

第187回府中市建築審査会

平成30年6月15日開催

平成30年6月15日開催第187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6月15日(金)午後3時00分~午後4時11分
- 2 場 所 府中市役所北庁舎3階第2会議室
- 3 審議内容
 - (1) 同意議案
 - ア 第5号~第9号議案
建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可 [個別許可]
(敷地等と道路の関係)
 - イ 第10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)
 - (2) 報告事項
報告第2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 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 主任
- 6 傍聴人 0名

開 会

午後3時00分

事務局 では、定刻でございますので、第187回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

開催に当たりまして、都市整備部長、深美からご挨拶を申し上げます。

都市整備部長 改めまして、皆様、こんにちは。

本日は大変お忙しい中、また、足元の悪い中、建築審査会に御出席を賜りまして誠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5件、そして同法第44条第1項第二号の規定に基づきます許可同意案件が1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。挨拶にかえ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 これより進行を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 それでは第187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。

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、よろしくお願いいたします。

それでは、日程1(1)「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に関する個別許可」の審査につきまして、第5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5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5と示しておりますが、府中市の北西部で、府中市立 小学校の 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 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 、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。

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1項第1号道路に接続する現況幅員が3.80から4.00メートル、延長距離が30.35メートルの道で、平成9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。

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9番35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、道の部分（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 この通路の先の地番、6ページで見ますと、地番が番、番、番のところは道の形態をしているんですが、これ黄色く塗っていないということは、その沿道の建物の申請が出たときに同意を取るという、そういう意味なんですか。その辺を教えてください。

○特定行政庁 ただいまご指摘いただきました、6ページの公図写、申請地側の道の部分でございますが、こちら番と番の道の部分につきましては、平成14年度に既に協定が結ばれておりますので、正式にはこちら黄色となっております。しかしながら、この番と番の側の42条1項1号道路のとば口の部分につきましては協定の承諾が得られていないという状況でございます。実態としては通り抜けが可能な状況となっているということでございます。

以上でございます。

○委員 そういう場合は、とって、今までも塗ってなかったですか、黄色く塗っていませんでしたっけ。その辺の表現がどういように統一されていたか、わからなくなっちゃったんですが。

○特定行政庁 こちらの黄色の着色につきましては、同じ年度の協定だったものは統一して今までは塗っていたんですけども、別の協定ということで、済みません、こちらの都合で黄色く塗っていない状況でございます。しかし、正式には黄色となっておりますので、この協定が結ばれた部分については黄色で統一してお示するほうがご理解しやすいかと存じますので、そういう形で示してまいりたいと思います。

以上でございます。

○委員 そうですね。黄色に塗っていただいて、赤い枠のところが今回の関係地番になっ

ていますので、そのほうがよろしいかなと思いました。

○議長 写真を見ればわかるんですけども、ここまで道として使っているよということは、承諾を得ているということがわかったほうが、こちらの判断としてはやりやすい。

ほかにいかがでしょうか。

○委員 今の件はなかなか、ちょっと悩ましいのは、別の協定だと、それぞれ使えるかどうかという話が厳密には別と言え別なんですよね。だから、恐らくこれ分けてあるというところがあって。黄色く塗るとしてもちょっと工夫をさせていただいて、協定は別なんですということがわかるようにしていただくといいですね。つまり、1個の協定でできている場合と、2つの協定でつながっている場合は、実質上、通るのを認めているのかどうかという、実情通れるから壁をつくってないからあれなんだけど。でも、一応はそれぞれの協定の範囲内で通行を認めているという、そういうことに恐らくなっている可能性はあります。だから、ただ反対側も協定で担保されていることは重要なので、それは表示されたほうがいいと思います。そこをちょっと注記をすとか工夫して、協定が2つあって、こことこっちは別の協定ですということがわかるようにしていただければということですかね。

○議長 これだけ見ますと、これ行き止まりでも、これで認めますよという、そういう基準としては、そうなんですけどね。だけど、本当はもっといいんですよというね。だから、ただし書の適用という面からいうと、ここまで大丈夫だということがあったほうが。

○委員 情報としてはね。

○議長 場合によって、そこ通れないという何か地元の事情があるんだったら、それはそれで表示していただいて。滅多にある話じゃないんで。

○委員 今のお話は、同じ黄色に塗るよりもちょっと違う色にしたほうがいいのかという話ですか。協定としては別だと。

○委員 黄色なんだけど、このどこかに、ここから下は別の協定だと言書いてあればいいと。

○委員 確かにこの黄色のところを当該地というふうになっているから、そうすると、今回の判断をする上で必要な協定というところになるので。

○委員 なるほど、こっちはね。

○委員 そうですね。だから、特殊というか別のときは、ちょっと考えたほうがいいのかも

しれないですね。

○委員 わかるようにしておいてほしいと。

○委員 そうですね。地番のほうには赤いマークがついていますけどね。こっちはないですものね。

○委員 もう1点。これ細かい話なんですけど、この4ページの配置図で、この敷地の の隅に金属のプレートがはまっていますというのがあって、そこから恐らくこの次のページの図面に書いてあるところを眺めわたしてみると、今、この敷地と 側の敷地の間に建っている塀、コンクリートブロック塀があって、このコンクリートブロック塀が100ミリ、この黄色い線、もちろんここで黄色の線は切れているんですけども、この道に向かって100ミリ出っ張っているということですよね。

もう1つ、それに関連してなんですけど、次の5ページを見てみると、この敷地、今の100ミリというところに、このコンクリートブロック塀が出ているところで、この下にコンクリートブロックとコンクリートブロックの間は3800ミリですというふうに、この図には に書いてありますから、実体としては3800ミリの通路が確保されていて、両側に100ミリずつ引いて通路をつくれますよというふうに読めますよね、協定はそうなっていると。

その場合、筆としては、筆の境界はこの金属標のところ、つまりこの本申請においては、次の公図写で 番 というふうになっているところが、この通路に相当していて、今も相当しているんですけど、 番 と 番 の境界はこの金属標のところであると。今までは筆に対して塀とかが100ミリ内側に入っていたのを、ちゃんと筆の境界に合わせて戻すという、そういう解釈になっていると、そういう理解でいいですか。つまり、分筆する必要はなくて、実際には 番 がそのまま沿うということですか。つまり条件に分筆の話が書いてないですね。それでよろしいですか。

○特定行政庁 ただいまご指摘いただきました件につきまして、6ページの公図写をご覧いただきまして、本申請地 番 の 面の 番 でございますが、こちら43条ただし書の相談があった際には、 番 と同一の一体の筆でございました。今回、たまたま建築審査会上程をする前に事前に申請者のほうで分筆登記されたということでございますので、実際にこの 番 で切った位置というのは、4ページの配置図で示します、申請地南西の金属標の位置が道と宅地の筆境となっているということです。現状、道の部分に塀が越境している状況でございますので、今回、許可条件の

中で、分筆登記はされているんですが、道路状に整備するという条件をつけ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 道路状に整備という言葉の中に、出っ張っている10センチのブロック塀は片付けていただくということが含まれているということですね。

○特定行政庁 そうです。

○委員 確かに上に境界が乗っていると、半分はブロック塀が今回は黄色のほうに乗っているから、そこは下がっていただかないということですね。それだと安心ですね。ありがとうございます。

○議長 時々塀の下が欠けて、その下に鋸があったりしますよね。

細かい話になっちゃうと、5ページの と の境目というのが、点々がありますよね。そこまでで中心から2メートルになっているんだけど、これが筆界ということになるんですかね。そうすると、筆界にある、この道との間にあるブロック塀が乗っかっちゃっているわけですよね。半分乗っているわけですね。

○特定行政庁 そちらは撤去するという事です。ちなみにその 側の塀につきましては、側の隣地の所有ということになりますので、側の塀についてはそのままという形になります。

○議長 でも、この5ページを見ると、黄色ところまでで2メートルあって、その外にブロック塀があるんだけど、そうするとこれだと大丈夫になってくるのかな。

○委員 これすごく見にくいんですが、黄色ところ、実線の外側の点線まで黄色くなっている。

○議長 矢印はそこまで行っているんだね。

○委員 そこまで行っているんです、矢印が点線まで。

○議長 丸かなと思ったんですよ、実線のところはね。それで2メートルあるのかなと思ったんだけど、その先まで矢印が行っているんですね。

○委員 だから、この実線が現状の道路、通路の境界で、これは3.8なので100ミリ引かないとだめなんです。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、第5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。

15ページ、16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11ページに戻っていただきまして、特定行政庁の意見です。

本申請は、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の2の2）に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準1に適合することから、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 ）の不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議お願いいたします。

○議長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご意見、ご質問がございましたら、お願いいたします。

○委員 これ自体は昨年度、近隣の敷地が認められているので、それを見て出てきたものだと思いますが、参考までに教えていただきたいのですが。

13ページの写真 番に写っているものが、平成29年度に許可をした土地ではないかと、左側の今絶賛売り出し中になっている部分。ここがそれではないだろうかと思っております。

○特定行政庁 13ページの写真 で示しておりますカラーコーンの建築敷地でございますが、委員、ご指摘のとおり、昨年度43条ただし書許可をした敷地となっております。

以上でございます。

○委員 許可を得た後で、売りに出たということだと推測されるということですね。

○委員 まだ売れてないんですね。

○委員 売れたら恐らく建物の設計が変わるので、そうするとまた許可を取り直すという、そういう形で出てくる可能性がありますね。

○議長 ほかによろしいでしょうか。

なければ、第6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）

の接続部を 側から見た状況、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 は道の途中から 側を見た状況、写真 は 側から申請地を見た状況、写真 は申請地 側の道を 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 は法第42条第2項道路と道の接続部を 側から見た状況です。

23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 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。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 及び同番 でございます。

24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20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、敷地内に転回広場または道の中心から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。

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、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 前回、といってもすごい最近ですけども、違いは敷地の形状の変更ということですが、ここの敷地はもともと 側に残っていたところまで本質的に組み込まれたということですか、これを見る限り。

○特定行政庁 23ページの公図写をご覧ください。本申請におきましては、申請地番 と 番 となっておりますが、従前の許可申請におきましては、 番 のみでございまして、 番 は当時空き家が建っている状況でございまして、その

側に位置します法定外公共物を介して出入りをしているという状況でございました。この度、申請者のほうで、その 番 の土地を買い増しいたしまして、新たに許可申請をしたいという申し出がございましたので、この申請に至ったということでございます。

以上でございます。

○委員 側のちょっと入りにくいところが、解消されたと。

○委員 よかったですね。

○委員 側は非常に極めて再建築が難しい敷地だったんですが、それを使っていただけというのは.....。

○議長 どうするんだろうと言っていたんだけど。

○委員 もう1点だけ。前回とこの道に関する協定の不承諾の方は変わってないということではよろしいですか。

○特定行政庁 前回許可した時点からは特に変更はございません。

○委員 23ページでいう 番 は所有者はどなたですか。

○特定行政庁 番 は現在府中市が所有管理している土地の地番でございまして、もとは農林省が持っており、払い下げを市が受けたという経緯がございます。

以上でございます。

○委員 の共有者の一部承諾、一部の方は不承諾というところで、結局、協定を認めているというのは、持ち分の過半数の方が賛成しているからという、そういうご指示でしょうか。

○特定行政庁 23ページの水色で着色した共有者一部承諾というところでございますが、当該道につきまして現況幅員4メートルでございますので、道の面積の過半かつ所有者の過半の承諾ということで同意基準に適合するということでございます。24ページの関係地番一覧表で示しておりますが、結果といたしますと、面積で見ますと、約80%の承諾が得られており、関係権利者数で見ますと、15人中10人の承諾を得ているということでございます。

以上でございます。

○議長 番 も通行に使えているし、将来的に使えなくなるというようなことはなさそうですね。市が何か特別にこれだけを使うということは考えられないんで、そういった意味では条件のいいところだという気がしますけどね。

ほかにございませつか。

なければ、第7号議案につきて、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7号議案につきて、原案のとおり同意することといたします。

つきて、第8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8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8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。

2 8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、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。

29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。

30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13.80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、地上権また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の部分の面積が当該道の面積の過半となっております。

つきて、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 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。

31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、協定が結ばれていない部分は黄緑色で着色し、関係地番を赤枠で示しております。

32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。

番 及び同番 の さん、 番 及び同番 の さんの2名につきましては、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状を維持するとの回答を得ております。

それでは28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 の一部）を分筆登記し、不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議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、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 これは4月に隣を認めたところだと思いますが、これ4月と同じ協定、確か4月も今と同じご説明だったので、4月と同じ協定なので、今回の件は、さっきの委員のお話でいうと、この協定はもっと奥まで続いているんですね。でも一番の端は協定に入っていないので、確かそれは途中で切れている、そういう形でもっと奥まで協定があったような気がするんですが、そういう理解でよろしいですか。

○特定行政庁 申しわけございません。委員、ご指摘のとおりでございまして、本申請地面の道の協定につきましては、31ページの公図写で申しますと、 側1項1号道路に面して 番 、 番 以外の道の所有者での協定ということでございます。黄色の着色につきまして記載の誤りがございます。申しわけございません。

○委員 これは完全に事務的な確認なんですけど、今の話でいうと、 番 が前回4月に認めたところなんですけど、ここも分筆を求めているので、これはまだこの時点では分

筆が間に合っていないので、この書類が出てきたという、そういうことですか。

○特定行政庁 4月に同意をいただいた、この番と の宅地の建築につきまして、現在、更地の状況でございまして、許可条件の中に、工事完了までに分筆登記し公衆用道路とするという条件を付しておりますので、完了検査の前にそちらが履行されるということで認識しております。

以上でございます。

○委員 いつになるかは.....いろいろあるだろうと。

○特定行政庁 補足させていただきますと、32ページの関係地番一覧表につきましても、現在その側の道路から申請地までの地番のみ記載しておりますので、こちらも側のとば口以外のところで資料をお示しすることが正しかったところでございます。なお、こちら現在の記載の内容でも、過半の面積、過半の権利者数の承諾は得られておりますが、前回の協定でお示した権利者でいきますと20人中12人で、面積としても57.5パーセントで協定の承諾が得られておりますので、どちらであっても基準には適合しているということでございます。申しわけございません。

○議長 全体的に許可基準を細かく適用していけば、行き止まりでもオッケーなんだけど、やはりただし書というからには、基準法に立ち返ると、交通上、安全上、防火上支障がないという、そういう全体的な広い見地から、この敷地は安全ですよというお墨付きを与えるというのが許可の趣旨だから、全体を見て、ここは通り抜けているし、いいんじゃないでしょうかねという、そういう判断をするというのが本来の審査会の役割なので、やはり全体でここ扱ったほうが基準法の考え方から言って正しいのかなという、そういう気がするんですけどね。

1つ1つの規定に合っていればいいんだというんだと、まあそういう場合もあるけれども、やはりできるだけいい条件で同意をしたいんでね。そんなことで説明のときに全体を一本で、こういう道路の場合ね、通り抜けしている道ということで取り扱うという考え方のほうがいいと思います。単に説明と資料の作り方だけの問題だから、基準がどうこうという話じゃないですからね。

ほかにいかがでしょうか。

なければ、第8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)

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、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 これ1項5号道路にしていくことを考えると、隅切りをつくればいかなと思っただんですが、それがだめなのは、この39ページの公図でいうと、 番 の敷地が旗竿なのでだめだということなんでしょうか。その辺何かありましたら、1項5号道路になり得ない理由みたいなのがありましたら。

○特定行政庁 こちらの道につきまして、位置指定道路とすることについて、申請者のほうで、39ページの公図写で申しますと、とば口 側の 番 と 側の 番 、 の所有者に持ちかけていただいたところ同意の協力が得られなかったという経緯がございます。また、この 番 につきましては、 側の42条1項1号道路から旗竿の敷地で接道2メートル取っている経緯もございましたので、なかなか難しい状況にあるということでございます。

以上でございます。

○議長 駐車場に使っちゃっているんだ。

○委員 ここを位置指定道路にとか、あるいは何かの道路にできれば、条件はむしろよくなるんですけども、でも、そのためには2メートル確保してもらおうという。

○委員 そういうことですね。なので、幅員が足りないということですかね。

○委員 もったいないですね。 番 、むざむざ旗竿のところは死道になっちゃうよね。

○委員 そうなんですね。これが1項5号になれば、そのまま旗竿の竿がなくても大丈夫な話ですね。

○委員 あと角地になるから、角地緩和が、極めて不可思議な角地ですね。角地緩和を受けるためにもご活用賜りたい。

○議長 2メートルの幅があればね。でも角じゃないと隅切りがないから。

○委員 今はね。こちら側の道路が道路になれば、この喉のところの2つの敷地は角地緩和を受けることができるようになります。そもそもそのために角地の緩和はあるということも言えると思うんですけどね。粘り強くそこで地元のコミュニティ形成を待つということなんでしょうか。

○議長 奥の2戸は一切この道からは出入りしてないんですね。

○特定行政庁 37ページの案内図をご覧くださいまして、本申請地 側の さんとその の さんにつきましては、 側の位置指定道路から出入りをしている状況でございまして、現在出入りをしているのは本申請地と、 側の と書かれている建物のみとなっております。

以上でございます。

○委員 というわけで、これは特に言わなくてもいいんですけども、2戸だけだと旗竿でつくっちゃったほうがいいわけですかね。それよりはこれのほうがありがたいですね。

○議長 そのほうが、旗竿は建ぺい率の種になっちゃうから、決して好ましいことじゃない。

○委員 しかも防火上とかも、この部分であれば最悪消防車と救急車が入って活動できますので、そのほうが安全性は高い。

○議長 側の2棟についても、非常時の際に利用できますからね。

○委員 最悪の場合、そちら側に後ろから消防車が来て後ろから消しに入れます。全体に貢献しますよと。

○議長 共用地はできるだけたくさんあったほうがいいですね。

ということで、ほかによろしいでしょうか。

なければ、第9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9号議案につきまして、原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第10号議案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10号議案につきましてご説明させていただきます。

1ページの府中市全図をご覧ください。場所は緑色の丸で表示し、引き出し線で10と示しておりますが、府中市の 部で、京王線 駅の 口、 駅 通りの道路内です。

44ページをご覧ください。申請者は、申請の要旨は路線バスの停留所の上家の新築、適用条文は建築基準法第44条第1項第二号、敷地は府中市 丁目 番 の一部、用途地域は商業地域です。道路内の建築制限につきまして、建築基準法第44条第1項第二号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、鉄骨造、地上1階建て。その他は議案書記載のとおりです。

45ページから47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。

48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、道路内に存在する 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きましては、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。

49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。

50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。

51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 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。

52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います。写真Aは申請地を 側から見た状況、写真Bは申請地を 側から見た状況、写真Cは申請地を 側から見た状況です。

53ページをご覧ください。 駅ロータリー道路整備図です。申請建築物を赤色で示しております。引き出し線で年度を示しておりますのが、過去に許可した路線バスの停留所の上家となります。

54ページをご覧ください。配置図です。申請建築物を赤色で示しております。申請建築物は 駅 通りの道路区域内で、歩道幅が6.05メートルと十分な空間が確保されるよう配置しております。また、 駅 口からバス停留所乗り口まで点字ブ

ロックが既に敷設されております。

55ページをご覧ください。求積図及び平面図です。資料右側の平面図をご覧ください。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。広告パネルは 側と 側側面に設置する計画となっております。

56ページをご覧ください。立面図です。資料左上の西立面図をご覧ください。歩道側から見た図となりますが、時刻板と広告パネルの間が乗り口となっております。資料右上の南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。

57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。

58ページをご覧ください。完成イメージとなります。

それでは44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 説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問、ご意見等ございましたら、お願いいたします。

○委員 55ページの平面図で、これ何を書いてあるかわかりにくい図面なんですけども、一応この上家はこの平面図でいうと、一番 側のライン上に何枚か壁が、2枚ぐらい

壁や柱があって、側に広告パネルのところに、後ろの58ページの完成イメージを見ると、そこに柱や広告パネルがあって、その面と面の2面に構造を支える、屋根を支えるものがあるんだけど、面と面は完全開放で、ここについては交通は自由に、歩行者は自由には入れるという、そういうデザインになっているということによろしいですか。

○特定行政庁 今、委員ご指摘のとおり、58ページの完成イメージどおりの計画となっております。側と側に広告パネルと見通しのきくガラス壁がついて、側と側については特に柱状のものは設置せず通行等が可能な状況となっております。

以上でございます。

○委員 あと54ページの配置図で、先ほどのご説明だと、このバス停に来る点字ブロック42枚の後ろの写真や完成のイメージ写真とか見てもそうなんですが、既に敷設されている点字ブロックをそのまま使うという、そういう理解ですか。

○特定行政庁 52ページの周辺現況写真をご覧いただきまして、Bの写真で点字ブロックが既に敷設されているというところでございます。こちら現在既にバス停としての機能を有しております。この既存ブロックをそのまま利用する形でバス停の上家を設置するということですので、基本的に乗り口の位置等の変更はなく、これをこのまま活用するというところでございます。

以上でございます。

○委員 これは単なるコメントなんですが、下水道のマンホールの上に点字ブロックがかかっている、写真を見ても確かにかかっている、その部分だけ点字ブロックがちょっと切り替えてあるんですね。恐らく前に点字ブロックを設置するとき、下水道のマンホールを考えずに、この位置を決めてしまったのかなということかなとは思いますが、本当はかかってないほうがベターなんでしょうけれども、やむを得ないということなんでしょうかね。

もう1点済みません。細かいことなんですが、ここに今ベンチが恐らく設置されていると思うんですけど、この上家ができた後のベンチの設置については何か計画等がありますか。

○特定行政庁 52ページの写真でも示しておりますが、現状、ベンチ、仮設のものを置かせていただいている状況でございます。今回、このバス停の上家の設置に伴いまして、仮設のベンチは撤去することを予定しているとのことですが、本市の土木課と

と、今後バス停のベンチの設置の位置ですとか、そういったところを協議して検討するという事で伺っております。

以上でございます。

- 議長 その完成イメージの写真は関係ないんですね。ベンチが写っているけど。
- 特定行政庁 58ページの完成イメージ、ベンチがつくことが想定されますので、これが完成というところではございません。申しわけございません。
- 委員 確かにこの場所だと、この数のベンチでは足りない可能性がある。始発駅で、ここで見ていても、ベンチは大変人気があるので結構ベンチいっぱいになっていると思うので、恐らくこれだけだとご不満も出ようかという形になってくる。
- 議長 これ既製品だから、こういう形になるのかもしれないんだけど、壁が切れている部分が2カ所ありますよね。側、1つは乗降口になっているんだけど、側の開いている部分というのは、これは何なんだろう。
- 特定行政庁 58ページの完成イメージでご指摘のとおり、壁を2カ所くりぬいたような部分であります。上家自体既製品ということで、始発駅でない途中駅になりますと、降り口と乗り口ということが想定されるということで、こういうような形になっております。

以上でございます。

- 議長 だから、本来ここにベンチを置いても構わないわけですよ、この駅は。特定行政庁 そうです。
- 議長 その辺の話はこれから実際に設置する上でやっていけばいいんだと思います。時刻表なんかの使用の仕方からいうと、あまりベンチがべったりあると、今度見にくくてという、いろいろあるので、その辺は現地で考えながらやっていただければいいかなと思います。
- 特定行政庁 ここ当該開けている部分は、要は車椅子のご利用の方に対応するときに、乗務員が前から降りて来てという場合もありまして、既製品であるというその説明のとおりなんですけど、都合よく利用させていただくという事実はあります。

以上でございます。

- 委員 前の出入口もふさぐわけにはいかない。
- 委員 やっぱり安全上もあつたほうがいいですね。
- 議長 降りられなくなっちゃたりしてね。

ほかによろしいですか。

それでは、第10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10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、日程2の報告事項に移りたいと思います。

「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可」の一括許可について、事務局から説明をお願いいたします。

報告第2号につきまして説明をお願いいたします。

特定行政庁 それでは報告第2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2と示しておりますが、府中市の 部で、府中市立府中第 中学校の 側付近です。

60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61ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地はほぼ中央、黄色で囲まれた部分です。引き出し線で年度を表示していますが、過去に許可した場所となります。右側の配置図をご覧ください。建築物の外壁面は隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。

62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号道路から

側を見た状況、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項道路と道の接続部を 側から見た状況、写真 は申請地を見た状況、写真 は申請地 面の道を 側から見た状況、写真 は申請地 側のT字路を 側から見た状況、写真 は申請地 側のT字路部分から 側を見た状況、写真 は法第42条第1項第1号道路かつ法第42条第1項第2号道路と道の接続部を 側から見た状況、写真 及び写真 は法第42条第1項第1号道路かつ法第42条第1項第2号道路と道の隅切り部分を見た状況です。

なお、本申請につきましては平成30年5月23日付で許可しております。

以上で報告第2号の説明を終わります。

議長 報告が終わりましたので、報告第2号につきまして、委員の皆様からご意見等ございましたらお願いいたします。よろしいですか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

議長 それでは報告第2号につきまして了承することといたします。

次に日程3、その他について事務局からお願いいたします。

事務局 次回の建築審査会の開催日程をご案内させていただきます。

今回は8月17日金曜日の午後3時開始とさせていただきます。場所は北庁舎3階の第3会議室となります。よろしく申し上げます。

以上です。

議長 ほかに何かございますか。

なければ、以上で本日の議題は全て終了いたしました。

第187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11分

閉 会