

第 1 4 2 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成22年8月20日開催

平成22年8月20日開催第142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8月20日(金) 午後3時00分～午後4時14分

2 場 所 府中市役所北庁舎3階第1会議室

3 審議内容

(1) 同意議案 6件

第8～12号議案(個別審査)

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)

第13号議案

建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

(2) 報告 5件

第1～5号(一括許可)

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)

(3) 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
福田 建築指導課建築確認担当副主幹
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
大南 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 2名

開 会

午後3時00分

○事務局（神崎係長） 定刻でございますので、第142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申し上げます。

○秋山都市整備部長

委員の皆様、こんにちは。本日はお忙しい中、また暑い中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案件が5件、同法第56条の2第1項の同意案件が1件、建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括同意基準に係る報告が5件でございます。よろしくご審議を賜るようお願い申し上げます、ご挨拶とさせていただきます。

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、よろしくお願い申し上げます。

なお、本日、傍聴人2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、これより第142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、ただいま事務局からお話がありましたように、本日、傍聴の申し出があるということでございます。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、本日は傍聴があるということですが、公開することによってよろしいでしょうか。

（「はい」の声）

それでは、傍聴の方に入ってください。

(傍聴人入室)

本審査会は、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、議長が非公開を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。今回は伊東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)

よろしくお願いいたします。

それでは、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、及び同法第52条の2第1項ただし書規定に基づく許可の審査を行います。

第8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8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、府中市の中央北部で、〇〇大学の〇側付近です。

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1項高層住居専用地域、及び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項ただし書き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。

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1メートル以上離して計画しています。

3ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。

次に、4ページをご覧ください。公図写を示しております。

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16メートルの法第42条第1項第1号道路です。申請地が道路に接する長さは1.86メートルでございますが、申請地の南側でございます〇番〇の土地所有者から、災害時に隣地へ避難するための門扉の設置について承諾する旨の書面が提出されており、申請地からその周囲へ2方向の避難路が確保されております。また、申請地の路地状部分の長さは20メートル以下であり、計画建築物は準耐火建築物となっております。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。

写真についてご説明いたします。写真①は、東側の法第42条第1項第1号道路から敷地を見た状況、写真②は、東側の法第42条第1項第1号道路を南側から見た状況、写真③は、敷地から東側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真④は、敷地の路地状部分から敷地を見た状況です。

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、委員の皆さんからご質問がありましたら、どうぞ
お願いいたします

○伊東委員 この建物は敷地全体が準防火地域ですね。

○事務局（酒井係長） 当該敷地につきましては、一部が準防火地域となっております、
残りが防火地域の指定がない地域ということになります。具体的に申し上げますと、
2ページの配置図をご覧ください。東側、図面上ですと右側部分の第42条第1項第
1号道路の道路境界線から20メートルまでは、第一種中高層住居専用地域というこ

とで準防火地域になりまして、残りの西側部分、図面の左側部分については防火地域の指定がない地域ということになります。

以上です。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

ないようですので、採決を行います。

第8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。

(「はい」の声)

それでは、第8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9号議案、第10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。

では、事務局、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9号議案及び第10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9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9号議案につきましてご説明させていただきますので、7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、そのほかは議案書記載のとおりです。

続きまして、第10号議案につきましてご説明させていただきますので、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、そのほかは議案書記載のとおりです。

それでは8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。

右側は配置図です。第9号議案及び第10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。

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の現況でございますが、西側の位置指定道路から続く幅員4メートルの行きどまり道路となっており、現況幅員は3.21から3.3メートルで、幅員4メートルの道の部分に関して、道に関する協定書が、所在の確認できない所有者を除いた所有者全員により締結されております。

所在の確認できない所有者が所有する道部分につきましては、10ページの公図写をご覧ください。位置指定道路と道の中央部分に赤道がございますが、その北側の○番○、○番○及び○番○の3筆でございます。当該地は複数の所有者による区分所有となっておりますが、延べ5名の所有者のうち3名の所在が確認できないとの報告を受けております。

なお、当該地は、現況、道路状となっており、固定資産税の課税においても公衆用道路として非課税となっております。

また、第9号議案及び第10号議案の敷地分割につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針では、敷地分割を行うに当たって、容積率100%未満の地域は、分割後の各敷地面積を原則として110平方メートル以上とすることとなっておりますが、当該地の容積率は80%であることから、この規定が適用されることとなります。申請地の分割前の敷地面積は、道となる部分を含めると220平方メートル以上あり、分割後も1区画は110平方メートル確保され、残りの1区画についても100平方メートル以上ございます。

また、今回、敷地分割に至った経緯としまして、第9号議案の申請者が遺産相続に伴う相続税の納税に当たって敷地分割をし、第10号議案の敷地を売却した事情もあ

ることから、特定行政庁としましては、やむを得ない敷地分割であると判断しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、西側の法第42条第2項道路から法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真②は、法第42条第1項第5号道路から道を見た状況、写真③は、東側から道を見た状況、写真④は、北側から敷地を見た状況です。

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。第9号議案及び第10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、幅員4メートルの道の部分に関して道に関する協定書が、所在の確認できない所有者を除いた所有者全員により結ばれていることから、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。

共通の条件として、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にするとともに、アスファルト簡易舗装等により道路状に整備し、維持すること。

以上の条件を付すことを、第9号議案及び第10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。

○伊東委員 道路の中心線から3メートル下がるということなのですが、この10ページの公図の○ー○というふうに分筆されている部分、この筆で3メートル下がるところまでが境界線ということによろしいですね。

○事務局（酒井係長） 8ページの配置図をご覧ください。道の中心線から2メートルまでの範囲が道の協定の範囲となりまして、残りの1メートル後退した部分につきましては、当該敷地が道の延長距離35メートルを超えておりますので、幅員6メートルにするための後退ということになります。こちら後退した1メートルの部分につきましては、今、伊東委員のほうからご指摘のございました公図で申し上げますと、○番地の○のところになるのですけれども、こちらについては、もう既に分筆登記され、地目につきましても公衆用道路という形になっております。

以上です。

○事務局（高橋課長補佐） 今、伊東委員からありました筆を分けたところというのは、
○ー○というのは、あくまでも中心から2メートルセットバックしたところで、プラス1メートルのところについては分筆せずに、道状に開けておくというような条件になります。あくまでも4メートルの道の協定としては中心から2メートルということでございます。

○吉川委員 今に関連して確認なのですが、4メートルからさらに、道の中心から2メートルから、さらにもう1メートル引いた部分については、建築計画概要の敷地面積には含めてあるわけですね。

○事務局（酒井係長） すみません、先ほど私のご説明が間違えておりました。大変申しわけございません。道の境界線から1メートル後退した部分につきましては、敷地面積に含めております。

○吉川委員 ですので、先ほどの分割の制約云々の110平方メートルの中には、この後退した部分は敷地の中として計算したわけですね。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○吉川委員 すみません、もう1点、細かいことで参考までに教えていただきたいのですが、8ページの過去の許可の経緯のところ、この道の一番奥の○側に○○さんという方のものが平成12年許可というふうになってはいますが、この○○さんはこちらの道を使った許可ではなくて、その当該敷地の○側にある、色を塗られていない道を使っている許可でしょうか。

○事務局（酒井係長） 今、ご指摘のございました○○さんのお宅につきましては、○側の道において許可を取っております。こちらの道につきましては、現況4メートルございまして、公衆用道路の扱いになっておりますので、それによって許可を受けております。

以上です。

○吉川委員 もう1点いいですか。9ページの写真①の位置指定道路の位置なのですが、9ページの写真①の、これは右側のお宅、比較的最近に塀を直された、扉、門扉を直されたと思うのですが、その門扉のところのラインが位置指定のラインですか。

○事務局（酒井係長） 今、ご指摘のございました位置指定道路の位置でございますが、道の現況図の①の写真でお示ししますと、現況、白い砂利敷きになっている部分も位

置指定になりまして、現況、電柱ですとか植栽があるのですが、塀の間で計測しますと、現況4メートルあるという状況になっております。

補足でございますが、今、申し上げました①の写真の塀の位置が位置指定道路の位置ということになっております。

以上です。

○伊東委員 ○ー○の方、この①の写真の右側の方、この方は下がっていて、その先が下がっていないように写真では見えるのですが、違うのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 位置指定道路、後退していない敷地につきましては、道の現況図、申請地の○側、○ー○及び○ー○の一部の塀が越境しているという状況でございます。それ以外の敷地につきましては、現況4メートル確保されているという形になります。今、伊東先生のご指摘のございました①の写真の中で、○ー○の奥の敷地につきましては、植栽が越境しておりますが、塀につきましては越境しておりませんので、こちらについては現況4メートルあるということになっております。

以上です。

○佐藤議長 ○ー○と○は、何も境界がないということですね。

○事務局（酒井係長） はい、そのとおりです。

○吉川委員 あともう1点、これも細かいことですが、9ページの道の現況図で、当該のこの敷地よりも奥のところについては、この際、記載がないわけですが、ここにも赤道が残っていて、奥のほうまで続いているようにも見えるのですが、10ページの公図写を見ても、何かちょっと道状のものがそこから先にも少し残っていますけれども、最終的にはこの敷地よりも奥のところ、この部分はどうなっているのですか。途中でもうこの赤道がとまっているか、もうここで終わってしまっているか。

○事務局（酒井係長） 赤道につきましては、申請地東側のお宅のところととまっているのですけれども、8ページの案内図をご覧ください。こちらで申し上げますと、申請地○側、図面向かって右側の○○さんのお宅、あと○○さんのお宅、こちらの前面部分で赤道は途切れております。

○吉川委員 そこまでつながっていて、そこで終わっているということですね。

○事務局（酒井係長） 現況の道についても、ここでとまっているという状況でございます。

○古川委員 そうしたら、今おっしゃった○○さんのお宅と○○さん、○○さんのお宅の

道路付けというのはどんなふうになっているのですか。

○事務局（酒井係長） 今、ご指摘のございました三つの敷地につきましては、現況、接続はとれておりませんので、今後、建築計画の相談があった際には、ただし書の許可によって進めることになると思われま

以上です。

○佐藤議長 ほかにはいかがですか。ご意見等ございませんでしょうか。ないようですので、採決を行いたいと思います。

第9号議案、第10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9号議案、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。

続きまして、第11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11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。

19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1項ただし書、敷地は、府中市〇〇町〇丁目〇番〇、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、そのほかは議案書記載のとおりです。

20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7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。

21ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、22ページは公図写

を示しております。

21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、道に関する協定書が道の面積の2分の1以上及び所有権等を有する者の2分の1以上の承諾を得て結ばれる必要がございますが、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け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年度を目途に付け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。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、西側の法第42条第2項道路を北側から見た状況、写真②は、西側の法第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、東側から道を見た状況です。

それでは19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メートル以上の道の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。

○松川委員 ブルーシートのかかっているのが21年許可のものですか。そうですね。

○事務局（酒井係長） 今、ご指摘のございました申請地西側のブルーシートがかかっているところにつきましては、20ページの案内図をご覧ください。申請地、黄色い縁取りでされている部分の西側、左側部分の平成21年度に許可したところの工事現場でございます。

以上です。

○松川委員 今、建てているのですね。今、工事中。

○事務局（酒井係長） ただいま、現在、建築中ということになっております。

以上です。

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

第11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11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12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12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。

25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、府中市〇〇町〇丁目〇番〇、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、そのほかは議案書記載のとおりです。

26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います。

27ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、28ページは公図写を示しております。

27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でございますが、過去に地元住民の要望により、西側の法第42条第1項第1号道路を東側に延伸する計画があり、申請地の土地所有者が申請地前面の現況道部分の敷地を本市に寄附しましたが、当該道の反対側の土地所有者の反対により計画が頓挫した経過がございます。

当該道の現況でございますが、西側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員3.3から4メートルの市有通路となっており、幅員4メートルの道の部分に関して、敷地が道に2メートル接する位置まで、申請地の土地所有者1名による道に関する協定書が提出されております。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基準第1の基準1に該当いたします。

写真①は、市有通路の東側から道を見た状況、写真②は、道から敷地を見た状況、写真③は、西側から道を見た状況、写真④は、法第42条第1項第1号道路から西側を見た状況、写真⑤は、法第42条第1項第1号道路から道を見た状況です。

それでは25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。

○伊東委員 28ページの公図を見ますと、これは○ー○の途中までが第1号になっているようなのですが、それでよろしいのですか。

○事務局（酒井係長） 茶色で塗られております第1項第1号道路につきましては、○ー○の途中までということと、あと下が、公図のほうが切れてずれていますが、その下、○ー○、この三角形の筆につきましても第1項第1号道路ということになります。

○伊東委員 そうすると、結局○ー○という土地をお持ちの方が道路の拡幅に反対されたということになるわけですね。

○事務局（酒井係長） 今、伊東委員からご指摘のありましたとおり、○ー○、案内図で申し上げますと、申請地南側の駐車場の土地所有者の方から協力を得られなかったため、道路計画が頓挫したということになっております。

以上です。

○古川委員 そうすると、その26ページの図で赤の、これは第1項第5号でしょうか、

道が東側にありますが、それとの関係はどんなふうになっているのですか。

○事務局（酒井係長） 今、ご指摘のございました位置指定道路でございますが、こちらにつきましては、申請地東側、案内図で申し上げますと、〇〇荘、〇〇、〇〇ハイツ、〇〇さん、〇〇荘、〇〇さん、こちらの並びの部分については、現況2メートル程度の幅員という形になっておりまして、そこから南側、屈折している部分については、現況、位置指定道路がないという状況になっております。

○古川委員 ない。

○事務局（酒井係長） 位置指定道路の道路形態がないということになっております。

○古川委員 指定はされているけれども、形態はない。

○事務局（酒井係長） 指定はされているのですが、そもそもこちらの位置指定道路は昭和19年に指定を受けておりまして、推測するに、指定は受けたけれども、築造はされなかったということも考えられます。ですので、今後、当該位置指定道路に接する敷地において確認申請を要する建築行為があれば、位置指定道路を復元するように指導してまいりたいと考えております。

以上です。

○伊東委員 昭和19年ということは、位置指定道路ということではなくて、いわば建築線がここに書き込まれていただけと。

○吉川委員 でも、建築線は存在しているということですね。その建築線は、今回、申請をされた敷地との関係はどうなっているのですか。建築線とは今回の敷地は離れているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） その当該位置指定道路なのですけれども、図面の寸法も一部、縮尺と相違している部分がございますが、現地の測量まではまださせていないですけれども、私どものほうで現場を計測して確認した中では、申請地は位置指定道路に接していないものと思われま。

以上です。

○伊東委員 この申請者の方、〇〇町〇丁目〇番地の〇という住所ですから、今回建てる場所の隣が住所地になっていて、26ページのところで白抜きの四角の家屋が1軒ありますが、こちらの方が〇-〇のほうにお建てになるという関係なのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 今、ご指摘のございましたとおり、28ページの公図で申し上げますと、申請地右側の〇-〇の地番と申請地の土地所有者は同一所有者となっております。

まして、その土地所有者のお子さんが今回申請者という形になっております。

以上です。

○吉川委員 その〇―〇の敷地は、今、道路への出入というのは、法律上の、建築基準法上の接道という問題は、おそらく接道はとれていないのではないかと思いますけれども、通常の通路的に、例えば人が出たり入ったりするというのは、この〇―〇の方も、今、問題になっている、この敷地南側の、だんだん幅員が狭くなってくる、この通路を〇―〇の方も使っているという状態なのでしょうか。それとも、隣のこの赤い線、赤く敷かれた位置指定というか、建築線の道で、それが南北方向は細いけれども道があるというお話ですから、そちらのほうを使っておられるのでしょうか。それも両方使っている状態なのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 申請地東側の敷地につきましては、南側の現況道路形態となっている部分から出入りをしておりますので、東側の位置指定道路からは、出入りしていない状況でございます。位置指定の図面から推測しますに、今、申しあげました〇―〇の地番につきまして、東側の位置指定道路が敷地内にかかってくると思われまので、今後、〇―〇の建てかえの際には、当該部分の位置指定道路を復元する必要があるということになります。

以上です。

○吉川委員 あともう1点、今のこの南側の通路、いろいろ問題があるということは理解したのですが、ずっと東に行くと、今の〇―〇の南側を通過して、さらに東のほうに抜けられる状態になっているのですか。それとも袋路になっていますか。

○事務局（酒井係長） 今、ご指摘のございました道部分につきましては、東側から南側に屈折してございまして、案内図で申し上げますと、〇〇と〇〇さんのお宅の間を通過して第1項1号の道路に接続するという、通り抜けはできる形態となっております。

○吉川委員 その権利はどうなっていますか。市が、市有通路になっていますか。

○事務局（酒井係長） 当該部分については、市の所有とはなっておりません。

○吉川委員 どなたか所有者がいらっしゃる。でも通路として使われていると。

○事務局（酒井係長） 道として道路状にはなっております。

以上です。

○吉川委員 了解しました。

○佐藤議長 直接の問題ではないのですが、この場合、今の吉川委員の指摘の通り

抜けか否かというのは写真を見ないとわからないのですよね。案内図面だけでは、こういうときは、できれば写真を添付するように指導していただければと思います。そうしないと、安全性について判断ができない。

○吉川委員 抜けられるか抜けられないか、安全性の判断で伺いました。

○佐藤議長 そうですね。

○吉川委員 先ほど協定が結ばれたという、道に関する協定を結んでくださったということなのですが、それは、この協定に関する道の部分というのはこの27ページの道の現況図でいうと、今回申請のあった敷地で4メートル幅にするために、狭い敷地ですが、そこのところを引いてくださった、道の部分を後ろに2メートルの長さだけセットバックしていただいた、ここの部分について協定を結んでくださったということですね。

○事務局（酒井係長） 今、吉川委員のほうからご指摘のあったとおり、当該道の部分、道の現況図で申し上げますと、三角形に後退した部分について協定を結んだということになっております。当初は現況の道路形態に合わせて、申請地南側の駐車場の方にご協力いただいて4メートルの協定を結ぶという形で進めていたのですが、そちらの協力が得られなかったということで、敷地に食い込む形で道の協定を結んだという結果になっております。

以上です。

○古川委員 そうすると、〇ー〇の方が建てかえる際は、どういうふうにされるのですか。その4メートルのセットバックを延ばしていくということなのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 〇ー〇の建てかえの際には、位置指定道路を復元していただいて、その位置指定道路に接道するという形で確認申請が出されるものと思われま。

○古川委員 復元するにはいろいろな方法があると、そういう意味ですか。

○事務局（高橋課長補佐） 実は、当該位置指定につきましては、過去に既に位置を決めるべく土地所有者で話し合いが行われておりまして、この〇〇〇〇という、この周辺をもともとお持ちの方が、南側の駐車場も含めまして〇〇さんという方がこの一帯をお一人でお持ちになっておりまして、〇〇さんからこの土地を今回の所有者である〇〇さんが購入されているような形になっています。〇〇さんの主張としましては、この位置指定道路については東側の現況道路端から西へ、いわば〇〇さんのほうへ食い込むような形で一方4メートルだという主張なのですが、〇〇さんのほうと折り合っ

ていないというような状況でございます。もう一度、今後、〇〇さんと〇〇さんを含めてその辺を協議しながら、位置出しというのを行っていただくような形になるというふうに認識しております。

以上です。

○古川委員 はい、わかりました。

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

第12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12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13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(大南技術職員) 第13号議案、建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可につい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、法務局の南側に位置しております。

初めに31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、府中市代表者府中市長野口忠直、申請の要旨は、小学校の増築、適用条文は、建築基準法第56条の2第1項ただし書、敷地の地名・地番は、東京都府中市〇〇町〇丁目〇番〇ほか記載のとおりです。用途地域は、準住居地域、第一種中高層住居専用地域及び第一種低層住居専用地域です。

申請に係る建築物の概要につきまして、敷地面積1万7,857.4平方メートル、建築面積は12.38平方メートル、延べ面積は12.38平方メートル、高さは2.71メートルです。構造及び階数は、鉄骨造、地上1階建てです。

31-2ページをご覧ください。申請者からの許可申請理由者です。申請に至る経緯でございますが、本申請は、生徒の増加に伴う教材及び備品などを保管する倉庫を増築する計画です。日影規制についての法施行年月日は、昭和52年11月1日であり、既存建築物の確認年月日は昭和39年4月20日で、日影規制が法施行される前に竣工されていることから、日影規制に適合していない既存校舎は既存不適格建築物となっております。

なお、平成17年度には、校舎の増築において、平成17年12月20日付で、建

建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可を受けております。

32ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は、黒い線で囲まれた斜線部分で、準住居地域、第一種中高層住居専用地域、及び第一種低層住居専用地域となっております。日影規制は、準住居地域は測定水平面の高さ4メートル、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲においては4時間、10メートルを超える範囲においては2.5時間、第一種中高層住居専用地域は、測定水平面高さ4メートル、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲においては3時間、10メートルを超える範囲においては2時間、第一種低層住居専用地域は、測定水平面高さ1.5メートル、敷地境界線からの水平距離は、5メートルを超える範囲においては3時間、10メートルを超える範囲においては2時間です。

33ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地の周辺状況につきましては、北側は市道の学園通りに沿っており、西側は墓地に面し、東側及び南側は主に住宅地となっております。

なお、着色の凡例につきましては、図面右側に示しております。

34ページをご覧ください。案内図と配置図です。

左側の案内図をご覧ください。申請地はほぼ中央で、黒色の斜線部分です。

右側の配置図をご覧ください。ピンク色で着色された部分が申請建物で、灰色で着色された丸で囲まれた部分のある15棟の建物が既存建物です。建物の各部分の高さにつきましても、それぞれ表示しております。

なお、平成17年度に建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可を受けた建築物でございますが、申請地北西側の棟番号16番の校舎です。

敷地の周囲の状況でございますが、敷地北側は、幅員12メートルの建築基準法第42条第1項第1号の道路に接道しております。敷地東側及び南側は、幅員5メートルの建築基準法第42条第1項第1号の道路及び幅員6メートルの建築基準法第42条第1項第5号の道路に接道しております。敷地西側は、墓地に接しております。

35ページをご覧ください。平面図・立面図・断面図です。中央右側の断面図をご覧ください。最高高さは2.71メートルです。

36ページをご覧ください。時刻日影図です。

37ページをご覧ください。等時間日影図です。敷地北側の学園通りから南側へ、20メートルの範囲の準住居地域においては、オレンジ色の線が2.5時間、緑色の

線が4時間の日影時間となります。敷地北側の学園通りから南側へ20メートルの範囲を超えた、申請地の周囲の第一種低層住居専用地域においては、赤色の線が2時間、青色の線が3時間の日影時間となりまして、西側の黒色の斜線部分が2時間の日影規制の既存不適格範囲を表示しております。日影の既存不適格範囲は、西側の墓地になっております。

38ページをご覧ください。現況写真です。中央の図面にアルファベットで撮影位置及び矢印で写真の撮影方向を示しております。写真Aは、申請地西側の隣地より、既存不適格範囲を見た写真です。写真Bは、申請地西側の隣地より、既存不適格建築物の校舎を見た写真です。写真Cは、申請地の既存不適格建築物の校舎から、西側隣地の準住居地域を見た写真です。写真Dは、申請地中央の校庭より、西側の既存不適格建築物の校舎を見た写真です。写真Eは、申請地北東側より申請建物の位置を見た写真です。写真Fは、申請地北東側の道路より、申請建物の位置を見た写真です。

それでは31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、次の理由から土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認められるため、許可したいと考えております。

- 1、増築部分を含んだ日影の評価において、不適格な日影時間の部分は増加しない。
- 2、増築部分は、日影規制に適合する。

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。

○伊東委員 この日影の不適格を出しているのは、おそらく②の高さ16.7メートルの校舎かなと、これが一番大きい影響かなと思うのですが、この校舎②は、建築時点というのが昭和39年ぐらいだというご説明ですか。

○事務局（酒井係長） 既存不適格建築物につきましては、今、伊東委員からご指摘のありましたとおり②の校舎になりまして、こちらにつきましては、昭和49年に確認処分を受けております。

以上です。

○伊東委員 日影の問題とは関係ないのですが、ここはもう耐震はチェックが終わっている建物ですか。

○事務局（酒井係長） こちらにつきましては、38ページの写真をご覧ください。Dの

写真なのですがけれども、ちょうど今、耐震改修の工事を行っている最中になっております。

以上です。

○伊東委員 耐震改修をやる時というのは確認は要らないのですか。

○事務局（酒井係長） 耐震改修工事につきましては、確認申請は必要としませんので、第56条の2の許可も必要ないということになります。

以上です。

○佐藤議長 ほかにいかがですか。ないようなので、採決を行いたいと思います。

第13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13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、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に係る報告について、事務局からお願いいたします。

○事務局（田口技術職員） それでは、報告第1号から第3号まで、同じ道に接する道の計画となりますので、報告第1号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南東部で、府中市立府中〇〇小学校の北側付近です。

41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、株式会社〇〇です。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。そのほかは報告書記載のとおりでございます。

申請地が接する道でございますが、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に該当する、道路に有効に接続する、地方公共団体から管理証明が得られた幅員4メートル以上の道です。

許可条件としましては、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です。

それでは42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。申請地の東側は、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。

43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、北側の法第42条第1項第1号道路から続く幅員4メートルの行きどまりの市有通路となっており、延長距離35メートル以内に転回広場を設けております。

なお、報告第1号から第3号の敷地につきましては、敷地分割しておりますが、各区画の敷地面積は110平方メートル以上確保されております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、北側の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真②は、北側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真③は、道の回転広場を見た状況、写真④は、申請地を見た状況です。

なお、報告第1号から第3号につきましては、平成22年7月22日付で許可しております。

以上で報告第1号から第3号の説明を終わります。

続きまして、報告第4号及び第5号につきましては、同じ道に接する敷地の計画となりますので、報告第4号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。

50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、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項ただし書です。そのほかは報告書記載のとおりです。

本件は、平成20年7月に個別審査により許可を受けた後に、申請者の変更に伴い建築計画の変更があったもので、変更後の建築物の用途及び構造が変更前と同一で、変更後の階数及び面積などの規模が変更前と同等であると認められたため、建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針第4のただし書に基づき、一括許可と同様の扱いとしたものです。

許可条件としましては、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です。

それでは51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います。

52ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図をご覧ください。
今回申請地が接する道の現況でございますが、西側の法第42条第1項第5号道路から続く幅員4メートルの道に関する協定が締結された道となっており、終端部に転回広場を設けております。

現況写真をご覧ください。写真①は、西側の法第42条第1項第5号道路から道を見た状況、写真②は、道から申請地を見た状況、写真③は、転回広場を見た状況、写真④は、道から転回広場と法第42条第1項第5号道路を見た状況です。

なお、報告第4号及び第5号につきましては、平成22年7月27日付で許可をしております。

以上で報告第4号及び第5号の説明を終わります。

以上です。

○佐藤議長 報告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 45ページの図で見ますと、黄色いところはこれでわかるのですが、その先ですね。〇〇さんでしょうか、それから〇〇さん、〇〇さん、〇〇さん、〇〇さん、〇〇さん、これはどういうふうな道路付けになるのですか。

○事務局（酒井係長） 案内図で黄色く着色されている部分につきましては、現況、市有通路となっておりますが、その先につきましては、基準法上の道路の扱いにもなっておりません。市有通路の位置づけにもなっておりませんので、今後、建築計画がある際には、第43条ただし書を進めるということで、協定が必要になってくるということになります。

以上です。

○伊東委員 つまらないことですが、52ページの写真、②と③が入れ違っているのではないかと。

○事務局（酒井係長） 今、伊東委員からご指摘のあったとおり、写真については、これは入れかわっております。申しわけございません。

○佐藤議長 よろしいですか。それでは、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に係ります報告につきまして、了承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10月15日、金曜日、会場は府中市役所北庁舎3階、第2会議室で3時から
の予定となりますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

○佐藤議長 予定どおりということですね。

そのほかに何かありますか。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142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14分

閉 会