

第 148 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成23年8月19日開催

平成23年8月19日開催第148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23年8月19日(金) 午後3時00分～午後4時20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 5件

第10～14号議案

建築基準法第43条第1項ただし書の許可の規定に基づく許可(敷地と道路との関係)

(個別審査)

(2) 報告 1件

報告第4号

建築基準法第43条第1項ただし書の許可に基づく許可(敷地と道路との関係)

(一括許可)

4 出席委員 会 長 佐藤 淳一

委 員 谷垣 岳人

委 員 吉川 徹

委 員 古川 公毅

委 員 加藤 仁美

5 出席職員 青木 都市整備部長

雫石 都市整備部次長兼土木課長

平 建築指導課長

福田 建築指導課建築担当副主幹

酒井 建築指導課指導係長

田口 建築指導課指導係技術職員

小川 建築指導課指導係技術職員

6 傍聴人 1名

開 会

午後3時00分

○事務局（小川技術職員） 定刻でございますので、第148回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

開催に当たりまして、都市整備部長青木よりごあいさつ申し上げます。

○青木都市整備部長 委員の皆さん、こんにちは。本日は、お忙しいところ、またお暑い中、ご出席いただきまして、ありがとうございます。

本日、ご審議いただきます案件でございますが、建築基準法第43条第1項ただし書に基づく同意案件が5件、そして建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可同意基準に係る報告が1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、ごあいさつ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（小川技術職員） それでは、議長、よろしくお願いいたします。

なお、本日、傍聴人1名の申し出がありますことをご報告いたします。

○佐藤議長 それでは、第148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点報告をさせていただきます。

1点目は、本日、委員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、本会は有効に成立いたします。

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いうことでございますが、公開することによろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

それでは、傍聴人の方に入場してもらってください。

（傍聴人入室）

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、会議を公開と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相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1名が署名することとなっております。今回は古川委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声)

よろしくお願いいたします。

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審査を行います。

第10号議案、第11号議案につきまして、関連する案件ですので、続けて審議を行いたいと思います。それでは、事務局から第10号議案、第11号議案につきまして、一括して説明をお願いいたします。

○事務局(田口技術職員) 議案のご説明に先立ちまして、本日、お手元に配付させていただきました追加資料についてご説明いたします。前回の建築審査会におきまして、議案書の公図写について、道の部分など関係地番がわかりにくいとのご指摘をいただきましたので、今度は追加資料としてお配りいたしました見本のとおり、申請地の地番については黒の枠で囲み、道の地番については赤の枠で囲んで表示するようにいたします。また、道の部分につきまして、道に関する協定書に承諾が得られている地番については黄色、所有者のうち一部の承諾が得られている地番については黄緑色、承諾が得られていない地番については水色で表示するようにいたします。

次に、道に関する協定書でございますが、会長の席に原本をご用意させていただいておりますので、必要に応じてご確認くださいようお願いいたします。

以上で追加資料についてのご説明を終わります。

それでは、第10号議案及び第11号議案につきまして、同じ道に接する敷地の計画となりますので、第10号議案を中心に一括してご説明いたします。

1 ページの府中市全図をご覧ください。右上の凡例に従いまして、個別許可につきましては赤の丸、一括許可につきましては青の丸で表示しております。場所は、赤の丸で表示し、引き出し線で10及び11と示しておりますが、府中市の南部で、京王線の○側にあり、府中市立○○○○○の○側付近です。

建築計画概要でございますが、初めに第10号議案につきましてご説明いたしますので、3ページをご覧ください。

申請者は、株式会社○○○○・○○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、第一種低層住居専用地域及び第二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、そのほかは議案書記載のとおりです。

続きまして、第11号議案につきましてご説明いたしますので、9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○町○丁目○番○、用途地域は、第二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、そのほかは議案書記載のとおりです。

それでは4ページにお戻りください。第10号議案の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。

右側は配置図です。建築物の外壁面は、隣地境界線から50センチメートル以上離して計画しています。

5ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、6ページは公図写を示

しております。

5ページにお戻りいただきまして、道の現況図をご覧ください。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、幅員4.785から4.97メートルの市有通路で、市有通路の東側に沿って法第42条第2項道路が存在しています。当該市有通路につきましては、幅員4メートル以上の管理証明が得られていることから、建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可同意基準の基準2に該当いたします。

4ページにお戻りいただきまして、案内図をご覧くださいなのですが、申請地は○側の敷地と3分割された敷地の一つであるため、建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針に基づき、容積率100%未満である本申請地の敷地面積は、原則として110平方メートル以上とする必要がありますが、これを満たしておりません。

今回、第10号議案及び第11号議案の建築計画が許可申請に至った経緯としまして、敷地分割前の敷地に存在していた赤道を、分割前の土地所有者からの申請に基づき、管理課において法第42条第2項道路側に付け替え交換したことにより、接道しない敷地となった事情があります。

赤道を付け替え交換した部分につきましては、6ページの公図写をご覧ください。もともと敷地内に存在していた赤道の位置でございますが、申請地北側の○ー○から敷地を縦断して南側の法第42条第1項第1号道路まで通り抜けていたもので、今回、土地の売買に当たり、東側の法第42条第2項道路に沿って黄色に着色されている部分のうち、赤い枠で囲んでいる○ー○及び○ー○に付け替え交換されたものです。また、ほかの2宅地は、既に土地購入者へ所有権が移転しており、南側の法第42条第1項第1号道路に接道している○ー○の敷地は、確認処分がなされ工事着手していることから、再度、敷地分割することが事実上困難な状況です。

なお、赤道を付け替え交換し、市有通路の幅員が4メートル以上となった部分につきましては、来年度、市道として認定され、法第42条第1項第1号道路となる予定になっております。

特定行政庁としましては、これまでの経緯と敷地分割後の敷地がいずれも敷地面積100平方メートル以上あること、また市有通路は市道として認定される予定がある

ことから、やむを得ない敷地分割であると判断しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、南側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は、南側から法第42条第2項道路及び道を見た状況、写真③は、北側から法第42条第2項及び道を見た状況、写真④は、道から敷地を見た状況です。

赤道を付け替え交換した市有通路の部分につきましては、現況道路状に整備されておりませんが、市有通路の境界は明示してあり、舗装整備につきましても、来月末までに土木課においてL型側溝及びアスファルト舗装により整備する予定です。

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一括許可同意基準第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。

○佐藤議長 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。

○吉川委員 この道は、今は青く塗ってあって第2項道路になっているということですから、この4ページの図で見ると、現況幅員がこの敷地の前のところでは4920と4970と書いてあるのは、もう既に両側2メートルで後退した結果として現況幅員がこうなっているのですか。つまり、この敷地の反対側の敷地は、もう後退しているのですか。

○事務局（酒井係長） 申請地の反対側の敷地につきましては、現況、まだ法第42条第2項道路の後退はなされておらずでして、道の現況図には、現況幅員と書いてあるのですけれども、こちらの幅員に関しましては、今回、赤道の付け替え交換をした部分も含めての幅員になっておりますので、正しくは、まだこちらは道路整備がされていないものですから、現況幅員という表現としては適切ではないのですけれども、現状、舗装されている部分の幅員につきましては、配置図の現況幅員の下に書いてご

ざいます3.86から3.91メートルが現況の正しい幅員ということになります。

○吉川委員 市道に認定するときには、市道に認定するのだけれども、なお、反対側の、この図を見ると、この当該道路から第1項第1号の道路に出るところまでずっと、おそらくまだ反対側は後退していない、わずかな後退線が残っているのですが、これについては、市道に認定した後も後退を求めるのですか。

○事務局（酒井係長） こちらの市有通路につきまして、市道に認定されて法第42条第1項第1号道路に仮になったとしても、法第42条第2項道路としましては、取り消さない限りはそのまま存在しているものという判断になりますので、反対側につきましては後退が必要になってきます。

以上です。

○佐藤議長 よろしいですか。

○吉川委員 あと1点、これも細かい確認なのですが、同じように、この4ページの図で、今回、赤道を付け替えてくださったところについては、同じように第2項道路で後退をしてもらったところに、さらに赤道を付け替えるという形になっているのですか。

○事務局（酒井係長） 赤道の付け替え交換した部分につきましては、法第42条第2項道路の後退部分も含めて、そこに付け替え交換をしたということになっております。

○吉川委員 わかりました。

○古川委員 ちょっと確認ですが、その黄色いところは、そうすると、付け替えた後は道路になるのですか。

○事務局（酒井係長） こちらの付け替え交換した市有通路になった部分につきましては、現在、電柱の移設の作業を東京電力の方で行っている最中でありまして、そちらが終わり次第、来月に土木課においてL型側溝を入れてアスファルト舗装で整備をするという予定になっております。

○佐藤議長 そうすると、この現況幅員と書いてある4970、この幅員は、その時点で満足されるわけですね。

○事務局（酒井係長） はい、そのとおりでございます。

○古川委員 さらにそれがふえるということですね。4970から1060、それをどうするのか。

○事務局（酒井係長） 4.92もしくは4.97メートルの幅員につきましては、こち

らは市有通路の赤道交換して道路整備する部分も含めての幅員になりますので、そこが最終的に整備後の幅員ということになります。

○古川委員 整備後の幅員は幾らになるのですか。

○事務局（酒井係長） 整備後の幅員が、この現況幅員と書いてある幅員になります。

○古川委員 あ、そうですか。ちょっと僕、誤解していた。1060というのが道路幅員に丸々なるのではないのですね。

○事務局（酒井係長） その1.06メートルが、今回、付け替え交換して道路整備する部分になりますので、そちらと、4ページの配置図の現況幅員の下に書いてある3.86もしくは3.91メートル、こちらの数字が現況の幅員になっておりますので、その幅員を足した、その上に書いてある現況幅員というのが最終的な整備後の幅員ということになります。

○古川委員 ああ、そういうことですか。わかりました。

○佐藤議長 一つ、この部分でなくて、この第2項道路はこの奥にずっと続いていますね。奥の方は相変わらず4メートルないという道路の状況が続くわけですか。

○事務局（酒井係長） 6ページの公図写をご覧になっていただきたいのですが、既に地番が表示してあるのですけれども、申請地すぐ北側に細い筆で〇―〇、その北側に〇―〇、さらに上が〇―〇、その上に道と書いてある筆があるかと思うのですけれども、そこが赤道になっておりまして、その道と書いてある部分につきましては、現況、道路状になっておりまして、そこは4メートル確保されているという状況になっております。したがって法第42条第2項道路は北側に行くにしたがって一部広がってきているという状況でございます。

補足でございますけれども、申請地の北側の敷地につきましては、許可制になる以前の平成11年に確認処分がなされておるのですけれども、その際に〇―〇及び〇―〇の赤道だった部分が、黄色く着色されております〇―〇に付け替え交換されております。したがって、その〇―〇の上の〇―〇のみが、現状としましては赤道として敷地内に残っているという状況でございます。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。

加藤委員さん、途中からでおわかりにならないと思いますけれども、質問で、第10号議案と第11号議案と、隣の敷地なものですから、一緒に扱っておりますけれ

ども、この黄色いところは、敷地の中にあつた赤道を付け替えてここに持ってきて、それで、この後すぐ第2項道路と一緒にして4メートル以上の道にし、市道にして第42条第1項第1号の道路になるという、そういうことなのでどうかと、そういう趣旨の案件です。

○古川委員 ○ー○も、もう付け替えというか、そういうことで事実上、広がるということではよろしいのでしょうか。

○事務局（酒井係長） はい、そのとおりでございます。

○加藤委員 おくれて来たので、すみません。赤道というのは何なのでしょう。ご説明があつたのだと思うのですけれども。

○事務局（酒井係長） もともと敷地内に入つていた赤道につきましては、公図上には、現状もう明示されていないのですけれども、6ページの公図写でその位置を説明いたしますと、黄色い枠で囲まれている申請地のすぐ○側に○ー○という地番があるかと思うのですけれども、そこがもともと赤道でございまして、そこから南側の茶色く塗られております法第42条第1項第1号道路まで敷地を南北に縦断した赤道がございました。その赤道を申請者からの申請に基づいて法第42条第2項道路側の黄色く着色されている部分に付け替え交換をしたという状況でございます。

○加藤委員 そうすると、赤道は○ー○、○、○と、ずっと公図の分筆の線があつた、そういうことですか。

○事務局（酒井係長） そういう状況でございます。

○佐藤議長 この○ー○と○ー○の間に出てくるのですね、下の茶色い道の。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○谷垣委員 確認ですけれども、先ほどご説明があつたとは思つたのですが、これは敷地の分割という定義には当たるということになるのですか。ただし、前に○ー○というところを分割していて、○ー○が110平方メートル以上あつたということなのでしたっけ。ごめんなさい、ちょっと、やむを得ないというふうに先ほどおっしゃつていたのですけれども。

○事務局（酒井係長） もともとこちらの敷地は1敷地で、事業者の方で所有しておりましたけれども、分譲に当たりまして3分割に敷地分割がされて、その中で○ー○と○ー○が接道していない敷地となり。残りの○ー○につきましては、南側の法第42条

第1項第1号に接しておりますので、こちらは法第43条第1項ただし書の対象ではないのですけれども、そういった中で、〇―〇と〇―〇につきましては一括許可基準に該当しますので、本来であれば一括許可基準に基づき許可することができるのですが、敷地分割の最低敷地面積の基準が指針の方で設けており、その中で、容積100%未満である申請地は、本来であれば110平方メートル必要になってくるのですけれども、いずれの敷地もこれを満たしていなかったというところで、今回、審査会に付議させていただいたところなのです。現状としましては、〇―〇と、あと接道がとれております〇―〇のいずれも、事業者側から個人の方にもう分譲されて、所有権も移転しております、なおかつ〇―〇につきましては、既に着工がなされているという状況ですので、改めて敷地を再分割することが、実質できない状況でございますので、特定行政庁としましては、やむを得ない敷地分割と判断しまして、今回、付議させていただいたという経緯でございます。

○谷垣委員 そうすると、この許可運用指針の第3の(3)のイですか、この要件は形式的には満たさないと。容積率100%未満の地域は110平方メートル以上でしたっけ。

○事務局(酒井係長) そうです。

○谷垣委員 それを満たさないけれども、やむを得ないということですか。

○事務局(酒井係長) そういう判断です。

○谷垣委員 やむを得ない場合には云々という規定はないのですね。

○事務局(酒井係長) 運用指針の第3につきましては、許可は原則として次の要件を満たすものに適用するということで、原則という表現になっておりますので、ある程度、その辺は状況に応じて特定行政庁において判断するという位置づけにしております。

○谷垣委員 はい、わかりました。

○佐藤議長 それでは、いかがですか。そのほかご質問はございますか。よろしいですか。

○加藤委員 この3分割にしないで、要するに、この原則の110平方メートル以上とさせるためには、どうすればよかったですか。順番が多分あるのかなという気がするのですけれども。

○事務局(酒井係長) もともとこちらの敷地面積は約314平方メートルございまして、1敷地は接道がとれておりますので、二つの宅地が運用指針の適用になるのですけれど

も、1敷地が110平方メートル以上、残りの2敷地がそれぞれ100平方メートルという切り方が数字上はできたのですけれども、先ほど申し上げましたように…。

○加藤委員 110、100、100というのは、この許可基準に合っているわけですね。

○事務局（酒井係長） そうですね。許可基準の運用指針の中で、(ア)の中でもただし書で、1敷地はやむを得ない場合は100平方メートル以上とすることができるという基準がございますので、それを適用すれば、110、100、100という切り方もできますし、仮にそのただし書を適用しなくても、110、110、残り100未満という形で切ること、数字上は可能であったのですけれども、現状としては、既に分譲がなされているというところで、やむを得ないと判断させていただいたところです。

○吉川委員 ○ー○は接道しているから、これは確認以上の指導はできないということですか。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○吉川委員 そうすると、○ー○を建てられてしまう限りは、実はこの指導はできない。

○加藤委員 そうですね、それが不思議な気がするのですけれども、そうなってしまうのですね。

○吉川委員 ここの要綱はそうなっている、ここの場合には。

○加藤委員 ここの場合には。そういう矛盾があるということがわかるということですよ。はい。

○吉川委員 この件に関しては、公道認定されるのに対して1年早く建てるという特殊な事情があると。

○佐藤議長 ここの場合は、未来永劫ただし書が残るというのではなくて、もう数年、数年というか、数カ月で第1項第1号になるという、適法になるということの実態もありますのでね。ということがありますね。

○加藤委員 なるほど、そうですね。わかりました。

○事務局（福田副主幹） すみません、ちょっと今の補足なのですけれども、第1項第1号になるのは来年度になる予定です。道路整備については来月、整備が完了するということです。将来的には第1項第1号になりますけれども、来年度までは第1項第1号にはなりません。

○佐藤議長 来年度。

○事務局（福田副主幹） はい、来年度です。ちょっと補足させていただきました。

○谷垣委員 そういう事情がないケースでも、場合によってはOK、許可という場合もあり得るということですか。まあ、あまりこのケース以外のことを考えてもあれですけども、今回はこの前の道がきちんとした道路になるという予定だからということがあるので、あまり細かいことを言ってもあれなのですけれども、仮にそうではなくて、前の道は変わらなくて、例えば4メートル未満ですとかいうことになってくると、この110平方メートルと、両方とも104平方メートルちょっとですよ。なので、それでも原則ということだから、例外的に許可する場合もあり得るという議論の仕方になってくるわけですね。まあケースによるのでしょうけれども。

○事務局（酒井係長） そうですね。基本的には、この指針を遵守させるべく窓口では指導しておりますけれども、既に分譲がなされてしまっていると、そこをまた再分割ということは、実態上、できないケースもあり得ますので、そのあたりはケース・バイ・ケースで判断していきたいと考えております。

○佐藤議長 よろしいですか。

それでは、採決を行いたいと思います。

第10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）

それでは続きまして、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）

それでは、第10号、第11号議案につきまして同意することといたします。

続きまして、第12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。

○事務局（田口技術職員） 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と示しておりますが、府中市の〇〇〇で、府中市立〇〇〇〇中学校の〇側にあり、〇〇〇市との市境付近です。

15ページをご覧ください。

申請者は、有限会社〇〇〇〇〇〇です。

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、そのほかは議案書記載のとおりです。

16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いますが、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50センチメートル以上離して計画しています。

17ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、18ページは公図写を示しております。

17ページにお戻りいただきまして、道の現況図をご覧ください。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項道路から続く現況幅員が3.67から4.05メートルの市有通路で、本申請にあたり、幅員4メートルに満たない部分について、幅員4メートルにすべく後退する部分の所有権を有する者により「道に関する協定書」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、西側の法第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、道の中央付近から道の入り口方向を見た状況、写真④は、西側から申請敷地を見た状況、写真⑤は、東側から申請敷地を見た状況です。

続きまして、18ページの公図写をご覧ください。市有通路の幅員が4メートルに満たず、今回、道に関する協定書が結ばれた部分は、市有通路と法第42条第2項道路が接続する付近にある〇ー〇の北側の黄色で着色された細い筆で、地番は赤い枠で囲んでいる〇ー〇です。

それでは、15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、完了検査時まで、道に関する協定書が結ばれている道の中心から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。

○佐藤議長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問、ご意見がありましたら、お願いいたします。

○古川委員 確認ですが、18ページを見ると、道の関係地番というところでは黄色が塗ってあるから、全員承諾ということ、関係者全員承諾が得られているということでしょうか。

○事務局（酒井係長） 当該道につきましては、既に市の所有する市有通路になっておりまして、18ページの公図で申し上げますと、大変見にくいのですが、法第42条第2項道路に接続する南側のとば口の敷地のすぐ北側の〇ー〇、大変細い筆なのですけれども、唯一、こちらの地番のみ民地になっておりまして、そこだけ現況幅員4メートルない状況になっております。今回の許可申請に当たりまして、当該地の土地所有者の方に協定に参加いただきまして、将来的にはその建て替え時に後退していただくということで承諾を得ております。

以上です。

○谷垣委員 確認ですが、道路中心線から3メートルということで、道路状に整備することなののですが、これは道路から随分奥まっているがゆえの車の回転というか、そのための空間を確保するというのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 17ページの道の現況図をご覧いただきたいのですが、本申請地につきましては、延長距離35メートルを超えた位置でございますので、本来、延長

距離35メートルを超えた場合には転回広場が必要になってくるのですが、それにかわるものとして、車が転回できるように将来的に幅員6メートルにすべく、道の中心から3メートル後退していただいております。

以上です。

○加藤委員 そうしますと、当該敷地だけではなくて、ほかの敷地についても中心から3メートルにしていくということですね。

○事務局（酒井係長） ただいま加藤委員の方からお話のございましたとおり、35メートルを超えた部分につきましては、道の中心から3メートル後退していただいて、道路状にさせていただくということになるのですが、過去にも、同様の指導をしており、16ページの案内図で申し上げますと、申請地向かい側の平成18年に許可した敷地におきましても、道の中心から3メートル後退し、道路状に整備していただいております。

以上です。

○加藤委員 もう一つ、質問よろしいですか。今のご説明ですと、延長35メートルを超えたところで6メートルにするというお話だったのでありますが、この35メートルの部分は4メートルのままでいいのでしたっけ。

○事務局（酒井係長） この6メートルの幅員というのは、道路位置指定の基準から準用してきておるのですが、この基準では、本来は、路線として6メートルあるものについては、35メートルを超えても転回広場が必要ないということになっております。確かに加藤委員がおっしゃるように、35メートルを超えた部分だけではなくて、路線全体として幅員6メートルが必要になってくるのですが、そうは言っても、法第43条ただし書許可の中では、路線として幅員6メートルにするために、35メートル以内の敷地において後退させるのも、なかなか厳しい指導になるかと思っておりますので、その転回広場の基準に合わせて、35メートルを超えた部分については、幅員6メートルの道路状にするという扱いにしております。

以上です。

○加藤委員 今までにこういう例はあるのですか。要するに、35メートルよりも長い袋路であって、35メートルを超えたところを6メートルにしていったというのは、今までにあるのでしょうか。

- 事務局（酒井係長）　そうですね、従前も35メートルを超えているところの敷地で、行き止まりの道につきましては、道の中心から3メートルの範囲は道路状にしていただいております。
- 以上です。
- 加藤委員　転回広場をつくるというよりも、そのような指導でやっているということですね。
- 事務局（酒井係長）　35メートル以内ごとに転回広場を設ければ、6メートルの幅員は必要ないという話になりますので、道の中心から3メートル後退の指導はしておりません。
- 加藤委員　道路の規模からすると、何か奥の方が6メートルであっても、入るところが4メートルというのは厳しいかなというふうになんか思ってしまうのです。消防上ですね。そういう感想をちょっと持ちましたけれども、いかがでしょう。6メートルあれば回転で、そこで回転して4メートルから出て行けると、そういうことですか。
- 吉川委員　本来は転回広場がつけられればいいのですけれども、その人が大損するので、結局、合意をとれないから、こういう妙な格好にしかつけれないということですね。
- 加藤委員　なるほど。その6メートル部分は、どちらかというとなんか広場的な機能だというふうに理解すればよろしいのですね。
- 事務局（酒井係長）　そのとおりでございます。
- 加藤委員　わかりました。
- 谷垣委員　そのかわり、35メートルより奥まっているところは、全部の敷地の所有者が、建て直すときには中心から3メートル引くと。
- 吉川委員　だれがどう考えても、転回広場をつくって、その費用をみんなが出した方が安く済むのだけれども、でも、それはできない。
- 谷垣委員　一部の方だけが負担になってしまうということですね。
- 吉川委員　その負担をみんなで分担しようという話も、おそらく合意が得られないだろうと。
- 谷垣委員　そういうことですね。
- 吉川委員　その形で道の協定が結べれば問題ないけれども。
- 古川委員　本来は道路位置指定とか開発許可できちんと転回広場を一定にとっていけば、

もうそれで済むのですけれども、そうやらないで、もう個別で建てしまっているから、やむを得ず。

○加藤委員 そうですね、やむを得ずですね。

○吉川委員 ばら建ち、ばら建てかえですから、もうやむを得ず、妙な格好になってしまいうけれども、これしかない。

○加藤委員 こういう考え方に接したのは初めてだったので。

○佐藤議長 結果的には道路面積が随分広がってしまうのですよね。

○加藤委員 そうですね。

○佐藤議長 ほかにはよろしいですか。

ないようですので、採決を行いたいと思います。

第12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12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。

○事務局(田口技術職員) 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、JR武蔵野線○○○駅の○側にあり、○○市との市境付近です。

21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○○○○丁目○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、そのほかは議案書記載のとおりです。

22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。

23ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、24ページは公図写を示しております。

23ページにお戻りいただきまして、道の現況図をご覧ください。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2項道路から続く、現況幅員が4メートル、延長距離が17.10メートルの行きどまりの道です。道の部分につきましては、平成元年度に「道に関する協定書」が道の部分の所有権等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、東側の法第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、西側から道を見た状況、写真④は、道から申請敷地を見た状況です。

それでは、21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。

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。

○佐藤議長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問、ご意見等ありましたら、お願いいたします。

○吉川委員 確認なのですが、24ページの公図を見ると、今回、問題になっている道の一番奥のところで、○-○、○、あと○-○、○と○は同じ敷地に見えますが、あと○-○というふうに、そこに旗ざおで二つ上下につながっているのですけれども、23ページと、あと22ページの案内図を見ると、配置図もそうなのですが、この敷地の南隣のもう一つ南にあったとおぼしき旗ざおはなくなっているのです、そこはもう、

おそらく何か分割して奥で分譲したのではないかと思うのですけれども、そちらは使わないでこの通路を使うのは、都合3軒の方が使うという理解でよろしいですか。

○事務局（酒井係長） 24ページの公図写をご覧いただきたいのですけれども、〇ー〇、〇ー〇、〇ー〇、こちらで一団の敷地となっております。現況、共同住宅が建っております。22ページの案内図にお戻りいただきたいのですが、接道がとれていない今回の道に接している敷地としましては、申請地2軒〇側の〇〇さん、その〇の〇〇さん、申請地〇側の〇〇さんと申請地を含めて計4軒が当該道に接しているという状況でございます。

失礼しました。訂正ですが、〇〇さんは法第42条第2項道路に接道しておりますので、〇〇さん、申請地、〇〇さんの3軒になります。

○古川委員 そうすると、〇ー〇は何も建っていないということなのですか。

○事務局（酒井係長） 22ページの案内図をご覧いただきたいのですが、道の〇側にコート国分寺という、こちら共同住宅になるのですけれども、こちらの敷地となっております。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。

○加藤委員 この〇ー〇のところで隅切りが入れば、第1項第5号道路になると思うのですけれども、その辺のご指導はなさっているのですか。

○事務局（酒井係長） 本件の道につきましては、既に平成元年に協定が結ばれておりましたので、今回、改めてとば口の方へ隅切りの協力の指導は行っておりません。

○加藤委員 でも、これ、あと1軒ですものね。共同住宅ですし。

○事務局（酒井係長） そのとば口の敷地におきまして、今後、建築計画が出てくれば、そのときに、いずれにしても、安全条例の規定に基づく2メートルの隅切りは必要になってきますので、それと併せて、位置指定道路の基準に合う隅切り3メートル以上確保する協力をさせていただくように指導していきたいと考えております。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、採決を行いたいと思います。

第13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13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、第14号議案につきまして、事務局からの説明をお願いいたします。

○事務局（田口技術職員） 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、府中市の中央部で、JR南武線の〇側にあり、京王線〇〇〇〇駅の〇側付近です。

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、一戸建ての住宅の増築、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及び同番〇、用途地域は、第一種低層住居専用地域及び第二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、そのほか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、黄色で囲まれた部分です。引き出し線で年度を表示していますが、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。また、31ページは公図写を示しております。

30ページにお戻りいただきまして、道の現況図をご覧ください。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4から5メートル、延長距離が81.84メートルの道で、本申請に当たり、道の部分の所有権等を有する者全員により「道に関する協定書」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、西側の法第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、東側から道を見た状況、写真④は、道から申請敷地を見た状況です。写真④の右側に写っている既存の建築物でございますが、現況、物置として使用されており、本申請に係る一戸建ての住宅の附属建築物として今後も存続する予定です。

それでは、28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。

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。

○佐藤議長 説明が終わりました。委員の皆様からご質問、ご意見ございましたら、お願いいたします。

○吉川委員 今、ご説明のあった協定ですけれども、30ページの道の現況図で、一番上、左側の第1項第1号に接しているところに3メートルと2,750の隅切りが書いて、そこも黄色く塗ってあるけれども、写真上はまだ隅切りができていないということですので、これはこのところで隅切りを将来するというので、道の協定書にこの角の方も合意してくださったということでしょうか。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○吉川委員 あと、この道の現況図の③の写真をちょうど撮っている、③と書いてあるところの上側というか北側に、石の杭があってということで、通路のようなものがあって、それが29ページの案内図でも色を塗られていないのですけれども、車が通れそうな幅員ではなさそうなだけども、一応、通路のように見えるものがあるのですが、これは現況、どのようになっているのですか。

○事務局（酒井係長） 30ページの道の現況図に記載しております、ただいまご指摘のあった通路でございますが、現況、幅員約2.7メートルの道路状になっておりまして、アスファルト舗装がされており、車の通り抜けも可能な状態になっております。

○吉川委員 権利関係を教えてください。

○事務局（酒井係長） 権利関係につきましては、31ページの公図写をご覧いただきましたいのですけれども、当該通路は〇―〇になるのですが、こちらの右側の〇―〇の土地所有者が所有されておまして、地目も公衆用道路になっております。

以上です。

○加藤委員 ただいまのところの31ページの公図と29ページの案内図を見ると、何か公図の分筆の状況と実態がずれているように見えてしまうのですけれども、それはそれとして、〇―〇の左側の筆ですね。これはだれが持っているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 〇―〇の左側の筆は〇―〇になりますが、こちらは今回申請地の中に一部含まれておまして、公図写で〇―〇の筆の真ん中に点線で線が引かれているかと思うのですけれども、そこで敷地設定を分けておまして、今回の申請者が所有しております。

○加藤委員 〇〇さんが所有しているわけですね。

○事務局（酒井係長） そのとおりです。

○吉川委員 でも、ここまでを今回は建築物として使えないと、そういうことですね。

○谷垣委員 残りの、分筆はしないということですね。

○事務局（酒井係長） そうですね、現時点ではされておられません。

○古川委員 そうすると、その残りの面積は幾らあるのですか。

○事務局（酒井係長） 約87平方メートルということになります。

○古川委員 87。次にこれが申請が出てきても、これはなかなか難しい。

○事務局（酒井係長） 今回の申請敷地につきましては、既存の建物のあたりで敷地分割をしておりますが、申請建物につきましては、建ぺい率、容積率にはかなり余裕がありますので、残地の方で、今後また第43条ただし書の許可申請が出てくれば、そこで敷地設定を再度見直しして、指針の敷地の最低面積の基準を満たすように指導してまいりたいと考えております。

○佐藤議長 今は、この〇―〇と一緒に使っているのですね。案内図で見ると境目がないですね。一緒に使っているかどうかは別として。

○事務局（酒井係長） 〇―〇につきましては、畑として現況は使われております。

○佐藤議長 全部、畑ですか、ここは。

○事務局（酒井係長） 失礼いたしました。訂正させていただきます。16-33につき

ましては、現況、宅地になっておりまして、確かに案内図には特に敷地境界の線は引かれていないのですけれども、現況は〇―〇と一団の敷地として利用されておられません。

○古川委員 所有者は、同じ。

○事務局（酒井係長） 申請者とは別の所有者になっております。

○古川委員 別の方。

○谷垣委員 今、ここの点線の部分に何かこう境があるのですか。生け垣なり、何かそんなものが。

○事務局（酒井係長） 現況としましては、特にそこに、塀や柵とか、そういった工作物は設けられておりませんが、今後、工事に着手しまして、完了検査を受けるまでには境界を明示する必要があります。

○谷垣委員 そうすると、奥の方に土地を売るとか、予定をしていらっしゃるのかしら。何でこう一部分、敷地を限定されるのかなというのがちょっと、どんなことなのか、参考までに、ちょっとわかれば。

○事務局（酒井係長） 特に残地を売却するといった話は聞いていないのですけれども、現況、そこは家庭菜園として使われておりますので、そういったことで敷地を分けられたと思われまます。

○加藤委員 いずれにしろ、この〇―〇から来ている道と〇―〇がつながっていて、道路としてこの第43条ただし書の道とつながるといいのではないかなというふうに思うのですけれども、そのつなげる気配はないですか。

○事務局（酒井係長） その通路の通り抜けにつきましては、今後、〇―〇の残地で建築計画が出てくれば、その時点で〇―〇も含めて幅員4メートルの道を確保する協定を結ぶよう指導をしていきたいと考えております。〇―〇の北側の法第42条第1項第2号道路につきましては、〇―〇と〇―〇が当該地番になるのですけれども、その開発道路と、〇―〇の間には未利用地を挟んでおりまして、地番で申し上げますと〇―〇になるのですけれども、そこも協定に含めていただくという指導になるかと思えます。

以上です。

○吉川委員 形式的には、この北側の開発をするときに南側を使われないように未利用地

を残して、接道を切ってわざわざやっているとおぼしきことなので、つながった方が北の人も有利だというふうに考えていただければありがたいと思いますけれども。

○佐藤議長 このただし書を考えるときに、通り抜けができるということは安全側ですから、それはそれ自体、舗装されているということであれば、将来の担保性はありますから、安全上はいいのかなというふうには思いますけれども。

○吉川委員 車はなかなか難しくても、少なくとも徒歩で逃げることができるだけでも、安全上の大きなメリットになりますね。

○佐藤議長 そうですね。

それでは、ほかにはご意見等ございますか。

ないようですので、採決を行いたいと思います。

第14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、日程2の報告、報告第4号、建築基準法第43条ただし書の規定に基づく許可(敷地と道路の関係)(一括許可)に係る報告につきまして、事務局から報告をお願いいたします。

○事務局(田口技術職員) それでは、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、府中市の南西部で、京王線の〇側、府中市立〇〇文化センターの〇〇部付近です。

35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。そのほか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メートル以上であること。

条件2、水路占用許可は、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、36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。

37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。

今回申請地が接する道の現況でございますが、幅員2メートルの占用許可が得られた水路敷を介して、法第42条第1項第1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、東側から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は、西側から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真③は、水路占用部分を見た状況、写真④は、法第42条第1項第1号道路から申請敷地を見た状況です。

なお、本申請については、平成23年6月27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。

○佐藤議長 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、お願いいたします。

ないようですので、建築基準法第43条ただし書の規定に基づく許可（敷地と道路との関係）（一括許可）に係る報告につきまして、報告のとおり了承することといたします。

続きまして、日程3、その他について事務局からお願いいたします。

○事務局（小川技術職員） 事務局から2点ございます。

1点目ですが、「一敷地一建物に関わる取り扱い」についてです。

審査会資料40ページをご覧ください。平成23年7月12日付で、那覇市建築審査会より、一敷地一建物に関わる取り扱いについて照会がありました。照会の内容についてですが、那覇市建築審査会において、審査請求の審議を行うに際し、2003年1月29日に本市建築審査会においてなされた裁決に係る趣旨等を参考にしたいので、それに関する資料請求がありました。

つきましては、本市では当該裁決に係る議事録、裁決書、審査会資料、41ページにございます、本市における「中高層建築物に関する「一の建築物」の取り扱いについて」を資料として送付いたしましたので、ご報告いたします。

2点目に、次回の建築審査会についてですが、日時は10月21日、金曜日、会場は府中市役所北庁舎3階の第6会議室で、3時からの予定となりますので、よろしくお願いたします。

日程3のその他について、事務局からは以上となります。

○佐藤議長 そのほかにはございませんね。

それでは、ないようでしたら、本日の議題はすべて終了いたしました。

ただいまをもちまして、第148回府中市建築審査会を閉会といたします。

ご苦労さまでした。

午後4時20分

閉 会