

第 159回

府中市建築審査会議事録要旨

平成25年7月24日開催

平成25年7月24日開催第159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25年7月24(金)午後2時10分～午後3時22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) 審査請求議案

24府建審請第1号審査請求事件及び24府建審請第2号審査請求事件に係る
口頭審査

(2) 24府建審請第1号審査請求事件及び24府建審請第2号審査請求事件に向け
ての評議

4 出席委員 会 長 1名

委 員 4名

5 出席職員 都市整備部部長

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 管理係 主任

建築指導課 審査係 技術職員

6 傍聴人 なし

開 会

午後2時10分

○事務局 それでは、第159回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

開催にあたりまして、都市整備部次長の〇〇よりご挨拶を申し上げます。

○次長 委員の皆様、こんにちは。都市整備部次長の〇〇でございます。本日は臨時の建築審査会にあたりまして、お忙しいところをご出席くださいます、まことにありがとうございます。

本日ご審議をいただきます案件でございますが、24府建審請第1号審査請求事件及び24府建審請第2号審査請求事件に係る口頭審査、並びに評議でございます。長時間となりますが、よろしくご審議を賜りますよう、お願いを申し上げます。

○事務局 それでは議長、よろしくをお願いいたします。

○議長 それでは第159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、委員の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項の規定により有効に成立していただいております。

本日は口頭審査ということでございますので、会議は当然公開ということになります。しかしながら、その後の裁定の評議につきましては、公開は不相当と認めますので非公開とさせていただきますが、よろしいでしょうか。

(「了承」の声)

○議長 それでは審査請求事件の裁決に向けた評議については非公開となります。

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一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。

(「了承」の声)

○議長 それではよろしくをお願いいたします。

それでは、第12号議案の口頭審査の開催にあたりまして、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、建築基準法第93条第3項の規定に基づく口頭審査につきましてご説明いたします。

初めに、今回の口頭審査の開催につきましては、6月27日付で審査請求人及び処分庁に通知を送付いたしまして、それぞれ送達していることを確認しており、双方から本日欠席の申し出はございません。なお、処分庁から代理人の委任状が提出されていることを報告いたします。また、審査請求人らの関係人1名から傍聴の申し出がありましたこともあわせて報告いたします。

次に口頭審査の所要時間でございますが、45分程度で予定しております。続きまして、口頭審査の進め方でございますが、初めに審査請求人から、審査請求書及び反論書に係る意見陳述、次に処分庁から弁明書に係る意見陳述、その後、委員の皆さまからのご質問等をいただきたいと思います。なお、お手元に審査請求人及び処分庁の主張等をまとめた対照表、こちらA3版でお手元にお配りしてございますが、こちらと先日お送りしました審査請求事件争点メモ、口頭審査質問メモ、裁決に向けた要点メモ、及び委員の皆さまからの意見要旨をまとめたものを配布してございますので、ご参考にしていただければと思います。また、ファイル綴りにして以前お配りいたしました審査請求事件に係る参考資料に追加がございます。資料の最後でございます27から29ページの資料15になります。〇〇委員と〇〇委員につきましては先日資料をお持ち帰りになられたので、後ほど追加させていただきます。こちらは確認処分に関する東京都建築安全条例第10条の2の条文と、その解説になりますので、後ほど参考にご覧いただければと思います。

最後に口頭審査を終了するにあたり、審査請求人及び処分庁に対しまして、8月中旬に裁決する旨を議長からお知らせいただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

以上で事務局からの説明を終わります。それでは口頭審査につきまして、よろしく願いいたします。

○議長 ただいまの事務局の説明につきまして、何かご質問ございますか。

(「なし」の声)

○議長 それでは口頭審査を始めたいと思いますので、関係者の方に入場していただいでください。

(関係者入場)

○事務局 それでは関係者の方がお揃いになりましたので、口頭審査の開催をお願いいたします。

○議長 それでは第159回府中市建築審査会を開始いたします。

議事日程1、第12号議案、24府建審請第1号審査請求事件及び24府建審請第2号審査請求事件に係る建築基準法第94条第3項の規定に基づく公開による口頭審査を行いますので、よろしくお願いいたします。

最初にお断りいたしておきますが、この口頭審査の所要時間は45分程度で予定しておりますので、皆様のご協力をお願いいたします。それから、この口頭審査は、当審査会が関係者の皆様に、ご質問をして意見を伺う場でございますので、討論をする場ではございません。その辺をご了承していただきたいと思っております。また、意見陳述をされる場合には、議長の許可を得てから発言されるようお願いいたします。傍聴人の方々につきましては、会議の秩序を乱すことのないようよろしくお願いいたします。

それでは意見陳述に先立ちまして、事務局から関係者をご紹介してください。

○事務局 それでは関係者をご紹介いたします。

審査請求人、処分庁の順にお名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、呼ばれましたらご起立をお願いいたします。

初めに審査請求人〇〇〇〇さん、〇〇〇〇さん。

(審査請求人起立)

○事務局 次に処分庁でございますが、24府建審請第1号審査請求事件に係る処分庁の府中市長高野律雄の代理人で都市整備部長〇〇〇〇です。

○処分庁(府中市) 〇〇でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 24府建審請第2号審査請求事件に係る処分庁の日本建築検査協会株式会社代表取締役〇〇〇〇さん。

○処分庁(日本建築検査協会) 〇〇です。よろしくお願いいたします。

○事務局 引き続きまして、本日出席しております府中市建築審査会委員のご紹介をいたします。

建築審査会会長であり、本日の議長を努めます〇〇委員です。

○会長 〇〇です。よろしくお願いいたします。

○事務局 次に〇〇委員です。

○委員 〇〇です。よろしくお願いいたします。

○事務局 〇〇委員です。

○委員 ○○でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 ○○委員です。

○委員 ○○でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 ○○委員です。

○委員 ○○でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 以上で紹介を終わります。議長、よろしくお願いいたします。

○議長 それでは審査請求人から、審査請求書及び反論書が提出されておりますが、その内容につきまして、審査請求人から、特に強調した点及び補充したい点がありましたら、その場でご起立いただいて、簡潔に述べていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○審査請求人 基本的には書類の中に書いてあることなんですけども、最終的な判断としては、道路の扱いが、要はできない、道路が最終的には拡幅予定なのに建物だけが先に建っちゃう、それは本当にオッケーなのですか。最終的なケース、判断というのはそこだと思っんです。あとは細くなるんですけども、審査請求を出した時点が、確認から大分遅れているのは、窓口で計画があるのかとかいろいろ協議をしていたんですけど、そういうことが全然下りてこない、そういう話は全然なかったんで、請求が遅れましたということです。あとは、ちょっと細かいことありますけども、基本的には最終的に道路の扱いが、我々は役所のほうに何回も通ったんですけども、その時点では、指定とか、そういう話は全くなかったんです。それが、弁明書の中にありますけれども、審査請求を出してから、ある範囲の位置指定の処分がなされたらと、その辺がまず第1点、要はポイントが二つに分かれるんです。最初の段階では、計画地の前面だけだったんですけども、それが審査請求の書類を出した後で、我々は知らなかったんですけども、途中まで広げられる形になった。それが2点目です。もう一つは、この間の第1回の審査請求のときに、全体の宮西町の計画道路図というのが出てきたんですけども、優先路線と2本引っ張っている。もう1本のほうは、現状は旧府中街道に並行している道路なんですけれども、それにつながる道路が優先路線として書いてあるんですけども、その辺の扱いが、今、処分庁のほうでどうされているかというのをちょっと確認したいんです。そうしないと、途中まで道路を拡げる予定にしているんですけども、国際通りというのはけやき並木から府中街道までの一方通行の道路なんです。それを途中までしか拡げないというのは、ちょっと片手落ちじゃないかと

単純に判断しているの、その辺も含めての、要は道路の扱いについて、道路は拡張されないのに先に建物が建っちゃうと。しかもスケジュール云々というのは答える必要はないと書いてありますが、具体的には8年後ぐらいには拡張部分は全部広げる予定というスケジュールになっていますけれども、地権者は借地権者、底地権者はお寺さんだと思いますけれども、借地権者はお店をやっている人がいっぱいいるわけです。その人たちが、そんな短時間で引っ越してと、そういうのができるかどうか、ちょっと疑問に感じる。その辺も含めて道路の考え方ですね。その辺を討議していただければと思います。大体の趣旨はそんなところです。

○議長 ありがとうございます。それでは次に処分庁の弁明を求めます。処分庁から弁明書が提出されておりますので、その内容につきまして、処分庁から特に強調したい点及び補充したい点がありましたら、その場でご起立いただいて簡潔にお述べいただきたいと思います。それでは初めに処分庁の府中市長の代理人からご発言ください。

○処分庁（府中市代理人） 全て弁明書で述べさせていただいておりますので、特にございません。

以上でございます。

○議長 それでは処分庁の日本建築検査協会株式会社様からご発言をお願いいたします。

○処分庁（日本建築検査協会株式会社） 計画敷地に接しています前面道路は建築基準法第42条第1項第4号として特定行政庁の指定を受けておる道路でございます。その指定した道路に面している建物です。前面道路以外はまだ拡張はこれからで広がっていないわけですが、一部いわゆるへビタマ道路という状況でございますが、あくまでも建築基準法の第42条第1項第4号の道路として指定しておりますので、建物が建てられることは可能であると考えております。指定を受けた道路につきましては、道路法に基づいて拡張整備計画を進めておりまして、先ほどおっしゃられた府中街道側の部分も一部府中市様を買収されておったり、拡張を進めておりまして、年月はかかるかもしれませんが、将来は10メートルの道路幅員として整備される予定でございますので、建物が先に建つのはおかしいのではないかということに関しましては、利害関係もございまして、そういった建物が建つことは可能であると考えております。

私どもの意見といたしましては以上でございます。

○議長 ご苦勞様でした。

それでは関係者の意見は出ましたので、次に委員の方々から、処分庁及び審査請求人に対しまして、確認したい点等ございましたらお願いいたします。

○委員 審査請求人の方に確認の意味でお尋ねします。安全条例の第4条第3項に基づく認定請求の取り消し事件についてお伺いしますが、処分庁である府中市長のほうは弁明書において、その認定処分がなされた後の今年の5月2日に建築基準法第42条第1項第4号の道路指定がなされていると。これによって安全条例の第4条の第1項と第2項の接道要件を満たしている。従って認定処分の効力は失われていて、今回の審査請求を求める利益がないので却下されるべきだという主張をしていらっしゃるんですけども、この点について、審査請求人のほうでは、この5月2日に指定がなされた法第42条第1項第4号の道路指定、これによっても安全条例の第4条第1項、第2項の接道要件を満たしていないと。認定と道路指定との前後の問題はもちろんありますけれども、仮に事前に、この5月2日になされた道路指定がなされていたと仮定した場合に、その時点で安全条例の第4条第1項、第2項の接道要件を満たしていたと考えていらっしゃるのか。それともまだけやき並木通りまで10メートルの指定はなされていないのであるから、この段階でもなお安全条例の第4条第1項、第2項の接道要件を満たしていないと主張をしておられるのか、その点について最初に確認させていただきます。

○審査請求人 まず一つは、一番大きな問題は一方通行だという話です。けやき並木から府中街道に向かっての一方通行です。それが大きなポイントです。確かに最初の時点でヘビタマだったんで、その時点で本当は最初に議論をしてほしいんですけども、その時点から大分変わったわけです。さっきちょっと言いましたけれども、乙第6号証というのがありますが、宮西町地区道路整備計画図、これの市道4-12号というのは、これが優先路線に変わっているんです。ただ、これは位置指定というのはまだやられていないですよ、処分庁の方にお伺いしたいんですけども。という、その交差点までは確かに広がるんですけども、一番大きな問題は道路全部含めての6メートル未満の道路の扱いだと思うんですけども、安全条例の考え方というのは。それが一方通行なんです。交差点から先というのは全部6メートルないんです。そういう道路で本当に、しかも何年先になるかわからないです、地権者いっぱいいますから。この間の審査会のときに、拡幅については地元の方は了承されていますという話をされていましたが、全く嘘ですね。私は後で確認をしたら、噂としては聞いて

ているけれども、そんな話は正式にはありませんと、というようなことも聞いているんです。だから、8年後に本当に広がるかというのは、ものすごく懸念している。通常の例えば都市計画で開発行為がありますよね。そのときは基盤整備をして、それから建物を建てるのが通常のケースですけども、これは全く逆のケースなんです。そういうのを単純に認めるのは、ほかにもやっぱり、一番もともと懸念していたのは、我々のマンションというのは直接の影響というのはかなり薄いんですけども、景観ということ言ったら、この場の席で景観という話は余り関係ないと思って言わないんですけども、最初に府中市長さんに対して要望書を出したときに、景観のことをもう少し考えていただきたいということ言ったんです。それは東側のほうに、伊勢丹の奥のほうにマンションが14階建てのマンションがぼんぼん建っているんです。あの景観がきれいですかという話を、わざわざ市長に要望書を出しているんですけども、それに対しては全然回答はないんですけども。広報紙等ではいろいろ景観に配慮していますというんですが、実際こういう建物が出てきたとき、何も回答ないんです。それも含めて考えてもらいたい。要はけやき並木から、最初に言ったとおり道路が一方通行ですよ。それがいつになるかわからないのに、ボリュームだけでも当初の6メートル未満のボリュームより2.何倍のボリュームで建つわけです。それは例えば、8年後に完全に完了するならまだわかりますよ。42条1項4号というのは2年以内に事業を執行されるものと。執行は確かに計画の10メートルというのは当然2年以内にできますよね。でも、執行というのがよくわからないんですけども、ただ着手すればいいのかと。拡幅になる住民に対して折衝すれば、それが執行と認められるのかと。そういうことも気にして、今回ここまで頑張ってきたんですけども。その辺も議論してほしいなと思います。だから、4-12号というのは位置指定処分されたかどうかというのを、まず最初に聞きたいです。そうすると6メートル一応つながるんですね。いつになるかわかりませんよ。これはたまたま7月1日の日に、この4-12号について道路課の人が個別に訪問されているのを私は目の前で、たまたま歩いているときにばったりと、そういう話をされているのがあったんです。やっぱり商売されている方に聞きましたら、全然立ち退きなんか考えていないと。こういう話はあったけれども、そんなこと考えてもいないと。商売されている方いっぱいいるんです。

○議長 質問に答えるだけで結構ですので。ほかに。

○委員 処分庁の府中市長さんにお伺いしますが、再弁明書①の乙第6号証で、市道4-

10号の国際通りの優先路線は今回指定された。結節点間で指定されたということですが、その先、あるいは市道4-12号線、今後随時指定されていくとは思いますが、部分的に道路位置指定されるというようなことは、第4号の道路位置指定されるというようなことは、今後どういうふうなお考え、方針を考えておられるのでしょうか。結節点間で行うというお考えでしょうか。

○処分庁（府中市） 今後の指定の考え方でございますけれども、原則として結節点間で指定していきたいと考えております。

以上でございます。

○議長 よろしいですか。

○委員 今度は日本建築検査協会さんにお伺いしますが、確認の際に、先ほどご説明されたように、第1項第4号の指定は部分的にされていると。あとはされてないということは認識していたということをおっしゃいましたが、そういう場合に、第1項第4号指定されているいないでヘビタマの状況が判断、建築基準法第52条の容積指定の場合に、判断のときに、そのヘビタマ状でもされるという考え方をとっておられるのでしょうか。それとも具体的に検討して、第4号指定がされていようとなかろうと検討していくというお考えなのでしょうか。

○処分庁（日本建築検査協会） 今のご質問ですが、一部分のヘビタマ状況でございますが、確かに容積の割り増しとか景観とかを法に照らし合わせていろんな考え方がございますが、今回のケースの場合は、一部広がった部分が府中市の特定行政庁様が42条第1項第4号道路ということで指定をしてございましたもので、それに基づいて当社は審査を進めたわけでございます。

○議長 ほかに何かございますか。私から一つよろしいですか。

審査請求人にお伺いしますけれども、こういった訴えが出た場合には必ず伺うんですけれども、審査請求人の方に、この訴えの利益というもの、具体的にどんなものがあるというふうにお考えでしょうか。

○審査請求人 それは最初に申し上げましたように、直接の利益としては非常に薄いです。最初事務局で、余り利害関係が薄い場合は取り上げないよという旨を念を押されましたけれども、取り上げていただいたので、逆にこちらとしては非常に、貴重なこの場をお借りして感謝するんですけれども、強いて挙げれば、景観とか、そういう話につきるんですけど、それは審査会で議論する内容じゃないので、余り言えないんですが。

要は同じような建物がばらばらにぼんぼんぼんと建つ可能性を秘めている、この解釈をそのままつなげるとですね、ということが一番大きいです。だから、もう少し大きな目で、それ本当は市でいくと計画は窓口だと思うんですが、計画は全然知りませんよと、そんな態度を取られたんです。本来はそういうことも議論したいんですけど、この席でそういうことを述べる場じゃないですね。ただ、府中市の市長に対する要望書としては、そういう内容も入れています。先ほど言いましたように、市広報なんかにも、いろいろそういう景観についてのことも書いてありますけれども、具体的に出てきたわけです。確かにけやき並木に付随している場所ですから、直接の景観には絡まないんですけども、通じているところですから、ある程度同じようなレベルで考えていいんじゃないかと、そういう認識があります。利害関係としては非常に、そう言われれば薄いとは思いますが。ただもう少し広い目で見て欲しいなということで、せっかくこういう場で取り上げていただいたので、こう思っています。

○議長 ありがとうございます。ほかに委員の皆さからございますか。

○委員 1点だけよろしいでしょうか。日本建築検査協会さんにお伺いいたしますが、安全条例の10条の2の1項で定める接道要件も満たしていない中で確認処分がなされているから違法だという主張を審査請求人のほうはしておられるようなんですが、安全条例10条の2の1項で定める、いわゆる駐車場、あるいは自動車車庫といいますが、そこがあるので接道要件が必要であるというご主張だと思うんですが、この自動車車庫の部分の延べ床面積が資料によりますと、建築計画概要書によりますと、621.01㎡ということになっていますが、これはこのままで正しいでしょうか。

○処分庁（日本建築検査協会） 駐車場等の面積の内訳といいますか、駐輪場、自転車置き場とかバイク置き場、あと屋根のついている車の進入路とかが入ってございまして、全て合わせて、その面積でございます。

○委員 いわゆる安全条例10条2の1項でいう、その自動車車庫という部分の床面積は何㎡なんですか。

○処分庁（日本建築検査協会） 自動車車庫のみの面積は現在機械式駐車場を25台停める計画でございまして、1台あたり15㎡で換算いたしますと、25台ございまして、延べで375㎡でございます。あと自転車置き場とかを除いて車の進入路がございまして、その部分が約48.3㎡ほどございます。

○議長 ほかに質問ございませんでしょうか。

それではないようですので、改めて審査請求人から、ほかに何か申し述べることは
ございませんでしょうか。

- 審査請求人 今の駐車場、トータルすると400を超えるということですね。
- 議長 そういうことは後で。それでは処分庁から何かございますでしょうか。
- 処分庁（府中市） 特にございません。
- 処分庁（日本建築検査協会） 特にございません。
- 議長 それでは、それぞれの意見陳述が終わりましたので、建築基準法第94条第3項
の規定に基づく公開による口頭審査を終了いたします。

なお、24府建審請第1号審査請求事件及び24府建審請第2号審査請求事件の裁
決につきましては、本日の口頭審査と、それぞれが提出されました弁明書及び反論書
の書面に基きまして審理を行い、8月中に通知をするという予定にいたしております
ので、よろしくお願いいたします。

本日は審査請求人、処分庁にはお忙しいところご苦労さまでございました。

以上で口頭審査を終了いたします。

- 事務局 それでは口頭審査が終了いたしましたので、関係者の皆様はご退席をお願い
いたします。なお、本日お配りしました口頭審査に関する資料は個人情報も含まれてお
り、受付にて回収させていただきますので、ご協力をお願いいたします。

なお、委員の皆様は休憩後、建築審査会を開催いたしますが、会場は引き続きこち
らの第3会議室で行いますのでよろしくお願いいたします。

午後2時00分 休憩

午後2時10分 再会

「非公開」

午後3時22分 閉会