

第191回府中市建築審査会

平成31年2月15日開催

平成31年2月15日開催第191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31年2月15日(金)午後3時00分~午後5時16分
- 2 場 所 府中市役所北庁舎3階第三会議室
- 3 審議内容
 - 同意議案
 - ア 第18~21号議案
 - 建築基準法第43条第2項第2号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48条第1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)
 - 審査請求議案
 - ア 第23号議案
 - 30府建審請第1号執行停止申立事件について評議
 - イ 第24号議案
 - 30府建審請第2号審査請求事件について評議
- 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
 - 建築指導課 管理係 職員
- 6 傍聴人 4名

開 会

午後3時00分

事務局 定刻でございますので、第191回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

それでは開催にあたりまして、都市整備部まちづくり担当副参事の楠本よりご挨拶を申し上げます。

まちづくり担当副参事 委員の皆様、改めましてこんにちは。都市整備部副参事の楠本でございます。本日は審議に入る前に、皆様に、ご報告したい内容がございます。

本審査会の会長職務代理であります〇〇〇〇委員におかれましては、長年にわたる建築行政への貢献ということで、昨年末に全国建築審査会協議会から表彰をされました。その表彰状が先々週に市のほうに送致されましたので、それをお渡しするということでございます。本来であれば、市長からお渡しすべき物ではありますが、本日、市長が公務のスケジュールの関係で出席できませんので、事務局のほうからのお渡しになりますが、よろしく申し上げます。

〇〇委員におかれましては、平成20年から7期12年にわたり委員を務めていただいております。〇〇委員、どうぞ。

〔表彰状を渡す〕

まちづくり担当副参事 〇〇委員、おめでとうございます。(拍手)

それでは、本日、ご審議いただきたい案件といたしまして、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づきます許可案件が5件、建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく同意案件が1件、建築確認処分に対する執行停止申立及び確認処分に対する審査請求でございます。ご審議を賜りますよう、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191回府中市建築審査会を開催いたします。

まずは〇〇委員、おめでとうございます。今後もよろしくお願いいたします。

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しております。

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相当と認めたときは、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。

続きまして、本日の審査会議事録への署名人の指定を行いたいと存じます。

府中市建築審査会条例施行規則第4条第2項に、会長及び会議において定めた委員一名が署名することとなっております。

今回は〇〇委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、日程1(1)の第18号から第21号議案につきまして、「建築基準法第43条第2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たします。

特定行政庁 それでは第18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18と示しておりますが、府中市の〇部で、府中市立〇〇〇学校の〇側付近です。

3ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者は〇〇〇〇さんです。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第2項第2号、敷地は府中市〇〇〇〇丁目〇〇番〇〇、用途地域は第一種低層住居専用地域です。敷地と道路の関係につきまして、建築基準法第43条第2項第2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、木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

4 ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地はほぼ中央、黄色で囲まれた敷地です。引き出し線で年度を表示していますが、過去に許可した場所となります。

右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から 0.5 メートル以上離して計画しております。

5 ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地が接する道の現況でございますが、○側の法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に接続する現況幅員が 3.6 4 から 4.0 1 メートル、延長距離が 6 1.6 7 メートルの道です。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 4 2 条第 1 項第 1 号道路から道の接続状況を見た状況、写真 は法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路から道を見た状況、写真 は道から○側を見た状況、写真 は道から○側を見た状況、写真 は申請地○面の道を見た状況、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。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した〇〇番〇〇です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。

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。

なお、〇〇番〇〇の所有者である〇〇〇〇さんについて、協定を締結した平成 9 年時点において、既に亡くなっていることから協定の承諾はありませんが、〇〇〇〇さんの息子で〇〇番〇〇の所有者でもある〇〇〇〇さんから、〇〇〇〇さん所有分含めて協定について承諾する旨の回答を得ています。

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 1 0 条の 3)に適合するとともに、建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号に関する許可同意基準第 2 の基準 3 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18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 確認ですが、5ページの道の延長距離が61.67メートルとございますが、これについては35メートルを超えているわけですが、写真のところでもT路に分かれている、ここで転回が可能なので、それでという解釈でよろしいわけですか。

特定行政庁 ただいまご指摘いただいた延長距離が35メートルを超えておりますが、本申請地で転回広場をつくっていない理由でございますが、今ご指摘をいただいたとおり、5ページの写真、こちらで示したところ、T路となっておりますが、こちらで小型四輪自動車の大きさで転回できるということを車の軌跡図にて確認しております。したがって、当該道において、転回は可能でありますので、敷地内に転回広場を設けないという条件となっております。

以上でございます。

委員 あともう1点、これは作図上の問題だと思うんですけども。同じく5ページの今回の申請地と道との間のブロック塀が切れたところで線がなくて色だけが塗られているんですけども、これはほかのところを見ると、この作図のやり方だと、赤線か黒線か何か線が引かれているところが、まあ線を引くのを忘れたというか、作図上本来線がある。つまり、次のページで見ると、このところは筆界が本来存在するはずで、なおかつ道に関する協定が結ばれたということは、その筆界が一応確認されているということで、恐らくこのK1という石か何かが入っているのだと思うんですけど、その場所がというふうに指示されているので、本来このところで筆界がきちんと決まっていますという、そういう理解でよろしいですか。

特定行政庁 5ページの道の現況図、本申請地と道との境界線の部分でございますが、申しわけございません。こちら線の記入が漏れてしまっております。実際K1とK2の部分が境界線となっております。現地でも幅員も4メートルありまして、道の筆としても幅が4メートルあるという状況でございます。

以上でございます。

議長 ほかにいかがでしょうか。

委員 同じ5ページの42条の1項1号から入って来るところの木造2階建ての戸建ての住宅なのですが、黄色く塗られているのがブロック塀よりも内側にあるんです。そ

れで6ページの公図を見ますと、その内側の線が公図上の境界線になっているように見えるのですけれども、これはどうなっているのでしょうか。

特定行政庁 5ページの道の現況図をご覧いただきまして、道の接道部分、法42条1項1号と道の角地となっているところでございます。そちらにつきまして、道の幅員としては現況で3.64メートルとなっておりますが、協定としては4メートルで結ばれてございます。6ページの公図写をご覧いただきまして、本協定部分は〇〇番〇〇と〇〇番〇〇、こちらで幅員4メートルの協定が結ばれてございます。

こちらの経緯でございますが、〇〇番〇〇というのが角地の〇側にございますが、こちら平成9年に43条ただし書の適用を受けて建物を建ててございます。その際に、この〇〇番〇〇の〇側にある〇〇番〇〇、こちらと〇〇番〇〇というのを〇〇番〇〇の所有者と交換をしてございます。したがって、この〇〇番〇〇で43条の適用を受けるに当たって、やはり協定が必要ということで、土地の交換をすることで4メートルの担保をとっているという状況でございます。したがって、現在は4メートルございませんので、この〇〇番〇〇で建てかえる際には4メートルに広がるという認識をしてございます。

以上でございます。

委員 わかりました。

議長 よろしいですか。

委員 6ページの〇〇番〇〇は、7ページの中にはないのですが。

特定行政庁 申しわけございません。こちら抜けてございます。〇〇番〇〇でございますが、現在〇〇〇〇さんという方がお持ちでして、6ページの公図写で言うと、〇〇番〇〇の宅地をお持ちの方が、この〇〇番〇〇とその〇側の〇〇番〇〇、こちらをお持ちとなっております。

以上でございます。

委員 もう1点。これ確認ですが、先ほどのご説明の中で、〇〇番〇〇の〇〇〇〇さんはこの協定の締結時点でお亡くなりになっていたということは、お亡くなりになっていたのだけれども、ここのところの登記が相続がなされていなかったからこれが、お名前が残っておられるという、そういう理解ですか。

特定行政庁 はい、そのとおりでございます。

議長 ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、第18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18号議案につきまして、原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第19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19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19と示しておりますが、府中市の○部で、府中市立○○○○○学校の○側付近です。

11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2項第2号、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まして、建築基準法第43条第2項第2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、木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

12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。

本申請地においては、平成30年10月に開催した第189回府中市建築審査会にて同意を得て法第43条第2項第2号の許可を行いました。建築主の変更に伴い建築計画が変更されたため、再度許可手続を行っております。なお、建築計画以外の道の状況や敷地形態等は前回同意をいただいた内容から変更ありません。

右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から1メートル以上離して計画し、○側隣地に面して2方向避難口を設けております。また、道の延長距離が35メートルを超えているため、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。

13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2.47から4メートル、延長距離が77.24メートルの道です。当該道について、平成17年度及び平成30年度に一部の所有者を除き道に関する協

定が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 は道の途中から○側を見た状況、写真 は申請地○面の道の途中から○側を見た状況、写真 は申請地を見た状況、写真 は道の途中を○側から見た状況です。

14ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した〇〇番〇〇の一部です。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ており、関係地番を赤枠で示しております。

15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、前回許可時点から敷地、道の形態等に変更はなく、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の3）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、建築物は耐火建築物又は準耐火建築物とすること。

条件2、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は1メートル以上とすること。

条件3、建築物の敷地は、その周囲に2方向の避難路を確保し、書面にて隣地の土地の所有者等から承諾を得ること。

条件4、建築物の工事が完了するまでに、敷地○側の道となる部分（〇〇番〇〇の一部）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）に整備し維持管理すること。

条件5、建築物の工事が完了するまでに、敷地内に道の中心から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19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 14ページで黄緑色に塗ってあるところを15ページで見ると、〇〇番〇〇の〇〇さんという方が協定の承諾がないということなのですが、12ページの左側の案内

図を見ると、〇〇さんは平成18年に許可をしているのですね。許可をして、どう
ということなのでしょうか。

特定行政庁 こちら、今ご指摘いただきました14ページの公図写でいきますと〇〇番
〇〇、こちらが承諾が取れていないにもかかわらず18年度に許可をしているという
ところでございますが、こちらは平成18年に許可をした時点におきまして、道の協
定は結ばれてはいたのですが、その当時協定の範囲に含まれていたのが、この〇〇番
〇〇の〇側にございます〇〇番〇〇と〇〇、ここまでで協定を結ばれたということで、
〇〇番〇〇で許可を取得しております。当時はこの〇〇、〇〇の筆までで4メートル
あるということで協定は結ばれていたものの、この〇〇番〇〇で許可をした時点で道
の中心から2メートルセットバックして分筆をするという許可条件をつけておりまし
て、再度測量を行った結果、本来はあり得ないのですが、この2メートルセットバッ
クの位置が、この〇〇の宅地側に入り込んでしまったと。そうすると、〇〇、〇〇で
協定が結ばれておりますが、当時も〇〇で判を押していなかったので、新たに分筆を
して〇〇番〇〇が協定から漏れてしまったという経緯がございます。

実際には、この18年の許可の条件の中で、道の中心から2メートルの部分という
のは公衆用道路として分筆登記するという。あとは延長が35メートル超えてお
りますので、中心から3メートルの部分は道路状に維持するということが許可条件と
されておりますので、この建物が存続している間は、基本的にはその条件は守る必要
がございますので、その道としての形態は担保はされていると。ただ、その道の協定
として〇〇の筆についての判は、協定書の中で押されているとは見込まれないので、
現段階では黄緑色に着色をしているということでございます。

こういった事例を受けまして、前回の基準の見直しの中で、協定書のほうも、こう
いったことがないように見直しをさせていただきましたので、今後はこういったこと
は基本的には起こらないと考えてございます。

以上でございます。

委員 そうすると、今13ページの写真 というのでかなり下がっているのは、その3
メートルバックは守られているということでしょうか。

特定行政庁 はい、そのとおりでございます。

議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

これは前に取った案件ですので、道路関係は変わらないということでありませう。

それでは、特にご意見等もございませんので、第19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。

次に第20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、府中市立○○○○学校の○側付近です。

20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2項第2号、敷地は府中市○○○○丁目○○番○、同番○○及び同番○○の各一部です。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2項第2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、木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

21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。

22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4メートル、延長距離が18.38メートルの道です。平成10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 及び写真 は法第42条第2項道路を見た状況、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○側を見た状況、写真 は道から申請地を見た状況です。

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○、○○番○○及び○○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。

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3)に適合するとともに、建築基準法第43条第2項第2号に関する許可同意基準第2の基準4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、申請者の権原の及び道の部分について、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 図面の21ページと22ページには、2項道路からただし書通路に入っていく〇側の角地に隅切りがあるように表現されているのですが、23ページの公図を見ますと分筆はされていないようなんです。よくわからないのですが、もともとこれは21ページの左側の案内図を見ると、一筆だったように見えるのですけれども、それとの関係があるのか。このいきさつを教えてください。

特定行政庁 ただいまご指摘いただきました2項道路との接続部の隅切りでございますが、こちら21ページの配置図でご覧いただきますと、申請地側の〇側で2メートル、〇側で2.22メートルでございますが、現地は2メートル以上の隅切りが確保されているところでございます。しかしながら、道の協定につきましては、23ページの公図写でご覧いただきますと、この〇〇番〇と〇番〇〇、それと〇番〇〇、こちらが2項道路にそのまま直線で伸びるような形で協定が結ばれておりますので、今回、その隅切り部分はその協定に含まれてはございませんので、黄色の着色はしていないというところでございます。

以上でございます。

委員 隅切りのところ、あっそうかこれに入っているのね。この黄色のところに入っている？

特定行政庁 黄色のところには入っておらず、〇〇番〇〇と〇番〇〇の中に実際も隅切りは存在しているものの分筆はされていないと。形態はあるけれども、筆としては分

かれていないということです。

委員 わかりました。

委員 こちらの22ページの写真を見ると、この敷地が3つの筆にまたがった敷地で大きな敷地になっていますけども、この2項道路と敷地の境界と、あと協定が結ばれた道と敷地の境界は、これは確定しているということによろしいですか。L型溝とかがまだ入っていないようなので、金属鋏が2カ所くらい入っていたりとかはしているのだけれども、これは境界は確定したと、この形でということによろしいですか。

特定行政庁 こちらの申請地側の2項道路との境界線と、あと道との境界線というところでございますが、23ページの公図写をご覧いただきまして、まず〇側の2項道路につきましては、セットバックで現状筆は切られております。ただ、こちらについてまだ市に帰属とか、そういうことではございませんので、官民の境界というところはあくまでも赤道の部分だけでございまして、セットバックしたところで確定しているというところではございません。申請地〇側の道の部分につきましても、あくまでも民の筆というところではございますので、その道の境界線というところでの確定はしてございませんが、この協定自体が〇〇番〇と〇番〇〇にある真ん中の白地の部分、ここが赤道となってございまして、この赤道自体は確定してございまして、この中心から2メートルの部分、この〇〇番〇で筆が切られている部分ということでございます。

以上でございます。

委員 もう1点なのですが、20ページの条件の2に「申請者の権原の及ぶ道の部分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すること。」というふうにございまして、この24ページを見ると、既に分筆はなされているのだけれども、畑という地目になっているので、今回の権原の及ぶ範囲というのは、この畑を公衆用道路というふうに変更登記していただくということになるという理解でよろしいですか。これ以上の分筆は不要ということで、つまり今の境界は確定しているわけだから、分筆はしなくてもいいということでもいいですか。

特定行政庁 そのとおりでございます。

委員 今回の申請地は〇〇番〇〇、〇〇番〇と〇〇番〇〇とにまたがって建てられる建築物なのですが、2項道路に面している土地のほうというのは一敷地一建物になるから、ここって空き地になるということですか。

特定行政庁 今ご指摘いただきました本申請地〇〇に位置する空地の部分というところ
でございますが、23ページの公図写で言いますと、〇〇番〇〇、〇〇番〇と〇〇番
〇〇が本申請地でございますが、その〇側の〇〇番〇〇、〇〇番〇〇というところは
21ページの案内図で言いますと、白地となっている部分です。こちらの元々の所有
者の方が亡くなられまして相続が発生し、土地の売買がされるというところで、こち
らにつきましては、今のところ6棟の現場にしていこうということを伺っております。
なので、今回43条に面する部分では1宅地でございますが、2項道路に接する建築
確認が5棟あるということで把握をしてございます。

以上でございます。

委員 残りの5棟は確認をすればいいだけで許可は要しないと、2項道路に接するから
と。恐らく旗竿宅地が何かで開発をすると、そういう想定ですね。ここだけはそれが
できないみたいで、許可が必要となる。

議長 その程度の奥行きはありますね。

それから、この黄色い道の奥、〇に向かっていったところ、これは中央高速ですよ
ね。その法の下に出るのだけれども、この下の道は1項1号でしたか。

特定行政庁 21ページの案内図で見ますと、本申請地〇側に太い道路が入ってござい
ますが、こちらは甲州街道となっております。本申請地〇側から曲がって〇側に抜
けるような道の形態となっておりますが、側道の部分は白地で示しており建築基準
法の扱いはございません。ただ、実際には小型の車両は通行できるということは確認
はしているところでございます。

以上でございます。

議長 道路ではなかったですね。甲州街道の一部になっているわけでもない。

委員 これ〇〇〇〇〇線のアップパーで超えているので、その側道は建築基準法の道路
としての取り扱いが何もできてない、そういうところですね。

特定行政庁 はい。側道もその国道の区域になります。

議長 国道の区域には入っている。

特定行政庁 入ってございます。ただ、その側道部分で4メートルはございませんので。

議長 基準法には適用できないですね。

特定行政庁 そうです。

議長 わかりました。ほかにもございますか。

32ページをご覧ください。公図写です。公図が中央で割れているような表現となっておりますが、矢印で示した部分でつながるとお考えください。

申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した〇番〇〇です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。

33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29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3)に適合するとともに、建築基準法第43条第2項第2号に関する許可同意基準第2の基準4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21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 確認なのですが、32ページの公図写の中で、〇番〇というところは道路との間が破線になっているのですが、これは分筆されていないということでしょうか。

特定行政庁 ただいまご指摘いただきました、32ページの公図写、〇番〇の黄色の道の部分の件でございますが、こちらは分筆はされておられませんので、〇番〇として協定に承諾をしていると。まだ分筆はされていないので、破線での表現とさせていただいているところでございます。

以上でございます。

委員 30ページと31ページの黄色く塗られた協定の道が、今の〇〇委員ご指摘の〇番〇のところちょっと微妙に違って、30ページは、4.3メートルのところまで〇番〇に向かって黄色く塗られているのですが、31ページは、この位置指定道路と線が揃っているのに塀まで黄色が至ってない。これはどちらが正しいのです

か。

特定行政庁 ただいまご指摘いただきました、31ページの道の現況図、位置指定道路が4メートルで、その同じラインで黄色の着色がされてしまっているところがございますが、申しわけございません。こちら表現が間違っておりまして、道の幅員としては4.3メートルございますので、その申請地〇面の道については〇側のブロック塀まで、黄色で着色されるのが正しいところでございます。申しわけございません。

委員 4メートルの位置指定道路の奥に4.3メートルの通路が、お尻だけ頭でっかちについてると、そういう形ですね。でも4.3メートルで協定が結ばれているわけですね。

特定行政庁 はい、そのとおりでございます。

補足させていただきますと、位置指定道路の現状は4.3メートルございます。ただ指定は4メートルとなっておりますので、道路の線形としては真っすぐな状態でございます。

委員 恐らくそれ31ページの図面を描いたときに、現況真っすぐだからと思って真っすぐ描いちゃったんですね。

議長 住んでいる方もえっなんて思っているんじゃない。

委員 ただ、古い位置指定道路って、確かに行って見るともっと広がったと。

議長 ほかにいかがですか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

議長 特にないようでしたら、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。

それでは、日程1の(2)第22号議案「基準法第48条第1項ただし書の規定に基づき許可」の審査につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

特定行政庁 それでは第22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、府中市の〇〇部で、〇〇〇〇〇〇の〇側、〇〇〇〇〇公園内に位置しております。

37ページをご覧ください。建築計画でございますが、申請者は東京都知事 小池百合子、申請の要旨は公園(公衆便所)の増築、適用条文は建築基準法第48条第1項ただし書、敷地は府中市〇〇〇〇丁目〇〇番〇ほか、用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種住居地域です。

申請に係る建築物の概要につきまして、敷地面積は200,482.85平方メートル、建築面積は17.63平方メートル、延べ面積は16.28平方メートル、高さは3.642メートル、構造及び階数は鉄筋コンクリート造、地上1階建てです。

お手数でございますが、資料を先に進みまして、49ページから51ページをご覧ください。こちらは許可申請書第一面から第三面の写となっております。

52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。

申請に係る経緯でございますが、本公園は、近隣の地域の方はもちろん遠方の方々にも利用されている公園であります。本公園の○部には公衆トイレはありません。このことから、公園利用者の利便性の向上を高めるため、公園○側角地に身体障害者用トイレを備えた公衆便所を増築するものです。

38ページにお戻りください。こちらは案内図です。

申請地は、赤の点線で枠取りされた部分です。青の点線は行政境を示しており、点線より○側が〇〇〇市、点線より○側が府中市となります。申請建築物である公衆便所は、公園○側の〇〇〇市内に位置しており、赤字で示しております。

なお、申請建築物の位置が〇〇〇市内であるものの許可申請が府中市にされた理由でございますが、敷地が2以上の行政区域にまたがる場合の取り扱いについて、昭和29年の国の質疑では、「両市にまたがる諸申請の取り扱いについては重複することにならないようあらかじめ両市において協議して、その取り扱い方針を定めておくべきである」との回答があります。このことから、〇〇〇市を管轄する東京都多摩建築指導事務所建築指導第〇課との協議の末、同公園を横断する野川より○側の敷地については、府中市が敷地の過半となることから、府中市にて取り扱うことを取り決めております。

39ページをご覧ください。用途地域図です。

申請地は、赤色の一点鎖線で囲まれた部分です。敷地の大部分は第一種低層住居専用地域となっており、○側の〇〇道路に面する一部分においては第一種住居地域となっております。

40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築物について、用途ごとに着色し、着色の凡例を図面の右上に示しております。

敷地の周辺状況でございますが、○側は野川を挟んで同公園が続き、○側は〇〇〇

〇〇線の線路敷き、〇側は〇〇道路を挟んで都立〇〇〇〇、〇側は〇〇〇市立〇〇学校や府中〇〇〇〇〇〇〇となっておりま。敷地〇側及び〇側の一部が住宅地に面しておりますが、申請建築物は住宅地から離して計画しております。

4 1 ページをご覧ください。周辺現況写真(1)です。中央の図に写真の番号及び撮影方向を示しており、写真は右下から時計回りの順番で配置しております。

写真は申請地〇側の野川を見た状況、写真は申請地〇側の公園及び野川を見た状況、写真は申請地〇側の法第4 2 条第1 項第1 号道路を〇側から見た状況、写真は申請地〇側の公園に至る通路を〇側から見た状況、写真は申請地〇側の住宅地を見た状況、写真及びは申請地〇側の公園内を見た状況、写真は申請建築物位置を〇側から見た状況、写真は写真右側が平成元年完成の公衆便所、写真左側が平成2 8 年度完成の公衆便所を見た状況、写真は平成2 8 年度完成の公衆便所を見た状況、写真は申請地〇側の府中〇〇〇〇〇〇〇を見た状況、写真は申請地〇側の〇〇〇公園入口を見た状況です。

4 2 ページをご覧ください。周辺現況写真(2)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。

写真は申請建築物配置位置を〇側から見た状況、写真は申請建築物配置位置を〇側から見た状況、写真は申請建築物配置位置を〇側から見た状況、写真は申請建築物配置位置を〇〇側から見た状況です。

4 3 ページをご覧ください。公園全体配置図です。

申請建築物及び既存建築物の建物位置を示しております。申請建築物の位置は、公園〇側に配置し赤色で着色しております。また、既存の公衆便所は青色で着色しており、公園〇〇側の2、公衆便所A 棟、公園〇側の8、公衆便所、公園〇側の3、公衆便所B 棟及び1 1 公衆便所、公園〇側の1 2、公衆便所となります。既存の公衆便所は公園〇〇部と〇側に位置しており、公園〇部には現在公衆便所はありません。

4 4 ページをご覧ください。申請建築物及び既存建築物の一覧表です。

上部に申請建築物の概要、下部に既存建築物の概要を示しており、各建築物の名称、構造、階数、建築面積、延べ床面積、最高高さを示しております。

4 5 ページをご覧ください。申請建築物の詳細配置図です。

配置位置の〇側は〇〇〇市立〇〇学校、〇側は府中〇〇〇〇〇〇〇となっておりま。周辺環境への配慮としましては、申請建築物は隣地境界線から十分な距離を確保

しており、地上1階建て、最高高さ3.642メートルと低層なことから、近隣への日照、採光、通風、及び眺望には影響はないと認められます。

46ページの平面図をご覧ください。

右側の1階平面図をご覧ください。トイレ中央にバリアフリー対応のたれでもトイレを設置し、西側に男子トイレ、東側に女子トイレを配置しております。各トイレの入り口はシャッター等で施錠できるようにしており、防犯面に配慮しております。また、通常は水洗式のトイレを使用しますが、災害時の断水に備え地下ピットを便槽として利用することができる防災トイレを設置しております。

47ページの立面図をご覧ください。建築物の最高高さは地盤面から3.642メートルとしており、屋根は不燃材です。

48ページの断面図をご覧ください。災害時の便槽用として、地下ピットを設ける計画となっております。

ページが飛びまして、53ページから55ページをご覧ください。公聴会の記録です。公聴会につきましては、平成30年12月20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、事務局が建築計画の概要説明を行い、その後、申請者が申請理由について述べ、公園内のトイレの状況や申請建築物の概要、周辺環境への配慮した内容について具体的な説明がされました。

周辺環境に対する建築上の配慮について、計画建築物は公衆便所として必要最低限の施設及び大きさであり、地上1階建て、高さ3.642メートルであり、申請地〇側に隣接する住宅地から約70メートル離して計画しているため、近隣住居の環境を害する恐れがないとの説明がありました。

次に、主宰者から申請者への質疑についてですが、1点目として、トイレ設置に関して、近隣住民への説明会についての質問がありました。

このことにつきまして、説明会は計4回実施しているとの回答がありました。初めに平成29年3月に周辺住民を対象とした住民説明会を実施し、トイレの原案を説明しております。この説明会で受けた意見をもとに、トイレの位置の変更と規模の縮小し、平成29年7月に再度周辺住民を対象とした住民説明会を実施しております。その後、平成30年8月に意見交換会を実施し、平成30年10月に最後の住民説明会を実施したとの回答がありました。

主宰者からの2点目の質疑として、防犯面で配慮した点について質問がありました。

このことについて、男女トイレ全ての出入口にシャッターを設置しており、だれでもトイレも施錠できるようになっているため、公園管理者が不在となる夜間、16時半～9時半まではシャッターを閉鎖し、だれでもトイレは施錠することで、全てのトイレを閉鎖できるようにしています。また、犯罪抑止の観点からトイレの外壁に防犯カメラを1基設置しているとの回答がありました。

主宰者から3点目の質疑として、周辺自然環境面について配慮した点についての質問がありました。

このことについて、トイレ計画地の周辺にはマキエハギ等の希少な植物が生育しているため、トイレを設置する位置については、これらの生育範囲を避けて設定しています。またトイレ自体の規模を最小限としているほか、上下水道についても園路の下に配管することで自然地に対する影響が少なくなるよう配慮している。との回答がありました。

それでは37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、次の理由から第一種低層住居専用地域内における良好な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、申請敷地の周辺状況は、○側に野川を挟んで同公園が続き、○側は○○○市立○○学校や府中○○○○○○○○、○側は○○○○○線の路線敷き、○側は○○道路を挟んで○○○○が存在し、住宅地としての土地利用は図られていない。また、申請敷地○側及び○側に住宅が存在しているが、申請建築物の位置を鑑みると、申請建築物が周囲の住環境に与える影響はないものと認められる。
- 2、申請建築物は、地上1階建て、最高高さ3.642メートルと低層なものであることから、近隣への日影の影響はないものと認められる。

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22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 念のためなのですが、当初は幾つのトイレが提案されたのでしょうか。縮小ということがありましたが。

特定行政庁 当初のトイレの原案としましては、建物の面積としては約30平方メートルとなっておりまして、今の申請は16平米なので、約半分ぐらいに縮小されてい

るところでございます。

委員 46ページを見ると、数が少ないなという気はしたのですが、当初は倍あったわけですね。

特定行政庁 便座につきましても、当初男子トイレについて、小便器が2つと大便器が1つだったところ、現状の申請では、46ページの平面図をご覧くださいとわかるとおり、小便器、大便器とも1つ。女子トイレにつきましても、当初計画では大便器が2つだったところを現在は1つの大便器ということで、だれでもトイレについては仕様は特段変わってございません。

以上でございます。

委員 わかりました。

委員 もちろんこれで特に問題があるというふうには思わないところなんです、一応確認として、隣接の敷地が○○○○○○○とか○学校だというのは確かにそのとおりだし、これ変わらない用途だとは思いますが、一応、第一種低層住居専用地域に指定されているわけなので、敷地の外側が将来的に、例えば○○○○○○○のレイアウトが変わって、この近くに人がというようなことになったとしても、まあ5、6メートルあけてあって小さな施設だから、そもそも影響はないだろうと。このそもそも○学校に対しても影響はないだろうという、そういう判断だとは思いますが、そういうことでよろしいですかね。これがもしも住宅だったとしたら建てられないというわけでは恐らくないですよ、これはね。

特定行政庁 今ご指摘いただきましたとおり、現状は、○○○○○○○と○学校なのですが、たとえ住宅地となったとしても、許可として考えるかどうかというところでございますが、45ページの配置図をご覧くださいまして、寸法は書いてございませんが、境界線からは5.5メートルほど離しておりますので、日影につきましても○側に落ちるものでございますので、特段周辺が住宅地であろうと近隣住環境に影響があるものというふうには考えてございません。

以上でございます。

特定行政庁 補足でご説明させていただきます。

ただいまの府中の○○○○○○○でございますけれども、お手元資料の39ページを併せてご覧いただければと思います。当該○○○○○○○につきましても、都立○○○公園の区域の中にございまして、現在、都立○○○公園については事業中という

形ではございますけれども、東京都の〇〇〇〇〇〇〇も適当な場所が今なかなかない状況でございます、当面の間、ここに〇〇〇が存置するという状況で、東京都のほうとしては毎年更新でございますけれども、許可を与えて、この建物が存置している状況でございます。

以上でございます。

委員 本来は公園の敷地だから、いろいろ周囲の住宅等に与える影響は少ないというふうに考えられるということですね。

委員 将来も、たとえ〇〇〇がなくなっても公園となるということですね。

委員 問題はないと。一番近いのがこの〇学校だということですね。

もう1点、書類も出ているので、そのとおりでいいんですが。これは一敷地で用途上不可分な2以上の建築物の一つとして増設されるという、そういう設定ですね。つまり、これは用途上不可分であるという判断が行われた結果であるという理解でよろしいわけですね。それが文書上書いてない。

特定行政庁 ただいまご指摘いただきましたとおり、建物として公衆便所はほかにもあるものの、敷地全体で公園施設というところで考えますと、公園施設の一部でございますので、用途上は不可分ということで理解をしてございます。

以上でございます。

委員 場合によって、この敷地を切って建物ごとに公園なんかをつくるとなると、例えば運動公園だとかだと敷地を切って用途上不可分と言えないような場合には切りますが、この場合は切らなくて結構ということですね。

議長 これは第1回目の説明会の後、位置も動いているのですか。

特定行政庁 第1回の説明会から位置も動いてございます。当初ですが、41ページの周辺現況写真をご覧くださいますと、申請地の〇側の部分、写真番号 番、矢印が示されているといころがあるかと思いますが、おおむねこの位置に当初は配置する計画となっておりました。したがって、40ページの周辺状況図と見比べてみますと、〇側の住宅地により近い位置ではあったところ、いろいろ意見があった中で、その〇側に位置をずらしたということで伺ってございます。

以上でございます。

議長 それと、この公園は夜間は完全に入れなくなるのですか、公園の敷地内には。

特定行政庁 当該公園につきましては24時間開園で中に入ることができる公園となっ

ております。

議長 かなりこれは微妙な問題ですね、防犯という点から考えると。

委員 だから施錠するということですね。

議長 施設は施錠するということでも、道路から近いことがいいのか悪いのかという、あるいは住宅地から近いのがあるのか悪いのかという。余り離れると、今度は目が行き届かなくなるというね。管理事務所から離れていますよね、ここ。接道するというか、すぐ近い通りも住宅地そのものじゃないわけですね、学校で登校の時間が終われば誰もいなくなっちゃうという。そういうところで、こういうものをつくるというのは、防犯上非常に神経を使わないといけないものだと思うのです。民地から離せば離すほどいいなんていうことにもならないのです。それは建築主が一番考えることなので、許可する問題としては、そこまで考えてやってくださいよという程度のことしか言えないのだけれども。極めて微妙な計画だと思いますね、これは。全くいけないわけじゃないのですけども、なきゃ困るのだけれども。

特定行政庁 この場所にトイレが必要だということは、公園の利用者からもあったところでございますけれども、実はその体育館側の〇〇〇市民の方々のほうから大変多くの声が東京都のほうにお伝えをいただいている中で、公園利用者の方が〇側のところで、ご利用いただく中で用を足すところがないということで、この近隣の住宅の中に駆け込んでトイレを貸してくださいというようなことから、この自治会のほうからも、この場所、この近くにトイレを設置してくださいと。ただし、今、会長が言われるように防犯面のことがございますので、自治会の多くのご要望の中で、夜間は閉めていただけないかというご要望を東京都のほうでお受けいただいたというような状況でございます。

以上でございます。

議長 夜間開けておくのは難しいね、こういうところはね。

ほかにはございませんか。

(「なし」と呼ぶ者あり)

議長 それでは、第22号議案につきまして、原案どおり同意するということによろしいですね。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

議長 では、同意することといたします。

証拠書類甲第2号証道路位置指定図において、位置指定道路は、府中市〇〇〇丁目〇〇-〇内にある。位置指定道路の〇側境界（赤線で示す）は、地番界に接していない。境界までの距離0.25mが明記されている。当該敷地を（青線）で示す。

〇側境界の隣地は、証拠書類甲第3号証の（10）の公図写によれば、府中市〇〇〇丁目〇-〇〇である。

甲第3号証は、当該敷地の旧所有者故〇〇〇〇（甲第4号証参照）が昭和45年当時に提出した「国有農地等転用借受申込書」に添付した、分筆前の〇-〇〇の公図写である。

したがって、〇-〇〇土地は、昭和39年当時、位置指定道路に接していない。府中市〇〇〇丁目〇-〇〇は、甲第5号証の昭和45年9月4日より分筆される。したがって、〇-〇〇も当然、位置指定道路に接していない。

これにより、当該敷地は、建築基準法の接道義務違反の土地である。

申立人達は、甲第2号証の道路位置指定〇〇-〇内に、4審査請求の理由で示した幅0.25mがあることを前提に、土地建物を購入し、又は、相続し所有権を有した。

4審査請求の理由で示した幅0.25mの部分で、当該敷地内にある、というのであれば、申立人達が所有する甲第2号証の〇〇-〇の一部を無断で使用していることである。使用することは許可しない。

この建築確認申請を認めることは、幅0.25mの私有地を無断で使用することを許可しているか、又は、幅0.25m土地の存在を否定するものである。それにより申立人達は、所有権を失い、大きな不利益を被る。

申立人達の有する土地所有権を、指定確認検査機関、特定行政庁が否定する権限はない。

現在、当該敷地の建設工事の為、大型車両が材料、セメント等を運搬して、道路の損傷を早めている。修復費用は、道路共有者である。

証拠書類甲第2号証位置指定道路に関しては、府中市に寄贈し、市道にしていくことで、平成24年から行動している（当時、都市整備部管理課 〇〇〇〇担当）。府中市の見解は、あくまでも、証拠書類甲第2号証の〇側道路幅は4.25mが前提である。4.25m幅員が確保出来なければ、寄贈出来ず、道路維

ご退席をお願いいたします。

「非公開」

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191回府中市建築審査会を閉会いたします。ご苦労さまでした。

午後5時16分

閉 会