

第 166 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成26年8月15日開催

平成26年8月15日開催第166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26年8月15日(金)午後2時58分～午後5時25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 3件
第11号議案～13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)
 - (2) 報告 2件
報告4号～5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 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 管理係 係長
建築指導課 審査係 係長
建築指導課 審査係 主任
- 6 傍聴人 なし

開 会

午後2時58分

○事務局 定刻より少々早いですが、皆様お集まりですので、第166回府中市建築審査会の開催をお願いしたいと存じます。

開催に先立ちまして、私どもの都市整備部のまちづくり担当参事の〇〇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〇〇でございます。

本日はお忙しい中、また大変暑い中、ご出席賜りありがとうございます。

さて、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項ただし書に基づく同意案件が3件、一括許可同意の報告案件が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申し上げます、挨拶とさせていただきます。よろしくお祈りします。

○事務局 ありがとうございます。それでは、議長、よろしくお祈りしたいと存じます。なお、本日は傍聴人はございません。

○議長 それでは第166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。

今回は〇〇委員をお願いしたいと思いますので、よろしくお祈りいたします。

それでは、日程1の「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可」の個別許可の審査を行います。第11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11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11と示しておりますのが、府中市の〇部で、京王線東〇〇駅の〇〇側付近でございます。

3 ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者は〇〇〇〇〇さんです。申請の要旨は長屋の新築、適用条文は建築基準法第43条第1項ただし書です。敷地は府中市〇〇〇〇〇丁目〇〇番〇の一部、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、鉄骨造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりでございます。

4 ページをご覧ください。案内図及び配置図でございます。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をしております。

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、西側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が2.906メートルから3.014メートル、延長距離が41.561メートルの道で、東側の法第42条第2項道路に接続しております。また、今年度に道の部分の土地の所有権を有する者全員により道に関する協定が結ばれております。

現況写真をご覧ください。写真①は法第42条第2項道路を見た状況、写真②は法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は申請地前面の道の部分を見た状況、写真④は道から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真⑤は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真⑥は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、建築物の工事が完了するまでに、道となる部分（〇〇番〇の一部）について不動産登記簿上の地目を公衆用道路として分筆登記し、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、委員の皆様から質問等ございましたらお願いいたします。

○特定行政庁 申しわけございません。資料の訂正がございます。2ページをお開きください。議案番号11号、ただいまの案件ですが、こちらの建築物の用途を一戸建ての住宅と記載されておりますが、議案書に書いてありますとおり2戸の長屋になります。申しわけありませんが、訂正をよろしくお願いいたします。

○議長 はい。それでは質問等ございましたら、お願いいたします。

○委員 初歩的なことですが、長屋というのは、ここでどうして長屋なんでしょうか。

○特定行政庁 こちら今回、〇〇〇〇〇さんが二世帯住宅を予定しているということで、今回2戸の長屋ということで聞いています。

○委員 2戸の長屋の入り口です。これが4ページの図を見ますと、三角が2つありまして、入り口は、要するにどんな平面プランになっているのでしょうか。

○特定行政庁 こちらのほうですが、1階と2階に分かれておりまして、配置図上の左側のこの三角から入りますと、こちらのほうは2階に上がるような平面計画になっております。右側の入り口を入りますと、1階の住戸の入り口となっております。ですので、1階と2階という形で長屋になります。

○委員 そういうふうに分かれているのも長屋というんですか。一般的には界壁が横にあるといいですか、そういうふうに思っていたんですけど、1、2階で別住戸というのも長屋の中に入るといえることですね。

○特定行政庁 今回の長屋ですが、共有部分がないということになりますので、それで長屋という扱いになります。

○委員 最近の二世帯、問題になっているんですよね。長屋と称して限りなく共同住宅に近い形。

○委員 そうなんですか。共同住宅じゃないんですね、共有部分がないんですね。

○委員 これは二世帯だから。

○委員 この敷地の前の通路の接している東側の2項道路なんですけど、ここの状況はどうなっているのでしょうか。

○特定行政庁 資料5ページをお開きください。こちらの写真①をご覧くださいと、こちら拡幅がされておりまして、4メートル以上になっております。今回の2項の西側のほうも下がっている状況でして、東側も下がっている状況です。ただ、東側のほうは、①の写真でいきますと左側になるんですけど、2項道路よりも多く下がってしまっておりまして、ただ、その部分につきましては道状に整備されているという状況になっています。

以上です。

○委員 もう1点。一応協定もできているということですが、隅切りについては協定の中には含まれないということの理解でいいですか。

○特定行政庁 隅切りの部分につきましては、協定の中には入っておりませんで、この角の方から確認申請が出た際には、隅切りを取るようという事で指導し確保したいと考えております。

以上です。

○委員 将来的にはここを、例えば位置指定道路にするとか、そういうようなことを市としては指導するおつもりがありますか。

○特定行政庁 6ページの公図写をご覧ください。こちらをご覧くださいまして、赤四角で囲っております〇〇の〇〇番と〇〇の〇番、〇〇の〇は細く〇側の法1項1号道路から2項道路まで通り抜けておりますが、こちらは府中市で現在所有しておりまして、将来的には通り抜けて、できたら認定の道路でいきたいというふうに考えております。

以上です。

○委員 この審査とは関係ないかもしれませんが、この本件土地の地目が畑ですか、現状の地目が。既存の建物があるんですよね。これは今回農転で宅地にされるんだろうと思うんですけども、今までは既存の建物はどういう理由で建っていたんですかね。

○特定行政庁 既存の建物ですが、過去に建築確認を取られた経過がございません。あと地目の畑ですが、確認申請上は地目は特に審査事項にはなっておりませんので、その中で確認も取っていない、それで地目も当然確認していないということで、建てた当時は何も審査されずに建ったということになるかと思います。

○委員 既存の建物は何ですか。写真からはちょっと奥まって見えないですね。

○特定行政庁 こちらの現況の建物ですが、5ページの道の現況図をご覧いただきたいのですが、既存建物の絵がございまして、こちらにも2戸の長屋ということになっています。今回の申請建物と違いますのは、2階の住戸専用の外階段を通りまして2階に上がるという形になっていまして、1階の方は1階の入り口から入るといって、そういった長屋になっています。

以上です。

○委員 今の地主さん、この家の持ち主さん、今の名義の土地の所有者が持っていられるということですか、既存建物を。今回、〇〇さんが買われるということですか。

○特定行政庁 土地の所有者につきましては、7ページの道の部分の関係地番の一覧表で〇〇の〇、こちらが当該地になるんですが、こちらの〇〇さんと今回申請者の〇〇さんとは親子関係ということで聞いておりますので、それで二世帯住宅を計画しております。

○委員 そうですか。場所によって違うかもしれないけど、勝手に建物を建てていると叱られるので、許可を受けてやっていたのか、どうなんでしょうか。

○特定行政庁 意外と地目はこういったケースがまだ府中市内には多くて、建物が建っていても畑というところもあるんですけども、何故と言われてしまうとクエスチョンになってしまうんですけども、課税上も現況課税をしているので特段問題はないというところがあるのかもしれませんが、その辺は少し調べてみたいと思います。本来あるべき姿というのと、何故こういう状況になってしまっているのか。確かに〇〇委員ご指摘のところは、ちょっと問題があると思いますので、次回までの宿題という形にさせていただきます。

○委員 5ページの東側の位置指定道路とのつき当たっているT字型の部分で南側に向けて通路が1本あって、4ページの案内図を見ると、そこに通路があって、その奥に、そこにのみ面している宅地が数軒あるように見えます。今回、ここが4メートルに、今までなっていなかったんだけど、このところが一応協定が成立して4メートルとい

うことになった場合、今度ここの南側については、特に市としてはどういうお考えになりますか。

○特定行政庁 4ページをご覧いただきまして、案内図で委員さんがおっしゃられたのはこちらの地図でいうと、〇〇〇〇さんですとか、その上に括弧して「建」と書いてあるところだと思うのですが、こちらの「建」という部分につきましては、平成24年度に許可を取った経過がございます。現在ですが、その〇側の〇〇さんにつきましても、今43条の関係で相談中という状況になっています。

○委員 今回、この協定ができると、ここの部分、入り口の部分が少し楽に、反対側に抜けてくれば、楽にはなるんですかね。

○特定行政庁 こちらの道につきましても、4メートルなければ協定を結んで43条ただし書で許可ということになります。

○委員 結んでいるんですね。

○特定行政庁 すみません。こちら協定を結んでおります。

○委員 そうすると、その協定はどことつながっているんですか。ここのところで2項道路とぶつかっている部分は、前はどうなっていたんですかね。

○特定行政庁 こちらの斜め向きのこの道につきましては、2項道路からつながった形での協定となっております、現況約3.3メートルほどなんですけど、4メートルにするということでの協定となっております。

○委員 その協定と今回の協定は、ある部分を共有しているんだけど、相互に矛盾はしていないということですか。

○特定行政庁 はい。

○委員 つまり片方のほうでは拡張すべきところが、片方のほうでは拡張しないということになっているというわけではない。両方とも同じ、図面に落としていることと同じところが重なる部分は黄色になると。

○特定行政庁 はい。

○委員 了解です。

○委員 今のお話ですと、そうすると、この角にいらっしゃる方は両方とも4メートルに後退するという事なんですか。2項道路に一番近い角の〇〇の〇〇の方は両方、今回の協定のところと、それから南側の通路の部分の協定と両方に入っているということになるんですか。

○委員 そうなるんですね。

○委員 そういうことですね。今のお答えだと。

○特定行政庁 協定書のほうを確認しますと、この〇〇さんという方ですが、こちらの方は南北の今回の道に関しての協定につきましては、もう既に2メートル下がっている状況になります。また、東側の道からにつきましては、14センチ下がるという協定になっています。

○委員 納得していただいているということですね。わかりました。

○議長 〇〇の〇〇という、一番奥の〇〇さんが持っておられる〇方向の道のメインの部分ですね。これがこの2項道路にぶつかるところで、黄色い今回の道と重なっているわけですが、この五角形の土地はどちらの筆なんですか。

○特定行政庁 6ページの公図写をご覧いただきたいのですが、赤く囲ってあります〇〇の〇〇の〇側の黄色部分ということでしょうか。

○議長 〇〇の〇〇はそのまま延びて行って〇〇の〇と接しているということなんですね。これについては協定で黄色くなっているからいいと。

○特定行政庁 〇〇の〇〇につきましては、先ほどの4ページの案内図で〇〇〇〇さんという方の所有でして、協定のほうも承諾を得ているということです。

○議長 ということでよろしいですね。わかりました。

○委員 両方から飛び地がある、このところの道路を両方共がこっちに出るためのところとして使っているから、一応こっち側の人がかこっちへ回るといふうな協定上は担保されてないんだけど、一応は誰もが2項道路に出れるように、ここを両方からの協定で共有すると。

○議長 ほかによろしいでしょうか。

ないようですので、本件につきまして採決を行いたいと思います。

第11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)

○議長 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12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12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12

と示しておりますのが、府中市の○部で、府中市立○○中学校の○側付近です。

1 1 ページをご覧ください。建築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。敷地は府中市○○○○丁目○○番○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ございます。

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。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、西側の通路中心から2メートル以上離して計画しております。西側の通路中心からの外壁後退についてですが、案内図をご覧くださいまして、申請地南側に建築基準法上の道路に接していない既存住宅が2棟あり、今後建て替えの際には、この通路にて道に関する協定を結ぶことが考えられることから、条件として付加しております。また、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メートルを超える部分について、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。

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、西側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が3.22から3.98メートル、延長距離が42.81メートルの道で、今年度に道に関する協定書が一部の所有者を除き締結されております。また、東側の法第42条第1項第1号道路まで幅員約2.5メートルの道路状の水路が通り抜けております。

1 4 ページの公図写をご覧ください。申請地は黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した○○番○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。黄色で着色した一部は水路となっております。承諾が得られていない土地は黄緑色で着色した○○番○の一部でございますが、○○番○は○側の法第42条第1項第1号道路に接している敷地で道に関する協定について承諾は得られておりませんが、現在道路状となっている部分を維持し通行することについては承諾を得ております。つきましては、道に関する協定に承諾していない土地所

有者は、建築基準法上の道路に接している宅地の所有者であり、特定行政庁といたしましては、やむを得ないと認めることから個別許可特例指針1を適用いたします。

13ページにお戻りいただきまして、現況写真をご覧ください。写真①は西側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は西側の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真③は申請地前面の道の部分を見た状況、写真④は道に関する協定を結んだ道の終端部から西側を見た状況、写真⑤は道に関する協定を結んだ道の先の道路状の水路を見た状況、写真⑥は東側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真⑦は東側の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真⑧は申請地を見た状況です。

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、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、地上権または借地権を有する者のうち一部の所有者を除き、当該道の部分を道路状に整備することについて書面により承諾を得ていることから、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、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、建築物は準耐火建築物とすること。

条件2、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とし、かつ〇側通路部分（〇〇番〇の一部及び〇〇番〇〇）の中心から2.0メートル以上とすること。

条件3、建築物の工事が完了するまでに、道となる部分（〇〇番〇の一部）について、不動産登記簿上の地目を公衆用道路として分筆登記し、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。

条件4、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。委員の皆様から、質問等が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、今回の敷地が〇〇の〇かと思うのですが、〇〇の〇のうち一部だけが今回建物の敷地として指定されるということですか。

○特定行政庁 委員のおっしゃるとおりで、〇〇の〇につきまして、今回は敷地分割で黄色で囲った部分について申請ということになっております。また、今後〇〇の〇の〇側の黄色く囲われてない部分ですが、こちらのほうも今後申請が出てくると考えられます。ちなみに、こちらのほう〇〇〇さん、申請者さんの兄弟で敷地分割ということで、今回は〇〇さんなのですが、〇側のほうは兄弟のもう1人の方で申請される予定になっています。

以上です。

○委員 もう1点。先ほど当該の敷地の西側については、その奥の宅地、南側の宅地との関係を考えて、「中心から2メートル引くように建築計画を立ててくださいという条件を付す」ということでしたが、南側の敷地が2敷地、この通路を使っているのがあると思いますが、案内図で見ると、〇側の〇〇さんと、もう一つはその〇〇さんの〇側の敷地もそうになっていると思うのですが、この14ページの公図写を見ると、その奥の恐らくこれが〇〇番〇を所有をしているのが、恐らくこの〇〇さんという〇〇番の〇〇を所有している人と同一人物じゃないかというふうに思うんですけども。このところは最後のところ4メートルはとても、4メートルでこういうふうに行くのは難しいので、ここは2敷地とも考えて、最後のところは旗竿か何かで処理して、何とかこのところの接道をぎりぎり確保するという、そういうような認識ですか。

○特定行政庁 14ページの公図写をご覧いただきたいのですが、府中市としましては、まずは今回の道から南のほうへ4メートルの道をつくるということは一つですが、そこから先になりますが、その先4メートルの道を〇〇の〇のところまでどんと入れるのか、もしくは南北の真っすぐの4メートルの道を入れて〇〇の〇の方が路地状で取るかというのは、今後、当該地の〇〇の〇の方ですとか〇〇の〇の方から相談があった際に、その辺はまたどういう形でいくかというのは協議になると思います。

以上です。

○委員 14ページの公図写の〇〇の〇〇という当該敷地の西側の1項1号の道ですか、

に接しているところのこの当該の道の南側のところの隅切りのような形になっているが、実際には写真を見ると隅切りになっていないので、これは隅切りのように敷地を分割されているんですけども、現実問題そこには隅切りは存在しないという理解でいいですか。13ページも隅切りのところ黄色く塗られていないので、ここは隅切りは取られていないし協定上も取らないという理解ですか。

○特定行政庁 写真をご覧のとおり、現況は隅切りは取られておりません。

○委員 現状隅切りはないという理解ですか。

○特定行政庁 はい。

○委員 あともう1点。この水路になっている真ん中の部分は、この当該敷地から東に向かって東側の1項1号の道路まで幅員は狭いけれども通り抜け可能ですか。

○特定行政庁 13ページの道の現況図をご覧いただきたいんですが、黄色く塗った今回の道の先になりますが、こちらのほうにも書いてありますけど、おおよそ2.5メートルの細い通路ですが、通り抜けは可能になっております。

以上です。

○委員 歩いて避難することは可能と。

○特定行政庁 車も通れますので。

○委員 何とか通れると。で、水路だから公的な所有がされていて、永続性は保たれていると。

○委員 二つあるんですけども、一つは聞き逃したかもしれないんですが、東側の1項道路につながる角地のところですか。先ほど隅切り云々の話があったところなんですが、これは今この歩道の縁石のようなものと道の境界線がずれていまして、ここら一体どうなっているのでしょうか。2番の写真を見ればいいんですか。

それを教えていただきたいのと、もう一つ先ほどのご説明の中に、これが一応袋路、2.5メートルで水路のところ抜けることはできますけれども、一応3.5メートル以上の袋地的な形になっているので、6メートルの空地を取ってというようなご説明があったような気がするんですけども、それがどこに当たるのかを教えていただけるといいでしょうか。

○特定行政庁 13ページをご覧いただきたいのですが、西側の42条1項1号と、今回の道との角の位置なのですが、この図面のとおり1項1号の歩道の部分は…、すみません、①番の写真をご覧いただきたいのですが、こちらの写真を見ますと、左側のほ

うが歩道状になっておりまして、そこから道に入るところは縁石でつながっているような状況になってございます。

もう1点、道の中心線から3メートル下がったところのアスファルト舗装につきましては、12ページの配置図をご覧いただきたいのですが、上のほうに西側公道より35メートルと書いてあるところもの下のほう、敷地を見ていただきますと、斜線が引いてございまして、引き出しでアスファルト簡易舗装等により道路状に整備するという部分が、今回道の中心から3メートル下がって整備するところとなります。

○委員 35メートルの矢印のところ下にいて…。

○特定行政庁 本当に僅かな場所です。

○委員 これですね。

○委員 お隣ができたときにね。

○委員 そうしたことね、わかりました。お隣ができたとき、お隣もご兄弟の敷地なのでということですね。わかりました。

○委員 もう1点。北側の敷地が協定には参加できないとっているというお話でしたが、実態として、通路確保されているということでしたけれども、13ページの写真と図面を見る限り、縁石として黄色いところの北側にずっと縁石というふうにW100の縁石というふうにして書いてある、恐らく写真の③番のところの建物から1メートルそこから南側のところにこの縁石が見えてますけれども、この縁石のラインというのは、この黄色い道の境界線となっているラインときちんと一致して、この縁石の位置を動かすという必要はないという理解でいいですか。これでちょうど4メートルも確保されていると。この縁石まで拡張すれば、通路が拡張できれば、事実上4メートル確保できるという理解でいいですか。

○特定行政庁 委員のおっしゃいますとおり、この縁石のところ4メートル、中心から2メートル下がったという状況になります。

○委員 ということは、一応4メートルというのは現地に行くときちゃんと縁石で見えることはできるという状態になっていると。

○委員 基本的には合意してないけど、そこは使ってもいいよと言っているわけですね。

○委員 縁石が埋まっていると。

○委員 左のほうだけ一部3メートル98、これはどっちにいくのかという問題はありますよね。

○特定行政庁 13ページの道の現況図のところ、1項1号からちょっと入ったところ3.98という表示がございますが、こちらのほうは北側のほうに2センチ下がるような形になっております。

以上です。

○委員 ほんの僅かずれている場所があるけどもということですね。

○特定行政庁 また、入り口のところにも3.95という表示がございます、こちらも協定の中では5センチ北側にずれるという状況になります。

○委員 協定が上の土地の緑のところの方は承諾していないけれども、道の協定はできていないけれども、現状は維持するという合意はできている。どう違うんですかね、現状道になっているわけですけど、さっきの2センチという問題はあるかもしれませんが、口頭でということですか。

○委員 判子は押さないけれども、口頭ですか。

○特定行政庁 所有者からは口頭で承諾をいただいたということを、申請者から書面でいただいております。

○委員 判子は押さないということですか。

○特定行政庁 はい。印鑑は押すけれども、押すにあたってはということで…があったというふうに報告をいただいています。

○委員 そこがまだ詰められてないということですね。

○特定行政庁 はい。そこはちょっと行政としては、やはり関与できかねる部分ですので。

○委員 民民だから。

○特定行政庁 はい。

○委員 すると、何を了解しているという話ですか。

○特定行政庁 通行することについては承諾するけれども、協定に判を押すことについてはこれをということですよ。

○委員 だから口頭でも了解してないということですよ。

○特定行政庁 通行することについては口頭で了解をいただいております。

○委員 道路状になっていますよね。

○特定行政庁 なっています。

○委員 現状を変えないということについての。

○特定行政庁 現状を変えないということについては承諾するけれども、とにかく判子を

押すことについては、これをという要求があると。

○委員 だから正確に言うと、お金を払わないと同意しないということですね。

○特定行政庁 そうです。判子代というかですね。使う分には使ってかまわないけれども。

○委員 まあちゃんとは約束しませんという意味ですね。

○議長 この会社が持っているみたい、事業主ですか。

○特定行政庁 いえ個人です。

○議長 こういうセットバックして建てたときのいきさつがわかればはっきりするんですけどね。何でわざわざ下がったのかという。

○特定行政庁 そこまでは確認できませんでした。ちなみに、入り口の一番入り口の南側ですけども、ここが現況下がっているというのは、今のまちづくり条例、当時ですと指導要綱ですけども、そこで中心から2メートルのセットバックというのを指導要綱で行政指導していた関係で下がっているという状況なんですけど、北側のこのアドバンス株式会社の物件についてはどういう経緯かというのは、そこまでは今回は確認できませんでした。

○議長 実際にこれ縁石より20センチ以上下がっていますよね。かなり下がっていますね、建物がね。建物まで道路だと考えると、4メートルはかなり超えていますね。

○委員 現況で4メートルを超えているような感じですね。

○議長 それで、そこは使っていいかどうかというのは、話にはなっていないですか。塀も何もなくて。

○特定行政庁 水路の中心から2メートルの範囲において通行することについての承諾をいただいていますので、縁石のところまでです。

○議長 ですね。その内側、塀はないけれども、そこはあくまでも建物の敷地であるということですね。

○特定行政庁 はい。

○議長 それともう一つ、道の南側のこの当該敷地の西側1.85の通路がありますけども、これは奥の渡辺さんのところの路地状的な使われ方を今しているわけですね。それでいくと、14ページの公図の写で〇〇の〇〇というのがありますけども、これは1.85の中なんですか。

○特定行政庁 中です。

○議長 中ですね。そこは全く違う人が持っているんですね。

○委員 一番奥の屈曲した先の人だと思います。住所を見ると、その〇〇の〇〇を持って
いる人の住所が〇の〇〇の〇と書いてあるので、恐らく〇〇さんというこの奥に住ん
でいる人が土地を持っている人なんじゃないかと、このデータだけでの推測だけですが、
推測される。だから、恐らくこれも推測ですけど、ここにはないんですけども、〇〇の〇〇の所有者のデータがここにはないんですけども、〇〇の〇〇もその
人が持っているんじゃないかと思います。奥が確認申請が出されたとは思えませんけ
れども、この奥を建てる時に、そういうふうに合意書が、それぞれこの道に出られ
るように土地を分けておきますからと、この細い道を売ったのではないかというふう
に想像がつかます。

○議長 これを2人で使っていたんですね。

○委員 あるいはこの奥の敷地を2分割して、奥の人がさらに奥に何かしたときに分割し
たか。数字から見ると分割は相当後のように感じます。

○議長 奥が出てきたときには大変な作業が出てきますね。この12ページの図面では、
通路の中心から2メートル下がるような線が入っていますが、これは別に何ら決
まったものではないでしょう。

○特定行政庁 はい。確約が得られているわけでも何でもありません。

○議長 参考的に入れたに過ぎないと。

○特定行政庁 あくまでも将来セットバックすることが可能なように建物だけはセットバ
ックしておいていただくというような形になります。

○議長 それと東側へ抜ける、写真でいうと⑦番のこの道ですね。これを将来的に市の道
の両側を拡げていかないといけないけど、その辺も今後の課題ということですね。

○特定行政庁 その点につきましては、当該地が今生産緑地になっておりまして、この水
路の北側の広い農地ですけども、生産緑地になっております。写真⑦番の右側の畑で
す。こちら生産緑地になっておりますので、今後生産緑地が解除というような形にな
ってきた場合には、開発部局と連携を図りながら、ここの南側の水路については拡幅
するような道路を指導していきたいというふうに考えております。

○議長 勝手に開発できない状態にはなっているわけですね。

○特定行政庁 はい。まちづくり条例も府中市の場合はございますので、その中でしっか
りと指導していきたいというふうに考えております。

○議長 ほかに何かいかがでしょうか。

ということで、ほかにはないようですので、この黄色い当該道につきましては一応拡幅するというか、今の現況で権利者の合意があるようですので、第12号議案につきましては原案のとおり了承することに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了承することといたします。

続きまして第13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と示しておりますのが、府中市の〇〇部で、府中市立府中〇〇中学校の〇側です。

19ページをご覧ください。第13号議案につきまして、申請者は〇〇〇さんです。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、敷地は府中市〇町〇丁目〇番〇、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ございます。

20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をしております。

21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、法第42条第1項第1号道路から続く幅員4メートルで区域確定している市有通路で、現況幅員が3.88から4メートルの行き止まりの道でございます。本来幅員4メートル以上で区域確定している市有通路に接する敷地については一括許可同意基準1の基準2に該当いたしますが、現況道路状の幅員が4メートル未満であることから個別審査分として上程しております。なお、当該市有通路の現況幅員4メートル未満の箇所につきましては、沿道の土地所有者全員が建築物の建て替え等の際に、区域の確定線まで後退し幅員4メートルを確保することについて承諾されております。

現況写真をご覧ください。写真①②は南側の法第42条第1項第1号道路を見た状

況、写真③は東側の法第42条第1項第1号から道を見た状況、写真④⑤⑥は道の間部を見た状況、写真⑦は道の終端部を見た状況、写真⑧は申請地を見た状況です。

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、委員の皆様から、質問等がございましたらお願いいたします。

○委員 21ページの写真⑧を見ますと、現況の敷地、裏の公園に皆さん通り抜けに使っているように見えるんですが、これは偶然そうになっているだけであって、ここに通路とか、そういうのが設定されているわけではなくて、ここは随分長く使ってなかったように見えますけども、建てると、そういうことで。このところにけもの道があることについては、別段今回は考慮せずに認めるということよろしいですか。

○特定行政庁 こちらの敷地内の通り抜けがある部分についてなんですけど、現状このように、こちらの近隣の方々が私の敷地を通っているような状況になっているのですが、こちらにつきましては、申請者と近隣の方々と協議するようにと、府中市のほうの公園を管理しています公園緑地課から、そういうふうに協議するようという指導を行っている最中でございます。

以上です。

○委員 もう1点よろしいですか。今の話に関連して、20ページの配置図を見ると、当該敷地の北東の方角に水路があって、案内図を見ても、恐らくその水路は写真を見ても、一部ですけれども通れるように見えますが、この水路はどうなっていますか。

○特定行政庁 こちらの水路になりますが、20ページの案内図をご覧いただきたいのですが、水路部分につきましては、南北に走っています1項1号道路から暗渠になっておりまして、こちらのほうを歩行して通行するような状況になっております。

○委員 狭いけども通れる。

○特定行政庁 はい。

○委員 公園までつながっていると。

○特定行政庁 はい。

○委員 公園との間にフェンスがあるわけでもなくて、公園とは文字どおりつながっていると。

○議長 この現況はどうなっているんですか、この水路は。

○特定行政庁 こちらのほう現況は暗渠の水路になっていまして、通行できるようになっています。

○議長 通行できる。この案内図でいうと、東側の1項1号から西側の1項2号までつながっている、公園を通過して、ということですか。

○特定行政庁 こちらの水路の現況ですが、公園の中、東側の1項1号道路からずっと通り抜け、公園のほうまで通れるようになっておりまして、公園と、その西側の開発道路のほうまでは通り抜けはしてございません。

○委員 案内図20ページの当該の敷地の○側の○○○○○○と書いてある○○○○○○のこの敷地も、写真⑦番を見ると車が置いてあるので、この道を使っているということですか。

○特定行政庁 委員おっしゃいますとおり、⑦番で車を置いてございまして、こちらの通路を使っている状況となっております。

○特定行政庁 すみません。○○○○○○につきましては、当該道と○側の白塗りになっていますけれども、そちらの両方を使われているような形になっています。

○委員 両方とも基準法上の道路じゃないものを2つ使っていると。

○特定行政庁 はい。南側の白抜きの道につきましても、過去に43条ただし書での許可の適用をしております、現況幅員が4メートルという状況でございます。

○委員 21ページを見ますと、これ道路からの延長が35メートル以上あるわけですね。それで先ほどのお話でいきますと、20ページもですけれども、北側の水路は1項道路のほうにつながっているということですね。例えば、この敷地の北側のところを塀など開けられるようにするとか、そこに扉のようなものをつけて水路から1項道路に逃げるような、そんなような指導をするといいかないというふうに思いました。他の自治体では、そういうことを指導している場合もありますので。そうすると水路も逃げ道になるということです。

○特定行政庁 ただいま○○委員からご指摘がありました点につきましては、ご指摘のとおり35メートルを超えている行き止まり道路ですので、やはり2方向の避難という

部分では課題があるというふうに考えますので、水路もしくは児童公園、そちらのどちらかに避難道の設置というところを条件につけ加えるような形で許可していきたいというふうに事務局のほうも考えます。

以上です。

○委員 公園だともっと安全ですね。

○議長 この敷地だけでなく、この道を使っている人たちが、どうもこの写真を見ると、この敷地を通して西へ抜けていたようなので、こういう流れというのがあるわけですから、やはり日常的には無理になったとしても、災害時には抜けられるようなものを、道路の全体の安全性から考えて必要という気はしますね。それをよろしく指導お願いいたします。ほかにございませんでしょうか。

それでは第13議案につきまして採決を行いたいと思います。

原案のとおり承諾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、原案のとおり承諾することといたします。

続きまして、日程第2の「建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可」の一括許可の報告につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは報告第4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4と示しておりますのが、府中市の〇〇部で、市立〇〇文化センターの〇側付近です。

26ページをご覧ください。申請者は〇〇〇さん、〇〇〇〇〇さん、〇〇〇〇〇さんです。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書記載のとおりでございます。

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。

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号道路に接続する現況幅員4.495メートルから4.560メートルの府中市が管理する道でございます。なお、本道部分につきましては、今年度道路認定をする予定になっております。

現況写真をご覧ください。写真①②③は法第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⑤⑥⑦は道の中間部を見た状況、写真⑧は道から申請地を見た状況です。

なお、本申請については平成26年6月19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 続けて第5号をお願いします。

○特定行政庁 それでは続けさせていただきます。報告第5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5と示しておりますが、府中市の○部で、○○○○○の○側付近です。

33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増築、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書記載のとおりでございます。

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34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。申請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をしております。

35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1項第1号道路に接続する〇〇〇〇〇〇高架下にあります現況幅員4.331メートルから4.621メートル、延長距離25.543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号道路から道との接続部分を見た状況、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は道から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真④は申請地を見た状況、写真⑤は申請地から道を見た状況です。

なお、本申請について、平成26年6月23日付で許可をしております。

以上で報告第5号の説明を終わります。

○議長 報告第4号、第5号につきまして、説明が終わりましたので、委員の皆様から意見等がございましたら、お願いいたします。

○委員 報告第5号の運用の仕方について、確認、教えていただければと思います。35ページの写真②を見ると、この通路自体にはフェンスというか門扉がついていて、市有通路、公有通路だけれど、門扉がついてってというの、この門扉の部分を管理しているのは市なんですか。この赤くなっている扉です。これ承認得られて黄色でということ、ここは開けっ放しにするという。

○特定行政庁 当該道につきましては市有通路ではなくて NEXCO 中日本が所有しております、管理協定を市と結んでいて、底地は NEXCO がお持ちになっていて、表面を市が管理をしているというような道になっております。ですので、この門扉につきましては、恐らく NEXCO のほうで管理されているのかなというふうに思われますが、ここが閉まるというのは、どういう状況のときかというのは、ちょっとそれは現状では確認しておりませんので、大変申しわけございません。

○委員 ただ、市として表面管理をしているということは閉まらないということですね。

○特定行政庁 はい、勝手には閉まらないということです。

○委員 それであればいいんです。表面管理している市が了解していることであれば。恐らくその前にこの門扉はついてたんだらうと理解します。

○議長 これはどういう、結局道路から切り離されてしまったということになるわけですよ、高速によって。

○特定行政庁 そうですね。高速によって、道路から敷地が分断されてしまったお宅です。

- 議長 当然そのときに何か話し合いがあったということですね。
- 特定行政庁 こういうお宅が結構何軒かありまして、いずれも底地はNEXCOが持つけれども、管理は市がするというような形でNEXCOと府中市長とで管理協定を結んでおります。
- 議長 そうすると、この塀の意味もね、市の立場から言ったら、違反建築にならないようにするためには、これを全部撤去してもいいというふうにはならないんでしょうか。
- 委員 趣旨としては、恐らく反対側の土地が、手前を高速道路を通すときに不便になっちゃって代替えもできないから、それを救済するために、こういう枠組みで通路を確保しましょうという趣旨で恐らくつくられたものだと想像されるので、その趣旨を踏まえると、ここにとりあえず最初に恐らく管理上門扉をつけたんでしょうけども、今となっては不要か、あるいは、考え方はこれで全然、許可でいいと思うんですけども。ある意味例えば、このところを占用許可か何かをもらって、この出口のところまでするとか、通路とみなすよりは、そういうふうな占用許可として川に準じて処理しちゃうというような考え方を準用するとか。いずれにしろ、ここに扉がついていても錆びるばかりで、実際も錆びている感じですよ。
- 議長 ただし書ということになると、いろんな制約がかかりますよね、用途なんかについてもね。そういうのが全部この地主さんがクリアしていかないといけないということになると、過大な規制をかけているような感じがするので、道路ができたのは地主さんのせいじゃないんで。そうするとやっぱり、今、吉川委員がおっしゃったように、敷地延長みたいな形で取り扱ったほうが自然かなという気がするんですけどね。
- 委員 法律でなかなか、上が道路なので難しいからあれなんでしょうけども、ある意味。
- 特定行政庁 ただ、これ場所によっては防犯灯とかが設置されていたりとかしていて、その辺の管理を市が行うとかという協定を結んでいる箇所もあつたりとかしてですね。
- 議長 やっぱり建築行政の立場からすると、ひとこと言っておいた方がいいかもわからないね。
- 特定行政庁 はい。道路部局のほうに今後の事を踏まえて話はさせていただくんですけど、基本的にはNEXCOとの協定を見直しをしないと、なかなかこの話というのは、占用というか。
- 議長 それはそうですね。
- 特定行政庁 確かに協定が結ばれたのも中央道ができた当初の話ですから、もう何十年

と経過してしまっていますので、それが果たして今現在正しい形なのかというところの疑問はありますので、見直しを含めて、どうなのかというところを、道路部局のほうに建築行政のほうから課題という形で投げかけたいと思います。

○議長 　ただし書という考え方はなかったわけですから、その当時、基準をつくってから適用すると。あくまでも主事の認定でやっていたから、いいじゃないと言えば、それでおしまいだっただけでも、今は基準をもとに許可しているということになると、状況が違っちゃいますので、やっぱりかえとかなないと。

○特定行政庁 　これ自体一括でいいのかどうかという議論も出てしまうところはあると思いますので。

○委員 　そうですね。今回はこの一括で、このとおりでいいでしょうけど。例えば、0.5メートル以上の外壁面からの後退というのを、これに適用すべきなのかどうかというのが、相当疑問が実際ありますよね。何せ高速道路つくるのにわざわざご協力を賜って、その結果島になっちゃったところに、島は0.5メートル引くよねという後から付けた基準をつけて、幸いこのお宅は0.5メートルどころから2メートルぐらい引いても全然オッケーな敷地ですから、何の実害もなくという形だとは思いますが。将来的に例えばここが分割されたときに、どう考えるかだか、相続のこととか、いずれ起きますので、そのときに今と同一の基準をもう1回適用するということはできなくなるわけですね。

○議長 　かなり特異な例として数も少ないでしょうけど、やっておかないといけないうね。

○特定行政庁 　はい。

○議長 　ほかによろしいでしょうか。

それでは報告第4号、第5号につきましては了承いたします。

以上で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 　事務局から1点ございます。

　次回の建築審査会の開催日につきましては、10月17日金曜日、会場は今回と同じ北庁舎第3会議室で、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。

事務局からは以上となります。

○議長 　その他にございませんか。

ただいまをもちまして第166回府中市建築審査会を閉会いたします。ご苦労さ
ました。

午後5時25分

閉 会