

第 155 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成24年12月21日開催

平成24年12月21日開催第155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24年12月21日(金)午後3時04分～午後4時19分

2 場 所 府中市役所北庁舎3階第6会議室

3 審議内容

(1) 同意議案 5件

第24号議案～26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)

第27号議案～28号議案

建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく許可  
(用途地域内の用途制限の緩和)

4 出席委員 会 長 1名

委 員 4名

5 出席職員 都市整備部長

都市整備部次長 兼 土木課長

建築指導課長

建築指導課長補佐 兼 住宅耐震化推進係長

建築指導課 管理係 係長

建築指導課 指導係 係長

建築指導課 指導係 技術職員

建築指導課 指導係 技術職員

建築指導課 管理係 主任

6 傍聴人 なし

## 開 会

午後3時04分

○管理係長 定刻を過ぎましたが、これから第155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、都市整備部長よりごあいさつ申し上げます。

○都市整備部長 皆さん、こんにちは。本日は、年末のお忙しい中、ご出席くださいまして、ありがとうございます。

また、今年1年間、本市の建築行政に多大なるご支援、ご指導を賜りまして、厚くお礼申し上げます。

年末になりまして、笹子トンネルの天井の落下事故は、大変痛ましい事故ではございましたが、これは行政が抱える都市施設の老朽化問題を提起した事故でございました。府中市においては、道路延長が約420キロ、公園が約350カ所、下水道の管渠が約740キロメートル、これを維持管理しておりますが、大変厳しい財政状況の中で、適正に維持管理することが難しい状況でございます。そこで、「インフラマネジメント白書」を作成し、現状の課題等を取りまとめたところでございます。引き続きインフラマネジメント計画を策定中ですが、笹子トンネルの事故が対岸の火事ということではなくて、行政が責任を持って対応しなければいけない問題だと改めて認識したところです。委員の皆さんにも、今後ともご支援、ご協力をお願いしたいと思っております。

さて、本日の審議でございますが、同意案件5件です。よろしくご審議を賜りますようお願いを申しあげまして、ごあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○管理係長 それでは、議長、よろしくお願いいたします。

なお、本日は傍聴人はございません。

○会長 それでは、若干時刻は過ぎましたけれども、これより第155府中市建築審査会を始めさせていただきます。

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、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。今回は〇〇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、よろしくお願いいたします。

それでは、議題に入りたいと思います。日程1の建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可、及び建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく許可の審査につきまして、順次、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第24号議案につきまして、ご説明させていただきます。

1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24と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇線の〇側、〇〇園の〇側付近です。

3ページをご覧ください。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、木造、地上2階建て、そのほかは議案書記載のとおりです。

4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、黄色で囲まれた敷地です。引き出し線で年度を表示していますが、今年度に許可した場所となります。

右側は配置図です。建築物の外壁面は、隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。

5ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図及び写真位置図に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、○側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が4から4.16メートルの道で、平成9年度及び今年度に、道の部分の所有権を有する者のうち過半数の所有者により、道に関する協定書が締結されております。

なお、道が接続する法第42条第1項第1号道路から○側の法第42条第2項道路まで、現況幅員約4メートルでアスファルト舗装されており、通り抜けが可能となっております。

続きまして、現況写真をご覧ください。撮影方向については、道の現況図の右側に示しております写真位置図を併せてご覧ください。写真①は、接続先の法第42条第1項第1号道路から道の接続部分を見た状況、写真②は、道の○側から○側を見た状況、写真③は、申請地前面の道から○側を見た状況、写真④は、道から申請地を見た状況、写真⑤は、申請地から○側隣地の畑を見た状況、写真⑥は、○○線に隣接する道の○側から○側を見た状況、写真⑦は、○側の法第42条第2項道路を○側から見た状況です。

続きまして、6ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した○番○です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色と水色に着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。黄色で着色した○番○は、1名の所有者が所有し、協定に承諾しており、水色で着色した○番○は、共有者8名のうち、所在不明の1名を除き7名が協定に参加していることから、いずれも所有者の過半数の承諾を得ております。また、黄色と水色で着色した道部分の面積は123.74平方メートルで、協定に承諾した部分の面積は110.85平方メートルとなるため、面積の過半の承諾を得ております。

7ページをご覧ください。道及び道となる部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿上の記録と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

それでは3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。

○会長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

○委員 すみません、前回のときにも恐らく話になったのではないかと思うのですが、もう一度、参考のために、細かいことを幾つか教えていただきたいのですが、所在が不明であるという○番○は、この5ページの地図で見ると、この敷地のちょっともう少し鉄道に近いところの一番奥に○○○○と書いてある、この場所の土地を持っておられる方でございますでしょうか。

○指導係長 今、お話のございましたとおりで、○番の○○○○さんが所在不明の方になりますが、我々で現地を見たところでも、生活実態は確認できませんでした。

以上です。

○委員 ということは、建築物は存在するけれども、空き家になっているということですか。

○指導係長 そのとおりでございます。

○委員 今の件、もう一つ、もしわかればいいのですが、公図を見ると○番○は、この道に接していないように見えるのですけれども、5ページの案内図を見ると、一応、何か細長く旗ざお敷地になっているように見えるのですが、実態としては、このような旗ざお宅地になっているということでしょうか。

○指導係長 6ページの公図写をご覧いただきたいのですが、ただいまお話のございましたとおり、○番○につきましては、現況、道には接しておりません。しかしながら、隣接する○番○の部分につきましては、公有地となっております、ここが実態上、通路状になっておりますので、旗ざお状の敷地として出入りはできているという状況です。

○委員 わかりました。

あともう1点、すみません。これは参考までにお伺いしますが、この隣、○の○が、本年度、許可がおりていると思うのですけれども、その○の○を申請した方と今度の方は、全く関係のない方でございますでしょうか。

○指導係長 お隣で、本年度、許可いたしました建築主につきましては、今回の申請者と別の方になります。7ページをご覧いただきたいのですが、道及び道となる部分の関

係地番一覧表になりますが、そのお隣の所有者につきましては、表の一番下、株式会社〇〇〇〇、こちらがお隣の建築主の方になります。

以上です。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ほかによろしいでしょうか。ご質問ございませんか。

ないようでしたら、採決いたしたいと思います。

議案第24号につきまして、原案のとおり同意することで異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、第24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、議案第25号につきまして、説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第25号議案につきましてご説明させていただきます。

1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25と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇道の〇側、〇〇線の〇側付近です。

10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、木造、地上2階建て、そのほかは議案書記載のとおりです。

11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、黄色で囲まれた敷地です。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。建築物の外壁面は隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しております。

12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、〇側の法第42条第1項第5号道路から続く現況幅員が4から4.78メートルの一部公有地が含まれた道で、本申請に当た

り道の部分の所有者全員において道に関する協定が結ばれております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、道の接続先の法第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、○側から道を見た状況、写真④は、道から申請地を見た状況、写真⑤は、道の終端部を見た状況です。

続きまして、13ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した○番○です。道の部分は黄色で着色し、関係地番を赤枠で示しております。なお、赤枠で示した○番○は市有地となっております。

本申請に先立ち、申請者において当該道を法第42条第1項第5号道路の指定を受けるべく、関係権利者と協議を行いましたが、測量等にかかる費用負担の問題から、一部の権利者の承諾が得られなかったため、道に関する協定を結び、本申請に至った次第です。

14ページをご覧ください。道及び道となる部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿上の記録と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

それでは10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。

○会長 説明が終わりました。委員の皆様から質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 11ページの住宅地図と公図などを見ますと、ちょっと本件と関係ないかもしれないのですが、平成19年度に許可された敷地と通路の部分が膨らんだ形で接続しているのですが、この履歴といいますか、どうしてこういう形になったのかということが、もしわかりましたら教えてください。なぜここは膨らんでいるのでしょうか。

○指導係長 13ページの公図写をご覧くださいたいのですが、ただいまご質問のござい



ました敷地において建築計画をする前は、道の先端部分が三角形の形状になっておりまして、敷地としては幅員4メートル以上の道に2メートル以上有効に接していないということで、三角形のところを4メートル以上確保するため、当該部分を一部、道として整備をしたという経緯がございます。そのため先端部分がいびつな形になっておりますが、そういういきさつで道の形態が築造されたということです。

以上です。

○委員 そうすると、本件の話でないので申し訳ないのですが、○の○のところの、改めて接道2メートルをとった部分の○の○というのは、○の○の方の私有地なのですか。

○指導係長 ただいまお話がございましたとおり、道部分として分筆されました○番○は、もともと○番○の敷地でして、平成19年度に許可した際に、当該○番○を分筆をして、地目を公衆用道路として分筆した経緯がございます。

以上です。

○委員 もう一つ、この中央にある○の○が、13ページの公図で見ますと、ずっとつながっているのですけれども、これは水路であったとか、何かやられている理由があるのでしょうか。

○指導係長 ○番○につきましては、元々○側の位置指定道路にございます赤道でございまして、○番○、その○側の○番○、○番○、○番○につきましては、赤道から分筆されまして、○番○は○番○の方に払い下げをされ、○番○につきましては○番○の方に払い下げがなされております。

以上です。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

ございませんようですので、採決を行いたいと思います。

第25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25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、議案第26号、説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、議案第26号につきましてご説明させていただきます。

1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26と示しておりますが、府中市の○部で、府中市○○○○○学校の○側付近です。

17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、木造、地上2階建て、そのほかは議案書記載のとおりです。

18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、黄色で囲まれた敷地です。引き出し線で年度を表示していますが、今年度及び過去に許可した場所となります。

右側は配置図です。建築物の外壁面は隣地境界線から1.0メートル以上離して計画しております。

19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、北側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が3.68から4.11メートルの市有通路で、終端部には転回広場がございます。市有通路に沿接する敷地は、一部を除き市の狭あい道路拡幅整備事業に協力し、既に道路後退しております。本申請に当たり、幅員4メートル未満の部分について、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に基づき道に関する協定書を締結するため、申請者において道となる部分の所有者に協定に承諾するよう協力を求めましたが、承諾が得られなかったとの報告がありました。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、道の接続先の法第42条第2項道路を見た状況、写真②は、法第42条第2項道路の〇側から道を見た状況、写真③は、道の屈折部付近を見た状況、写真④は、〇側から申請地前面を見た状況、写真⑤は、申請地前面から道の〇側を見た状況、写真⑥は、道の終端部の転回広場を見た状況、写真⑦は、道から申請地を見た状況です。

続きまして、20ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した〇番〇です。市有通路部分については、黄色で着色し、関係地番を赤枠で示しております。道に関する協定に承諾が得られなかった地番については、黄緑色で着色した部分の〇番〇になりますが、当該敷地は接道していないため、今後建築計画する際には、建築基準法第43条第1項ただし書許可が必要になることから、

狭あい道路拡幅整備事業による後退用地の提供を許可申請の要件といたします。

21ページ及び22ページをご覧ください。道及び道となる部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿上の記録と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

それでは17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を有する者から、当該道の部分を道路状に整備することについて承諾を得られておりません。しかしながら、当該道は現況幅員3.68から4.11メートルの市有通路となっており、幅員4メートル以上を確保するため、これまで市の狭あい道路拡幅整備事業により道の中心線から水平距離2メートル後退した線までの後退用地の取得を進めております。今後、承諾が得られなかった敷地において建築計画があった際には、後退用地の提供を建築基準法第43条第1項ただし書許可申請の要件とすることで、将来、幅員4メートルの道が確保されることから、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、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、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、1.0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。

○会長 説明が終わりました。委員の皆様から質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 これはどうして同意が得られないのでしょうか。そのご本人にとっても悪い話ではないというか、そうでないと自分の敷地も建築申請をする際に支障があると思われるのですけれども。

○指導係長 ただいまご質問のございました○番○の所有者の方につきましては、ご高齢の方でございまして、先々、建て替え等を検討していないということで、現状では困っていない状況なので、そういったところで協力が得られなかったとの報告を受けております。

以上です。

○会長 ほかにはよろしいでしょうか。

ないようですので、採決したいと思います。

第26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26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。

それでは、続きまして、第27号議案につきまして説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第27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○部で、○○○○の○側、府中市○○○○学校の○側に位置しております。

初めに、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、○○○○大学学長○○○○、申請の要旨は、大学の実験施設の増築、適用条文は、建築基準法第48条第1項ただし書、敷地の地名地番は、府中市○○町○丁目○番○ほか85筆、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。

申請に係る建築物の概要につきまして、敷地面積は33,294.39平方メートル、建築面積は72.00平方メートル、延べ面積は72.00平方メートル、高さは3.66メートルです。構造及び階数は、鉄骨造の地上1階建てです。

申請の具体的な要旨でございますが、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内に大学の実験施設を増築する計画で、大学の用途に供する建築物は建築することができない第一種低層住居専用地域が敷地の過半を占めることから、建築基準法第48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。

続きまして、26ページから37ページは、申請書第一面から第三面の写しでございます。第三面は、既存建築物8棟についても添付しております。

38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、大学の教員や学生が行う水稻を中心とする品種開発に関する新規実験を推進することに伴い、既存施設ではスペースに余裕がなく、又、既存施設にない実験用の温室を設けるため、実験棟を建築する計画に至ったものです。

それでは39ページをご覧ください。案内図です。申請地は、赤線で縁取りされた斜線の部分です。

40ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は、赤線で縁取りされた部分で、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にまたがっており、一部の範囲が都市計画緑地に指定されております。

4 1 ページをご覧ください。周辺状況図です。敷地の周辺における建築物について主要用途ごとに着色しており、図面の右下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、○側は○道の○○街道を挟んで府中市○○○○学校と住宅地、○側及び○側は住宅地、○側は府中市○○○○保育所、○側は○道の○○通りを挟んで○○○○と住宅地になっております。

4 2 ページをご覧ください。周辺状況写真です。中央の写真撮影位置図に、数字で撮影位置、矢印で写真の撮影方向を示しております。周辺の状況につきましては、写真左上の①から右回りでご説明いたしますので、写真撮影位置図と併せてご覧ください。写真①は、申請地から○側のショッピングセンターを見た写真です。写真②は、申請地○側の○○街道から申請地の出入口付近を見た写真です。写真③は、申請地○側の○○街道から申請地○側にある建築基準法外の私道を見た写真です。写真④は、申請地○側の○○街道を見た写真です。写真⑤は、申請地○側の私道を○側から見た写真です。写真⑥は、申請地○側の私道から申請建築物を建築する位置を見た写真です。写真⑦は、申請地中央付近から申請建築物を建築する位置を見た写真です。写真⑧は、申請建築物を建築する位置に隣接する申請地○側の私道と住宅を見た写真です。写真⑨は、申請地○側の法第4 2 条第2 項道路から申請地に隣接する住宅地と、法第4 2 条第1 項第5 号道路を見た写真です。写真⑩は、申請地東側の法第4 2 条第2 項道路を見た写真です。写真⑪は、申請地中央付近から○側の住宅地を見た写真です。写真⑫は、申請地○側の○○通りを見た写真です。

4 3 ページをご覧ください。配置図です。申請地○側は、幅員1 6 メートルの法第4 2 条第1 項第1 号道路と、幅員6 メートルの法第4 2 条第1 項第5 号道路に、○側は幅員9. 7 4 から1 0. 7 6 メートルの法第4 2 条第1 項第1 号道路に、○側は法第4 2 条第2 項道路に接しております。申請地内には既存建築物が8 棟あり、そのうち実験施設の用途に供する①番と②番の既存建築物は、それぞれ昭和5 1 年と平成2 年に建築基準法第4 8 条第1 項ただし書の規定に基づく許可を得て建築しております。申請建築物は、申請地○側にある既存の実験施設の①番と②番の間に建築いたします。

4 4 ページをご覧ください。平面図です。実験室が2 部屋と、温室である実験用の稲の育成室がございます。

4 5 ページをご覧ください。立面図及び断面図です。最高高さは3. 6 6 メートルとなっております。

46ページから49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、11月16日に開催され、利害関係人から公述の申出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、周囲の環境への配慮と施設の利用方法について具体的な説明がございました。申請建築物は、水稻の品種の改良研究を行う施設で、施設内の設備は騒音を発生させるものではなく、又、化学薬品は使用しないことから、周辺環境に影響を与える建築物ではないという内容でございます。

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。本計画は、次の理由から第一種低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いと認められることから、許可したいと考えております。

1、申請建築物の用途は、水稻を中心とした作物品種の改良研究を行う大学の実験施設であり、又、使用する薬品や器材は環境に悪影響を与えるものは含まれないことから、周囲の住環境に影響を及ぼすおそれがないと認められます。

2、申請建築物は、地上1階建ての最高高さ3.66メートルの低層建築物であり、近隣に与える日影や通風、採光の影響は少ないものと認められます。

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。

○会長 説明が終わりました。委員の皆様から質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 これは参考のために伺いたいのですが、47ページ、公開による意見の聴取という公聴会が開かれているのですが、出席者はなかったようにこれで受け取れるのですが、そうでしょうか。それで、そういう場合もやはり説明等は行うものなのでしょうか。

○指導係長 47ページの公聴会の内容ですが、特に公述の意見の申出はなく、意見等も出されておられません。公聴会につきましては、建築基準法上、開催する義務がございますので、公述人がいなくとも、形式上は開催をいたしております。

以上です。

○委員 そうだと思うのですが、そのときの説明等、聞いている人がいないときでもやるのですか。

○指導係長 公聴会としましては、傍聴の方が例えいらっしゃらなくても、主催者である特定行政庁としまして説明を受けるという形で、公聴会は開催しております。

以上です。

○委員 はい。

○委員 これは、この農場全体を一つの敷地として考えて申請しているのでしょうか。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 とすると、これは用途上、不可分な建物の形であるということでございますか。

○指導係長 38ページの申請理由書をご覧いただきたいのですが、それぞれ既存建築物の現況の使用用途が書かれており、それぞれ実験施設として使用する用途が異なっておりますので、大学の施設として、いずれも用途上、不可分であるとの判断をさせていただきます。

以上です。

○委員 この敷地の中には、第一種中高層住居専用地域が一部含まれているわけですが、第一種中高層住居専用地域の場合には大学を建ててもいいので、これは、この場所に建てなければならない理由があるという理解ですか。

○指導係長 用途地域の制限につきましては、敷地の過半を占める用途地域で判断することとなりますので、過半が第一種低層住居専用地域を占めているということで、法第48条第1項のただし書の許可が必要ということです。

以上です。

○委員 ということは、一番こちら側の端につけて、その敷地だけといえば、まあいいのかもしれないけれども、でも、そういうわけではないからということですね。

○指導係長 そういうことでございます。

○委員 ありがとうございます。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 すみません、参考のために、これ、この案件ではよろしいと思うのですが、この敷地の○側が、随分といろいろ細かい住宅があつて、その間の道路が建築基準法上の道路にはならないというご説明だと思つてのですが、この向こう、○側の住宅については、基本的には接道はとれているのですか。わかる範囲で結構です。何か図面を見ると、とれていそうな気はするのですけれども。

○指導係長 申請地○側の住宅地でございますが、一部、私道のみ接している敷地もございますので、私道のみ接している敷地につきましては、今後、建て替え等の建築

行為の際には、当該私道部分について協定を結んで、法第43条ただし書許可をもって建築行為をすることになるかと思えます。私道部分につきましては、一部、赤道と水路が含まれておりますので、その協定を結ぶ範囲は、赤道及び水路を除いた部分で協定を結んで、法第43条ただし書許可の申請をするという流れになると思えます。

以上です。

○委員 わかりました。では、この○側の敷地については、個別にそういう中でそれぞれ環境は担保されていく、前面道路とかの環境は個別に、ここと関係なく確保されていくということですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○会長 私から幾つか。今の○○委員さんの質問とも関連するのですけれども、⑤、⑥、⑧、この写真三つの道がブロックで舗装されていますね。これはどういう性格の舗装なのでしょう。

○指導係長 ただいまご指摘のございました道部分につきましては、その舗装の経緯につきましては、現況で判断するところによりますと、水路と赤道も一体でブロックにより舗装されているということになりますので、赤道、水路を管理している私どもの管理課の承諾を得て舗装されたものかと推測されます。

○会長 誰がやったのですか。

○指導係長 管理課でございます。

○会長 いえ、舗装したのは。

○指導係長 舗装した経緯までは把握してございません。申し訳ございません。

○会長 それとも関係してくるのですが、法第48条の関係の許可をするときに、よく環境整備、この公聴会でも聞いておりますけれども、環境整備、その建物の周りを地域に合ったような環境にするように植栽をしたりということで努力するということが、よく行われるのですけれども、ここの場合には、少なくとも敷地の中でそういうことが行われていないなというのが一つ。そういった中、昔からの経緯があって、この道路を舗装したのかなということも一つ考えたのですけれども、そういう意味で、敷地に接する、この計画建物との間が何もないのですよね、環境整備の計画が。その上、ご覧になってわかるように、この建物、デザインは決して褒められたものではないので、これが一種住専と接するのは、やはり環境が保たれるという言い方ができるのかなという気が若干するのです。同じ一種住専の中でも、敷地境界からずっと離して中



に建てるとかいうことであれば、また別なのですけれども、これ、かなり民地に接していますので、その辺の検討は建て主側で何かされているのかなというのが、一つ疑問に思うのです。あるいは、そういうものがない場合に、特定行政庁で何か少しは指導するというような何かがあってもいいのかなという気もするのです。その辺はいかがでしょうか。

○指導係長 申請地につきましては、大半が水田ということで、そもそもが第一種低層住居専用地域の土地利用とは異なる環境であるということもございまして、特定行政庁としましては、本審査会に付議するに当たり、周辺環境への配慮といったところでの条件等は付していないところでございます。

しかしながら、申請建築物につきましては、住宅地側に沿って計画しているということもございまして、今後、申請者に対して、周辺の住宅地に対する環境面での配慮について検討するように指導したいと考えております。

以上です

○会長 せっかくこの道をブロックで舗装したりして、フェンスも一応は気を使ったようなデザインになっているのですけれども、建物が余りにも素朴なので、もう少し建築の、建て主の営繕の方が考えるべきではないかなという気がするのです。その辺を少し特定行政庁側から、意識を変えてもらうように、今後もしろいろあるでしょうから、そういう努力をしていただきたいと思うのですけれども。

ほかによろしいでしょうか。はい、どうぞ。

○委員 あと、先ほど、この敷地は都市計画緑地に指定されているというご説明がありましたが、市として、この場所にこういう非常に大きなオープンスペースがあること自体は、防災安全上とか、非常に好ましい性質だとは思いますが、この敷地について、市として何かしら〇〇大側と、例えばこういうことで使いましょうとか、市として将来的には都市計画緑地としてこうしたいとか、あるいは、今ちょっと〇〇大と協力してこんなことをしているとか、そういうことはありますでしょうか。

○指導係長 都市計画緑地の網がかかっていますけれども、現在のところ、将来的にどういった緑地としての事業展開を図っていくか、そのあたりの詳細につきましては、まだ決まっておりません。この都市計画緑地の網をかけておりますのは、現況の農業地として維持するためというところがございます。都市計画緑地の網はかかっておりますけれども、今後、〇〇大と、どういった土地利用を図っていくのか、担当部局が調

整を図っていくことになると思います。

以上です。

○建築指導課長 ただいまのご質問ですが、基本的に〇〇〇〇大学の農場、ここだけではないのですが、屋根のない大学ということをお〇〇大は申しておられます。これを緑地に指定したのも、都市計画の中で、当時、空地があり、緑地的な機能を有しているから、都市計画緑地をかけさせていただいているのですが、現実にこちらは、都市の緑地としての機能を果たしておりますし、近隣の方たちに対しても、非常に農業の関係の公開をしたりですとか、そういった努力もされておりますので、市の、特定行政庁というよりも、市の姿勢の中では、こういった緑地を市民になるべく開放していただいたり、あるいは大学との連携の事業に利用していただいたりした中で活用していくべきであるにとらえておりますので、本件につきましては、ちょっと建物に色気がない部分は確かにございますが、〇〇法人としては、ある一定の環境配慮という面では努力されていると評価してございます。

以上です。

○委員 市全体としては、この建物が建つことで困ったことになるということはないと。

この敷地自体については、確かに申請理由書にも書いてあるように、地元貢献は一定程度、認められるという認識でいると、そういう理解ですね。はい、わかりました。

○会長 ほかにいかがでしょう。

○委員 この〇側の道路ですけれども、この部分にかつて法第48条のただし書で、①と②もただし書の許可だったという説明がございましたよね。それで今回3回目という事のようなのですけれども、何ていうのでしょうか、その〇側の道路部分をもう少し拡張するといえますか、セットバックをして塀を設けるようなことがあると、本当はいいのだろうなと思ってしまうのですけれども、その辺の配慮というのは、最低限確保しているからいいというようなことだったのか、建物がちょっと寄り過ぎているような気がするのですけれども、その辺はいかがでしょう。すみません、ちょっと読めないのだけれども、これはどのぐらいの幅員が確保されているのですか。

○指導係長 まず、〇側の私道につきましては、現況、当該道のみには接している敷地の前面部分は幅員4メートル以上確保されてございます。既存建物も含めました配置につきましては、計画建物が建つところ以外は、水田又は農地となっておりますので、なかなか住宅地以外のところに実験施設を建築するスペースがないということもござい

まして、やむなく〇側の住宅地側に建っているという経緯もございます。

以上です。

○委員 4メートルあるわけですけれども、何ていうのでしょうか、車が通るとか、いろいろなことを考えると、ちょっとセットバックしてあげてもいいかなという、そういうことでございます。法第48条ただし書で認めるのだから、少しセットバックしてよねということも、本当は言えたのではないかというような意見でございます。

○会長 この施設は、今後もいろいろな建築計画があると思うのです。やはりその辺は十分、施設のほうに、その辺の市としての考え方をお伝えいただいて、今後、環境整備、あることが回りの人にとってプラスになるような、そういう施設にさせていただきたいというふうに、これは建築審査会として要望しておきたいと思います。

ほかによろしいでしょうか。

では、ないようですので、第27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27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28号議案について説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第28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、府中市の〇部で、府中市〇〇〇〇学校の〇側に位置しております。

初めに、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、〇〇〇〇、申請の要旨は、消防署の新築、適用条文は、建築基準法第48条第1項ただし書、敷地の地名地番は、府中市〇〇町〇丁目〇番〇ほか11筆、用途地域は、第一種低層住居専用地域及び第二種中高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、敷地面積は1,241.61平方メートル、建築面積は596.25平方メートル、延べ面積は1,050.81平方メートル、高さは、庁舎棟が9.99メートル、倉庫棟が5.45メートル、駐輪場棟が3.05メートルです。

構造及び階数は、庁舎棟が鉄筋コンクリート造の地上2階建て、倉庫棟が鉄筋コンクリート造の地上2階建て、駐輪場棟が鉄骨造の地上1階建てです。

申請の具体的な要旨でございますが、第一種低層住居専用地域内及び第二種中高層

住居専用地域内に消防署を新築する計画で、現況の敷地は第二種中高層住居専用地域が過半を占めておりますが、建て替えに当たり敷地をふやしたことにより、消防署を建築することができない第一種低層住居専用地域が敷地の過半を占めることとなったため、建築基準法第48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。

続きまして、51ページから55ページは、申請書第一面から第三面の写しでございます。

56ページ、57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、現庁舎は昭和40年に建築され、老朽化が著しく、耐震性が乏しい状況にあることから、職員及び来訪する市民の安全の確保、並びに防災活動拠点としての消防庁舎の機能を確保するために、早急な建て替えが必要であるため、消防署を建築する計画に至ったものです。

それでは58ページをご覧ください。案内図です。申請地は、黒枠の斜線部分です。

59ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は、黒枠の部分で、申請地〇側の〇〇街道から20メートルの範囲が第二種中高層住居専用地域、20メートルを超える範囲は第一種低層住居専用地域で、敷地の過半を占めております。

60ページをご覧ください。周辺状況図です。敷地の周囲における建築物について主要用途ごとに着色しており、図面の下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、〇側は貸し事務所、〇側は共同住宅と貸し倉庫、〇側は道路を挟んで平置き駐車場、〇側に住宅、〇側は〇道の〇〇街道を挟んで運送会社の平置き駐車場となっております。

61ページをご覧ください。周辺現況写真です。中央の写真撮影位置図に、数字で撮影位置、矢印で写真の撮影方向を示しております。周辺の現況につきまして、写真左上の①番から右回りでご説明いたしますので、写真撮影位置図と併せてご覧ください。写真①は、申請地〇側の〇〇街道から申請地〇側の法第42条第1項第1号道路を見た写真です。写真②は、申請地〇側の〇〇街道から申請地及び隣接する新聞店兼用住宅を見た写真です。写真③は、申請地〇側の暗渠となっている水路を見た写真です。写真④は、申請地〇側の駐車場から申請地を見た写真です。写真⑤は、申請地側から申請地〇側を見た写真です。写真⑥は、申請地〇側の〇〇街道から申請地及び隣接する事務所を見た写真です。写真⑦は、申請地〇側の駐車場から申請地を見た写真

で、更地となっている土地が新たに敷地としてふやした部分でございます。写真⑧は、申請地〇側から申請地〇側の法第42条第1項第1号道路と駐車場を見た写真です。写真⑨は、申請地〇側の駐車場から申請地及び隣接する倉庫と共同住宅を見た写真です。写真⑩は、申請地〇側の法第42条第1項第1号道路と〇側の住宅地を見た写真です。写真⑪は、申請地〇側の隣接する住宅を見た写真です。

62ページをご覧ください。配置図です。申請地〇側は、幅員12.87メートルの法第42条第1項第1号道路に、〇側は幅員6メートルの法第42条第1項第1号道路に接しております。敷地は赤色の一点鎖線で囲んだ範囲で、赤色の実線が申請建築物でございます。現況としましては、黄色の実線が現在の敷地境界線で、黄色の点線が今回の建て替えに伴い除却する既存建築物です。用途地域の境界は、申請地〇側の道路境界線から20メートルの黒線の位置で、〇側が第二種中高層住居専用地域、〇側が第一種低層住居専用地域になります。

次に、申請地において周囲の住環境に配慮したところとしましては、計画建築物の庁舎棟につきまして、外壁面から隣地境界線まで1メートル以上離して計画しております。また、隣地境界線に沿って緩衝帯としての緑地を多く設けており、緑色で着色した部分は樹木等の植栽とし、黄緑色で着色した部分は暗渠となっている水路の地表面を緑化している部分となります。

63ページをご覧ください。1階平面図です。主たる建築物の庁舎棟は、北側に消防車両の車庫を設け、中央付近に来署者用のエントランスを配置し、南側に署員の仮眠室や食堂等を計画しております。

64ページをご覧ください。2階平面図です。庁舎棟は、北側に事務室や相談室を配置し、南側に会議室や倉庫等を計画しております。

65ページをご覧ください。立面図です。図面上段と中段が庁舎棟、左下が倉庫棟、右下が駐輪場棟の図面でございます。

66ページをご覧ください。断面図です。庁舎棟の最高高さは9.99メートルです。

67ページをご覧ください。時刻日影図です。建築物が冬至日の真太陽時に午前8時から午後4時まで、1時間ごとに地盤面に生じさせる日影の形状を示しております。なお、申請地〇側の第二種中高層住居専用地域においては、申請建築物の最高高さが10メートル未満となることから、規制対象外となるため、日影の形状を点線で示し

ております。

68ページをご覧ください。等時間日影図です。赤色の線が2時間以上日影となる範囲で、桃色の線が3時間以上日影となる範囲です。規制対象となる第一種低層住居専用地域内においては、みなし敷地境界線から5メートルを超える範囲及び10メートルを超える範囲について、それぞれ3時間以上、及び2時間以上日影となる部分を生じさせておりません。

69ページから72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、11月16日に開催され、利害関係人から公述の申出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、周囲の環境への配慮と施設の利用方法について具体的な説明がございました。周辺環境への配慮としまして、庁舎棟は、外壁面から隣地境界線まで1メートル以上離して計画しており、緩衝帯としての緑化空間を確保するとともに、庁舎棟全体を敷地の西側に配置させることで、隣接地との空間を確保しております。また、夜間訓練を実施する場合は、事前に周辺住民への周知を行った上で実施するとともに、車両の東側出入口は隣地境界線から6メートル以上の離隔を確保し、夜間は出入口を閉鎖して、周囲への光や騒音を遮り、周辺環境への影響を軽減するというものです。

申請建築物としましては、事務所、職員の仮眠専用室、車庫からなる庁舎棟、整備用油を収納する油庫と倉庫からなる倉庫棟、及び駐輪場を計画するものです。

それでは50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、次の理由から公益上やむを得ない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、災害時において消火活動や救護活動を行う防災拠点として位置付けられる施設であり、周辺地域の防災を目的としているものであるため、公共性が高いと認められます。

2、本計画は、既存建築物の老朽化及び耐震強度の不足による建て替えのため、やむを得ないと認められます。

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。

○会長 説明が終わりました。委員の皆様から質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 整備用の油を入れる倉庫というのは、油というのは具体的にはどのようなものが

入るのでしょうか。

○指導係長 63ページの1階平面図をご覧ください。右上に表がございますが、そちらに保管する油類の内訳を記載してございます。いずれの貯蔵量につきましても、第一種低層住居専用地域の附属建築物として建築可能な容量の範囲におさまっております。以上です。

○委員 逆に言うと、これは燃料のガソリンのタンクのようなものは、ここには設置しないということですか。

○指導係長 そのとおりでございます。

○委員 あと、これの南側に管理門扉があつて、ここは、この敷地の東側の部分、今の倉庫に至るところのヤードのところの一番南側に管理門扉と書いてあるのが63ページにございますが、こちら側からも自動車が入りをするのでしょうか。

○指導係長 通常は、〇側の〇〇側から消防車両は入りするということでございまして、南側の管理門につきましても、主に来訪者が駐輪場等を利用する際に入りするための出入口になってございます。

以上です。

○委員 65ページを拝見しますと、ホース干し場とか、幾つか工作物がありますけれども、それ以外のものは、基本的には10メートルは超えない範囲に全部おさめるといふ、そういう計画になっているという理解でよろしいですか。

○指導係長 建築物の部分としましては、最高高さの部分で9.99メートルとなっておりますので、工作物以外の建築物の部分は10メートル以内におさめてございます。以上です。

○委員 もう1点、具体的に訓練を行う場所としては、どのあたりが場所としては設定されていますでしょうか。

○指導係長 62ページの配置図をご覧いただきたいのですが、右側、東側の倉庫棟の前面部分に記載してございますが、こちらは訓練のための庭になってございまして、こちらの空地を利用して、普段は訓練を行うということでございます。

以上です。

○委員 以前に、〇〇市の建築審査会で、〇〇消防署もやはり似たような状況の中で、同じような議論があったのですが、それで現地見学して、そこでガソリンとか、全部確認をしたのですけれども、そのときに、〇〇消防署は規模も大きかったので、一種住

専に入っているところの奥に、地元の人のためにちょっとしたポケットパークをとりますというようなことをして、地元への圧迫緩和みたいな感じで入れたのですが、ここでは、施設規模もそれに比べて相当小さい、高さも小さいから、ここでは基本的に、この図面に出てくるように、水路をつけかえて、そのところを緑化するとか、周囲に緩衝帯としての緑地を置くという形で、特に公開の緑地のようなものは設けないのだけれども、バッファを設けるということで環境を担保するという計画になっているという、そういう理解でよろしいですか。この中は全部、消防署として使うのだけれども、バッファはつけてあると、そういう理解でいいですか。

○指導係長 今、お話のございましたとおりで、まちづくり条例におきましても、申請建築物は公園を設けなければいけない規模には該当いたしませんので、公園等の公開空地は設けてごさいませんが、配置図に記載のとおり、緩衝帯としての緑地帯をできる限り敷地の周囲に設けるような計画となっております。

以上です。

○委員 これ、公聴会がありまして、公述人の申出なし、傍聴人もゼロということは、事前にこの計画のお話は、何ていうのでしょうか、近隣の方にお話は行っているのですよね、当然。ちょっとその辺をお願いします。

○指導係長 公聴会につきましては、現地に看板を設置するとともに、市の広報でも開催をお知らせしております。また、近隣の方の説明に関しましては、府中市の紛争予防条例がございまして、第一種低層住居専用地域側が軒高7メートルを超えていますので、敷地境界線から建築物の高さの2倍の範囲の権利者の方には説明に回ってごさいます。その中では、特に反対意見ですとか、建築計画にかかわる要望は出ておりません。

以上です。

○委員 これは確認なのですが、この○側の○○街道の道路は、今の幅員でこのままずっといくという都市計画上は決まり、つまり都市計画道路とか、拡幅の予定とか、そういうものはなく、将来もこの幅員でいく、歩道もこれでいくという、そういう計画になっていますか。

○指導係長 ○側の○○街道につきましては、都市計画道路としての網はかかってごさいませんので、現在のところ拡幅の予定はごさいません。

以上です。



○会長 ほかによろしいでしょうか。

それでは採決いたしたいと思います。

第28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28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。

同意議案は、以上で終了でございます。

そのほか何かございますか。

○管理係長 事務局から1点ございます。次回の建築審査会の日程ですが、日時は来年の2月15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。

○会長 予定どおりということですね。

○管理係長 はい。

○会長 以上でよろしいでしょうか。

ないようでしたら、本日の議題は全て終了いたしました。

ただいまをもちまして、第155回府中市建築審査会を終了いたします。

午後4時19分

閉 会