

第185回府中市建築審査会

平成30年2月16日開催

平成30年2月16日開催第185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30年2月16日(金)午後3時00分~午後4時12分
- 2 場 所 府中市役所西庁舎3階、第2、第3委員会室
- 3 審議内容
 - (1) 同意議案
第25号~第27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)
 - (2) 報告事項
報告第8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]
(敷地等と道路の関係)
- 4 出席委員 会長1名、委員4名
- 5 出席職員 都市整備部長
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 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 1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185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、都市整備部長の深美よりご挨拶を申し上げます。

都市整備部長 改めまして委員の皆様、こんにちは。本日は大変お忙しい中、また寒い中を建築審査会にご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

本日、ご審議いただきます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個別許可同意案件が3件、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の同意の報告が1件でございます。よろしくご審議を賜りますようお願い申し上げます。挨拶とさせていただきます。どうぞ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。

また、傍聴に1名の申し出がありますことをご報告いたします。

議長 それでは第185回府中市建築審査会を開催いたします。

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、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、公開することによろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

議長 それでは公開することといたします。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た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、よろしくお願いたします。

また、府中市建築審査会運営要綱第3条第2項の規定により、傍聴人が議長の指示に従わない場合は、議長は退場を命じることができることとなっておりますので、ご承知おきください。

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 委員をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いたします。

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、第25号議案につい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25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25と示しておりますが、府中市の 部で、 線 駅の 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 町 丁目 番 の一部及び同番 、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。

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。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。

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、 側の法第42条第2項道路に接続する現況幅員が3.35から4.04メートル、延長距離が51.79メートルの道で、平成7年度及び今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。また、赤色の実線で示しておりますが、道の一部及び道に沿って市道 - 号線がございます。現状としましては道の 側に位置する当該市道の白抜き部分において道路形態はなく、建築物や外溝が越境している状況です。写真6をご覧ください。 側のシャッターのある建物が市道に越境して建っている状況です。このことについて道路管理者に確認したところ、現時点での越境部の撤去は求めず、今後建て替えをする際には是正させるとの見解を示しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真 は法第42条第2項道路を 側から見た状況、写真 は法第42条第2項道路と道の接続部を 側から見た状況、写真は道の途中から 側を見た状況、写真は申請地 面の道を 側から見た状況、写真は道から申請地を見た状況、写真は道のY字路部分を 側から見た状況です。

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 番 の一部及び同番 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。

7から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、敷地内に転回広場または道の中心から3メートル後退した空地を設け、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。

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25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 5ページの道の現況図の当該申請地のほうに、左から来て右にY字に分かれていますところがありますが、 側が今回の申請地のほうに行っていますけど、 側に行っ

ている枝も今回一緒に道に関しては全部ご了解をいただいたということですが、この図で 側に分岐するところに黄色く塗ってあるところの内側に点線が、この分岐したところから道の 側のところに点線が入っていますが、これはこの図の表記の考え方からすると、ここのところも現況よりは少し引いてもらうというふうに、つまり道を広げてもらうという形で協定が結ばれたという、そういう意味でしょうか。

特定行政庁 今ご質問いただきました件につきましてお答えさせていただきます。

今回の道の協定の締結につきましては、当初平成7年に今回申請地 面に位置するY字の 側のところ、それとY字の 側のところ、こちら全て含めて平成7年度に協定の締結をしているところでございます。しかしながら、その協定の内容としましては、地番での協定の締結はされているものの明確な図面というものが示されていなかったものでして、今回改めて、 側の法第42条第2項道路から当該申請地 面まで図面を起こしたうえで協定の締結を再度していただいた経緯がございます。

続きまして、今のY字の 側に向かうほうの点線のところでございますが、こちらは既に現況は道の形態になっておりまして、側溝を表現しているものでして、ここからさらに下がるということでの表現ではございません。

以上でございます。

委員 わかりました。あと1点、これは直接この同意には関係ないのですが、当該申請地の敷地が 番 の一部及び同番 で、敷地と筆が一致してない建築申請、一致してないですけども、これは何か特段の事情があるのですか、権利関係上は問題はないということですか。

特定行政庁 6ページの公図写をご覧ください。本申請地は 番 と 番 の一部となっております。今ご指摘いただきました 番 につきましては、登記上の所有者は、今回申請にあたって元の所有者から申請人に売買契約はされているのですが、その元の所有者とはまた別の方がお持ちでございまして、今回敷地の敷地境、こちらを現地で確認したところ、実際の公図の境とずれていることが判明いたしました。 番 と 番 の土地所有者同士ではその状況について合意しておりまして、今回、この件がわかったことにつきましては 番 の一部を分筆登記しまして、 番 の元の所有者に所有権移転の手続を行うということとなっております。

以上でございます。

委員 これも書類上、どういう考えで書類を作るかというレベルの些細な事務上の話なんです。5ページの黄色く塗られている部分が協定に参加しているということなんですけども、この赤い市道は協定に参加しているのですか。つまりおそらくこの道の境界線で今現況幅員3.35になっている2項道路に近いほうは4メートルないんだけれども、この4メートルないところは、大部分はこの市道が最終的に権利関係として是正されたときには順に拡幅すると。それに対して、ほんの僅かだけこの図面を見ると、市道がかかってないんだけど、市道よりもさらに側にちょっとだけ隙があって、ここは当該の所有者さんがここは引いてくださるということでもう判子を押してくださっているのだから安心である、ということだと思っただけなんですけども、この表記だと、市道のところは協定には参加している、4メートルの側だけ参加している、あとそうすると、市道がずっとつながればY字の下まで入ったところで、ここから先が黄色くなっているのは、これは現道があるからというか、その側のアパートがそもそも市道に面しているからちゃんと建つので、そのときにおそらく権利関係の整理でここは引いてもらったんだと思っただけなんですけども、ここは黄色く塗られているんだけど、ということで、この黄色く塗られているところの意味は、この場合はどう考えればいいのかということ、最終的に私どもが判断するときに、4メートル幅で確保されるという点で判断するのか、それともこの赤線は全部含まれるのであるというふうに、つまり将来的にはこの赤線も全部、おそらく道の境界線と書いてある、21.45と書いてある、ここのところが引かれるときには自動的にこの赤いところは全部引かれることになると思うので、その時にはここは全部広がるわけなんですけども、そのことについては、この黄色のところの中だけで判断するんであると、そういうことを主張している図になっているのでしょうか。

特定行政庁 ただいまご質問いただいた件につきまして、赤色で示しております市道
- 号線の白抜きの部分と黄色く着色している部分の違いというところでお話させていただきますと、本申請地の側で市道を黄色で着色している部分につきましては現状道として形態されているものでございまして、白抜きの部分は現在道の形態がございませんので、白抜きという表現にさせていただいているところでございます。しかしながら、本市道につきましては、道路法の網がかかった道路でございますので、道路管理者のほうとしましても、この部分は今建っている建物が建て替える際には道路として広げるというように見解を示しておりますので、将来的にはその白抜きの部

分も含めて道路形態が出来上っていくというふうに考えてございます。したがって、白抜きの部分も将来的には黄色の表現ということになってございます。

以上でございます。

議長 白抜きになっている部分は性格的には黄色だということですよ。けど、5ページの図で見ると、かなりの部分が建物に利用されているという、そういう状況にあるわけで。将来は問題なく黄色になると、黄色になるというか市道になってしまうわけですね。それで、先ほどのY字路の入り口から右のほうに入った道、これ幅員はどうされるんですか。

特定行政庁 Y字路の 側につきましては現況4メートルでございます。

以上です。

委員 これ現況4メートルですが、これに張り付いている敷地が結構小さいように見えるんですが、これ袋地になるので、やはり中心から3メートル確保して建てさせることに今後はなるのでしょうか、 番 、 、 とかは。

特定行政庁 今年度改めてつくらせていただきました43条ただし書の同意基準としましては、延長距離35メートルを超える行き止まりの道につきましては、転回できるところから35メートル以内に転回広場を設けるか中心から3メートルを設けるということとなっておりますので、将来的にここが建て替える際には、そういったことを求めていくことになるかと考えております。なお、ここの 側に面する建物群につきましては全て平成7年、平成8年に建てられたものでございまして、その当時許可制度前ということで43条ただし書適用ということで、現道4メートルあるということで建築主事のほうで確認を下したという経緯がございます。

以上でございます。

議長 それと写真の 番と 番で、Y字路の 側に門のようなものが見えるんですが、これは何でしょうか。

特定行政庁 5ページの写真 でご覧いただいている門でございますが、こちらは4ページの案内図をご覧いただきますと、本申請地の 側に さんという建物があるかと思いますが、道と白抜きの部分に線がありますが、そこが道と宅地の境ということになってございまして、先ほどの門は さん所有のものということになってございます。

以上でございます。

議長 そうすると、5ページの黄色の行き止まりのここにあるということですか。

特定行政庁 はい、そうです。

議長 ほかに何かございますか。第25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25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26号議案、第27号議案については関連する議題でございますので、一括で説明をお願いいたします。

特定行政庁 それでは第26号及び第27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26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26、27と示しておりますが、府中市の 部で、 線 駅の 側付近です。

14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 町 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。

15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。第26号議案及び第27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。

16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、図面右側が 方向となっております。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 側の法第42条第1項第1号道路に通り返している現況幅員が3.72から4.02メートル、延長距離が61.964メートルの道で、今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。なお、申請地 側の協定範囲について幅員4メートルを満たさない部分がございますが、その経緯につきましては後ほど説明させていただきます。

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 側から見た状況、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 は道から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真 は道から申請地を見た状況、写真 は申請地 面の道を 側から見た状況、写真 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 及び写真 は申請地から 側の赤道を見た状況です。

17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た部分で、関係地番を赤枠で示しております。

18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。

ここで申請地 側の幅員4メートルに満たない協定の経緯につきましてご説明いたします。お手数でございますが、17ページにお戻りください。

当初の事前相談では、 番 の黄色で着色した道部分を建築敷地とし、 番 と 番 の敷地を に2分割し、敷地 側に位置する府中市所有の市有通路である 番 に2メートル以上接する敷地設定でありました。この計画では道が行き止まりとなり、 側の法第42条第1項第5号道路から 側の法第42条第1項第1号道路まで通り抜けができないこととなっております。しかしながら、申請地を含む当該道の沿道敷地は 町 丁目地区地区計画の区域内であり、地区計画の土地利用方針として「地区内の行き止まり道路及び狭あい道路の解消を促進し、防災性及び安全性の向上を図る」ことが都市計画決定されております。

このことを踏まえ、 側の法第42条第1項第5号道路と 側の法第42条第1項第1号道路からの道が行き止まりとならないように、 番 の 側に幅員4メートル以上の道を確保させるとともに、 番 と同一所有者であり現況道の形態を有する申請地 側の 番 を協定の範囲に含めて に建築基準法の道路へと通り抜けができるよう指導してまいりました。なお 番 のみでは道の幅員が4メートル以上が確保されておりませんので、今後 番 の道に接する敷地で建築基準法第43条第1項ただし書許可の相談があった際には、改めて幅員4メートル以上の道に関する協定の締結を求めてまいります。以上が道に関する協定の経緯でございます。

今回の申請につきましては、当初の行き止まりとなるような敷地設定であっても一

括許可同意基準に該当しておりましたが、特定行政庁としましては、地区内の行き止まり道路の解消を促進するという 町 丁目地区地区計画の土地利用方針と、地域の交通利便性、安全性及び防災性の向上を鑑み、同意基準外の取り扱いであったとしても通り抜けの道を確保することによって、当該建築物が、より交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がない計画であると判断いたしました。

それでは14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 の一部及び同番 ）について不動産登記簿上の地目を公衆用道路として分筆登記し、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。

なお、第27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26号議案と同様になります。また、参考として 町 丁目地区地区計画の資料をお手元に配布しておりますので、ご参照ください。

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26号議案及び第27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 17ページの公図写で、 番 と 番 に破線があるんですが、これは何でしょうか。

特定行政庁 今ご指摘いただきました 番 と 番 に入っております破線でございますが、こちらは道の協定の境を示したものでございまして、こちらに4メートルの道が出来上ってくるということを示してございます。なお、 番 内の道路につきましても、今回の許可に伴いまして、公衆用道路として分筆登記するということを条件に付してございます。

以上でございます。

委員 そうすると、 番 のほうは分筆はどうなるんですか。

特定行政庁 番 の敷地につきましても、現在建築基準法の道路に接してございませ

るので、将来的に法第43条ただし書の相談があった際に、その破線の位置までセットバックいたしまして道をつくり上げていくということとなっております。

以上でございます。

委員 17ページの公図写のところで、番の側に道となっているんですが、これはどういう、行き止まりですか。

特定行政庁 今ご指摘いただきました番の側につきましては赤道となっております。16ページの写真でいいますと、番と番が現在の赤道の状況を示しております。番で見ますと、側の道路まで赤道の空地があると、番でご覧いただくと、一部建物が越境しているという状況でございます。こちらにつきまして道路管理者のほうに確認させていただきまして、現段階ですぐに撤去指導というところで動いている状況ではないということで、適宜対応等は行っていくということでの見解を示しております。

以上でございます。

委員 この今ご質問にもあった、くねった敷地の前の道路が曲がっているのは、この地区計画で100平米がかかっているからですか。

特定行政庁 ご指摘いただきました道がクランクするような形になっている点につきましては、委員ご指摘のとおり、今回敷地を2分割する計画とするためでございます。敷地を分割するにあたりまして、地区計画の中で最低敷地を100平米以上とするということ、また、法第43条ただし書許可の運用指針におきまして、分割にあたりまして、必要容積率100パーセントを超える場合は100平米以上とするということとしております。したがって、2分割する面積を確保するには番のほうも負担をしないとできない計画となっておりましたので、今回はそういうことで協定が取れたということで分割の基準を満たしておりますので、このような申請ということとなっております。

以上でございます。

委員 この地区計画、非常に興味深いんですけども、素朴な疑問なんですけど、15ページの案内図とこの地区計画、別添でお配りいただいた裏側の計画図を見ますと、道路の線形が、ただし書の通路の線形が、先ほどのクランクの話ですけども、違っているということに見えるんですけども、これはどういうことなのかということをお聞きしたいのが一つと。

それともう一つは、この地区計画の中の防災上の見解から、1項道路にしていく4メートルにしていくという話があったんですが、これは地区整備計画の地区施設にも指定されてないように見えますが、どこにそういうことが書いてあるのか教えてください。

特定行政庁 今2点のご質問をいただきましたが、1点目の15ページに示します案内図の今回の位置指定道路と道がつながっている、クランクしている形状と、お手元に配布させていただきました 町 丁目地区地区計画図、こちらの計画図では道は真っすぐということとなっておりますが、こちらの案内図が古いというか当時のものでして、位置指定道路をつくる時に現道の道ではなくてクランクするように位置指定をつくったという経緯がございますので、現状としましては15ページの案内図で示す道路の位置が正しいものとなっております。

2点目の行き止まり道路と狭あいの解消の促進というところの記載部分でございますが、お配りした資料2ページの上段に「土地利用の方針」という表があるかと思いますが、その上から4行目「また」から始まりまして「また地区内の行き止まり道路及び狭あい道路の解消を促進し、防災性及び安全性の向上を図る」ということで、こちらの地区計画区域内の土地利用方針をここで示しているということでございます。

以上でございます。

特定行政庁 補足させていただきます。

1点目の件につきましては、15ページが今の現況になりまして、計画図につきましては、これは都市計画決定したのが平成18年でして、その当時の東京都の下図を使っていますので、その下図がおそらく平成10年前後の下図を使って都市計画図書として使っておりますので、この下図のほうはかなり古いというのが理由になります。

2点目の土地利用の方針でございますが、こちらにつきましては、当初平成18年に都市計画決定する際に、このまさにこの道を何とか通り抜けにしたいという行政側の思いがございまして、本来であれば委員ご指摘のとおり、地区施設等に定めてという形になるんですが、私権の部分でしたので、なかなかその辺の合意というのが難しい部分がございますので、地区施設に定めなくとも土地利用方針の中に入れ込むことによって、強制力はございませんけども、そこでまちづくりを進めていこうということが府中市の考えということで、基本となる土地利用方針の中にこの「行き止まり道路の解消、狭あい道路の解消」という文言を入れさせていただいたという経緯がござ

います。

以上でございます。

委員 そうすると、このエリアの狭あい道路というか4 3ただし書も含めて、基本的には1項道路にしていくという、そういう方針なんですね。

特定行政庁 そのとおりでございます。

委員 すごいですね。

委員 この場所は例の 大学の研修所の跡地にマンションが建つ関係でまちづくりをやりましょうという.....。

特定行政庁 その経緯についてご説明させていただきますと、当初この計画図の をご覧になっていただきまして、ハッチがかかっているところ、ここがもともと

大学の留学生研修所があったところになりまして、そこが国から入札で売却されるというような中で、当初マンション計画があり住民紛争が起こったという経緯がございます。その際に、平成15年9月24日に府中市では地域まちづくり条例を制定し、平成16年1月1日付で施行いたしました。住民提案での地区計画というのが条例の中で位置づけられてございまして、地権者の2分の1以上の賛同をもって地区計画を提案できるというような制度になっております。そのような条例がある中で、住民からぜひまちづくり、地域を守るために地区計画を提案したいという相談が行政側にございまして、行政側と地域住民とで勉強会を重ねながら住民提案での地区計画がなされたという経緯がございます。最終的にここも15ページの案内図にございますが、

というマンションが建ちましたが、当初の計画よりは大分変更され、なおかつ地元住民にも受け入れられるような形の計画となり竣工したということで、この地域では現在も地区計画のみにかかわらず、小学生の通学の見守りですとかといった形で地域でのさまざまな形でのまちづくり運動がされている地区というところでございます。

以上でございます。

委員 ありがとうございます。

議長 当該黄色く塗った道は地区計画でも定めて、それに則って4 3ただし書を適用していくというのが順番からいくと、都市計画、建築行政という、そういう順番でいけば本来の形かなという気もするんだけど、どうせ4 3ただし書を適用せざるをえないんだよということで、あえて都市施設にはしなかったと、そういうことも考えられる、

やり方としてはあるのかなというふうには思うんですけど。ただ、都市計画として、まとまってこうするというのがないというのはちょっと寂しいような気がしますけどもね。

委員 ずれてしまって申し訳ないですけど、ここのアンケートで地区施設が幾つか指定されていますけれども、これは実際にできつつあるんですか。

特定行政庁 基本的に、まず区画道路につきましては現道を指定しております。公園につきましては、そのマンションが建築される際にマンション計画の中で事業者と協議しながら、こういう形の公園を位置づけさせておりますので、こちらも現状公園としての機能が確保されております。道路状空地につきましても、これもマンション計画の際に現道の中心から3.25メートル下がってという形になりますので、2項道路なので4メートルになったとして歩道状が1.25メートルですね。その部分は道路状空地という形で、やはりマンション建築の際に事業者さんのほうで確保していただいておりますので、こちらにつきましても現状空地が確保されているような状況でございます。

以上でございます。

委員 そうすると、この区画道路というか地区施設としての区画道路はほとんど現状あるということですか。

特定行政庁 はい、ございます。

委員 なるほど。地区計画で、地区施設の区画道路ができないという例が多いんじゃないかと思っていたもので、ほとんど現状だと、わかりました。

議長 新しく建てできているこのマンションについては、接道は大丈夫なんですか。

当たり前だと思うんだけども、広い道に接道してないみたいに見えるんだけども。

特定行政庁 そうですね、これは広い道には接道しておりませんで、この15ページの左側の案内図を見ていただきますと、若干茶色の1項1号にほんの少し接しているというような形で、あとはほとんど2項道路という形です。

議長 安全条例はオッケーですか。

特定行政庁 はい。あとは将来的には、地区計画のパンフレットの計画図 をご覧いただきまして、当該地 側でございます府中都市計画道路の ・ ・ 線、こちらが四次事業化、東京都のほうで四次事業化に指定されておりますので、近い将来ここが都市計画事業される予定ということになってございます。

議長 今回の許可には関係ないんだけど、このマンションのあれは、歩道状空地も含めてどのくらいになるんですか、幅員は、道路状空地の。道路状空地となっている凡例は、この部分はどのくらいになるんですか。

特別行政庁 5.25ですね。

議長 マンションはこの1棟だけですか。

特定行政庁 1棟だけです。

委員 何階建てですか。

特定行政庁 ここは8階です。

議長 5.25メートルで大丈夫ですか、道路。6メートルいるんじゃないの、安全条例で。

特定行政庁 これは、ここが先ほどの1項1号が6メートル道路に10メートル以上接しているという形になります。

議長 入り口まであるんですか。

特定行政庁 はい。ここがこの茶色の部分が6メートル以上で、接道は10メートル以上ということです。

委員 だからつくれた、つくれるから、だからもめたわけです。

議長 そういうことですか。

委員 もともとひとだいらの敷地として6メートル以上の道路に10メートル以上接している。ということは建築可能で安全条例上建てていいわけです。

議長 できるわけですけど、決していい状況じゃないということですね。

委員 手前のところは非常に道路が混迷しているところに1本道路があるから建てられるという、まあある事例ですよ、非常に道路基盤の弱いところでも、偶然道路がある巨大敷地が、そこは建つという事例ですね。

議長 出入りはこの1本だけですものね。

委員 これ通り抜けになっていませんものね。路地的なところは通り抜けできますけど。

議長 そうですね。だから紛争が起こるのは当たり前かなという感じがしますね。

委員 起きがちな場所です。

議長 だから5.25でなくて、歩道状空地も含めて6メートル以上の道路状のものをつくるというのは本当は必要なんでしょうね。

特別行政庁 実はここはもともと第一種住居専用地域の40/80の地域でした。平成元

年の一斉見直しの際に60/200に上げたということで、そういう都市計画の変動がありました。

議長 一中高。

特別行政庁 一中高です。ですから、大幅アップしているという経緯がありますので、どちらかという、このマンションが建ったところよりも、周辺地域がもともとの住環境というところでございます。

議長 工場は隣にあるけれどね。

特定行政庁 工場のほうは準工になっています。

議長 やっぱり都市計画上はそれでセーフだけでも、道路なんかは広くさせるというのは本当はしなきゃいけないんだろうね。抜けてればね、いいけど、これ1本でこの敷地がぶら下がっているみたいな、そういうところだから。どうしてもこの地区は地区計画かけて線引きしていくという方向を持たないと、行政としてもつらいよね。

それはこの案件には関係ございませんので、この道については4メートルに将来的には広がるというご提案でございますので、第26号議案及び第27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26号議案及び第27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2の報告事項、報告第8号に入りたいと思います。事務局から報告願います。

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、府中市立府中第 学校の 側付近です。

31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、建築物の工事が完了するまでに道の中心から3メートル後退した敷地内の空地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32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の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。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。

33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4メートル以上の府中市が管理する道でございます。

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号道路を側から見た状況、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 は道から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真 は申請地 面の道を 側から見た状況、写真 は申請地 面の道を 側から見た状況、写真 は道から申請地を見た状況です。

なお、本申請につきましては、平成29年12月21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 説明が終わりましたので、報告第8号につきまして、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します。

委員 ここが3メートルまで引くようにというふうに求めているのは、この開発道路、本来だとこれとつながっているように見える開発道路が切れていて、そこがつながっていないから、つながるといふか実態上はどうとして、所有と仕組みの指定の観点からはつながってないから、ここは盲腸であるという解釈がなされているからということですか。

特定行政庁 32ページの案内図をご覧くださいまして、今、委員ご指摘のとおり道の側末端部と開発の道路がつながっているようですが、間を白抜きのような表現をして

ございまして、こちらにつきましては、開発道路を築造した際に一部この道につながる部分を道路予定地という扱いにしてございまして、こちらは法第42条第1項第2号の基準法の道路の扱いがされておられません。したがって、こちらは開発の宅地の所有者十数名で持っている道路状の空地という扱いでございます。したがって、基準法の道路という扱いにもなってございませぬので、実態として通り抜けはされているものの道路状としての担保というところでいいますと、道に関する協定等の締結がされない限りは担保されているとは判断しづらいというところもございまして、今回の許可にあたりましては、通り抜けの道ではないということで中心から3メートルの後退を求めているというところでございます。

以上でございます。

議長 協定できないんですか。

特定行政庁 やろうと思えばできるので、まあ申請者がどちらを選ぶかですから、自ら3メートル下がるのか、3メートル下がらなければ協定を取ってくるのかという、どちらかを選択される話になるのかなと思います。

議長 この場合は何ら大した問題ないからね、申請者はこのままでいいんだと思うんですね。

特定行政庁 これがどんどん、もっと 側の敷延じゃないお宅に行くと、その辺は今後課題になるのかなと。

議長 敷地、後退させないと、建物を後退しないといけなくなるから、かなりの負担になるんだけど。

委員 結局のところ、ここに書いてあるもののうち、結構な部分は東京都が43条ただし書で建てさせている、ここに何年に許可と書いてある。府中市はいつからこれ始めたんだったっけ。あるいは建築審査会にかける前に許可をしている。

特定行政庁 11年度からは許可になっていますから、ここに記載のものは全て府中市が許可しております。ただ、中心から3メートルという規定は今年度から正式に。

委員 ここで3メートル引かせるというのは、これが初めての事例ですか。

特定行政庁 ここの中では29年度に許可があります。

委員 これは引いているはずですね。

特定行政庁 これはやってないですね、基準が変わる前です。

委員 しかもこの29年度は、こっち側が29年度、引くべきだよな。なので、これ今

までは引かないで建てていたから、今後引いて建てるのが、みんな引いて建てるんだよという話が浸透してくると、じゃあどうしたらいいんだということになると、ここの一番最後のところを反対側のこっちの所有者十数名の方にご了解を賜れば全部解決するみたいなのということに今後なっていく。今まではおそらくお持ちの方々が、ここのところが実は道路としては盲腸になっているということを認識しておられなかった。特定行政庁 稀にですけども、この位置指定側の方々と43側の方々とで、何らかトラブルがあって、その道路予定地に車止めをポンポンと建てられるようなケースも、なくはありませんので、現実的な話として。そういう状況になってしまうと通り抜けではないということになってきますので、そういうことも懸念されるがゆえの今回のこの中心から3メートルのセットバックという指導です。

委員 以前に、あまりちゃんと開設されてなかった位置指定道路の奥に勝手に築造してしまったという。

特定行政庁 あります。

委員 あそこが25センチか30センチ切れているんだけど、そこを云々で裁判上もいろいろ問題になっているところで、あれは確か認めたんですよ、建築審査会としては建て替えを、新築を。あの時の自分の理解だと、そこのところに許可を下したことに、何かを下したことに、手前の位置指定道路周辺の皆さんから、審査請求が出た。

特定行政庁 はい、そうです。審査請求がありました。承諾はいただいて、棄却しています。

委員 棄却になっている。

特定行政庁 43条ただし書許可と、それから確認処分に対しての審査請求ということでもう一度いただきまして、両方とも棄却というような形での判決になっております。

委員 あの時は25か30センチは長年にわたって通行できるような状態になっていたということで、弁護士がそのことを確認させて。

特定行政庁 通行権があるという形で。

委員 通行権については否定できないだろうと、そういうご示唆があった。

議長 ここはどうなんですか、通行権に関しては。やるとすれば、この1項2号のほうで杭をたてるようなことですね。

特定行政庁 そうです。その十何人のお持ちの方々がということが.....。

議長 その場合、今、何年経っているんだろう、実際に。

特定行政庁 24年で、地目が雑種地の扱いです。

議長 こういうところが。

特定行政庁 はい。

議長 そこを十何人かが持っているわけね。

特定行政庁 14名でお持ちです。

議長 雑種地か。通行はしているわけですよね。

特定行政庁 実際そうです。若干ちょっとL型分の段差がそこそこあるんですが。

議長 道路状じゃないんだ。

特定行政庁 じゃないです。

委員 L型が入っている。

特定行政庁 はい。

委員 あぶないね。

委員 L型が入っているということは、通路ではない。

議長 この2項道路の縁にL型があつて、それが回り込んでいるんだ、突き当りまで。

よくあるわな。それはそうなっちゃったというのは。

特定行政庁 隣の同意を取りたくなかったのか取れなかったのかじゃないかなと思います。

議長 位置指定を、同じですね、その関係の話としてはね。

特定行政庁 それで道路予定地ということで未利用地を設けて、43条側の同意を取らなかったということだと思います。

議長 通行はしているわけだから、そのいきさつの問題はないわけでしょう、今のところは。

特定行政庁 今のところはです。

議長 それでだめだと言って杭をたてた場合ね、今度奥からこれは取れるわけですよね、3メートルしなきゃいけないけれども、許可は取れるわけだ。

特定行政庁 はい。

議長 だから、そこはだめだというのは、本当は意味がない話だよな。そうなってくると、ここにいちいちそういうことで3メートルの適用をしなきゃいけないかという、行政としての悩みはないんですか。

特定行政庁 あります。

議長 ありますか。

委員 本来であれば、ここは円満につないでいただいて、そうすると、さっきの話じゃないですけど、安全性が高まる。ここの道路を道路として正式に位置づけることができれば、ここのところは非常に安全性が高まって、周りの人も4メートルでちゃんと道が反対側につながるわけだからいいんでしょうけども、ただ現時点ではおそらくお持ちの皆さんがそこまで認識を深めていらっしゃるらないという、だったら3メートルは引いてもらわないと制度上はやむを得ないということですね。

議長 この先はどうなっているのですか、この黄色の道の先は。

特定行政庁 これはどんつきで家があります。

議長 この白く抜けているあたりでお終い。

特定行政庁 はい。

議長 この1項2号の道は、この図面から外れたところはどうなっているのですか。

特定行政庁 ここは転回広場みたいな形です。

議長 これも行き止まり、抜けてないですか。

特定行政庁 行き止まりで抜けてません。

委員 ここをつなげばみんなハッピーなんです。

議長 コの字状になっているんですね、この道路は、全部つなげて。

特定行政庁 そうです。本当は43条の入り口の隅切りが取れれば、全部が市道化して認定してということが出来るんですけどね。

議長 反対側の隅切りですか。

特定行政庁 いいえ、43条の1項1号とのくっついているところです。

議長 1項1号というと、こっち側のほう。

特定行政庁 はい。

委員 の隅。

特定行政庁 はい。隅切りの形状らしきものが、この絵だとあるんですが、現実には2メートルの隅切りがないので、市道、道路法の道路には認定できないということです。

委員 できないの。

議長 悩ましいな。

委員 そうですか。これ市道の方法があるかと思ったんだけども。

委員 全体が蛇の生殺しのような状態になっちゃって、で、きっちりと3メートル引いてくださいという話になって初めて、今回のやつはこれ正直痛くないので。

特定行政庁 今後については許可申請者と協議をしながら、3メートルを取るのか、その開発のところの通り抜けというところで行くのかという、今後は申請者と、あるいは審査会とも相談しながら。

議長 審議会の同意を得ればいいのかね。

特定行政庁 ケースによって考えていきたいというふうに思います。

議長 つながらないと困るわけですよ、3メートル下がろうが下がるまいがね。これだけの長い行き止まり道路ができちゃまずいわけで。

委員 非常に好ましくないことです。

議長 やっぱりそれについても将来何とかするというで担保しておかないとね、両方だな。話はできないんですか、行政が間に立っても。

特定行政庁 これは私道ですので、なかなかそこに行政が介入していくというのはちょっと難しいかなと思います。黄色は市有通路で、開発側は私道なんですけども。

委員 ただ市がこの周りの住民のために開発道路の十何人と交渉するわけにはおそろくないので、建て替えたいという住民の方が。

特定行政庁 やっぱりその辺は原因者負担をしていただくしかないのかなと。

委員 何らかの形で相応の負担なりえるだろうし、当然その時になかなか難しいけども、入り口のところの隅切りもあわせて本当はしていただいてという形だと、丸々全体を市道認定したいと。

委員 それだったら市は受けますよって。

特定行政庁 行政側として考えうるのは、ここが市有通路ですから、先ほどあった隅切りの部分で建築確認が出てきた際に、隅切りの確保、寄付なり買収なりというところで市有通路を市道化するというのを、ここの2軒のお宅が建て替えする際にはその辺を。

委員 ご相談する。

特定行政庁 はい。

議長 これは市の責任かもしれないね。こういう安全でない部分、町があるわけだから、それを少しでもよくするというのは、あまり細かいことにこだわらずに、そのくらいの努力をするというのは必要かもしれないですよ。でも逆にいうと、通れているん

だからいいじゃないという人もいるかもしれないよね。

特定行政庁 おそらく住まわれている方々は何が問題があるのかということをおもわれていると思います。

議長 大変だよ、奥のほうは。それはそういう問題があるということで、まちづくりの問題が課題が出てくるんだろうと思いますが、この報告につきましては了承するというのでよろしいですか。

(「異議なし」の声)

議長 それでは報告第8号議案につきましては報告のとおり了承することといたします。

その他、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。今回は平成30年度の開催となりまして、4月20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185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12分

閉 会