

第141回

府中市建築審査会議事録要旨

平成22年6月18日開催

平成22年6月18日開催第141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6月18日(金) 午後4時00分～午後5時00分

2 場 所 府中市役所北庁舎第1会議室

3 審議内容

(1) 同意議案 4件

(個別審査分)

第4～7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

中山 建築指導課 管理係 技術職員

6 傍聴人 1名

## 開 会

午後4時00分

○事務局（神崎係長） 定刻でございますので、第141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、都市整備部長秋山よりご挨拶を申し上げます。

○秋山都市整備部長 皆さん、こんにちは。本日はお忙しいところをご出席いただきまして、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は、建築基準法第43条第1項ただし書に基づく同意の案件の4件でございます。よろしくご審議いただきますようお願い申し上げます、ご挨拶といたします。

どうぞよろしくをお願いいたします。

○事務局（神崎係長） それでは、議長、よろしくをお願いいたします。

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141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点報告を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、議長が公開を不適當と認めたときは非公開とすることができます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思います。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。今回は吉川委員さんをお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

では、よろしくお願いいたします。

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4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(酒井係長) それでは、第4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、府中市立府中第○小学校の○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、株式会社○○○○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。

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。申請地の西側は、過去に許可した敷地を示しております。

右側の配置図をご覧ください。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います。また、道の境界線から2メートルまでを道路状の空地部分としています。

3ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、4ページは公図写を示しております。

3ページへ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、東側の位置指定道路から続く幅員4メートルの行き止まり道路となっており、道に関する協定は、平成4年に一部の所有者を除き締結されております。道の部分につきまして所有者は7名で、そのうち6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同意基準第1の基準2に該当いたします。

写真①は、東側の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真②は、西側から道を見た状況、写真③は、西側から申請地を見た状況、写真④は、東側から申請地を見た状況です。

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メートル以上とすること。

条件2、完了検査時まで、道の反対側の境界線から6メートルの位置を縁石等で明確化し、アスファルト簡易舗装等により道路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。

○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等がございましたら、お願いいたします。

○伊東委員 3ページの、写真を拝見しますと、今回の申請地の隣が平成15年に許可して、2メートル下がっていただいているようなのですが、③の写真をみると、下がっている部分に植木が植わっているような感じにも見えますし、④の写真をみると、車がとまっているようにも見えるのですが、このあたりはどうなっているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 本来であれば、道路状の空地として整備した部分につきましては、自動車の転回可能な状態を維持することということで、自動車の駐車、植栽等については認めていない状況でございます。したがって、今後、申請者に対しましては、道路状空地として維持管理するよう指導を徹底してまいりたいと考えております。

以上です。

○吉川委員 3ページの図面で見ると、南側に出入口扉なしというふうに書いてありますが、2ページの案内図を見ると、南側にこの道路に接している宅地が4宅地あります。うち、東側から見て3宅地は南側の第1項第5号の道路に接していると思いますが、一番西側のこの敷地についても、今、当該の道を使用しないで、建築基準法上の接道条件を満たしているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 2ページの案内図をご覧ください。文字が小さくて見づらいのですが、今、ご指摘のございました敷地、〇〇〇〇さんというお名前になっている敷地かと思われませんが、こちらの敷地につきましては、本案の道の南側、図面で申し上げますと、下側の部分の赤で着色されている第42条第1項第5号、位置指定道路に接道している状況でございますので、こちらに関しましては、今、申し上げました位置指定道路から出入りしているという状況でございます。

○佐藤議長 この〇〇と書いてあるあたりで、旗ざお状の接道になっているのですか。

○事務局（酒井係長） 今、議長がおっしゃられたとおり、旗ざお状になっているかというのは、ちょっと案内図上わかりづらいのですが、平成2年にこちらは建築確認を受けておりまして、接道要件は満たしているということになっております。

○佐藤議長　ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、採決を行いたいと思います。

第4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)

それでは、第4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5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(酒井係長)　それでは、第5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、府中市の中央部で、京王線〇〇駅の〇側付近です。

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、菅野朝さんです。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、府中市〇〇町〇丁目〇〇番〇〇、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。

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。申請地の近隣におきまして、過去6件の許可がなされております。

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います。

9ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、10ページは公図写を示しております。

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は、京王電鉄が所有する道で、現況の幅員が4メートル以上あり、一般の交通に供されており、地目が公衆用道路の通路となっております。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の規定に基づけば、本来、道に関する協定書は、道の面積の2分の1以上、及び所有権等を有する者2分の1以上の承諾を得て結ばれる必要がありますが、当該道に関しては、所有者である京王電鉄より、市管理課へ平成19年12月に、市内の線路敷内にある赤道の付替え交換の申請がされており、現在、赤道の面積について調査作業を行っております。平成23年度をめどに付替え交換が予定されており、その後、市道に認定される予定となっております。

写真①は、西側の法第42条第2項道路から道を見た状況、写真②は、西側の法第42条第2項道路を北側から見た状況、写真③は、東側から道を見た状況、写真④は、道から申請地を見た状況です。

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、敷地が道路に有効に接続する幅員4メートル以上の道に2メートル以上接していることから、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。

○吉川委員 8ページの案内図の当該の敷地よりも東側に行ったところに、だいたい色で塗ってあるのは、第42条第1項第2号、開発道路でしょうか、道路が幾つかあって、その先に第2項道路があってという形でこの道が東側、つながっていて、袋小路になっていないという状況だと思うのですが、公図の写しですと、そこら辺のつながっているところがなかなかよくわからない状況になっているのですけれども、この東側のところについても、きちんと、まあ第2項道路ではありますけれども、道路と接続して、この



部分は袋小路になっていないという理解でよろしいのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 今、ご指摘のございました公図ですけれども、こちら、開発道路の部分と第2項道路の部分が切れてしまっておりまして、筆界がわかりづらいので申しわけないのですけれども、現況といたしましては、第2項道路が案内図北側の旧甲州街道、第42条第1項第1号道路まで抜けている形になっておりますので、こちらの当該道に関しましては、袋小路となっております。

以上です。

○吉川委員 では、今の第2項道路とつながっている部分、南のほうはこの幹線道路のオレンジ色のものとかぶさって幅員が十分あるように見えますけれども、この部分は十分な幅員が確保されているのでしょうか。それとも、まだ反対側に拡幅が必要な状態なのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 第2項道路の後退ということでよろしいでしょうか。

○吉川委員 後退としては、恐らく反対側は後退しなければいけないということになると思いますけれども、現状の幅員として、その部分は十分な幅員がもう既にあるのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 現況、開発の道路の部分につきましては、開発でさらに第2項道路の後退分よりも後退している状況ですので、幅員としては、第2項道路の中心から3.25メートル後退して開発道路を築造しておりますので、開発道路が入っている部分につきましては、道路幅員が4メートル以上確保されているという状況になっております。

ただ、その開発道路が築造されているところから北側に関しましては、まだ第2項道路で一部後退されていない部分がございますので、そこに関しましては、4メートル未満というところが一部ございます。

以上です。

○佐藤議長 ほかによろしいですか。

○伊東委員 9ページの写真④で申請地の入り口付近なのですが、さくがあるのはともかく、その前、何かここに構造物か何かがあるのですか。鉄板みたいなものがあって。

○事務局（酒井係長） 申しわけございません、こちらの鉄板が、今、地上の

ところに置かれている状況なのですけれども、これに関しましては、推測なのでございますが、ここが土になっていますので、その出入り上、足場が悪いということで鉄板を置いている状況と思われまます。

○伊東委員 要は、出入りに支障になるようなものが地下に構築されていなければよろしいということです。

○事務局（酒井係長） 私どもの方で現場を確認したところでは、そういったものは見受けられませんでしたので、こちらの敷地に関しての安全性については問題ないと思います。

以上です。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。

特にないようでございますので、採決を行いたいと思います。

第5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）

それでは、第5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6号議案、第7号議案につきまして、関連する案件ですので、一括して審議を行いたいと思います。

それでは、事務局のほうから説明をお願いします。

○事務局（酒井係長） それでは、第6号議案及び第7号議案につきまして、同じ道に接する敷地の計画となりますので、第6号議案を中心に、一括で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、府中市の北西部で、府中市立府中第○小学校の○側付近です。

建築計画概要でございますが、初めに第6号議案につきましてご説明いたしますので、13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、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。

続きまして、第7号議案につきましてご説明いたしますので、19ページをご覧ください。申請者は、〇〇〇〇さん、〇〇〇〇さんの2名の連名となります。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、府中市〇〇町〇丁目〇番の〇、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、木造、地上1階建て、その他は議案書記載のとおりです。

それでは、14ページにお戻りください。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。申請地の南側は、過去に許可した敷地を示しております。

右側は配置図です。第6号議案及び第7号議案共通で、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います。また、道の中心から3メートルまでの位置を道路状の空地部分としています。

15ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、16ページは公図写しを示しております。道の現況図及び公図写しは、左側が北となっております。

それでは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の現況でございますが、幅員は4メートルとなっており、道に関する協定は、一部の所有者を除き締結されております。道の部分につきまして、所有者は13名で、そのうち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、南側の法第42条第2項道路から道を見た状況、写真②は、

法第42条第2項道路を西側から見た状況、写真③は、北側から道を見た状況、写真④は、南側から敷地を見た状況です。

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。第6号議案及び第7号議案は、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。

共通の条件としまして、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、完了検査時まで、道の中心線から3メートルの位置を縁石等で明確化し、アスファルト簡易舗装等により道路状に整備すること。

以上の条件を付すことを、第6号議案、第7号議案書に記しております。

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。

○吉川委員 この後ろのほうの図面の20ページの配置図の一番北側のところに、この敷地の隣のところ、隣地に専用通路と書いてあるところがありますが、それがずっと西に行ったところでブロック塀6段と書いてある、当該のこの道の最後をふさいでいるブロック塀のところ、最後でどうも切れている、図面上ないところがあって、案内図で見ると、ここのところで、まあこれは案内図ですから、どうだということはありませんけれども、道が西に向かって細い道につながっているような案内図になっているのですが、ここのところは実際にはどういうふうになっているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） それでは、20ページの案内図をご覧ください。配置図、北側にございます専用通路と書いてあるところでございますが、こちらに関しましては、案内図中央のあたりに38番と地番が表示されておりますが、こちらの〇〇さんと書かれているお宅の敷地の裏側の専用通路ということになっております。その専用通路、西側の部分に関しましては、案内図で第42条第2項道路まで接続されていますけれども、ここは途中

から一部、赤道になっておりまして、歩行者、自転車の通行はできる状況となっております。

○吉川委員 では、この当該の道から、ここを歩いて歩行者、自転車については抜けることは可能ということですか。

○事務局（酒井係長） はい、可能でございます。

○吉川委員 ここは権利的にも赤道ですか。ここは権利的にちょっと不思議なところが…。

○事務局（酒井係長） そうでしたら、22ページの公図写しをご覧ください。本案道の付き当たりの部分は、今、申しあげました専用通路になるのですが、そちらにつきまして、〇〇番〇〇、〇〇番〇〇と書いてあるのですが、そちらの西側、図面向かって左側の部分につきましては赤道になっておりますので、そこは一般的に通行可能なところでございます。

○佐藤議長 〇〇と〇〇は。

○事務局（酒井係長） 〇〇と〇〇につきましては、現況、公衆用通路として、どなたでも通行できる状況にはなっております。

○佐藤議長 これを専用通路の方は利用していたわけですね。

○事務局（酒井係長） はい、そうでございます。

○佐藤議長 突き当たりに塀はないと。半分、4分の1ですけれども、ない部分があるわけですね。

○事務局（酒井係長） 21ページの道の現況図をご覧くださいますと、本案道の行き止まり部分に黒と白の線でブロック塀が表現されておるのですが、そこの道のちょうど中心部分につきましては、そこはブロック塀が切れておりますので、そこの部分から歩行者、自転車の方につきましては出入りできるという状況になっております。

○吉川委員 もともとの赤道がぶつかったところですね。

あと1点、細かいことですが、16ページの公図と、21ページ、あるいは15ページ、すべて共通なのですが、一番右側の2項道路にぶつかる場所の隅切りのうち、上側の隅切りの色がついていなくて、権利関係的にも、そこだけ別の〇〇番になっている状態になっていて、写真を見ると、これは恐らく、例えば15ページの写真のストリングPと書いてある看板

が置いてある場所ではないかと思うのですけれども、実際には隅切りはなされているのだけれども、ここの部分は今回の道の枠組みには入れていないということでしょうか。

- 事務局（酒井係長） ただいまご指摘がございました隅切り部分につきましては、当該地権者の承諾が協定書のほうで得られませんでしたので、今回、道の協定部分には含まれておりません。しかしながら、図面向かって下側の隅切り部分につきましては、現況、隅切りがございまして、そちらについては協定の承諾を得ております。

以上です。

- 佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

ないようですので、採決を行いたいと思います。

第6号議案、第7号議案につきまして、原案のとおり同意することによりよろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

それでは、第6号議案、第7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（神崎係長） 事務局から1点ございます。

次回の建築審査会についてですが、日時は8月20日、金曜日、会場は府中市役所北庁舎第1会議室で3時からの予定となっておりますので、よろしくをお願いいたします。

- 佐藤議長 そのほかには、よろしいですか。

それでは、ないようですので、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141回府中市建築審査会を閉会いたします。どうもご苦労さまでございました。

午後4時36分

閉 会