

第177回

府中市建築審査会議事録要旨

平成28年10月21日開催

平成28年10月21日開催第177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28年10月21日(金) 午後2時58分～午後4時00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
第13号～第14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 [個別許可]
(敷地と道路の関係)
 - (2) 報告事項
報告第6号～第7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 [一括許可]
(敷地と道路の関係)
- 4 出席委員 会長1名、委員4名
- 5 出席職員 都市整備部まちづくり担当参事
建築指導課長
建築指導課 審査係長
建築指導課 審査係 技術職員
建築指導課 審査係 技術職員
建築指導課 管理係長
建築指導課 管理係 主任
- 6 傍聴人 なし

開 会

午後2時58分

○事務局 それでは、第177回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

それでは開催にあたりまして、都市整備部まちづくり担当参事の深美よりご挨拶を申し上げます。

○まちづくり担当参事 委員の皆様、こんにちは。都市整備部まちづくり担当参事の深美でございます。本日は大変お忙しい中、審査会にご出席を賜りまして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43条第1項ただし書の規定に基づきます同意案件が2件、そして、一括許可同意の報告案件が2件となっております。よろしくご審議を賜りますよう、お願い申し上げまして、挨拶にかえさせていただきます。よろしくをお願いいたします。

○事務局 それでは、議長、よろしくをお願いいたします。なお、本日、傍聴人はございません。

○議長 それでは、第177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、本会は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、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っておりますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、日程1の第13号議案から入りたいと思っております。建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可でございます。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13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13と示しておりますが、府中市の○部で、○○○○○○○小学校の○側付近です。

3 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○○○○丁目○番○、同番○及び同番○○並びに○番○です。用途地域は準住居地域及び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。

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。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○○○○の○道と府中市が管理する道の部分からなる合計4.5から5.7メートルの道路状の公共地となっており、○側の法第42条第1項第1号の道路に接続しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第1項第1号を○側から見た状況、写真②は法第42条第1項第1号から道を見た状況、写真③は○側から申請地前面を見た状況、写真④は道から申請地を見た状況です。

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○、○番○及び○番○○並びに○番○です。道の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 ページをご覧ください。道の部分の関係地番一覧表です。権利者は全て府中市又は建設省となっております。

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第二号）に適合し、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、第13号議案につきまして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。

○委員 4ページの図面で、当該の敷地よりも〇側について今回の道として、今、説明があったのですが、これ〇側もそのままつながっていて、その〇側の法第42条第2項道路まで出られるように図面上見えますが、そういう理解でよろしいですか。

○特定行政庁 委員がおっしゃるとおりで、法第42条第2項道路まで幅員が2.7メートルで国が所有している通路で通り抜けしているところでございます。

以上でございます。

○委員 2.7メートルですか。ちょっとこれ私もよくわからないというか、今まで議論したことがないんです。考えてみれば考えるほどどうなのかなと思うんですが。ここは一方通行のマークが案内に書いてあるんですが、これは一方通行なんですか。

○特定行政庁 〇側から〇側に一方通行で通り抜けしている通路でございます。

以上でございます。

○委員 確かに建築基準法上は4メートルあって、つながっていて、反対側は2.7メートルでいやといいつつ、でも一方通行であると。でもまあ国有地だから、そこがブロックされる危険はないので、少なくとも2.7メートルまでは最後まで絶対に通じることができるといふ、そういうことなんですね。

あと、ここの周りに家が建つときには、最後の首根っこのところはちょっと悩ましいけど、その手前までは接道してないから、4メートルまでは引いていただけ、一方後退はしていただけるということですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 これは敷地がすごく広いのは、これは何か将来利用が予定されているのでしょうか。広い敷地に奥に住居用ということであるんですが、ちょっと違和感を感じるんですけども。

○特定行政庁 現在この敷地につきましては、屋根がない駐車場スペースで月極めの駐車場という形で貸し出しをしているところでございます。今回、許可をいただいたあかつきには、今回の建物は一戸建ての住宅になるのですが、その所有者がここに住むようなことをお伺いしております。今回、こちらは個別基準になりまして、敷地が500平方メートルを超えておりますので分割はできませんので、これ以上家が建つこと

はあり得ないというところの敷地の現状になっております。

以上でございます。

○議長 ここは開発行為はできないということですか。

○特定行政庁 府中市の43条第1項ただし書の許可運用指針のところで、敷地面積が500平方メートル未満であれば個別許可については分割等ができるのですが、500平方メートルを超えている場合に限りましては個別許可基準の場合は分割はできないという指針になっておりまして、今回のこの敷地につきましては、今後、分割等の運用はできないものとなっております。また、申請者からも今後も月極め駐車場として利用するというお伺いをしております。

以上でございます。

○委員 そのことは申請者によく伝わっているのでしょうか。どうもこれを見ると、そのまま土地利用なりが、このまま分割できないで続くというのは、本当に理解しておられるのかというのがちょっと…。

○特定行政庁 その点につきましては、相談の時点から何度も話し合いをしておりまして、この敷地は、今後分割等ができないということは申請者も認識をしているところでございます。

以上でございます。

○議長 この場合は開発行為にもならないんですね。使えるから500平方メートルの宅地にしておけば何もならない。分割しようとしても、分割すると道路をつくらなければならないから、そうすると開発行為になる。

○特定行政庁 そもそも取りつけ道路がないので開発のしようがないのです。死に地になってしまっていますので。ただいまご説明させていただいたとおり、基準の中で500平方メートルを超える敷地については、個別の場合は分割不可としておりますので、今後ここで許可をできることというのはありません。もちろんこちらの審査会での同意がいただけない形になりますので、許可はできないということになりますので、この敷地については、ずっと駐車場で利用していくしか今のところは考えていないということで地主さんのほうも話をされていますので、その点については。

○議長 それにしても敷地の中途半端なところに建物を建てるんですね。

○委員 ど真ん中に大体建てればいいのにね。

○議長 道路に接道するとか、そういうことは考えそうだけど、しかも南側は空いている

という。

○特定行政庁 4ページの建物の左下までかぎ状になっている隣地がありますが、ここま
で敷地延長の通路が来ているような形でして、実質的にこちらから○側の○○○○○
に通り返りができるようになっています。7.04と書かれています。

○議長 案内図には書いてないけれども、配置図でブロックのマークみたいなものがある+
500と書いてある、ここが道状になっているわけですか。

○特定行政庁 はい。車止めはあるものの、人の出入りはできるような形になっています。

○議長 これは○の○○○○○かな。

○特定行政庁 もっとお話をさせていただきますと、実は4ページの案内図にございます
当該地の南側の(建)、(建)と書かれている建物なのですが、この住宅地図で
すと、当時は建築中だったんですけど、今は竣工してまして、この建物も今回の申
請者さんがお持ちの土地でして、○○○○○からここまでずっとひとつながりの土地
でお持ちでして、南側からどんどん建ててしまっていて、最終的に自分で北側を死に地に
してしまったということでした。もし今後この駐車場を土地利用をする際には南側の
この建物を含めて開発行為をなされるしかないという状況でございます。

○議長 そうすると、かなり過渡的なあれですね、敷地の使い方としては、将来的にはど
うなるかわからないと。

○特定行政庁 はい。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 教えていただきたいんですけど、その500平方メートル未満でないといけない
というのは、この許可基準のどこに書いてあるでしょうか。

○特定行政庁 手元の資料、記されている場所については、建築基準法第43条第1項た
だし書許可運用指針というところで、第3の(3)のアというところに記載していま
す。

○委員 何ページですか。

○特定行政庁 2ページです。第3の(3)のアというところになります。

○議長 開発行為と整合するためということですね。

○特定行政庁 はい、そういうことです。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

それではないようですので、第13号議案につきましては、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)

○議長 それでは、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14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14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14と示しておりますが、府中市の○部で、○○○○○○中学校の○側付近です。

1 1 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○○○○丁目○○番○○及び同番○○です。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。

1 2 ページをご覧ください。案内図及び配置図です。左側の案内図をご覧ください。申請地はほぼ中央、黄色で囲まれた敷地です。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。

1 3 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、○側の法第42条第1項第1号道路から続く幅員が4メートル以上の道です。道は、平成23年度及び24年度に道に関する協定を締結した私有地と市有通路で構成されております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は○側の法第42条第1項第1号道路から○側を見た状況、写真②は道の途中から○側を見た状況、写真③は道の交差部分から○側を見た状況、写真④は道から申請地を見た状況、写真⑤は申請地前面の道の途中から○側を見た状況、写真⑥は道の交差部分から○側を見た状況です。

1 4 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○○、同番○○です。道に関する協定が結ばれた部分及び市有通路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。

1 5 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

産登記簿上の記載内容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に適合し、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、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。

以上で説明を終わります。よろしくご審議お願いいたします。

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

○委員 11ページの条件の2なんですけれども、「工事が完了するまでに道の中心から3メートル後退し」という条件をつけられた理由は为什么呢。

○特定行政庁 道の中心から3メートルを条件としている理由でございますが、位置指定道路の基準に準じているところでございまして、延長距離が35メートルを超えた場合に幅員が6メートル必要な基準が基礎になりまして、それに準じまして、今回43条の許可の場合に対しても、その35メートル超えた場合に関しては道路中心から3メートル部分を道路状に整備するというを許可条件として付しているところでございます。

以上でございます。

○委員 なるほど。26メートル足す19メートルで45ありますね。わかりました。

○議長 この敷地に直接ではないですけれども、○の2項道路からずっと、案内図では色を塗ってないのですが、入って来ていますね。○○○○○○というマンションの○側を通過して、当該黄色の道の○のほうにくっついている白抜きの道がありますけれども、これは何ですか。

○特定行政庁 こちらにつきましては、土地としては民地でございます。こちら実態上は通り抜けができるところでございますが、まだ協定が結ばれておりませんので、白抜きになっております。

以上でございます。

○議長 道路じゃないのですね。

○特定行政庁 当該地につきましては幅員が4メートル以上ありまして、2項道路からの片隅も取れていて、位置指定の基準に合致しておりまして、当該道については、3年ほど前に位置指定の相談がありまして、位置指定で話が途中まで進んでおったんですが、どうしても同意できない方が1名いらっしゃいまして、今現在もその位置指定の協議が頓挫してしまっているような状況でして、市といたしましては、現況この道につきましては、規準から位置指定できる道ですので、ここはもし建築の相談等があれば引き続き位置指定での指導をしてまいります。

以上です。

○議長 そうすると、今回のただし書の道は、通り抜ける道路から派生した道で、それで57メートルの奥行きがあると、こういうふうを考えていいわけですね。

○委員 13ページの協定の通路の申請地の突っ込みの一番奥のところは○側が少し欠けているように、この図面はそう書いてありますが。色は黄色だけれども、まだ通路になっていないところがあるような雰囲気になっていて、14ページを見ると、そのところは恐らく地番〇〇の〇〇に相当するところではないかと思うのですが。地番〇〇の〇〇に相当するところは、平成26年に許可をしている場所であって、本来ここは通路として開設されていなければいけないところじゃないかなと。それとも単に斜めに入っている線がどういう意味かわからないところがあるんですが。ここはまだ通路として開設されてないということですか。

○特定行政庁 この三角形の小さい部分でございますが、こちらに到達する部分までは市有通路になっております。こちらの〇〇-〇〇部分につきましては、平成26年の許可のときに協定を結んでおりまして、こちらは現状舗装されて協定の範囲として道路状に整備されているところでございます。

○委員 ということは、13ページの道の現況図の最後のところ、申請地よりちょっと○側のところで、少し斜めになっているところは現状反映していない部分になっているんですか。

○特定行政庁 当該地につきましては、もともとこの隅切りの部分を除く形で市有通路なのでL型が入っておりまして、この線形というのは市有通路のL型の線形でして、その先を26年に許可した際に舗装をしていますので、L型の先に簡易舗装があるとい

うような形になります。L型の絵を表示しております。

○委員 この図面はL型を示していて、L型が入っているけども、その向こうもちゃんと通路として、きちんと舗装されていて通路になっているということですね。だから問題は無いと。位置指定のときにはL型も恐らく動かすから。

○特定行政庁 はい。

○議長 それと、この中心から3メートル下がるという話が、この一番突き当りの家の26年許可の敷地には適用されないんですか。前のほうは、もともと中心から2メートルのままでしたらあまり目立たないんだけど、ここが仮に3メートルになると、何でそこだけへこんでいるのという話が逆に出てきそうな感じがしてきます。

○特定行政庁 平成26年の資料を参考にいたしますと、こちらにつきましては、当該地は後退等はしているところはありません。突き当りなので下がっていないのが現状でございます。

以上でございます。

○議長 2メートルのままでですね。ここはどういう扱いなんだろう、基準に照らすと。

○委員 突き当りの方角は後退する必要はないんだけど、道路の側面というか、長手のこっちの方向はきれいに揃えたいと思えば、そっちだけでも1メートル下がってもらったほうがいいんだけど、ほんのわずかしなくて、本当は下がってもらったほうがいいのかどうか。この〇〇-〇〇がいずれ来る建て替えのときに、この〇〇-〇〇については1メートル下がってねというふうにお願ひする。旗竿1メートル分は隣の〇〇-〇〇の人と合わせてくださいねとお願ひすると、〇〇-〇〇が一人出っ張りになってしまうということは確かにありますね。

○議長 だからここ、逆に全部宅地にしてしまえばいいですね、道の部分を。そうするとずっと6メートルでいく、突き当りの2軒しか使ってないんだから、そこまで敷地にしても何ら問題は起きない。

○委員 それ最近よくあります。こここのところの、つまり〇〇-〇〇の接道条件が満ちるところで、この黄色の通路を切って、その後ろは宅地にすると。よくやるのはその奥に〇〇-〇とか〇〇-〇〇の場所を駐車場に使うとなってるんで、双方に通やすいように、そこのちょうど首根っこのところに双方に壁を建てないで、そこを車出すときに2メートルのところに入るから双方の敷地を踏んづけちゃうので、そこのところだけ地役権を双方に指定して、蝶ネクタイみたいな感じに指定して、それで、こうい

うところを最大限敷地面積を拡大するというやり方を最近の分譲だとするんです。ここは分譲が古いからそういうふうにつくってないんだと思います。そうすると〇〇ー〇〇は1メートル後退しなくても、道の一番奥の断面のところだけに接しているという形になっていれば後退の義務はありませんので、そこ下がっても6メートルできませんから。

○議長 ただここは〇〇ー〇〇を府中市が持っているから無理ですね。

○委員 そうですね。府中市がそれに首を縦に振らない限りは。

○議長 多分うんとは言わないでしょうから。〇〇の人は少しこっちへ後退しなきゃいけないのじゃないかな、理屈から言うとな。今さら指導はできないけど。

○特定行政庁 はい。〇〇のところだけは中心から3メートル本来は下がらなければならなかったと。

○議長 それこそ人の土地だけれども、〇〇のところだけ斜めに宅地にしちゃったというのがね。今回の申請につきましてはそういうことは関係ないんだけども。

ほかにございますでしょうか。

ないようでしたら、第14号議案につきましては、原案どおり同意するということがよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは第14号議案については原案のとおり同意することいたします。

続きまして、日程2の一括許可の既に処分をしております2件につきまして報告をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは報告第6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6と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇〇〇〇〇中学校の〇側付近です。

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項ただし書です。その他は建築計画概要記載のとおりです。適用条項でございしますが、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等に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。

それでは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1号道路に接続する現況幅員4.85から5.08メートル、延長距離88.70メートルの府中市が管理する道でございます。

現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真②及び③は申請地が接する道を見た状況、写真④は申請地前面の道を見た状況、写真⑤は申請地を見た状況、写真⑥は申請地前面の道を〇側から見た状況です。

なお、本申請については平成28年8月5日付で許可しております。

以上で報告第6号の説明を終わります。

○議長 報告第6号につきまして委員の皆様から意見等ございましたらお願いいたします。

(「なし」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは報告第6号につきましては了承することといたします。

続きまして報告第7号をお願いします。

○特定行政庁 それでは報告第7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7と示しておりますが、府中市の〇〇部で、〇〇〇〇の〇側付近です。

26ページをご覧ください。申請者は〇〇〇〇さん、〇〇〇〇さんです。申請の要旨は一戸建ての住宅の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書。その他は建築計画概要記載のとおりです。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きを介して法第42条第1項第5号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、法定外公共物占用許可については、当該建築物が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27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おります。

28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。

申請地は幅員2メートルの占用許可が得られた水路敷きを介して幅員4メートルの法第42条第1項第5号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は法第42条第2項道路と法第42条第1項第5号道路の接続部分を見た状況、写真②は法第42条第2項道路と法第42条第1項第5号道路の接続部分から申請地前面の道を見た状況、写真③は申請地及び隣接地を見た状況、写真④は申請地を見た状況です。

なお、本申請については平成28年8月15日付で許可しております。

以上で説明を終わります。よろしく御審議をお願いします。

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

○委員 参考までになんですが、今現実にこの敷地に建っている建物は、以前に建築確認を取っているのでしょうか。

○特定行政庁 現在建っている建物につきましては申請の経過は残っておりません。

以上でございます。

○委員 この旗竿があまりに狭すぎて。見たのかもしれない、よくわからなかったんです。今回は正しく適切にお答えを賜ったので大変あり難かったです。

○議長 この水路は生きているんですか。

○特定行政庁 はい。こちらの水路、実態上、生きているということを確認しております。

○議長 水路に沿って位置指定を取っているの。

○特定行政庁 はい、そうです。

○議長 珍しいケースですね。この場合、水路の管理者はどちらですか。

特定行政庁 市役所です。

○議長 このまま黙ってつないで、市役所がオッケーすればこの道路につないでオッケー

本申請は都道の道路内に存在する既存のバス停に広告付きバス停上屋を新築する計画で、前回の審査会におきまして、バス停から道路境界線までの残幅員の測定位置は、広告板の端から道路境界線までではなく、バス停上屋の屋根の上部から道路境界線までではないかというご指摘がございました。

このことにつきまして、資料2-1、「広告付きバス停留所上屋東京協議会」の広告付きバス停留所上屋の外観統一イメージ図をご覧ください。このイメージ図は2ページの資料2-2の「広告付きバス停留所上屋仕様・デザインガイドライン」の中で定められているイメージ図です。資料2-2のガイドラインは東京都が「広告付きバス停留所上屋の設置及び広告表示許可基準」として運用しているものです。本市におきましても、法第44条第1項第2号の広告付きバス停上屋の許可にあたっては、東京都と同様の基準を準用しているところです。

資料2-1、右側の側面図をご覧ください。赤枠で囲われている部分ですが、有効残幅員はバス停上屋の上部からではなく、広告板の端から測ることとしております。なお、歩行者の利用で円滑な交通確保の上から支障がないと考える有効残幅員の捉え方といたしましては、上屋を除いた有効幅員を有効残幅員と規定しております。

以上のことから、有効残幅員の考え方は、前回の審査会資料のとおり、広告板の端から道路境界線までと捉えております。

以上で報告を終わります。

○議長 これにつきましてご意見がありましたらお願いいたします。

この広告付きバス停留所上屋東京協議会というのはどういう組織ですか。

○特定行政庁 都内にございます〇〇〇〇を含めます14社からなっている組合に近い協議会です。民間のバス会社が14社あるんですけれども、その14社で営業している組織ということでございます。

○議長 バス会社の組織。

○特定行政庁 そうです。

○議長 行政は入っていない。

○特定行政庁 入っていません。

○議長 それについて、例えば、一番関係のある道路管理者あるいは交通管理者は、これについては何か意見あるんですかね。

○特定行政庁 資料2-2をご覧ください。こちら第2条のところで、各種法令等に定め

られているもの以外はガイドラインを使用するとなっております、ガイドライン以外につきましては、道路法であったり、道路を管理する東京都であったり、市の法律等の基準に準じたものを利用しておりまして、それ以外につきましてはガイドラインを準用するというところで承いただいているところでございます。

以上でございます。

○特定行政庁 補足させていただきます。もともとこの協議会の、今ご説明させていただきましたように、協議会というのは民間のバス事業者で成り立っている組織なんですけども、その事務局としては、そもそもは屋外広告物を所管しております都市整備局の都市づくり政策部の屋外広告物担当の部署が事務局担当しておりまして、その中で実質的な許可基準なりを制定して、運営しているというふうな扱いになっております。都市づくり政策部の緑地景観課になります。

以上でございます。

○議長 当然そこでは道路管理だとか緑の関係だとかは加味されているというふうに、都の話でもそうなっているわけですか、都が許可するから。

○特定行政庁 はい。

○議長 特に事務上の問題がなければ、ここに則ってやったほうがデザイン等は統一されていいんですけどね。

○委員 恐らく歩行者の邪魔になるかならないかという考え方で言えば、ここの部分が確保されていけばよろしいのでいいと思うんですが、その有効残幅員について、道路上にある建築物に対する有効残幅員を、ここのところを問うという話をしたときとかは、もう一つ防火上ある程度以上広げないといけないとか、つまり歩行者が歩けるかどうかではない観点からの議論がされているというのがありますので、その場合には恐らくこれは適用できないと。

○議長 そうですね。

○特定行政庁 おっしゃるとおりだと思います。

○委員 これは、こういう議論は歩行者の流動性をきちん確保するという観点からは、これに則っていれば大丈夫だろうと、それはそのとおりです。それぞれ恐らく市によって違うかと思うのですけれども、こういう道路上に何かをつくるときに、どれだけその間を確保しなさいよという規定があるところがあるんですけれども、そのときに有効残幅員が、そこに出てきたときの有効残幅員とこれが、直ちにイコールだというふう

には恐らく言えなくて、それぞれの有効残幅員が設定されている理由ごとに、これを使うのか、それとも防火上ということになると、当然これここの下を火が入ると、まあこういうところでは普通起きないですけれども、バックドラフトとかの問題が出て来るから。

○議長 それと消火活動とか、そういうこともありますよね。

○委員 そうような問題も考えて、これだけ確保するようにと言ったときには、これは使えないと。屋根の境界からと通常の建築の物の考え方のとおりでやるべきであって、それぞれについて、そういうふうを考えるべきな感じがしますよね。これはあくまでも脇を通る人のことを考えてやるなら、これだけ確保すればいいし、それはここで測ればいだろうという話ですね。

○議長 建築行政が考えなきゃいけないのは、こういうものがあるからいいじゃないかというだけで申請が出て来ちゃう可能性があるわけですよ。そうすると、そうじゃないよということをきちんと行政側が認識していないと。これはこれでいいかもしれないけども、別の建築行政のほうから考えたら、やっぱり問題がこれこれあるんじゃないかというふうなことも、きちんとそういう立場で考えるべきですね。つい何かどっかでオーソライズされると、そのまま行っちゃうという危険もときどきあるので、その辺十分気をつけていただければというふうに思います。

○委員 有効残幅員がこちらから3.5メートル以上、その他の歩道では2メートル以上というふうに、これはこの2-2じゃなくて、別途の道路占用基準が何かで決まっているということですね。

○特定行政庁 こちらイメージ図になっておりまして、おっしゃるとおり、東京都が管理している道路管理の基準に合致しているところでございます。

○委員 恐らく道路の管理者は通行上支障がないかどうかという観点から議論をしているんで、それだとこれでやれば、これは歩行者量に対して、これだけは取って欲しいと、そういう恐らく状況です。

○委員 都の基準も公共物からということで、今みたいに屋根のところからか、もしくは広告板のところからかという解釈は示していないんですよ、幅員に。

○特定行政庁 東京都の基準でも看板からということで示しておるんですが、ただその看板からの残幅員というのは、先ほど〇〇委員からご指摘がありましたとおり、あくまでも歩行者の通行の安全確保という観点だけでの有効残幅員ということで示されてい

るところでございます。

○委員 ○○○市でやっぱりこういうのができて、これじゃないですけどね。こういうのがバス停ができたときに、足りなくて、こっちが建物を引いているんです。バス会社がやっているような、つまり一体でやっているから、ここはちゃんと公的な公道として確保しますとあって、一応の最低の幅員は確保されているんだけど。そこになぜか建物にベンチがつくりつけになっていて、そのベンチに人が座ると足を考えると幅員が確保されないということがあって、ここは座らないようにしないとだめだよねという議論をしたことがあります。この2メートルとか3.5メートルとか、この手のことってどうなんだみたいなことで、実質的に確保できるのかとか、すごく実際には難しいところだと思います。

○議長 そういう場合には何もこの基準でやらなくたっていいわけですよ。もう少し小さくするとかね。その辺はこの既製品では何とかなるんですか。

○委員 これはならない。

○議長 ならない。違うものにしないと。

○委員 これ全部決まっているんです。

○議長 すると、この建物の構造は使えないということだね。

○特定行政庁 当該の広告付き上屋の件はいろいろ課題がありまして、例えば、乗り降りの関係でのバリアフリーでの点字の問題ですとか、乗り降りが逆に点字がついてしまったりとか、あとは雨が降ったときの傘をさせないんじゃないかとか、いろいろあるので、今後…。何か言うと、この間もお話したのですけれども、あまり言うと、設けられないんだったら止めるよという話になってしまうと、市民の利便性から言うと、というところもあったりしますので、その辺バス業者とよく協議をしながら、もうちょっと柔軟に対応できるような形というのを、少し検討する必要があるのかなと思いますので、その辺はまた審査会のほうにもご相談しながら進めていきたいと思います。

ちなみに、広告付きバス停の件については、いろいろ行政庁扱いが様々でして、今、○○委員からお話がありました、○○○市に関しましては非常に厳しいというお話を聞いておるところなんです。これ市の政策的な部分も多分にあるようでして、はたまた一方で○○○市では、バス停でいちいち審査会にかけてるのは何なので、バス停上屋の一括許可基準というものをつくって一括で運用するというような方向で、今、調整に入っているというふうに聞いております。その辺の行政庁間の横の連携も少し

精査しながら、この辺は今後もうちょっと整理していきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○議長 相当厳しいものなら一括にしておいてもいいけれども、ずるずるのものだけがあり、あまり大手を振って歩かれてもやっぱり危ないので、それはそれで1件ずつ個別にこの場で審査していかなければいけないと思います。

○特定行政庁 ○○○市は多分多いんだと思います。

○議長 広いしね。

○委員 ○○○市、私の同僚が委員しているんですが、毎回こぼしています。何とかありませんかねと、とてつもなく長い。○○○市は道路基盤も悪いじゃないですか、もともとの農村部分がすごく。だから、それこそ前のところに相当するようなものが山のように出て来て、バス停も掃いて捨てるほどありますから、恐らくものすごく大変だと思います。

○議長 バスに頼る部分が相当大きいですものね、あそこは。

○委員 こちらに比べれば、少しはその歩道はあるという感じなんでしょうが。

○議長 そういうことも頭に入れて、今後申請が出てきましたら指導していただきたいし、またこちらでもそういうことを考えながら審査したいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは今日の議題は全て終了でよろしいでしょうか。

○事務局 次回の建築審査会の開催日をご案内させていただきます。

12月16日金曜日の予定で、会場は今回と同じで北庁舎3階第3会議室となります。時間につきましては午後3時の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。

○議長 本日の議題は全て終了いたしました。

以上で第177回府中市建築審査会を閉会いたします。お疲れさまでした。

午後4時00分

閉 会