

第 1 4 7 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成 2 3 年 6 月 1 7 日開催

平成23年6月17日開催第147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23年6月17日(金) 午後3時00分～午後5時10分

2 場 所 府中市役所北庁舎3階第3会議室

3 審議内容

(1) 同意議案 7件

第3号議案

建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針の改正について

第4号議案

個別許可特例指針(案)について

第5～9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)

(個別審査)

(2) 報告 3件

報告第1～3号

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)

(一括許可)

4 出席委員 会 長 佐藤 淳一

委 員 谷垣 岳人

委 員 吉川 徹

委 員 古川 公毅

委 員 加藤 仁美

5 出席職員 平 建築指導課長

高橋 建築指導課課長補佐 兼 住宅耐震化推進係長

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

進藤 建築指導課 管理係 技術職員

6 傍聴人 1名

## 開 会

午後 3 時 0 0 分

○事務局（進藤技術職員） それでは定刻でございますので、第 1 4 7 回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

なお、本日は公務のため、青木都市整備部長及び零石都市整備部次長が欠席とさせていただきます。

開催に当たりまして、建築指導課長、平よりご挨拶申し上げます。

○平建築指導課長 委員の皆さん、こんにちは。本日はお忙しいところ、またお足元の悪い中、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といたしましては、建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書許可運用指針関連が 2 件、建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書に基づく同意案件が 5 件、そして建築基準法第 4 3 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 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して、ご挨拶とさせていただきます。

○事務局（進藤技術職員） 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 1 4 7 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、公開することによろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

それでは公開するという事にいたします。

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る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。今回は吉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)

お願いたします。

それでは、日程1の建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針の改正について審査をいたします。

第3号議案につきまして、事務局から説明をお願いたします。

○事務局(田口技術職員) それでは、第3号議案、建築基準法第43条第1項ただし書運用指針の改正につきましてご説明いたします。

このたびの改正でございますが、平成22年4月1日に建築基準法第43条第1項ただし書運用指針を策定し、1年間運用してきた中で、建築基準法第43条第1項ただし書運用指針の取り扱いに関してより円滑に実務を進めるため、また、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の文章上の表現をより明確にするため、一部見直しするものでございます。

それでは、初めに資料のご説明をいたします。

2ページから4ページは、建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針の改正案になります。

5ページは、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の改正案になります。

6 ページから 7 ページは、建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書に関する個別許可同意基準の改正案になります。

8 ページから 9 ページは、建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書運用指針の新旧対照になります。

1 0 ページは、建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書に関する一括許可同意基準の新旧対照になります。

1 1 ページから 1 2 ページは、建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書に関する個別許可同意基準の新旧対照になります。

1 3 ページから 1 4 ページは、各委員の皆さんに事前相談に伺った際にご指摘いただいた事項について、特定行政庁として検討した結果を一覧表にまとめたものになります。

それでは、8 ページの建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書運用指針の新旧対照に基づき、改正部分をご説明いたします。

第 3 の適用要件の第 2 号でございますが、文章についてはほかの各号の表現に合わせて変更しました。

第 3 号のイの分割後の各敷地面積の規定でございますが、府中市開発事業に関する指導要綱及び法第 4 2 条第 1 項第 5 号道路の指定に係る取り扱いにおける、宅地の区画割に関する規定に合わせて内容を変更し、指定容積率が 1 0 0 パーセント以下で敷地面積が 1 1 0 平方メートル以上必要な場合において、一つの敷地に限り 1 0 0 平方メートル以上とすることができるようになりました。

第 4 の許可後の変更でございますが、第 1 項につきましては、表現を整理しました。

第 4 の第 2 項でございますが、許可後に建築物の計画を変更する場合で、再度許可を要しない場合において、許可した内容に影響がないことが明らかで、特定行政庁が報告を求める必要がない変更事項は削除し、内容を変更しました。

第 5 の算定方法等の第 4 号でございますが、道路斜線制限に関する緩和規定を適用しないものに表現を変更しました。

第 5 の第 5 号でございますが、高度地区斜線に関する道の取り扱いにつ

いて、道を水面等とみなして道の幅員の2分の1のみ緩和するものに表現を変更しました。

以上が建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針の改正内容になります。

続きまして、10ページをご覧ください。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新旧対照になります。

第1の基準1第1号でございますが、当市では、水路占用する場合の行政行為は許可のみであることから、文章を変更しました。

基準1第2号でございますが、当市では認定外道路以外に該当するものがないことから、文章を変更しました。

以上が建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可同意基準の改正内容になります。

続きまして、11ページをご覧ください。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の新旧対照になります。

第1の基準1でございますが、文章を変更し、これに伴って各号の表現を整理しました。

基準2及び基準3も同様に変更しました。

基準1の第1号でございますが、「道に関する協定書」について定義がないことから、協定する内容を明確にし、文章を変更しました。

基準1の第2号でございますが、これまで公衆用道路として分筆登記をする期限が規定されていなかったため、文章に追加しました。

基準2の第1号でございますが、「道に関する協定書」について定義がないことから、協定する内容を追加し、また、道を確保することについて承諾した者の人数及び面積に関して、民法の規定に合わせて過半としました。

基準2の第2号でございますが、これまで公衆用道路として分筆登記をする期限が規定されていなかったため、文章に追加しました。

以上が建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準の改正内容になります。

続きまして、各委員の皆さんに事前相談に伺った際、ご指摘いただいた事項について、特定行政庁として検討した結果をご説明いたします。

1 3 ページをご覧ください。建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書運用指針の改正についての指摘事項及び検討結果になります。

1 運用指針第 3 の第 3 号のイの（ア）について、敷地分割をする際の各敷地面積を 1 1 0 平方メートル以上とする場合において、一つの敷地に限り 1 0 0 平方メートル以上とすることができる緩和規定を適用する際には、やむを得ない場合に限ると明示する必要があるとのご指摘をいただいたので、緩和規定を適用するのは、特定行政庁がやむを得ないと認めた場合とし、敷地分割後の各敷地面積が 1 1 0 平方メートル以上確保することが物理的に可能な場合には、緩和を認めないこととします。

運用指針第 4 について、2 許可後の変更について、何を変更するのか記載がない。3 変更後の規模を認める者が誰か表す必要があるとご指摘いただいたので、改正案のとおり、それぞれ文章に追加しました。

次に、4 規模が増加する場合において同等と認めるには、明確な数値を表す必要があるのではないかとご指摘をいただいたので、同等と認める事例について、別途基準の作成を今後検討してまいります。

5 運用指針 4 の 2 項（2）について、誤差の範囲はどれくらいか定めておく必要があるのではないかとご指摘をいただいたので、誤差の範囲について、別途基準の作成を今後検討してまいります。

6 全体に係る事項について、特定行政庁と市長の使い分けについて確認する必要があるとご指摘いただいたので、本市の法務担当に確認した結果、特定行政庁の表記に統一しました。

続きまして、1 4 ページをご覧ください。

建築基準法第 4 3 条第 1 項ただし書に関する個別許可同意基準の改正についての指摘事項及び検討結果になります。

1 個別許可基準第 1 基準 1（1）について、道に関する協定の定義がないため、基準に入れる必要がある。道に関する協定を結ぶ範囲を示す文章について、再検討すべきである。道に関する協定に明示する事項を定めておく必要があるのではないかとご指摘をいただいたので、改正案のとおり、文章を見直しました。

個別許可基準第 1 基準 2（1）について、2 承諾の面積及び人数の 2

分の1以上とあるが、共有者や借地権者の人数の取り扱い方について整理が必要である。また、民法では共有物の管理について、過半という表現となっている。3 民法の共有物に関する規定における過半という表現に合わせる必要があるか整理することとご指摘をいただいたので、改正案のとおりに、文章を見直しました。

4 個別許可基準第1基準3(6)につきまして、隣地の土地所有者等とは地上権者や借地権者まで想定するか、整理が必要であるにご指摘をいただきましたが、特定行政庁としましては、原則として隣地の居住者から承諾を得ていることをもって許可しており、あくまで災害時の避難経路となる出入口を隣地に面して設けることが目的であることから、居住者が土地所有者か借地権者か確認をする必要がないと判断しています。そのため、居住者が土地所有者以外の権利者であっても網羅できるよう、「土地所有者等」としています。

5 全体に係る事項について、特定行政庁の表記に統一しました。

以上で建築基準法第43条第1項ただし書運用指針の改正について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。

○吉川委員 本来、事前に気がつくべきだったのですが、別に内容の問題ではなくて、単なる言葉の問題なのですが、認定外道路という言葉でいつも使っていたのでしたっけ。認定外通路、認定外道路。

○事務局(酒井係長) これに該当するものとしましては、市の管理する通路等がございますが、こちらについては認定外道路という表現は、実際はしておりません。しかしながら、東京都の基準の中では、本市と同様の表現となっております、それに合わせる形で認定外道路という表現にしております。

○佐藤議長 この道路という言葉は、基準法上の道路ではないのですよね、ここでは。

○吉川委員 ここではそうですね。認定外道路という言葉自体が、固有の技術的な用語なのですよね。となると、東京都の規定もそう書いてあるし、こ



れで大丈夫と。

○谷垣委員 1点よろしいでしょうか。通し番号の11ページで、個別許可同意基準の新旧対照表ですけれども、第1の基準1の(2)ですね。ここ、分筆登記して道路状に整備するのはいつまでかということ、今回、明示していらっしゃるわけですが、許可をする時点では、これは分筆登記もされていないし、道路状にも整備されていない場合があるわけで、そういう中で、この基準として、許可の基準たり得るのかという問題もございまして、このあたり、事前に申請者から、建築物の工事が完了するまでにちゃんとやりますというような文書を出させるような形で取り扱われるのかどうかですね。ちょっとその点だけもう一度確認をさせていただければと思っておりますが。

○事務局(酒井係長) そういった、いわゆる念書というようなものについては、提出を求めておりませんが、あくまで建築確認に係る完了検査の際に、必ずその部分については分筆登記されているか、登記事項証明書の提出を求め、また、完了検査時には、そこが道路状になっていることを確認しておりますので、念書の提出については、今後の検討課題としてお預かりさせていただきたいと思えます。

以上です。

○谷垣委員 申請者がもともとその土地を申請時点でお持ちの場合には、もう分筆登記もしていらっしゃったり、道路状に整備されていることもあるのかもしれないのですけれども、なされていない中で、この許可の基準といえますか、同意の基準といえますか、基準として機能する、まったくそうすると、しないという話になるのかなという気がします。条件として許可の条件とするというのであればわかるのですけれども、その同意の基準としてここに持ってくるのがそもそも妥当なのかという、もともとの規定を私ちょっと誤解しております、もうなされているということが要件のかなというふうに思っていたら、いや、実はされるものということで、いつかされるというだけの話であってということだったようなのですけれども、いかがですかね、そのあたりは。

○佐藤議長 担保力の問題ということではなくて、規定上の問題ということで

すか。

○谷垣委員　そうですね。同意する基準たり得るのかという……。

○吉川委員　つまり、こういうふうに約束していることというのが同意の基準ということで……。

○谷垣委員　本来なら、書くならそういうことになるのかなということですね。

○吉川委員　つまり、将来のことについて、現在の時点で基準として書くというのは、時間がひっくり返っているというふうに見える。

○谷垣委員　そうですね。許可の条件にするならわかるのかなと、事前にもちょっと申しあげていたことではあるのですけれども、どういうふうに今後ここを運用していくのかなというのがですね。空文化するのか、実際にはその検査のときに確認されるということですので、それはもう許可をした後の話であってですね。

○加藤委員　よろしいですか。今の話ですけれども、完了検査のときに検査をして、それで分筆されていなかったら、不適合通知とかを出したりもするのですか。

○事務局（酒井係長）　実際のところは、建築基準法の規定そのものに抵触している話ではないので、基準法に基づく不適合通知を出すということではできません。あくまで行政指導としての強制力しかないもので、応じなかった場合に、その罰則が与えられるといったようなことは、実際のところは難しいかなと思われまます。

○佐藤議長　登記の問題はそうであっても、道路状に整備するということは残るわけですね。

○事務局（酒井係長）　そうですね。

○加藤委員　空間としてはですね。空間は担保されますけれども。

○佐藤議長　そうですね。

○事務局（酒井係長）　あくまでこちらで想定していますのは、その道となる部分、要は4メートルに満たなくて、4メートルに後退する部分を、必ずそこは後退して道路状に整備をして分筆登記までやらせるということが一番、主眼のところでございますので、なかなか最初に、例えば既存の建物がその後退部分にかかっていたとなると、先にその建物を除却して道路状

に整備した上で許可申請をしなければいけないという、申請者側の負担がかなり大きくなってしまいますので、なかなか事前にやらせるというのは、その建物を除却した後で許可とならなかった場合も想定し得ますから、申請者のリスクとしましては、かなり大きくなってしまいうということが懸念されます。

○谷垣委員 それはおっしゃるとおりなのですけれども、だから、どうしても事前にやっておかないといけないとするとまずいという話はよくわかるのですが、ここに基準として持ってくるのであれば、許可の条件にしないと、何の判断基準にもならないですね、同意する際には。と思われるのですけれども。

○事務局（酒井係長） 谷垣先生のご指摘のとおりのところもございますので、特定行政庁としましては、こちらの内容を許可する際の条件に盛り込むということで対応したいと思いますので、そういう形でよろしいでしょうか。

○事務局（高橋課長補佐） この表記については、このままの形にさせていただきますまして、この文言を第43条の許可通知書の中に条件という形で、計画建築物の工事が完了するまでに道となる部分の筆を分筆し、地目を公衆用道路とすることという文言を許可の際の条件に付すというようなことで、しっかりと担保をとっていくというようなことで対応していきたいと思えます。

○谷垣委員 運用上はそれで問題ないですか、こういう条件をつけるということとで。

○事務局（高橋課長補佐） そうですね、はい。ですから、審議いただく際に、次の条件を付して許可しますというときに、その条件にこの文言が入ってくるような形になりますので、その上で委員の皆さんにはご審議いただくこととなります。

○谷垣委員 それで特に結構かと思えます。

ちょっとほかの、もう1個、通しページの11ページの基準2の(1)ですか、2分の1以上というところを半数とか過半ということを変えていただいている、それが民法の共有物の管理に関する規定と絡めて、ご説明

が今あったのですけれども、これは必ずしも共有とは限りませんので、民法の共有というのは、一つの筆についての共有関係の中での管理のあり方であって、こういうふうには筆がいっぱいあって、その所有者等の全体の2分の1とか何だかんだという話ではないわけで、そこはちょっと、理論的にはちょっと違う話ではあるけれども、考え方として2分の1以上よりは過半の方がよろしかろうということで導入されたという理解でよろしいですか。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○谷垣委員 ちょっと事務局の方にも事前に申しあげたのですけれども、この当該道となる道の部分ですね。道の部分の所有権、地上権、借地権、いろいろ一つの筆に、場合によっては所有者だけではなくて、地上権を持っている方も借地権を持っている方もいる場合があると。しかも、その土地自体が共有の場合もあるわけで、さらに筆が幾つもあるというときに、だれの頭数で過半と数えるのかということが、ちょっと事前にわからなかったものですから、いろいろお聞きしていたところ、あまりそのあたりは厳密には考えていらっしゃらないということでしたのですかね。それとも、今回のご説明ですと、居住者が主にターゲットに考えていらっしゃると、こういうことですか。頭数をどう数えるのかという問題がいろいろありまして、それはケース・バイ・ケースで対応せざるを得ないのかもしれませんが、規定としてこれでまずいわけではないのですが、ケース・バイ・ケースで、過半といってもいろいろな意味がありますので、面積の過半というのはわかるのですけれども、頭数の過半というのはどう数えるのかについては、微妙な場合はちょっと個別にご説明いただきながら対応していかないといけないのかなという気はしております。

○事務局（酒井係長） 先ほど居住者のというお話がございましたけれども、そちらにつきましては、基準3の第6号、12ページの方になるのですけれども、この場合の2方向避難の隣地の土地所有者等から承諾をもらう場合の話でございますので、こちらの基準2の（1）につきましては、登記事項証明を出していただいておりますので、そこで確認し得る所有権者、借地権者等について承諾をもらうということで運用しております。

○谷垣委員 地上権の場合は、土地に登録されている可能性が高いのですけれども、借地権の場合は建物登記で対応しているという場合があるので、ちょっと非常に細かい話ではありますが、頭数を土地の謄本だけ取っていたのでは、ちょっとわからない部分もあるのかなという気もして、実際、運用をどういうふうにしていらっしゃるのかなということにもよるのですけれども、場合によっては、ちょっと詳しくお聞きしないといけない部分があるかもしれないと思っております。所有権と、例えば借地権、所有者と借地権者が一つの筆にいらっしゃると、2人いらっしゃったときに、それぞれ1人として頭数で数えるのか、それとも、それは合体して1人と数えるのか、どちらかだけでもいいのか、そういう問題も細かく言えばあるわけですし、ちょっとケース・バイ・ケースで判断していくべき場合があるのかなという気はしておりますけれども、すみません、細かくて。

○事務局（酒井係長） 承諾者が、過半にぎりぎり満たしているような微妙なケースの場合につきましては、審査会で同意いただく際に、細かくご説明させていただきたいと考えておりますので、そのように対応したいと思います。

以上です。

○加藤委員 すみません、これは所有権だけではだめなのですか。今ごろすみません。所有権だけではだめなのですか。そうすると、もう……。

○事務局（酒井係長） 実際のところは、その登記事項証明で確認している範囲内でございますので、ほとんどが所有権者のみから承諾をもらっているという実態でございますけれども、東京都の基準でも、地上権、借地権者も含めてという取り扱いになっておりますので、府中市としましても、そちらに準じて、基準上は明記しているということでございます。

○加藤委員 はい、わかりました。

○吉川委員 借地している人が、嫌だ、通さないとか何とか言うと、トラブルになる危険は確かにある。

○谷垣委員 そうですね。借地権があるかどうかは、建物の謄本を取らないとわからないので、土地と同じ名義であればいいのですけれども、第三者の名義であれば、これは借地しているというのがまずは推定されますし、そ

のあたり、ちょっとなかなか細かいことになると面倒くさいかもしれませんが、ある程度、微妙な場合は厳密に対応して確認していただく必要があるのかなという気はします。

○佐藤議長 他の特定行政庁でも、両方取っているという例はありますね。場合によっては相当なボリュームになります。

○加藤委員 でもきつと、両方取っていない場合もありますよね。あると思うのですけれども、ちょっとわかりません。確認してみますけれども、そうでしたか。ちょっと認識不足でした。

○谷垣委員 理論的には、所有者だけがオーケーしても、借地権者が嫌だと言えば、吉川先生がおっしゃったようにトラブルにはなるし、実際には道にはならないと。地主がなると約束していても実現しないということになってしまいますので、そのあたりの運用をどうなさるのかということだと思います。そういう問題があるということだけ、ちょっと、はい。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。説明いただいたボリュームはかなりあるのですけれども、ほかの部分でも何かご意見ございますでしょうか。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3号議案につきまして、原案のとおり了承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3号議案につきましては、原案のとおり了承することといたします。

続きまして、個別許可特例指針(案)について審査をいたします。

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(田口技術職員) では、第4号議案、個別許可特例指針(案)につきましてご説明いたします。

この指針を策定する目的としましては、これまで建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準に基づき許可してまいりましたが、申請者の努力だけでは道に関する協定に承諾が得られない場合や、市民が長年住み続けてきた自宅の建てかえなどにおいて、基準に該当しない場合

であっても特定行政庁として救済する必要がある案件が生じた場合のために、目安となる一定の取り扱いを設けることによって、より適切で公平な運用を図れるようにするため策定するものでございます。

それでは、16ページをご覧ください。

個別許可特例指針1についてご説明いたします。

この指針は、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を適用する際の例外規定として定めるもので、幅員2.7メートル以上4メートル未満の道について、道に関する協定書が所有権等を有する者全員の承諾により結べない場合の取り扱いになります。

道に関する協定書が所有権等を有する者全員の承諾により結べない場合とは、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に基づき、道及び道となる部分の所有権、地上権又は借地権を有する者において協定を結ぶ際に、権利者が登記上の住所地に居住実態がなく、所在不明で承諾が得られない場合や、建築基準法に規定する道路に接道している、いわゆるとば口の土地で、道の後退に協力が得られない場合がございませう。

このように、やむを得ない理由により、権利者全員の承諾が得られない場合において、許可条件を付加することによって交通上、安全上、防火上及び衛生上、支障がないと判断できる場合の許可の取り扱いを明確にするものです。

それでは、指針の内容をご説明いたします。

初めに、第1の趣旨でございませうが、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づき許可をする際、道及び道となる部分の所有権、地上権又は借地権を有する者全員から承諾が得られず、個別許可基準第1の基準1に適合しない場合であっても、特定行政庁がやむを得ないと認めて許可する場合の取り扱いについて、必要な事項を定めるものでございませう。

第2の適用の範囲でございませうが、道の中心線から水平距離2メートルの線又は道の反対側の境界線から4メートルの線を道の境界線とし、当該道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者のうち、次の各号のいずれかに該当する者を除き、当該道の部分を道路状に整備することについて

書面により承諾し、その部分が境界杭等により明確であるものについて適用することとし、第1号 所在が確認できない者、第2号 その他特定行政庁が特にやむを得ないと認めた者について、協定を要する権利者に含まないこととします。

第3の許可条件でございますが、特定行政庁が、許可するに当たって、次の各号のいずれかを許可条件として付すことができるものとします。許可条件としましては、第1号 建築物の用途は、一戸建ての住宅であること、第2号 建築物の規模は、階数が2以下であること、第3号 建築物の延べ面積は、既存建築物の1.2倍の範囲内であること、第4号 建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物であること、第5号 建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は、1メートル以上であること、第6号 建築物の敷地は、その周囲に2方向の避難路を確保すること、第7号 建築物の敷地を分割しないこと。以上の条件のうち敷地の状況を踏まえ、許可するに当たり、特定行政庁がいずれかを選択します。

続きまして、17ページをご覧ください。個別許可特例指針2についてご説明いたします。

この指針は、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を適用する際の例外規定として定めるもので、基準に定める最低幅員に満たない幅員2.7メートル未満の道の取り扱いになります。

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1では、許可に係る道の幅員について、2.7メートル以上4メートル未満としておりますが、幅員2.7メートルに満たない道に接する敷地で、申請者が長年住み続け、今後も住み続けるための一戸建ての住宅の建てかえにおいて、所有権等を有する者全員による協定を締結した場合は、許可条件を付加することで交通上、安全上、防火上及び衛生上、支障がないと判断できる場合の取り扱いを明確にするものです。

第1の趣旨でございますが、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づき許可をする際、道の幅員が2.7メートル未満で、個別許可基準第1の基準1に適合しない場合であっても、特定行政庁がやむを得ないと



認めて許可する場合の取り扱いについて、必要な事項を定めるものがございます。

第2の適用の範囲でございますが、道の中心線から水平距離2メートルの線又は道の反対側の境界線から4メートルの線を道の境界線とし、当該道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者全員が、当該道の部分を道路状に整備することについて書面により承諾した道に、2メートル以上接している敷地について、次の各号に該当する場合に適用することとし、第1号 原則として申請者が相当の期間住み続け、又将来に渡り住み続けるための一戸建ての住宅の建てかえであるもの、第2号 道の延長距離が35メートル以内であるもの。以上に該当する場合について適用するものです。

第3の許可条件でございますが、特定行政庁が許可するに当たって、次の各号のいずれかを許可条件として付すことができるものとします。許可条件としましては、第1号 建築物の規模は、階数が2以下であること、第2号 建築物の延べ面積は、既存建築物の1.2倍の範囲内であること、第3号 建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物であること、第4号 建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は、1メートル以上であること、第5号 建築物の敷地は、その周囲に2方向の避難路を確保すること、第6号 建築物の敷地を分割しないこと。以上の条件のうち敷地の状況を踏まえ、特定行政庁がいずれかを選択します。

以上が個別許可特例指針（案）の内容になります。

続きまして、各委員の皆さんからご指摘いただいた事項について、特定行政庁として検討した結果をご説明します。

18ページをご覧ください。個別許可特例指針（案）についての指摘事項及び検討結果になります。

個別許可特例指針について、1 基準ではなく、ガイドラインや指針といった位置づけのほうが案件によって運用できるのではないかとご指摘いただいたので、特例審査基準としていたものを個別許可特例指針としました。

2 基準ではなく、指針といった扱いのほうが適当であり、相当特別な

取り扱いであることを表現すべきではないかとお指摘いただいたので、指針の趣旨に「特定行政庁がやむを得ないと認めて許可する場合」を追加しました。

3 個別許可特例指針1第2の1について、所在確認をした証拠（宛所不明の書留等）を確認する必要があるとお指摘いただきましたが、道の部分の所有権等を有する者の所在が確認できないと申請者から報告があった場合、固定資産税の担当課において当該地番の土地の納税義務者を調査し、不動産登記簿上の住所地と納税義務者の住所地が異なっていて、登記上の住所地に居住していないことを確認しています。特定行政庁において事実確認ができることを、申請者に対して負担を求めることは、行政サービスの観点から好ましくないため、新たに書留等の提出を求めることはいたしません。

4 所在不明の者が所有権者全体の2分の1以上いた場合、その協定は有効となるか検討が必要であるとお指摘いただきましたが、あくまで道の部分の所有権等を有する者の過半数以上の承諾が得られることを原則とします。

5 個別許可特例指針1第3について、市長が必要に応じて許可条件を付すという表現にすべきではないかとお指摘いただいたので、文章を見直しました。

6 個別許可特例指針1第3の(7)について、表現が分かりづらいため、簡潔に表現すべきではないかとお指摘いただいたので、文章を見直しました。

7 個別許可特例指針2について、道の幅員の下限を設けるべきではないかとお指摘いただきましたが、下限につきましては、法第42条第2項道路の規定に準じておおむね1.8メートル以上と考えております。指針に明記することで、1.8メートル以上あればすべて認められると申請者が受け取ることが懸念されるため、下限は明記せず、敷地の周囲の状況等を勘案したうえで判断します。

8 個別許可特例指針2第2について、申請者が建てかえ後も、相当期間住み続けることと明示すべきではないかとお指摘いただいたので、文章

に追加しました。

9 全体に係る事項については、特定行政庁の表記に統一しました。

以上で、個別許可特例指針のご説明を終わります。

なお、この個別許可特例指針は、今後新たな事例が生じた場合に建築審査会の同意を得て追加していくことで、許可を進めるに当たり、申請者に対して明確な運用を図ってまいりたいと考えております。

それでは、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。

○谷垣委員 ちょっと1点だけ補足ですが、通しページの18ページの表の4番のところで、指摘事項欄に、所在不明の者が所有者全体の2分の1以上いた場合、その協定は有効となるかということですがけれども、これはいずれにしましても、判子を、同意をしない、されていない土地については何の効力もないと。同意した土地のみ効力があるということですので、2分の1以上いけば、ほかの土地まで効力が及ぶわけでも何でもございませんので、その点はちょっとつけ加えさせていただきます。実務上はほかの個別同意基準と同様に過半数というようなことで運用されるということですね。

○佐藤議長 実際には、これの例は非常に所有者が少ない例が多いですよ。

35メートルという距離の問題もあるし。2分の1というのは非常に危ない線かもしれないですよ。

○谷垣委員 そうですね。ケースによっては、1人なのだけでも、すごく広い土地を持っている、ちょっとの土地にたくさんいるということになると、過半にならないという話もあって、逆もあるかもしれませんので、そのあたりはちょっとケース・バイ・ケースで考えていかざるを得ない。

○佐藤議長 こういう案件は、まさにケース・バイ・ケースですね。

ほかにいかがでしょうか。非常にこれは難しい案件で、基準をつくることは大変厳しい問題なのですけれども、今後、運営しながら、後で修正していかなければいけないかなということもあると思います。

ほかにないようですので、採決を行いたいと思います。

第4号議案につきまして、原案のとおり了承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、原案のとおり了承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項ただし書の規定に基づく許可の個別審査を行います。

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(田口技術職員) 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。

19ページの府中市全図をご覧ください。右上の凡例に従いまして、個別許可につきましては、赤の丸、一括許可につきましては青の丸で表示しております。場所は、赤の丸で表示し、引き出し線で5と示しておりますが、中央自動車道の○側で、府中市立○○○○○○の○側付近です。

21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。

22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50センチメートル以上離して計画しています。

23ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、24ページは公図写を示しております。

23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、東側の法第42条第1項第5号道路から続く現況幅員が4.023から5.51メートル、延長距離が28.05メートルの道で、北側の道の部分には、認定幅員2.45から5.38メートルの認定道路が含まれています。道の部分につきましては、本申請に当たり「道に関する協定書」が一部の所有者を除き締結されておりますが、道の部分の所有者は8名で、そのうち6名の承諾が得られております。承諾の得られなかった部分については、24ページの公図写をご覧ください。申請地が接する道部分のうち、〇ー〇について、所有者として登記されている法人は既に解散しており、登記上の住所地にも存在しておりません。また、〇ー〇について、東側の法第42条第1項第5号道路に接していることから、協定への承諾は得られておりません。承諾を得られた所有者が所有する道の面積は、認定道路部分を除いた道の面積の過半以上となります。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。

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

それでは、21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、皆様からのご質問がありましたらお願いいたします。

- 吉川委員 確認なのですが、24ページの公図写で、〇ー〇の所有者が判子を押したださらないという、ままあることだと思うのですが、この場合、〇ー〇の方の所有している部分というのは、23ページの図面という、この通路の入り口の部分に当たると思うのですが、具体的にその部分の幅員はどの程度ですか。ちょっと確定しにくいでしょうか。
- 事務局（酒井係長） 〇ー〇の北側の筆が〇ー〇になるのですが、こちらは認定道路になりまして、認定幅員としましては、当該部分は約3.7メートルということになっております。
- 谷垣委員 そうすると、同意を得られないのは〇ー〇の北側の一部だけということですか。
- 事務局（酒井係長） 24ページの公図写でご説明いたします。承諾が得られていないのは、〇ー〇及び、その隣の〇ー〇と、その〇ー〇の北側に細かい筆で〇ー〇があるかと思うのですが、そこの2筆について、いずれも所有しているのは法人なのですが、〇ー〇につきましては、法人が解散していて所在がわからない、〇ー〇については、とば口で承諾が得られないという状況になっております。
- 谷垣委員 〇ー〇も同意が得られていないということですか。
- 事務局（酒井係長） 〇ー〇につきましては、道部分にかかっておりませんので、承諾の対象とはなっておりません。
- 佐藤議長 23ページで見ると、〇ー〇と〇ー〇の境目というのはどこなのですか。
- 事務局（酒井係長） 23ページの道の現況図ですと、〇ー〇と、その南側の民地との境というものは特に示しておりませんので、あくまで道の北側の境界線から南側に約3.7メートルいった範囲が認定道路の範囲ということになります。
- 佐藤議長 4.05というのは。
- 事務局（酒井係長） 4.05という幅員でございますが、こちらはその認定道路と、〇ー〇もしくは〇ー〇を含めた幅員となります。
- 佐藤議長 現況がそうになっているということですね。
- 事務局（酒井係長） 現況がそのようになっているということでございます。

○加藤委員 すみません、そうすると、現況がこのようになっているのに承諾していないということなのですね。それはどうしてでしょう。隅切りもあるのですね。

○事務局（酒井係長） 確かにおっしゃるとおり、現況、道路状になっていて、実態は隅切りもございますが、その現況道路状の部分についても承諾の判子を押したくないということで申請者側から報告を受けております。

以上です。

○吉川委員 すみません、この22ページの図面を見ると、この道路自体は、写真を見ると、西側に向かってずっとつながっているように見えますが、これは西側につながっている先で通常の、例えばこれという第42条第1項第2号の橙色の道路とか、途中まで来ているわけですけれども、そこまで支障なく出られるようになっているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） こちらの中央自動車道沿いの側道でございますが、こちらにつきましては認定道路で、西側及び東側へいずれも通り抜けの形態となっております。

○吉川委員 幅員は足りないけれども、つながってはいるということですね。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○吉川委員 認定されている幅が4メートルには足りないのだけれども、その部分はいろいろな、ほかの人が所有している土地がくっついているけれども、でも道路状にはなっていると。

○佐藤議長 第5号議案について、ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、採決をいたしたいと思います。

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6号議案につきましてご説明させて

いただきます。

19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6と示しておりますが、府中市の南東部で、西部多摩川線の〇側で、府中市立府中第〇〇学校の〇側付近です。

27ページをご覧ください。

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。

28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います。また、2方向の避難路を確保するため、申請地北側の水路敷に面して幅4メートルの避難用出入口を設けております。

29ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、30ページは公図写を示しております。

29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、南側の法第42条第1項第1号かつ法第42条第1項第5号道路から続く現況幅員が3.61メートル、延長距離が10.518メートルの行き止まりの道で、現在築造されていない法第42条第1項第5号道路の転回広場が道の一部に重なって存在しています。図上に赤字の点線で示しているのが、築造されていない転回広場を示しています。道の部分につきましては、本申請に当たり「道に関する協定書」が一部の土地所有者を除き締結されております。



承諾が得られていない土地につきまして、30ページの公図写をご覧ください。承諾が得られていない土地は、〇ー〇と同番の所有者が4分の1の所有権を有する〇ー〇で、1名の承諾が得られておりません。しかしながら、現況道路状の〇ー〇は共有者の4分の3の承諾が得られており、また、〇ー〇は接道している敷地であることから、特定行政庁としましては、やむを得ないと判断し、個別許可特例指針1を適用します。

29ページにお戻りいただきまして、現況写真をご覧ください。

写真①は、南側の道路を見た状況、写真②は、南側の道を見た状況、写真③は、申請敷地から道を見た状況、写真④は、道から申請敷地を見た状況です。

それでは、27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の2）に適合するとともに、道の中心線から水平距離2メートルの線を境界線とする道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者のうち一部の所有者を除き、当該道の部分を道路状に整備することについて書面により承諾を得ていることから、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可特例指針1に基づき、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 この築造されていない転回広場というのは、位置指定道路に関してということですか。

○事務局（酒井係長） この築造されていない転回広場につきましては、申請図上、存在する転回広場でございます。こちらにつきましては転回広場がかかる部分、案内図で申しあげますと、〇番の〇〇さんのお宅です。こ

こちらが建てかえする際に位置指定の転回広場部分を復元していただくか、もしくは転回広場部分のみ取り消しする申請の手続をしていただくかのいずれかとなります。

以上です。

○吉川委員 位置指定を取り消す。

○古川委員 念のためですが、それは、取り消しは基準上、可能なのですか。

基準というのは技術基準上の何メートル、転回広場とやることですが。

○事務局（酒井係長） こちらの位置指定の転回広場でございますが、位置指定を受けた当時は行き止まりの位置指定だったので、転回広場を申請図上は設けてあったのですけれども、その後、道路が整備されまして、その先に法第42条第1項第1号ができて通り抜けが可能となりましたので、実態上はその転回広場は必要ないという状況でございます。

○吉川委員 2方向避難を確保するために、当該敷地の北側にある水路に避難用の出入口をつくるということですが、この水路は、今現状としては水路として生きていて使われているのか、それとも、もう滅失しているのか。

○事務局（酒井係長） 実態上、この水路は生きておりますが、現況としましてはアスファルトで舗装されて、外観上は道路形態になっております。ですので、だれでも通行ができる形態は整っております。

以上です。

○古川委員 よろしいですか。29ページの黄色の隅切りなのですが、②の写真で隅切りがあるのかないのか、ちょっとこの黄色の線で隅切りができているのか、それとも侵しているのか、ちょっとそこがわからないのですが、現状はどうなのですか。

○事務局（酒井係長） 29ページの道の現況図と、あと30ページの公図写をあわせてご覧になっていただきたいのですが、図面上、道の右側につきましては、現況、L型ですとか塀等はございませんが、境界が明示されておりまして、隅切りの位置が判断できるようになっております。

しかしながら、道の左側につきましては、こちらは門扉等がございまして、公図に示すような隅切りの形態はない状況でございます。

以上です。

○谷垣委員 今回、一部の所有者については同意を得られていないということ  
で、新たな個別許可特例指針1でやるということだと思っておりますけれども、  
ちょっと毎回同じことをお聞きするのも何なのですが、どこかに、この公  
図のところのどの部分が得られていて、どの部分が得られていないのかと  
いうのを明示していただきたいのです。そうでないと、毎回お尋ねしなが  
らやっていると時間もかかりますので、ちょっとそれを、次回以降で結構  
ですので、わかるようにしていただければというふうに思います。

○佐藤議長 同時に、この公図の地番を探すのが大変なのですよね。ですから、  
その辺がわかりやすいような図面にしていただけると、大変、事前に資料  
をいただいたときに見るのが楽なので、ちょっと面倒かもしれませんが  
ども、お願いしたいと思います。

○谷垣委員 これは申請者の所有する道となる部分というのはないわけですね。  
これはあるのですか。

○事務局（酒井係長） 今回、申請者が所有する敷地において、新たに道とな  
る部分はありません。

○谷垣委員 もしあれば、先ほどのお話でいけば、条件をつけるということに  
なるわけですね。はい。

○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6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6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7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7号議案につきましてご説明させて  
いただきます。

19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7と表示しておりますが、京王線の〇〇〇〇駅の〇側で、府中

市立府中第○小学校の○側付近です。

33ページをご覧ください。

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1項ただし書、敷地は、府中市○○○丁目○番○、同番○及び同番○、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。

34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います。また、2方向の避難路を確保するため、申請地西側の隣地に面して避難用の出入口を設けております。

35ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、36ページは公図写を示しております。

35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、東側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が2.74から2.85メートル、延長距離が32.9メートルの行き止まりの道で、本申請に当たり「道に関する協定書」が一部の所有者を除き締結されております。

36ページの公図写をご覧ください。承諾が得られていない土地は○ー○及び○ー○でございますが、○ー○は接道している敷地で現況以上道を後退することは承諾が得られておりませんが、現在道路状となっている部分を将来にわたって道としての機能を維持し、通行することについては承諾を得ております。○ー○は、現在道路状となっている部分の維持及び通行承諾も得られておりませんが、当該敷地において今後建築物を建築する

際には、「道に関する協定書」に承諾し、法第43条第1項ただし書許可を得る必要があることから、また、本申請は申請者が将来にわたり住み続けるための一戸建ての住宅の建てかえであることから、特定行政庁としましては、やむを得ないと判断し、個別許可特例指針1を適用します。

35ページにお戻りいただきまして、現況写真をご覧ください。写真①は、東側の法第42条第2項道路を見た状況、写真②は、法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は、道から申請敷地を見た状況、写真④は、申請敷地から道を見た状況です。

それでは、33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の2）に適合するとともに、道の中心線から水平距離2メートルの線を道の境界線とする道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者のうち一部の所有者を除き、当該道の部分を道路状に整備することについて書面により承諾を得ていることから、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可特例指針1に基づき、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すること。

条件4、建築物の敷地を分割しないこと。

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 隣地への避難路を開けてくださった、この西隣の、おそらく○○○さんというお宅ですけれども、この○○○さんというお宅自体は、○○○というものも、この34ページにありますけれども、それ全体として、そのさらに西側の第2項道路に接道しているということによろしいのでしょうか。

○事務局(酒井係長) ただいまご指摘のございました○○○さんのご自宅と、

その北側の、おそらくアパートになるかと思いますが、こちらにつきましては一体の敷地となっております、接道は満たしている敷地ということになります。

以上です。

○加藤委員 個別許可特例指針の条件を付すときのやり方について、ちょっと伺いたいのですが、先ほどの指針の中に条件というのが幾つかございまして、その敷地条件に応じて条件を設けていらっしゃるわけですが、すみません、ちょっと素朴な疑問なのですが、これが上がってきたときには、結局、建築計画がほぼ固まっているような状況で上がってくると思うのです。そのときに、どういう視点でこの条件を付するのか、ちょっと参考までに伺いたいなと思ったのですが、準耐火、耐火とか、隣地境界線までの距離。ですから、ひょっとしたら、もうその建築計画でクリアしていることが多くて、でもプラスアルファ、何かもう少し防災上の観点で条件を付しているとか、ちょっとその辺のところを伺いたいというのが一つです。

それからもう一つは、先ほど個別許可特例指針の議論の中でありました、この道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する者というのは、出てきていない資料の裏側にリストアップされているようなリストがあって、それが半分、今回の場合は過半にならないわけですが、そういうものがあって、当然、継続性というのですか、次にこの道の問題が何か出てきたときには、それが資料として、データとしてあって、さらに許可をおろしていくという形になるわけですね。

その2点、すみません、基本的なことでも申しわけないのですが、教えてください。

○事務局（酒井係長） まず1点目のご質問でございますが、許可条件を付す中で、どのような形で選択しているのかということでございますけれども、一般的には、16ページの特例指針1をご覧いただきたいのですが、一戸建ての住宅で階数2以下であること、これは前提になります。それ以外に、今回のように協定が一部結ばれていないようなケースにおきましては、第4号の耐火もしくは準耐火建築物、第5号の外

壁面から隣地境界線までの距離は、通常50センチ以上としているものを、1メートル以上とすること。次に、第6号のその周辺に2方向の避難路を確保すること、以上五つの条件は、一部承諾がもらえない場合には、条件として付していきたいと考えております。

それ以外の第3号と第7号につきましては、まず第3号ですけれども、敷地がよほど大きい敷地で、建物も規模的に大きいものが建てられるような場合については、ある程度、その建物の規模を抑えるという観点で、既存建物の床面積をベースとして1.2倍までとし、規模を抑えるために条件をつけるようなケースが想定し得ます。

第7号につきましては、今回の第7号議案で条件として付しているのですけれども、敷地が南北に広い敷地の中で、建物を北側に寄せて建てているという状況でございますので、将来的に南側に敷地分割してもう1棟建てるということが想定し得ますので、敷地分割をさせないために、今回はそれを条件に付加しているということでございます。

○加藤委員 なるほど、わかりました。これを既にもう条件として建築主の方にお話をして、それに合わせて計画を練っていただくということになるのですか。

○事務局（高橋課長補佐） 基本的には、この条件すべてをクリアしていただくというのが特定行政庁の基本的な考えになります。ですから、最初、相談に来ているときに、これは基準に合わないから、特例でというところであれば、この条件がクリアしないことには、先へ進まないよという話をすれば、事業者はこれをすべてクリアするような形には持ってきますので、この条件に関しては、いわゆる特定行政庁としては譲れないなというところで考えております。

○加藤委員 そうしますと、今おっしゃったのは、その七つともですか。

○事務局（高橋課長補佐） そうですね。ただ例えば第3号なんかにつきましては、例えば狭小の敷地で既存建築物が違反である、既に法定の建ぺい、容積を超えているというものを、それをなかなか1.2倍の範囲というわけには、それはいきませんので、それはやはり法定の範囲内ということになったりしますので、この辺は若干ちょっと実情に合わせてということ

にはなってくると思います。

それと、第7号の敷地分割をしないことというのは、今回のケースのように広い敷地であれば条件として入ってきますけれども、どうでしょうか、例えば100平方メートルぐらいの敷地であれば、そこに対して敷地分割をしないことというのは、それはあまり現実的ではありませんので、敷地の規模によって第7号については選択してくるような形になりますので、第3号と第7号は若干ちょっと入ったり入らなかったりという形になりますが、それ以外についてはすべてというのが原則的な考えであります。

○加藤委員　そうですか、わかりました。そうしますと、先ほどの話に戻ってしまうのですが、個別指針の1の議論のときには、何か文章ではいずれかというふうになっておりまして、ひょっとしたら一つでもクリアすればいいふうに読めてしまうなという疑問をちょっと感じたのです。それで案件を聞いてご質問したのですが、よくわかりました。やはり七つのうち、第3号と第7号は敷地規模等の条件によるけれども、あとはすべてクリアするということが前提だという、そういう理解ですね。わかりました。ありがとうございました。

○事務局(高橋課長補佐)　2点目のリストの継続性についてのご質問ですが、これにつきましては、いわゆる道に関する協定につきましては永年保存ということで、主管課でずっと保存しておりますので、住宅地図上にプロットして、どこでどういう協定が結ばれているかというのは、その場ですぐわかるような形になっていきますので、当該道に関する協定というのは、ずっと継続、永年で継続されていくような形になります。

以上です。

○加藤委員　わかりました。そこには面積とか、その人の持分の面積とか、そういうものも出ているわけですね。

○事務局(高橋課長補佐)　すべて、はい。

○加藤委員　わかりました。

○事務局(高橋課長補佐)　ですから、これはちょっと余談になりますが、またこの道に接する形で、次、建てかえをしたいという方が出てくると、基本的には、そのもともとの所有者であれば、協定書をみんなで持っていま



すので、どういう形で結ばれているかというのがわかるのですが、権利が移転しまして、それが仮に引き継がれなかったような場合、あるいは不動産屋が入ってきた場合なんかは、そこの協定書を開示請求ということで開示するというような形になります。

○加藤委員 わかりました。他の審査会では、それも何か出てきたりする場合もあるので、全部名前が書いてあって、何番地の幾つはだれが持っていて何平方メートルとか書いてあって、判子の実印かな、判子の部分だけ消してあるのですけれども、それは裏にちゃんとあるということですね、継続性は。

○事務局（高橋課長補佐） そうですね。確かに行政庁によっては、当該審査会に付議する際に、協定書も全部つけてというような形でやっているところもありますが、こちらの審査会におきましては、一応、口頭での報告という形にさせていただいているのですが、今後につきましては、なかなか協定書を全部コピーしてお配りするという形も、ちょっと何ですので、原本と一緒に会長の机の方に協定書を今後は置かさせていただいて、いつでもご覧になれるような形にしていきたいと思います。

○加藤委員 わかりました、ありがとうございます。

○吉川委員 武蔵野市は開なのですね、たしか。36ページの公図写を見て、ここ、真ん中のところに赤道があって、今、問題になっているところの真ん中も赤道になっているのですけれども、この西側の方にも、道と書いてあるのですけれども、案内図等を見ると、道側はもう敷地に全部飲み込まれてしまっている状態になっています。今後、こちら側の、参考までにお聞きしたいのですけれども、こちら側の西側については払い下げ等、順次手続があった場合に、ここを府中市としては道として確保するということはもうないと。だから、先ほどの話ではないのですけれども、避難路としては隣の敷地に対する避難路という形で対応したという、そういう理解でよろしいですか。

○古川委員 ちょっと関連して、そうすると、この〇〇さんの敷地の中にも赤道はあるのですか。

○事務局（高橋課長補佐） これはあったのですが、〇〇さんのところは払い

下げを受けて、〇ー〇という地番になったということです。ですから、今後、西側のお宅が建てかえをする際とかに払い下げということが順次行われていくような形になります。

○古川委員 そうすると、その敷地分割はしないことということですが、分割をしたいという、多分そういう希望が土地所有者には出てくると思うのですが、すけれども、そうしたときにはどういう条件があれば、これは可能になってくるのですか。4メートルを確保しなければいけない。

○事務局（高橋課長補佐） そうですね。基本的には、そうすると特例ではなくて、通常の基準1に該当してくればということになりますので、この道に接する方の全員の承諾を得てくれば、その際には敷地分割していいよというような話になります。それまでは敷地分割はできない。

○谷垣委員 ちょっと1点、今後のことなのですが、この特例指針を、今後もしも幾つか出てくるのだろうと思うので、その場合に、特例指針の1の第1にも書いてある、やむを得ないと認めた場合に限るわけで、今、やむを得ない場合については、〇ー〇と〇ー〇の地主の方の承諾が得られない事情とあわせて、そのやむを得ない事情もご説明いただいたと思うのですが、やはり指針を運用していく上で、その場その場で判断せざるを得ないのですが、一応、何と申しますか、前例と申しますが、判例と申しますか、そういうものの積み重ねの中で統一的に今後運用して、前にはこういう理由があったので、今回もそうしようとか、前はこういう理由と今回はちょっと違うなとかいうことも、今後の審査の中であり得ると思いますので、そのやむを得ない理由を、あまり細かく書いていただくのもどうかと思いますけれども、資料の中にきちんと入れていただいて、特定行政庁の方でも、そのあたり、きちんと蓄積をしていかれるべきではないのかなというふうな、あくまでこれは例外の取り扱いになりますので、特にそのあたり、ちょっとお願いできたらなと思っております。

○佐藤議長 どうですか。それはできますね。ないと、また特定行政庁の方も、一々またゼロに戻って判断しなければいけないという大変なことになりますので、場合によっては、確認申請の正本のほうに書き残すということもやっているようなところもあるようなので、その辺は検討していただきました

いというふうに思います。

第7号議案につきまして、ほかによろしいでしょうか。

それでは、採決を行います。

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ろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、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、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。

19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8と示しておりますが、府中市の南西部で、府中市立〇〇小学校の〇側付近です。

39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、〇〇〇〇さんです。

申請の要旨は、共同住宅の増築、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同番〇、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、既存部分の構造及び階数は、鉄筋コンクリート造、地上3階建て、増築部分の構造及び階数は、鉄骨造、地上3階建て、そのほかは議案書記載のとおりです。

40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。増築部分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。

4 1 ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、4 2 ページは公図写を示しております。

4 1 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、西側の法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路から続く現況幅員が 4. 4 9 から 5. 6 メートルの市有通路で、幅員 4 メートル以上の管理証明が得られております。既存建築物は、法第 4 3 条第 1 項ただし書の規定が許可制に改正する以前の昭和 6 0 年に確認済証、昭和 6 1 年に検査済証の交付を受けております。

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 4 2 条第 1 項第 1 号道路から道を見た状況、写真②は、西側の法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路を見た状況、写真③は、東側から道を見た状況、写真④は、道から申請敷地を見た状況、写真⑤は、増築予定部分を見た状況です。

それでは、3 9 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 2 の 2）に適合するとともに、幅員 4. 4 9 から 5. 7 メートルの市有通路に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 4 1 ページ写真の③を見ると、このところは車止めがあって車が入れないような歩行者専用道路が相当広いものがあって、花壇があって、その脇に車が通れる道が、相当狭いですが、あるという形に、今はなっているように見えますが、このような形になって、なおかつ建築基準法の道路として認められていないという、市有なのだけれどもという、その理由はどういうところにあるのでしょうか。

○事務局（酒井係長） ただいまご指摘のございました道でございますが、現

況、ご指摘のとおり車止めもされておりまして、車両の通行ができない状況になっております。したがいまして、市有通路ということで、道路法の認定道路にはなっていないという状況でございます。

○事務局（高橋課長補佐） 全く車が入れない状況になっています。

○吉川委員 あ、これ。それから一つあるのですが、つまり、このマンションに接しているところも通れない。

○事務局（高橋課長補佐） はい。

○谷垣委員 これ、何か下げることにはできないのですか。

○事務局（酒井係長） こちらの車止めにつきましては、ふだんはかぎで施錠されておりまして、取り外しできないのですけれども、本市の管理課及び公園緑地課というところでかぎの管理をされておりまして、あと、この南側の小学校の方でもかぎを管理しておりまして、緊急時等については小学校の方でかぎを開けて車止めは外すこととなります。

○谷垣委員 火事では間に合わないでしょう。消防署はちゃんと切れるように…。

○事務局（酒井係長） 実際には、緊急車両につきましては、案内図をご覧いただきたいのですけれども、申請地の東側に都営住宅の敷地がございまして、その敷地内通路を通過して、東側の法第42条第1項第1号道路から車が入ってくることは可能ですので、緊急車両につきましては、その団地内通路を通過して申請地まで行くということが出来る状況でございます。

○吉川委員 案内図を拝見してもう1点、北側にある赤く塗ってあるのは第1項第5号で位置指定道路ですか。その位置指定道路から都営住宅に入るところに横線が1本入っているように見えますが、このところは車止めはあるということですか。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○吉川委員 ということは、この建物自身は、この東側にある、今、ご説明のあった道からのみ車は実際的にはアクセスしていると。緊急時にもそうであると。ただ、都営住宅の通路なので、道としてはきちんとした幅員が実質上とられていて、緊急車両等も入ることができると。車止めがあるわけでもないということですね。

すみません、もう1点、隣地境界線とこの40ページの配置図で書いてあるのは、東側の隣地境界線の、これでいうと通路があることになっていて、実際にそこにアクセスして使っている、ここの部分は東京都が所有しているのですか。

- 事務局（酒井係長） ただいまご指摘のございました通路につきましては、都営住宅の敷地になりますので、東京都が所有しております。
- 吉川委員 東京都に対して、ここのところを使って、よく都営住宅の場合、その隣にあるものについては使っていいよみたいな形になって、いろいろなことがあると思いますけれども、その扱いでやるのではなくて、この南側の市有の通路を接道としてみなして今回の申請者は出しているということですね。
- 事務局（酒井係長） はい、そのとおりです。
- 佐藤議長 実質は通路なのだけれども、法律上は……。
- 吉川委員 この建物が建ったときの、先ほどの話ですが、建ったときの確認は東京都がおろしているのですか。
- 事務局（酒井係長） こちらの既存の建物については、昭和60年に確認処分を受けておりますので、当時は東京都が確認処分をしております。
- 谷垣委員 ごめんなさい、ちょっとわからないのですが、この黄色いところは、いずれにしても車は入れないわけですか。
- 事務局（高橋課長補佐） この地図の右側の白抜きの道と点々点々となっている、これが団地内通路で、東京都が所有しているのですが、そこを歩いて車は出入りするような形になります。
- 谷垣委員 ですから、あまり通れないような道を前提にいろいろ議論しても仕方がないような気もするのですよ。消防車が入れない道を前提にですね。ですから、ちょっとお膳をひっくり返すようで申しわけないのですけれども、要件は整っているのかもしれないのですけれども、消防車が入れないような道をそもそも、避難通路としては意味があるのかもしれないけれども、結論的にだめという意味ではないのですけれども。
- 事務局（高橋課長補佐） そうしますと、南側が黄色というよりは、東側が黄色となるような話ではないかというようなお話になりますね。そうする

と、ある程度、住宅局のほうへ行って承諾を取ってこいというような話を  
ということですよ。

○佐藤議長 それともう一つ、何でここに車止めがあるのか。市の道であれば、  
市の一存でやめることもできるわけですよ。

○事務局（酒井係長） こちらの車止めにつきましては、学校側の要望を受け  
て、児童の安全性の面から車止めを設けたという経緯がございまして、な  
かなかこちらを撤去するというのは、実際のところできないのですけれど  
も、しかしながら、道が接続している西側の法第42条第1項第1号道路  
から申請地の手前のあたりまで、41ページの道の現況図の写真で申し上  
げますと、①になるのですけれども、申請地の手前のあたりまでは緊急車  
両が入ってくることは実際は可能でございますので、そこから消火活動等  
をすることは、実態上はできることにはなっております。

○佐藤議長 通り抜けができないだけで、アプローチはできるということですよ。  
ね。

○古川委員 ああ、そういうことか。

○事務局（高橋課長補佐） 写真①をご覧になっていただきまして、写真の中  
央に電柱があると思うのですけれども、その電柱のところに車止めが設  
置されていますので、そのところまでは車両が入っていけるというよう  
な形になっています。写真の中央やや右上のところに電柱がありまして、  
その脇に車止めがあるのですが、そこまでは入っていただけます。ですから、  
ほぼマンションの直近のところまでは。

○谷垣委員 だから、実態は東側から消火活動に入るだろうということですよ。

○事務局（高橋課長補佐） そうですね、はい。あとは、非常時ということで  
あれば、先ほどお話ししましたけれども、学校なり市の道路の管理課ある  
いは公園緑地課がかぎを持っておりますので、そちらと連絡をとりながら  
撤去というか、かぎを解除してというようなことになりますけれども、実  
際はちょっとそれは、そんなことをやっていると時間がかかってしまいま  
すので。

○谷垣委員 消防署の人は、パチンと切るものを持っているのですよ。

○事務局（高橋課長補佐） 持っています。

- 谷垣委員 それだったら大丈夫ですかね。
- 事務局（高橋課長補佐） あとは、この程度の距離であれば、別にホースの延長というか、そういうようなところでは……。
- 吉川委員 東京都が既に確認をおろしているということですからね。
- 佐藤議長 今回も建てかえではなくて、エレベーターをつけるだけですから。
- 吉川委員 当然、東京都が確認をおろしたときには、それ相応のことを考えた上でおろしているはずですよ。
- 平建築指導課長 しかも共同住宅ですから。
- 吉川委員 都の条例上の、建築確認条例上のことも考えておろしていますよね。
- 事務局（高橋課長補佐） これは、例えば窓先空地は、今、南側からもございいますが、実は東側についても住戸がありまして、これは東側の団地内通路からも道路とみなして、窓先空地は設置されておられませんので、ですからこれは南側も東側も道路ということで東京都建築安全条例上は見ています。
- 吉川委員 だから、これを道路とみなすことについても一度同意した経緯がある。
- 古川委員 いや、おそらく確認した時点では、こういうものはなかったと思いますよ。確認した後、住民運動なり学校の働きかけの中で、おそらくこれがついてしまった。
- 事務局（高橋課長補佐） ちょっと設置された時期というのは確認しておりませんので、わかりませんが、いずれにしても、これは南側も東側も第1項第1号ではありませんので、それに準ずる形で東京都のほうは確認処分をしていると。
- 佐藤議長 ちょっと変わった案件ですけれども、第8号議案につきまして、ほかにご意見等ございますか。
- それでは採決を行いたいと思います。
- 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。

（「異議なし」と呼ぶ者あり）



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9号議案につきましてご説明させていただきます。

19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9と示しておりますが、京王線の○側で、府中市立○○小学校の○側付近です。

45ページをご覧ください。

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○、同番○及び同番○、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。

46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。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。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。

47ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、48ページは公図写を示しております。

47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、南側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が3.5から4メートルの市有通路で、延長距離が99.

9.6メートルの行き止まりとなっており、終端に転回広場がございます。道の幅員が4メートルに満たない部分は、図面右下の法第42条第2項道路に接続する部分で現況幅員が3.5メートルです。48ページの公図写をあわせてご覧ください。○-○と○-○は現況一団の敷地として使用されておりますが、○-○と○-○の間に赤道が存在しているため、市有通路に沿って点線で表示している部分に将来付けかえされ、幅員4メートル以上の道路として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、法第42条第2項道路から道の接続部分を見た状況、写真②は、法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は、道の中央付近から終端方向を見た状況、写真④は、道の中央付近から道の入り口方向を見た状況、写真⑤は、終端の転回広場を見た状況、写真⑥は、道から申請敷地を見た状況です。

それでは、45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の2）に適合するとともに、幅員3.5メートルから4メートルの市有通路に接しており、幅員4メートル未満の部分については、将来赤道の付けかえ交換を行い、幅員4メートルとする予定です。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　それでは、説明が終わりました。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　47と48のとば口のところが3.5メートルのところについて、市道として何か赤道を付け替えるとか、ちょっとそういうご説明がありました。そこら辺を教えてください。

○事務局（酒井係長）　それでは48ページの公図写をご覧ください。道と青色で着色されております第2項道路が接続する部分の図面向かって左側に○-○、○-○の地番がございますが、その2筆の間に無番地の赤道が入

ってございます。こちらの赤道を、道及び第2項道路に沿って、将来、建て替えの際に付け替えをして、現況4メートル以上の道路とする予定になってございます。

以上です。

○古川委員 それほどこの建てかえのときですか。

○事務局（酒井係長） 46ページの案内図をご覧いただきたいのですが、ちょっと文字が小さくて見づらいのですけれども、道の入り口部分、図面向かって左側に〇〇〇〇とございます。こちらと、その北側に〇〇さんと書いてあるのですが、こちらの敷地が同一所有者となっております、そこが建て替えする際には赤道を付け替えする予定になっております。

○古川委員 同一所有者。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○古川委員 わかりました。

○吉川委員 すみません、これ、以前にこの審査会でたくさん出てきて、みんな図面を確認させていただいたことがあるのですけれども、ここの最後のところだけ、確かにこうなって不思議なことになっていてということだと思います。この48ページの公図写で〇ー〇という、この敷地だけ非常に不可思議な変形の宅地なのだけれども、ちょうどその首根っこのところの〇ー〇というのが今回、この敷地に含まれて申請をされているのですけれども、この〇ー〇というのは、平成21年にこの隣の敷地が、46ページの図面でこの首根っこのところの隣の敷地が平成21年に許可されていると思うのですが、この平成21年に許可をされたときに、〇ー〇というのは、既にこれは隣に移っていて、許可のときにはこの敷地は含まれていなかったのでしたっけ。

○事務局（酒井係長） ただいまご指摘のございました〇ー〇につきましては、平成21年2月に分筆されておまして、〇ー〇を許可した際には、もう既に分筆されていたということになります。

○吉川委員 では、そのときに、もうこの形で建てられるようになっていたのですね。わかりました。ありがとうございました。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。

- 加藤委員 すみません、47ページの現況図で教えていただきたいのですが、回転広場がありますので、どこまでが35メートルですか。これ、回転広場はこの下側にあるところですか。そうですね、きっと。要するに、これ、延長はどのぐらいでしょうかということなのですからけれども。
- 事務局（酒井係長） 47ページの道の現況図の道の真ん中あたりに、道の延長距離ということで、かなりこれは長いのですけれども、第2項道路から申請地の前面の転回広場の終端のところまでで99.96メートルということになっております。
- 加藤委員 100メートルあるのですか。
- 事務局（酒井係長） そうですね。約100メートルの延長距離ということになっています。
- 加藤委員 約100メートルですね。これ、途中で何もなくていいのですか。そういう基準はないのですね。ちょっと待ってください、これ、100メートル。そうですか。
- 事務局（酒井係長） 補足でございますけれども、道の現況図の終端の転回広場の手前に、下側に向かって線が引かれておるのですが、こちらが、その前のページの46ページの案内図で申し上げますと、通路状の形態になっておりまして、そこから公園に避難することは可能となっております。
- 加藤委員 なるほど。ここまでも70メートルぐらいですね、きっと。
- 事務局（酒井係長） そうですね。
- 加藤委員 ただし書の通路がこのように袋地状でも、途中で回転広場のようなものを設けるというルールはまったくなかったのですよね。そうですね。
- 佐藤議長 それと、東側の入り口からちょっと入ったところに右に入る道がありますね。これはどうなっているのですか、実際に。写真では入り口は確かにあるのだけれども、その先は。
- 事務局（酒井係長） この先は認定道路でも市有通路にもなっておりませんが、ただ、実態は道路状の形態で舗装もされておりまして、車両の通行等も可能な状況ではございます。
- 佐藤議長 第1項第1号までつながっている。
- 事務局（酒井係長） 法第42条第1項第1号道路までつながっております。

- 佐藤議長 つながっているのですね。
- 加藤委員 つながっているけれども、道なのですね。基準法の道路ではない。
- 事務局（酒井係長） そうですね。認定もされておられません。
- 佐藤議長 大分もう立ち並んでいるという状況ではあるわけですね。
- 加藤委員 ごめんなさい、さっきやったばかりで申しわけないのですけれども、こういう袋地状のただし書の道というのは、こんなに長くてもいいことになってしまうのですね。
- 事務局（高橋課長補佐） 今の基準ですと、500平方メートルを超える土地を分割して第43条ただし書というのはできなくなっていますので、今の基準でいくと、こういうものはできません。しかしながら、これにつきましては平成19年度ぐらいから許可をしているわけなのですから、けれども、当時はそういう基準がなかったものですから、こういうような形で、いわゆる開発逃れというような形での許可をしてしまっているような形になりますが、今後については、こういうものは許可はしないというか、できない、しないという形でまちづくりを進めていくようなこととなります。
- 加藤委員 そうですね。沿道、全部許可ですものね。わかりました。
- 佐藤議長 それでは、ほかにいかがでしょう。

ないようですので、採決を行いたいと思います。

第9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」の声あり）

それでは、第9号議案は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の報告、報告第1号から第3号までの建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく一括許可に係る報告につきまして、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号についてご説明させていただきます。

19ページの府中市全図をご覧ください。場所は、青の丸で表示し、引き出し線で1と示しておりますが、府中市の北部で、〇〇大学〇学部の〇側付近です。

5 2 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 4 3 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 4 3 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、次のとおりです。

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。

条件 2、完了検査時まで、1 8 番 2 6 に底辺 2 メートル以上の二等辺三角形となる隅切り部分を道路状に整備したものを設け、一般の交通の用に供すること。

それでは 5 3 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。引き出し線で年度を表示しておりますのが、過去に許可した場所となります。

右側の配置図をご覧ください。建築物の外壁面は、隣地境界線から 5 0 センチメートル以上離して計画しています。

5 4 ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図には、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 4 2 条第 1 項第 1 号道路から続く幅員 4 メートルの行き止まりの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、北側の法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路から道を見た状況、写真②は、法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路を見た状況、写真③は、南側から道を見た状況、写真④は、道から申請敷地を見た状況です。

なお、本申請については、平成 2 3 年 4 月 2 7 日付で許可しております。

以上で報告第 1 号の説明を終わります。

続きまして、報告第 2 号についてご説明させていただきます。

19ページの府中市全図をご覧ください。場所は、青の丸で表示し、引き出し線で2と示しておりますが、府中市の南部で、西部多摩川線〇〇駅の〇側付近です。

57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項ただし書です。そのほかは報告書記載のとおりです。

申請地でございますが、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1第1号に該当する、管理者の占用許可が得られた水路敷を介して法第42条第2項道路に接しております。

許可条件としましては、次のとおりです。

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、水路占用許可は、当該建築物は除却されるまでの間又は水路部分が建築基準法に規定する道路となるまでの間継続して取得すること。

それでは58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。

右側の配置図をご覧ください。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います。

申請地の敷地形状ですが、敷地分割に伴う敷地面積の基準を満たすため、やむを得ずこのような敷地分割をしておりますが、敷地分割後の既存建築物の適法性につきましては確認しております。

59ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図には、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2メートルの占用許可が得られた水路敷を介して、法第42条第2項道路に接しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、西側から水路敷を見た状況、写真②は、西側から水路敷と法第42条第2項道路を見た状況、写真③は、法第42条第2項道路から水路敷を見た状況、写真④は、水路

敷から申請敷地を見た状況です。

なお、本申請については、平成23年5月11日付で許可しております。

以上で報告第2号の説明を終わります。

続きまして、報告第3号についてご説明させていただきます。

19ページの府中市全図をご覧ください。場所は、青の丸で表示し、引き出し線で3と示しておりますが、府中市の南西部で、京王線〇〇駅の〇側付近です。

62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を、0.5メートル以上とすることです。

それでは63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。

右側の配置図をご覧ください。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います。

64ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図には、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、南側の法第42条第1項第1号道路から続く幅員5.4メートルの行き止まりの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、南側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は、法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真③は、道から法第42条第1項第1号及び法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真④は、道から申請敷地を見た状況、写真⑤は、北側から道を見た状況です。



なお、本申請については、平成23年4月26日付で許可しております。

以上で報告第3号の説明を終わります。

○佐藤議長 報告が終わりました。何か委員の皆様からご質問ございますか。

ないようですので、報告を了承するという事にいたしたいと思えます。

続きまして、日程3、その他につきまして事務局からお願いいたします。

○事務局（進藤技術職員） 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19日、金曜日、会場は府中市役所北庁舎3階の第1会議室で3時からの予定となりますので、よろしくお願いたします。

○佐藤議長 そのほか何かございますか。

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147回府中市建築審査会を閉会いたします。

御苦労さまでした。

午後5時10分

閉 会