

第 150 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成24年2月17日開催

平成24年2月17日開催第150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24年2月17日(金) 午後3時～午後4時05分

2 場 所 府中市役所北庁舎3階第6会議室

3 審議内容

(1) 同意議案 4件

第20～22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23号議案

建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく許可(用途地域内の用途制限の緩和)

(2) 報告 1件

報告第11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

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 建築指導課建築確認担当副主幹

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

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（神崎係長） 定刻でございますので、第150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。本日はお忙しいところご出席くださいまして、ありがとうございます。

本日の案件でございますが、同意議案が4件、そして報告が1件でございます。よろしくご審議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名の申し出があることをご報告いたします。

○佐藤議長 それでは、第150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、府中市建築審査会施行規則第3条は、会議は公開とすることを原則としており、本日は傍聴の申し出があるとのことですが、公開すること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。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思います。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。今回は吉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)

それでは、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の個別許可分の審査を行います。

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。

○事務局(田口技術職員) 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と示しておりますが、府中市の〇〇で、西武多摩川線の〇側、府中市立府中〇〇〇〇の〇側付近です。

3 ページをご覧ください。申請者は、株式会社〇〇〇〇です。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、府中市〇〇〇丁目〇番〇、用地地域は、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。

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。

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、西側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が3.96から4.06メートルの道で、赤道及び国有地である堤が含まれております。幅員4メートルに満たない部分につきましては、平成17年度に、幅員4メートル以上の道となる部分の所有権を有する者のうち一部を除いた所有者において道に関する協定書が締結されております。本申請に当たり、平成17年度の協定書に参加していない所有者において、法第42条第1項第1号道路まで幅員4メートル以上の道となる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、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②は、道の東側から道の西側を見た状況、写真③は、道の南側から道の北側を見た状況、写真④は、道の北側から申請地前面の道を見た状況、写真⑤は、道から申請地を見た状況です。

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がありましたらお願いいたします。

○吉川委員 4ページの案内図で、最近、目が悪くなって、この敷地のお向かいの敷地は平成17年ですか、許可をされたのが。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○吉川委員 あと、6ページの公図写で、国有地である堤が含まれているというのは、5ページの申請地の南側に堤があるということになっていますが、そのところが、この6ページで見ますと、この当該の申請の敷地の南側が、地番が振られていない場所になっていますが、ここの部分が国有地ということでございますか。

○事務局（酒井係長） 今、ご質問にありましたとおり、申請地の南側の無番地のところが堤となっております。現況といたしましては、5ページの道の現況図をご覧くださいのですが、⑤の申請地を写した写真があるのですけれども、そちらの写真、向かって左側、植木等や雑草がある通りが堤の位置となっております。

以上です。

○吉川委員 この堤については、この建築が終わった後は、空地としてそのまま残るということですか。

○事務局（酒井係長） こちらの堤に関しましては、現況はこのままの状態に残ることになります。

以上です。

○吉川委員 細かいことで恐縮なのですが、あと、6ページの公図写で、当該敷地の南西の隅を基点として赤道があるように見えますが、これは現況どうなっているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） こちらの赤道につきましては、現況は道路等の形態はございません。

以上です。

○吉川委員 赤道なのだけれども、占拠されている。

○事務局（酒井係長） そのとおり占有されている状況でございます。

以上です。

○吉川委員 あと、5ページの申請地の北側に通路と書かれたものがありますが、これは具体的には何ですか。

○事務局（酒井係長） 4ページの左側、案内図をご覧くださいなのですが、申請地の北側が庭球場ということでテニスコートになっておりまして、こちらの南側に、今おっしゃった、歩行者と自転車が通行できる通路が存在しております。こちらにつきましては、協定が結ばれている道から通り抜けすることが可能な状態でございます、その先の法第42条第1項第1号道路まで通り抜けできるということでございます。

以上です。

○吉川委員 すみません、その通路は、これは市立のテニスコートだと思いますけれども、所有と、あと将来もこのままでいくのかどうかということについては、いかがですか。

○事務局（酒井係長） こちらの通路に関しましては、市で所有している土地になるのですけれども、今後もそのまま維持されるかどうかというところまでは担保されているものではないです。

以上です。

○吉川委員 では、現在、偶然こうなっているということによろしいわけですか。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○吉川委員 あともう一つ、細かいことで恐縮なのですが、5ページの案内図の東西方向に伸びている、この最初の部分のちょうど真ん中あたりで、北側に分岐する通路があって、その両側にも家がたくさん建っていて、6ページの権利関係を見てみると、ちょうどそこに相当する10-17というところがこの敷地に、道になっているところまでつながっている状態になっています。この方も当然、協定に入ってくださいというということで、関係者全員が承諾なんて赤が入っていると思うのですが、この分岐されている通路の関係の所有者さんになるのでしょうか、これは。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました通路につきましては、北側に伸びている通路と、南側に伸びている通路があるかと思うのですが、こちらは、いずれも市有通路になっておりまして、市で管理している通路でございます。

○吉川委員 市有ですか。

○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、この10-17は、所有者は市ですか。

○事務局（酒井係長） そのとおりでございます。

○吉川委員 どうもありがとうございました。

○加藤委員 三つあるのですけれども、まず、聞き漏らしてしまったかもしれないのですが、この協定を結んでいないところが一部あるとおっしゃったのは、すみません、どこでしょうかということが1点目です。

それから2点目としまして、一応これ、袋路のように見えるわけですが、この当該敷地までの距離を教えてくださいというのが二つ目。

それから三つ目ですけれども、先ほど吉川委員から質問のありました、当該敷地の

北側の通路に抜けられるように、何ていうのでしょうか、そちら側にも抜けられるように、隣地境界線の塀までを工夫するようなことがあるのかということをお教えいただけるといいでしょうか。

○事務局（酒井係長） まず1点目の、協定が一部、結ばれていなかったというところがどこなのかというご質問でございますが、現在のところ、道の部分につきましては、権利者全員の承諾をいただいている状況でございます。過去に申請地の前面部分で、平成17年度に許可をしているのですが、その平成17年に協定を結んだ際には、申請地の前面部分のみ協定が結ばれている状態であったので、その先の法第42条第1項第1号道路に接続するところまで、今回、改めて協定が結ばれたということでございます。

2点目の道の延長距離ということでございますが、接道先の法第42条第1項第1号からの道の延長距離ということになりますと、5ページの道の現況図をご覧くださいなのですが、こちらの道の現況図と書かれている図面名の上に道の延長距離が入っております。99.81メートルということになります。

3点目のご質問の庭球場側でございます。通路への門扉等の設置でございますが、こちらにつきましては、現況、外構をどういう形で進めるのかという話は、申請者から確認しておりませんが、現在のところ、こちらに扉を設けるような指導は、特定行政庁としては考えておりません。

以上です。

○吉川委員 すみません、今の加藤委員のご質問に関連して、先ほどお伺いしたところでは、この道から分岐している2本の道については市有の通路であるということですから、そこで車が回転することについては支障はないという理解でよろしいですか。

○事務局（酒井係長） はい、そのとおりでございます。

○吉川委員 あと、ちょっと見逃していたのですが、この道がちょうどL字型に曲がるところから東の方に伸びている赤道は、案内図を見ると生きているように見えますが、ここは歩行者だけでも通行が可能な状態なのですか。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました赤道につきましては、現況、道路形態がございまして、歩行者、自転車が通行して通り抜けすることは可能でございます。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○加藤委員 6ページにあります公図で見ますと、当該敷地の北側の方に分筆されている部分がございます、道路の形状のように見えてしまうのですけれども、このところは一体どうなっているのでしょうか。それに接しているお宅で、またこれ、よく見えないのですけれども、タマイさんかな、何か家屋が、何ていうのでしょうか、14-11に家屋があるようなのですけれども、その接道との関係なのか、その辺のところを教えてください。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました、道の先ですが、6ページの公図で申しあげますと、協定が結ばれております道の北側〇-〇、〇-〇、〇-〇、3筆につきましては、現況、道路形態になっておるのですけれども、今回、こちらについては協定が結ばれておりません。つきましては、協定が結ばれていない道に面する敷地において、今後、建築計画が出てきた際には、協定を結ぶよう指導を行っていくことになるかと思えます。

以上です。

○古川委員 そうすると、今の14-11に建っている建物は、接道されていないということになるのでしょうか。

○事務局（酒井係長） はい、そのとおりでございます。

○加藤委員 そうしますと、どこかで通り抜けができるような道路計画があるといいなと勝手に思ってしまうのですけれども、例えば向こう側の開発道路のようなところとか、あるいは先ほどの赤道を拡幅するとか、何かちょっとだんだん、どんどん袋路が伸びていくような感じがいたしまして、心配でもあるのですけれども、その辺は何かお考えがあるのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 道の北側につきましては、案内図で申しあげますと、駐車場になっているのですけれども、その部分で今後、建築計画が出てきた際には、そこを通り抜ける形で、駐車場の東側の赤で着色されています位置指定道路まで通り抜けできるように、特定行政庁としましては指導していきたいと考えております。

以上です。

○加藤委員 今の駐車場の部分は、所有者はどうなっているのですか。駐車場、1筆同じ所有者ということですか。

○事務局（酒井係長） こちらの駐車場につきましては、先ほど申しあげました協定が結ばれていない、現況、道路形態がある3筆の地番と同一所有者の方が所有している状

況でございます。

以上です。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。古川委員、何か。はい、どうぞ。

○古川委員 そうすると、その先のカワカミヨシアキさんという方は、14-3の所有者で、それも接道されていないように見えますよね。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました、案内図で申しあげますと、〇〇さんのお宅なのですが、こちら現況は道路に接していないという状況になります、こちらの〇〇さんが、先ほどご説明しました駐車場の所有者になりまして、こちら先ほど申しあげたように、道の通り抜けの指導をしていく中で、協定の道に接するように指導していくものになるかと思えます。

以上です。

○佐藤議長 私からよろしいでしょうか。今まで幾つか質問させていただいたのですけれども、今回のこの案件については、この黄色く塗られた当該道として眺めると、単純な行き止まり道路なのですけれども、よく見ると、あちこちに脇道があったり、ひよっとしたら抜けられるのではないかというような部分も、この図面上は散見されるわけですね。先ほどのテニスコートの南側にある通路というの、第1項第1号まで結んであるということは、逆にテニスコートの西側を通過して上の第1項第2号までもつながっているというふうにも見られるので、そういうこの地域全体の安全性だとか、交通上の問題だとかというのは、この黄色い道に接する敷地の安全性等を検討する段階で非常に関係してきますので、この辺は、できれば、どこまでやるかというのは難しい問題がありますが、写真等で先に説明しておいていただければ非常に楽かなと。判断、事前に資料をいただいて検討する段階で、これは全部、質問しないと答えが出てこないのですけれども、写真等が大事なところが全部抜けているのですよ。道の写真はずっとあるのですけれども、抜けているのか、どうなっているのかとか、そういう安全性を検討する上で大きな要件になるところが落ちていきますので、その辺を落とさないように資料をつくっていただければいいのではないかというふうに思います。むしろ、普通の袋状道路よりも安全性は高そうに見えますので、そういった意味では、やはり43ただし書というのは総合的な判断ですから、そういうようお願いしたいと思います。

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。

第20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20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。

○事務局(田口技術職員) 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○部で、府中市立○○○○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、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○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、北側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が4から5.64メートルの道で、本申請に当たり、道の部分の所有権を有する者全員より、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、北側の法第42条第1項第1号

道路から道を見た状況、写真②は、道の終端から道を見た状況、写真③は、北側の転回広場となる道部分を見た状況、写真④は、南側の転回広場となる道部分を見た状況、写真⑤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。

条件2、申請者の権限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。

○吉川委員 11ページの②の写真は、どちらから撮ったのかというのは、一番こっちにがあるんですね。反対側から見たんですね。わかりました。

あと、この12ページと11ページと、あと写真を見ると、当該敷地のところの転回広場というか、随分豪勢な転回広場の、この枝道になっているところの先に車どめが入っていて、あと、10ページも見ると、その裏側にどうも赤道があるようで、それは通れるように見えるのですが、それが10ページを見る限りは、当該敷地からはるか南側にある第1項第1号の道路まで、車止めはあるけれども、歩行者と自転車であれば行けそうな感じがするのですが、そういう理解でよろしいですか。

○事務局（酒井係長） まず1点目の、11ページの②の写真の撮影位置でございますが、大変見づらくて申しわけないのですけれども、道の終端部分に駐車場がございまして、こちらの駐車場側から道路側に向かって見た写真でございます。

2点目のご質問でございますが、道の転回広場となる部分の終端に接する形で赤道がございまして、こちらは南北ともに通り抜け可能な状況でございまして、それぞれ法第42条第1項第1号道路まで、歩行者及び自転車が通り抜けできる状態でございます。

以上です。

○佐藤議長 ほかにはいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○加藤委員 この当該通路のことなのですけれども、第1項第1号に何が不足してただし書だったのがよくわからないのですけれども、それを教えていただけますか。

○事務局（酒井係長） こちらの協定が結ばれております道につきましては、転回広場となる部分が2カ所ございます。こちらの隅切りがいずれも2メートルに満たない状況でございましたので、位置指定道路として指定することも物理的にできないということで、今回、道に関する協定が結ばれたということでございます。こちらにつきましては、それぞれ隅切り部分の接する敷地において建築行為があった際には、道の協定に基づいて後退していただきまして、最終的に2メートルの隅切りが確保されたところで位置指定の指定の申請をしていただくということで考えております。

以上です。

○加藤委員 もう一つよろしいですか。そうすると、これ、一括して何か開発がされて、それで、先ほどおっしゃっていた隅切り部分が実は寸法が足りなかったという理解でよろしいのか。

それからもう一つは、L型側溝が何か、何ていうのでしょうか、道路ぎわにめぐってしまっていて、歩道があるということですが、これはどういう道路の構造なのかがよくわからないので、教えていただきたいということと、それから、なぜ駐車場のところで切れてしまっているのか。要するに、駐車場とグランシャリオという敷地に突っ込んだ形の道路というふうな解釈でいいのか、ちょっと所有の状況等も教えていただけますでしょうか。

○事務局（酒井係長） まず1点目の、こちらの道に接する敷地は、一体で開発が行われたものなのかというご質問でございますが、こちらは過去の建築確認の履歴等を調べた中では、一体で建築されたものかということは確認できなかったのですけれども、現況を見る限りは、推測したところ、一体で開発されたものだと推測しております。

2点目の、道路の構造の形態ということでご質問のあった点でございますが、車道部分としまして、両側にL型側溝が入った形で幅員4メートルの道路形態がございまして、残りの部分が歩道として整備されており、歩道と車道部分については、若干、高低差がございまして。

2点目の、グランシャリオという共同住宅と駐車場の敷地に道が突っ込んだ形にな

っているのかというご質問でございますが、道の終端部分につきましては、11ページの道の現況図をご覧いただきたいのですが、L型側溝で道路としての形態は区切られております。ただ、現況としましては、形態的には駐車場に突っ込むような形で道路が入っているということでございます。

○加藤委員 ということは、駐車場側に抜けられるということですね。

○事務局（酒井係長） 車に関しましては、現場へ行った際にも、ごみ収集車が、その終端部分の駐車場で転回している状況でございます。実際、自動車が駐車場まで入って行って転回することは、可能でございます。

以上です。

○吉川委員 今の加藤委員のご質問に関連して確認なのですが、申請地に現況建っている建物の確認申請の書類はなかったということですか。

○事務局（酒井係長） 申請地につきましては、建築確認処分を受けたという履歴は残っておりませんでした。

○吉川委員 ありがとうございます。

○佐藤議長 ほかによろしいでしょうか。

一つだけ、当該道の南側にある第1項第1号とこの道は、行き来はできるのでしょうか。この駐車場が間に入っていますけれども。

○事務局（酒井係長） 10ページの案内図をご覧いただきたいのですが、道の終端につきましては、法第42条第1項第1号道路までは通り抜けできない状況でございます。

○佐藤議長 駐車場を介してなら行ける、物理的には行けるのですか。

○事務局（酒井係長） 駐車場部分につきましては、赤道部分との間にフェンスがございますので、通り抜けはできない状況でございます。

○佐藤議長 ほかにございませんでしょうか。

それでは、ないようですので、採決を行いたいと思います。

第21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21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22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、議案第22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、赤の丸で表示し、引き出し線で22と示しておりますが、府中市の○部で、府中市立府中○○○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。

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0.5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 ページと19 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。

申請地が接する地道の現況でございますが、南側の法第42条第1項第1号道路から続く、現況幅員が4から5メートルの道で、平成12年度、平成18年度及び平成19年度に、幅員4メートル以上の道の部分の所有権を有する者のうち一部を除いた所有者において、道に関する協定書が締結されております。また、協定に承諾が得られなかった道の所有者も含め、道の所有者全員から市へ道の部分の寄付申請があり、管理課において立会いを行い、幅員4から5メートルの道路区域の位置が確定しております。現在、道部分の一部は、所有権移転登記の途中でございますが、今年度中にすべて完了する予定となっております。なお、所有権移転登記及び舗装工事の完了後に管理課において市道として認定する予定となっております。なお、道の終端部は市立府中第三小学校との間にあります道状の水路に接続しており、歩行者の通り抜け

は可能となっております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、南側の法第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、道の中央の転回広場付近を見た状況、写真④は、道の北側を見た状況、写真⑤は、道の終端を見た状況、写真⑥は、申請地前面の道を見た状況、写真⑦は、道から申請地を見た状況です。

それでは、18ページの過去の協定締結の状況を示した公図写をご覧ください。協定締結の状況でございますが、黄色で着色した部分が、道に関する協定が結ばれた部分又は公有地で、図面中央右側の黄緑色で着色した1番61のみが協定に承諾が得られなかった部分です。

続きまして、19ページの寄付申請による府中市への所有権移転の状況を示した公図写をご覧ください。所有権移転の状況でございますが、黄色で着色した部分が、既に市に移転登記が完了した部分で、市有地となっております。黄緑色で着色した1番〇と〇番〇は、現在、移転登記の途中でとなっております。水色で着色した〇番〇、〇番〇、〇番〇、〇番〇は都有地となっておりますが、現況、道路状に舗装され、市で維持管理しており、黄色及び黄緑色で着色された部分とあわせて市道として認定する予定となっております。

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、道の部分の所有者において本市へ寄付の申請を行っており、将来、幅員4メートル以上の市認定道路となる予定であることから、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。いかがでしょうか。

○吉川委員 参考までにお伺いしておきたいのですが、18ページを見ますと、この道の第1項第1号につながるところの、そこに近いところで二つ、4軒が囲んで共有するような形で下河原の緑道沿いにちょっと複雑な形で通路が入っているところがあって、

そのところは今回、黄色く塗られていないので、この通路の一部にはなっていないのだけれども、ちょっと奥まったところに、旗ざおになっているのか、それとも狭い通路が入っているのかというような敷地があると思いますけれども、これについても、これを見ると、そこから出っ張っているところで色が塗られているところは、すべて今回、寄付の対象になっているということですから、この部分の、この奥まったところの方々も、協定にも参加して下さったし、寄付も了解して下さったということですか。それとももう、ここはそもそもこういう形で市の所有になっていたのでしょうか。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました路地状敷地の路地状部分につきましては、市の所有にはなっておりませんが、こちらの路地状部分を介して道部分には接している状況ですので、今後、道路認定されれば接道する敷地になります。

○吉川委員 では、この部分については、ほぼ全面的に今までの状態が解消されるという理解でよろしいわけですね。

○事務局（酒井係長） はい、そのとおりでございます。

○佐藤議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

○加藤委員 一つだけ、すみません。これ、また聞き逃したような気がするのですが、この水路のところというのは、例えば当該敷地の向こう側に水路がありますけれども、そこには、要するにこの水路は、16ページの案内図で見ますと、人が通れるような道になっているのですか。オープンスペースになっているのですか。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました案内図、申請地の西側の水路につきましては、現況、暗渠になっておりまして、南北ともに歩行者が通り抜けすることは可能な状態でございます。

以上です。

○加藤委員 府中はすごく、こういう水路が多いので、今、驚いているのですが、何かこの水路だけを整備するような、そういう計画があつていいかなと。それは、すみません、余談でございます。

○佐藤議長 それでは、よろしいですか。

それでは、ほかにないようですので、採決を行いたいと思います。

第22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22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23号議案につきましてご説明をお願いいたします。

○事務局（小川技術職員） それでは、第23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、黄色の丸で表示し、引き出し線で23と表示しておりますが、府中市の○部で、○○○○の○側、○○○の○○○内に位置しております。

22 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、府中市代表者、府中市長○○○、申請の要旨は、観覧場、管理事務所の増築、適用条文は、建築基準法第48条第1項ただし書、敷地の地名地番は、府中市○○町○丁目○番の一部、用途地域は、第一種低層住居専用地域です。

申請に係る建築物の概要につきまして、敷地面積は2万9,999.05平方メートル、建築面積は230.00平方メートル、延べ面積は1,090.00平方メートル、高さは、観覧場が2.86メートル、管理事務所が3.88メートルです。構造及び階数は、観覧場が鉄筋コンクリート造一部鉄骨造の地上1階建て、管理事務所が鉄骨造の地上1階建てです。

23 ページ、24 ページは、申請書第一面及び第二面の写しでございます。

25 ページをご覧ください。申請者からの許可申請理由書でございます。

申請に至る経緯でございますが、平成25年度に国民体育大会のサッカー競技場として朝日サッカー場が決定されたことに伴い、観覧者の健康管理及び天候変化に対応できるよう、スタンドベンチの増設及び日除けを新築し、また運営管理上必要な施設である管理事務所を新築する計画です。

26 ページをご覧ください。案内図です。申請地は、赤色の斜線部分です。

27 ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は、赤色の斜線部分で、第一種低層住居専用地域で、都市計画公園に指定されております。

28 ページをご覧ください。周辺状況図です。図面の右下に着色の凡例を示しております。申請地の周辺状況でございますが、北側及び東側は都立武蔵野の森公園、南側に府中市少年サッカー場及び少年野球場、西側は市道のスタジアム通りを挟んで東京外国語大学となっております。

29 ページをご覧ください。現況写真です。中央の写真撮影位置図に数字で撮影位

置、矢印で写真の撮影方向を示しております。写真①及び②は、申請地西側のスタジアム通りの写真です。写真③は、申請地西側のスタジアム通りより申請地を見た写真です。写真④は、観覧場のグラウンドからグラウンドの出入口を見た写真です。写真⑤は、申請地より申請地北側の駐車場を見た写真です。写真⑥は、申請地北東側の隣地より申請地を見た写真です。写真⑦は、申請地より申請地東側の調布飛行場を見た写真です。写真⑧は、申請地より申請地南側の府中市少年野球場を見た写真です。写真⑨は、申請地南西側よりグラウンドを見た写真です。写真⑩は、申請地より申請地西側の東京外国語大学を見た写真です。写真⑪は、申請地内の既存の公衆便所を南西側から見た写真です。

30ページをご覧ください。配置図兼平面図です。敷地の周囲の状況でございますが、敷地西側は、幅員22メートルの建築基準法第42条第1項第1号道路に接道しております。観覧場はスタンドベンチと日除けによって構成されており、グラウンドの東側、南側及び西側にスタンドベンチを配置し、南側スタンドベンチの上部に日除けを設置いたします。管理事務所は、今回除却する既存の公衆便所と同位置に建築いたします。非常時に観覧場から避難する経路としまして、スタンドベンチ外周の通路を通る経路から、申請地西側のスタジアム通り又は申請地南側の府中市少年野球場・サッカー場に避難できるように計画しております。また、車いす使用者も観覧できるように、スタンドベンチの一面に専用スペースを設け、外周の通路も幅1.5メートルとし、車いす使用者の方が円滑に移動できるよう配慮しております。

31ページをご覧ください。スタンドベンチの詳細図です。この詳細図は、申請地東側及び西側に配置されるスタンドベンチの平面図及び断面図でございます。スタンドベンチは5段で構成され、上部に日除けは設置いたしません。また、外周のアスファルト通路前に車いす使用者のためのスペースを設けております。

32ページをご覧ください。スタンドベンチ及び日除けの詳細図です。この詳細図は、申請地南側に増設されるスタンドベンチ及び日除けの平面図、立面図及び断面図でございます。スタンドベンチは2段又は3段で構成され、既存のスタンドベンチ部分とあわせて上部に日除けを設置する計画となっております。また、外周のアスファルト通路前に、車いす利用者のためのスペースを設けております。

33ページをご覧ください。スタンド立面図(1)です。スタンドベンチの最高高さは、観覧場の平均地盤面より1.30メートルです。

34ページをご覧ください。スタンド立面図（2）です。日除けの最高高さは、観覧場の平均地盤面より2.86メートルです。

35ページをご覧ください。管理事務所の平面図、立面図及び断面図です。図面左側の平面図をご覧ください。事務所、シャワー室、トイレ、倉庫、石灰庫、給湯室があり、出入口は2カ所あります。トイレについては公衆用としても利用できるように、建物外部からも出入りすることができます。図面右下の断面図をご覧ください。最高高さは3.88メートルとなっております。

36ページから38ページをご覧ください。公聴会の記録です。公聴会につきましては、1月16日に開催され、公述の申出人はありませんでした。公聴会の内容としましては、申請者から申請理由が述べられた後、周囲の環境への配慮と利用形態について具体的な説明がございました。1点目の周辺環境への配慮としまして、観覧場及び管理事務所を低層なものとし、近隣への日影による影響を少なくしております。次に、2点目の利用形態としまして、平成25年度に開催される国民体育大会のサッカー競技会場として利用され、大会終了後は、府中市民を初め地域住民に広く開放いたします。

それでは、22ページに戻っていただきまして、特定行政庁の意見です。本計画は、次の理由から、第一種低層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそれがなく、また、公益上やむを得ないと認められることから、許可したいと考えております。

1、申請建築物は、観覧場及び管理事務所ともに軒高7メートル以下、かつ地上1階建てとし、日影規制の対象外ではあるが、日影規制に適合するよう計画しており、近隣への日影の影響は少ないものと認められます。

2、申請敷地の周辺状況は、北側及び東側に武蔵野の森公園、南側に府中市少年サッカー・野球場、前面道路を挟んで西側に東京外国語大学が存在し、住宅地としての土地利用が図られておらず、また、既存の観覧場にスタンドベンチ及び上屋を増築し、便所を管理事務所に建てかえる計画であることから、申請建築物が周囲の住環境に与える影響は少ないものと認められます。

3、申請建築物は、平成25年度に計画されている国民体育大会のサッカー競技場として使用するに当たり改修するもので、平常時には市民に開放し、地域住民等が利用できることから、公益性の高いものと認められます。

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、委員の皆様からご質問がありましたらお願いいたします。

○吉川委員 この対象の敷地は、都市計画公園に指定されているということの説明ででしょうか。

○事務局（酒井係長） はい、そのとおりでございます。

○吉川委員 対象の敷地の南側の、今、関東村運動公園、暫定の少年野球場・サッカー場になっている、この南側の部分は都市計画公園には指定されているのでしょうか。

○事務局（酒井係長） 27ページの用途地域図をご覧ください。申請地、対象地と書かれている部分の周囲につきましては、先ほどご質問にありまして、都市計画公園の武蔵野の森公園として網がかかっておりまして、その範囲としましては、緑で縁取りされた部分となっております。

以上です。

○吉川委員 ということは、南側は指定されていないのですね。

○事務局（酒井係長） はい、そのとおりでございます。

○加藤委員 これ、用途地域は準工ですね、このサッカー場のあるところは。

○事務局（酒井係長） はい、そのとおりでございます。

○加藤委員 暫定利用ということですか。準工という用途地域ですけれども、サッカー場となっているのは、何か暫定的な利用ということですか。

○事務局（高橋課長補佐） 当該地は暫定利用ではなくて、調布基地跡地の利用になりまして、府中市、三鷹市、調布市、3市がまたがっているエリアになっておりまして、その中で用途地域が指定されております。この準工のエリアにつきましては、下水道処理場の建設ということで準工の指定がされているものでございます。

以上でございます。

○吉川委員 では、この対象敷地の南側の準工の部分は、府中市が所有している、ないしは府中市が最終的に利用する予定になっている。

○事務局（酒井係長） こちらの調布基地跡地の部分につきましては、所有は東京都の方になっておりまして、実際、管理している部分につきましては、府中市内については府中市の方で管理しております。調布市の部分については調布市が管理しているという状況でございます。最終的には、先ほど申しあげました下水処理施設が計画される

という予定でございます。

○事務局（高橋課長補佐） 失礼いたしました、東京都の流域下水道です。

○吉川委員 流域ができる、わかりました。

○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、ないようですので、採決を行いたいと思います。

第23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23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、日程2の報告、報告第11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11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11と示しておりますが、府中市の○部で、JR南武線の○側、○○○の○側付近です。

40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。そのほかは議案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、法定外公共物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41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。

42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6.5から10.51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は、東側から法第42条第1項第1号道路及び水路部分を見た状況、写真②は、西側から法第42条第1項第1号道路及び水路部分を見た状況、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12月22日付で許可しております。

以上で報告第11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ければと思うのですが、42ページの写真と図面を拝見しますと、占用許可を得たところに対して、ここにもう少し広めにブリッジをかけてもらっていて、恐らくこれも全部、随分きれいに修景してありますから、まとめて水路の管理の方で全部やったださっていると思うのですが、ここを特に今回、直すということではなくて、もうこのまま使う予定ということによろしいですか。

○事務局（酒井係長） ただいまご質問のございました、占用許可を得ている橋掛け部分につきましては、現況このままで利用することになっております。

以上です。

○佐藤議長 ほかによろしいですか。

それでは、ただし書の報告について、報告のとおり了承することによろしいですね。

（「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3のその他につきまして、事務局からお願いいたします。

○事務局（神崎係長） 事務局からは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4月20日、金曜日、会場は府中市役所北庁舎3階の第6会議室、3時からの

予定になりますので、よろしくお願いいたします。

日程3、その他についての事務局からは以上でございます。

○佐藤議長 その他、ないようですので、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150回府中市建築審査会を閉会といたします。

どうもお疲れさまでした。

午後4時05分

閉 会