

第 1 4 3 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成22年10月15日開催

平成22年10月15日開催第143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10月15日(金) 午後2時55分～午後3時55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 4件

第14～16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17号議案

建築基準法第48条第3項ただし書の規定に基づく許可(用途地域等)

(2) 報告 1件

第6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 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

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

6 傍聴人 3名

開 会

午後2時55分

○事務局（神崎係長） 定刻より多少早目でございますが、第143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あいさつ申し上げます。

○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3件、また、第48条第3項ただし書の規定に基づく同意案件が1件、そして建築基準法第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が1件でございます。よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。ごあいさつとさせていただきます。

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3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143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、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いうことですので、公開することによってよろしいでしょうか。

（「はい」の声）

それでは傍聴人の方に入場していただけてください。

（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、よろしくお願いいたします。

続きまして、本日の建築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。今回は松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)

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及び同法第48条第3項ただし書の規定に基づく許可の審査を行います。

第14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) 説明に先立ちまして、先ほど第14号議案の議案書と、3ページの道の現況図に訂正がございましたので、差し替えをさせていただきました。大変申し訳ございませんでした。

それでは、第14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東部で、〇〇文化センターの〇側付近です。

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、有限会社〇〇〇〇です。

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、敷地は、府中市〇〇町〇丁目〇番〇及び調布市〇〇〇丁目〇〇番〇、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、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。申請地の隣地及び南側は、過去に許

可した場所を示しております。申請地の前面ですが、アスファルト舗装された道状の水路敷となっており、両端は建築基準法上の道路に通じておりますが、府中市側は車どめがあり、また、調布市側はフェンスが設置され、歩行者や自転車のみ通行可能となっております。

右側の配置図をご覧ください。申請地は、道の協定及び通行承諾を得た道から水路敷を介して接しております。建築物の外壁面は、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。右側が北となっております。

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。道は、現況の最小幅員が3.3メートルで、最大幅員が4.07メートル、延長距離は61.2メートルです。4ページの公図をあわせてご覧ください。申請地は〇-〇、〇-〇、〇-〇及び〇-〇の土地所有者において協定が結ばれた部分と、地目が公衆用道路で土地所有者から通行承諾を得た〇-〇、〇-〇、〇-〇、〇-〇、〇-〇及び〇-〇の部分の合わせた道から幅員2.5メートルの水路占用許可を得た水路敷を介して接しております。

なお、〇-〇の前面の現況幅員は3.3から3.78メートルですが、〇-〇の土地所有者から道の協定に関して承諾が得られないとの報告書が申請者から提出されております。特定行政庁としましては、申請地前面の水路敷は歩行者の通り抜けが可能で2方向避難が確保されていることから、道の協定について、道の所有権等を有するもの全員の承諾が得られなくともやむを得ない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、南側の法第42条第2項道路から道を見た状況、写真②は、北側から道を見た状況、写真③は、道から水路占用部分を見た状況、写真④は、水路敷の西側から敷地を見た状況、写真⑤は、水路敷の東側から敷地を見た状況です。写真③にございます白い車止めにつきましては、水路管理者が水路占用部分の両側へ移設する予定です。

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、敷地が道路に有効に接続する幅員3.30メートルから4.07メートルの道に、水路敷を介して2メートル以上接しています。また、計画建築物の用途が一戸建ての住宅であり、建

築物の外壁面から隣地境界線までの距離が0.5メートル以上確保されていることから、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、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 敷地の府中市と調布市との比率を見ると、調布市の方が多いと思うのですが、それでも府中市側で審査することになったのですか。

○佐藤議長 いかがでしょう。

○事務局（福田副主幹） 本件については、確かに言われるとおり調布市側の方が面積としては多いのですが、水路の占用許可をとって接続する部分が府中市押立町ということで、今回うちの方で道路の判断ということでさせていただきました。

○佐藤議長 調布市との調整は。

○事務局（福田副主幹） 調布市の方とは協議が整っておりまして、うちの方でやるということで了解をとっております。

以上です。

○松川委員 わかりました。

○佐藤議長 ほかにはいかがでしょうか。

○吉川委員 昨年に、隣が許可をされている。そのときの協定に関する説明と今のご説明が変わっていますか。

○事務局（福田副主幹） ほぼ同じ地区ですので、説明については同じことで説明しております。

以上です。

○吉川委員 細かくて恐縮なのですが、この〇ー〇の方が協定に参加しないというお話だったのですか。そうすると、具体的には、この3ページの図で赤で示された枠線の道を確保すれば4メートルは確保できるのだけれども、〇ー〇の方がちょっとだけ、このガードパイプと書かれているところの下矢印のところあたりの、その部分が〇ー〇にかかっているのです、このところが了解が得られずということでしょうか。

○事務局（福田副主幹） そういうことです。

○吉川委員 前はたしか、それは思い出したのですが、〇ー〇はほかに接道して

いないということでしたか

○事務局（福田副主幹） はい、そういうことです。現在、駐車場ということになっておりまして、家屋は建っていないのですけれども、〇-〇については、ほかに接道はございません。

○事務局（高橋課長補佐） すみません、訂正させていただきます。確かに〇-〇と〇-〇というのは当該道にしか接していないのですが、2ページの案内図をご覧いただきたいのですが、この〇-〇と〇をお持ちの方は〇〇さんという方なのですが、さらにその〇の南側、4ページの公図を見ていただきますと、〇-〇、〇の隣の〇-〇ですが、これも〇〇さんをお持ちになっていまして、〇、〇、〇という一帯の敷地は第2項道路の方には接してしまっているという状況になっております。

○吉川委員 あまり簡単に首を縦に振ってくれないというのも何となくわかるということですね。了解しました。

○佐藤議長 ほかによろしいですか。

ないようですので、採決を行いたいと思います。

第14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14号議案につきましては、原案のとおり同意することいたします。

続きまして、第15号議案、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15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、府中市立府中第〇中学校の〇側付近です。

7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、木造、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。申請地の東側は、過去に許可した場所を示しております。

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。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通り抜けの市有通路で、幅員4メートルの管理証明が得られていることから、本申請は建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可同意基準第1の基準2に該当します。

しかしながら、申請地は北側の敷地と分割した敷地であるため、建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針に基づき、容積率100%未満である本申請地の敷地面積は、原則として110平方メートル以上とする必要があります。今回、敷地面積が110平方メートル未満に至った経緯としまして、当初は本申請地が接する市有通路を位置指定道路とする予定で、位置指定道路の基準に基づき、敷地面積が100平方メートル以上となるよう敷地分割され、その後、市有通路に沿接する土地所有者の承諾が得られなかったため、位置指定道路とすることができませんでした。特定行政庁としましては、これまでの経過と、敷地分割後の土地が既に分譲されている現状をかんがみ、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1項第5号道路から市有通路を見た状況、写真②は、市有通路の西側から敷地を見た状況、写真③は、市有通路から敷地を見た状況、写真④は、東側から市有通路を見た状況です。

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一括許可同意基準第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。

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 路地状部分が20メートル未満なのですが、2方向避難というのは、この場合は要らなかったですか。

○事務局（福田副主幹） 基準の中から、2方向避難までは要求されないという規定になっております。

以上です。

○佐藤議長 ほかにはいかがでしょうか。

ないようですので、採決を行いたいと思います。

第15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15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16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） 説明に先立ちまして、先ほど14-1ページの全体案内図の追加、及び15ページの道の現況図に訂正がございましたので、差しかえをさせていただきます。大変申し訳れございませんでした。

それでは、第16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。

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、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、商業地域です。

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。

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。

14-1ページをご覧ください。全体案内図です。

続きまして、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。申請地が接する道は、幅員3.64メートルの市認定道路で、市の道路拡幅事業により、本年12月に幅員4メートルに拡幅する予定となっております。

14-1ページをご覧ください。全体案内図となります。市認定道路は黄色で囲まれた申請地の北側にございます法第42条第1項第1号道路から南側の京王電鉄競馬場線まで続いております。

15ページにお戻りください。申請地は、北側の敷地と2分割された敷地であるため、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%以上の地域は分割後の各敷地面積を原則として100平方メートル以上とすることになっており、当該地の容積率は400%であることから、この規定が適用されることとなります。

しかしながら、申請地の道路後退について、申請者から市の狹隘道路拡幅整備事業に基づく申請がされており、また、市の道路拡幅事業により、将来、認定幅員4メートルの法第42条第1項第1号道路になる予定であることから、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、道の北側から敷地を見た状況、写真②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③は、道から申請地を見た状況、写真④は、道の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。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、敷地が市の道路拡幅事業により幅員4メートルに拡幅予定の認定幅員3.64メートルの市認定道路に2メートル以上接しております。このことから、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。

以上でご説明を終わります。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 15ページの写真なのですけれども、写真②というのが、この本件道を撮ったということなのですけれども、この道に沿って、平行して、神社の参道があるのですか。

○事務局（福田副主幹） 言われるとおり、認定道路の隣に神社の参道があるという形になります。

以上です。

○伊東委員 さらにもう1点、写真①で、これは一番左の隅に鳥居の柱が当たっていて、その前に何か、旗との間に飛び出しているものがあるのですが、この部分が道ですよ。そうすると、この飛び出しているように見えているのは、これは通行の妨害にはならないものなのですか。

○事務局（福田副主幹） この写真なのですけれども、ちょっと前に撮った写真でございまして、現在、移設の工事を行っております。植栽なんかの移設は既に終わっております。今後、鳥居とか、そういった障害物の撤去を行いまして、年度内に舗装工事を完了させるという予定になっております。

以上です。

○伊東委員 そうしますと、14-1の全体図で、本件道、黄色で塗ってあるのですが、その方向は、この図面でいくと右側、これも、塗っていない白い部分なのですが、ここも道に、道路として整備される部分なのでしょうか。それとも、ここはもう児童公園でそれ以上行かないという、広がらないということよろしいでしょうか。

○事務局（福田副主幹） 14-1のページの図面のことなのですけれども、いろいろ点線が入っております、ちょっとわかりづらいかと思うのですけれども、左側の黄色く塗ってある部分が認定道路として舗装道路となる部分と、それと平行に白く塗ってある点線部分、これが神社の参道という形になります。先ほどもお話ししましたが、ちょっと鳥居なんかを移動しまして、参道の方だけにおさまるという形になっております。

以上です。

○松川委員 神社そのものはないのですか。

○事務局（福田副主幹） 14-1ページをご覧ください。黄色く塗ってある部分の下に京王電鉄の競馬場線という鉄道があるのですが、それを過ぎまして点線で伸びていると思うのですが、そちらがちょっと直角に折れている部分がありますが、そちらが神社となっております。

○松川委員 一番端のところですね、わかりました。

○事務局（福田副主幹） はい、一番下、ちょっと鳥居が見えていると思うのですが、こちらになります。

以上です。

○吉川委員 今のことに関連して、参考までに教えていただきたいのですが、競馬場線の踏切は、今、見る限りは、これは歩行者、自転車のみというふうに見えるのですが、これは今後ともそういう理解でよろしいですか。

○事務局（福田副主幹） はい、そういうことです。

○佐藤議長 近いうちに舗装されて道路になるということなので、その辺では、この道路関係は問題ないのですが、参考までに。この②の写真で、どこまで実際に道路になって、神社の参道というのはどこまで、鳥居はどうして撤去されてしまうのかという、その辺をご説明いただければと思います。

○事務局（福田副主幹） 15ページの写真で言われます、鳥居の柱があると思うのですが、それより右側が舗装道路ということで。

○佐藤議長 こちらからいって、鳥居、右側の柱の。

○事務局（福田副主幹） 右側の柱ですね。

○佐藤議長 柱の右側が道路になると。

○事務局（福田副主幹） はい、中心、その辺までが舗装道路という形になりまして、ちょっと柱がかかりますので、写真でいう左側に鳥居は移設をされます。

○佐藤議長 そうすると、この手前にある2本の大きな木は、これは伐採。

○事務局（福田副主幹） はい、伐採ということで作業は終わっております。

以上です。

○佐藤議長 結構です。

ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、採決を行います。

第16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16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17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) それでは、第17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、府中市立府中第○中学校の○側に位置しております。

初めに、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、社団法人○○○○会長○○○○、申請の要旨は、事務所の新築、適用条文は、建築基準法第48条第3項ただし書、敷地の地名・地番は、府中市○町○丁目○番○、用途地域は、第一種中高層住居専用地域です。

申請にかかわる建築物の概要につきまして、敷地面積は494.26平方メートル、建築面積は258.97平方メートル、延べ面積は602.41平方メートル、高さは9.2メートルです。構造及び階数は、鉄筋コンクリート造、地上2階地下1階建てです。

20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。申請に至る経緯でございますが、本申請は、青色申告者を中心とした個人の納税者に、税に対する啓蒙に関する事業や、適正な申告と納税のための指導及び税務講習会の開催などを行う団体である社団法人○○○○の会員数の増加と事業拡大に伴い、事務所を新築する計画です。

21ページ、22ページは、申請書第一面及び第二面の写しでございます。

23ページをご覧ください。計画概要書と付近見取図です。右側の付近見取図をご覧ください。申請地は、斜線部分です。

24ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は赤色で着色された部分で、第一種中高層住居専用地域となっております。

25ページをご覧ください。周辺状況図です。図面の右側に着色の凡例を示しております。申請地の周辺状況でございますが、西側は市道のかえで通りに、東側は建築基準法適用外の認定道路に沿っており、北側は府中市営の平置き自転車駐車場、南側は主に住宅地となっております。

26ページをご覧ください。周辺現況写真です。中央の配置図にアルファベットで

撮影位置、矢印で写真の撮影方向を示しております。

写真Aは、申請地南東側の建築基準法適用外の認定道路より、申請地を見た写真です。写真Bは、申請地南西側のかえで通りの歩道より、申請地を見た写真です。写真Cは、申請地南西側のかえで通り反対側の歩道より、申請地を見た写真です。写真Dは、申請地西側のかえで通り反対側の歩道より、申請地を見た写真です。写真Eは、申請地北西側のかえで通り反対側の歩道より、申請地を見た写真です。写真Fは、申請地北西側のかえで通りの歩道より、申請地を見た写真です。写真Gは、申請地北側の自転車駐車場より、申請地を見た写真です。

27ページをご覧ください。配置図です。敷地の周囲の状況でございますが、敷地西側は、幅員16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、敷地東側は、建築基準法適用外の道に接しております。敷地内につきましては、自動車の駐車による騒音や排気ガスを考慮し、北側に平置き駐車場を7台、道路側に自転車駐車場を設け、住宅地のある南側に建築物を配置しております。また、南側の住宅地に面して、高さ60センチメートルのコンクリートブロック塀の上に、高さ1.1メートルの目隠しフェンスを設けております。

28ページから31ページをご覧ください。各階及びペントハウス階と屋上の平面図です。

各階の概要をご説明いたします。28ページに戻っていただきまして、地階1階の平面図です。倉庫とポンプ室となっております。

29ページをご覧ください。1階平面図です。相談窓口や待合スペースのある事務室、応接室、コピー室、休憩室、湯沸室、便所があり、玄関は2カ所ございます。外部には、かえで通りに面して自転車置場がございます。

30ページをご覧ください。2階平面図です。会議室が2室、役員室、倉庫、ロッカー室、便所、湯沸室となっております。

31ページをご覧ください。ペントハウス階及び屋上平面図です。左側のペントハウス階平面図をご覧ください。屋上には太陽光パネルを設置します。なお、ペントハウス部分の階段室につきましては、当該部分の面積が建築物の建築面積の8分の1以内であるため、建築物の高さ及び階数には算入されません。

32ページをご覧ください。北立面図及び西立面図です。下側の西立面図をご覧ください。最高高さはパラペット上端の9.2メートルです。

33ページをご覧ください。東立面図及び南立面図です。

34、35ページをご覧ください。断面図です。断面位置は、図面右側の平面図に示しております。

36ページをご覧ください。時刻日影図です。午前8時から午後4時までの1時間ごとの日影の状況を着色したものです。

37ページをご覧ください。等時間日影図です。黄色い線が2時間、オレンジ色の線が3時間の日影時間となっております。日影時間は敷地境界線より5メートルまでの範囲において2時間以内におさまっております。

38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、9月10日に開催され、公述の申出人はありませんでした。公聴会の内容としましては、申請者から申請理由が述べられた後、周囲の住環境への配慮と駐車場対策について具体的な説明がございました。

1点目の住環境への配慮としまして、近隣への日影による影響をできるだけ少なくするため階数を2階建てとし、また、南側に隣接する住宅への視線を避けるため、南側の開口部を高窓にしております。

次に、2点目の駐車場対策としまして、敷地内に駐車場を確保しておりますが、電車利用するよう周知を図り、自動車の利用者に対しましては、路上駐車を防止するため、近隣の有料駐車場の利用を案内することとしております。

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。本計画は、次の理由から、第一種中高層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそれがなく、また、公益性を有すると認められることから、許可したいと考えております。

1、申請建築物は、地上2階建てとし、駐車場は隣地が現況自転車駐車場である敷地北側に設け、周囲の住環境に与える影響は考慮されていると認められる。

2、申請建築物は、最高高さ10メートル以下とし、日影規制の対象ではあるが、日影規制に適合するよう計画しており、近隣への日影の影響は少ないと認められる。

3、申請建築物が担う機能は、青色申告者を中心とした個人納税者に対する税務指導及び講習会等を行い、申告納税制度の推進を目的としていることから、公益性の高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 確認なのですが、これは、要は住環境を害するおそれがないこと、それから公益上やむを得ないと、二者択一の要件の二つとも満たしているという判断でよろしいわけですね。

○事務局（福田副主幹） そのとおりでございます。

○伊東委員 ちょっと引かかるのは、住環境に影響を与えないというのはわかったのですが、公益上の方なのですが、この青色申告会は、今後、いわゆる一般社団に移らないで、公益社団でいける団体なのですか。

○事務局（高橋課長補佐） これに関しましては、公益の方の社団の認定を受けるべく手続を進めているというふうに聞いております。

○佐藤議長 駐輪場に使っている、この土地は市の土地ですか。

○事務局（福田副主幹） 現在、管理者が府中市ということになっております。

○佐藤議長 北側の残った駐輪場、これも今のところ、将来ともに駐輪場として使っていくと。

○事務局（福田副主幹） 今のところ用途の変更はございませんで、駐輪場として使っていく予定になっております。

以上です。

○佐藤議長 それから、これは決まった基準があるわけではないのですが、一般的に用途で住居系の地域に第48条の許可を下ろす場合に、住居系の環境を害さないということで、敷地の周辺の環境整備、こういったものを申請者の発意のもとに計画に盛り込むということがよくあるのですが、ここで公聴会の中では特にそういうことには触れられて、環境については車の問題ぐらいしか触れられていないのですが、何かその辺の考え方というのはあるのでしょうか。

○事務局（高橋課長補佐） 公聴会と、それから申請者からの話としては、駐車場以外については出ておりませんが、今後、実はこの工事、街灯等も絡んでくると思いますので、その際、緑と環境への配慮について、若干その辺を要望してまいりたいというふうに考えております。

以上です。

○吉川委員 これも参考までに教えていただきたいのですが、23ページで容積対象面積

が596平方メートルというふうに設計をしていますけれども、これは建築基準法の施行令の第一種低層住居専用地域に公共施設で特例が600平方メートル以下というのがありますが、これはその600平方メートルは超えるべきではないということの判断があった。これに関係なく、参考までに教えていただきたいのですが、600平方メートル以内に抑えるという判断があったのですか。

○事務局（高橋課長補佐） これに対しましては、特に行政側からその辺の指導というの
はしておりませんで、偶然の一致です。

○吉川委員 結果として600平方メートル以内におさまっていると。

○事務局（高橋課長補佐） 結果としておさまったということです。

以上です。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。

○吉川委員 恐らくこの敷地の南側に、北側は今の状態だし、市が持っている土地をお貸しすることだと思うので、北側については同じ所有者がしているということだからいいと思うのですが、南側については、ほかのお宅があって、図面で見ると南側、この建物の南側には、それ相当の開口部が出てくるようなデザインになっていると思いますが、このところは実際には北側の、この南側にあるお宅との関係で、後々何か好ましくないということが起きないように、実際の運用のときには、建物を運用するときにはご配慮いただけるということなのですか。

○事務局（高橋課長補佐） 今現在で、公聴会をやる際に、現地の方は標識も設置して、広報等でお知らせした中で、南側の方からのご意見というのは特段なかったのですが、今後、工事を進めていく中で、南側の方から市に対して何らかの要望があれば、なるべく聞き入れていただけるように、事業者サイドの方に要請してまいりたいというふうに考えております。

以上です。

○佐藤議長 よろしいですか。この断面図で見ると、210ですね、この南側の窓の高さが。そうすると、中から外は見えない。上の空の方は見えるかもしれませんが。

○事務局（福田副主幹） 言われるとおり、断面図の方をご覧いただくとわかりますが、設計者の方でも南側を配慮しまして、高窓にしたという経過があります。これは排煙窓というだけの機能だと思うのですが。

以上です。

○吉川委員 それですと、やや南の方もご納得いただける可能性が高いですね。のぞかれる心配は少ないです。

○佐藤議長 そうですね。

ほかにご質問等ございませんでしょうか。

ないようですので、第17号議案について採決いたしたいと思います。

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17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6号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部で、府中市立府中第○中学校の○側付近です。

42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項ただし書です。そのほかは報告書記載のとおりです。

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43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。申請地及び申請地の西側は、過去に許可した場所を示しております。

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。

44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、西側の法第42条第1項第5号、かつ法第42条第1項第5号道路から続く幅員4メートルの行きどまり市有通路となっております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、道が接続する法第42条第1項

第1号かつ法第42条第1項第5号道路を南側から見た状況、写真②は、法第42条第1項第1号かつ法第42条第1項第5号道路から市有通路を見た状況、写真③は、市有通路から敷地を見た状況、写真④は、敷地から市有通路を見た状況です。

なお、本申請については、平成22年8月10日付で許可しております。

以上で、報告第6号の説明を終わります。

○佐藤議長 ただいま一括許可同意基準に係る報告につきましてご説明がありましたけれども、了承することよろしいですね。

(「はい」の声)

それでは、建築基準法第43条ただし書に関する一括許可同意基準に係る件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のその他について、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12月17日、金曜日、会場は府中市役所北庁舎3階の第3会議室で、3時からの予定となりますので、よろしく願いいたします。

○佐藤議長 ということで、17日、通常どおりの開催でございます。

そのほか何かございますか。

(「ありません」の声)

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143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3時55分

閉 会