

第 156 回

府中市建築審査会議事録要旨

平成25年2月15日開催

平成25年2月15日開催第156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25年2月15日(金)午後3時00分～午後4時5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 3件

第29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  
(敷地と道路の関係)

第30号議案

建築基準法第44条第1項第二号の規定に基づく許可  
(道路内の建築制限)

第31号議案

建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可  
(日影による中高層の建築物の高さの制限)

(2) 報告 3件

報告7号～9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 (敷地と道路の関係)

4 出席委員 会 長 1名

委 員 4名

5 出席職員 都市整備部次長 兼 土木課長

建築指導課長

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 1名

## 開 会

午後3時00分

○事務局（管理係長） 定刻でございますので、第156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、都市整備部部长〇〇よりご挨拶申し上げるところですが、本日、公務により欠席いたしますので、同部次長の〇〇よりご挨拶申し上げます。

○都市整備部次長 委員の皆様、こんにちは。都市整備部次長の〇〇でございます。本日は、お忙しいところ、ご出席くださりまして、誠にありがとうございます。

また、今年初めての会議ということでございますので、改めまして、昨年同様、また今年もどうかよろしくお願ひしたいと思います。

なお、本日、都市整備部部长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、よろしくお願ひしますと言伝がございましたので、お伝えいたします。

さて、本日は、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1件と、建築基準法第44条第1項第2号に基づく同意案件が1件、建築基準法第56条の2第2項ただし書に基づく同意案件1件、建築基準法第43条第1項ただし書に基づく報告案件が3件でございます。ご審議を賜りますよう、よろしくお願ひいたします。

○事務局（管理係長） それでは、議長、よろしくお願ひいたします。

なお、本日、傍聴1名の申し出がありますことをご報告いたします。

○会長 それでは、これから第156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ので、公開すること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、〇〇委員さんをお願いいたします。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項ただし書に関する許可及び建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可の審査につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第29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29と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇線の〇側、府中市立〇〇学校の〇側付近です。

3ページをご覧ください。申請者は、〇〇〇〇さん、〇〇〇〇さん、〇〇〇〇さん、〇〇〇〇さんの4名です。申請の要旨は、一戸建ての住宅、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1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、その他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0.5メートル以上離して計画しております。

5ページと6ページを併せてご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図及び写真位置図に、写真の番号及び撮影方向を表示しております。なお、5ページの道の現況図①の左下に、それぞれの道の現況図の位置を示しております。

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3.97から4.06メートルの行き止まりの道で、平成17年度、平成23年度及び今年度に、道の部分の所有者全員により道に関する協定書が締結されております。申請地は、道の終端部に接する敷地で、道の延長距離も長いことから、道の終端部分に自動車の転回広場を設けるべく、本申請に当たり、新たに道に関する協定が結ばれたものです。

なお、転回広場でございますが、本申請建築物の工事が完了するまでに、既存塀等を撤去し、アスファルト舗装にて道路状に整備する予定です。

5ページの現況写真をご覧ください。写真①は、接続先の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真②は、道の○側から○側を見た状況、写真③は、道の○側から○側を見た状況、写真④は、道の○側から○側を見た状況、続きまして、6ページの現況写真をご覧ください。写真⑤は、道の途中から終端方向を見た状況、写真⑥は、今回協定が結ばれた道の終端を見た状況、写真⑦は、道の終端から○側を見た状況、写真⑧は、今回築造する転回広場付近を見た状況、写真⑨は、申請地反対側のテニスコート○側にある通り抜けの通路を見た状況、写真⑩は、申請地を道から見た状況、写真⑪は、申請地と申請者が所有する隣接駐車場を見た状況、写真⑫は、申請地の○側隣地とその奥にある舗装された道を見た状況です。

続きまして、7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、黒枠と赤枠で示した○番○の一部です。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。

8ページと9ページは、道及び道となる部分の関係地番一覧表です。道部分の土地の不動産登記簿上の記録と、道に関する協定の承諾の有無を示しております。

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、道となる部分（○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して分筆登記し、道路状に整備すること。

条件3、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して登記すること。

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ので、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 7ページの公図写の○番○について、今回、道としてということですが、○番○の○側に点線があつて、これが○番○の一部と○番○と、あとその下、幾つかのところにやや食い込んでいるように見えますが、これは○番○が4メートルに足りないので、○とか、あと例の道の一覧を見ても、こんな感じになっていると思うのですけれども、こここのところ、○だけでは道幅が足りないので、○とか○番○とか○番○とかに道の部分がはみ出ている、ここも協定に含まれているという、そういうことでございますか。

○指導係長 今、ご質問のございました○番○の一部及び○番○につきましては、6ページの道の現況図の②をご覧いただきたいのですが、○番○の一部につきましては、現況、平置き駐車場になっておりまして、空地として4メートル確保されております。また、○番○の前面につきましても、現況、アスファルト舗装がされておりまして、4メートルの幅員が確保されております。

○委員 ということは、○番○だけで4メートルの幅員は確保されている。

○指導係長 ○番○のみでは、4メートル確保されておられませんので、○番○及び○番○の一部を含めて4メートルが確保されるということになります。

○委員 今回、○番○のうち、道となる部分と書いてある、この条件は、この○番○の脇の細長い部分も含めて分筆をお願いするということになる。つまり、今、駐車場になっていて、今後も駐車場のままになっている、つまり今回の申請敷地に含まれていない○番○の部分で、道である部分がありますよね、この敷地の前以外のところで。そのこの部分も、この際なので分筆していただいて、公衆用道路にしていただく。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○委員 つまり、今までは協定の中で○番○に食い込んで入っていたのだけれども、それは全部、この際、筆としては全部分けて、○番○と別に○番○の脇に細長い筆をつかっていただいて、その部分は公衆用道路として分筆をするという、そういう理解ですね。

○指導係長 はい、公図にございます○番○のところにある、点線で示されている道の範囲につきましては、分筆登記をする条件となっております。

○委員 ありがとうございます。すみません、細かいところで。

○委員 この申請者は、その○番○の全体の所有者なのでしょうか。それとも、所有者と申請者とは別なのでしょうか。

○指導係長 申請者は4名いらっしゃいまして、そのうち1名の方が○番○の所有者になっております。9ページの関係地番一覧表をご覧いただきたいのですが、○番○は○○○さんが所有されておまして、この方が申請者の1人になっております。

以上です。

○会長 私からよろしいですか。この敷地、申請地は真ん中にブロックがあるようになっているわけですが、これは当然、撤去するわけですね。⑫の写真を見ると、ちょうどこの撤去するブロック塀のあたりから東に向かって、この敷地境界のブロック塀を越して向こう側に道のようなものがあるのですが、これは道ではなくて敷地ですね、写真を見ると。この6ページの図面を見ますと、○番○という道のような形でこの敷地に突き当たっているようですが、これは隣の敷地ですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○会長 ここは、仮にブロック塀をどければ、避難路みたいな形では使えるわけですね。

○指導係長 はい。

○会長 そういう動きというのは、ないのでしょうか。

○指導係長 4ページの案内図と配置図を併せてご覧いただきたいのですが、申請地の○側につきましては、案内図で○○○○と書かれている長屋でございまして、その敷地の一部になっており、さらにその○側に、市が管理している市有通路が続いております。写真で見ますと、アスファルトで敷地と一体に舗装されているように見えるのですが、長屋の敷地と、市で管理している市有通路ということで、土地が分かれております。

長屋の敷地のアスファルト舗装されている部分が○番○と書かれている部分になるのですが、その間にはブロック7段の塀がございまして、実際、土地の高低差も約35センチ程度ございます。将来的にその○○○○が建て替えなり際には、実際、こちらの敷地も接道していない状況ですので、この塀を壊して、その高低差を解消することによって、長い将来の話になるかと思いますが、転回広場部分につなげる、もしくは避難路とすることも考えられるかと思いますが。

以上です。

○会長 このブロック塀は、向こう側の塀ですね。

○指導係長 はい、そのとおりでございます。

○会長 ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○委員 ○番○の手前にある、ちょっとすみません、申請地の話でなくて申し訳ないのですが、○番○の前にある○番○について、この許可条件の中に、○番○について公衆用道路として登記することとなっているのですけれども、詳細な図を6ページの図で見ますと、既存の建物、○番○の建物が何か○番○に引っかかっているように見えるのですが、この辺の経緯を教えてくださいませんか。今、これを公衆用道路にするというのが、ちょっとタイムラグがあるような気がするのですが、この辺が一体どうなっているのかということをお願いいたします。

○指導係長 ただいまご質問のございました○番○につきましては、○番○にある建物が越境している状況でございます。許可の条件として、地目の変更を条件として付しておりますが、○番○につきましては、9ページの関係地番一覧表をご覧いただきたいのですけれども、地目が畑になっておりまして、申請者が所有している土地になりますので、地目を公衆用道路に変更することになります。建物が越境しているところにつきましては、○番○の建物が建築行為をする際に後退していただくことになります。

以上です。

○委員 申請者が所有しているということですね。わかりました。

それから、先ほどの話に戻るのですが、ブロック塀の件ですが、ここに、これはさつき撤去するという話でしたっけ。ここにドアをつけるとか、何かそういうことがあると、避難がしやすくなる訳ですが、そんなことはあまり府中市ではやっていらっしやらない。かなり密集した市街地を持っている東京のほうでは、そういうところにドアをつけて避難路にするということをやっているのですけれども、その辺はいかがでしょう。

○指導係長 こちらのブロック塀の撤去に関しましては、申請者側に話をしたのですが、隣地が所有されているもので、共有塀ではないという事情もございまして、ブロック7段積みということで高さもございまして、なかなか容易に撤去をするのも難しいとの回答がございました。

もう1点としまして、今回、○番○の敷地を分割して建築計画がなされておるのですが、もともとある○側の既存の建物の所有者と、今回、建てる建築主の方は親子関係にございまして、実際、申請地側から避難する場合には、○側の既存側にも避難することが可能で、また、○側の駐車場も駐車場として残す予定になっており、○側隣地にも避難ができるので、東側隣地への避難路の確保は条件として付しておりません。

以上です。

○委員 はい、わかりました。

○会長 他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29号議案につきまして、原案のとおり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、原案のとおり了承いたします。

続きまして、第30号議案について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、第30号議案につきまして、建築基準法第44条第1項第2号の規定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、緑色の丸で表示し、引き出し線で30と示しておりますが、府中市の○部で、○○線○○駅の○側です。

初めに13ページをご覧ください。第30号議案の建築計画概要でございまして、申請者は、○○○○株式会社、申請の要旨は、広告付きの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、府中市〇〇町〇丁目〇番〇及び同番〇の各一部です。地域・地区は、近隣商業地域、容積率300%、建ぺい率80%、第三種高度地区、防火地域です。

建築物の概要につきましては、敷地面積12.8平方メートル、建築面積7.50平方メートル、延べ面積7.50平方メートル、高さ2.85メートル、構造及び階数は、鉄骨造、地上1階建てです。

続いて、14ページから16ページは、申請書第一面から第三面の写しでございます。

17ページをご覧ください。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、道路内に存在する〇〇駅バス停に、利用者の利便性や快適性の向上を図るため、広告付きのバス停留所上屋を新たに建築するものです。広告板の設置については、広告収入により上屋の設置及び維持管理に必要な経費を賄うことを目的としており、広告板が歩行者の通行に支障がないよう十分な空間を確保する計画であります。

18ページをご覧ください。案内図です。申請地は、ほぼ中央、赤色で着色した部分です。

19ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は、赤色で着色された部分で、近隣商業地域となっております。

20ページをご覧ください。周辺状況図です。申請地の周辺状況でございますが、申請地の〇側に市所有の公園用地、〇側に〇〇線〇〇駅、南側に〇〇線の線路敷となっております。

21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。写真に示している赤色で着色した部分は、申請地の周囲です。写真①は、〇側から申請地を見た状況、写真②は、〇側の〇中通りを〇側から見た状況、写真③は、バス停周辺の道路を見た状況、写真④は、〇側の〇中通りから申請地を見た状況です。

22ページをご覧ください。配置図です。申請地を緑色の実線、申請建築物を赤色の実線、道路区域の範囲を水色の実線で表示しております。申請建築物は、道路内の歩道部分に配置いたします。歩道部分でございますが、一部、市所有の公園用地となっておりますが、道路区域の歩道と一体で歩道状に整備されているため、歩行者の通行において十分な空間が確保されております。

23ページをご覧ください。平面図です。柱及び梁は鉄骨、屋根材はアルミ板となっております。広告板は、バスの進行方向である東側に設置し、車道に面した南側にベンチと時刻表を設けております。

24ページをご覧ください。立面図です。初めに、A立面図は申請地の北側から見た図面で、道路側に透明の防風パネルと時刻表を設けており、バスの乗り口として幅1.882メートル開放されております。

次に、B立面図は申請地の東側から見た図面で、広告板の大きさは、縦1.888メートル、横1.338メートルとなっております。安全面での配慮としまして、バスの待合人の存在がバス停の外側から確認できるよう、広告板の下部は50センチメートル開放しております。

25ページをご覧ください。断面図です。バス停留所の上屋及び待合のためのベンチは、災害時にも倒壊しないよう、基礎に緊結いたします。

26ページをご覧ください。イメージ図です。広告板の掲示物は、東京都屋外広告物条例の許可を得たものとし、また、府中市景観計画に基づく府中市景観ガイドラインに則したものといたします。また、歩行者や運転者に交通上支障を与えないよう、反射材料を用いないものといたします。

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、通行上、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、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あり、広告板の設置は、広告収入により上屋の安全かつ適正な維持管理を行うことを目的としているため、公益上必要な建築物と認められる。

2、上屋の周囲には、歩行者が有効に通行できる空地が確保されているため、通行上、支障がないと認められる。

3、広告板の大きさは上屋の幅及び高さの範囲内であり、また、構造は相当強度の風雨、地震等に耐える堅固なもので、倒壊等により公衆に危険を与えるおそれがないため、通行上、支障がないと認められる。

なお、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、また、道路管理者である本市管理課は、道路管理上、支障がないものとして、道路占用許可をしております。

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。

- 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 この場所、現況のバス停は、この20ページで見ますと、左側というか、もっと
- 駅に近い、駅前の小さな広場の脇にバス停と小さく書いてある、ここにたしか現況、バス停があったような気がするのですが、このバス停は撤去するのですか。それとも、こちらを使いながら、この新しく上屋をかけるところも使うのですか。
- 指導係長 駅前の広場にございますバス停につきましては、今回、上屋を設置するバス停の新設に伴い撤去いたしました
- 委員 わかりました。
- 会長 ここは、バスは何系統入っているのですか。
- 指導係長 2系統でございます。
- 会長 たしか小金井の○○に行くバスがここから出ていますよね。あれは駅前から乗った記憶があるのだけれども、そういうのはこちらへ移動するということですか。
- 指導係長 申し訳ございません、そのあたりのバスの利用に関しましては把握してございません。
- 会長 ちょっと細かくて申し訳ないですが、確かに今の広場は狭いから、ここでバスが回るのはもう精一杯という感じで、こちらの広いほうに始発のバス停をつくるのはいいと思うのですが、それにしてはちょっと小さいかなという気がするのですね。
- 都市整備部次長 先ほどのバス停、既存の○○駅前のところにあるものなのですけれども、そちらはもともとが民有地なのです。それで、市で昨年度、買収させていただいて、ここは今度、市で広場的な整備をしていこうと。一つには、ここは位置指定の道路が民地側に通ってしまして、それも寄附をいただいたということで、民地の部分を買収させていただいて、位置指定道路をいただいた中で、この空間を整備していこう、そのためにこのバス停を今度はこちらのほう、今までは○○さんでお借りしていたところの場所だということでございます。
- 以上です。
- 会長 ちょっと小さいかなというのは、始発だと待っている人が結構いると思うのですが、そういう点ではどうなのですか。これで足りませんか。
- 建築指導課長 この駅は、府中に14駅あるうちの中で、真ん中くらいの駅になりますので、利用客自体が○○駅ですとか○○駅、あるいは○○駅のようなイメージではございません。我々も、そこに人があふれて危険があるよという状況は把握してござい

ませんので、安全と考えております。

以上です。

○会長 他にいかがでしょうか。ないようですので、採決いたしたいと思います。

第30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、原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第31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31号議案につきまして、建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定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、だいたい色の丸で表示し、引き出し線で31と示しておりますが、府中市の○部で、○○大学の○側、府中市立○○学校の○側に位置しております。

27ページをご覧ください。第31号議案の建築計画概要でございますが、申請者は、○○○○病院理事長、○○○○、申請の要旨は、病院の増築、適用条文は、建築基準法第56条の2第1項ただし書、敷地の地名地番は、府中市○○町○丁目○番○、同番○、同番○及び同番○、並びに○番○、同番○、同番○及び同番○、用途地域は、第一種中高層住居専用地域及び近隣商業地域です。

申請に係る建築物の概要につきまして、敷地面積は2,689.12平方メートル、建築面積は507.5平方メートル、延べ面積は1,948.84平方メートル、高さは15.541メートルです。構造及び階数は、鉄筋コンクリート造の地上4階、地下1階建てです。

28ページから32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。

33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、既存の病院棟を耐震改修するに当たり、現行の医療法に基づく構造基準に適合させることにより病床数が減少してしまうため、新たな病院棟を増築することで、現在と同等の病床数を確保することを目的としております。また、併せて、既存棟と新築棟をつなぐ渡り廊下と、職員用の保育所を増築する計画であります。既存棟は昭和41年4月12日に建築確認を受け、昭和42年11月2日に検査済証を取得しております。法第56条の2第1項の規定に基づく東京都日影による中

高層建築物の高さの制限に関する条例が昭和53年7月14日に制定されたため、既存棟は日影による高さ制限が既存不適格となっております。

34ページをご覧ください。案内図です。申請地は、黒色の太線で囲んだ部分です。

35ページをご覧ください。用途地域図です。申請地は、黒の太線で囲まれた部分で、第一種中高層住居専用地域及び近隣商業地域となっております。日影規制は、敷地○側の近隣商業地域は、測定水平面の高さが4メートルで、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲においては5時間以上、10メートルを超える範囲においては3時間以上、敷地○側の近隣商業地域は、測定水平面の高さが4メートルで、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲においては4時間以上、10メートルを超える範囲においては2.5時間以上、第一種中高層住居専用地域は、測定水平面の高さが4メートルで、敷地境界線からの水平距離が5メートルを超える範囲においては3時間以上、10メートルを超える範囲においては2時間以上、日影を生じさせてはならない規制となっております。

36ページをご覧ください。周辺状況図です。図面の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、○側は都市計画道路の○○通りに接道し、○側は商店街に面しております。また、○側は法第42条第2項道路を挟んで住宅地となっております。○側には歩行者が通り抜け可能な通路が存在し、○側は都市計画公園である○○公園と住宅地となっております。

37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は、申請地○側の○○通りの状況、写真②は、申請地○側より○側の法第42条第2項道路と申請地を見た状況、写真③は、申請地○側の法第42条第2項道路より○側を見た状況、写真④は、申請地○側の法第42条第2項道路より○を見た状況、写真⑤は、申請地○側の法第42条第1項第1号道路より南側を見た状況、写真⑥は、申請地○側の法第42条第1項第1号道路より○側を見た状況、写真⑦は、申請地○側の法第42条第1項第1号道路より申請地○側の通路と既存の病院棟を見た状況、写真⑧は、申請地○側の○○公園より既存の病院棟を見た状況、写真⑨は、申請地○側の○○通りより申請地を見た状況、写真⑩は、申請地より○側の住宅を見た状況、写真⑪は、申請地○側の法第42条第1項第1号より既存の病院棟の除却部分を見た状況、写真⑫は、既存病院棟の4階バルコニーより申請地○側の住宅を見た状況です。

38ページをご覧ください。配置図です。申請地の周囲の状況でございますが、○側は認定幅員16メートルから21.88メートルの法第42条第1項第1号道路に、○側は幅員4メートルの法第42条第2項道路に、○側は認定幅員3.64メートルから5.46メートルの法第42条第1項第1号道路にそれぞれ接道しております。既存の病院棟は申請地の南側に位置し、鉄筋コンクリート造の地上4階地下1階建てであります。既存棟の竣工後に申請地北西側の私道が法第42条第2項道路であることが判明した経緯があり、建築物の高さが一部、道路斜線制限に不適合となっているため、黄色の斜線で示した各階の柱、梁等の躯体や、バルコニー、庇、屋上の手すりの一部を本計画に伴いまして除却等を行い、天空率による道路斜線制限の緩和によって適合いたします。

新たに増築する病院の新築棟は、既存棟の北側に位置し、渡り廊下によって1階から3階までを既存棟と結ぶ計画となっております。新築棟及び渡り廊下の増築によって新たに日影規制に不適合となる部分は生じません。また、病院職員のための保育所は、既存棟の南側に位置し、鉄骨造の平屋建てで高さ3.27メートルと小規模なものであることから、日影規制に影響はありません。

39ページから44ページは、各階の平面図でございます。黄色の斜線で着色している部分は、本計画に伴い、高度地区及び天空率の制限に適合するために除却等を行う部分を示しております。

初めに39ページをご覧ください。地下1階の平面図です。既存棟では機械室やリハビリ室となっており、新築棟では職員の食堂や厨房を計画しております。

40ページをご覧ください。1階の平面図です。既存棟に事務室や待合ホールが設けられており、新築棟には経過安静室等を計画しています。黄色の斜線で着色した既存棟の庇部分を一部、除却いたします。

41ページと42ページをご覧ください。2階及び3階の平面図です。既存棟・新築棟ともに病室やナースステーションとなっております。黄色の斜線で着色した既存棟のバルコニーを撤去いたします。

43ページをご覧ください。4階の平面図です。既存棟に会議室や更衣室などがあり、新築棟には手術室等を設ける計画としております。黄色の斜線で着色した既存棟のバルコニーを撤去し、外壁を一部除却いたします。

44ページをご覧ください。屋上階の平面図です。既存棟には階段室とエレベータ

一機械室がございます。黄色の斜線で着色した既存棟の屋根と庇を一部除却し、手すりの位置を変更いたします。

45ページから49ページは立面図でございます。

45ページと46ページをご覧ください。立面図(1)、(2)は新築棟の立面図であり、最高の高さが平均地盤面より15.541メートルとなっております。

47ページと48ページをご覧ください。立面図(3)、(4)は既存棟の立面図で、最高の高さが平均地盤面より13.851メートルとなっております。

49ページの既存棟の立面図をご覧ください。西側立面図に高度地区斜線を青色で表示しておりますが、既存棟の一部除却等により、高度地区による高さ制限に適合させることとします。

50ページから53ページは断面図でございます。

54ページをご覧ください。既存建築物の断面詳細図です。図面右上に断面位置を示し、高度地区斜線を青色で表示しております。高度地区による高さ制限に適合させるために、構造上支障のない範囲にて、既存棟の外壁、柱、梁等を一部除却や付け替えいたします。

55ページをご覧ください。保育所の平面図、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。保育室を2部屋と便所を設ける計画となっております。図面右側の断面図をご覧ください。最高高さは平均地盤面より3.278メートルとなっております。

56ページから62ページは日影図となっております。

56ページをご覧ください。冬至における時刻日影図です。1時間ごとに日影の形状を色分けして表示しております。

57ページをご覧ください。冬至における等時間日影図です。赤色と緑色でそれぞれ塗りつぶした部分は、日影の規制に不適合となっている部分を示しており、青色の斜線で塗りつぶした部分は、既存棟の一部除却等によって減少する日影の部分を表示しております。既存不適合となる日影に影響のある範囲は、申請地○側の住宅地、○側の住宅地及び公園となっております。

58ページをご覧ください。春分・秋分における時刻日影図です。

59ページをご覧ください。春分・秋分における等時間日影図です。

60ページをご覧ください。夏至における時刻日影図です。

6 1 ページをご覧ください。夏至における等時間日影図です。

6 2 ページをご覧ください。冬至における1時間ごとの等時間日影図です。

6 3 ページをご覧ください。土地利用計画図です。申請地北西側の法第42条第2項道路と建築物の間に、緩衝帯として歩道状の空地と緑地を設ける計画となっております。

それでは、27ページに戻っていただきまして、法第56条の2第1項ただし書の規定に基づく許可について、特定行政庁の意見です。本申請は、次の理由から、土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれ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、既存建築物の一部除却等により、不適格な日影時間は減少する。

2、増築部分が敷地の周囲の居住環境に及ぼす日影の影響は軽微であり、既存部分を含めた日影時間においても、不適格な日影時間は減少する。

3、本計画は、不適格な日影の影響を受ける住宅地側にある道路に面して、敷地内に歩道状空地と緑地帯を設けることから、周囲の居住環境に配慮した計画と認められる。

なお、本件は、平成24年6月15日付で本審査会の同意を得て、平成24年7月3日付で建築基準法第56条の2第1項ただし書の規定に基づき許可しましたが、既存建築物の配置に図面上の誤りが判明したため、再度許可申請があったものです。

また、同日付で府中都市計画高度地区の規定に基づく許可をしておりましたが、同規定に不適格となっている既存建築物の部分について除却等を行い、同規定に適合する計画に変更したため、許可による特例が不要となりました。

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ので、委員の皆様からご質問等あったらお願いいたします。

○委員 1点だけ、すみません。今、この建物自体の工事は、中の何らかの工事がある程度行われているという状況なのでしょうか。

○指導係長 本件の工事につきましては、今回、改めて許可申請が提出されました昨日の時点から、一切停止をしている状況でございます。

今後の予定としましては、本件が本審査会で同意をいただき、許可処分をした後に、建築確認について計画変更の申請をして、その確認処分をしてから工事を再開するというので、変更の手続がすべて終わるまでは工事は止める予定となっております。

以上です。

○委員 これまでに既になされた工事というのは、どのぐらいの範囲となりますか、状況を教えていただけますか。

○指導係長 現在の工事の進捗状況といたしましては、まず地下1階は躯体工事が完了したところで、今後、内装工事を行う状態でございます。地上部分につきましては、1階のコンクリートの床の打設工事が終わったところでございます。

以上です。

○委員 今の件に関して確認なのですが、そうすると、新築部分についての工事が、今、地下から1階にかけて進んでいて、既存建物の除却については、まだ手はついていないと、そういう理解でよろしいわけですか。

○指導係長 既存部分の除却工事につきましては、既存部分の耐震改修の工事と併せて行う予定になっておりまして、今年の10月に、その改修工事と併せて除却工事も並行して行いまして、来年の平成26年3月末にすべての工事が完了する予定になってございます。

以上です。

○委員 もうこれは、いわずもがなの確認なのですが、37ページの写真の④を見ますと、今のところ、これ、駐輪している自転車が結構たくさんあって、ちょっとこの図面からはわかりにくいのですが、おそらく上のバルコニーの位置関係を見てみると、実際にはこれは法第42条第2項道路に自転車がはみ出ている格好になっていたのだと思うのですけれども、新しく周辺環境への配慮ということで、最終的に出てくるファイナルの、一番最後の63ページの図面を見ると、もうこのところは一切、自転車は置かれず、敷地内に別途、きちんとした駐輪場を確保してください。なので、このところは周囲に配慮をして、このところの問題は解決するという、そういう理解でよろしゅうございますか。

○指導係長 63ページの土地利用計画図をご覧いただきたいのですが、ただいま指摘のございました法第42条第2項道路に面する敷地の部分につきましては、府中市のまちづくり条例に基づきまして、道路中心から3メートルの範囲は歩道状空地とし、その部分については通行可能な状態で道路状にしておくことになっております。

また、駐輪につきましては、今回の計画に伴いまして、敷地内に駐輪場を改めて確保することになっておりますので、そういった駐輪の問題については解消されるもの

と考えております。

以上です。

○委員 今の、まちづくり条例に基づいて3メートル後退とおっしゃったのですが、それをちょっと教えていただけますか。どういうルールなのですか。

○指導係長 まちづくり条例の中で、道路に面する部分につきましては、道路の中心から3メートル、もしくは4.5メートル後退していただきまして、後退部分は敷地には含まれるのですが、道路状として空地を確保する取り扱いになっております。

○委員 それは敷地面積等によるのでしょうか。条件があるのでしょうか。どういう場合に面するものはそういうふうにするという決めなののでしょうか。

○指導係長 特殊建築物か否かによって制限は変わります。

○委員 ありがとうございます。

○会長 今回の変更で、若干、撤去部分がふえていますよね。そうすると、耐震改修上は有利な変更になるわけですかね。そこまでは見てもらっていないですか。

○指導係長 耐震改修につきまして、構造計算による検討につきましては、まだ最終的な書類の提出がなされておられませんので、今後、詳細を検証していくことになります。

○会長 はい。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ。

○委員 これはもう完全に確認のためにお伺いしますが、これは確認申請自体は市がお受けするのですか。それとも民間の検査機関がお受けするのですか。

○指導係長 確認申請につきましては、現在、工事をしている部分の確認処分についても市で行っておりまして、今回、許可後の計画変更の確認申請についても市に申請していただくことで、既に事前協議を終えております。

以上です。

○会長 ほかにいかがですか。ないようですので、採決を行いたいと思います。

第31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31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7号から第9号につきまして、建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可(一括許可)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、報告第7号及び第8号につきまして、同じ道に接する敷地の計画となりますので、第7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7及び8と示しておりますが、府中市の○部で、JR○○線の○側付近です。

65ページをご覧ください。報告第7号の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、長屋の新築、適用条文は、建築基準法第43条第1項ただし書です。その他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メートル以上とすること。

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0.5メートル以上離して計画しております。

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。

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、道の中央付近から○側を見た状況、写真④は、道の終端付近から道を見た状況、写真⑤は、道から申請地を見た状況、写真⑥は、○○緑地を見た状況です。

なお、報告第7号及び第8号については、平成24年12月11日付で許可しております。

以上で報告代7号及び第8号の説明を終わります。

○会長 第9号も続けてやってください。

○事務局 続きまして、報告第9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9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。

80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。その他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管理証明が得られた幅員4メートル以上の道路状である公有地等に2メートル以上に接しております。

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メートル以上とすること。

それでは、81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。

82ページと83ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。道の現況図は、延長距離が長いので、2ページに渡っております。また、それぞれ、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4.0メートルから5.2メートルの市有通路で、○側の法第42条第1項第1号道路から西側の法第42条第2項道路まで通り抜けております。

それでは82ページに戻っていただきまして、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、法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、続きまして83ページの現況写真をご覧ください。写真③は、道の○○付近から○側を見た状況、写真④は、○側の法第42条第2項道路を見た状況、写真⑤は、法第42条第2項道路から道を見た状況、写真⑥は、道の○側から申請地の前面付近を見た状況、写真⑦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25年1月21日付で許可しております。

以上で報告第9号の説明を終わります。

○会長 それでは、報告につきまして、第7号から第9号まで、何か質問等ございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、3件の報告につきまして了承することといたします。

以上で、日程2につきましては終了いたします。

続きまして、日程3について、その他、お願いします。

○事務局（管理係長） 事務局から1点ございます。平成25年度の府中市建築審査会の日程についてですが、資料の最終ページをご覧ください。偶数月の第3金曜日を予定しており、開催日程は資料1の記載のとおりでございますので、よろしく願いいたします。

事務局からは、以上となります。

○会長 来年度の審査会の日程で何かございますでしょうか。

第3週の金曜日ということです。よろしく願いいたします。

ほかに何かございますか。

それでは、ないようですので、本日の議題は全て終了いたしました。

ただいまをもちまして、第156回府中市建築審査会を閉会いたします。

午後4時05分

閉 会