

第 169 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成27年2月20日開催

平成27年2月20日開催第169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27年2月20日(金)午後3時25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

(敷地と道路の関係)

(2) 報告 2件

報告14・15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

(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

建築指導課課長補佐

建築指導課 審査係 係長

建築指導課 審査係 主任

建築指導課 審査係 技術職員

建築指導課 管理係 技術職員

6 傍聴人 なし

## 開 会

午後3時25分

○事務局 これより第169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。本日は年度末を控えまして、何かとお忙しい中をご出席賜りまして、誠にありがとうございます。また、日頃より、本市の建築行政に対しまして、皆様のご協力を賜りますことを、この場を借りて改めて御礼申し上げます。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しましては、建築基準法第43条第1項ただし書に基づきます、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して、簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、議長、よろしくお願いいたします。

○議長 それでは、これより第169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っておりますので、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項ただし書の規定に基づく許可」等の個別許可分の審査を行います。第19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○部で、○○線の○側、○○中学校の○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項ただし書です。敷地は府中市○○○丁目○番○、同番○の一部及び同番○、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○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号道路から続く現況幅員が4メートル以上の道です。道は平成○○年度に道に関する協定を締結した部分を含んでおり、申請地前面は幅員4メートルの市有通路となっております。市有通路につきましては、終端部が直角となっていないため、終端部を直角とすべく、平成○年度に本申請者によって道に関する協定が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○側の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真②は道の交差部分を○側に見た状況、写真③は道の交差部分を○側に見た状況、写真④は申請地前面の道を○側から見た状況、写真⑤は申請地前面の道の終端を見た状況、写真⑥は申請地から○側を見た状況、写真⑦は申請地を見た状況、写真⑧は道の交差部分を○側に見た状況、写真⑨は道の屈曲部分及び○側の法第42条第1項第1号かつ法第42条第1項第5号道路につながる幅員0.9メートルの赤道を見た状況、写真⑩は○側の法第42条第1項第1号かつ法第42条第

1項第5項から赤道を見た状況です。

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○番○、○番○の一部、○番○です。平成○年度に道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色し、赤枠で示した○番○、○番○、○番○です。また、平成○○年度に道に関する協定が結ばれた部分は、黄色で着色した道の終端部分で、赤枠で示した○番○の一部です。その他の赤枠で示した地番は、市が所有する市有通路です。

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。

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）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、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等ございましたら、お願いいたします。

○委員 4ページの住宅案内図ですが、これを見ますと、当該申請地の○側に道のようなものが庭球場の周りあるように見えるのですが、これは一体どういう空間でしょうか。

○特定行政庁 こちらの状況でございますが、こちらにも書いてございますが、○○庭球場になっておりまして、ここは庭球場内の通路という状況になっております。それで、線の中側がコートという状況になっております。

以上です。

○委員 そうしますと、申請地と庭球場の境界ですが、ここはどうするかはわからないわけですね。要するに、これ袋地になっておりますので、2方向避難等のことを考えると、

どうなのかなと思ったんですが、○側には何か抜けられるようなことになるのかどうか、その辺は何かあるんでしょうか。

○特定行政庁 今回の計画につきましては、庭球場への出入り口は設けない計画となっております。このままの状況で進めたいと考えております。

以上です。

○委員 わかりました。

○議長 ここは前にありましたよね、この庭球場の近くで1軒ね。この庭球場に接している宅地で抜けている家は1軒もないんですか。

○特定行政庁 こちらの庭球場に接しております宅地につきましては、ここから庭球場に出入りできないような状況となっております。

以上です。

○議長 この図面でもブロック6段というふうになっていますから、まずこれは抜けられないですね。そうすると、○側は完全にふさがれているわけですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 6ページの図面が問題視しているのですが、4ページと5ページを見た感では、そのところは6メートルの幅を確保するのではなくて、通路の幅員は4メートルを確保するように分筆するという仕組みになっているという理解でいいですか。

○特定行政庁 今、お話があったとおりでして、この先端の部分が斜めになっておりますので、その部分だけを広げて道状にするという計画になっております。

以上です。

○委員 平成〇〇年の許可のときのこと、ちょっと忘れてしまって誠に申し訳ないんですが、ここも4メートル幅で6メートルに拡大しないということだと思んですが、これは、5ページの図面で見ると、このT字の分岐点から〇メートルで〇メートルいつてない。T字の手前のところは赤道で反対側につながっている部分があり、なおかつ、南のほうを見ると途中まで府中市の所有する通路がつながっていて、その先も、今回は議論の対象になっていないので情報が示されていませんけれども、何か利用可能な通路が建築基準法の道路までつながっているということから考えて、そのものは袋地ではないというふうに理解して、そこから35メートル以内でという、そういう理解でよろしいですか。

○特定行政庁 5ページの道の現況図をご覧いただきたいと思います。こちらの申請地か

ら南のT字のところまでが35メートル以内〇メートルということになっておりますので、拡幅とかということではないということです。

○委員 そうした場合、分岐してたととしても、これは全体が袋地になってしまっていたときにはどう…、例えば、この〇側がなかったら、ちょっとまずいということですか。

○特定行政庁 当該道に関しては、私道だけですと、35メートルの延長を超えるわけですが、今、ご説明ありましたとおり、5ページの写真④と書いてあるところ、ここを転回広場という位置づけで考えまして、ここから35メートル以内なので、中心から3メートルのセットバックは必要ないと考えております。ここについては43条ただし書の道ですけれども、位置指定を入れた場合の基準として、どう扱うのかというふうに位置指定の基準に照らし合わせますと、当該ケースについては、この形態で位置指定もできますので、中心から3メートルのセットバックは必要ないと判断しているところでございます。

以上です。

○委員 転回広場が35メートルごとにあればということで、ちょうどここが転回広場になれば、両方とも35メートル以内になる感じで、うまいところに分岐があったと、そういう理解ですね。

○議長 その〇側の道、〇側にもう1本抜けてる黄色道がありますけれども、これは先に行くとも白くなるけれども、これは通り抜けできるわけですか。

○特定行政庁 こちらの道の延長でございますが、こちらは通り抜けできるような形態になっております。

○議長 そうすると、この〇メートルの道の取りつけの交差点から〇へ行って、1項1号道路からずっと黄色い道になって〇へ下ると通り抜けできていると。その道に今回の道があると、派生していると、こういうことになるわけですね。そう考えれば、ここだけ大丈夫ならいいんじゃないかというふうにも基準的には言えると、ということでもよろしいですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 〇側の通り抜けになっている道と、そこからまた派生している袋地がありますけれども、色が塗られていないわけなんですけど、これはどうして塗られてないのですか。

○特定行政庁 そちらの道につきましては、協定も結ばれてない、また、市有通路でもないということで白抜きになっています。

以上です。

○委員 事実上ここがあれば、さらに安全だけれども、それがなくても成立するというこ  
とで、この部分は今回の協定とは無関係なので、これは考慮せずとも判断できるだ  
ろうということです。

○委員 私道ですね、市道ではなくて私道。

○特定行政庁 参考までにですが、今の委員ご指摘の〇側の白抜きの道ですが、ちょうど  
〇〇〇〇とあります下の部分の白抜きの道なんです、ここについては、今建て替え  
ということで相談がございまして、この当該白抜きの道につきましては、2項からの  
ところが隅切りが取れておりますので、現在位置指定道路というような形で指導して  
おりまして、位置指定に向けて地権者間での合意形成に向けた動きが見られているよ  
うな状況ですので、この〇〇〇〇の下位置指定から、できればそれを位置指定で延ば  
していくようなことを進めていきたいというふうに、事務局のほうでは考えていると  
ころでございます。ですから、これがうまくいけば、全部位置指定なり市有通路とい  
う形の通り抜けをさせることができるのかなというふうに考えております。

以上です。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

それでは本件につきまして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)

○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20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20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20  
と示しておりますのが、府中市の〇部で、市立〇〇センターの〇側付近でございます。

11ページをご覧ください。申請者は、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。敷地は府中市〇丁目〇  
番〇及び同番〇、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、木造、地上〇階建て、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表示しておりますのが、過去に許可を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。

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が〇メートルから〇メートル、延長距離が〇メートルの道で、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。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は〇側の法第42条第1項第1号道路から道の接続先を見た状況、写真②③④は道を〇側から見た状況、写真⑤⑥は申請地前面を見た状況、写真⑦⑧は申請地〇側を見た状況です。

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及び同番〇です。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、関係地番を赤枠で表示しております。水色で着色し赤枠で示しております〇番〇については、土地所有者の4名のうち1名の承諾が得られないとの報告がありました。

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。

条件2、建築物の工事が完了するまでに、道の中心から3.0メートル後退した敷地内の空地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、第20号議案につきまして、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 今、お話のあった一部道に関する協定を結んでいただけなかった方というのは、

15ページ、この〇〇さんという方お1人というふうにお見受けしますが、これが〇一〇というふうに書いてあるということは、今回申請があった敷地のもうちょっと奥、今回の協定書の範囲に含まれない敷地〇一〇をお持ちの方という理解でよろしいですか。

○特定行政庁 今、お話がありましたとおり、〇一〇の方が反対されている方となっております。

○委員 その反対の理由ないしは何か経緯について、特に参考になることはございますか。

○特定行政庁 反対をされている〇〇さんでございますが、14ページの公図写をご覧ください。申請地の〇一〇の〇側、〇一〇と書いてあるところでございますが、この方は今回協定を結んだとしても、自分が建て替えできるような道にはならないということで反対されているということです。

○議長 うちは無関係だと、そういうことですか。

○特定行政庁 はい。自分の建て替えのときに、自分の目の前まで協定が全部来る際には、恐らくは協力していただけるのではないかなと考えております。今の時点ですと、そこまで届かないということで今回は押せないというお話でございました。

○委員 今の関係でなんですけど、そうしましと、この〇一〇の前の〇一〇とか〇一〇とか〇一〇とか、いろいろございますよね。こちらはどなたが所有していらっしゃるんでしょうか。協定の結ばれていない筆の通路部分です。

○委員 やや道が、公図がずれているのか、クランクになっていますよ、公図はなっていないですね。

○委員 恐らく、よくよくつき合せて見ると、〇一〇が〇〇さんなので、〇一〇というのは〇〇さんの一つ〇側のお宅のような感じですね。

○委員 住所地番と登記簿の地番が違うのかな。

○特定行政庁 申しわけございません。ただいま手元にわかる資料がございませんので、保留にさせていただきます。ただいま調べて後ほどご説明させていただきます。

○議長 それでは調べている間に、ほかの質問があればお願いします。

○委員 これについても、今の話題になった奥のほうと、さらにクランクでつながっている先の通路が案内図上では読み取れますが、ここは通り抜けは可能ですか。

○特定行政庁 12ページの案内図をご覧ください。今回の道につきましては突き当たりまで4メートルの幅員が確保されております。そこから先、西側の法第42条第1項第

5号、位置指定道路まででございますが、この案内図ですと、同じ幅員に表現として見えますが、こちら現地で測りますと、〇メートルの幅で通り抜けのできる状況になっております。

以上です。

○委員 質問ですが、これもし〇側が4メートルの道路状で通り抜けができるのであれば、道路中心線から3メートルのセットバックしなくてもよろしかったんですか。

○特定行政庁 12ページの案内図をご覧ください。今回の道の〇側の法第42条第1項第1号から〇側の法第42条第1項第5号まで4メートル以上で通り抜ける状況で、所有者全員による協定が結ばれていれば、中心線からの3メートルのセットバックというのは出てこないということになります。

○委員 協定もセットになっている。

○委員 4メートルが法的に確保されると。

○委員 そうすると、この12ページの案内図の〇〇さんというところとか、その〇〇さんのところもそうですね。今、前面道路がないという状況なんですか。

○特定行政庁 ただいまご説明させていただきましたとおり、〇〇さんのところまで、どん突きのところ、〇〇〇〇のところまでは4メートルございますので、協定が延長されれば引き続き43条ただし書で同様に許可をとる運びになるかと思いますが、この〇〇〇〇の北側の部分につきましては、先ほどご説明させていただきましたとおり、幅員が4メートルございませんので、こちら協定を結べればという話になりますが、しかしながら〇〇〇〇も、さらに〇側の〇〇さん、〇〇さんも共に、これ位置指定道路側からそれぞれ確認を取られています。〇〇さんは位置指定道路側から敷延で確認を取られていますので、実際ここが協定を結べるかという、現実的にはほぼほぼ不可能に近い形になっておりますので、〇〇さんにおかれましては、なかなか現状のままでは建て替えが不可能に近い。もしくはこの〇〇〇〇の側の通路部分を売買でご購入されるとか、そういうふうな形になれば敷延というような形になってくると思いますけれども。そういうことで〇〇さん1軒しか、この道での取り扱いというのはいりませんので、なかなかこれが将来通り抜けになる可能性というのは限りなくゼロに近いのかなというふうに認識しております。

以上でございます。

○議長 〇〇さんとしては、自分がどん詰まりにいるという意識があるんだね。だから、

ここまで来ない限り判子を押す必要はないと。そういうことなんですね。抜けているという意識がないから。

○委員 しかも、それだったら判子押さないほうが、最後のところでもめたときに保留しておいたほうが、それをバーター取引のネタにして、今、話題になった〇番のとか、ここに出てきてない地主さんとの関係で問題があったりした場合にも、この入り口のところで判子を押してなければ対抗する交渉力が残っているから。それだったらここまでないうちは押さないよと言われても、文句は言えないですね。逆に言うと、〇〇さんとしては反対側に出る可能性がないので、必ずこの入り口を使わなければならないという観点からすると、例え何があったとしても呉越同舟で利害は共有しているというケースですね。

○議長 この公図上の〇ー〇の土地は、これはクランクになっている道路の一部なんですか。

○特定行政庁 12ページの案内図をご覧ください。〇〇さんの敷地からちょっと入ったところのこのクランクした部分が〇ー〇になります。また、そこから通り抜けの道につきましては〇ー〇を道状にしているものと考えられます。

○委員 何しろここずれていて、〇ー〇が道。〇ー〇が今話題になった問題の〇〇さんで、〇ー〇のところに細長く出ているから、実情〇メートルのところを一部は〇〇さんが帯状に持っているという、そんな形になっていますね。こここのところが公図の接合している面ですね。

○議長 そうですね。公図上は、当該の話題になっている道と奥の〇メートルの通路とはつながってないんですね。この〇ー〇真ん中をぶち抜いているということはあり得ないんですよ。だから、ここで離れていて、実際の使い方はそうじゃない。そうすると、〇〇さんはこちらの道にはつながって、こういうふうにくっついてないと、公図上はね、そういうことになって、やっぱり向こうの位置指定のほうから何とか引っ張ってこないと、確認取れない話になりますね。

今、調べてもらっているのは…、これ保留にして次にいきましょうか。

○特定行政庁 はい。

○議長 それでは第21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21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21

と示しておりますが、府中市の〇部で、府中市〇〇小学校の〇側付近でございます。

19ページをご覧ください。申請者は〇〇さんです。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、敷地は府中市〇〇〇丁目〇番〇、同番〇及び同番〇の一部、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、地上〇階建て、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。

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、〇側の法第42条第2項道路から続く市有通路、〇～〇メートルからの延長となる幅員〇～〇メートルの私道に接道しており、市有通路の幅員4メートル未満の箇所については、将来赤道の付け替え交換を行い、幅員4メートル以上とする予定でございます。また、私道については、道及び道となる部分の土地所有者全員の承諾による道に関する協定書が締結されております。

現況写真をご覧ください。写真①は申請地が接する道の接続先である法第42条第2項道路を見た状況、写真②③は法第42条第2項道路から申請地が接する道を見た状況、写真④⑤は申請地〇側の道を見た状況、写真⑥⑦⑧は申請地〇側の道の交差部分を見た状況、写真⑨は申請地〇側の道を見た状況、写真⑩は申請地前面を見た状況、写真⑪は申請地の前面の道を〇側から見た状況です。

続きまして、22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、同番〇及び同番〇の一部です。申請地が接する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。接続先の法第42条第2項道路は青色で着色した部分です。

それでは19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、幅員〇～〇メートルの市有通路に接しており、幅員4メートル未満の部分につ

いては将来赤道の付け替え交換を行い、幅員4メートル以上とする予定です。また私道については、道及び道となる部分の土地所有者全員の承諾による道に関する協定書が締結していることから、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（○番○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、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。委員の皆様からご質問等ございましたらお願いいたします。

○委員 この場所は以前に開発が入ったときにいろいろ確認をしたので、そのときにも確認をしていると思うのですが、忘れてしまっているのを教えていただきたいのですが。21ページと22ページで、22ページの公図のところでは、この道に対して○の方角でつながっている青、2項道路ですね、法第42条第2項道路。2項道路の終端が、21ページでは終端まで青く塗ってあって、そこから先が通路になっているんだけど、22ページの公図ではそうではなくて、この2項道路と○ー○の敷地の間に黄色く塗られた全員承諾の通路が入っているように表示されていますが、これは22ページが正しい、21ページはちょっと勇み足で青く塗りつぶしたと、そういう理解でよろしいでしょうか。

○特定行政庁 21ページの道の現況図をご覧ください。こちらの法第42条第2項の先端部分に22ページの公図写にございます黄色の道の部分が付け替えによって拡張されるという表現になります。

○特定行政庁 2項の上も黄色になります。

○委員 ここの部分、つまり塗らないとならんということですね、つながりきらないということですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 これが赤道との付け替え部分だということですか。

○特定行政庁 はい。

○委員 それについては、○ー○の所有者も、ここの部分はその分引かなきゃいかんとい

うふうに了解しているわけですね。

○特定行政庁 はい。

○委員 その赤道の部分はどこなんでしょうか。○ー○の下のところかな。そこと対応する赤道はどこなんでしょうか。

○特定行政庁 22ページの公図写をご覧ください。○ー○と○ー○の間の細い部分、ここでは何も書かれておりませんが、こちらが赤道になってまして、ちょうど青く塗られました道というものと連続しております。

○委員 わかりました。

○委員 もう1点。この21ページの今話題になったところの黄色ののどのところの○側の部分に手書きで図面を修正をしたところがあって、薄黄色く塗られている部分がありますが、これは何でしょうか。手書きで1本線を書き足して黄色く塗ってあるように見えるんですが。

○特定行政庁 22ページの公図写をご覧ください。ご指摘いただいた部分につきましては、○ー○と○ー○の部分になるかと思いますが、筆境で黄色の部分を着色しておりまして、道の現況図に書いております、こちらの黒白となっているような部分につきましては、こちらはコンクリートブロックを示しております。ですので、筆境よりコンクリートブロックが下がっているという状況でございます。

○委員 つまり今実質上お出してくださっていると。

○特定行政庁 そうです。○ー○の宅地の一部を道状に提供していただいておりますけれども、そこは当該道の協定部分には含まれておりませんということです。

○委員 つまり、その部分については保証はできないと。すると、それを考えないで赤道を使って4メートルを確保しないといけないと。なおかつ、その赤道は○ー○番にはかかってないから、○ー○番は特に、しかも2項道路についても4メートルほぼ確保されているようなので、○ー○番は動く意思はないと、そういう理解ですね。だから、将来筆境に沿って出てきちゃうかもしれないと。

○委員 今のやり取りが理解できてないんですが。21ページの黄色と青のところのことをもう1回説明してください。そして、幅が○から○というのはどう対応するお考えなのか、もう1回お願いします。

○特定行政庁 21ページと22ページ両方ご覧いただきたいのですが、道の現況図では○と書いてある幅の○側に黄色の道が、赤道と付け替えられた道の部分が約○センチ

くっつくような形になります。ですので、2項道路の先端のほうから4メートル確保できる形で付け替えされるという考え方になります。

○委員 付け替えされている。

○特定行政庁 いいえ、今後建て替えをするときに、こちらのほうを付け替えさせて4メートル以上の道を確保するということです。

○委員 どなたの建て替えのときに。

○特定行政庁 公図写をご覧ください。○-○と○-○の方が建て替えするときです。20ページの案内図をご覧くださいと、○○と書いてあります宅地のほうになります。

○議長 案内図で当該道の先、奥に入っていくと2つに分かれて、黄色は右に行って、白は真っすぐ行っているんですけども、この先はどうなっていますか。

○特定行政庁 こちらの当該申請地の前の道につきましては、こちらから黄色く塗られています右に曲がっていく道につきましては協定が結ばれておりまして、道から真っすぐ行ったところにつきましては、まだ協定が結ばれてないということです。

○議長 白いほうは結ばれていない。黄色いほうは結ばれているけど、現況は同じようなものですか。先はどうなっているの。

○特定行政庁 現況は道状になっておりまして、通常通り抜けできるような形になっております。

○議長 この先に何があるんですか。

○特定行政庁 この先につきましては、黄色く塗られた道をずっと行きますと、またその先ぐるっと周りまして、この白抜きの道のほうに周ってくる形になっておりまして、ぐるっと周っている形になっています。

○議長 どこかにつながっているわけじゃないんですね。

○特定行政庁 はい。これ白も黄色もつながって、ぐるっと円状でループしています。

○議長 ループして戻ってくると。

○特定行政庁 はい。今回黄色で塗ってあるほうは協定が結ばれていますので黄色で塗っていますけれども、協定が結ばれてないので白抜きのままということで、今後この白抜きの沿道で相談があれば、この協定を延長していただいで全部が黄色になるというような形になります。

○議長 それで完成するわけですね。

○特定行政庁 はい。

○議長 今まで、この○番のほうをたくさんやってきたんですね、左側の○番地。新しく○のほうに移っていったんだけど。わかりました。

ほかにいかがでしょうか。

よろしければ、第21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)

○議長 それでは、原案のとおり同意することといたします。

それでは第20号議案の調査したところの報告をお願いします。

○特定行政庁 先ほど第20号議案でご質問いただきました14ページの公図写に示す今回協定が結ばれた道の先の白抜きの部分の土地の権利状況についてご説明いたします。

まず、協定が結ばれた道の先につながっている○ー○ですが、こちらの所有者は○○さんという方でして、この○○さんがお持ちになっている宅地は○ー○の○側に接する○ー○、さらにその○側に接する○ー○、こちらをお持ちになっております。続いて○ー○、こちらの部分につきましては、所有者は○○さんという方でして、この○○さんは宅地の部分として○ー○の○側に位置します○ー○、こちらの部分をお持ちになっております。続いて○ー○、こちらにつきましては○○さんという方がお持ちになっておりまして、この○○さんは○ー○の○側、今回の申請地の○宅地○側○ー○、こちらをお持ちになっております。続いて○ー○、こちらは共有でお持ちになっておりまして、○○さんという方がまずお持ちになってまして、この○○さんは○ー○の○側に位置します○ー○をお持ちになっております。さらに○ー○をお持ちになっている方として、○○さんという方がおりまして、この○さんは、○ー○の○宅地○側○ー○をお持ちになっております。さらに、○ー○の共有者がもう1人おりまして、○○さんという方がお持ちになってまして、この○○さんは○ー○の○側○ー○、こちらをお持ちになっております。最後に、○ー○の○側の○ー○、こちらは○○さんという方がお持ちになっておりまして、○○さん自身は○ー○、○ー○をお持ちになっている○○さんの○隣の宅地をお持ちになっております。

以上で土地の権利状況の報告を終わらせていただきます。

○議長 すごいたすき掛けになっていますけど、何かご意見ございますか。

○委員 こういう状況だと、むしろ今の判子を押さない方が押さないでいただいたほうが

いいかもと思ってしまいます。これはその他の発言ですが。というのは、手前の人  
奥を持っているという格好になっているから、協定が成立すると手前の人  
の利害がなくなっちゃうんですね。

○特定行政庁 本当であれば、一括して全部起点から終点までやってしまえばいい  
んですけども、そういうことで指導をする場合もあるんですけども。要は真ん  
中の人からすると、何で私のところまでじゃいけないんだ、何でそっちまで汗  
をかかなくていいんだということを言われてしまいますと、なかなかそこまで、  
奥まで取ってこなきゃ許可できないよというところまでの行政指導というの  
が、非常に難しい部分がございます。そこは相手との駆け引きというか、うま  
くいけば奥まで取っていただけることもありますけれども、やはり自分のところ  
まで、ある方によっては、○メートル接していればいいから○メートルの  
ところまででいいじゃないか、いやいやそうおっしゃらずに自分の敷地全部  
はやってくださいよというような、そんなところで事業者サイドとはやり取り  
をしている感じです。

○議長 よくこういうたすき掛けでやるのは開発で、きっちり道の部分も分筆  
されていて、きれになっている状態で、奥を持ったり表を持ったりとやるんだ  
けど、公図はかなり乱れているんだけども、それでもこういうことをやっている  
というのがちょっとわかりにくいんですけどね。とにかく1人で勝手にできな  
いという、そういう点は縛りがかかっているということで担保されているとい  
う言い方になろうかと思えます。

こういうことですけども、いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、第20号議案につきまして、原案のとおり同意するというこ  
とでよろしいですか。

(「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。

続きまして報告事項でございますが、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」の一括許可の報告ですが、事務局から報告をお  
願いいたします。

○特定行政庁 それでは報告第14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14と示しておりますが、府中市の○部で、府中市○○小学校の○側です。

28 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ございます。

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、平成〇〇年〇月〇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すが、申請地の建築物の配置、面積及び高さを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に規定する「変更後の建築物の用途、構造及び階数に変更がなく、かつ、変更後の面積、高さなどの規模が変更前と同等であるもの」と認められることから、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。

それでは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示していますのが、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います。

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号道路から〇側の法第42条第1項第5号道路へ通り抜けている現況幅員が〇メートル、延長距離〇メートルの道で、平成〇年度及び平成〇年度に道に関する協定が全員により締結されています。

現況写真をご覧ください。写真①②③は〇側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真④は申請地前面を見た状況、写真⑤は申請地を東側から見た状況、写真⑥⑦⑧は〇側の法第42条第1項第5号道路を見た状況です。

なお、報告第14号については平成〇年〇月〇日付で許可しております。

以上で報告第14号の説明を終わります。

〇議長 説明は終わりました。この件につきましてご意見等ございますでしょうか。

〇委員 ここは〇年から〇年度にかけて許可が集中していて、これが全て報告として処理されているんじゃないかと思えますけれども、ここは何か開発等が集中して行われた

のか、偶然全部がというのは考えにくいので、大きな敷地が分割されたとか、何か特段の経緯があったんでしょうか。

○特定行政庁 当該地につきましては、実はもともとお1人の方が、これは4区画になっておるんですが、お1人の方がお持ちでした。そもそも許可基準の中で、500平方メートルを超える土地について基準時から分割できないというような規定になっておりましたので、当初、一番最初の平成〇年のご相談のときに、分割はできませんよ、1戸だったら建てられますよということで1戸だけ建てたわけなんですけども。その後、分割ができないということを聞くと、先行して分割して所有権を変えてしましまして、所有権を変えることで、既にその一所有者ではないということで、これはやむを得ないということです。所有者が全く別ですので、それを分割はだめだよということとはできないので、やむなく分割について、それぞれ許可をしたというふうな経緯がございます。ですから、本来1人の所有者でしたら、こういうことはできないんですけども、新卒の業者が、普通はあり得ないんですけども、許可を取らないにもかかわらず先に分筆して所有権を移転してしまったと。それから、43条の許可申請をしたということです。なかなか普通ではあり得ないケースです。

○委員 そうすると、面積的には開発許可要件に該当なんですか、もともとの、同一人だと。

○特定行政庁 そうです。該当しますので、43条ただし書はだめですよということでお話をしていたんです。

○委員 面積的には開発許可なんですか。

○特定行政庁 ただ〇側と〇側は全然別所有者で、これは〇と〇、たまたま時期が一緒になってしまったということでして、今、私がお話したのは〇側の敷地だけになります。

○委員 そうですね。〇〇平米だから4つ合わせれば500、ほんの僅か超すと。

○特定行政庁 もともとはここは一番〇側に母屋がありまして、残り3棟は家作がありました。

○委員 ちょっと今の聞き逃したんですけども、道に関する協定が結ばれたのは、結構前でしょうか。

○特定行政庁 道に関する協定は、やはり平成〇年に、〇側の一番〇側ですね、これを許可するときに、ここは母屋だったんで母屋を建て替えたいということで相談がありま

- したので、その母屋の建て替えであればということで許可をしています。その後立て続けに〇年、〇年、〇年ということで3つが分割されたというような形になります。
- 委員 その1つの敷地というのは、この4つを合せた敷地面積ですか。4分割された。
- 特定行政庁 はい。
- 委員 その前は道は全くなかったんですか。
- 特定行政庁 道はありました。現状、道は、写真にもございますとおり、この形態で昔からずっと。
- 委員 そうすると、どちらにしろ、これは43条ただし書でいけるというふうに想定して売買をしますよね。ですから、これからもこういうケースが多々あり得ると。
- 特定行政庁 いいえ、これ1件だけです。許可を取る前に既に売買して、売買の売買契約はするんですけども、登記までは至らないんですよ。
- 委員 売買契約はしたけれども、登記をしない状態で許可を取って。
- 特定行政庁 そうです。それから転売するんですね。売れるということで許可を取れば。それから、初めて売買して登記してというのが一般的な流れなんです。幾ら基準にあっていて許可が取れると言っても、やっぱり何だかんだ言っても、その許可通知書がないと、その不動産売買上では市場では乗らないらしくて。当該物件についてだけ、登記まで許可前にされてしまったということです。
- 委員 登記が許可前にされていたと。
- 特定行政庁 分筆して登記も、許可申請の前に既に済んでいた。
- 委員 通路の所有は。
- 特定行政庁 通路の所有は、これはいろいろな方がお持ちになっています。
- 議長 いろいろな人というのは、この地域の人でないということですか。
- 特定行政庁 はい。この当該地に関係ない人もです。もとは〇〇さんという方がお1人でお持ちになっていました。
- 委員 通路を持っているところの許可申請を出してきた、それぞれの新しい宅地の人は無関係なんですか。
- 特定行政庁 全く無関係です。その方々というのはみんな、この土地、建物をご購入されてよそから入られて来ていますので。
- 委員 通路は別の人が持っている。
- 特定行政庁 通路は持たされている人もいます。

- 委員 一旦業者が〇〇さんからこの部分を買って。
- 特定行政庁 恐らく売買契約で買って登記はしなくて、客に売って、客が登記をしています。
- 委員 〇〇さんから登記をね。
- 特定行政庁 はい。〇〇さんからです。
- 委員 すると、相当業者は〇〇さんから安く買っているんですね。
- 特定行政庁 恐らくそうだと思います。
- 委員 その手はありというか、あるんでしょうね。
- 特定行政庁 ここだけです。許可前に登記までしてしまったというのは。
- 委員 許可前に登記をしていなければ。
- 特定行政庁 〇〇さん一個人の所有ですから、分割はだめよという話になります。
- 委員 許可前に登記されていたとしても、この道の協定で先に成立していれば、あとで成立していれば。
- 特定行政庁 今お話ししました〇側の〇年度に〇〇さんが許可が取れたという時点で、〇側のほかの3宅地についても、ほぼ99.9%許可は取れるだろうなという察しはつくと思うんですけども、そういうところで、先行売買、登記までしてしまったんでしょうけれども。でも、残り0.01%があるので、普通は登記までは至らないんですけども、当該物件に関してだけは、そんな状況でも登記までされてしまったということで、私どもとしても、やむを得なかったというふうに考えております。
- 議長 これ道はもう既にあって、ただ道路じゃないというだけで、地主さんの土地の許可はともかくとして、あとの3つについてだけ、あとから開発したとなれば開発行為にもならないね。
- 特定行政庁 東京都のほうも、今、権原が変わってしまえば、全く別ということで開発許可には当たらないという判断をされていますので、そこは東京都の開発の考えに準じるようなことでうちも考えておりますので。
- 議長 ただし書許可の基準に合わなかったというだけ、基準の脱法か。
- 委員 ただ、何かしらをしないといけない…。
- 特定行政庁 ただ完璧な計画なのです。敷地面積もそこそ広くてゆとりのある、一応基準は最低敷地110平方メートルという基準もクリアしております。
- 議長 実態の違反はないんだ。

- 特定行政庁 ないです。むしろ老朽化家屋対策の部局から考えると、老朽化家屋がなくなって、非常に環境がよくなったという、空き家対策を考えると非常にいい結果になってしまったということなんです。
- 議長 これを普通の自分の敷地を含めてでも、とにかく4ついっぺんに許可申請してきても断れない。
- 特定行政庁 もし〇〇さんが全部4分割したいということだと、それは基準に合わないので分割はだめですよという話です。
- 議長 そこでは引っかけちゃうのかな。3つだったら。
- 特定行政庁 いいえ、500平方メートル超えているので、その時点で43条ただし書はだめです。
- 議長 自分のところを先に地主だから自分で開発して、敷地を全部一つにしておいて、そこから分割したら脱法という……。
- 特定行政庁 それは基準時がどうかということになりますので。
- 委員 しょうがない話でしょうね、売っているんですものね。
- 特定行政庁 全く権利が別々になってしまっていたので、これはちょっと手のつけようがなかったというのか…。
- 議長 今までここに家作は幾つあったんですか。
- 特定行政庁 家作は2か3です。あと母屋が一番〇側にありました。家作と言っても、本当に空き家で誰も住んでない。
- 議長 今住んでいる人がそのまま建物を改良して住むという形じゃないわけですね。
- 特定行政庁 はい。
- 委員 この15と書いてあるところは古い建物が残っているわけですか。この15というところは、この人の、もとの地主さんではない。
- 特定行政庁 そうですね。〇のところは〇〇さんになりまして、その隣に〇年度許可というところが更地になっていました。その隣の〇年度許可というところが〇〇さんという家作になってまして、そのさらに左側が〇〇さんという家作になってまして、さらにもう1件隣が、名前がありませんけれども、建物の形態があったようです。ですから、家作3軒と、母屋1軒。
- 委員 〇側は関係ない家なんですね。
- 委員 〇側は全く別、たまたま時期が一緒になったということです。

○委員 してやられたという感じですね。○側が一緒だったりすると、これは、○側は別だからこのところで、この通路を協定結んでたくさんの人が持っています、○側関係していますみたいな感じで言われたときに、認めないわけにいかないですね。

○特定行政庁 当初のこれ許可のとき、私、お話をさせていただいたんですけど。いずれにしろ、このとば口の○○さんと、この辺の建て替えのときにぜひとも強行的に隅切りをお願いして、隅切りを確保して、ゆくゆくは位置指定ということをしつかりと指導していきたいと思います。

○議長 1項1号と1項5号に挟まれている4メートルのこれだけの長さですから、条件は決して悪くはないんですよ。ただ、手続上の問題として。

○委員 位置指定道路に接しているものを、片方が位置指定道路につながっているものを位置指定道路にする、別の権利関係の位置指定道路にすると。

○特定行政庁 あとは市のほうで寄付を受けて市道に認定するというところを道路部局と協力しながら進めていきたいと思います。

○議長 報告ということですので、今後の行政の指導の中で、こういう脱法的なものは、まあこの人に最初から悪意があったという感じはしないんですけどね。地主さんが自分が家作を持っていたから家作を建て替えたというぐらいに気楽に考えてやっているんだろうけど。開発業者がやると大変なことになるけどね。

○特定行政庁 仲介で業者は入っているんですけども、建て主が業者ということはありませんで、皆さん、これ個人の方々ですので。

○委員 ある意味、信頼がおけるというか、知っている人が、業者入っているかもしれないけど、ある程度、うちも建て替えたんだからみたいな形でお気楽に昔ながらのやり方で分譲してしまった、農地の庭先で。

○議長 そういうケースは多いんですよ。そういうことで、この報告につきましては、了承するというところでよろしいかと思います。

続いて報告第15号について説明をお願いします。

○特定行政庁 それでは報告第15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○○と示しておりますが、府中市の○部で、○○線の○側、○○駅の○側付近です。

34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。

申請地が接する道でございますが、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1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、建築物の工事が完了するまでに水路占用部分をアスファルト簡易舗装等により道路状に整備すること。

条件3、水路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35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。

36ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図には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を介して、幅員7.54メートルの法第42条第1項第1号道路に接しております。なお、水路は現状遊歩道となっており、都市計画緑地の決定を受けております。現在、水路の占用部分は植栽によって通行できないことから、植栽等を撤去、移設し、占用部分を道路状に整備することといたします。

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○側から見た状況、写真②は法第42条第1項第1号道路から水路占用部分を見た状況、写真③は水路を○側から見た状況、写真④は水路を○側から見た状況、写真⑤は水路占用部分から法第42条第1項第1号道路側を見た状況、写真⑥は水路占用部分から申請地側を見た状況です。

なお、本申請については平成○年○月○日付で許可しております。

ここで配布した資料につきまして、1点修正がございますので、ご報告いたします。

35ページの案内図をご覧ください。

申請地○側において、遊歩道をまたがる形で法第42条第1項第1号道路の茶色を着色しておりますが、遊歩道部分は道路法による道路の扱いとなっていないことが先

日判明いたしました。つきましては、遊歩道部分は建築基準法上の道路でないことから正しくは無色となります。お詫びして訂正申し上げます。

以上で報告第15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等がございましたら、お願いいたします。

○委員 最後のところがよく理解できないんです。最後におっしゃったところ。

○特定行政庁 35ページの案内図をご覧くださいまして、申請地の位置を中央に黄色で着色しております、その○側、○○○公園の○側に○○さんという宅地があるかと思えます。○○さんの○側において、今、茶色で遊歩道をまたがる形で色が塗られているかと思えますが、こちら遊歩道部分が道路法の認定がされていないので、従いまして、建築基準法上の道路の扱いでもないということになります、従って無色が正しいということです。

以上です。

○委員 そうすると、35ページの水路占用部分といいますか、黄色で遊歩道を渡っているところは、樹木とかが書かれているんですが、その樹木はかかわりなく、こういうふうな位置づけで考えるということだけで、物理的にはここが樹木が除去されるとかというような取り扱いになるんですか。ならないということよろしいんですか。

○特定行政庁 35ページの配置図をご覧ください。こちら黄色で塗られております水路占用部分のところになりますが、こちらのほう括弧書きで記載をしておりますが、植栽は移植しまして、未舗装部分は舗装するという状況になっております。植栽も移植するという計画になっております。

○委員 そうすると、この12メートルの長さのところは全部舗装されて植栽が移植されるということですか。

○委員 写真②を見ると、舗装はされて、車が入れるように段差が処理されています。

○議長 純然たる水路なら、こうやって占用許可取って敷地につなげるということはどこにでもあるんですけども、これだけの幅で、しかも緑道になっているところに占用なんかしちゃっていいものなんですかね。

○特定行政庁 これ事務局のほうとしても、いいものなのかねというようなことで管理者のほうに投げかけたところ、いいものだということです。ちょっと疑問なのは、都市計画緑地…。

- 議長 たまたま底地が水路だというだけで、表面は公園緑地になっているところを占用許可取っていいのかな。
- 特定行政庁 もともとは水路だったわけなんですけど、今は暗渠で都市計画緑地にもなっていますので、管理者のほうで、そういうことで許可が出てしまったものですから。
- 委員 不気味なのは、これをもう1軒奥の家だとか、○隣のお宅もどうも○につながってないし、○側のところ奥の○側のお宅が、今回設定された敷地と隣のブロック塀の間の不気味な隙間もあるし、何か不気味感満杯の感じでいいんでしょうか、都市計画緑地みたいな雰囲気は濃厚に漂っていますが。これもやむ得ない…。
- 委員 逆に舗装しなきゃいけないということはないんですよね、芝生にするとか。
- 委員 これ車が入らないといけないから非常用の車両が。
- 委員 芝生を…。
- 委員 これアスファルトとか、そういうことでしょうか。
- 委員 それ芝生でもいいんですけど。息災なく緊急車両が入れないといけないんです。植栽はだめかな。
- 委員 芝生は構わない。
- 議長 占用許可していいのかな。
- 委員 都市計画緑地で、もう出来上がった都市計画緑地。
- 特定行政庁 出来上がっています。非常に私も不思議なんですけれどもね。
- 委員 この方にとってみれば、勝手に緑地にして出口ないじゃんという話になっちゃいますからね。
- 議長 この方は、もともと水路、本当は水路といたらここに橋を架けて使っていたんでしょうかね。
- 特定行政庁 かもしれません。
- 委員 昔からこの占用許可が都市計画緑地になる前から出ていて、それをもう一度建て替えて同じ人が更新だよということであれば、まあ。
- 議長 多分そうでしょうね。緑地に占用許可出したりは絶対しないと思いますよね。だからこれは逆に占用許可を持っているところを緑地にしちゃったという、そっちの問題かなというふうに思いますね。
- 委員 でも、昔の家だったら占用許可は取ってないかもしれないですよね。
- 議長 取らないけども、水路の上は使っていたと。

○委員 使っていたという、そこに都市計画緑地に指定されて、そんなことで出口がなくなつて困るという状況になると思います。

○議長 命の問題になっちゃいますよね。

○委員 仕方ないよね。

○議長 仕方ないですね。管理者いいと言われればしょうがない。

○委員 未利用地だと言われるとね。

○議長 ほかの周辺の敷地はなんとなく外につながっているような。

○委員 この○隣りがちょっと怪しいんです。

○議長 左隣りが敷地延長で左に出られるかどうかということぐらいでしょう。

○委員 ○側のほうは突っ込み道路が来てそうですね。

○特定行政庁 本申請地の○側の状況につきまして、ご説明させていただきます。

案内図をご覧くださいますと、こちらに4軒ございますが、特に○○さん、○○さんと書かれているところがございますが、こちらは西側の法第42条第1項第1号に敷地延長で接道した形で平成○年に確認を取得しております。

以上です。

○委員 先ほどの道路の訂正に関する細かいことなんですけど。今のお話、○○さん所につながっている道路が、○○さんところまでいくところの水路をまたいでいるところが水路なんで茶色く塗られていない、塗るべきではないということだと思んですが、そのすぐ左側の○○線とぶつかっているところは、重なっているところはこれは。上のほうは○○線と市道がぶつかっているところがある、○○線のところ塗ってないですが。ここは塗ってないけれども、○○さんのところは塗っている。

○特定行政庁 こちらにつきましては、○○線が道路の上を走っておりまして、地べたは道路状…。

○特定行政庁 これ上が塗ってないとおかしいです。上も茶色です。これも修正させていただきますと思います。

○議長 写真④、これは申請地を写しているんですか、この○側の建物。そうすると○○歩道というのが舗装道路ですね、この④の写真の。その歩道と敷地の間にごちゃごちゃとあるのが緑道の緑。敷地に入るところが緑が切れていますよね。ということは、この歩道に車が入って来れば、緊急車両はこの敷地に到達できるわけですね。それはどうなんですか。

○特定行政庁 車は入れないです。

○議長 入れない。やっぱりここからずぼっと抜かないと。こういう緑をカットして道をつくらないといけないんだ。既得権があるとしたら、しょうがないかな。

○委員 えらく年季の入った平屋のお宅ですね。

○議長 そうですね。水路の時代からあったんですね。

これは報告ということでした承すことよろしいですね。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○議長 それでは了承いたします。

以上で報告事項の報告が終わりまして議案は終了いたしましたけれども、事務局から何かございますでしょうか。

○特定行政庁 前回、平成26年12月19日開催の第168回府中市建築審査会において、審議が継続となっております第15号議案、及び条件付きで同意をいただいております第16号議案、第17号議案について、その後の経過についてご報告させていただきます。本日、お配りしたお手元の資料の資料1から資料3をご覧ください。

まず1ページをご覧ください。資料1の第15号議案の途中経過について報告させていただきます。場所は府中市〇〇〇丁目〇番〇で、府中市の〇部、〇〇市との市境付近でございます。

2ページをご覧ください。前回の審査会でお示しした資料です。法第42条第1項第5号の部分を赤色、道に関する協定が結ばれた部分を黄色で表現しておりました。この法第42条第1項第5号と道に関する協定が結ばれた範囲の取り付け部分の表現が間違っておりました。お戻りいただきまして1ページをご覧ください。配置図のとおり、赤色で着色した〇側からの法第42条第1項第5号道路と、黄色で着色した道に関する協定が結ばれている道との間に白抜きされている協定の無い道の部分がございます。この部分において道に関する協定が結ばれておらず、許可基準を満たしておりません。

3ページ及び4ページをご覧ください。白抜きされている部分の関係地番一覧表でございます。現在、道に関する協定に承諾していない土地所有者に対して、協定の承諾を進めている最中でございます。途中経過といたしまして、土地所有者(〇〇〇丁目〇番〇及び〇番〇)が計11名おります。現在その内、9名の方が道に関する協定書に承諾をされております。残り2名についてでございますが、共に亡くなられてお

りまして、現在、法定相続人を検索している最中でございます。土地所有者全員の道に関する協定の承諾が得られ次第、許可をしたいと考えております。

続きまして、資料2及び資料3をご覧ください。5ページからが資料2の第16号議案、8ページからが資料3の第17号議案となっております。第16号議案、第17号議案ともに同じ内容となるため、第16号議案を中心にご説明させていただきます。

5ページをご覧ください。府中市〇〇〇丁目〇番〇の一部で、市立〇〇小学校の〇側付近でございます。前回の審査会におきまして、2点ご指摘をいただいております。1点目、バスの乗降口及び降車口における視覚障害者誘導ブロックの位置は、乗車口又は降車口どちらに設置するものか。2点目、雨天時にバスに乗車をする際、雨に濡れてしまうのではないかという点について、ご報告させていただきます。

まず1点目、バスの乗車口及び降車口における誘導ブロックの位置についてでございますが、道路管理者であります東京都建設局北多摩南部建設事務所に確認をいたしましたところ、東京都福祉のまちづくり条例に基づく施設整備マニュアルによりますと、バス停における誘導ブロックの設置位置は、バスの乗車口を案内するものと明記されております。〇〇バスにおきましては、中乗り、前降りの運行状況となっております。

6ページをご覧ください。こちらが変更前の図面で、前回審査会で付議させていただいた配置図となっておりますが、降車口に誘導ブロックを配置してございまして、この点が誤りとなっております。

7ページをご覧ください。変更後の図面のように、誘導ブロックの位置を中乗りの位置に設置し直す計画をいたしました。なお、過去に許可いただきました4議案におきましても、位置が誤りということになりますので、今回の工事に併せて誘導ブロックの位置の変更をさせていただく予定となっております。

2点目、雨天時にバスに乗車をする際、雨に濡れてしまうという点についてでございますが、この点につきましては、申請者と協議を重ねてまいりましたが、広告付きバスの上屋の構造上及び規格として、形状の変更が非常に難しいとの回答がございました。その中で過去の許可をいただきました4議案について、乗車時に雨に当たるという件に関してクレームの有無の確認をいたしました。平成25年4月19日から供用を開始いたしまして、平成27年1月末現在におきましての全ての利用状況について確認をいたしましたところ、申請者京王バス中央株式会社より、クレームは特に受

けていない旨の報告がございました。本件雨天時の利用については、利用者の利便性には支障がありますが、やむを得ないものと判断いたしまして、特定行政庁として、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、第16号議案及び第17号議案共に平成27年2月3日付で許可をいたしております。

以上でございます。

○議長 報告2件につきまして、ご意見等ございますでしょうか。

○委員 安全上問題はない。

○議長 確かに。

○特定行政庁 そもそも広告付き上屋のバス停の規格が、都内23区を標準につくられておりますので、前乗りなんです。ですから、府中だと京王が中乗り、前降りなわけですけれども、そういった面で規格にあってなくて、変更するよというところで事業者のほうとやり取りをしたわけなんです、ここは私見の部分なんです、余りやらなきゃだめだという話をして、逆にじゃあ設置できないから止めるよという話になってしまうと、これは本末転倒で市民の利便性向上につながらない部分がございますので、その辺はやむを得ないのかなというところで、特定行政庁としては許可をさせていただいたところでございます。

以上です。

○議長 屋根のないところもいっぱいあるわけだし、なきゃ絶対にだめだということもないんだけど。せつかくこういうものをつくるのにね、最初から不足の部分がありますよというのも、何か話がおかしいよね。

○委員 しかもこれ広告としても、特に雨が降ってないときには、乗る部分に人が溜まるわけだから広告としての効果も下がるわけで、相当に間抜けな感じですよ。

○特定行政庁 事業主も行政側も、間抜けでした。

○議長 これ言うのは行政側しかないんです。行政側が止められたら困るということがあっても、何だかの手をつかって要望を伝えておくことは必要でしょうね。

○特定行政庁 はい。引き続き継続して、その点については京王バスのほうに話をしていきたいと思います。

○議長 本来は市の中ではどの部署がやるんですか、そういうことは。

○特定行政庁 バス停ということであれば…。

○特定行政庁 難しいところですね。

- 議長 建築の仕事ではないよね、本来。
- 特定行政庁 はい。許可を出す部署とはまた違います。ただ、道路管理者が東京都になりますので、東京都に言ってくれといっても、東京都もまたそこも難しさがあります。
- 特定行政庁 難しいのは、京王バス自体も余り絡んでなくて、広告物を管理している会社、ヨーロッパのフランスかどこかの会社なんですけど、そこに一任してしまっているのです。京王バスはお金は出しませんよ。そのかわり広告料でバス停上屋をあなたのほうでやってくれれば京王バスとしては一向に構いませんよということです。
- 委員 これはフランスのジェシードゥコーという、こういうのとかヴェリブ、ICカードを使った貸自転車とか、そういうものを街中に導入することで、あと広告付きのトイレ、それを導入することで、広告のお金で、そういう路上のパブリックのものを自分で管理するからという形で、フランスのビジネスモデルとして、結構、都市計画部門では非常に評価が高くて、それを三菱商事が日本で合弁会社をそことつくって、三菱ジェシードゥコー、そのあと増えているんですよ。広告代すごい高いんです。ただ逆に、恐らく効率を上げるために1種類のバス停上屋でしている。
- 特定行政庁 パターンが一緒だということですよ。
- 委員 今後認めるのかどうかという点で、極めて強力なプレッシャーをかけたほうがいいと思います。
- 議長 だったらつくるなどか。
- 委員 こう言うてはなんですけど、裏返したものをつくってくれればいい話なんです。
- 特定行政庁 そうなんです。
- 委員 フォルクスワーゲン製の低床のバスでハンドルが右のものをつくらせるのと同じで、裏返した、ちょうどこれをひっくり返したものをつくればいいわけの話です。
- 議長 先ほどの承諾が得られていないという、43ただし書の、資料1の。これについては、許可は。
- 特定行政庁 まだいたしておりません。
- 議長 今後どうするんですか。
- 特定行政庁 今後につきましては、あと、お二方の承諾が得られて全員の協定が結ばれば、基準に合致するという事です。
- 議長 見つかりそうなんですか、搜索中となっていますが。
- 特定行政庁 搜索中で見つかりそうみたいな報告を。

○特定行政庁　そうです。現在2人亡くなられておりまして、3ページ、4ページのところに権利者がございますが、1名の方は法定相続人2人見つかっておりまして、残り1名の方の法定相続人を捜している最中でございます、見つかる方向ではお話の最中でございます。

○議長　わかりました。

○委員　これを見ると1人だけですよね、丸がついてない方は。お1人はもう承諾いただいているから、一部未承諾みたいな感じなんですね。

○特定行政庁　承諾が取れば、その時点で基準に合うということで許可はしてまいりますが、また、取れないという場合については審査会にご相談申し上げたいというふうに考えております。

○議長　それでは報告案件につきましては、了承ということで、これで本日の案件は終了いたしました。

○特定行政庁　それではお手元の資料4に基づきまして、府中市建築審査会条例の改正についてご説明いたします。

はじめに「1の趣旨」でございますが、昨年12月の「マンション建て替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」の施行により、新たに規定された耐震性不足の認定を受けたマンションの建て替えの容積率制限の緩和の許可につきましても、あらかじめ建築審査会の同意を得なければならないこととなりました。このことに伴い、府中市建築審査会条例の改正を行うものでございます。

続きまして、「2の府中市建築審査会条例新旧対照表」でございますが、表記載のとおり第3条審査会の招集につきまして、従来では、「建築基準法の規定に基づき市長から同意を求められたとき及び同法に基づく審査請求に係る審査及び裁決を行うとき」でしたが、「他の法令において準用する場合を含む」と改正いたします。

最後に「3の実施時期」でございますが、平成27年3月中旬といたします。なお、本件につきましては、今回の平成27年第1回市議会定例会に条例改正議案として上程しております。

説明は以上でございます。

○議長　説明が終わりましたので、何かご質問、ご意見ございますか。

これは相当案件として出て来る見通しはありますか。

○特定行政庁　市内対象となるマンションが約〇〇棟ほどございまして、その動きが今後

どのように…、デベロッパーさんが多分営業でいろいろ動かれると思うんですけども、容積を上乘せすれば建て替えというのは進むのかなと思いますので、何件か出て来る、今後の状況を見ながらという形なろうかと思います。

○委員 容積率はどのくらい緩和されるんですか。

○特定行政庁 約1.5倍です。基準といたしましては、基本的には総合設計制度と同じような扱いです。

○議長 それではよろしいですか。これで本日の案件は全て終了しました。

○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、4月17日金曜日、会場は北庁舎3階、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。

事務局からは以上でございます。

○議長 最後に私からお知らせがあります。

本審査会の委員である〇〇委員が今回を持ってご退任ということで、〇〇委員におかれましては、東日本大震災の直後、平成23年4月より2期4年にわたり委員を務められました。大変長い間ご苦勞様でした。ありがとうございました。

〇〇委員から一言ご挨拶をお願いいたします。

○委員 今、会長からお話いただきましたように、丸4年、ちょっと信じられない。1年か2年ぐらいの感覚なんですけれども、その間余りお役に立てないままに退任ということになりました。本当に素晴らしい先生方、また、事務局の方皆さんにお世話になりました。非常に名残惜しい思いでいっぱいですが、後任には〇〇先生の事務所から新しい委員がいらっしゃるということで、どうぞよろしくお願いいたします。また、懇親会があれば東京から飛んでまいりますので、お声をかけていただければと思います。本当にお世話になりました。ありがとうございました。

○議長 ご苦勞様でした。続いて何かをやられるんですか。

○委員 土地利用調整計画審議会のほうでお世話になります。

○特定行政庁 まちづくり条例と景観条例を合わせた審議会の委員をお願いしております。

○議長 それでは以上で第169回府中市建築審査会を閉会いたします。ご苦勞さまでした。

午後5時25分

閉 会