

第179回

府中市建築審査会議事録要旨

平成29年2月17日開催

平成29年2月17日開催第179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29年2月17日(金) 午後3時00分～午後4時07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19号～第21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)
- 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 1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179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、都市整備部建築指導課長の高橋よりご挨拶を申し上げます。

○建築指導課長 委員の皆様、こんにちは。本来であれば、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るところですが、大変申しわけございません。この前の会議の都市計画審議会のほうが長引いておりまして、そちらが終わり次第、こちらに出席させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

委員の皆様におかれましては、本日はお忙しい中、ご出席をいただきまして、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く同意案件が3件、それから1件、委員の皆様へご相談したい案件がございますので、ご審議とご相談のほうよろしく願いいたします。

○事務局 それでは、議長、よろしく願いいたします。なお、本日、傍聴に1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、これより第179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、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、公開することよろしいでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○側を見た状況、写真②は○側の道から○側の道を見た状況、写真③は○側の道の途中から申請地前面の道を見た状況、写真④は道から申請地を見た状況、写真⑤は○側の法第42条第2項道路から道を見た状況、写真⑥は法第42条第2項道路を○側から見た状況です。

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○○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となる部分（○○番○○の一部）を分筆し、不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

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、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 特に問題はないと思うのですが、6ページを見ますと、○側の角地についても、○側の2項道路に面した角地についても、協定が結ばれたという、そういうことですよ。4メートルにすることに関しましてというか、協定が結ばれたという、そういう理解でよろしいですか。

○特定行政庁 委員、ご指摘のとおり、全て4メートルの幅員で協定が結ばれているところでございます。

以上でございます。

○議長 ほかによろしいでしょうか。ほかになければ、採決を行います。

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、道の延長距離が35メートルを超える部分について敷地内において道の中心から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、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 14ページの公図写で、当該の道の○側の喉のところの○○番○の土地は、1項1号の南側の道路には接していなくて、○○番○という今回問題になっている道のところが伸びていてという形に公図は読めるのですが、それに対して、13ページ、これは写真の位置図ですけれども、13ページにはこのような記載がなくて、写真がそこは切れていて、よくわからないのですが、今回の判断であれば、14ページの黄色く塗られた部分までが隅切りを含めて協定で入っているということであれば、問題はないわけですが。この○○番○のうち○○番○と道の間、1項1号と道の間の細長い部分の取り扱いについては何か、今回特に動きとかはあったのでしょうか。恐らく、そこは家の敷地の一部になっているんじゃないかと思うのですが、とりあえずこの範囲について、このように隣地に関する協定ができていますので、この敷地は大丈夫ですねという、そういうことですか。

○特定行政庁 こちら○○番○の筆につきまして、こちら1点鎖線で道の協定の線を表示しております。したがって、○○番○については○○番○の○側まで続いている公図になっておりますので、実態上○○番○につきましては南側の42条1項1号道路には現状接道はしていない状況でございます。

以上でございます。

○委員 この空白の地番というのはどういう趣旨ですか。○○番○の下の番号のない…。

○特定行政庁 ○○番○がずっとつながっています。

○委員 ○○番○がつながっているということですか。わかりました。

○委員 点線になっていますよね。

○特定行政庁 ここは点線で協定部分を黄色で着色させていただいております。

○委員 地番のつけ方を見ると、恐らくここをまとめて分割したときに、この形で分割している。そのときに南側の道がどうなっていたのかはよくわからないのですが、その時にはこうする必要があったということでしょう。

○議長 この道の権利関係はちょっと複雑ですね。図面だけ見ると何かおもしろい。真ん中に○○番○という細い部分があったり、それから、中心から2メートル下がったところというのが、そこだけ、○側だけ分筆されていて、○側は宅地とつながっているんですね。ちょっとこれ筆の分け方が普通の形じゃないなという気がします。写真を見ても、○○番○○とか○○番○○とか、舗装してないですよ、この部分だけ。だから、排水の浸透部分みたいな感じで残っているのですけれども、その辺の事情は、まあこの案件には…。協定が結ばれているので問題ないのですけれども、その辺がわかれば教えてください。

○特定行政庁 西側の敷地につきまして、議長ご指摘のとおり、こちらは舗装等されておりません。現地を確認したところ、見づらいのですけど、写真⑤に見える軽トラックが停まっている少し前のあたりに、こちら前面に建物の所有者の室外機置き場とか庭の土間が少し越境している部分がございますので、こちらを建て替えする際には下がっていただいて、4メートルの協定どおりに道の現況をしていただくように指導していく方向性で考えております。

以上でございます。

○委員 関連して、これも確認なんですけど、当該の敷地の南側の敷地は平成26年に許可を得ているという表示がありますが、これは13ページの写真の⑥番に当該敷地の年季の入っている住宅が写っている、それが当該敷地で建て替えだと思えますけれど。その隣にこじやれた今風の建物が建っている。ここのところが26年の許可で、それについては許可のとおり建築されて、前の通路は確保されているというふうに写真では見えますが、そういう理解でよろしいですか。

○特定行政庁 こちら委員ご指摘のとおり、写真に記載されている新しい家が平成26年度に許可をしている建物でございます。その当時の条件につきましても、隣地から0.5メートル以上離すということで条件を付して建て替えを許可しているところでござ

います。

以上でございます。

○議長 この後退しているというか舗装していない部分は、今後市のほうで舗装するとか、そういうことはないですか。

○特定行政庁 こちら市のほうで舗装等するという方向性は現状では考えておりません。協定等を結んでいる通路でございますので、こちらは原因者負担で舗装させていく方向で考えているところでございます。

以上でございます。

○委員 これも確認です。13ページの道の現況図で今回の問題となっている申請地のお向かいのところが、塀が建っているところまでは概ね黄色で、ほんのわずかかかっているけれども、基本的にはかかかってないように見えるのですが、そこ〇〇番〇〇の筆で0.46の幅があって、現況幅員のところに3.59と書いてあって、上の現況幅員が4.05なので、現況幅員としてこの場所は4.05確保されているのだけど、舗装されているところは3.59しかなくて、舗装されていない0.46があって、それが〇〇番〇〇の筆と一致していますよという、そういう理解でよろしいですか。つまり、もとの舗装されているところに対して0.46下がっていただいている、そこは舗装されていないと、そのような現状、そういう理解でいいですか。

○特定行政庁 こちら委員ご指摘のとおり、舗装されていない部分につきまして分筆しているところでございます。現地のほうは鉦(びょう)と杭が入っておりますので、こちらは確定されているものでございます。

以上でございます。

○委員 舗装されている道に舗装されていないところがついていて、それも一応道だということですね。

○議長 これは何でこういう幅があって残っているかということとはわかりませんよね。東側はちゃんとしているのに。ただ、これうっかり舗装すると、道路の排水がとれなくなるね。今はこれ道端の浸透でやっているのでしょうか。L型は入ってないですよね。

○委員 L型入ってないから、へたに行動すると水の逃げ場ない。

○議長 水浸しになっちゃう。この申請地の件については、特に問題はないということでよろしいですね。それでは採決を行います。

第20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。

23ページをご覧ください。道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19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、道となる部分（〇〇番〇〇の一部）を分筆し、不動産登記簿上の地目を公衆用道路とすること。

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 第21号議案につきまして説明が終わりましたので、委員の皆様より、ご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 先ほどご説明があった中で、平成16年に一度確認が取られているということだけど、建たなかったということですが、その確認をおろしたのは東京都ですか。

○特定行政庁 16年に確認をおろしていますが、府中市のほうで確認をおろしています。以上でございます。

○委員 そのときには道に関する協定はなかったんだけど、おろしている。今の話しだと道に関する協定は平成24年ということ。

○特定行政庁 道に関する協定は平成24年に結んでおりますので、その当時はなかったものでございます。

以上でございます。

○委員 22ページを見ますと、〇側の水路みたいになっているのは、これはどういう種別と申しますか、どういう性格の道なんですか。

○特定行政庁 22ページの公図写をご覧ください。こちら真ん中のほうが水路になっておりまして、この真ん中の水路を挟みまして両側が赤道となっております。市が管理しております赤道と水路の部分でございます。

以上でございます。

○委員 写真はありますか。

○特定行政庁 こちら21ページの写真②が水路を舗装しているところを表示していると

ころでございまして、現況は舗装がされているところでございます。

以上でございます。

○委員 現状がこういうふうになっているんですね。

○委員 22ページの公図写で当該地は〇〇番〇〇ですね。〇〇番〇〇とか〇〇番〇〇、〇〇番〇〇、これは〇〇番〇〇とか〇〇番〇〇がここで接道していると、そういうことなんでしょうか。

○特定行政庁 こちら地番で申しますと、〇〇番〇〇と〇〇番〇〇及び〇〇番〇〇につきましては確認申請の経過がないものでございますので、接道状況としましては不明なところがございます。しかし、地番につきまして、こちら謄本を確認しますと、〇〇番〇〇と〇〇番〇〇、〇〇番〇〇、〇〇番〇〇と〇〇番〇〇につきましては、もともと一筆でございましたので、そちらを分筆してきた経過があ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。もともとはこれ一つの敷地だったと思われるんですが、この4棟、同じような時期に同じような建物が建っておりまして、〇〇、〇〇、〇〇、〇〇のそれぞれに建物が建っておりました。しかしながら、今は〇〇と〇〇については、その建物が取り壊されて更地という状況にございまして、この〇〇番〇〇というのは、これは〇〇、〇〇、〇〇、〇〇で4者で共有しておりまして、奥の〇〇というのは〇〇が所有し、〇〇というのは〇〇が所有しという形で、いわゆる違反建築で分譲されたという状況でして、現在も〇〇と〇〇には建物が建っておりまして、こちらも将来的には43条ただし書での救済を考えなければならないのではないかとということで、事業者サイドと協議はしてまいったわけなんです。なかなかこの奥の〇〇と〇〇の救済まで含めたただし書、この〇〇番〇〇のところに協定を結ぶという形になると思うのですが、そうすると、ここが既に全て狭小宅地になっていますので、なかなか奥まで救う形でのただし書とまではちょっと、今回については至らなかったというような状況でございます。

以上です。

○委員 恐らく前回の平成24年度に許可されているので、同じ話をされているので、そのときも話題になったかもしれず恐縮なんです。今の22ページにある〇〇番〇〇が公衆用道路として、地目を見ると〇〇は公衆用道路になっていて、転回広場のように見えるんですが、これが写真上はここは敷地の中に入っている状態になっていると

思うんですが、これが取られた経緯とかということはわかりますか。

○委員 ○○番○○は転回広場みたいですね。

○委員 転回広場をつくったんだろうと思うのですが、地籍上、筆上は。

○議長 写真に出てこない。

○委員 写真にはその場所はないし、別に公衆用道路として地目がなっているところに建物が建っていること自体は違法性はないと思いますので、もしも経緯がわかれば、あるいは平成16年度の許可を出したとき、そのときに何かあったのかという話でもあれば。

○特定行政庁 平成24年度に許可をした際につきまして、条件としては0.5メートル以上離すということと、申請者の権原が及ぶ道につきまして公衆用道路に分筆して道路状に整備するということの2点が条件として付記されていますので、その24年度に際して、転回広場を確保とかという条件は現状はないところでございます。また、○
○番○○の筆の経過につきましては、こちら昭和42年に○○番○という元の大きな筆から全体的に分筆されておりますので、こちら転回広場を特に設けたという状況は確認できないところでございます。

以上でございます。

○議長 ここ今はどうなっているのですか。今回の案件には関係ないのかもしれないけど。

○特定行政庁 こちら現状としては建物が建っているというところでございます。

○議長 公衆用道路で。

○特定行政庁 はい。

○委員 以前の確認のときに、ここに転回広場があることが何か議論になっているのであれば問題ないですが、今、さかのぼって行く限りはそれよりも古いし、府中市のおろした確認、あるいは東京都のおろした確認で、これが転回広場として使われた、東京都の場合はわからないところありますけど、府中市のおろした確認について、転回広場であることを前提にという経緯は見られないということですか。

○議長 ○側の道路、これは通り抜けできるわけですね。

○委員 通り抜けできないという前提で、これが昭和42年に。

○議長 水路だった状態のときに。

○委員 一番最後はこういう形になって道をつくったが通り抜けられるようになったので、増殖していった。

○議長 それで公衆用道路だけが残ったと、指定だけが。税金払ってもらわないといけな
いですね。

○特定行政庁 あくまで〇〇番〇〇は公衆用道路なんです、しっかりと抵当権が設定さ
れていると。

○議長 本当に宅地ですね。

○委員 確認です。〇〇番〇〇が今回関係地番になっているというのは、その4メートル
を確保するために、ほんの僅かだけ引いていただかなければならんという、その理由
で関係地番になったということですか。

○特定行政庁 こちら委員ご指摘のとおり、〇〇番〇〇につきましては僅か0.01メート
ル、1センチ分だけ下がっているということで協定の範囲に組み入れているところで
ございます。

以上でございます。

○委員 もう1点確認なんです、その抵当権が設定された時期と、この道に関する協定
が締結された時期はどちらが早いですか。

○特定行政庁 こちらは抵当権が設定されたほうが時期としては、昭和63年に設定され
ているところでございます。

以上でございます。

○委員 昭和63年からずっと抵当権が設定されて、それは今も続いていますか。

○特定行政庁 こちらは昭和63年に設定はされておるんですが、平成19年8月6日に
解除というふうに登記上はなっているところでございます。

○委員 そこでお金は返し終わったと。じゃあ今抵当権が問題になる可能性はないわけ
ですね。昭和40何年に分筆して、63年に抵当権が入ったと。

○議長 この隣の敷地の路地状で使っているところの間口はどのくらいあるんですか。〇
〇番〇〇です。

○特定行政庁 こちら間口合わせまして、2.6メートルでございます。

○委員 2.6、じゃあ奥の救済にはならんね。

○議長 だから、ただし書で何とか。この〇〇は水路に面してないのですか。

○特定行政庁 〇〇番〇〇につきましては〇側の水路に面しております。

○議長 そっちでただし書が使えるんだ。

○特定行政庁 これうまくいくかどうかわからないのですけれども、事務局のほうで考え

ましたのは、今ご指摘のあった〇〇番〇〇については、東側の水路となっている部分で足りない分は協定を結んでいただいて、ただし書を延長して、そこで救済し、〇〇番〇〇については今の2.6メートルのところで、当該ただし書の通路に面するというような形が取れば、両方は救済できるのかなというところはあるのですが、しかしながら、その〇〇番〇〇の所有権が4者で共有しておりますので、その部分については権利関係がありますのでうまくいくかどうかはわかりませんが、今後相談があった際には、そのような方向で指導していければなというふうに考えておるところでございます。

○議長 敷延にはならないけれども、ただし書は使えそう。

○委員 問題は、この〇〇番〇〇の土地が1.3メートル程度しか幅がなく、2メートルの旗竿にするためには、何かしら、真綿で首を絞められているような状態ですよね。そこが恐らく難しいのではないかと思います。ここが2メートルあれば、その先に何か権利を設定して、何らかの補償をさせてもらって2メートルを…すると。

○特定行政庁 どちらかを売買して、1人の所有になってしまえば。

○議長 入り口の〇〇が共有だから、その点は救われますよね。

○委員 そこは何らかの形で、権利関係をちょっと、貸し借りだとかで、うまく共用していただければ何とかね。

○議長 そういうことはありますけれども、〇〇は何とかなりそうですけど。

ということで、議案第21号の〇〇番〇〇の当該敷地につきましては、前日も許可しているということであります。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、第21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。

以上で3件の議案につきましては審議を終了することといたします。議案が終了いたしましたので、傍聴の方はご退席をお願いいたします。

事務局から何かございますか。

○まちづくり担当参事 遅れて来まして申しわけございませんでした。

当審査会ですけれども、この3月31日をもって任期満了となります。引き続き先生方にはご指導を賜りたいと存じますので、よろしくお願い申し上げます。

○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。

4月21日金曜日の予定で、場所につきましては大変申しわけございませんが、現

在調整中です。時間につきましては午後3時開始とさせていただきます。なお、当日建築審査会の開催前に、市長が出席し委嘱式を執り行わせていただく予定ですので、よろしくお願いいたします。

以上です。

○議長 それでは、以上で第179回府中市建築審査会を閉会いたします。ご苦労さまでした。

午後4時07分

閉 会