

第 161 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成25年10月18日開催

平成25年10月18日開催第161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10月18(金)午後3時00分～午後4時45分

2 場 所 府中市役所北庁舎3階第4会議室

3 審議内容

(1) 同意議案 8件

第19号議案、第25号議案～第27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  
(敷地と道路の関係)

第28号議案～第30号議案

建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可  
(道路内の建築制限)

第31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制限)

(2) 報告 2件

報告第3号～第4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 (敷地と道路の関係)

4 出席委員 会 長 1名

委 員 3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

建築指導課審査係 係長

建築指導課 管理係 主任

建築指導課審査係 主任

建築指導課 審査係 技術職員

6 旁聽人 3名

## 開 会

午後3時00分

○事務局 それでは定刻でございますので、第161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、都市整備部部長〇〇よりご挨拶を申し上げます。

○部長 委員の皆様、こんにちは。都市整備部部長の〇〇でございます。

本日は大変ご多用の中、ご出席くださりまして、ありがとうございます。

さて、本日、ご審議を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4件、同法第44条第1項第2号の基づく同意案件が3件、同法第56条の2第1項ただし書に基づく同意案件が1件、同法第43条第1項ただし書の基づく報告案件が2件でございます。よろしくご審議を賜りますよう、お願いを申し上げまして、簡単ではございますが、ご挨拶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。

○事務局 都市整備部部長は、他の公務の都合により、ここで退席させていただきます。

それでは議長、よろしく願いいたします。なお本日、傍聴に3名の申し出がありますことをご報告いたします。

○議長 それでは第161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。

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、公開することによりでしょうか。

(「異議なし」の声)

○議長 それでは傍聴人の方に入場してもらってください。

(傍聴人入場)

○議長 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項ただし書に関する個別許可」、「建築基準法第44条第1項第2号の規定にもとづく許可」及び「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」の審査につきまして事務局より説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第19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19と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇〇〇事業場の〇側付近です。

本議案につきましては、前回審査会の議案の送付日までに協定書への全員の承諾が得られるという約束のもとに、第160回建築審査会において付議させていただきましたが、協定書への全員の承諾が得られなかったため継続審査としていただいたところです。平成25年9月17日に全員の承諾による協定書の提出がありましたので、今回改めて審査をお願いするものです。

それでは3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の一部、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。

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るの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。

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、東側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が3.41から4.00メートル、延長距離20.88メートルの道で、本申請にあたり道に関する協定が結ばれ、道及び道となる部分の所有権を有する者全員が協定に承諾しております。

現況写真をご覧ください。写真①は〇〇通りから法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は〇〇通りと法第42条第1項第1号道路の接続部分を見た状況、写真③は南側から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真④は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真⑤は道の終端部を見た状況、写真⑥は南側から申請地を見た状況です。

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、黒枠で示した〇番〇の一部です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。

7ページは道及び道となる部分の関係地番の一覧表です。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ページにお戻りいただきまして、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1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。

条件2、道となる部分（〇番〇）について、建築物の工事が完了するまでに、不動産登記簿上の地目を公衆用道路として分筆登記し、道路状に整備すること。

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。

○議長 説明が終わりましたので、鋭意、委員の皆様からご質問等がありましたらお願いいたします。この件は、前回審議は行っておりますけれども、改めて何かございましたらお願いいたします。

○委員 協定がだめだったのが大丈夫になった、その経緯を教えてください。

○特定行政庁 今回の協定につきましては9月16日に締結されております。その後、府中市へは9月17日に提出されております。今回、協定への承諾がなかなか得られませんでしたのが、7ページの道の部分の関係地番一覧表をご覧ください。こちらの○番○の○○○○、こちらのほうがなかなかもらえなかったということで遅れたという経緯がございます。

以上です。

○特定行政庁 先ほどの○○○○でございますけれども、前回、審査会の前後に企業のほうが夏休みでございまして、組織の決裁の都合上いただけなかったということで、内容ということではなく、組織のお休みの都合だということでございました。

○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19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、原案のとおり了承することといたします。

続きまして、第25号議案について事務局から説明をお願いいたします。

○特定行政庁 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○部で、○○線○○駅の○側付近です。

11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○○町○丁目○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、その他は議案書記載のとおりです。

12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示しているのが、過去に許可した敷地となります。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。

13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、西側の法第42条第2項道路から続く道で、北側の〇〇街道側道に通り抜けております。道に関する協定書につきましては、平成10年度及び平成11年度に、西側の法第42条第2項道路から黄色で着色された部分、延長距離78.90メートルまでの間で、道の部分の所有権を有する者全員により締結されております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第2項道路を北側から見た状況、写真②は法第42条第2項道路を南側から見た状況、写真③は法第42条第2項道路から道を見た状況、写真④は道の曲り角を見た状況、写真⑤は申請地の前面付近を南側から見た状況、写真⑥は申請地の前面付近を北側から見た状況、写真⑦は申請地を見た状況、写真⑧は申請地の道の先を見た状況、写真⑨は南側の道の転回広場を見た状況、写真⑩は道の終端付近を見た状況、写真⑪は北側の道の転回広場を見た状況、写真⑫は道の終端付近から南側を見た状況、写真⑬は通り抜け先の〇〇街道側道を見た状況です。

続きまして、14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。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。

15ページをご覧ください。道の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11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1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。

○議長 説明は終わりましたので、委員の皆様からご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

○委員 〇番の現況図を見ますと、先ほどのご説明では、黄色いところが協定を結んだところということでしたでしょうか。それで、転回広場というふうにおっしゃっていたのが、一番北側の部分なんですけれども、その南側にも同じような転回広場的な道が見えまして、これに張りついている敷地が既に許可になっているというふうになって



いますけど、これはどうして黄色に塗られていないのか。協定を結んでいないとか、その辺の経緯を教えてくださいませんか。

○特定行政庁 この転回広場の部分につきましては、こちらの許可が平成14年、平成15年を取られておりますが、この道に関する協定を、このとき進めておったのですが、承諾が得られなかったという経緯がございます。しかしながら、土地の所有者から、協定については承諾できないということなんですが、現況の道の形態は維持することから許可に至ったという経緯がございます。

○委員 そしたら、協定を結ぶということはどういう位置づけになるんですか。要するに、道としての形態は残すという約束をして協定を結んだというのは、どういう担保があるんですか。

○特定行政庁 道に関する協定書につきましては、協定する内容が明確に決まっております。道の部分については新たに建築物、門、塀等は設置しないですとか、建て替え時には、例えば、敷地がまだ道状になってなければ、そこを道路状にして登記簿上の地目を公衆用道路として分筆しますとか、あと協定に関する道に接する敷地につきましては建築制限をかけまして、地上2階地下1階までとしまして、一戸建ての住宅、2戸長屋であることですか、将来的に42条の道路にするような努力をしますよということもありますし、また、今までお話した内容につきまして、土地の権利者が変わっても継承しますというような、そういった内容を約束することで協定書は結ばれております。平成14年、15年の当時は、道状の空地が得られているということで許可されたと考えられます。

以上です。

○委員 その白くなっているところが協定を結ばなかった理由というのは、例えば、地目を公衆用道路にしたいくないとか、何かあるんでしょうか。それとも感情的なものなんでしょうか。あるいは、する気がないということでしょうか。

○議長 いかがでしょうか。

○特定行政庁 今回の申請地につきまして、西側の法第42条第2項道路から申請地の前面までの道に関しましては、幅員4メートルの協定が結ばれており、南側の転回広場につきましては、協定が現段階では結ばれておりませんが、その道に接する宅地にて過去に道として維持することをもって許可した経過がありますので、この転回広場については将来的にも維持されるのではないかと考えております。また、北側に

転回広場が設けられておりますので、車の転回等に関しまして、南側の協定を結ばなくとも、ここで確保されているということで、今回の申請敷地につきましては、南側の転回広場は特に協定は結ばないということで進めた経過がございます。

以上です。

○委員 わかりました。申請地についての意見ではなく、ただこの白いのがどうなっているかと、そういうことだったので。

○特定行政庁 12ページをご覧いただきまして、申請地の北西側に位置しております○様というところで、現在、法43条ただし書許可の相談カードが提出されております。次回の建築審査会に上程する予定となっております、こちらの許可を進めるにあたり、この南側の転回広場についても協定を結ぶということで現在動いておりますので、ここも将来的には協定が結ばれるということになっております。

○委員 はい、よくわかりました。ここだけ残っているの、一緒に協定が結べればいいなと思った次第でございます。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

16ページで、この○の○はみんな○がついていますよね。これが全員同意というわけじゃないんですか。

○特定行政庁 14ページの公図写をご覧いただきまして、○の○のところは協定が結ばれていない南側の転回広場となっているのですが、この公図写をご覧いただきますと、○の○の一部、幅員4メートルにかかる部分につきましては協定の承諾が得られておりますが、○の○全体では協定が結ばれておりません。

○議長 この後退の部分も○なんですか。

○特定行政庁 そうです。○の○が幅員4メートルのラインにかかっているの、一部という形で協定は結ばれているということになります。

○議長 そうすると、同じ地主さんが一部だけ賛成して、一部は賛成してないと、そういう状態だったんですね。

○特定行政庁 そういうことでございます。

○議長 わかりました。

○委員 12ページの隅切りのところで2メートルを超すところに線が3本引かれていて、白く残っているんですが、これはどういうことでしょうか。

○特定行政庁 12ページの配置図になるかと思うのですが、こちらの3本線はコンクリ

一トのたたき部分を表示しておりまして、現在、駐車場として使用されている状況になります。

以上です。

○委員 それはわかりました。そうすると、特に隅切りが決められていることではないということで、自主的な隅切り状のものがあるというだけのことだということなんですね。それから、もう一つ、13ページで曲がったところで道の境界線が破線になっているんですが、これは実態上、今後つくられるということなんでしょうか。あるいは12ページも同じ部分がコンクリートたたきとなっているんですが。

○特定行政庁 今ご質問がありました向かい側の敷地のコンクリートのたたきの部分ですが、13ページの⑤番の写真を見ていただきますと、わかりづらいですが、写真の左下に車止めのようなものが立っておりまして、その部分がコンクリートたたきとなっております。現況の道のアスファルト部分と一体的になっており、この部分に関しては道の形態が現状確保されているということになっております。

以上です。

○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、原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第26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。

○特定行政庁 それでは第26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。場所は赤色の丸で表示し、引き出し線で26と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇線〇〇駅の〇側で〇〇街道の〇側付近です。

20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、用途地域は第一種住居地域です。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。

21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。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。

22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、南側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が3.58メートルから4.05メートル、総延長距離43.70メートルの行き止まりの道です。道に関する協定書につきましては、平成25年度に南側の法第42条第1項第1号道路から終端部まで、道の部分の所有権を有する者により締結されております。なお、関係地番のうち〇番〇の筆については（後ほど公図写にてご説明いたしますが）平成9年9月30日に解散した会社の所有地番であるため、清算人の印をもって権利者の承諾印としております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は申請地の前面付近を南西側から見た状況、写真②は法第42条第1項第1号道路と道の接続部分を南西側から見た状況、写真③は法第42条第1項第1号道路と道の接続部分を南側から見た状況、写真④は法第42条第1項第1号道路と道の接続部分を南東側から見た状況、写真⑤は法第42条第1項第1号道路を東側から見た状況、写真⑥は申請地の前面の道を南側から見た状況、写真⑦は道の終端付近を見た状況です。

続きまして、23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。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。関係地番のうち中央にあります〇番〇でございますが、こちらが解散した会社の清算人の印をもって権利者の承諾印とさせていただいた地番です。

24ページをご覧ください。道の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20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1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。

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

○委員 21ページ、後退部分ですが、これは今回できるのでしょうか、それとも将来の課題でしょうか。

○特定行政庁 こちらの配置図をご覧いただきまして、440と書いてある、こちらの後退距離ですが、こちらは西側の〇〇さんという方が、建て替えのときに後退するという事で協定を結んでおります。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 この24ページの地番の一覧表のうち〇番の〇の共有者の一人の〇〇〇〇さんが死亡していらっしゃるって承諾が得られてないということですね。これは個別許可同意基準第1の基準1というので同意するわけですが、「当該道の部分の所有権、地上権または借地権を有する者全員が書面により承諾し」ということなんですけれども、これでよろしかったんですけど、確認なんです。

○特定行政庁 委員、ご指摘のとおり、この〇〇〇〇さんが所有権を有していて死亡しているということであれば、相続人からの承諾というものが必要になってきて、それが取れて初めて基準1ということになりますので、その点、今、確認させていただきたいと思いますので、お時間をいただきたいと思います。

○議長 それでは次の案件にいきましょう。

○委員 吉川さんという方が、その方々が相続人であれば……。

○特定行政庁 恐らく上に記載されている〇〇さんと〇〇さんがご家族かなと思われませんが、その辺も含めて確認をさせていただきます。

○委員 ただ、この〇〇さんの持ち分のところについて相続人として承諾しているかどうかというのを、厳密にいうと、きちっと明確に承諾はいただかないといけないと思います。

○議長 それでは第26号議案につきましてはとりあえず保留としまして、第27号議案についてご説明をお願いします。

○特定行政庁 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。

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27と示しておりますが、府中市の〇部で、府中市〇〇〇〇小学校の〇側です。

28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、その他は議案書記載のとおりです。

29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のは、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。

30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、西側の法第42条第1項第1号道路から東側の法第42条第1項第5号道路へ通り抜けている現況幅員が4.00メートル、総延長距離53.52メートルの道で、本申請にあたり道に関する協定が結ばれ、道の部分の土地の所有権を有する者11名のうち10名が協定に承諾しております。

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1号道路を見た状況、写真②は道の西側から東側を見た状況、写真③は道から申請地を見た状況、写真④は道の東側から西側を見た状況、写真⑤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⑥は東側の法第42条第1項第5号道路を南側から見た状況です。

続きまして、31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。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。水色で着色し赤枠で示しております〇番〇については、申請者より土地所有者は既に亡くなっており、その法定相続人8名のうち1名の所在が不明のため承諾が得られないとの報告がありました。

32ページは、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28ページにお戻りいただきまして、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。

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

○委員 基本的なことなのですが、このただし書の通路が1項1号にならない理由というのはどこでしょうか。

○特定行政庁 31ページの公図写をご覧いただきたいのですが、こちらの○の○、こちらの所有者の方の1人○○○○さんの謄本の中で、所有権移転請求権の仮登記がされているということから、市への譲地ができないという状況になっております。このことから、この道路認定ができないという状況になっています。

以上です。

○委員 それさえできれば空間としては条件が整っていると読んでいいのでしょうか。あるいは、その隅切りのところが分筆されてないというのがありそうですが、その辺はいかがでしょうか。

○特定行政庁 30ページの道の現況図をご覧いただきたいのですが、右側の法第42条第1項第5号道路からの入り口の隅切りですが、向かって右側のほうは現況のほうございまして、左のほうはまだ築造されてない状況になりますので、ここが築造されて、あと、こちらの方々が条件がそろって一定の必要な条件に合致すれば可能性はあると考えられます。

○特定行政庁 今の答弁について修正させていただきます。29ページの案内図をご覧いただきたいのですが、当該道からずっと東に行きまして突き当たったところが位置指定になっておりまして、さらにその位置指定から北上すると、位置指定で、かつ認定道路になっていますので、そこまでずっと帰属されてつながらないと認定道路にするということとはできません。といいますのは、当該道のところまでですと行き止まりになってしまいますので、そうしますと、認定の基準は満たしませんので、あくまでも認定道路に通り抜ける形にならないと認定はできませんので、今、ありました隅切りがあって、かつ北側の認定道路まで帰属を受けるといふことにならないと、当該道は認定道路にはなり得ません。しかしながら、これは道路管理部局と調整しながら帰

属を受けるような形で今後指導していきたいというふうに考えております。

○委員 南側には通り抜けになっていますよね。それは関係ないんですか。1項1号です。

○特定行政庁 今回道の西側ですね。これは幅員が6メートルありますので、6メートルであれば、通り抜けされてなくても認定道路にはできますので、そういうことで、この行き止まりの1項1号という形になっております。4メートルですと、通り抜けされていないとできません。

○議長 ほかにいかがでしょうか。ないようですので、採決いたしたいと思います。

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)

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号議案につきまして説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは建築基準法第44号第1項第2号の規定に基づく許可のご説明をさせていただきます。第28号から第30号議案につきまして、同様の申請建築物となりますので、第28号議案をもとに一括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。場所は緑の丸で表示し、引き出し線で示しておりますが、第28号議案は、府中市の北部で、府中市立新町小学校の北側です。第29号議案につきましては、府中市の北部で、明星学園の北側です。第30号議案につきましては、府中市の中央やや北側で、JR武蔵野線北府中駅前となります。

初めに36ページをご覧ください。第28号議案の建築計画概要でございますが、申請者は京王バス中央株式会社、申請の要旨はバス停留所上屋の新築、適用条文は、建築基準法第44条第1項第2号の道路内の建築制限に係る許可、敷地の地名地番につきまして、府中市新町一丁目19番1及び23番10の各一部です。地域地区は準住居地域、容積率300%、建ぺい率60%、第三種高度地区、防火地域です。建築物の概要につきましては、敷地面積8.10平方メートル、建築面積7.50平方メートル、延べ面積7.50平方メートル、高さ2.85メートル、構造及び階数は、鉄骨造、地上1階建てです。申請者、申請の要旨、適用条文及び建築物の概要につきましては3議案とも共通となります。

続きまして、49ページの第29号議案をご覧ください。第29号議案の敷地の地名地番につきまして、府中市栄町一丁目1番12の一部です。地域地区は準住居地域、容積率300%、建ぺい率60%、第三種高度地区、防火地域です。



続きまして、62ページの第30号議案をご覧ください。第30号議案の敷地の地名地番につきまして、府中市晴見町二丁目9番15の一部です。地域地区は近隣商業地域、容積率300%、建ぺい率80%、第三種高度地区、防火地域です。

それでは、第28号議案につきまして、37ページから39ページは申請書第一面から第三面の写しになります。

続きまして、40ページをご覧ください。申請者から申請許可の理由書でございます。

申請に至る経緯でございますが、道路内に存在する新町一丁目バス停に、利用者の利便性や快適性の向上を図るため、バス停留所上屋を新たに建築するものです。なお、バス停留所の側面に設置した雨風除けのパネルに設置した広告板については、広告収入により上屋の設置及び維持管理に必要な費用を賄うことを目的としており、歩行者の通行に支障がないよう十分な空間を確保する計画であります。

41ページをご覧ください。案内図です。申請地は、中央右側、赤色で着色した部分です。

42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、準住居地域となっております。

43ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地の周辺状況でございますが、申請地の南側は住宅地で、申請地は都道新宿国立線の道路内となっております。

44ページをご覧ください。現況写真です。写真及び撮影方向を示しております。写真Aは西側から申請地を見た状況、写真Bは東側から申請地を見た状況、写真Cは北側から申請地を見た状況です。

45ページをご覧ください。配置図です。申請地を紫色の破線、申請建築物を赤色の実線、撤去する工作物等を黄色の実線で表示しております。申請建築物は、道路内の歩道部分の植栽帯の間に配置する計画です。歩道部分でございますが、都道新宿国立線の道路区域となっており、歩行者の通行において十分な空間が確保されております。

46ページをご覧ください。平面図及び求積図です。右側の平面図をご覧ください。柱及び梁は鉄骨、屋根材はアルミ材となっております。広告板はバスの進行方向である西側に設置し、車道に面した北側にベンチと時刻表を設けております。

47ページをご覧ください。立面図です。初めにA方向立面図は、申請地の南側か

ら見た図面で、道路側に透明の防風パネルと時刻表を設けており、バスの乗り口として幅1.882メートル開放されております。次にB方向立面図は、申請地の東側から見た図面で、広告板の大きさは縦1.888メートル、横1.338メートルとなっております。安全面での配慮としまして、バスの待合人の存在がバス停の外側から確認できるよう広告板の下部は50センチメートル開放しております。

48ページをご覧ください。断面図です。バス停留所の上屋及び待合のためのベンチは、災害時にも倒壊しないよう基礎に緊結いたします。なお、平面図、求積図、立面図及び断面図につきまして、3議案とも共通となります。

続きまして、第29号議案の申請地につきましてご説明いたします。

54ページをご覧ください。案内図です。申請地は、中央左側、赤色で着色した部分です。

55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、準住居地域となっております。

56ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地の周辺状況でございますが、申請地の南側は明星学園の学校敷地で、申請地は都道新宿国立線の道路内となっております。

57ページをご覧ください。現況写真です。写真の番号及び撮影方向を示しております。写真Aは西側から申請地を見た状況、写真Bは東側から申請地を見た状況、写真Cは北側から申請地を見た状況です。

58ページをご覧ください。配置図です。申請地を紫色の破線、申請建築物を赤色の実線、撤去する工作物等を黄色の実線で表示しております。申請建築物は、道路内の歩道部分の植栽帯の間に配置する計画です。歩道部分でございますが、都道新宿国立線の道路区域となっており、歩行者の通行において十分な空間が確保されております。

最後に第30号議案の申請地につきましてご説明いたします。

67ページをご覧ください。案内図です。申請地は、ほぼ中央側、赤色で着色した部分です。

68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、近隣商業地域となっております。

69ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地の周辺状況でございますが、

申請地の東側は北府中公園で自転車駐輪場もございます。西側はJR武蔵野線の北府中駅、申請地は都道所沢府中線の道路内となっております。

70ページをご覧ください。現況写真です。写真の番号及び撮影方向を示しております。写真Aは北側から申請地を見た状況、写真Bは南側から申請地を見た状況、写真Cは西側から申請地を見た状況です。

71ページをご覧ください。配置図です。申請地を紫色の破線、申請建築物を赤色の実線、撤去する工作物等を黄色の実線で表示しております。申請建築物は、既存のバス停上屋を一度撤去し、ほぼ同じ場所に配置する計画です。歩道部分でございますが、都道所沢府中線の道路区域となっており、歩行者の通行において十分な空間が確保されております。

それでは36ページにお戻りいただきまして、特定行政庁の意見です。

本申請は、次の点から公益上必要であり、また、通行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。

- 1、バス停留所の上屋は、路線バス利用者の待合のために設置するものである。
- 2、バス停留所の上屋の周囲には、歩行者が有効に通行できる空地が確保されている。
- 3 広告板の大きさは上屋の幅及び高さの範囲内であり、また、構造は相当強度の風雨、地震等に耐える堅固なもので、倒壊等により公衆に危険を与えるおそれがない。なお、交通管理者である府中警察署に、通行上の支障がない旨の回答を受けており、また、道路管理者である東京都北多摩南部建設事務所に、道路管理上支障がない旨の回答を受けております。

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。

○議長 ただいま第28号議案から第30号議案につきまして説明がありました。質疑につきましては、第28号と第29号は隣接しておりますし、道の関係でございますので、一括して質疑を受けたいと思います。第30号につきましては、また別途質疑を受けたいと思いますので、まず第28号、第29号につきまして、委員の皆様からご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

○特定行政庁 今回のバス停上屋なんですけど、ほかでも事例がございまして、イメージとして写真がございまして、お配りいたします。(写真資料配布)

○議長 それではお願いいたします。

○委員 結構だと思いますが、あと風への強度というのは当然考慮されていると思うんですけども、今、最後に配られたものを見ると、四隅の柱の一つはない、そういう方式をとるようなんですが、風への強度というのは、どんなふうな考えで設定されているか、わかったら教えてください。

○特定行政庁 資料の48ページの断面図をご覧ください。今回の広告パネルのタイプは、お渡しした写真のとおり、見にくいものもございますが、今回設置します広告板につきましては、足元の上のほう右も左も両方固定されておりますので、風に十分耐え得る構造だと考えております。ちょうどお渡しした写真ですと、全て足元のほうについていますので、今まで建てた事例の中でも、風によって事故があったという情報もありませんので、十分耐え得ると考えております。

○議長 今の質問は、広告板ではなくて、この屋根自体、どっちかという柱が2本しかない片持ちですよ。こういう形が風に、最近では過去に経験のない風が吹きますので、そういう観点から、どのくらいの耐風力があるのか、その辺がわかったら教えていただきたいんですが。

○特定行政庁 このたびのバス停上屋でございますけれども、鉄骨造でございます、断面設計、それから、特に基礎の部分については、48ページの基礎の断面図をご覧ください。ただければと思います。深さにおきまして、1.5メートル程度の基礎と配筋もされております。また、独立フーチング基礎ではなくて、5メートルございます連続地中基礎ということで、建物の風及び水平荷重に対する倒壊及び転倒については十分検討されているということで認識してございます。また、府中市では、風の係数であります3.4メートルというものについても指定がございますので、その旨適合しているということで理解してございます。

○議長 構造は重量鉄骨ですね。

○特定行政庁 重量鉄骨になります。

○議長 何か風の数値があるんですか。

○特定行政庁 こういったものはJIS規格品でございます、そういった構造計算は特に行っているわけでは実はございません。規格の中で構造計算がされていると認識はしておるところなんです、ただ、そちらについては現在手元に資料がございませんので、今回の審査会のご意見をいただきまして、構造計算については再度、確認したいと思っております。

○議長 既存のものに比べると頑丈そうに見えるので、次の機会にでも調べておいていただきたいと思います。ほかにはよろしいでしょうか。

○特定行政庁 はい、ただいまの構造の件につきまして、詳細なものを再度ご確認させていただくということで承りました。あと、ご報告なんですけど、次回12月の審査会に、このたびの3棟のバス停上屋と同様なものが、現在、府中市京王線の中河原駅に2基設置するというので上程して、また、ご審議いただく予定ですので、その際に詳細なご説明を差し上げたいと思います。どうぞよろしくをお願いします。

○議長 ほかに何か。

○委員 この上屋の種類に、歩行者が通行できる空地が確保されるというのが条件になっておりますけれども、この空地はどの程度であればいいのかです。これ、いただいた情報によると、相当広範囲にやっぺらやっぺらなようなんですけれども、そういう規準があるのかどうか。もしありましたら、あるいは、なくて行政庁の判断で決めるのか。狭い歩道には到底無理な状況だと思っておりますけれども、その辺どうなっているのでしょうか。

○特定行政庁 ただいまのご質問でございますが、当該バス停上屋を許可するにあたりましては、道路管理者であります東京都、それから府中市もそうなんですけれども、管理者のほうでは一定の基準を定めております。これ道路占用許可を与えますので、その際の基準というものがございまして、このバス停上屋が世間一般に出るようになってから、東京都それから府中市のほうも、その辺基準をしっかりと精査して、道路管理者として支障ないような基準をもって、その中で占用許可等を行っております。プラスアルファ警察のほうでも交通管理者としての基準の中で精査していただいているものというふうに認識しております。

○委員 わかりました。

○委員 私のほうから補足すると、その通りですが、45ページにあるように、既存の植栽をはみ出さないような上屋というか、それから植栽の残存通行幅が、これで4.9メートルで、植栽とのかぶりを見ると、少なくとも2.5メートルは通行幅が確保されているということで、前の44ページの写真を見ても、植栽幅を取って、これだけの2.5メートルから3メートル近くの通行幅が厳密にあって、それは侵さないような構造物であるだろうということだと私は理解しました。普通、歩道は2.5以上をできるだけ取るようにしていますので、それは確保できていると判断しました。

○議長 道路管理者は基準を持っているということですね。

○特定行政庁 はい。

○議長 うんと狭いところでは警察のほうの判断が入るんでしょうけども。ほかによろしいでしょうか。

(「なし」の声)

○議長 なければ、採決いたしたいと思います。

第28号議案及び第29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)

それでは原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第30号議案、やはりバス停上屋ですけれども、こちらにつきましてご質問等ございましたらお願いいたします。こちらは建て替えですね。

○特定行政庁 はい。

○議長 大分既存より小さくなっているように見えますが、その辺はどうなんでしょう。

○特定行政庁 71ページをご覧ください。こちらの図面、大変見づらくて申しわけないんですが、黄色い線で薄く既存のバス停上屋が書いてございます。そちらの大きさですが、長さが約10.5メートル、幅が約1.7メートルとなっております。今回設置する上屋につきましては、半分よりもうちょっと一回り小さいという形になります以上です。

○議長 何か理由があるんでしょうか。

○特定行政庁 京王バスのほうから、利用者のほう、小さくなくても大丈夫ですかということで、私どものほうで確認をしたところ、待合の状況を考えますと、これほど長さがなくても4.5メートルの長さで十分まかなえるというふうな回答がございました。

○議長 強度的には、はるかに既存のほうが弱そうですね。

○特定行政庁 利用の状況を見まして、中河原のほうで今2連続のものを考えておるんですけども、状況を見て、また追加をするということも考えられるというお話も追加で聞いてございます。

○議長 この大きさはユニットになっている大きさなんですか。

○特定行政庁 ユニットでございます。

○議長 ほかにいかがでしょうか。なければ、採決いたしたいと思います。

第30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30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31号議案について説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第31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。場所は黄色の丸で表示し、引き出し線で31と示しておりますが、府中市の○部で、○○線○○駅の○側に位置しております。

75 ページをご覧ください。申請者は、府中市○○○○管理組合、理事長、○○○○。申請の要旨は、共同住宅（集会所、倉庫）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。日影による中高層の建築物の高さの制限につきまして、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、集会所が鉄筋コンクリート造、地上2階建て、倉庫が鉄骨造、地上1階建て、その他は議案書記載のとおりです。

76 ページから79 ページは、申請書第一面、第二面及び第三面の写しでございます。

80 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。

申請地につきまして、共同住宅などの既存建築物は昭和60年12月26日に建築確認を受け、昭和61年8月18日に検査済証を取得しております。その当時、申請地の用途地域は準工業地域でありましたが、平成元年10月11日に用途地域が第一種中高層住居専用地域に指定変更されたことにより、既存建築物は日影による高さ制限に不適合となっております。本建築計画は、既存の集会所を改修するにあたり、住民が2階に設けた集会室まで円滑に移動することができるようエレベーターを増築する計画であり、それに伴い、防災用の倉庫を新築する計画となっておりますが、前述のとおり既存建築物が日影規制に不適合となっていることから、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申請がされたものであります。

81 ページをご覧ください。案内図です。申請地は黒色の斜線で示した部分です。

82 ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は、赤の太線で囲まれた部分で、第一種中高層住居専用地域となっております。日影規制は、測定水平面の高さが4メートルで、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

間以上、10メートルを超える範囲においては2時間以上の日影を生じさせてはならない規制になっております。

83ページをご覧ください。周辺状況図です。図面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、北側は一戸建ての住宅が建ち並んでおり、東側は幅員10メートルの道路を挟んで同様に住宅地となっております。南側は多摩川河川敷に沿った多摩川通りに面しており、西側には隣接した公園を挟んでJR南武線の高架となっております。

84ページをご覧ください。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。写真①は申請地北西側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は申請地北側の住宅地における前面道路を西側から見た状況、写真③は申請地北側の住宅地における前面道路を東側から見た状況、写真④は申請地東側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真⑤は申請地北側の住宅地を見た状況、写真⑥は申請地西側の〇〇線の高架を見た状況、写真⑦は申請地西側の公園を見た状況、写真⑧は敷地南側の〇〇通りから申請地における既存の共同住宅を見た状況、写真⑨は申請地内の通路を見た状況、写真⑩は既存の集会所を南側から見た状況、写真⑪は既存の集会所にエレベーターを増設する部分を見た状況、写真⑫は倉庫を新設する場所を見た状況、写真⑬は既存の共同住宅を南側から見た遠景、写真⑭は申請地内から既存の共同住宅を見た状況です。

85ページをご覧ください。配置図です。申請地の周囲の状況でございますが、北西側は認定幅員4.00メートルから7.65メートルの法第42条第1項第1号道路に、東側は幅員10.00メートルの法第42条第1項第1号道路に、南側は幅員10.00メートルの法第42条第1項第1号道路に、それぞれ接道しております。既存の共同住宅は4棟あり、A棟は地上9階建て、B棟は地上10階建て、C棟は地上5階建て、D棟は地上3階建てであり、全て鉄筋コンクリート造であります。本申請に係る建築物を赤色の斜線で示しておりますが、既存の集会所に引き出し線で「EV」と示している部分に地上2階建てのエレベーターを増築し、同様に引き出し線で「附属倉庫」と示している部分に平屋の倉庫を新築する計画となっております。

86ページから87ページは集会所の図面でございます。今回の増築に係る部分を赤色の斜線で示しております。

86ページをご覧ください。1階の平面図です。既存集会所の北側にエレベーター



を配置し、既存部分とは離して計画しております。エレベーター南側の斜線部分につきましては、現状がピロティ形態の駐輪場となっており、今回の建築計画に伴って事務室、倉庫、作業員室等に改修する計画であります。

87ページをご覧ください。2階の平面図です。1階と同一のエレベーターと既存集会所を渡り廊下にてつなぐ計画としております。エレベーター以外の斜線部分につきましては、現状が開放廊下となっており、エントランスや収納に改修する計画であります。

88ページは立面図でございます。増築するエレベーターの部分を赤色の斜線で示しております。

89ページは断面図でございます。集会所の最高高さは9.620メートルとなっております。

90ページをご覧ください。倉庫の平面図、立面図及び断面図です。図面左上の平面図をご覧ください。間仕切り等は設けず1室として利用する計画であり、防災用の物品を保管するものであります。図面右上の断面図をご覧ください。倉庫の最高高さは2.591メートルとなっております。

91ページから96ページは日影図となっております。

91ページをご覧ください。建築当時の用途地域である準工業地域の規制値である4時間、2.5時間の時刻日影図です。1時間ごとに建築物の日影の形状を色分けして表示しております。

92ページをご覧ください。前述の等時間日影図です。測定線となる敷地境界線からの水平距離5メートル及び10メートルのラインを赤色の線で示しておりますが、青色で示した4時間の日影が水平距離5メートルライン内に収まっており、緑で示した2.5時間の日影が水平距離10メートルライン内に収まっているため、既存建築物の日影は建築当時には適合しておりました。

93ページをご覧ください。現在の用途地域である第一種中高層住居専用地域の規制値である3時間、2時間の時刻日影図です。1時間ごとに建築物の日影の形状を色分けして表示しております。

94ページをご覧ください。前述の等時間日影図です。青色で示した3時間の日影は、敷地の北側にて水平距離5メートルラインを超えており、青色の斜線で示した部分が不適合となっております。同様に緑色で示した2時間の日影は、敷地西側及び北

側にて水平距離10メートルラインを超えていることから、既存建築物の日影は現在の用途地域においては不適合となっております。

95ページをご覧ください。現在の用地地域である第一種中高層住居専用地域の規制値において増築する建築物を含めた時刻日影図です。1時間ごとに建築物の日影の形状を色分けして表示しております。

96ページをご覧ください。前述の等時間日影図です。94ページの等時間日影図と比較してご覧いただきたいのですが、増築する建築物を含めた日影と既存建築物のみの日影に特段変化はなく、不適合となっている日影についても増加することはありません。本申請にて増築を行うエレベーターの高さは8.000メートルであり、既存の集会所の高さである9.620メートルよりも低く、また、倉庫の高さは2.591メートルと低層であることから増築部分による日影の影響はないものと考えられます。

それでは75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、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、敷地面積が3,000平方メートル以上で、かつ建ぺい率が35%以下である。
- 2、基準時における建築物が建築基準法第56条の2第1項の規定による日影時間の限度を超えて日影を生じさせている部分の日影時間を増加させないものである。
- 3、増築部分の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1.5メートル以上である。
- 4、増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えていないものである。
- 5、基準時以後の増築部分が、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、測定水平面上に新たに生じさせる日影は、敷地境界線からの水平距離が5メートル以下の範囲内に収まるものである。

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。

○議長 説明は終わりました。委員の皆様からご質問等ございましたらお願いいたします。

○特定行政庁 ただいまの説明で補足させていただきます。今回の申請地につきましては、共同住宅4棟と附属建物の駐輪場がございまして、こちらのほう一団地認定を取っておりまして、今回の増築等につきましても、一団地認定のほうを申請していくことになっております。

以上です。

○議長 いかがでしょうか。

一つよろしいですか。87ページの図面になるんですけども、集会所の2階の収納部分のところがずっと申請になっているんですよ。ここは今通路か何かだという話ですが、その図面がないので、実際の状況はどう、まあ日影の問題はともかくとして、北側からの圧迫感だとか、そういった面から、ここ空いていた部分が、新たに壁ができて部屋ができるということがわかりづらいんです。写真を見ると、この辺は廊下みたいな形に見えるんですけども。

○特定行政庁 84ページの周辺状況写真をお願いいたします。こちらの⑪ですが、樹木があって見えにくいんですが、ここ縦格子の手すりがございます、外廊下の状況になっております。

○議長 日影の許可の場合に、日影時間の増加だとか、そういうことはともかくとして、許可の段階での判断で、例えば、北側からの建物がふえることによって、北側からの圧迫感だとか視界だとか、そういったことも含めた変化を許可で判断しながら考えていかなきゃいけないんです。日影時間がふえないからいいじゃないかという、この基準だけ考えると、それで終わりなんですけれども、実は周辺との環境の問題を考えなきゃいけないので、従前の建物の状況がわかるようなものと、それから計画の図面との比較をしながら判断しなきゃいけないので、ちょっとその辺が、多分図面としては当然出ているんでしょうけども、説明文も入っていないので、それをつけていただいたら写真等で判断できますよね。通常は図面だけで判断したいんですよ。ですから、その辺、今後つけるようにお願いしたいんです。

○特定行政庁 わかりました。

○議長 ほかにいかがでしょうか。ないようですので、第31号議案につきまして採決いたしたいと思います。

それでは第31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31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、報告第3号、第4号につきまして説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可にかかわ

る報告についてご報告いたします。初めに報告第3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○部で、都立○○学校の○側付近です。

98 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、○○○○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。その他は報告書記載のとおりです。適用条項でございますが、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に該当し、申請地は道路に有効に接続する地方公共団体から幅員4メートル以上の確認が得られた道路状である公有地に2メートル以上接しております。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、道となる部分（○番○）について、建築物の工事が完了するまでに、不動産登記簿上の地目を公衆用道路として分筆登記し、道路状に整備すること。

条件3、道の部分（○番○）について、建築物の工事が完了するまでに、不動産登記簿上の地目を公衆用道路として登記すること。

それでは99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0.5メートル以上離して計画しています。

100ページと101ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図は延長距離が長いので2ページに渡っております。また、それぞれ、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、申請地北側の道は、市道と水路が幅員4メートル以上にて一体で確定している道で、西側の法第42条第1項第1号道路から東側の道まで通り抜けております。申請地東側の道は現況幅員が3.84メートル程度の私道で、本申請に伴い、終端部まで幅員4メートルの道に関する協定を締結しております。

それでは100ページの現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第1項第1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号道路を北側から見た状況、写真③は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真④は道を西側から見た状況。続きまして101ページの現況写真をご覧ください。写真⑤は道を西側か

ら見た状況、写真⑥は申請地の前面付近を西側から見た状況、写真⑦は道の先を見た状況、写真⑧は申請地の前面付近を東側から見た状況、写真⑨は申請地東側の私道を見た状況、写真⑩は私道の終端部から北側を見た状況、写真⑪は申請地を見た状況です。

なお、本申請につきましては平成25年8月5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。

続きまして、報告第4号につい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。場所は青の丸で表示し、引き出し線で4と示しておりますが、府中市の○部で、○○○○場の○側付近です。

105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。その他は報告書記載のとおりです。申請地につきましては、今年度6月に開催した本建築審査会の同意を経て、平成25年6月28日付で建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可をしておりましたが、申請建築物の最高高さを7.88メートルから8.03メートルに変更したいとの申請者側からの要望があったことから、再度同条同項ただし書の規定に基づく許可申請があったものです。つきましては、建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針第4の規定に基づき、一括許可と同様の扱いとし、本建築審査会へ報告するものであります。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、申請者の権原の及ぶ道及び道となる部分について、建築物の工事が完了するまでに、不動産登記簿上の地目を公衆用道路として分筆登記し、道路状に整備すること。

条件3、建築物の工事が完了するまでに、道の中心から3メートル後退し、当該部分をアスファルト簡易舗装等により道路状（自動車等が通行可能な状態）に整備し、維持管理すること。

なお、条件につきましては、当初の許可と同様になっております。

それでは106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。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。申請地前

面の道でございますが、接続先の法第42条第1項第1号道路から申請地までの延長距離が35メートルを超えているため、申請地前面の道の中心から3メートルの範囲を道路状空地とする計画となっております。

107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、西側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が2.84メートルから3.57メートルの道で水路を含んでおります。道に関する協定につきましては、平成11年度及び今年度に西側の法第42条第1項第1号道路から申請地前面までの間で、道の部分の所有権を有する者全員により締結されております。また、協定の道の終端部から東方向へ法第42条第1項第1号道路に至るまで幅員約3メートルの道路状の水路が通り抜けております。

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は道の途中から東側を見た状況、写真④は申請地の前面付近を西側から見た状況、写真⑤は申請地を見た状況、写真⑥は申請地の前面付近を東側から見た状況、写真⑦は協定の道の終端部から法第42条第1項第1号まで通り抜けている水路を見た状況、写真⑧は水路の曲り角を見た状況、写真⑨は水路の通り抜け先である法第42条第1項第1号道路から水路を見た状況、写真⑩は水路の通り抜け先である法第42条第1項第1号道路を見た状況です。

なお、本申請については平成25年8月12日付で許可しております。

以上で報告第4号の説明を終わります。

○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どうぞお願いいたします。

(「なし」の声)

○議長 それでは報告第3号及び第4号につきましては了承することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは報告第3号及び第4号について了承することといたします。

議案はこれで終了いたしました。先ほど保留になっております第26号議案についてお願いいたします。

○特定行政庁 先ほどの第26号議案の〇〇さんの法第43条第1項ただし書の許可の件でございますが、資料24ページをお願いいたします。

平成24年に死亡された〇〇〇〇さんですが、こちらの相続人としまして、〇〇さんの2つ上の〇〇〇〇さんが相続人となりまして、現在登記の途中でございまして、この手続を確認した後、許可したいと考えております。つきましては、同意のほうしていただきたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

○議長 ただいま登記につきましての答弁ございましたけれども、見通しは特に聞いていませんか。

○特定行政庁 ただいま登記のほうの申請をして、その後の手続を今しているという状況だと聞いております。

○議長 申請はしていると。

○特定行政庁 はい、申請は済んでいるということになっております。

○議長 ということで、登記が終了すれば、これは合筆するわけじゃないから、これはこれで新たに同意をもう一つ取るわけですね、新たな地主さんから。

○特定行政庁 持ち分の比率が変わるだけですので。

○議長 そうですね。筆は同じですからね。

○特定行政庁 それを謄本で持ち分を確認して、〇〇さんの持ち分が80分の18となることを確認して許可したいと考えております。

○議長 そうすると、許可はその登記が完了した時点ということ、さきほどの夏休みで遅れたという案件がありましたが、それと同じですね。

○特定行政庁 はい。それを付帯条件というような形でご同意いただければというふうに考えております。

○議長 いかがでしょうか。

○委員 これ仮にそういうことでなくても、特例指針とかで。

○特定行政庁 そうすると議案の上程自体が、私どもの上程するのが基準1じゃなくて、特例指針1ということでの上程になってしまいますので、根本が変わってきてしまう部分が、いずれにしても特例を使えば特例基準には合致していますので、ご同意いただけるのかなと思います。

○委員 協定が結ばれたのはいつですか。

○特定行政庁 協定が結ばれましたのは平成25年9月5日になります。

○委員 ○○さんが亡くなった後ですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 そうすると○○さんが今回登記上明確に相続することになるわけですが、

○○さんが亡くなった時点で所有権は持っているという相続しているということであれば、協定書締結時点でも、○○さんがその持ち分の持分権者であるということにはなるでしょうね。ですから特に問題はない。

○特定行政庁 一般的には遺産分割協議書なりが提出されれば、そこでそのようになっていけば、それで確認できるということになるかと思うんですけども。

○委員 提出されてないんですよ。

○特定行政庁 されてないです。

○委員 登記で確認されるのはいいんですけど、理屈上は、相続での所有権の取得というのは、一応相続開始時に遡ってということなので、協定書締結する時点では既に今回の○○さんが相続していたということが、今回明らかになったということで、なるだろうということで、よろしいんじゃないでしょうか。

○議長 議案のとおり同意するというので、第26号議案につきましては原案のとおり同意ということでよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは同意することといたします。

本日の議案は全て終了いたしました。事務局のほうから何かございますか。

○事務局 大変申しわけございませんでした。第27号議案の24ページの承諾の有無、今の件もそうですが、それと今日だけじゃなくて、前回の審査会もですが、事前にお配りした資料に誤りがありまして差し替えをさせていただいております。今日の差し替えの内容というのは、建物の構造が鉄骨造と木造が間違っていたのと、用途地域が商業地域と近商で間違っていたという内容なんですけど、本来、審査会上程する資料に当日差し替えがあるということについては、あつてはならないことだというふうに事務局としても認識しておるところでございます。私を含め、事務局のほうで今後しっかりと資料のほうを精査して、今後差し替え、誤りがないような形でしっかりと対応していきたいというふうに考えておりますので、このたびは大変申しわけありませんでした。よろしく願いいたします。

○議長 よろしく願いいたします。



○事務局 次回の審査会の開催日でございますが、12月20日金曜日の予定で、会場は第三会議室となります。時間は午後3時開始とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

以上です。

○議長 それでは大変長時間にわたりましてご審議いただきまして、お疲れでございました。それでは、第161回府中市建築審査会を終了いたします。お疲れ様でした。

午後4時45分

閉 会