

第140回

府中市建築審査会議事録要旨

平成22年4月16日開催

平成22年4月16日開催第140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22年4月16日(金) 午後3時00分～午後3時35分

2 場 所 府中駅北第2庁舎

3 審議内容

(1) 同意議案 3件

(個別審査分)

第1～3号議案

建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可

(敷地と道路との関係)

(2) その他

4 出席委員 会 長 佐藤 淳一

委 員 伊東 健次

委 員 古川 公毅

委 員 松川 淳子

委 員 吉川 徹

5 出席職員 秋山 都市整備部長

青木 都市整備部次長

平 建築指導課長

高橋 建築指導課課長補佐

神崎 建築指導課 管理係 係長

酒井 建築指導課 指導係 係長

田口 建築指導課 指導係 技術職員

中山 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（中山技術職員） 定刻でございますので、第140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、都市整備部部长秋山よりご挨拶申し上げます。

○秋山都市整備部部长 皆様、こんにちは。本日は、お忙しい中をご出席いただきまして、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は、建築基準法第43条第1項ただし書に基づく同意案件3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。

また、平成22年度第1回目の開催で、定期人事異動に伴いまして事務局が入れかわりました。今後ご指導のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（中山技術職員） それでは、事務局の新体制を紹介させていただきます。

○秋山都市整備部部长 では、改めまして、都市整備部部长の秋山でございます。よろしくお願いいたします。

○青木都市整備部次長 都市整備部次長を兼ねて計画課長の青木と申します。どうぞよろしくよろしくお願いいたします。

○事務局（平課長） 建築指導課長の平と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（高橋課長補佐） 課長補佐の高橋です。引き続きよろしくお願いいたします。

○事務局（神崎係長） 建築指導課管理係の係長、神崎です。よろしくお願い致します。

○事務局（酒井係長） 建築指導課指導係長の酒井と申します。昨年度は審査請求で大変お世話になりました。本年度もよろしくお願いいたします。

○事務局（田口技術職員） 引き続き道路担当をさせていただきます田口と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（中山技術職員） 引き続き事務局の担当をさせていただきます中山と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、議長、よろしくお願いいたします。

なお、本日、傍聴人1名ほどの申し出がありますことをご報告いたします。

○佐藤議長 それでは、第140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」の声)

それでは、傍聴人の方に入ってもらってください。

(傍聴人入室)

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、会議を公開と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1名が署名することとなっております。今回は古川委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、よろしくお願いたします。

では、日程1の建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可の個別審査を行います。

第1号議案につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（田口技術職員） それでは、第1号議案につきまして、ご説明させていただきます。

場所は、全体図に示しますとおり府中市の北東部で、府中市〇〇館の〇側付近です。

1ページをご覧ください。建築計画概要でございます。申請者は、〇〇〇〇さんで

す。申請の要旨は、一戸建て住宅の新築、適用条文は、建築基準法第43条第1項ただし書、敷地は、府中市〇町〇丁目〇番〇、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、鉄骨造、地上2階建て、そのほかは議案書記載のとおりです。

2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。

右側は配置図です。建物の外壁面は、隣地境界線から50センチメートル以上離して計画しております。

3ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。

次に、4ページをご覧ください。4ページは公図写しを示しております。

申しわけありませんが、3ページにお戻りいただきまして、道の現況図をご覧ください。写真の番号及び撮影方向を表示しております。今回申請地が接する道は、幅員4メートルの協定が締結されており、東側で法第42条第2項道路に接続しております。道の現況でございますが、幅員が一部4メートルに満たない部分がございますが、道に関する協定は、昭和62年に所有者全員で締結されております。このことから、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に該当いたします。

写真①は、南側から道が接続する法第42条第2項道路を見た状況、写真②は、東側、法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は、道から申請地を見た状況、写真④は、西側から道を見た状況です。

それでは、1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）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に適合し、道路と同等の機能を有することから、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メートル以上であること。

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。

○佐藤議長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問がありましたら、お願いいたします。

○古川委員 今の説明の中で一部、4メートルを切るところがあるというのは、3ページの図でいけば、どの部分のことですか。

○事務局（酒井係長） 道の未後退部分につきましては、本申請地から第42条第2項道路側に2軒目、3軒目、ちょうど角地のところになるのですが、道の現況図で申し上げますと、ちょっと字が小さくて見づらいのですが、「鉾」と書かれていますところが、角地のところに1カ所、そちらと本申請地の隣地、図面で申し上げますと右側のところに、もう1カ所「鉾」と入っておるのですが、この線を結んだところが一部ブロック塀が境界線を越えている状況でございます。

○古川委員 わかりました。

○吉川委員 そうしますと、今の所有者全員による協定というのは、その「鉾」と書いてある第2項道路に接しているところの角地の所有者、角地のこの土地の所有者も、後退するということを協定で認めているということでしょうか。

○事務局（酒井係長） そうですね。こちらの道に面している方は、すべて協定に同意している状況でございます。

○吉川委員 あと、この道、案内図を見ますと、反対側の第42条第1項第5号の道路までつながっているように見えており、かつ、写真でもずっと向こうまで抜けているように見えているようになっていますが、この協定のところと第1項第5号に挟まれた色のついていないところは、どのような状況になっているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 着色がされていないところにつきましては、基準法上の道路の扱いとなっております。というのも、位置指定道路、35メートルを越えますと、転回広場を設けるか、もしくは幅員6メートル以上にしなければならない規定となっておりますが、位置指定道路の終端部で34.5メートルという状況ですので、今の現況ですと、基準法上の道路にはならないという状況でございます。

○事務局（高橋課長補佐） 当該地を含めて、実は今回、第43条でお諮りしている箇所につきましても、位置指定を入れるようにということで指導してまいったところなのですが、先ほどご説明がありましたように、入り口の部分で若干、欠けてしまっているところがありますので、今回は指定はできないけれども、将来に向けてはやりませ

ということになっておりますので、今後、その入り口のところで4メートル確保できるような形になってくれば、ここを一連の位置指定道路という形で将来は指定し、建築基準法の道路にしていきたいというふうに考えております。

以上です。

○佐藤議長 ほかにはいかがでしょうか。よろしいですか。ないようですので、採決を行います。

第1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)

それでは、第1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2号議案について、ご説明をお願いいたします。

○事務局(田口技術職員) それでは、第2号議案につきまして、ご説明させていただきます。

場所は、全体図に示しますとおり府中市の南西部で、府中市立〇〇小学校の〇側付近です。

7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、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1項ただし書、敷地は、府中市〇町〇丁目〇番〇、用途地域は、第一種低層住居専用地域及び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、鉄骨造、地上2階建て、そのほかは議案書記載のとおりです。

8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。

右側は配置図です。建物の外壁面は、隣地境界線から50センチメートル以上離して計画しております。

9ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。

次に、10ページをご覧ください。公図写しを示しております。なお、道の現況図と公図写しにつきましては、右側が北となっております。

9ページにお戻りいただきまして、道の現況図をご覧ください。写真の番号及び撮

影方向を表示しております。今回申請地が接する道の現況でございますが、幅員は4.02メートルから4.04メートルとなっており、道に関する協定は、道の一部の所有者を除き、締結されました。道の部分につきまして所有者は15名で、のうち8名の承諾が得られており、また、承諾部分は道部分の面積の2分の1以上となります。このことから、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可基準第1の基準2に該当いたします。

写真①は、道から申請地を見た状況、写真②は、北側から道を見た状況、写真③は、南側の市道下河原通りから道を見た状況、写真④は、市道下河原通りを見た状況です。

それでは、7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）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に適合し、道路と同等の機能を有することから、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メートル以上であること。

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。

○佐藤議長 説明が終わりましたので、皆様からご質問がありましたら、お願いいたします。

○伊東委員 8ページの住宅地図と9ページの道路の地図を見比べていて、ちょっとわからないのですけれども、8ページの住宅地図ですと、この一番奥の突き当たりの〇〇さんというお宅のところから左へ入る路地状の道があって、これは9ページでは一番右端のブロック塀に囲まれた通路かなと思うのですけれども、住宅地図ですと、その入り口から2軒目の〇〇さんという家の前からも、奥に入っているような道があるようには見えるのですが、9ページの図面だと、そのような道がある雰囲気ではないのですが、これは住宅地図が間違っているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 今、お話のございました、住宅地図における道状のものにつきましては、これは家作でございまして、要は、筆としては、ここは公図で申し上げますと2筆になっておるのですけれども、賃貸住宅と申しますか、長屋のような形態の住宅という状況でございます。いわゆる敷地内通路になっております。

以上です。

○吉川委員 9ページの道の現況図で、この黄色い道路と、その周りの塀との間にちよつとすき間があるというか、黄色く塗られていないところが両側に入っていて、寸法が、例えば今回の申請地の左隣の○ー○の敷地については、例えば○○とか○○とか書いてございますけれども、ここの部分はどのようになっているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 今、お話のございました道の境界線との間のすき間の部分については、これはコンクリートのたたきがある状況でございまして、道の協定としましては、それぞれ道の現況図に表示のございます杭までが、道の協定が締結されているところでございます。

○吉川委員 道の協定が締結されているところでは幅員が4メートル以上あるのだけれども、実際には塀とかがもう少し引いている場所が多々あるということですか。

○事務局（酒井係長） おっしゃられたとおりでございます。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、ないようですので採決を行いたいと思います。

第2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）

それでは、第2号議案につきまして、原案のとおり同意することいたします。

続きまして、第3号議案について、事務局からご説明をお願いします。

○事務局（田口技術職員） それでは、第3号議案につきましてご説明させていただきます。

場所は、全体図に示しますとおり府中市の北東部で、府中市○○館の○側付近です。

13ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者は、○○○○さんです。申請の要旨は、一戸建ての住宅の新築、適用条文は、建築基準法第43条第1項ただし書、敷地は、府中市○○町○丁目○番○、用途地域は、第一種低層住居専用地域です。

敷地と道路と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、そのほかは議案書記載のとおりです。

14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。

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ております。

15ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。

次に、16ページをご覧ください。公図写しを示しております。

15ページにお戻りいただきまして、道の現況図をご覧ください。写真の番号及び撮影方向を表示しております。今回申請地が接する道は、現況幅員4メートルで、平成11年に道に関する協定が所有者全員の承諾により締結されており、地目も公衆用道路となっております。申請地が道に接する長さは1.8メートルでございますが、申請地の南側でございます都営住宅の通路へ出るための門扉が設置されており、敷地から敷地の周囲へ2方向の避難路が確保されております。このことから、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3に該当いたします。

写真①は、北側の法第42条第1項第3号道路から道を見た状況、写真②は、東側から法第42条第1項第3号道路を見た状況、写真③は、道から敷地を見た状況、写真④は、南側から道を見た状況です。

それでは13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）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3に適合し、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、1メートル以上とすること。

条件2、建築物を準耐火建築物とすること。

条件3、敷地から敷地の周囲へ2方向の避難路を確保すること。

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。

○佐藤議長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問がありましたら、お願いいたします。

○古川委員 14ページの配置図の中で、南側の緑地帯のさらに南に、これは団地内通路という意味ですか。そうすると、団地内通路と、それから緑地帯との間は行き来できるのでしょうか。それとも行き来できない構造になっているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 緑地帯につきましては、一部、低木がございますけれども、通行に関しましては、何ら支障のない状況となっております。

以上です。

○吉川委員 15ページの写真①で、正面のお宅が、当該敷地のお隣の、案内図で見ると〇〇さんと読むのでしょうか、その建物は比較的最近、建てたように見えるのですが、これに関しては、最近、確認をおろしたとか、そういうことはあるのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 今、お話のございました建物につきましては、平成11年4月に建築確認処分を受けております。第43条ただし書の許可制度になる直前に確認を受けたという状況でございます。

○吉川委員 あと、15ページの道の案内図で、この当該敷地と、ちょうどその道を挟んで反対側に、2段のブロックで奥のほうへの通路が見えていますが、これは16ページの公図を見ると、〇ー〇に相当するところではないかと思うのですが、〇ー〇が奥までちょっと伸びていて、〇ー〇で、最後に〇ー〇にぶつかるので、恐らく〇ー〇の方の通路ではないかと思うのですけれども、この部分は現状、道状の状態なのでしょうか。それとも、この奥の敷地の一部として使われている状態なのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 今、お話のございました路地状の部分なのですが、こちらにつきましては、今、お話のございましたとおり〇ー〇、案内図で申し上げますと、〇〇さんのお宅の敷地内通路となっております。

以上です。

○吉川委員 わかりました。

○佐藤議長 私のほうから一つ、この条件の3番目に避難路の条件があるのですが、この2方向避難について、図面には既存とありますけれども、この辺、先ほどの緑地帯は通行可能かどうかという話も含めて、写真の説明に、ここの部分はかなり重要になりますので、こういう場合はつけ加えたほうがいいのではないかとというふうに思いますので、今後、よろしくお願ひしたいと思います。

○事務局（酒井係長） お手元の資料としてはお配りしていませんが、こちらのほうに写真の提出は受けております。

○佐藤議長 これは団地のほうから見ているもの。

○事務局（酒井係長） そうですね、団地から申請地を見た状況です。

○佐藤議長 これは出入りしているのではないかな。踏み跡がある。わかりました。

ご質問、ほかにはいかがでしょうか。ないようですので、採決を行いたいと思います。

第3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)

それでは、第3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、その他について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局(田口技術職員) その他といたしまして、「建築基準法第43条第1項ただし書許可申請に伴う許可を保留している案件」につきましてご報告いたしますので、本日、お手元にお配りいたしました資料をご覧ください。

初めに、本許可申請につきましては、平成22年3月19日開催、第139回府中市建築審査会に、個別審査分といたしまして第42号議案で付議し、審議していただいた結果、2方向避難を確保するために北側隣地への扉を設置することを条件として建築審査会の同意をいただいたところでございます。

その後、申請者において、北側隣地の所有者へ避難のための扉の設置について交渉を行ってまいりましたが、所有者から扉の設置に関して同意を得られないという報告がございました。

しかしながら、申請地北西側の住宅、案内図でいいますと、〇〇さんのお宅です。そちらと申請地の間は、高さ80センチメートルのフェンスが設けられておりますが、乗り越えることが可能な高さであり、また、災害時に避難することについては、隣地所有者の同意を得られております。

このことから、2方向避難につきましては支障がないと判断できることから、安全上、支障がないと認められるため、許可したいと考えております。

以上で説明を終わります。よろしくをお願いいたします。

○佐藤議長 前回の説明、ただいま終わりましたけれども、委員の皆様からご質問ございますでしょうか。

神社との間に通路をという話でしたか。

○事務局(酒井係長) 神社側との境界には、6段積みの1メートル20センチのブロック塀がございまして、今回、お話のあったところにつきましては、案内図で申し上げますと、北側の〇〇さんというお宅のところになります。こちらにつきましては80センチのフェンスということですので、乗り越えることは可能ではないかという判断をいたしましたところです。

○佐藤議長 門扉はつけられないけれども、非常の際には通行できるという、そういうこ

とですね。

○事務局（酒井係長） はい、そうです。

○松川委員 「つけられない」と言ったのは神社なのですか。〇〇さんのほうが言ったのですか。神社とは交渉していないのですか。

○事務局（酒井係長） 北側の〇〇さんも含めてなのですけれども、神社並びに駐車場につきましても交渉をしたのですが、同意を得られなかったという報告を受けております。

○佐藤議長 ほかにはよろしいですか。では、報告は了承するということでよろしいですね。

（「はい」の声）

了承いたしました。

ほかに何か事務局からございますか。はい、どうぞ。

○事務局（中山技術職員） 事務局からもう1点ございます。

次回の建築審査会でございますが、6月18日の金曜日、会場は今回同様、府中駅北第二庁舎第一会議室で3時からの予定となっておりますので、よろしく願いいたします。

○佐藤議長 6月18日、ここということですね。

そのほかには何か、よろしいですか。

それでは、本日の議題はすべて終了いたしました。

ただいまをもちまして、第140回府中市建築審査会を閉会といたします。

どうもご苦労さまでした。

午後3時35分

閉 会