

第 151 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成24年4月20日開催

平成24年4月20日開催第151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4月20日(金) 午後3時00分～午後4時22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 3件

第1号から3号議案(個別審査)

建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可(敷地と道路との関係)

(2) 報告 1件

報告1号(一括許可)

建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可(敷地と道路との関係)

(3) その他(報告事項)

ア 平成23年度確認申請等件数について

イ 平成24年度府中市建築審査会開催日程について

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 雫石 都市整備部次長 兼 土木課長

楠本 建築指導課長

福田 建築指導課長補佐 兼 住宅耐震化推進係長

神崎 建築指導課 管理係 係長

酒井 建築指導課 指導係 係長

田口 建築指導課 指導係 技術職員

浅見 建築指導課 管理係 主任

6 傍聴人 なし

開 会

午後3時00分

○管理係長 定刻でございますので、第151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、本来であれば都市整備部長よりごあいさつ申し上げるところですが、本日、都合により欠席いたしますので、同部次長の雫石よりごあいさつ申し上げます。

○都市整備部次長 委員の皆様、こんにちは。都市整備部次長の雫石でございます。

本日は、年度の初めの会ということでございまして、大変お忙しいところをご出席くださいまして、誠にありがとうございます。

市のほうも、4月に入りまして人事異動がございます。建築指導課長が、今度、建築課長ということで、平のほうが建築課長でございます。それから高橋課長補佐が今度、昇格いたしまして、管理課長に就任しました。そして新たに建築指導課長に、楠本が就任しましたので、報告を申し上げたいと思います。

さて、本日は審議案件といたしまして、建築基準法第43条第1項ただし書に基づく同意案件が3件、一括許可同意の報告案件が1件でございますので、どうぞよろしくをお願いいたします。

○管理係長 それでは、事務局の新体制をご紹介します。

○都市整備部次長 改めまして、都市整備部次長、兼ねまして土木課長の雫石でございます。昨年と同じですけれども、本日、本来、都市整備部長の青木が出席する予定でございましたけれども、都合により欠席ということでございます。皆様にはくれぐれもよろしく申し上げますということで、昨年に引き続きよろしく申し上げますということを伝えてくださいということを言われております。よろしくをお願いいたします。

○建築指導課長 改めまして、建築指導課長の楠本でございます。前職は道路と公園を一括管理しております管理課長でございました。建築指導課は、過去、監察係長をやらせていただいております。不行き届きな点もございますかと思いますが、どうぞよろしくをお願いいたします。

○建築指導課長補佐 4月で異動しました課長補佐の後任の福田と申します。去年は副主幹という立場でしたが、ことしから課長補佐の福田ということになります。どうぞよろしく願いいたします。

○管理係長 建築指導課の管理係長の神崎です。引き続きよろしく願いいたします。

○指導係長 建築指導課指導係長の酒井でございます。引き続きよろしく願いいたします。

○事務局 昨年度に引き続き道路担当をしております田口です。よろしく願いいたします。

○事務局 皆様、こんにちは。このたび議会事務局から異動してまいりました浅見と申します。審査会の事務局を担当させていただくことになりましたので、どうぞよろしく願いいたします。

○管理係長 それでは、議長、よろしく願いいたします。

なお、本日は傍聴人はございません。

○会長 それでは、第151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、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)

それでは、よろしく願いいたします。

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1号議案につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第1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1と示しておりますが、府中市の○部で、京王線○○駅の○側、府中市立府中第○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、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は、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。

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。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地が接する道の現況でございますが、西側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が4メートルの道で、昭和62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。また、道の終端部から幅員約0.9メートルの私道の通路が東側の法第42条第1項第1号道路まで続いており、人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、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、道の東側から西側を見た状況、写真④は、道から申請地を見た状況、写真⑤は、申請地から南側の都立○○高校○○場を見た状況、写真⑥は、道の終端部から通路を見た状況、写真⑦は、通路から東側の法第42条第1項第1号道路を見た状況です。

続きまして、6ページをご覧ください。公図写です。申請地は黄色で囲まれた部分

で、黒枠で示した〇番〇です。道に関する協定書が結ばれた部分は、黄色で着色し、赤枠で示した〇番〇になります。道の終端部から続く私道の通路は〇番〇になります。

それでは、3ページにお戻りいただきまして、特定行政庁の意見です。本申請は、国土交通省令（建築基準法施行規則第10条の2の2）に適合するとともに、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可同意基準第1の基準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。

○会長 説明が終わりました。委員の皆様からご質問がありましたら、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○委員 先ほどご説明のあった6ページの公図写の私道の〇番〇というのは、所有者はこの道の協定を結んだ人と何か関係があるのですか。それとも無関係な方が所有者なのでしょう。

○指導係長 4ページの案内図をご覧ください。道の終端のところに〇〇さんという方のお宅があるのですが、ご質問のございました通路の南側のお宅になるのですけれども、こちらの方が所有しております。

以上です。

○委員 入り口部分の協定が結ばれているということで、道の幅員は4メートルということになっているかと思うのですけれども、ちょうど角地に当たる〇〇さんのところですね、案内図でいいますと。ここの隅切りをとって、いずれは第1項道路にするみたいな話はあるのでしょうか。

○指導係長 〇〇さんのところにつきましては、隅切りを確保するということでの協定は結ばれておりませんので、現時点では、将来的に隅切りが確保される担保はございません。ただ、〇〇さんが建築計画をする際には、東京都建築安全条例の規定に基づきまして、2メートルの隅切りを確保することが条件となりますので、その機会に位置指定道路とすべく隅切りを提供してもらうようお願いしたいと考えております。

以上です。

○委員 すみません、ついでにもう一つ、反対側のこの〇〇さんのところのこの隅切りは、安全条例で規定する隅切りには合致していることになるのでしょうか。それを教えてください。

○指導係長 安全条例の隅切りは、底辺2メートルの二等辺三角形の隅切りが必要となりますので、こちらは安全条例の規定による隅切りではございません。

○委員 そうしますと、こちら側も指導していく可能性があるということですね、建てかえ時に。

○指導係長 そうですね。先ほどお話ししました〇〇さんのお宅と同じように、〇〇さんのお宅につきましても、建築計画の際には隅切りを確保する必要があるがございますので、その際に位置指定道路とすべく隅切りを提供いただくようお願いしたいと思います。

○会長 私からよろしいですか。この奥の通路の通行については、通常、避難だけでなく、日常の通行も可能なのでしょうか。

○指導係長 こちらは砂利敷きで舗装されておりまして、どなたでも通り抜けが可能な状態ではあるのですが、実際のところは、先ほどお話ししました〇〇さんの所有となっております、〇〇さんのお宅が平成8年に建築確認の申請をした際に申請敷地として、この通路部分も含まれておりますので、そういったところでは、建築計画をする上での敷地の扱いにはなっております。

ただ、不動産登記上の地目としましては、公衆用道路となっておりますので、将来にわたって担保されるのではないかと推測されます。

以上です。

○会長 ほかによろしいでしょうか。

ないようですので、採決を行いたいと思います。

第1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、原案のとおり同意されました。

続きまして、第2号議案についてご説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第2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2と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇大学の北側付近です。

9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、府中市〇〇町〇丁目〇番〇の一部、用途地域は、第一種低層住居専用地域です。

敷地と道路の関係につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可申請がなされたものです。

建築物の概要につきまして、構造及び階数は、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おりますのが、過去に許可した場所となります。

右側は配置図です。建築物の外壁面は、隣地境界線から0.5メートル以上離して計画しています。

11ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図に写真の番号及び撮影方向を表示しております。

申請地が接する道の現況でございますが、北側の法第42条第1項第5号道路から続く現況幅員が3.69から4メートルの行き止まりの道で、本申請に当たり、道に関する協定書が、道及び道となる部分の所有権を有する者のうち、所在が確認できなかった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、北側の法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真②は、法第42条第1項第5号道路から道を見た状況、写真③は、道の北側から道の曲がり角付近を見た状況、写真④は、道の西側から申請地方向を見た状況、写真⑤は、道の東側から西側を見た状況、写真⑥は、道から申請地を見た状況、写真⑦は、道の終端部を見た状況です。

続きまして、12ページの公図写をご覧ください。申請地は、黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した〇番〇です。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、道の関係地番を赤枠で示しております。承諾が得られなかった地番は、黄緑色で着色された〇番〇及び〇番〇で、当該地番の所有者については、申請者より、所在が確認できないため承諾が得られなかった旨の報告がございました。

それでは、9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、道の中心線から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、所在が確認できない一部の所有者を除き、当該道の部分を道路状に整備することについて、書面により承諾を得ていることから、建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可特例指針1に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上、支障がないと認められるため、次の条件を付して許可したいと考えております。

条件1、建築物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及び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。

条件3、建築物の工事が完了するまでに、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。

○会長 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 これは、やはり袋路で、相当長い、合計するとどうなるのかがちょっと、ここに書いてある97メートルですね。ということで相当長い袋路ということになるのですけれども、10ページのところに示されている配置図、先ほどのご説明でいきますと、多分こういうこともあるからということなのか、道の中心線から道路状の空地进行を1メートルとっているということかなというふうに思ったのですけれども、今までこの沿道でとった許可というのが左側の案内図のほうにございまして、平成15年、19年とあるのですけれども、これも同じような形で、その中心線から3メートルのところに、いわゆる道の前に1メートルの空地进行をとって認めたのでしょうか。それを教えてください。

○指導係長 こちらの道に面して、平成19年度と平成15年度に許可を行っておるのですが、その際の許可条件については、申し訳ございませんが、把握していないのですけれども、ただ、現地を見た中では、道の中心線から3メートルの位置まで道路状の空地进行としておりましたので、恐らくそういった許可条件をつけて後退したものかと思っております。

以上です。

○委員 ということは、1メートル空地があつて、塀はないと。ないというか、1メートル下がったところに塀がある。

○指導係長 そのとおりでございます。塀等の突出物は、その後退した部分には存在してございません。

○委員 そうですか。では、そのように、今回と同じように指導した可能性があるということですね。

○指導係長 そのとおりでございます。

○建築指導課長補佐 参考ですが、今の④の写真の右側が許可を取った物件だと思われまので、その辺が参考になるかと思ひます。

○委員 ④の写真。

○建築指導課長補佐 はい。11ページの④の右側ですが、車はちょっととまっていますが塀等はない状態でございます、一応、道路状とはちょっと違う仕上げではございますけれども、後退していると考えられます。

○委員 障害物はないということですか。

○建築指導課長補佐 はい、そういうことでございます。

○委員 回転広場のようなスペースが本当はあるべきだというふうに思うのですけれども、その辺はどうお考えでしょうか。

○指導係長 本来であれば、35メートル以内ごとに回転広場を設けることが望ましいのですが、現況、こういった形で建物が建ち並んでいる中では、そこに回転広場を設けなさいということは現実的にできないところもございますので、その代替策として、35メートルを超えたところからはなりますけれども、道の中心線から3メートルで後退をしていただき、将来的に幅員6メートルの道路形態を確保するという事で、今後も進めてまいりたいと考えております。

以上です。

○委員 しつこくてすみません。その中心線から3メートルの空地を設けるという話は、指導の方針としては、こういう袋路状の場合ということなのか、何かありますか。

○指導係長 こちらは位置指定道路の指定の基準で、建築基準法施行令に規定がございまして、行き止まり道路とすることができる道路の形態の中の一つに、道路幅員が6メ

一トール以上のものという規定がございますので、本来であれば、接続先の道路から6メートルを確保するというのがその趣旨ではございますけれども、第43条ただし書許可に関しましては、35メートルを超えたところから幅員6メートルにさせていただき、転回広場の代わりということで、これまで条件を付けてきた経緯がございます。

以上です。

○委員 その場合の35メートルというのは、今回は第1項道路に接続して袋路になっているわけですが、この場合、どこから35メートルですか。

○指導係長 原則的には、接続先の基準法上の道路からということになるのですが、今回は、位置指定道路の転回ができるところ、案内図で申しあげますと、〇〇さんというお名前のお宅があるかと思うのですが。

○委員 この角のところですか。

○指導係長 そうですね、位置指定道路がぐるっと回っているところがあるかと思うのですが、角の〇〇さんのお宅のところが実際に転回できる場所となりますので、そこを起点として35メートルを超えたところから、今後、中心から3メートルのセットバックの条件を付していくことになるかと思えます。

○委員 申請地の北側は、道の裏というのでしょうか、これは、その向こうに道らしきものがあるのですけれども、どんなふうになっているのですか。

○指導係長 こちらは、申請地の東側に〇〇〇〇というマンションがA棟、B棟と建っているかと思うのですが、そのマンションの敷地内になっていまして、補足資料としまして、マンションの敷地内を写した写真をご用意してございますので、そちらを配付させていただきたいと思えます。

(資料配付)

お手元にお配りしました補足資料でございますが、こちらがそのマンションの敷地内と、その敷地が接する道路の写真になってございまして、①が、マンションの敷地が接続する法第42条第1項第1号道路を写した写真になります。②が、マンションの敷地内通路、エントランスの入口を写した写真になります。③が、先ほどご質問のございました申請地北側を写した写真になっておりまして、こちらは駐車場として空地がございます。④がその駐車場から、道路に接続する敷地内通路を写した写真になります。

以上です。

○委員 10ページの配置図で、今のご説明をちょうだいした、〇〇〇〇ってすごい名前ですけれども、この駐車場の写真に写っている万年塀の位置と、この敷地境界線の位置はずれているということですね。つまり、敷地境界線とこの万年塀の間、敷地の北側の万年塀の間は、本来この〇〇〇〇の敷地なのだけでも、こんな感じに万年塀がずれた空間が存在しているという、そういう理解でしょうか。

○指導係長 10ページの配置図をご覧くださいなのですが、申請地の敷地内に、塀がございまして、それとは別に、先ほどご説明いたしました共同住宅の敷地内に、またさらにブロック塀があるという状況でございます。要するに、二重に塀が存在しているという現況でございます。

○委員 間10センチぐらいで二重の塀がある。

○指導係長 はい。

○委員 すみません、もう1点。これ、平成19年の許可のときを覚えているのですが、えらい長い、蛇みみたいな奥で、しかも、この奥がさらに細くなっている、とても困難きわまるところで大変だということだったと思うのですけれども、そのときからこの裏は、この写真を見ると、この状態だったのですか。ちょっとこれ、わかる範囲でいいのですけれども。随分古そうな万年塀で、もう消えかかっている駐車場のラインなので、恐らくずっとこうだったのではないかと思うのですが。

○指導係長 こちらの共同住宅につきましては、平成2年に建築確認を受けて建築しておりますので、恐らくその当時からこの状態であったと思われま。

以上です。

○委員 となると、なかなか解消は難しいというか、何とかしてほしいのだけれども、なかなか難しいということですね。

○会長 このあたり、長い突っ込み道路が3本集まってきているのですよね。どこかでつながると非常にいいのだけれども。

○委員 本当ですね。

○委員 ええ、どこかで。どこかでつなげる工夫が確かにあればいいなと思うのですけれども、あと、先ほどの二重の塀のことなのですけれども、例えばその駐車場に抜けるところですので、抜けるというか、裏が駐車場ですので、当該申請地のですね。例え

ばこちら側、塀を一重にして、向こうの駐車場に抜けられるようなドアを設けるとか、そんなようなことをほかにしている場合が実はあるのですけれども、防犯上の問題があると思うのです。そうすると、向こう側に抜けられると。要するに、袋路で危険だけれども、そのドアを開ければ向こう側の駐車場に逃げられるという、そういう発想もあるかと思うのですけれども、そういうことは今まであまりやっていらっしやらないのでしたっけ。すみません。

○指導係長 これまで2方向避難のために隣地側に扉を設けさせたケースとしましては、協定に承諾いただけない方がいた場合ですとか、接道長さが2メートルに満たない個別許可基準の基準3に該当したケースについては、2方向避難の扉を設けさせたことはあるのですが、今回の申請については、過去の条件付けを鑑みても、扉をつけるケースには該当しないということになりますので、特定行政庁としましては、許可条件に付しておりません。

○委員 細かいことなのですが、10ページのこの配置図の拡大図、引き出しで拡大されている箇所があって、0.095だから10センチ弱、95ミリ、敷地を隣にお渡ししている格好になっているのですが、ここは何か特段の理由があったのでしょうか。

○指導係長 12ページの公図をご覧いただきたいのですが、申請地が地番を黒枠で囲ってあるところになるのですが、申請地はご覧のとおり、整形地になっております。申請上の敷地設定から除いている部分は、西側隣地のお宅の軒先が申請地側に突出している部分でございまして、西側のお宅が、現況住んでいない、かなり老朽化した建物になっておるのですが、ご説明したように、所有者の所在がわからないということでそこを除却していただくということもできない状況で、やむなく敷地から除いたとの報告を受けております。

○委員 筆としての境界は真っすぐだけれども、この敷地としては、そこを除いてやったということですか。

○指導係長 そのとおりでございます。

○委員 不法占拠されている、軒先に。

○指導係長 そのとおりでございます。

○委員 すごいね。

○指導係長 隣地の建築物といえど、敷地内に突出しているとなると、検査済証を交付で

きないというもがございますので、そういったことを踏まえて敷地設定から除いたというところでございます。

○委員 10ページの黄色いところの道路のことなのですが、幅員は4メートルとなっていて、3メートル97となっているのですが、これはどういうことでしょうか。

○指導係長 今回の申請に係る道につきましては、現況幅員4メートルに満たないところが幾つかございまして、一番狭いところで3.69メートルとなっております。こちらは道の現況図で申しあげますと、位置指定道路から道に接続したところの、東側の地番で〇-〇と〇-〇の筆界のあたりになるのですけれども、ここが3.69メートルとなっております。4メートルに満たないところにつきましては、将来的に建て替えの際には幅員4メートルを確保するよう後退していただくということで協定を結んで、今回の申請に至っております。

○委員 コンクリートのたたき角ということで、あれなのですか。塀の土台が出ているということなのですかね。11ページの道の現況の図の先ほどおっしゃった、いろいろなところにコンクリートたたき面というものがあって、それで侵されているのかな。実際は4メートルないわけですか。

○指導係長 そうですね、実際は4メートルに満たないところに、塀が突出していたりコンクリートの基礎等が道側に突出していて、4メートルに満たないところが複数あるということでございます。

○委員 その件について確認ですが、12ページの公図写を見る限りは、4メートル欠けているところ、ちょっと一部、問題もあるとは思いますが、原則、4メートル欠けているところの、今の特に問題になっている細いところについては、その所有者の方は協定に参加しているということですか。

○指導係長 そのとおりでございます。セットバックする部分の土地所有者につきましては、1名所在がわからない方を除いて、承諾を得ているという状況でございます。

○委員 あと、11ページと12ページの図を両方見ると、この屈曲部分は隅切りが少しされているけれども、隅切り部分については、しかも筆としては隅切りの方に筆がなっているように見えますが、筆に沿って協定ではなくて、中心線から4メートルということで協定が結ばれているということですか。

○指導係長 ご質問のございました隅切り部分につきましては、協定の道として含めてい

ただくように指導したのですが、そちらの土地所有者の方から、隅切り部分については協定に協力が得られなかったということで、隅切りは除いた形で協定が結ばれております。

○委員 ただ、当該のこの土地所有者は、恐らくこのお向かいの、ここの〇ー〇の方であるとか、そのあたりのだれかだと思うのですが、その方は位置指定道路、つまり〇ー〇ですね。〇ー〇とか〇ー〇の所有者は、やはり接道条件を満たしているわけではないという理解でよろしいですか。

○指導係長 そのとおりでございます。

○委員 了解しました。

○会長 この道の沿道で過去に許可を取ったところの、また南側に空地がありますね。これは何ですか。

○指導係長 案内図をご覧いただきたいのですが、道の南側の、平成19年度、平成15年度に許可を受けた敷地の南側につきましては、〇〇大学の敷地内になります。

○会長 何か植栽があるのですね。

○指導係長 〇〇大の敷地側につきましては、中木から高木の植栽がございます。

○会長 この2件の既存の許可は、北側に比べると安全性が若干高いと言えるのですね。

○委員 すみません、もう一つよろしいですか。この10ページの案内図で見ますと、さらに当該敷地の先端部分にも家屋があり、そこまでは黄色く塗られていないので、協定はこの黄色く塗られたところまでなのかなと。当該敷地までですね。申請地の前までですよ。この先は一体どうなっているのですか。

○指導係長 道の申請地前面から東側につきましては、行き止まりとなっております、11ページの道の現況図の写真⑦に行き止まり部分を写しております。申請地より東側につきましては、今回は協定が結ばれておりませんので、今後、申請地より奥の敷地で建築計画がある場合には協定を結んでいただくこととなります。

○委員 今、現況はどういう道といいますか、この点線で見ると、何か道のようなものがあるのですけれども、

○指導係長 現況は、申請地前面の道と一体で続く舗装された道になります。

○委員 そうですか。4メートル程度があると。

○指導係長 途中から4メートルに満たない形態で先端部分の方が狭くなっており、先端

部分の幅員としましては、約2.7メートルになります。

○委員 2.7メートル。これは全く分かれているのですね、この筆で。ちょっと第1項道路からずっと南下している道路とつながるといいなと思うのですけれども、難しそうですね。将来ですね。

○指導係長 12ページの公図写をご覧いただきたいのですが、その道の先につきましても筆が細かく分かれておりまして、そちらの所有権につきましては、把握していませんが、恐らく黄色で着色された道部分と同様に各宅地の前面部分を各々持っているかと思います。

○会長 ⑦の写真を見ると、この案内図とは若干違って、この空地が抜けているのですよね、向こう側へ。マンションの方までね。案内図を見るとぎりぎりまで、隣棟間隔ほとんどなく建っていますけれども、写真を見ると向こうが見えてしまっていますから。

○委員 塀はあるのかな。

○会長 ちょっとわかりませんがね。

○委員 自転車が置かれているようですから、個人宅の敷地として使われているけれども、建物は建っていない。

○会長 そうですね、建物は無い。だから、この辺が避難路ぐらいに確保できると、幾らか安全性は高まりますよね。2方向避難らしきものはできてくるのですけれども。

○委員 これは塀か何かあるのですか。このどん突き、マンション。

○指導係長 道の終端から、先ほどのご説明したマンションの敷地までは、境界の間にフェンスが設けられている状況でございますので、実際のところ、フェンスを乗り越えられないと避難はできない状況でございます。

○委員 袋路でえらく長いので、2方向避難のことを考えて、周辺が広い空地であれば、そこに逃げられるようなドアか何かがあると、相当違うのではないかと思いますので、今後、ご検討いただければというふうに思いました。〇〇大の方も、樹木があるとおっしゃっていましたが、塀がないのであれば、塀がないというか、そちらから逃げてもいいわけですし、南側ですね。北側はその〇〇〇〇の駐車場のほうでも結構ですし、それから突き当たりのところは、やはり〇〇〇〇の敷地内に逃げられるようになっているといいなというふうに思いました。

○会長 そうですね。後で配られた写真の3番で、この駐車場の西側の境が低いフェンス

になっていますよね。こういう形であれば、いざというときには逃げる可能性はあるのだけれども、あまり高いブロック塀だと、ちょっときついかなど。ただ、その辺をまだこの周辺の方とは協議していないわけですよね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○会長 例えば〇〇大にしても、いざというときには避難できるような話し合いがあるとか、そういうようなことも今のところはまだないわけですね。

○指導係長 はい、そのとおりです。

○会長 それは今後、詰めていけるのかどうか。やはり基準としては、その6メートル、中心から3メートルにすることによって、これまでも幾つか同意してきているのですけれども、それと同じ基準はこれで適用できるのかもしれないのだけれども、やはり感覚的に考えて、これほど長いと、やはり心配はあるなというふうに思わざるを得ないので、やはり周辺との関係を今後いろいろ検討してもらおうということは必要だろうと思うのですね。ほかの突っ込みの道路とつなぐというのは至難の業でしょうけれども、2方向避難を確保するというで、将来にある程度の期待というか、逆に言うと、こちらから言うと、責任を持たせて認めていくというような方向もあるのかなというふうに考えております。というのは、これだけ既存がもう既に建っていますからね。しかも、これより奥にまだあるわけで、一概にだめと言うのも非常に厳しいので、幾らかずつでもよくしていくということ、何かやはり特定行政庁としてはしていかなければいけないのだらうと思うのです。そういうことが指導できるかどうか。

○委員 委員長がおっしゃったように、この一番どん詰まりの〇〇さん、〇〇さんですか、〇〇さんでしょうか、そこが建て直すというときに、後ろとのあれが、マンションと交渉してくださいということに、現実にはなるのですかね。

○会長 このお宅は下がりようがないのですよね、もう。中心から3メートルにするという、そういう負担の背負いようがないものですから、だから、やはり自分の敷地内にそういう公的な避難路を、もちろん日ごろ何に使ったっていいのですけれども、そういうものを設定して、隣の敷地と協議するというようなことがないと、この2人は何もしないで建ってしまうわけですよ。それはそれでまずいかなという気持ちがありますね。

○委員 すみません、この10ページの(16)と書いてある〇〇〇〇A棟の左側にちょ

っと空き地のようなものがありますけれども、そこそこの道と、あとちょっとなの
ですけれども、何かこう、2方向という意味では、ここにちょっと何かできないのか
なという気はするのですけれども、どういうタイミングでそういう話になるかは、ま
た別なのかもしれないですけれども、ここは何なのですか。

○指導係長 今、ご質問のございました、案内図で（16）と書かれているところは、こ
ちらも〇〇〇〇の敷地内になっていまして、駐車場として利用されております。

○委員 そうか、そうしたら〇〇さんが建てかえるときとかもチャンスなのかもしれない
ですね。

○会長 幾らかチャンスがありますね。

○委員 そうですね。この今回の申請者のところの裏に抜け戸をつくっても、申請者し
か出られないですものね。

○会長 一番いいのは、〇〇さんとか〇〇さんですね。

○委員 そうですね。

○委員 今回のこの許可には、直接、条件はつけられないのではないかと思いますけれ
ども、隣のうかがもう住んでいなくて所在がわからないというようなことをちょっと
勘案すると、この場所自体、今後、なかなか建てかえが進まずに、放っておくと非常
に市街地としてよくない市街地になる可能性もあり、今後、人口が減っていくと、こ
ういうような場所がだんだん見捨てられて、市としても非常に好ましくない状況にな
る可能性もあるので、何らかの形で、住宅地としてまともに使えるように、今、委員
の皆さんからご指摘があったような何らかの措置をしたほうが、恐らく、それも市が
するというより、この協定をせっかく、今回、協定を結んでいただいたのが非常に第
一步だと思っておりますけれども、ちょっとここを放っておくと、なかなかまずいとい
うことを協定を結んだ皆さんにご理解を賜って、例えば先ほどの隅切りの問題とかもあ
ると思っておりますけれども、それも含めて徐々にご理解を賜って、何とか打開するとい
うか、よりよくするというのを、この協定、さらにこの奥の方も、今、図面を見る
限りは、恐らくこの〇-〇の方が参加しないということなので、〇-〇までは接道が
可能になっているのだけれども、つまり、はかってみると3メートル、ここで接道し
ているので、〇-〇はもう同じ条件で建てかえが可能なのですけれども、〇-〇以降
はそれもできないという状態になっているけれども、そのさらに後ろはもっとひどい

状態になっているわけですから、この皆さんも含めて、ちょっとこの地域の将来を考えていただくように、市としても必要な助言をしていただくということなのではないかと思えます。

○会長 そうですね。許可の条件というわけではないですけども、特定行政庁のほうでそういった考え方を持って動き始めるということがあれば、いいきっかけになるかなと思いますので、その辺を速記録に残すということで、非常に重い責務になるかと思うのですが、それによってこの地域を少しずつ整備していくというようなことは、やはり特定行政庁の責任もあると思いますので、そういった話をまとめつつ同意するというようなことは、できるとは思います。

○委員 そうですね。私もちょっとこれ、ただし書でこういう空き家で所在不明というのは初めて聞いたので、大変ショックだったんですね。でも、思いめぐらせば、こういうことも今後どんどん出てきそうだなという気がいたしまして、ぜひご検討をいただきたいという気がいたしました。

○会長 そうですね。これから本当に、私はほかの審査会でも、やはりこういう、この写真で見ると、まだきれいなのですけれども、相当傷んでいるのが、だれも住んでいないということで了承がとれないというようなケースは、最近随分出てきています。だから、それは本当にまじめに市は対応していかないといけない。どこの自治体でも困っている話ですけども、かなり動き出しているところもありますし、そういったことで、この案件は、そういうことの第一歩にさせていただければ、非常に役に立つのだらうと思いますので、そんなことで、この案件につきまして、同意していただくことでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは、同意することといたします。今の件、大変重い話になりますけれども、ぜひよろしく願いいたします。

○建築指導課長補佐 ただいまの意見、大変参考になりましたので、参考にさせていただいて、奥の敷地ですが、今、佐藤会長のほうから言われたとおり、後退なしで家が建つという可能性が出てきますので、そのときには、奥については、条件として、セットバックのかわりに安全上、防災上の通路を設けるような形で考えていきたいと思っておりますので、ただいまのご意見を参考にさせていただきます。どうもありがとう

ございます。

○会長 よろしくお願ひいたします。

それでは、第3号議案につきまして、事務局の説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第3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3と示しておりますが、府中市の○部で、京王線○○駅の○側付近です。

1 5 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4 3 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4 3 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。

1 6 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。

1 7 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、一般の交通に供されている幅員が4メートル以上の公衆用道路で、西側の法第4 2 条第2 項道路から線路敷きに沿って東側へ通り抜けております。当該道に関しては、所有者である京王電鉄より市管理課へ平成1 9 年1 2 月に、市内の線路敷き内にある赤道の付替え交換の申請がされており、現在、赤道の面積について調査作業を行っております。また、道の一部にほかの所有者が所有する部分があり、市に寄附していただくよう、所有者と交渉しているところでございます。

建築基準法第4 3 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 の規定に基づけば、本来、道に関する協定書が道の面積の過半及び所有権等を有する者の過

半数の承諾を得て結ばれる必要がありますが、西側の法第42条第2項道路から申請地までの道は京王電鉄が所有する部分であり、赤道の付替え交換後、市道に認定される予定であることから、道に関する協定は必要ないもの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、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、道から西側方向を見た状況、写真④は、道から東側方向を見た状況、写真⑤は、道から申請地を見た状況、写真⑥は、東側の道を見た状況、写真⑦は、道から道に接続する法第42条第1項第2号道路を見た状況です。

続きまして、18ページの公図写をご覧ください。申請地は、黄色で囲まれた部分で、黒枠で示した〇番〇です。京王電鉄が所有している道部分は黄色で着色された部分で、赤枠で示した〇番〇、〇番〇、〇番〇です。〇番〇と〇番〇の間にございます。〇番〇は個人の所有者が所有している部分で、点線で示した範囲は黄色で着色した道と一体で道路状となっております。

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、敷地が道路に有効に接続する幅員4メートル以上の道に2メートル以上接していることから、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。

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。

○会長 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 17ページの写真を見ると、当該の敷地を正面から写している写真で、えらく当該の敷地の入り口部分がきれいに整備されているのですが、これはこの敷地の西隣の、平成19年度許可を受けた〇〇さんと書いてあるお宅の、何かしら附属の場所として、今、使用されているもの、敷地なのでしょうか。

○指導係長 ただいまご質問にありましてとおり、申請地西側の〇〇さんのお宅の敷地として、平成19年度に許可を受けておりまして、今回、その〇〇さんの敷地を分割して申請がなされた状況でございます。

- 委員 その分割によって、〇〇さんの敷地は既存不適格になるのですか。
- 指導係長 〇〇さんのお宅につきましては、敷地分割後も建築基準関係規定に適合していることを確認しております。
- 委員 16ページの案内図で切れているところ、〇〇さんの所有なのでしょうか。それで、このところは、京王電鉄との調整を入れて市に移管されるというときは、この部分はどういうふうに取り扱われるのでしょうか。
- 指導係長 18ページの公図写をご覧ください。ただいまご質問のございました黄色く着色されていない部分が〇―〇になりまして、こちらは南側の〇―〇、〇―〇と同一の所有者が所有されておるのですが、その所有者が〇〇市にお住まいの個人の方でございまして道路状になっている部分につきましては、将来的に京王電鉄が所有している部分と併せて道路認定する際に市に帰属していただくように、担当の管理課で交渉している状況でございます。
- 委員 今のご質問の補足ですが、〇―〇の一部、〇―〇、〇―〇も、その〇〇市にお住まいの方が所有ということの敷地ですが、これは〇〇駅の敷地の一部をその方が所有しているということの理解でよろしいですか。
- 指導係長 そのとおりでございまして、道部分以外の個人の方が所有している部分につきましては、京王電鉄が鉄道用地として借り上げているということです。
- 委員 直接、許可の条件と関係がないことで、参考までに、もしもわかればお聞かせいただきたいのですが、このところ、平成11年度以降、これで面しているほとんどの敷地が許可を受けて建て直しということになるわけなのですが、これは何か特段の事情があるのですか。それとも偶然こういうふうになったということですか。
- 指導係長 特段、こちらの地域については、まちづくりということで建て替えを推進していったという敷地でもございまして、元々ここは古家のある大きい敷地があったところなのですけれども、たまたま建て替えのタイミングがここ数年で重なったという状況かと思えます。
- 建築指導課長 今のご質問は、道路の関係のご質問ではないかなと思っておりますが、基本的にここは京王の駅がつくられたときに、その昔でございまして、鉄道と、それから道路管理と、非常に入り組んだ事情がございまして、ここにつきましては、実際は道路管理者の方で補修をしたような実績もございまして、敷民扱いの道路法上の道路

にきわめて近い状況です。冒頭ご説明したように、京王線の敷地内の公共用財産の付替えを行いながら、徐々に道路化していく道路として、道路管理者はとらえています。これは少し時間がかかるかもしれませんが、将来的に見ると、きわめて第1項道路になり得る基盤であるというとらえ方ができると思っております。

以上でございます。

○会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、第3号議案につきまして採決を行いたいと思います。

第3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3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1号、建築基準法第43条ただし書の規定に基づきます許可(敷地と道路との関係)(一括許可)に係る報告につきまして、事務局からお願いいたします。

○事務局 それでは、報告第1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、黄色の丸で表示し、引き出し線で1と示しておりますが、府中市の○部で、都立○○学校の○側付近です。

2 2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、○○○○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23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。

24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4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、法第42条第1項第1号道路の東側から西側を見た状況、写真②は、法第42条第1項第1号道路の西側から東側を見た状況、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24年3月28日付で許可しております。

以上で報告第1号の説明を終わります。

○会長 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、報告第1号、建築基準法第43条ただし書の規定に基づきます許可（敷地と道路との関係）（一括許可）に係る報告の件につきまして、了承することによろしいでしょうか。

（「異議なし」の声）

それでは、報告第1号、建築基準法第43条ただし書の規定に基づきます許可（敷地と道路との関係）（一括許可）に係る報告につきましては了承いたします。

続きまして、日程3のその他について、事務局からお願いいたします。

○管理係長 それでは、事務局から報告させていただきます。

1点目は、平成23年度確認申請等件数を報告させていただきます。お手元に配付させていただきました府中市建築審査会資料、平成23年度建築確認申請等件数についてをご覧くださいと存じます。

1の建築確認申請件数ですが、区分の建築主事に係るものは合計が142件で、前年度対比51件、26.4%の減。指定確認検査機関の合計は922件、6.68%の減。総件数は1,064件で、5.60%の減となっております。

2の建築許可等申請件数は、総件数が49件で0.2%の減となっております。

続きまして、平成24年度府中市建築審査会日程についてご報告させていただきます。お手元にご配付させていただいております平成24年度府中市建築審査会日程についてをご覧いただきたいと存じます。前年度のとおり、偶数月の第3金曜日、午後3時開催ということで予定してございます。よろしく願いいたします。

以上で報告を終わります。

○会長 ほかによろしいですか。

○委員 すみません、12月はこれ、第2金曜日になっていますが。

○委員 2月も違いますね。こちらが正しいのですか。第3ではないと思います、12月と2月は。

○会長 どうですか。

○管理係長 すみません、12月が21日、2月が15日ということで訂正させていただきます。すみませんでした。平成24年12月14日を21日に変えさせてください。平成25年2月25日を2月15日ということで訂正させていただきます。

○会長 要するに、第3はもう変わらないということですね。

○管理係長 はい、そのとおりです。申しわけございませんでした。

○会長 ということで、スケジュールを訂正していただきたいと思います。

ほかにありますでしょうか。

○管理係長 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6月15日、金曜日です。会場は府中市役所北庁舎3階の第4会議室で、3時からの予定となりますので、よろしく願いいたします。

○会長 15日で、第3でよろしいわけですね。

○管理係長 3時からです。

○会長 ほかによろしいですね。

ないようですので、本日の議題をすべて終了いたしました。

ただいまをもちまして、第151回府中建築審査会を閉会といたします。

ご苦勞様でした。

午後4時22分

閉 会