

第 154 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成24年10月19日開催

平成24年10月19日開催第154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10月19日(金)午後3時～午後4時36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 4件

第19号議案～22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  
(敷地と道路との関係)

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 2件

報告5号～6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)

4 出席委員 会 長 1名

委 員 2名

5 出席職員 都市整備部次長 兼 土木課長

建築指導課長補佐 兼 住宅耐震化推進係長

建築指導課 管理係 係長

建築指導課 指導係 係長

建築指導課 指導係 技術職員

建築指導課 指導係 技術職員

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154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、都市整備部長よりごあいさつ申しあげるところですが、本日、公務のため欠席いたしますので、同次長の〇〇よりごあいさつ申しあげます。

また、建築指導課長も欠席いたします。

〇〇委員においても、急遽、仕事の都合により本日欠席する旨の連絡がありましたので、あわせて報告させていただきます。

○都市整備部次長 委員の皆様、こんにちは。都市整備部次長の〇〇でございます。

本日はお忙しいところ、ご出席くださいます、誠にありがとうございます。

本日、都市整備部長の〇〇が公務により欠席しておりますが、委員の皆様には、ご審議に当たりまして、よろしく願いしますと伝言がございましたので、お伝え申しあげます。

さて、本日、ご審議いただきます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4件と、建築基準法第48条第1項ただし書に基づく同意案件が1件、及び建築基準法第43条第1項ただし書に基づく報告案件が2件でございます。どうぞご審議を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

○管理係長 それでは、議長、よろしくお願いいたします。

なお、本日、傍聴人はございません。

○会長 それでは、第154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、よろしくお願ひいたします。

それでは、日程1の建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括許可及び建築基準法第48条第1項ただし書の規定に基づく許可の審査につきまして、事務局より説明をよろしくお願ひいたします。

○事務局 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、府中市立○○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○の一部及び○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。

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0.5メートル以上離して計画しております。また、現況の道は砂利敷きとなっておりますが、申請地の一部である○番○の道となる部分をアスファルト舗装する計画となっております。

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2項道路から続く現況幅員が2.95から3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2名のうち全員が道に関する協定書に承諾しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、○側の法第42条第2項道路を○側から見た状況、写真②は、○側の法第42条第2項道路を○側から見た状況、写

真③は、○側から道を見た状況、写真④は、申請地前面の道を見た状況、写真⑤は、申請地を見た状況です。

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○及び○番○です。道に関する協定が結ばれた部分は黄色で着色し、関係地番を赤枠で示しております。

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、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。

○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。  
はい、どうぞ。

○委員 4ページの配置図を見ますと、あと5ページを見ますと、現況では第2項道路の入り口のところに既存のコンクリートブロックの塀があることになっているかと思えます。この塀について、当然、所有者が道に関する協定に承諾しているということは、将来的には、このコンクリートブロック塀、今は無理でも、将来これに関する工事が行われる、手前の敷地が何かするときには、これを撤去するというふうに合意しているということですか。

○指導係長 4ページの案内図をご覧いただきたいのですが、ご指摘のございました既存のブロック塀ですが、申請地の○側、○○さんのお宅のもので、協定が結ばれた道の中に、現況、存在しておりますが、○○さんの敷地において建築行為をする際に除却いただくことで協定が結ばれております。

以上です。

○委員 その協定は、この○○さんが協定に参加しているということですか。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 もう1点、これは参考までにお伺いいたしますが、この道を使わないと外に出られない方がもう1件、この公図の○の○と○の○かと思うのですが、案内図で名前が書いてない宅地が1件ありますが、この宅地のところもこれがないと外に出られないと思うのですが、その宅地については協定に参加しておらず、権利も持たずということでしょうか。

○指導係長 公図で申しあげますと○番○、○番○の土地所有者につきましては、道の部分に一部、所有権を有しております、協定にも承諾しております。

○委員 ということは、2名というのは、その2人のことですか。

○指導係長 そのとおりでございます。補足ですが、今回、協定に参加いただいている方につきましては、申請地の方と親戚関係にあるとのことで、協定がスムーズに承諾いただけたとの経緯がございます。

以上です。

○委員 わかりました。では、今後ここで何か起こるときにも、ちゃんとその協定があれば、比較的スムーズに、これと同じ手続で、何か非常に困ることは想像しにくいということですね。

○指導係長 今おっしゃられたとおりですが、先ほど申しあげた、とば口の○○さんのところが後退して、協定が結ばれている道の部分の権利を得て敷地に含めることが可能であれば、今回の申請地と申請地○側のお宅は、それぞれ敷地延長という形で接道できることもございますので、そういった経緯で協定が結ばれたとの報告を受けております。

以上です。

○委員 了解しました。

○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19号議案につきまして、原案のとおり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、第19号議案につきまして、原案のとおり了承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。

○事務局 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、府中市の〇部で、府中市立〇〇学校の〇側付近です。

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、〇番〇及び同番〇、用途地域は、準工業地域です。

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。

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0.5メートル以上離して計画しております。道の延長距離でございますが、申請地まで35メートルを超えており、また、対面側の敷地は接道しているため、申請地反対側の道の境界線から6メートルの範囲を道路状空地とする計画となっております。

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、〇側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が3.605から4.046メートルの道で、蓋がけされた水路と舗装された建築基準法外の認定道路が含まれております。本申請に当たり幅員4メートルに満たない部分において道に関する協定が結ばれ、道となる土地の所有権を有する者5名のうち全員が協定に承諾しております。

それでは10ページの案内図と併せてご覧ください。道の〇側は現況幅員3.94メートルで道に関する協定は結ばれておりませんが、その先は認定幅員4から4.5メートルの法第42条第1項第1号道路で、車等の通り抜けが可能となっております。道の〇側につきましても、蓋がけされた水路敷きが法第42条第1項第1号道路まで続いており、自転車や歩行者の通り抜けは可能です。また、申請地の〇側はアスファルト舗装された行き止まりの赤道があり、申請地から協定の結ばれた道まで2方向避難が確保されております。

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2項道路を見た状況、写真②は、法第42条第2項道路と道の接続部から道を見た状況、写真③

は、道の○側へ続く水路敷きの方向を見た状況、写真④は、道の中央付近から○側を見た状況、写真⑤は、道の○側から道の中央付近を見た状況、写真⑥は、道から申請地を見た状況、写真⑦は、協定が結ばれた道から○側を見た状況、写真⑧は、道の先にある法第42条第1項第1号道路から○側を見た状況です。

続きまして、12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○及び○番○です。道の部分は黄色で着色し、関係地番を赤枠で示しております。赤枠で示した○番○、○番○、○番○、○番○につきましては市に寄附されており、今回、協定が結ばれた部分は○番○、○番○、○番○、○番○になります。

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、道の反対側から6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 この敷地の○側に赤道云々というお話があって、2方向避難が確保されているとのことでした。12ページの公図写を見ると、地番が入っていない、この敷地の○側のところが、今、ご指摘のあった赤道でございましょうか。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 その場合、この○番の○と○番の○は、どうも今、配置図を見ると、道状になっているように見えますが、○番の○と○ですか、ここの部分については協定等は何もないので、将来、この状態のまま担保される保障はないのだけれども、赤道の部分があるから、そのところはどうしてもそのまま残るので、2方向避難は可能との判断をしたという理解でよろしいですか。

○指導係長 申請地の西側の赤道につきましては、特に協定等はございませんので、○番○及び○番○につきましては、将来的に担保されているものではないのですが、赤道の部分が、現況、アスファルト舗装されておりまして、幅員も1.2メートル程度ございます。そういったことから、2方向避難は将来にわたって担保されていると判断したところです。

以上です。

○委員 関連して、すみません。○番の○と○、この反対側、つながっているように見えるこの部分、この反対側の11ページに表示されていない、ここより○側については考えないで、この○側にだけ2方向避難すると、そういう趣旨ですね。

○指導係長 それでは、○側の赤道部分の終端部を撮った資料をご用意してございますので、追加で配付させていただきます。

(資料配付)

申請地○側の赤道の状況ですが、資料下の③、④と表示してある写真になるのですが、③が道から○側の赤道の状況を見た状況、④が赤道の終端部分を見た状況になっておりまして、終端部分には駐車場があり、民地となっていることから、通り抜けはできないのですが、現況といたしましては、車止めがされていて、実際、歩行者は避難時に通り抜けることが可能でございます。

以上です。

○会長 駐車場を経由して、○側の、これは法第42条第1項第1号に抜けられるということですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○会長 赤道だから確保はされていると。

○委員 ただ、赤道はそこにはつながっていないのですよね。ただ、つながっていないのだけれども、駐車場で事実上そこにバリアがないから、最悪の場合は、ややお隣さんにちょっとご迷惑をかけますが、そちらから突破は可能と。ただ、そうはしなくても、今、協定の結ばれた道までの間は赤道がちゃんとつながっているので、そちらはもう全く確保されているということですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 あと、すみません、もう1点、長々と恐縮ですが、○番の○が敷地の協定に加わっているというお話でしたが、12ページを見ると、私の聞き違いだったらお許しく

ださい。○番の○が加わっている必要はないようにも思えるのですが、○番の○が加わっているというのは、○番の○の敷地が今回の道にちょっとはみ出ているということですか。

○指導係長 11ページの道の現況図をご覧いただきたいのですが、申請地○側の赤道を介した○側の敷地になるのですが、現況、蓋がけされている水路部分から○側に4メートルの範囲で、今回、道の協定が結ばれておるのですが、協定の部分が一部、○番○の敷地にかかっておりますので、今後、建築行為の際にその部分を道路状にする必要があります。

○委員 ということは、以前に分筆したときに、ちょっと誤りがあったということですか。

○指導係長 こちらは境界確定しておるのですが、道の部分は○側に水路、○側に赤道がありまして、水路の境界確定のラインが、蓋がけされている部分よりも○側の敷地側に食い込んでいますので、境界確定の幅員としては4メートル以上あるのですが、通行可能である水路の蓋がけされている部分から北側に一方後退で4メートルの位置をとると、○番○の敷地に食い込んでくるので、今回の協定の範囲に含まれた次第です。

○委員 すみません、細かいことですが、これはもう結んでいただいたので、大変ありがたいことで、よろしいわけですけれども、この敷地と、当該場所の○側の部分については、境界は確定したが、ずれているということであると、その部分については現在は○側の敷地の人が使ってしまったということ、道路状になっていないということだから、境界よりも○側の敷地が使っている部分がはみ出ていることになるのですか。

○指導係長 11ページの道の現況図の、⑤の写真をご覧いただきたいのですが、○側の敷地は田んぼになっておりまして、境界確定の位置としてはその田んぼ側に一部食い込んでいる状況で、境界杭はあるのですが、フェンス等で仕切られているわけではございませんので、田んぼの一部として使われている状態ではございます。

○会長 あぜになっていますね。

○指導係長 そのとおりでございます。

○委員 そう、あぜになっているのです。水路の一部があぜになっている。

○会長 田んぼが今ここにあるということは、将来、しばらくの間、少なくとも近い将来は、この水路はなくなる、蓋がけのままということですね。

○指導係長 はい。

○会長 それともう一つ、後でいただいた資料の④の写真ですけれども、かなりあいまいな境界になっているのだけれども、この赤道と○から来る法第42条第1項第1号の道路との間がコンクリートで舗装されて、車が今とまって自転車が置いてある、そういう感じになっているのですよね、写真で見ると。そうすると、ほんのわずかですけれども、赤道とこのコンクリートの部分はつながっていて、ここは本来は宅地ですよ、ね。

○指導係長 公図で申しあげますと、○番○、赤道の終端部分の東側になるのですが、こちらは写真のとおり車が1台とまっておるのですが、駐車場のみで、住宅に附属する駐車場ではございません。

○会長 ちょっと木が植わっていて、三角のコーンが置いてあるのだけれども、写真だけ見ると、どういう管理をしているのかよくわかりません。これがずっとこの状態でも維持されていれば、安全上は問題ないですね。

○指導係長 補足でございますが、先ほどお配りしました資料の住宅地図で申しあげますと、今、申しあげた車がとまっている部分の○側に○○さんと表示されたお宅があるのですが、こちらと駐車場の間にはフェンスがございまして、○○さんのお宅の附属駐車場ではございません。

以上です。

○委員 もう1点、今のご質問に関連して、12ページで見ると、○の○という敷地がこの赤道にしか面していない敷地になっていますけれども、今ちょうどした案内図等を拝見すると、○○さんの敷地というもの、○番の○と○がまとまって一つとして使われていて、事実上、この○番の○についての接道は考えなくていい状態になっていると。今後、ここを分割しても、前にあるのは赤道だけだから建てられないので、この形で確定という、そういう理解でよろしいですか。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 一応、何か④の写真を見ると、何かこの赤道に向かって○○さんのお宅の何かが出てきているというか、通行可能になっているようですけれども、それはあくまで赤道にちょっと何か出ていると、口が開いていると、そういう形であって、ここがないと困るということではないわけですね。

○指導係長 はい、そのとおりです。

○委員 ありがとうございます。

○会長 今まで、この府中市の場合は、仮に要らなくなった、水路として使わなくなった場合、蓋は今かかっているのですけれども、将来的にはどうなるのですか。

○指導係長 今回のものに限って申しあげますと、赤道と水路が併走していますので、将来、水路が廃滅すれば道路として整備をしまして、道路法の認定をかけることになると思います。また、幅員が4メートル確保できれば、法第42条第1項第1号道路になります。

以上です。

○会長 ほかにご質問いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、採決いたします。

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いたします。

続きまして、第21号議案につきまして説明をお願いいたします。

○事務局 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、○○センターの○側付近です。

15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○号、用途地域は、準住居地域です。

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0.5メートル以上離して計画しております。

17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4.2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5名のうち全員が道に関する協定書に承諾しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、○側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②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③は、道の○側から道を見た状況、写真④は、道から申請地を見た状況、写真⑤は、申請地○側に接する建築基準法外の認定道路を見た状況、写真⑥は、申請地○側に面する法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真⑦は、申請地○側に存在する赤道を見た状況です。

続きまして、18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○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、関係地番を赤枠で示しております。申請地の土地所有者が所有権を有する道の部分でございますが、○番○になります。

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、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、道の部分（○番○）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。委員の皆様から質問等ございましたらお願いいたします。

○委員 16ページの市道○-○号線というふうに書いてあるところと、基準法外の道と書いてあるところの境目が書いていないのですけれども、この境目は次の17ページに書いてあるように、基準法外の道がこの線としては存在していて、市道認定されているのは、この敷地まで届かずに終わってしまっているということですのでよろしいわけですね。

○指導係長 17ページの道の現況図が正確に表示してございまして、着色されている部分が、法第42条第1項第1号の部分です。基準法外の道は道路法の認定がかかって

おりまして、いずれも道路法による道路となります。しかしながら、幅員4メートルあるかないかで、基準法上の道路か否かということになります。

以上です。

○委員 細かいことで、どうでもいいことですが、17ページのところで道路幅員5.01メートルということで図面が書いてありますが、これ、ちょっとそこを当たってみると、この寸法線ではなくて、最小寸法ではかってちゃんと5.01あるので、これは図に書いた人が間違えたということですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 この場所で5.01だと言われると認められないけれども、ちゃんと4メートル以上きっちりあるはずであるということですね。

○指導係長 はい。

○委員 あと、この協定を結ばれている通路自体は、位置指定道路にするとかいう話はあるのでしょうか。

○指導係長 協定が結ばれた道ですが、協定が結ばれたのが平成23年4月で、その際にも位置指定道路にする話があったのですが、とば口の方の承諾が得られず、やむを得ず道に関する協定を結んだ次第でございます。

協定が結ばれた平成23年4月当時今回の申請地のところで建築計画の予定があったのですが、その後、建築計画が進まず、新たに土地所有者が変わりまして、本申請が出されたという状況でございます。

○委員 すみません、今の件、とば口の方が首を縦に振らなかったというのは、すごくよく理解できるのですが、この黄色く色を塗られたところは、とば口の皆さんとは筆としては分かれている形に、この18ページを見ると、この筆の中だけで通路を構成しているのだけれども、この外側で、とば口のいずれかの方が首を縦に振らないと、基準法令でいう位置指定道路の基準を満たさないということで、もう少し出してもらわないとだめなのだけれども、そこが首を縦に振らなかったということなのか、あるいは、このとば口の方がこの黄色い部分のいずれかの権利を持っておられて、それで首を縦に振らなかったのか、どちらなのかでしょう。

○指導係長 道の〇側の〇番〇にお住まいの土地所有者の方なのですが、その方は道の部分の地番で〇番〇と〇番〇を所有しておるのですが、協定には承諾するが、位置指定道路にはしてもらいたくないということで、承諾が得られなかったということござ

います。

○委員 そうすると、○番は位置指定にすると、もうちょっと下がらないといけない。

○指導係長 現況は4メートル以上ございますので、後退等は生じません。

○委員 しかも、隅切りもこの角度だったら気にしなくてもいい位置のように見えるのだけれども、隅切りのところで後退しなければいけないとか、そういう理由で嫌だと言ったわけではなくて、単に嫌だと。

○指導係長 隅切りにつきましても、さらに後退が必要になる形態ではございませんので、敷地には影響が生じないのですが、近隣の方とおつき合い等の事情もあると伺っておりまして、そういった理由で位置指定道路にはしてもらいたくないとの報告を受けております。

以上です。

○委員 長々とすみません。了解しました。

○会長 この道の所有者は、それぞれ○と○というのは○の人が持っているということでしたけれども、ほかの区画はそれぞれほかの人が持っているのですか。

○指導係長 そのとおりでございまして、道の沿接の方につきましては道の持分をお持ちになっていまして、それぞれのお宅の前面を所有していなくて、それぞれ互い違いに持っているという状況です。

○委員 よくあるパターンですね。

すみません、もう1点、裏側の基準法外の道を通って2号の道路、つまり開発道路だと思うのですけれども、ここは市道でもあるし、そこに出るという選択肢もあるかと思うのですけれども、それを採用しない理由は。

○指導係長 申請地の○側の法第42条第1項第1号道路には接道しておりませんが、建築計画としましては、駐車場を○側の法第42条第1項第1号道路に面して設けておりまして、車の出入りは○側の道路を通行する計画になっております。

○委員 そのことについては、ここの細い道路も先ほどのお話で公有の道路だから、法的にも何も支障なく車を出していただくことは構わないという理解でよろしいですか。

○指導係長 はい。道路法の道路の認定を受けておりますので、通行等は誰でもできます。

○委員 了解しました。

これ自体は1.7メートルと1.6メートルしか○側には接道していないけれども、だから車を出すのはここでしかできないし、あれだから反対側に出すのですね。

○指導係長 そのとおりでございます。

○委員 理解しました。

○会長 どちらにしても第43条ただし書の許可を取るなら、○側から取ればいいのにね。

○委員 でも、それは恐らく市として、○側でせつかく協定もしているのだから、○側で取ってほしいということですね、きっと。

○会長 市は何も言わないのでしょうか、この道を通られても。ここで確認をとってもね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○会長 こちら側をちゃんと整備してもらったほうが、○側を整備したほうが皆さんのためにはなるのだけれども、この申請者の個人の立場からいえば、○から取ったほうが気楽に取れると思うのだけれどもね。実際の使い方は段差があるからいろいろあるだろうけれども、わざわざ○から取るというのは、ちょっと。

○委員 そうですね。でも、こういうような突っ込みの道路を、本来なら位置指定道路を取って開発すべきところを、位置指定道路を取らずに開発していて、恐らく開発されたこれらの住宅は、確認申請もこの状態では恐らく以前の形で取れていないという、その状態で後ろ側の、たまたま偶然、狭い道路があつて、その狭い道路に開発道路が突っ込んできたところで、そこを漁夫の利のごとく使ってそちら側に認定をかけるというのはいかがなものかということでしょうか。本来、自分で築造した道路を最後まで責任を持ってそこを使って、公的な道路に出るようにしてほしいということですね。よくわかりました。

○会長 ほかにご意見いかがでしょうか。

ないようですので、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)

それでは、第21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22号議案につきまして説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第22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22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。

21 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

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。

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1メートル以上離して計画し、北側の隣地に面して2方向避難のための開口を設けております。

23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項道路から続く現況幅員が3.048から3.86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10名のうち5名が道に関する協定書に承諾しております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、〇側の法第42条第2項道路を見た状況、写真②は、〇側の法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は、道の〇側に続く市有通路を見た状況、写真④は、道の中央付近から〇側を見た状況、写真⑤は、道の終端部を見た状況、写真⑥は、道から申請地を見た状況、写真⑦は、2方向避難先の〇側隣地を見た状況、写真⑧は、申請地〇側の法第42条第1項第1号道路から申請地〇側の駐車場を見た状況です。

続きまして、24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。道に関する協定が結ばれた部分は、黄色で着色し、関係地番を赤枠で示しております。協定に承諾が得られていない地番については、黄緑色で着色した部分で、そのうち〇番〇、〇番〇、〇番〇、〇番〇及び〇番〇は同一の所有者となっており、当該所有者の敷地は〇番〇の〇側で、幅員約3メートルの市有通路に接しているため、将来、建築計画の際には、その市有通路側を後退し、建築基準法第43条第1項ただし書許可を得たいと考えているとのことから、協定に承諾が得られないとの報告がありました。〇番〇については、法第42条第2項道路に接道しているため、同様に承諾が得られないとのことです。また、現況道となっている〇番〇及び〇番〇の所有者は、登記上の住所に居住していないことから、所在が確認

できないとの報告がありました。特定行政庁としましては、協定に承諾が得られない所有者につきましては、再建築等を行う際や市有通路を拡幅する機会に、協定に参加するよう指導してまいりたいと考えており、いずれのものも建築基準法第43条第1項ただし書に関する個別許可特例指針1の第2に定める特にやむを得ないと認められるものに該当するものと判断します。

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、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を有する者のうち、やむを得ないと認められる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、道の部分（25番15）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すること。

条件4、〇番〇の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。

条件5、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。

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。委員の皆様から質問等ございましたらお願いいたします。

○委員 すみません、誠に申し訳ないのですが、ちょっと道に関する権利関係のところを聞き逃してしまったので、もう一度確認させていただきたいのですが、緑色に塗られている不承諾のところのうち、〇番〇に関するところは第2項道路に接しているから、だから嫌だというのはわかる。もう一つの敷地が、所有者がどちらにお住まいというお話でしたっけ。

○指導係長 では、改めてご説明させていただきますが、〇番〇は、法第42条第2項道路に接しているので承諾が得られなかったということです。もう1軒は、案内図で申しあげますと、道のとば口あたりの〇側の〇〇さんと書いてあるお宅なのですが、この方が所有されている土地が、24ページの公図写で申しあげますと、〇番〇、〇番

○、○番○、○番○と、現況、道路状となっている○番○を所有しております、この方につきましては、敷地○側の○番○の市で管理しております市有通路側を後退することによって4メートルを確保し、第43条第1項ただし書許可を得て建築したいという考えで、○側の道部分のセットバックには協力いただけなかったとの報告を受けております。

最後に、所在が確認できなかった方になりますが、○番○、○番○の所有者で、申請者において登記上の住所に配達証明を郵送したのですが、あて先不明で返信され、所在不明の報告を受けております。

以上でございます。

○会長 その人は、この近辺には持っていないのですか。道だけ持っているのですか。

○指導係長 所在不明の方につきましては、登記上の住所は府中市内になっておるのですが、申請者が訪ねていったところ、違う方がお住まいになっていたということで、恐らく登記上の住所を変更されていないものと思います。

○会長 この近辺にまったく共有、共通する部分はないわけですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○会長 まさに道だけ独立して持っている。

○指導係長 はい。私どもの方で課税状況を調べたところ、非課税となっておりますので、住所が確認できませんでした。しかしながら、現況道路状になっておりますので、協定には参加いただけておりませんが、将来にわたって担保されるものであると判断しております。

以上です。

○委員 先ほどの○○さんは、4メートルに拡張するのが事実上、この反対側の道がとても難しいということを理解しているのですか。つまり、そのためには一方後退しないと、反対側の道が第2項道路、さっきの話、○番さんなので、第2項道路に接しているので、その人は端的な話、第2項道路後退してしまえば建てられるということになるので、この方の協力を求めるのは非常に困難で、実は問題はこちらの、この○に伸びている道の方が、そのまま確保するのが非常に困難であると。つまり後退の仕方が難しいということ、つまり一方後退せざるを得ず、一方後退すると出口のところも非常に実は難しくなるということ、反対側もそうなのだけれども、それは理解した上でそういうふうにお考えなのですか。

○指導係長 ○○さんの敷地は、○側の市有通路に沿った形で分筆をしております、恐らく将来的には一方後退で下がらなければいけないという認識はされておられると思うのですが、○○さんの敷地から○側の法第42条第2項道路まで距離が短いこともございますので、一方後退でも前面の幅員4メートルが確保されれば、○○さんは法第43条第1項ただし書許可で進められるものと考えております。

○委員 それに関する市の考え方はどうなのですか。

○指導係長 ○番○につきましては私道ということではなくて、市有通路になっていきますので、市の狭あい道路整備事業などを活用しながら、市としましても拡幅に努めていきたいと考えてございます。

○委員 ということは、まとめますと、先ほどご説明のあったやむを得ないと考えるところのうち、この○○さんについては、最終的に○○さんの現在の意向とは別に、市としては最終的にこの○側の通路の確保について、最終的にこの土地所有者の協力が得られると考えているという理解ですか。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 了解しました。

○会長 ○○さんのこの土地は、何でこの道に沿って細く二つに分かれているのですか。

○指導係長 ご質問された○番○、○番○につきましては、現況、道路状になっておまして、○番○は、地目も公衆用道路になっております。そこを含めて幅員が約3メートル程度でございます。○番○につきましては、地目が宅地になっておりますので、建築敷地として利用されている部分と思われまます。分筆の経緯までは確認がとれておりませんが、恐らくその市有通路が将来的に拡幅されることを見込んで分筆したのではないかと推測されます。

○委員 今の話で、この○番○と、もう一つ、恐らく同じことで○番○も同じことになっているのだと思われる節がありますが、これは確認申請を取っている建物なのですか。

○指導係長 こちらで調べたところでは、確認処分を受けたという履歴は確認できません。

○委員 ○は。

○指導係長 ○番○は、昭和56年に確認処分を受けているものと考えられます。

○委員 そのときは東京都。

○指導係長 そのとおりでございます。

○委員 分筆されたのはいつですか。

○指導係長 昭和56年でございます。

○委員 その情報をもとにして、先ほどおっしゃったことを変える必要はないと市は考えますか。

○指導係長 あくまで昭和56年当時は、第43条ただし書につきましては許可制ということではなくて、建築主事の裁量の中で行っていた時代で、現状としましては許可制になっていますから、特定行政庁としまして、今の基準に則して指導すると考えております。昭和56年当時に確認処分を受けたからといって、今後、建築行為をする際に同等の計画で許可をするという前提はございません。

以上です。

○委員 つまり、前回は許可ですからねということですね。

○指導係長 前回は許可ではございません。

○委員 あ、ごめんなさい。前回は建築主事の認定であると。

○指導係長 確認処分の中で審査をしておりました。

○会長 ○も同じように分筆しているのですよね。これはどうしてですかね、ずっと細かく分かれているのは。○、○、○、○、それで○、○、○と、全部これ、同一にやっ  
たみたいな感じのそろえ方ですね。

○委員 しかも、この○番○の分筆の仕方が怪しげで。

○指導係長 ○番○も昭和56年に分筆されていますが、元の地番の○番○から分筆を昭和56年にしていますので、その当時、○番○、○番○と建築するに当たって分筆されたものと判断されます。

○委員 恐らくその時点で、全部まとめて確認を取っているのでしょうか。だから○が確認を取っていないのですよね。

○指導係長 あくまで、今、手持ちの資料では、確認処分を受けたことが確認できないのですが、正確に調べたわけではございません。

○委員 少なくとも○が確認を取っているということまではわかったと。

○指導係長 そのとおりでございます。

○会長 道にしようという意識はあったのですね。

○委員 そのときの担当者は、これで確保することというふうにしていたし、恐らくそのときには、こう言っては何だけれども、当然この奥のほうの接道まで考えているから、この当該、今回問題になっている道を4メートル確保するという前提のもとで、

それであれば、ここを一方後退であれば、全体としては成立するというふうな理解で、当時の担当者は判断したと思われる節があるということですね。ただ、これは推測なので、まったく判断の基準からは論外ですけれども、そういう推測ですね。

○指導係長 補足でございますが、○番○は○側の道を後退すれば建てられるのだというお話をおっしゃっていたようなので、恐らく昭和56年当時、それで認められたので、東側は下がる必要はないのだという主張をされているのかと思います。

○委員 そう、だからなのですよ。そう思いますね。ただ、それは○側が4メートルあるという前提のもとで恐らく認められていて、図面と実際がずれていたと思われまふよね。

すみません、あと細かい事務的な確認ですけれども、22ページの左側の当該道と黄色い色がついている付近見取り図は、ここは当該道ではない。今の左側の市道につながっている、今、話題になっている○○さんの○側の道は、当該道ではないですね。

○指導係長 大変申し訳ございません。こちらは資料の着色が誤りまして、市有通路部分を黄色で着色しておるのですが、今回の申請に係る道ではございません。

○委員 だから、協定もその部分では結ばれていないということですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 ただし、○番○と、24ページのこの図で見られる黄色く塗られているほう、こちらの市有通路が最後、第2項道路に接している、ここの部分の黄色く塗られたところは黄色く塗られているということだから、市は恐らくこの協定に判子を押しているということはないけれども、今回、このような案件で認めたいということをしているということは、市としてはこの協定が、この市の市有通路を使わないと成立しないことは承知の上で認めると。だから実質上、市もこの協定については了解しているということになりますけれども、そういう理解でよろしいわけですね。

○指導係長 市有通路もそうですが、赤道や認定道路で一般の通行の用に供しているところにつきましては、将来にわたって担保されているものになりますので、今回の協定の道の範囲内にある赤道も、反射的に通行を承諾しているという判断になります。

○委員 もう1点、本当に細かいことで恐縮なのですが、ということは、将来、この○○さんが、こちら側を接道としてすることにしたいと。ついては、こちらは引くと。かわりに、現状4メートル、この手前で一方通行で4まで引くところについては引かないでも成立するよねと言われた場合には、どう判断するのですか。これは参考まで。

つまり、〇〇さんにとってみると、どちらが得かという話になるので、前回、東京都はこちら側を一方通行で、両方4メートル確保してというふうな判断を恐らくされたと思うのですが、現実問題、ここの〇側が成立するのであれば、〇さんとしては、この〇側のみ接道すれば原則はいいのだけれども。

○指導係長 〇側につきましては、これは市有通路側一方後退で恐らく4メートル下がっていただくということになるのですが、あくまでこれは許可ということで特定行政庁にその裁量がございますので、市といたしましては、〇側も後退に協力いただくということを前提に許可したいと考えてございます。

以上です。

○委員 ここは参考ですので、今回の案件とは関係なし、ありがとうございます。

○会長 そういう方向に行かないと、この奥は孤立してしまいますね。この奥の緑色の部分、〇と〇、この辺は相手がわからないのでしようがないのですけれども、とにかくわかる、とば口の部分だけでもきちんと指導していかないと、仮にこれを、〇を許可したとしても、入り口がなくなってしまうというようなことになりかねないので、その辺は行政の責任で今後とも指導していただきたいと思います。

○委員 所在不明の道の部分の所有者の方がいらっしゃるということですが、これは市としては、どこまで所在を調査をされるのですか。

○指導係長 原則的には申請者側でお調べいただきますが、登記上の住所地をまず訪ねた後に、配達証明にて、あて先不明で返送されてくるのかどうかの確認をしていただきます。その後、市としましても、課税状況等を調べまして、課税されているのであれば、住所が確認できますので、再度、その課税上の住所地を調べるように指導します。今回については公衆用道路で課税もされていないので、そこまでの調査になっております。

○委員 もし課税上の現住所がわかれば、どうされるのですか。申請者に教える。

○指導係長 実際、そこまで至ったケースというのはこれまでないのですが、個人情報との絡みもございますので、どこまで開示できるのか、その辺は課税しております担当部署に確認する必要があるかと思えます。

○委員 場合によっては、市から直接ご連絡して、参加いただけませんかというような形で、オーケーされれば参加いただくみたいなことですね。

○指導係長 そうですね。先ほど申しあげた個人情報で、住所までは開示できないという

ことであれば、私どもから所有者に連絡を入れて、申請者側に連絡するように話をしたいと考えております。

○委員 課税の問題だけでなく、何ていいますか、住民票を追っていけば、一応現住所が、そこにも住んでいない可能性もあるわけですが、そういう調べはされないのですか。

○指導係長 住基までは私どもでは調べておりません。道の後退を要する部分が、現況、道路状になっていなければ、そこまで調べることも考えられるのですが、現況、道路状となっている部分で、また、地目も公衆用道路となっておりますので、今回そこまでの調査は必要ないものと考えております。

○委員 わかりました。

○会長 公衆用道路になっているのがいいのか悪いのかですね。

それでは、今後の指導を残しますけれども、現在こういう中、道路の状況で既に建っている家の建て替えですので、この道路は空間が確保されるという前提で、それから、その方向に今後とも指導していくということで、原案どおり同意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、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。

それでは続きまして、建築基準法第48条第1項ただし書の許可の関係で、第23号議案につきまして説明をお願いいたします。

○事務局 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、緑の丸で表示し、引き出し線で23と示しておりますが、府中市の○部で、○○大学の○側、都立○○公園内に位置しております。

初めに、27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、○○○○、申請の要旨は、公園管理事務所、休憩所の増築、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 ○ほか○筆、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11万252.63平方メートル、建築面積は、510平方メートル、延べ面積は、470平方メートル、高さは7.3メートルです。構造及び階数は、鉄骨造の地上1階建てです。

28ページから34ページは、申請書第一面、第二面及び第三面の写しでございます。

35ページをご覧ください。申請地の地名地番一覧表でございます。申請地は、府中市、調布市及び三鷹市と3市にわたっておりますが、府中市の面積が敷地の過半以上を占めております。

36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、東京都の長期計画である「2020年の東京」での少子化対策において、都立〇〇公園内に子どもが安心して自由に遊ぶことができる屋内空間を整備することに伴い、親子の憩いの場となる休憩所と公園の管理事務所が一体となった施設を新築する計画です。

37ページをご覧ください。案内図です。申請地は、黒の太線で枠取りされた斜線部分です。

38ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は、赤色の一点鎖線で囲まれた部分で、第一種低層住居専用地域となっております。青色の実線は隣接市との境界線を示しており、計画建物は府中市内に位置しております。

39ページをご覧ください。周辺状況図です。敷地の周辺における建物について用途ごとに着色しており、着色の凡例を図面の右側に示しております。申請地の周辺状況でございますが、〇側は住宅地、〇側は〇〇、〇側は〇〇及び〇〇、〇側は市道の〇〇通りを挟んで〇〇大学となっており、〇側が一部住宅地に面しておりますが、申請建築物は住宅地から離して計画しております。

40ページをご覧ください。周辺状況写真です。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は、申請地〇側の〇〇通りを見た状況、写真②は、申請地内の既存の休憩所及び公衆便所を見た状況、写真③は、申請建築物付近の敷地内通路を見た状況、写真④は、申請地内の既存の休憩所及び駐車場の出入口を見た状況、写真⑤は、申請地内の既存の公衆便所を見た状況、写真⑥は、申請建築物の位置を見た状況、写真⑦は、申請建築物の位置から〇側を見た状況、写真⑧は、申請建築物の位置から〇側を見た状況、写真⑨は、申請建築物の位置から〇側を見た状況、写真⑩は、申請地から〇側の住宅地を見た状況、写真⑪は、申請地から〇側の〇〇を見た状況、写真⑫は、申請地から〇側の〇〇を見た状況、写真⑬は、申請地〇側の都市計画道路を見た状況、写

真⑭は、申請地から〇側の〇〇大学を見た状況です。

4 1 ページをご覧ください。配置図です。申請地は、〇側が幅員 2 2 メートルの建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号道路に、〇側が幅員 1 6 メートルの建築基準法第 4 2 条第 1 項第 4 号道路に接道しております。申請建築物は、申請地中央付近に位置しており、隣地境界線から十分距離が離れているため、申請建築物が周囲の良好な住環境を害するおそれはないものと考えられます。また、申請地内には既存建築物が 4 棟存在しており、図面右下の表に用途及び規模等の内訳を示しております。

4 2 ページをご覧ください。平面図です。申請建築物の〇側に公園管理事務所として、事務室、公衆トイレ、自動車車庫などを計画しており、エントランスホールを介して〇側に親子の憩いの場である休憩所を計画しております。

4 3 ページと 4 4 ページをご覧ください。立面図と断面図です。最高の高さは 7. 3 メートルとなっております。

4 5 ページから 4 8 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、9 月 1 4 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、周辺環境への配慮と申請建築物の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、申請建築物を平屋建てとし、〇側の住宅地から申請建築物まで十分離して配置することで、施設利用者の視線や騒音等の影響が近隣住宅地に生じないよう配慮しております。次に、2 点目の申請建築物の利用形態としまして、公園管理事務所は、緑の多い〇側の地区の管理や災害時の防災拠点として位置づけ、また、休憩所は、子どもが安心して遊べる屋内遊戯空間として、主に親子連れを対象に地域住民に開放します。

それでは 2 7 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、申請敷地の周辺状況は、〇側に〇〇、〇側に府中市〇〇〇〇、前面道路を挟んで〇側に〇〇大学が存在し、住宅地としての土地利用が図られておらず、また、〇側は住宅地が存在しているが、申請建築物の位置を鑑みると、申請建築物が周囲の住環境に与える影響はないものと認められます。

2、申請建築物は、地上 1 階建ての最高高さ 7. 3 メートル、最高軒高 6. 8 8 メートルと日影規制の対象外となっており、また、申請建築物の日影は敷地内におさま

るため、近隣への日影の影響はな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。

○会長 説明は終わりました。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 これができると、もともと管理事務所があったかとは思いますが、それはどうなるのですか。

○指導係長 こちらの〇〇公園ですが、北地区と南地区に分かれておりまして、南地区には管理事務所があるのですが、今回建築します北地区には管理事務所が元々ないということで、今回、建築計画をするものです。

以上です。

○委員 とすると、これは、その管理事務所については、そもそも公園があるのだけれども、管理がちょっと不行き届きになっていて、南側だけだとなかなか、実際にはこうやって往復したりしていて、管理上、北にも管理事務所がないと公園の機能としては好ましくないという一つの判断と、もう一つ、それとともに公園の機能の一つとして屋内の休憩所をもう一つつくりますという、二つの機能のものがそれぞれあって、それぞれ公園にとっては必要不可欠というふうに、別の意味ですけれども、別の意味でそれぞれ必要不可欠なのでという、そういうふうな許可理由の申請であるということですね。

○指導係長 機能としましては、今、お話のございましたとおり、公園管理事務所と、あとは東京都が推進しております、東京都の長期計画の中で少子化対策の一つの施策として、のびのび親子館という名称の休憩所を建築することが、今回の許可申請の理由でございます。

○委員 それは、あくまでも公園と一体で行う、休憩所という言葉が使われますなら、公園の休憩所として、そういうことが東京都の計画として、つまり公園をよりよくするために必要不可欠という主張なのでですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 つまり、公園以外のところにあってもいい施設ではなくて、公園の中になければいけない施設、そういう主張ですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 そうでないと、ここに建てなければいけない理由がまったく立たないから、中になんかいけないということですね。

○指導係長 はい。

○委員 当然、管理事務所も中になければいけないものだから、両方ともどうしても中になければいけない。誠にやむを得ないのだけれども、本来、公園に建物は建てられないのだけれども、それは公園の機能の一部として不可欠だからということですね。

あと、当然、それらの機能を果たす施設は、当然、機能としてとんでもない音が出るとか、臭いにおいが出るとか、そういうわけでもないから、一種低層住専の環境を乱すおそれのない用途のものであるという、そういう理解でいいわけですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 なくてもいいですけどね。

○委員 まあ、そういうこともあろうかと思いますが。

○委員 どちらかという、良好な住環境を害するおそれがないというところなのでしょ  
うね。

○委員 となると、機能として、周りに、これがあつたとしても離れているから、多少、音が出るかもしれないけれども、周りにとっては困らないし、ここも一種住専だから、公園の中の環境も乱す施設ではないということは必要ないのですかね。これは敷地全体だからいいのかな。

○会長 その一種住専の安寧を害さないという、公園の中というのは、では誰か住んでいるのですかという話になってしまうのでね。

○委員 この公園の外を乱さなければいいのですかね。

○会長 公園は公園として別の見方があるから、公園法でいろいろ規制がかかっていますからね。そっちはそっちでクリアしないといけないわけですけどね。

○委員 良好な住居の環境を害するおそれがないと書いてありますからね。

○委員 書いてありますね。だから、それでいいのですよね。

○会長 この41ページを見ると、〇〇の中に管理事務所があるのだけれども、これは既存なのですか。

○委員 これ、何かのときにここで許可したのではなかったでしたっけ。

○指導係長 はい。

○会長 ここは〇〇の外ですか。

○指導係長 39ページの周辺状況図で申しあげますと、実際は〇〇の外にございまして、こちらの管理事務所につきましては、昨年度の建築審査会において法第48条ただし

書許可の同意をいただいております。

○会長 それと、既存の休憩所が、この申請建築物のすぐそばにありますよね。この休憩所では足りないということなのですか。こっち、新しいほうにも休憩所が入っていますけれども。

○指導係長 既存の休憩所との違いですが、既存の休憩所につきましては、主目的としまして、公園の利用者の休憩施設で、また、屋外に開放されたものとなっております。今回、計画する管理事務所と一体になった休憩所の機能としましては、こちらも公園利用者を対象としておるのですが、その中でも乳幼児をお持ちの親子を対象とした休憩施設であるということで、機能が分けられているということでございます。

○会長 この親子館というのは、この申請書の用途の中ではどういう表現になっていますか。

○指導係長 用途としましては、休憩所という判断をしております。

○会長 やはりこれは休憩所なのですね。

○委員 あと、頭が混乱してしまったのですが、申し訳ないのですけれども、これはあくまでも一種住専の用途に適合しないので、その許可を求めるということであって、前回は何か似たような議論をしたような気もするのですが、都市計画公園とか、公園の中に物をつくってはいけないということについては、これは問題はないのだけれども、一種住専なので問題と、そういうことですか。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 だから、公園の中につくってはいけない云々かんぬんの判断はしなくてよくて、一種住専につくってはいけないという判断だけをすればいいのですね。

○会長 そういうことですね。

それでは、よろしいでしょうか。採決いたします。

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、日程第2の報告、報告第5号及び報告第6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(敷地と道路との関係)一括許可に係る報告です。事務局からお願いします。

○事務局 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○部で、府中市立○○学校の○側付近です。

50 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、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項ただし書です。そのほかは報告書記載のとおりです。

適用条項でございますが、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の第1号に該当し、申請地と道路の間に下水道敷地が存在しており、管理者から幅員2メートル以上の占用許可が得られております。

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、公共下水道敷地占用許可については、当該建築物が除却されるまでの間、又は公共下水道敷地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51 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るのは、過去に許可した敷地となります。

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0.5メートル以上離して計画しています。

52 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2.994から3.15メートルの専用許可が得られた公共下水道敷地を介して、幅員7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、○側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は、○側から公共下水道敷地を見た状況、写真③は、○側から申請地を見た状況、写真④は、占用許可部分を見た状況です。

なお、本申請については、平成24年8月3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○部で、府中市立○○学校の○側付近です。

5 6 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、○○○○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項ただし書です。そのほかは報告書記載のとおりです。

適用条項でございますが、建築基準法第4 3条第1項ただし書に関する一括許可同意基準の基準2に該当し、申請地は、道路に有効に接続する、地方公共団体から幅員4メートル以上の確認が得られた道路状である公有地等に2メートル以上接しております。

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。

それでは5 7 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、過去に許可した敷地となります。

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0. 5メートル以上離して計画しています。

5 8 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、○側の法第4 2条第1項第1号道路から続く幅員4メートルの市有通路です。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は、○側の法第4 2条第1項第1号道路を見た状況、写真②は、法第4 2条第1項第1号道路から道を見た状況、写真③は、道の中央付近から北側を見た状況、写真④は、道から申請地を見た状況、写真⑤は、市有通路から終端方向を見た状況です。

なお、本申請については、平成2 4年8月1 5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。

○会長 報告が終わりました。委員の皆様からご意見等ありましたらお願いいたします。

よろしいですか。それでは、報告を了承いたします。

それでは、続きまして、そのほか何か。

○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12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時からの予定となっておりますので、よろしくお願いいたします。

○会長 それでは、予定どおりということですね。12月の第3金曜日。

以上でよろしいですか。

○管理係長 はい。

○会長 それでは、本日の議題はすべて終了いたしました。

第154回府中市建築審査会を閉会といたします。

午後4時36分

閉 会