18号議案だと線は1本しかないんですけど、19号議案には2本線が引かれているんだけど、この2本目の線の意味は恐らくないんじゃないかと思いますが、何か特段の意味があるんでしょうか。

特定行政庁 今、ご指摘いただきました50ページの配置図、 さんのところの隅切りのような形状になっているところの2本の線ですが、申しわけありません、実際はこの四角の杭の部分が境界でして、その道側に入っているもう1本の線については特に意味はなく誤記ということでございます。

以上でございます。

議長 この ところは将来禍根を残さなきゃいいんですけどね。行政、何か決め手を持ってないと、嫌らしいですね。まったく関係ない3人だから、将来判子が必要になったときに揃っているとは限らない。

特定行政庁 事実上、不可能ですね。

議長 全然関係ないところだものね。

委員 恐らくこの3人の方の相続が行われたときには確実に相続し忘れになります。

議長 と思います。そんなところにあったのという感じですよ。

特定行政庁 全く関係ありませんので、これが相続が1人でもあればちょっと。

委員 一応ここで判子は押されているから。この時点では判子を押しもらったのでありがたいことですけども。相続したらもうわけがわからなくなってしまう。

議長 そういう問題はあるにしても。

特定行政庁 済みません、これ申請者ですので、 番 の所有者というのは、今回の申請者ですので、ですから、ここが恐らく不動産屋に転売されて、不動産屋から今度の買い主にいくと思いますので。

委員 それなら、くっついてそのまま。

特定行政庁 多分、宅地にくっついて売却されるかと思しますので。

議長 逆に言うと、この申請者は4人もいるというのはどういうことになっているんだろうと思うんだけど。

特定行政庁 これは相続です。もとの所有者がお亡くなりになりまして、平成25年に相続を受けた親族の方たちということでございます。

議長 本当の申請者は。

特定行政庁 元の所有者です。

議長 元の所有者。

特定行政庁 本当の所有者、これは不動産売買がなされます。

委員 遺産分割協議がまだ終わってないのじゃないですかね。

議長 あくまでもこの人たちは地主だから申請する必要はないよね。許可申請をね。

特定行政庁 最近こういうパターンが結構多くてですね。不動産屋が申請するのじゃなくて、元地主がということも。

委員 売却の前に確認申請をしないと。

特定行政庁 今回の流れとしては、売買契約の前に43条の許可を取ってからでないとは正式な売買契約が結ばれないという、言わば不動産屋に有利な形での契約になっているようです。

委員 時々不動産広告を見ますけど、許可が下りることを条件にという特約をつけて売買契約を結ぶという、そういうやり方ですね。

議長 わかりました。

それでは、第18号議案及び第19号議案につきましては、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 それでは原案のとおり同意することいたします。

続きまして、第20号議案について、事務局から説明をお願いいたします。

特定行政庁 それでは第20号議案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。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で20と示しておりますが、府中市の 部で、京王線 駅の 側付近です。

58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、敷地は府中市 丁目 番 、用途地域は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。

59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。

60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が4.025メートルから4.096メートルの道で、平成3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 は法第42条第1項第1号道路と道

の接続部を見た状況、写真 は法第42条第1項第1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 側から申請地前面の道を見た状況、写真 及び写真 は申請地を見た状況です。

61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。

62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58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。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

議長 説明が終わりましたので、第20号議案につきまして、ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委員 細かいことですが、誤記かどうかの確認です。59ページの配置図の道の色は、今回のお話ですと、当該敷地の一番 線に相当するところで切れている、上は黄色はつかないという形でよろしいのでしょうか。

特定行政庁 今ご指摘ございました、59ページの道の色塗りの範囲でございますが、案内図をご覧くださいまして、当該敷地の 部、法第42条1項1号につながる道の部分でございますが、こちらにつきましても過去に道に関する協定が結ばれておりますので、ここの道に沿った部分での法第43条ただし書の申請があった場合には、その協定が使用できるということになってございます。

以上でございます。

委員 別の協定ですね、それは。つまり、今回後ろに書いてある協定の、つまり60ページの色塗りと59ページの色塗りが違うんですが。

特定行政庁 答弁を訂正させていただきます。

特定行政庁 申しわけございません。こちら同じ協定でございますので、 側の法第

42条1項1号まで黄色で色塗りすべきところであったと。

委員 60ページ、61ページは全部黄色くなって、とてもめでたいというか、心配の少ない大変良好な協定が結ばれていて、通り抜けも可能だし、大変ありがたい協定を結んでいただいていると。だから全部黄色になっていると、そういう理解ですね。ありがとうございます。

特定行政庁 済みません。資料は全部修正ということで。

委員 そうすると、62ページは実はこれは全員を書いているわけじゃなくて、ここに来るまでの敷地とかは一覧表に載っていないんですね。

特定行政庁 申しわけございません。当該地までということで今回資料を提出させていただいてしまっておるんですが、委員からご指摘がありましたとおり、全てここは側の法第42条1項1号まで協定が結ばれてる状況にございまして、黄色が全部茶色のところまでつながってっていくというような形になってまいります。大変申しわけございませんでした。

議長 一覧表にはなくても黄色に塗っちゃったって構わないんだよ。

特定行政庁 はい。申しわけございません。

委員 今回のとは関係ないんですけども。その61ページの赤い色、法第42条1項5号ですね、法第42条1項5号、地番で言うと、番、これ隅切りがないんだけど、昔はあったの。

特定行政庁 ただいまご指摘ございました61ページの公図写で番で、こちらは位置指定道路に指定されております。隅切りの形態がないのではないかとということでございますが、こちらにつきましては、位置指定の接続している側の法第42条1項1号、にわたっているものが、その位置指定された後に側に拡幅された経緯がございまして、それで隅切りがのみこまれてしまったという経緯でございます。

以上でございます。

特定行政庁 61ページをご覧いただきまして、に茶色で塗っているところに道と書かれて、これがもとの法第42条2項道路、赤道になりまして、ここから位置指定が延長されていったということで、隅切りがそっくり拡幅で買収されたというような形になってございます。

以上でございます。

委員 わかりました。そういえば、その側の白いところでは隅切りが道というところ

についていますね。わかりました。

委員 これも単なる確認なのですが、60ページの写真 番、この入り口にクリーニングの というお宅がありますけれども、ここが空調の屋外機がアスファルト舗装の上に乗っかっているんですが。ただ、写真 を見ると、どうも舗装とかそういうのが敷地の中まで食い込んでいるようなので、おおむね敷地の中に恐らくこの空調機は入っているという感覚で屋外機を置かれているんでしょうねという解釈でよろしいですね、これね。当然これ境界は、道に関する協定が結ばれたってことは境界が確定しているという理解でよろしいですね。

特定行政庁 今ご指摘ございました60ページの写真 で道に室外機がはみ出しているのではないかとこのところでございますが、実際ここは宅地の敷地部分でございます、実際この道の現況図で示します4.025メートルというのは、これを除いた形で確保されているということでございます。

以上でございます。

議長 ほかにございませんでしょうか。

ないようですので、第20号議案につきましては、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20号議案につきまして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21号議案について、事務局から説明をお願いいたします。

特定行政庁 それでは第21号議案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。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で21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。

66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、敷地は府中市 丁目 番 、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。

67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。

68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項道路から続く現況幅員が3.74メートルから4.00メートル、延長距離が40.82メートルの市有通路です。

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項道路から 側を見た状況、写真 は法第42条第2項道路から道を見た状況、写真 は道から法第42条第2項道路の接続位置を見た状況、写真 は敷地前面の道を 側から見た状況、写真 は敷地を見た状況、写真 は敷地前面の道を 側から見た状況です。

69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。 番 及び 番 の 側の一部を黄色で着色しておりますが、同地番にある建築物を建て替える際に、敷地内の赤道を 側の道に沿って付け替えることで幅員4メートルの道となるよう進めてまいります。

70ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。申請地前面までの道部分の土地の不動産登記簿の記載内容を示しております。

それでは66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、幅員3.74メートルから4.00メートルの市有通路に接しており、幅員4メートル未満の部分については将来赤道のつけ替え交換を行い幅員4メートルとする予定です。このことから、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。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

議長 説明が終わりましたので、第21号議案につきまして、ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

この裏側の水路って、どういう形状でしたっけ。

特定行政庁 69ページの公図写をご覧くださいまして、本申請地 番 の にご  
ざいます水路でございますが、こちらについては写真はつけさせていただいておりま

せんが、現状蓋がけの水路となっておりまして、側の道、黄色で塗られている番の番地のところにある道とつながっておりまして、通行可能な状態となっております。

以上でございます。

特定行政庁 形状としては、先ほど写真が写っていたものと同じような形で蓋がけされているという形で、全く同じような状況でございます。

議長 幅は実際どのくらいあるんですか。

特定行政庁 1.5メートル程度でございます。

議長 さっきの写真よりは結構広い。これはずっと前から少しずつ許可してきた地域ですよ。何かございますか。

ないようですので、第21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 それでは第21号議案につきましては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1(2)の「建築基準法第44条第1項第2号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します。

第22号議案につきまして事務局から説明をお願いします。

特定行政庁 それでは第22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22と示しておりますが、府中市の部で、京王線 駅の で、駅前通りの道路内です。

74ページをご覧ください。申請者は、申請の要旨はバス停留所の上家の新築、適用条文は建築基準法第44条第1項第2号、敷地は府中市丁目番一部、用途地域は商業地域です。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。

本件の申請に至った経緯ですが、駅南口第一地区第一種市街地再開発事業による交通広場の拡張整備に伴い、駅前通りの既存の交通広場を再整備するため、既存のバス停留所を移設し上家を新築するものです。75ページから77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。

78ページをご覧ください。申請者からの許可申請理由書でございます。

申請の理由でございますが、移設する 駅 口バス停での利便性・快適性向上を図るために上家を設置するもので、ベンチの設置、時刻表の拡大など、バリアフリーやユニバーサルデザインにも配慮した計画といたします。また、設置する広告板については、広告収入により上家の設置及び維持管理に必要な経費を賄うことを目的としております。

79ページをご覧ください。案内図です。申請地はほぼ中央、赤色で囲んだ部分です。

80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、赤色で囲んだ部分で商業地域となっております。

81ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地はほぼ中央、赤色で囲んだ部分で、 駅前通りの道路内にあります。申請地の周辺状況でございますが、申請地の 側は京王線 駅、 ・ ・ 側は主に商業施設及び事務所となっております。

82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示しており、赤色で囲んだ部分は申請地を示しております。写真Aは 側から申請地を見た状況、写真Bは 側から申請地を見た状況、写真Cは 側から申請地を見た状況です。なお、写真に写っているバス停の上家は既存のもので、バス停留所の移設に伴い、当該上家は解体いたします。

83ページをご覧ください。 駅駅前広場の現況図です。申請建築物を赤色で示し、甲州街道から申請地前面までにおける道路整備後の歩道位置を赤の点線で示しております。申請地 側に位置する既存のバス停留所上家を拡幅した歩道部分に移設する計画となっております。

84ページをご覧ください。 駅駅前広場の計画図です。申請建築物を赤色で示しております。バス停留所を駅前広場に面した位置に計画しております。

85ページをご覧ください。現況配置図です。申請建築物を赤色で、拡幅後の歩道位置を赤の点線で示しております。また既存のバス停留所上家を黒の点線で示しております。

86ページをご覧ください。計画配置図です。申請建築物を赤色で示しており、既存の歩道橋階段と3.68メートル離して計画しております。また、歩道整備に伴い点字ブロックをバス停乗り口まで新設いたします。なお、87ページは86ページを拡大した図となっております。

88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、屋根材は不燃材のアルミポリエチ複合板となっております。

89ページをご覧ください。立面図です。C方向立面図をご覧ください。側の車道から見た図となりますが、時刻板を挟んで向かって左側が乗り口、右側が降り口となっております。D方向立面図をご覧ください。バス停留所の上家の最高高さは2.85メートル、最高軒高は2.7メートルとなっております。

90ページをご覧ください。断面図です。バス停留所の上家及びベンチは、災害時にも倒壊しないよう基礎に緊結いたします。

91ページをご覧ください。完成イメージとなります。

なお、駅前広場の道路工事につきましては、平成29年1月29日から着手しており、平成30年3月末までに完了する予定となっております。また、バス停留所上家の工事につきましては、平成29年12月1日から約2週間かけ工事を行う予定となっております。

それでは74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、申請建築物は、バス利用者の待合いのために設置するものであり、公益上必要な建築物であると認められる。
- 2、申請建築物の周囲には、歩行者が有効に通行できる空地が確保されていることから通行上支障がないと認められる。
- 3、申請建築物の構造は、相当強度の風雨、地震等に耐えうる堅固なもので、倒壊等により公衆に危険を与える恐れがないため通行上支障がないと認められる。

条件 道路占用許可については、当該建築物が除却されるまでの間、継続して取得すること。

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の回答を受けており、また、道路管理者である府中市都市整備部管理課長から、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。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

議長 第22号議案につきまして説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

委員 とても不勉強なので教えていただきたいんですが。この場合、ペDESTリアンデッキは建築物ではなくて、これについてはほかの建築物との関係とか、そういうことについてはペDESTリアンデッキは考えないでいいと、そういう法的扱いでよろしいわけですね。

特定行政庁 ペDESTリアンデッキにつきましては、道路管理者が設置するものにつきましては一般的には道路工作物ということで建築物としては扱わないとしておりまして、今回設置者が ということもございますので建築物、バス停上家につきましては基本的には建築物として扱っているというところでございます。以上でございます。

委員 これは関係ないことですが、防火とかいろいろ考えたときに、本来であると、例えば、隣との間は離さないといけないとかという議論からすると、そういう法の趣旨からすると微妙だなというところもあるとは思いますが、まあ道路上の工作物だから防火上の問題はクリアされているから大丈夫だという、そういうことですかね、これは。

委員 83ページの図と84ページの図の甲州街道から入って来る車回しのことを考えたら、83ページの現在の案は当然甲州街道から入って来るときには2車線が入って来る。そうすると、84ページになると、それが1車線になっている。それから出る、甲州街道に出るほうは2車線という点では変わらない。まあ幅員はちょっと、幅は窮屈になっているけれども2車線という点では確保できているということですが。そこら辺は大型バス、バスが入って来るといときに1車線で十分さばけるというふうな判断がされているんでしょうか。ちょっとそこら辺の交通量というか、交通処理の検討はどんなふうになされたんでしょうか。

特定行政庁 こちらの道路整備につきましては、交通管理者である警視庁の本庁のほうと協議を行いまして、道路の築造につきましては意見を聞いた上で設計をしているというところがございますので、甲州街道から入って来る車については1車線、甲州街道に出るものについては2車線で支障はないという形での設計をしているということでの報告を受けております。

以上でございます。

特定行政庁 本件、この駅前広場につきましては、側の市街地再開発事業で公共施設としてつくっております。それと連担して今回の駅前広場を整備しておりますので、

再開発で都市計画道路として、甲州街道までつながっています。この都市計画道路の整備と駅前広場をどのようにしようかというところで、警視庁協議と実査を行った上で車線配置をさせていただいております。

委員 のほうにずっと抜けるわけですね、ごめんなさい。計画線としては抜けているわけですね。それは全体の交通量を見て、これで妥当だという判断を道路管理者、交通管理者が両方でやっているということですか。

議長 今のは質問ですか。

委員 いや、ちょっと確認をしたい。

特定行政庁 ご説明いたしますと、これ再開発事業をすることで 側の道路の取り合いが少し変わっております。なので、再開発をやる前とやった後での流入、流出の関係が変わっておりますので、車を出す方向も変わっておりますので、それでこういうことが妥当であろうと。もともとルート20と旧甲州街道というのは近くて、これ町内会なども一緒なんですけど、弱点でもあるんですけど、それをどういうふうにするかということで、こういう車線の配置にさせていただいているということでございます。

委員 はい。

議長 84ページと85ページを比較した場合に、今回の申請建築物は少し 側のほうからもってくるわけですね。既存が 側のほうにある。それでそれが1つ移動するわけですがけれども、今度の計画だと、84ページの計画図ですと、まだバス停がここに1つあるわけですね、残っていますよね、 のほうに。ここはどうなるんですか。上家は要らないのですか。

特定行政庁 今ご指摘いただきました、84ページの申請建築物より 側にあるバス停がございますが、こちらにつきましても同様にバス停の上家を設置する予定となっております。次回の建築審査会に付議させていただきたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

議長 それともう一つ、この新しくできた歩道の広がり、86ページでアールに沿って施設が書いてありますけど、これは植込みが何かですか。

特定行政庁 こちら植栽帯でございます。

委員 これも作図上の確認で特に問題にならないのですが、84ページの今回の申請建

建築物に向って来る点字ブロックの図面上の表示が切れている、途中でなくなっているように見えますが、これは86ページを見ると、ちゃんと本来つながる設計になっているので、これは84ページは略図だということによろしいですね。

特定行政庁 はい、そのとおりです。86ページが正しい図面です。

委員 位置を示す略図と。

議長 ほかにはよろしいでしょうか。

ほかにご意見、ご質問がないようでしたら、第22号議案につきましては、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 それでは第22号議案につきましては原案のとおり同意することといたします。

日程第1(3)第23号議案「建築基準法第55条第3項第2号の規定に基づく許可」の審査につきまして事務局から説明をお願いします。

特定行政庁 それでは第23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23と示しておりますが、府中市の 部で、中央自動車道 の側に位置する都立 高校です。

92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、申請の要旨は高等学校の新築、適用条文は建築基準法第55条第3項第2号、敷地は府中市 丁目 番 他、用途地域は第一種低層住居専用地域です。申請に係る建築物の概要につきまして、敷地面積は34,955.66平方メートル、建築面積は7,334.64平方メートル、延べ面積は14,042.00平方メートル、高さは校舎棟が13.60メートル、ペントハウスを含む最高高さが15.70メートルで、体育館・武道場棟が12メートル。構造及び階数は校舎棟、体育館・武道場棟ともに、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上3階建てです。93ページから105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。

106ページ、107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、現在の既存校舎は築45年が経過し、老朽化が進んでいることや日影規制や高度地区規制に対して既存不適格となっており、またバリアフリー化の対応もできていないことから、校内全棟の建て替えを計画するものです。

申請建築物は、限られた敷地面積の中でグラウンドや緑地帯を確保し、残された敷

地面積で校舎等に要する床面積を確保するには3階建てとする必要があります。高さを抑えるため地階の検討もいたしましたが、学校が災害時の一時滞在施設となることや、府中市水害ハザードマップにて多摩川による洪水の恐れが見込まれる地域に指定されていることから、利用者の安全性を確保するには地上3階建てとする必要があります。さらに東京都では2020年までに東京のエネルギー消費量を2000年比で20パーセント削減することを目標にしており、普通高校に太陽光発電設備を導入することとされております。このため太陽光発電設備を除く建築物の高さは12メートルを超えないよう配慮したものの太陽光発電設備を含めた高さは13.60メートルとなり、高さ12メートルを超えることから許可申請に至ったものです。

108ページをご覧ください。案内図です。申請地は図面中央の赤色の斜線で示した部分です。

109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太線で囲われた部分です。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、第一種高度地区です。日影規制は5メートルを超える範囲で3時間以上、10メートルを超える範囲で2時間以上日影を生じさせてはならない規制となっております。

110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、着色の凡例を図面右上に示しております。申請地の周辺状況でございますが、申請地 側は市道 号線を挟んで中央自動車道がございます。

側及び 側は敷地に隣接して住宅地があり、 側は市道 号線を挟んで住宅地や公園、畑がございます。

111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。なお、中央の図に示すとおり、現在敷地 側に4階建ての既存校舎が位置し、敷地 側に建て替え時に一時利用するための3階建ての仮設校舎が位置しております。

それでは写真についてご説明いたします。写真 及び写真 は敷地 側の道路を見た状況、写真 は敷地 側の道路を見た状況、写真 は 門出入口を見た状況、写真 は敷地 側の道路を見た状況、写真 及び写真 は敷地 側に位置する住宅地を見た状況、写真 及び写真 は敷地 側の道路を見た状況、写真 は正門入口を見た状況、写真 は敷地外の東京電力換気棟を見た状況、写真 は敷地 側の道路

を見た状況、写真は敷地西側から 側を見た状況、写真は敷地 側から 側を見た状況、写真は敷地 側から 側を見た状況、写真は敷地 側から 側を見た状況、写真は敷地 側から 側を見た状況です。

112ページをご覧ください。配置図です。敷地の 側に幅員4.78メートルから4.88メートルの法第42条第1項第1号道路、 側に幅員7.80メートルから9.52メートルの法第42条第1項第1号道路があり、それぞれの道路からの出入口がございます。申請建築物は敷地 側に配置し、 側の境界線から約15.7メートル離して計画しております。また、申請建築物の 側には、現状の道路から2メートルの歩道状空地、及び1.5メートルの植栽帯を築造し、さらに校内にも境界線に沿って植栽を配置することで周辺の住環境に配慮した計画としております。

113ページをご覧ください。1階平面図です。校舎棟は普通教室や特別教室、校長室等を計画し、体育館・武道場棟は体育館や武道場、部室等を計画しております。

114ページをご覧ください。2階平面図です。校舎棟は普通教室や特別教室、職員室等を計画し、体育館・武道場棟は1階の吹き抜け等となっております。

115ページをご覧ください。3階平面図です。校舎棟は普通教室や特別教室等を計画し、体育館・武道場棟の屋上にプールを計画しております。

116ページをご覧ください。搭屋平面図・屋根伏図です。校舎棟の屋上には太陽光発電パネル、屋上緑化を計画しております。

117ページをご覧ください。校舎棟の立面図です。建築基準法第55条の規定では、建築物の高さの限度である10メートルを超え12メートル以下の建築物を建築する場合、特定行政庁による認定を要し、12メートルを超える建築物を建築する場合、建築審査会の同意を得たうえで特定行政庁による許可を要します。

図面最上部に示します 立面図をご覧ください。高さ10メートル及び12メートルの位置を赤線の二点鎖線で示しておりますが、許可を要する高さ12メートルを超える建築物部分は太陽光発電設備のみとなっております。太陽光発電設備を含めた建築物の高さは13.60メートルとなっております。なお、高さ12メートルを超える屋外機目隠し及び階段室は、水平投影面積が建築面積の8分の1以下であることから、また、屋上手すりについては屋上突出物に該当することから、建築基準法第55条の規定による建築物の高さには含まれません。

118ページをご覧ください。体育館・武道場棟の立面図です。体育館・武道場棟

の最高高さは12メートルとしております。高さ12メートルを超える部分として屋  
上手すりがございますが、こちらは先ほど説明したとおり、建築基準法第55条の規  
定による建築物の高さには含まれません。

119ページをご覧ください。図面上側が校舎棟の断面図となっており、図面下側  
が体育館・武道場棟の断面図となっております。各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。

図面左上の校舎棟A-A断面図をご覧ください。屋上に太陽光発電設備を設置しま  
すが、周辺への圧迫感や景観に配慮し、標準的な設置角度である30度ではなく15  
度とすることで高さを抑えております。また、側道路境界線の反対側から高度斜線  
制限がかかりますが、余裕をもった計画となっております。

続いて、図面左下の体育館・武道場棟D-D断面図をご覧ください。道路斜線制限  
を明示しておりますが、こちらも余裕をもった計画としております。

120ページから122ページは日影図となっております。

120ページをご覧ください。冬至における時刻別日影図です。8時から16時  
までの1時間ごとの日影の形状を色分けして表示しております。

121ページをご覧ください。等時間日影図です。

橙色の線が2時間の日影時間となりまして、申請地側の道路中心から10メー  
トルの範囲内に収まっております。また、緑色の線が3時間の日影時間となりまして、  
申請地側の道路中心から5メートルの範囲内に収まっております。

122ページをご覧ください。等時間日影の比較図です。こちらは敷地側にかか  
る日影図を一部拡大したもので、図面上側が2時間、図面下側が3時間の等時間日影  
をそれぞれ比較したものです。

青色の実線が既存建築物の日影線となっており、斜線の部分が既存不適合部分とな  
っております。赤色の実線が申請建築物の日影線、緑色の実線が仮に高さを10メー  
トルに抑えた場合の日影線です。

申請建築物は高さ10メートルに抑えた場合よりも、一定時間日影となる範囲がふ  
えるものの、既存建築物よりも一定時間日影となる範囲がはるかに抑えられ、近隣に  
及ぼす日影の影響を軽減します。

それでは92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、高さ12メートルを超えることについて、次の理由からやむを得ないと

認められるため許可したいと考えております。

- 1、当該建築計画は、老朽化に伴う高等学校の既存校舎棟の建て替えであり、バリアフリー化やエネルギー消費量削減を目的とした計画である。
- 2、申請建築物の高さ12メートルを超える部分は、部分的に設けられた太陽光発電設備のみであり、設置角度を小さくすることで高さを抑え、周辺への圧迫感や景観に配慮した計画と認められる。
- 3、申請建築物は、既存建築物（高さ15.4メートルの4階建て）よりも高さ及び階数を抑えることで、近隣に及ぼす日影の影響を軽減し、また、敷地の外周部に沿って植栽帯を配置するなど、周辺への良好な住環境の確保に配慮した計画と認められる。

以上で説明を終わります。よろしくご審議くださいますようお願いいたします。

議長 説明が終わりましたので、第23号議案につきまして、委員の皆様からご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

この発電施設は何キロワットですか。

特定行政庁 こちら発電としましては65キロワット以上を目標としておりまして、計画におきましては、この施設の消費電力の20パーセント以上を太陽光発電設備で補うというような形となっております。

以上でございます。

議長 学校はほとんど昼間しか使わないからね。少なくとも日影については、このソーラーの部分は関係ないですね。ソーラーののった部分の高くなった分は日影には関係していないですね。

特定行政庁 そのとおりでございます。

議長 よろしいでしょうか、ほかにご質問、ご意見ございませんでしょうか。

ないようですので、第23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 それでは第23号議案につきましては原案のとおり同意することといたします。

次に、日程2の報告事項、報告第6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」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。

特定行政庁 それでは報告第6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6と示しておりますが、府中市の 部で、都立 高校の 側付近です。

124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、その他は建築計画概要書記載のとおりです。適用条項でございますが、建築基準法第43条第1項ただし書の規定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、黄色で囲まれた敷地です。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。申請地は幅2.51メートルから3メートル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。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真 及び写真 は法第42条第1項第1号道路から水路敷きを見た状況、写真 は申請地通路部分を見た状況、写真 は申請地から道路側を見た状況、写真 は申請地を見た状況です。

なお、本申請については平成29年9月7日付で許可しております。

以上で報告第6号の説明を終わります。

議長 報告第6号について説明が終わりましたので、ご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。よろしいですか。

(「なし」の声)

議長 それでは報告第6号につきまして了承することといたします。

これで議題は全て終了しました。その他報告事項、事務局から何かありますか。

事務局 前回、平成29年8月18日開催の第182回府中市建築審査会において同意をいただきました、第12号議案「法第44条第1項第2号の規定」に基づくバス停

留所上家の許可につきまして、当審査会からご意見をいただきました、上家設置による歩行者へのバリアフリー上の支障の有無につきまして、その後の経過を本日お手元に配布した資料に基づきご説明させていただきます。

資料1ページ、案内図をご覧ください。場所はほぼ中央赤色で囲われた部分で、京王線 駅 付近です。

資料2ページ、変更前の配置図をご覧ください。本申請は市道の道路内に存在する既存のバス停に上家を新築する計画で、前回の審査会におきまして、上家を設置することによって既存の点字ブロックとバス停の人の待合位置が近接することから、バリアフリー上の支障の有無についてのご指摘がございました。

このことにつきまして、資料3ページ、変更後の配置図をご覧ください。府中市福祉のまちづくり条例を所管している地域福祉推進課に確認をしたところ、地域福祉推進課の指導要綱である「視聴覚障害者誘導用ブロック（点字ブロック）の適切な設置のためのガイドブック」において、点字ブロックの設置位置は周囲から30センチメートル以内に障害物がない箇所とするとの基準がございます。このことからバス停の待合位置に白線及び足跡を表示し、点字ブロックと人の待合位置の隔離距離を30センチメートル以上確保することでバリアフリー上支障がないものと判断し、本申請は平成29年8月30日付で許可いたしました。

以上で報告を終わります。

議長 報告がございましたけれども、ご質問、ご意見等ございますでしょうか。

計画は変わらないということですね。

特定行政庁 はい。変わりませんが、その白線の表示と足跡を表示して、ここから並んでくださいということでもわかりやすくさせていただいたということです。

議長 報告は了承ということによろしいですか。

（「異議なし」の声）

議長 それでは了承することといたします。

事務局からほかに何かございますか。

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12月22日 金曜日、場所につきましては府中市役所北庁舎3階、第3会議室、時間につきましては午後4時00分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。

議長 ほかにないようでしたら、本日の議題は全て終了いたしました。

ただいまをもちまして、第183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4時55分

閉 会