

第 149 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成23年12月16日開催

平成23年12月16日開催第149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12月16日(金) 午後3時30分～午後4時45分

2 場 所 府中市役所北庁舎3階第4会議室

3 審議内容

(1) 同意議案 5件

第15～17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)

第18～19号議案

建築基準法第44条第1項第二項の規定に基づく許可(道路内の建築制限)

(2) 報告 6件

報告第5～10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

5 出席職員 青木 都市整備部長

零石 都市整備部次長兼土木課長

平 建築指導課長

高橋 建築指導課長補佐

福田 建築指導課建築担当副主幹

神崎 建築指導課管理係長

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

6 傍聴人 小川 建築指導課指導係技術職員
1名

開 会

午後3時30分

○事務局（神崎係長） 定刻でございますので、第149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 皆さん、こんにちは。本日は、年末の大変お忙しい中、ご出席くださいます、ありがとうございます。

とし1年を振り返りますと、3月11日の東日本大震災による甚大な被害は、建築物の建築の制限、あるいは災害危険区域の指定など、建築行政に多くの課題がございました。また、本市の南西地区、府中市の四谷地区になりますが、この地区は、日本の主な活断層における総体的な評価では、やや高いグループに属しているということでございますので、改めて建築行政の重要性につきまして、認識させられたところでございます。

一方、こういう暗いニュース以外に、このたび大変喜ばしい出来事がございまして、このたび佐藤会長におかれましては、長年にわたる建築審査会委員として建築行政の推進のご貢献に対しまして、全国建築審査会協議会から表彰いただいております。大変おめでとうでございます。これまでのご尽力に敬意を表するとともに、引き続き本市の建築行政にご指導いただきますよう、よろしくをお願いいたします。

最後になりますけれども、本日のご審議でございますが、同意議案が5件、報告事項が6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あげまして、ごあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくをお願いいたします。

○事務局（神崎係長） 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、これより第149回府中市建築審査会を開催いたします。

本日の委員の出席状況でございますが、加藤委員さんが欠席ということでございます。

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すので、公開することによって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適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。今回は谷垣委員さんを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分の審査を行います。

第15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15号議案につきまして御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15と示しておりますが、府中市の○部で、府中市立府中○○○○○の○側にあり、中央自動車道の○側付近です。

は、申請地北側の道から申請地を見た状況で、写真中央の電柱付近が道の協定に基づき後退する部分です。写真④は、南側の道から申請地を見た状況で、既存建築物の除却後に官民境界線まで後退する部分です。写真⑤は、西側の道の交差点付近から申請地を見た状況です。

続きまして、6ページの公図写をご覧ください。赤い枠で囲まれた地番が道に関する協定が結ばれた部分で、申請地向かい側の〇ー〇は既に後退し、道路状に整備されており、申請地前面の〇ー〇は今回後退する部分となります。

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、申請者の権原の及ぶ道となる部分について、建築物の工事が完了するまでに、不動産登記簿上の地目を公衆用道路とし、道路状に整備すること。

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がありましたらお願いいたします。

○吉川委員 5ページの申請地の道の現況図の申請地のところの、申請地の東側の境界線が、現状の道の、通路の境界線とずれているように見えますが、この部分についても、この点線のように新しく直してするということでしょうか。そのときに、この部分は官民確定線なのでしょうか。この後ろ側の通路の部分の所有権も含めてご説明いただければと思います。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のありました申請地東側につきましては、5ページの道の現況図に点線で表示してある部分が官民境界で確定している線となります。現状としましては、実線で線が引かれている部分となりまして、現況は民地側が越境している状況でございます。こちらは既存建築物が除却された時点で、官民境界の確定しているラインまで敷地は後退いただくということになります。この通路部分の所有権につきましては、市が所有しており地目は土手敷きとなっております。

以上です。

○吉川委員 もう1点、これはもう簡単なことなのですけれども、4ページの配置図の、この敷地の一番、三角の厳しい角、西の角のところに縁石というふうに書いてありますが、ここの部分は条件上、何も書いてないので、任意でこうされるということだと思いますけれども、ここに縁石を敷いて、ここよりも西側については道路状になるという、そういうことですか。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました隅切り部分でございますが、こちらは東京都建築安全条例の規定に準じまして、底辺2メートルの隅切りを設けるよう指導いたしまして、当該部分につきましては、アスファルト、またはコンクリートで舗装し、通行可能な状態に整備するという事となっております。

以上です。

○吉川委員 では、安全条例に準じたということですね。ありがとうございます。

○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、ほかにないようですので、採決を行います。

第15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15号議案につきましては、原案のとおり同意することいたします。

続きまして、第16号議案につきましてご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16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16と示しておりますが、府中市の○部で、JR南武線の○側にあり、京王線分倍河原駅の○側付近です。

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、二戸長屋の新築、適用条文は、建築基準法第43条第1項ただし書、敷地は、府中市○○町○丁目○番○、用地地域は、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。

10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。

11ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、12ページは公図写を示しております。

11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、平成23年度に道の部分の所有権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、道から申請地を見た状況です。

それでは、9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がありましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。

ご意見、ご質問ないようですので、採決を行いたいと思います。

第16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16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17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17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17と示しておりますが、府中市の○部で、東京都立○○○○○の○側付近です。

15 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。

右側は配置図です。建築物の外壁面は、隣地境界線から1メートル以上離して計画しています。また、2方向の避難路を確保するため、申請地北側の隣地に面して幅75センチメートルの避難用出入口を設けています。

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1項第1号道路から続く現況幅員が2.7メートル、延長距離が16.877メートルの道で、本申請にあたり「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。

18 ページの公図写をご覧ください。赤い枠で囲まれた地番が道に関する協定が結ばれた部分で、黄緑色で着色した部分が協定に承諾が得られなかった部分です。道に

関する協定が結ばれた部分について、幅員2.7メートルの道路状となっている〇ー〇は、不動産登記簿上の地目が公衆用道路に変更され、また、現状の道路形態を将来にわたり維持することについて、当該部分の所有権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。また、敷地が道に接する長さ2メートルを確保するために、申請地の〇ー〇と〇ー〇の所有権を有する者により、道の終端部分を幅員4メートルとする「道に関する協定書」が締結されております。幅員4メートルとする「道に関する協定書」の承諾が得られなかった〇ー〇及び〇ー〇については、西側の法第42条第1項第1号道路に接道している敷地であることから、当該敷地の所有権を有する者は個別許可特例指針1の第2第2号のその他特定行政庁が特にやむを得ないと認めた者に該当するものと判断します。

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、道の終端を見た状況、写真④は、道から申請敷地を見た状況です。

それでは、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、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、地上権又は借地権を有する者のうち、接道した敷地の所有権を有する者から、当該道の部分を道路状に整備することについて承諾を得られていません。しかしながら、当該道を利用しているのは、申請地及び南側隣地の2軒のみで、現況の道部分の地目を公衆用道路とし、将来にわたり道路形態を維持することについて書面により承諾を得ております。また、当該道の現況幅員は2.7メートルで、延長距離は35メートルを超えないことから、交通上、安全上、防火上及び衛生上、支障がないと認められます。このことから、特定行政庁としましては、やむを得ないものと認め、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を適用し、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1メートル以上とすること。

条件3、建築物の敷地は、その周囲に2方向の避難路を確保すること。

条件4、申請者の権原の及ぶ道となる部分について、建築物の工事が完了するまでに、道に関する協定が結ばれた部分を公衆用道路として分筆登記し、道路状に整備すること。

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がありましたらお願いいたします。

○谷垣委員 避難路を2方向に確保するという事で、北側に75センチの避難口をつかれるということですが、この避難口を出ると、どういう状況になるのでしょうか。お隣の敷地に入るといことになりますでしょうか。

○事務局（酒井係長） 16ページの左側、案内図をご覧ください。申請地、黄色で囲まれた部分となりますが、申請地北側で、住宅地図で申しあげますと、〇〇さん、〇〇さんというお宅になっているのですけれども、こちらのお宅の庭先に避難するという状況になってございます。

以上です。

○谷垣委員 庭先に出て、この左側の茶色い第1項第1号道路に出られるということなのですか。

○事務局（酒井係長） 庭先に出まして、この〇〇さん、〇〇さんのお宅は、左側の第1項第1号道路に接道しておりますので、そこまで避難できるようになっております。

○谷垣委員 ありがとうございます。

○吉川委員 今のご質問に関連して、その避難口を開けた先のお宅は了解しているということですか。

○事務局（酒井係長） こちらの避難口は従前から設けられているものでございますが、今回の申請に当たりまして、改めて、〇側の居住者の〇〇さんから書面による承諾を得ております。

○佐藤議長 この配置図で、この境界のブロック塀の750と書いてあるのが、そのことでしょうか。

○事務局（酒井係長） 17ページの道の現況図をご覧くださいなのですが、申請地北側に避難口と書いてある部分で、現況も、扉が設けてあるのですけれども、これを新たに今回、扉を改修しまして整備し直すという報告を申請者から受けております。

以上です。

○吉川委員 17ページの、この道の現況図で、最後のところがハンマーのようになっている一番東の端の部分の寸法なのですが、現況道の中心線と、申請地と申請地南側の敷地との間の境界線が少しずれていますが、その4メートルをとるといふうな先ほ

どのご説明の4メートルの起点は、これは隣地境界線と書いてある、この南側の敷地と北側の敷地の境界線を軸にして4メートルをとる。だから、この道を広げる部分は道の中心線から見ると、2メートル、2メートルに振っている形にはなっていないという理解でよろしいですか。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました道の終端部分でございますが、終端部分の道の境界につきましては、道の中心線から2メートルずつ振り分けた位置を道の境界としております。申請地が道の終端に接している長さとしましては、道の現況図の中で太字で書かれております1.828メートル終端部分で道に接している長さということになります。

以上です。

○古川委員 そうしたら、16ページの○-○の方は、今回、そのハンマー状の2メートル、2メートルの道路状の整備はされるのでしょうか。それとも○-○だけがされて、○-○は今後の課題なのでしょうか。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました道の終端の整備につきましては、今回は、申請地のみの整備でございまして、申請地南側の○-○につきましては、建て替え時に道路状に整備することとなっております。

以上です。

○古川委員 それから、もう1カ所、何か、避難路はどこに確保されているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 2方向の避難口というご質問かと思いますが、こちらは北側隣地への避難口と、道側の避難口の2カ所ということでございます。

○古川委員 道側。

○佐藤議長 入り口ともう一つと、そういうふうに二つと。

○古川委員 入り口ともう一つと、そういう意味ですか。はい。

○事務局（酒井係長） 先ほどご質問のございました、申請地が道の終端部分に接している長さとしましては、道の協定線と書かれております1.665メートルと1.828メートルの線が交わる点を頂点とする三角形の底辺の長さとなりまして寸法は、2.472メートルになります。

○谷垣委員 参考までに教えていただきたいのですが、承諾を得られなかった、この道の上と下の○-○と○-○のところの方の土地ですけれども、将来的にここを4メートルに、今後、何とかしていくとした場合には、どういう流れで4メートルになってい

くものなのですか。それとも、もう、ちょっととりとめのない質問で申しわけないのですが、将来的にはどんな流れの中で4メートルになっていくものなのか、ちょっと参考までに伺わせていただければと思うのですが。

○事務局（高橋課長補佐） 今回、既に既存建築物がありますので、セットバックしていただくというのは、ちょっと現実的に難しい部分がありましたので、今後この入り口の2軒について建てかえが起きた際に、市の方からこういう経緯があるということでお話をさせていただくとともに、再度、奥の2軒の方に話を、連絡を市の方からした中で、その際に、できれば4メートルにするような形での解決を努力していただけないかということで投げかけた中で、建て替えの機会をとらえてやっていければなどということでは考えているところでございます。

○谷垣委員 ケースによっては、市が買い取るとかいうようなこともあるのでしょうか。

○事務局（高橋課長補佐） 市の道路管理の方からしますと、基本的には4メートル以上あったものについての寄附のみということですので、4メートル未満を市が管理していくという形になりますと、財政的な負担等々、いろいろ問題がありますので、基本的には4メートル以上でないといいただかないというスタンスになっております。なかなかこういったケースというのは、民民で解決するという部分は難しいところがあります。しかしながら、一方で行政側が民事に積極的に関与するというのも難しい部分がありますので、場合によっては、何ていうんですか、コーディネートするような第三者的なものが、将来的にはそういうところも必要になってくるのかなというような形では考えているところではあります。現在のところでは、やはり基本は当事者同士で話し合ってくださいということで、行政側としては投げかけている状況ということでございます。

○吉川委員 今のことに関連して、これも参考までに教えていただきたいのですが、17ページの図面を見ると、この西側の隣接建物2軒、口になっている、のど元になっている2軒の住宅は、写真を見てもそうなのですが、それぞれこの通路に出入口があるのですか。

○事務局（酒井係長） 17ページの②の写真をご覧いただきたいのですが、少しわかりづらいのですが、まず写真向かって左側の図面で申しますと北側のお宅なので、すけれども、こちらも窓先からの避難口が設けてございます。写真向かって右側、図面で申しあげますと南側のお宅につきましても、勝手口の出入口が設けてございませ

て、いずれも道の現況図に出入口が図面上、書かれています。

○吉川委員 この今の2軒のお宅は、この黄色く塗った部分に関して、何らかの所有権なり、何かしらの明文化された権利を持っているのですか。

○事務局（酒井係長） 道の所有権に関しましては、18ページの公図で申しあげますと、○-○になるのですが、こちらはこの道に面する4軒のお宅の所有者の方が共有で所有しているという状況でございます。

○吉川委員 大変よくわかりました。

○佐藤議長 参考までに、この申請地の南側の、もう一つの突き当たりのうちの南側にある、この空地は用途は何でしょうか。有料駐車場と書いてある間ですね。道があるのですけれども、それ、もう一つの敷地は。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました、16ページの案内図で申しあげますと、申請地南隣の1軒を挟んだ南側の敷地は、都営住宅の敷地となっておりまして、この有料駐車場と書いてございますのは、都営住宅の敷地内通路ということになっております。

○佐藤議長 そうすると、この細長い敷地内通路の北側に接する空地は、これは何も建っていない、あくまで都営住宅の敷地ということですか。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○佐藤議長 この敷地と○側の○-○の間には、何かフェンスやら塀やらはないのでしょうか。

○事務局（酒井係長） こちらのただいまご質問のございました都営住宅と住宅地側の境界につきましては、17ページの①の写真をご覧いただきたいのですが、少し見づらいのですけれども、こちらは植栽がございまして、特にフェンス等は設けられておりません。①の写真の道が接続する法第42条第1項第1号道路の奥のところに樹木の写真が写っていますが、そちらが都営住宅の境界部分でございます。

○佐藤議長 そうすると、この16ページの案内図で、平岡さんというお宅との間は、特に避難の障害になるものはないと。

○事務局（酒井係長） 申しわけございませんが、こちらにつきましては、フェンスが実際存在しているかというところまでは、把握してございません。

○吉川委員 すみません、ちょっと聞き漏らしたかもしれないので、もう一度確認させていただきたいのですが、15ページの意見のところ、将来にわたり道路形態を維持

することについて書面により承諾を得ておりますというふうに書いてありますが、この承諾をしているのは奥の2軒のことですか。それとも、今、この黄色い通路は4軒が所有、共有しているということですが、その4軒とも、この黄色い部分についてはこのままということについては了解しているということですか。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問にございましたとおり、〇ー〇の道につきましては、4軒の所有者の方から、今後も道路として維持するという事で書面による承諾を得ております。

○佐藤議長 なかなか難しい案件ですけれども、ほかにご意見、ご質問はございますでしょうか。

それでは、よろしいですか。採択に移りたいと思いますが、第17号議案につきまして、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17号議案につきましては、原案のとおり了承することといたします。

それでは、第18号議案につきまして、説明をお願いいたします。

○事務局（小川技術補職員） ご説明する前に、第18号及び第19号議案につきましては、関連する議案となりますので、第18号議案を中心に一括してご説明させていただきます。

それでは、建築基準法第44条第1項第2号に基づく許可のご説明を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、黄色の丸で表示し、引き出し線で18及び19と示しておりますが、府中市の〇〇部、〇〇〇〇〇〇〇〇〇の〇側で、〇〇〇内です。

初めに、21ページをご覧ください。第18号議案の建築計画概要でございますが、申請者は、〇〇〇〇株式会社、申請の要旨は、バス停留所上屋の新築、適用条文は、建築基準法第44条第1項第2号の道路内の建築制限、敷地の地名地番につきましては、府中市〇町〇丁目〇番〇の一部です。地域・地区は、第一種低層住居専用地域、容積率50%、建ぺい率30%、第一種高度地区です。

建築物の概要につきましては、敷地面積30.00平方メートル、建築面積、3.

60平方メートル、延べ面積、14.00平方メートル、高さ、2.82メートル、構造及び階数は、鉄骨造、地上1階建てです。

次に、33ページをご覧ください。第19号議案の建築計画概要でございますが、申請者は、〇〇〇〇株式会社、申請の要旨は、バス停留所上屋の新築、適用条文は、建築基準法第44条第1項第2号の道路内の建築制限、敷地の地名地番につきまして、府中市〇町〇丁目〇番〇の一部です。地域・地区は、第一種低層住居専用地域、容積率50%、建ぺい率30%、第一種高度地区です。

建築物の概要につきましては、敷地面積、27.00平方メートル、建築面積、3.15平方メートル、延べ面積、12.00平方メートル、高さ、2.82メートル、構造及び階数は、鉄骨造、地上1階建てです。

それでは、22ページにお戻りください。申請者からの許可申請の理由書でございます。

申請に至る経緯でございますが、東八道路内に存在する既存のバス停留所の上屋の老朽化及び歩道の拡幅整備に伴い、バス停留所の上屋を建てかえする計画となりました。

23ページから25ページは、申請書第一面から第三面の写しでございます。

26ページをご覧ください。案内図です。申請地は、ほぼ中央、赤色で囲まれた部分です。

27ページをご覧ください。用地地域図です。申請地は、丸で囲まれた部分で、第一種低層住居専用地域となっており、また、都市計画公園である武蔵野公園内となっております。

28ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地の周辺状況につきましては、申請地の東八道路の○側に〇〇〇〇〇〇、○側に〇〇〇〇となっております。東八道路でございますが、○側が新宿方面、○側が八王子方面です。

29ページをご覧ください。現況写真です。写真の番号及び撮影方向を示しております。写真①は、東側の歩道から申請地を見た状況、写真②は、北側の車道から申請地を見た状況、写真③は、西側の歩道から申請地を見た状況です。

30ページをご覧ください。配置図です。申請敷地を緑色の一点鎖線、申請建築物及び道路整備後の道路形状を赤い実線、現状の道路形状を黒い点線、既存の上屋を黄色の点線で表示しております。申請建築物は、歩道の幅員に伴い、既存上屋の位置よ

り北側に配置し、道路内の歩行者及び自転車の通行の支障のないように配慮した配置計画がされています。

31ページをご覧ください。平面図、屋根伏図及び基礎の詳細図です。柱及び梁は鉄骨、屋根材はポリカーボネート板となっております。

32ページをご覧ください。立面図及び断面図です。最高の高さは、2.82メートルとなっております。

それでは、特定行政庁の意見です。本申請は、次の点から公益上必要であり、また、交通上、支障がないと認められるため、許可したいと考えております。

1、公益性について。バス停留所の上屋は、路線バスの利用者の待合のために設置するもので、公益上必要な建築物である。

2、通行上の支障の有無について。申請建築物は、歩道上にある既存の上屋の建てかえであり、規模及び配置が既存のものとはほぼ相違なく、歩行者の通行の支障とならない配慮がされていると認められる。

なお、道路管理者である東京都北多摩南部建設事務所に、道路管理上の支障がない旨の回答、及び、交通管理者である府中警察署に、通行上の支障がない旨の回答を受けております。

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、委員の皆様から質問がありましたらお願いいたします。第18号、第19号一括してお願いいたします。

○古川委員 自転車道を設置するというので、今回、それも合わさってのことなのですが、自転車道はどんなふうにつながるのでしょうか。28ページ及び29ページで説明していただけないでしょうか。

○事務局（酒井係長） 28ページの周辺状況図をご覧ください。バス停の停留部分から向かって右側と左側は、自動車道と歩道が分離して整備される予定となっております。車道側が自転車道、自転車道の南側が歩道ということになっております。バス停の停留所付近につきましては、自転車道と歩道部分は分離しておりませんので、こちらは兼用して通行するという整備予定となっております。

以上です。

○吉川委員 今回のこの計画では、同一方向で二つ、バス停の上屋をつくるということだと思いますけれども、これ、バスの行き先が小金井と、あと多磨霊園の駅をつなぐ、

中へ入ると入らないのと二つに分かれているかと思いますが、これは両方別々に設置する公益上の必要があるという判断でよろしいわけですね。

○事務局（酒井係長） それぞれのバス停の設置位置を改めてご説明いたしますが、26ページの案内図をご覧ください。こちらの申請地と書かれておりますバス停の上屋につきましては、多磨霊園駅行きになってございまして、38ページの案内図もご覧いただきたいのですが、申請地と書かれております、今回設置する上屋につきましては、武蔵小金井駅北口行きになっております。それぞれ現況も2棟建っている状況でございまして、それを今回、建て替えるということで、今後も2棟必要ということで申請がなされたものです。

以上です。

○古川委員 そうすると、こちらの側はわかったのですが、反対側の自転車道はもうないわけですね。特に自転車道と歩道と区別は、反対側ではしないということなのですか。

○事務局（酒井係長） 東八道路の車道を挟んで反対側の歩道側ということでよろしいでしょうか。

○古川委員 はい、府中〇〇〇〇側の歩道及び自転車道。

○事務局（酒井係長） 28ページの周辺状況図をご覧いただきたいのですが、車道を挟んで反対側の〇〇〇〇の前面部分の歩道につきましても、周辺状況図に書かれているとおり、自転車道の整備をする予定となっておりますが、あくまで現状は予定ということで、具体的な工程等は決まっていないとの報告を申請者から受けており、近々にこちらの反対側のバス停を建て替えするという話はございません。

以上です。

○古川委員 参考までに教えていただきたいのですが、地図を見ると、もともところの東側のバス停は小田急というふうに書いてあって、写真を見ても、確かに東側のバス停には、京王と小田急と二つバス停の表示があって、しかも、これ、二つの上屋はもともと違う設計で、恐らく違う人が違う時期に違う状況で設置されたのではないかというふうに思うのですが、今回は両方とも申請者は1名、〇〇〇〇であるので、両方とも今回は同じ形で〇〇〇〇がつくるといふ、そういう理解でよろしいわけですね。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問にございましたとおり、案内図にも武蔵小金井駅北口行きのバス停につきましては小田急という表示がしてあるのですけれども、こちらは実際、上屋の所有は京王電鉄バスが所有してございまして、小田急バスも兼用して

使わせてもらっている状況だという報告を申請者から受けております。

以上です。

○吉川委員 では、特に撤去する建物と新しくつくる建物の所有者が変わるというわけではないということですね。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、採決を行いたいと思います。

まず、第18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、第18号議案、第19号議案、両議案につきまして同意いたします。

続きまして、日程2の報告、報告第5号から第10号、建築基準法第43条ただし書の規定に基づく許可、一括許可に係る報告につきまして、事務局からお願いいたします。

○事務局（田口技術職員） それでは、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、府中市の〇〇部で、西武多摩川線の〇側、府中市立〇〇〇〇〇の〇側付近です。

46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、管理者の占有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47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50センチメートル以上離して計画しています。

48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、認定幅員5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。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①及び写真②は、東側から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真③は、法第42条第1項第1号道路から申請地を見た状況、写真④は、水路占用部分を見た状況です。

なお、本申請については、平成23年8月2日付で許可しております。

以上で報告第5号の説明を終わります。

続きまして、報告第6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6と示しておりますが、府中市の〇〇部で、府中市立〇〇〇〇〇の〇側、中央自動車道の〇側付近です。

52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、53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50センチメートル以上離して計画しています。

54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。

申請地が接する道の現況でございますが、幅員3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、西側から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は、東側から水路を見た状況、写真③は、法第42条第1項第1号道路から申請地を見た状況、写真④は、水路占用部分を見た状況です。

なお、本申請については、平成23年11月17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。

続きまして、報告第7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7と示しておりますが、府中市の〇〇部で、東京〇〇〇〇〇の〇側付近です。

59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2に該当する、道路に有効に接続する地方公共団体から管理証明が得られた幅員4メートル以上の道です。

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、完了検査時まで、18番26に底辺2メートル以上の二等辺三角形となる隅切り部分を道路状に整備したものを設け、一般の交通の用に供すること。

それでは60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50センチメートル以上離して計画しています。

61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号道路から続く幅員4メートルの行きどまりの市有通路となっております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、北側の法第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、南側から道を見た状況、写真④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23年11月17日付で許可しております。

以上で報告第7号の説明を終わります。

続きまして、報告第8号から第10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8号議案を中心に一括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8、9及び10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。

65ページをご覧ください。報告第8号の建築計画概要でございますが、申請者は、株式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2項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66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50センチメートル以上離して計画しています。

67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3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2項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、西側から法第42条第2項道路を見た状況、写真②は、東側から法第42条第2項道路を見た状況、写真③は、法第42条第2項道路から申請敷地を見た状況、写真④は、水路占用部分を見た状況です。

なお、報告第8号から第10号につきましては、平成23年11月17日付で許可しております。

以上で報告第8号から第10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。

○吉川委員 参考までに教えていただきたいのですが、報告第8号から報告第10号に係る都合三つの敷地について、66ページの案内図を見ると、敷地の南隣にも3分割された敷地があって、これは中央道側道1号、第1項第1号の道路に接しているのですが、許可ではなくて、そのまま確認で通るものですが、この六つの敷地は同時に同一業者さんが開発したものでしょうか。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問にありまして、同一の建築主が開発した敷地でございますが、今回、もともと駐車場であった敷地を6分割して建築計画をしたということになっております。

以上です。

○佐藤議長 開発行為上の問題は、どういうことになったのですか。

○事務局（酒井係長） 今回、新たに道路を築造したということでもございませんので、開発行為には当たらないということでございます。

以上です。

○佐藤議長 それでは、一括許可に係る報告につきましては、了承することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは了承することといたします。

続きまして、日程第3、その他について事務局からお願いいたします。

○事務局(神崎係長) 事務局から1点ございます。

次回の建築審査会についてですが、日時は2月17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、よろしくをお願いいたします。

日程3のその他について、事務局からは以上でございます。

○佐藤議長 そのほかにならなければ、本日の議題はこれで終了いたします。

第149回府中市建築審査会を閉会といたします。

どうもご苦労さまでした。

午後4時46分

閉 会