

第 158回

府中市建築審査会議事録要旨

平成25年6月21日開催

平成25年6月21日開催第158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6月21日(金)午後3時00分～午後6時10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 5件

第5号議案～9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)

(2) 審査請求議案 2件

第10号議案～11号議案

24府建審請第1号及び第2号審査請求についての評議

4 出席委員 会 長 1名

委 員 3名

5 出席職員 都市整備部部长

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 審査係 係長

建築指導課 管理係 主任

建築指導課 審査係 主任

建築指導課 審査係 技術職員

土木課課長補佐

土木課 主査

6 傍聴人 なし

開 会

午後3時00分

○事務局 それでは定刻でございますので、第158回府中市建築審査会の開催をお願いいたします。

開催にあたりまして、都市整備部長〇〇よりご挨拶申し上げます。

○都市整備部長 皆さん、こんにちは。本日は大変ご多用の中、ご出席くださいましてありがとうございます。

さて、府中市では、市政の発展と市民生活や文化の向上など、様々な分野でご功績のございました方々を、府中市表彰条例に基づき表彰をしておるところでございます。このたび、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、地方自治の発展にご尽力をいただきましたことに対しまして、自治功労彰を受賞されております。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、本市の建築行政に御指導をいただきますよう、重ねてよろしく願いいたします。

さて、本日ご審議をいただきます案件は、建築基準法第43条第1項ただし書に基づく同意案件が5件、この他に審査請求事件に関する案件でございます。よろしくご審議を賜りますよう、お願いを申し上げます。ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 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。

○議長 それでは審査会を開催いたします前に、ただいま部長さんのほうからお話がありましたように、先日、功労彰ということで表彰いただきました。私がいただいたというふうには全然感じられなくて、やはりこの審査会全体として、前任の〇〇会長さんの時代からずっと、かなりハイレベルな審査会として活動してきたということの成果を、今回、表彰していただいたんだらうというふうに感じておりまして、審査会を代表しまして、先日いただいてまいりました。皆さんの評価、非常に市の中でされているということ、これは心に銘じておかなければいけないというふうに思います。これからもよろしくお願いしたいと思います。ありがとうございました。

それでは第158回府中市建築審査会をこれより開催させていただきます。

議題に入ります前に、2点報告させていただきます。

1点目は、本審査会は、委員の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、有効に成立しております。

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提出がありましたので、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一名が署名することとなっております。今回は〇〇委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「了承」の声)

○議長 それではよろしくお願いたします。

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個別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5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5と示しておりますが、府中市の〇部で、都立〇〇園の〇側、都立〇〇園の〇側付近です。

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及び同番〇、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。申請地の〇側には、〇〇線の線路敷があり、線路敷から〇側は都市計画公園の区域となっております。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ページをご覧ください。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。

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3.90から4メートル、延長距離26.84メートルの行き止まりの道で、平成3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。

続きまして、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号道路を北側から見た状況、写真②は接続先の法第42条第1項第1号道路を南側から見た状況、写真③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④は道の終端部から東側を見た状況、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、黄色で着色した部分で、関係地番を赤枠で示しております。なお、申請者である○○さんは、申請地の土地所有者である○○○○さんとは親子関係となっており、○○さんは○番○の道の部分を所有しております。

7ページをご覧ください。道の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。

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。

○議長 説明が終わりましたので、委員の皆様からご質問、ご意見等ございましたらお願いいたします。

○委員 4ページの案内図で申請箇所はわかったんですが、その前後とといいますか、その黄色い道に沿った各軒かのお宅は建築確認は取れているのでしょうか。それとも、建築許可をしたのでしょうか。

○特定行政庁 案内図をご覧くださいまして、確認の経過があるものにつきまして、ご説

明いたします。まず、法第42条第1項第1号から入りました、向かって右手側の入り口のところですが、こちらのほうは平成4年に確認を取っております。その隣、〇〇さんと書いてあるお宅ですが、こちらは平成8年に確認を取っております。あと道に向かひまして左手の手前の角の何も書いてない四角だけのこちらのお宅ですが、こちらと、その隣〇〇さんと書いてあるお宅ですが、こちらのほうは平成6年に確認のほうを取っております。平成11年度の許可制度前になりますので、建築確認の中で法第43条ただし書適用ということで確認が取られている状況となります。

以上です。

○委員 そうすると、その〇〇さんとか〇〇さんとか〇〇さんはどうなんしょう。

○特定行政庁 こちらのほう、調べたところ確認の取れている状況のほうは見当たりませんでした。

以上です。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 7ページにある道の部分の関係地番一覧表つけていただいたので、これ沿道の方が一応この部分を持っているという、そういうふうに読めばいいんですよね、と思うんですけども、それが確認と。それから、これは協定承諾はいついただいたことになるのでしょうか。先ほど沿道の方が確認申請出して許可されているのが平成11年よりも前にあるということでございましたけれども、その辺の前後関係を教えていただけるのでしょうか。承諾と、それから確認申請を得た時期、承諾は平成11年以降かなと思いますけれども。

○特定行政庁 初めに、沿道の方の道の所有者につきましてご説明いたします。6ページの公図写をご覧ください。

初めに、入り口右側の〇の〇の方になりますが、こちらの方は奥のほうの〇の〇のほうを所有しております。続きまして、〇の〇の土地所有者の方につきましては、入り口の〇の〇を所有しております。続きまして、〇の〇の土地の方になりますが、こちらの方は〇の〇を所有しております。続きまして、〇の〇の方になりますが、〇の〇を所有しております。今回の申請の〇の〇、あと〇の〇の方につきましては、〇の〇を所有しております。続きまして、〇の〇の敷地の方につきましては、〇の〇の道の部分を所有しております。〇の〇の方につきましては、道の部分の所有を持っておりません。続きまして、〇の〇の方ですが、こちらの方は〇の〇を所有しております。

また隅切りの○の○についても同じ方が所有している状況になります。

それとあと、協定につきましてご説明いたします。こちらの協定の経緯のほうですが、平成3年当時に全員で道に関する協定のほうが結ばれましたが、その当時の図面について後退距離がちょっと図面上で不明確だったということもございまして、今回図面をちゃんとつくりまして、後退部分を明確にした形で図面を作成し、協定のほうが結ばれております。ですので、協定が結ばれたのは今回協定が結ばれたということになると考えられます。

以上です。

○委員 わかりました。もう一つよろしいですか。先ほどご説明のありました、これまでこの沿道で許可されたものですね、これも案内図等を書いてあると非常にわかりやすいと言いますか、何年に、ただし書の許可を得たというようなことが書いてあると、全体像がつかみやすいかなというふうに思いましたので、今後そのようにしていただけるとういかなと思いました。

○議長 よろしいですか。

○特定行政庁 ただいまの案内図の記載の件でございしますが、一応許可があった物件につきましては、案内図のほうに平成何年許可という形で記載をさせていただいているところなんです、その許可以前の確認時代のものについては、ちょっとこのテーブルでは取り扱いが違うのかなという認識におきまして、平成11年の許可以降についてのみ記載というような形で取り扱いさせていただければというふうに思います。

○委員 わかりました。納得しました。

○特定行政庁 議長、先ほどのご説明で一部訂正をさせていただきます。

○の○の方は道の部分は持っていないというご説明をしましたが、○の○の方につきましては、○の○のほうを持っております。この○の○の道につきましては、○の○の方と○の○の方で共有で持たれているという状況になります。すみません、訂正いたします。

○議長 今回のとは関係ないんですけども、○の○と○の○の裏に細長い敷地があって、分筆されて、隣のブロックの道の部分と連番になっていますけれども、これはどういう土地なんですか。実態が普通の宅地になっていけば別に問題ないんですけども。

○特定行政庁 こちらのほうは○の○になると思いますが、こちらのほうは現況宅地ということになっております。

○議長 ○と一体になって。

○特定行政庁 はい。

○議長 ほかに何かございますか。なければ、第5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5号議案は原案のとおり同意することといたします。

続いて、第6号議案のご説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第6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6と示しておりますが、府中市の南部で、中央自動車道の南側、多摩川競艇場の北西側付近です。

1 1 ページをご覧ください。申請者は株式会社石田工務店です。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、敷地は府中市是政二丁目2番31の一部、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、構造及び階数は木造、地上2階建て、その他は議案書記載のとおりです。

1 2 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。申請地前面の道でございますが、接続先の法第42条第1項第1号道路から申請地までの延長距離が35メートルを超えているため、申請地前面の道の中心から3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。

1 3 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。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2.84から3.57メートルの道で水路を含んでおります。道に関する協定書につきましては、平成11年度及び今年度に、西側の法第42条第1項第1号道路から申請地前面までの間で、道の部分の所有権を有する者全員により締結されております。また、協定の道の終端部から東方向へ法第42条第1項第1号道路に至るまで幅員約3メートルの道路状の水

路が通り抜けております。

続きまして、現況写真をご覧ください。写真①は接続先の法第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は道の途中から東側を見た状況、写真④は申請地の前面付近を西側から道を見た状況、写真⑤は申請地を見た状況、写真⑥は申請地の前面付近を東側から見た状況、写真⑦は協定の道の終端部から法第42条第1項第1号まで通り抜けている水路を見た状況、写真⑧は水路の曲り角を見た状況、写真⑨は水路の通り抜け先である法第42条第1項第1号道路から水路を見た状況、写真⑩は水路の通り抜け先である法第42条第1項第1号道路を見た状況です。

続きまして、14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2番31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。黄色で着色した一部は道路状の水路となっております。なお、申請者である株式会社石田工務店は、申請地及び申請地前面の道の部分である〇番〇の土地所有者である〇〇〇〇さんと既に土地の売買契約を結んでおり、本件許可通知後に登記移転する予定となっております。

15ページをご覧ください。道の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11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て分筆登記し、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。

○議長 説明は終わりました。委員の皆様からご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

○委員 これ水路を考えないとすると、袋路で35メートル以上だということなので、空地部分を余計に取って中心線を3メートルにしたということなんですけど、その内規みたいな話って、この中あるんですけど、この中に書いてあるんでしょうか。それとも内々で、そういう指導をしているという意味でしたでしょうか。それを教えてください。

○特定行政庁 委員さんの方々のお手元に基準があると思いますけれども、こちらのほうには具体的には記載のほうはしておりません。今回35メートルを超えるということ、中心から3メートルということなんですけど、こちらは位置指定道路の基準を準用しまして、35メートルを超える場合には6メートル以上ということで規定がございまして、それを準用しまして、今回、道の中心から3メートルセットバックということで条件のほうを付しております。

以上です。

○委員 そうしますと、このあたりにある35メートルを超えた敷地で、また申請が出てきた場合は、そのような形で今後も指導していきたいという、そういうことになるんでしょうか。

○特定行政庁 35メートルを超えた敷地につきましては、今回と同様に指導していきたいと思っております。

○特定行政庁 当該水路というの、これずっと実は通り抜けしてございまして、1項1号までずっと通り抜けしているわけなんですけども、これが終端まで4メートルの協定が結ばれれば、その中心から3メートルのセットバックという話はなくなりますけど、今のところは結ばれているのは途中までということで、行き止まりの状態ということで、そういう意味から6メートル幅員の確保をしまいたいというふうに考えていますが、結節間全体で協定が結ばれた時点、結ばれれば中心から3メートルのセットバックという条件は付加しないというようなことになると考えております。

以上です。

○委員 わかりました。

○議長 避難路としては有効だけれども、今のところ交通の利用から言うと、ちょっと難しいということですね。この今の当該道の終端のところに三叉路ができています

けども、ここでUターンするのはきついな。

○特定行政庁 不可能ですね。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

○委員 案内図を見ると、真ん中あたりに〇〇駐車場というのがあるんですが、ここは柵、ここでUターンなんかできないんですか、柵がないとか。

○特定行政庁 できなくはないですが、一応、人の土地ですので。

○委員 緊急時ということですけど。

○特定行政庁 実際、13ページ資料の③の写真を見ていただいて、その右側のネットフェンスが張られているところが、その〇〇駐車場になりますので、緊急時には。

○委員 緊急時にはできますね。

○特定行政庁 そういう場合には。

○議長 ほかによろしいですか。

それでは第6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いたします。

続きまして、第7号議案の説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第7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7と示しておりますが、府中市の〇部で、府中市〇〇小学校の〇側です。

19 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及び同番〇の一部、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、その他は議案書記載のとおりです。

20 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。

21 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。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号道路から東側の法第42条第1項第5号道路へ通り抜けている現況幅員が4メートル、総延長距離53.52メートルの道で、本申請にあたり道に関する協定が結ばれ、道の部分の土地の所有権を有する者11名のうち10名が協定に承諾しております。

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5号道路から道を見た状況、写真②は東側の法第42条第1項第5号道路を見た状況、写真③は西側の法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真④は道の西側から東側を見た状況、写真⑤は東側から申請地を見た状況、写真⑥は西側から申請地を見た状況です。

続きまして、22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及び〇番〇の一部です。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。水色で着色し赤枠で示しております〇番〇については、申請者より、土地所有者は既に亡くなっており、その法定相続人8名のうち1名の所在が不明のため承諾が得られないとの報告がありました。

23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。申請者であります〇〇さんは、申請地及び〇番〇の所有者である〇〇〇〇さんと既に土地の売買契約を結んでおり、本件許可通知以後に登記移転することになっております。なお、道部分の〇番〇につきましては一部を売買することとなっております。

それでは19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。

○議長 説明は終わりましたので、委員の皆様からご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

○委員 この道路は、21ページを見ますと隅切りもあるように見えるんですけど、要す

るに1項1号の道路に将来的になり得るのか、その可能性があるのかを教えてくださいたいと思います。特に1項1号の南から上がってきているところに回転広場のよう
なものが角にあるんですけど、ここまでの距離とか、そういうものも含めて、そのよ
うなご指導はされているのか、ちょっと伺ってみたいんですけども。延長距離は相
当ありますね。じゃあだめかもしれない。21ページを見ると、道の延長距離は53
メートルですか。

○特定行政庁 初めに道路を認定することの可能性はということですが、この道の○番の
○、先ほど公図写で見ていただきました水色の部分ですが、こちらの所有者、もう亡
くなってしまわれたんですが、○○○○さんの謄本の中で所有権移転請求権仮登記と
いうのがされておりまして、それと先ほどご説明しましたが、相続人1名が不明とい
うことで、今のところ登記の手続きができないという状況となっております。続きまし
て、東側の42条1項5号の道路から突き当たりまでの距離になりますが、こちらが約
64メートルほどになります。

以上です。

○特定行政庁 認定道路にすることについてのご質問でございますが、当該道は、今ご説
明しましたように、所有者が不明ということで、今現在ですぐ市道化するというこ
とはできないんですけども、将来的にこの部分が何らかの形で市のほうに寄付されるよ
うな形を想定して、仮に寄付されたであれば認定することが可能な道路構造令にあ
うようにということで、隅切りまで求めて、隅切りの形状をつくるようにというこ
とで指導しております。これ当該道の東側というのは、残念ながら今現在もまだ私道の位
置指定なんですけど、その北の部分は認定がされてますので、その認定道路、位置指
定も含めて、そこまでぶつければ認定道路の通り抜けということに道路網が繋がっ
ていきますので、将来的にはここをつなげていきたいというふうに考えております。

以上です。

○議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは第7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7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8号議案につきましてご説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第8号議案につきまして、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。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で8と示しておりますが、府中市の○部で、甲州街道の○側、都立○○○○高校の○側付近です。

27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○及び同番○、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、その他は議案書記載のとおりです。

28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示しているのが過去に許可した敷地となります。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。

29ページと30ページをあわせてご覧ください。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、北側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が4.00から4.09メートルの道で、幅員約0.91メートルの赤道を含んでおります。道に関する協定書につきましては、平成11年度及び平成20年度に、北側の法第42条第2項道路から延長距離57.66メートルまで、道の部分の所有権を有する者全員により締結されております。また、協定の道の終端部から南側の法第42条第1項第1号道路まで現況幅員4メートル以上でアスファルト舗装されており、通り抜けが可能となっております。

続きまして、29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2項道路を見た状況、写真②は接続先の法第42条第2項道路から道を見た状況、写真③は申請地の前面付近を北側から見た状況、写真④は申請地を見た状況、写真⑤は申請地の前面付近を南側から見た状況、写真⑥は協定の道の終端部から南側を見た状況です。

次に30ページをご覧ください。写真⑦は道の中央付近から南側を見た状況、写真⑧は道の途中から南側を見た状況、写真⑨は道から通り抜け先である法第42条第1

項第1号道路を見た状況、写真⑩は道の通り抜け先である法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真⑪は道の通り抜け先である法第42条第1項第1号道路から道を見た状況です。

続きまして、31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、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。黄色で着色した一部は赤道となっております。なお、申請者である〇〇さんは〇番〇と〇番〇の道の部分を所有しております。

続きまして32ページをご覧ください。道の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27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。

○議長 説明は終わりましたので、委員の皆様からご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。よろしいですか。

それでは第8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8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9号議案についてご説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第9号議案につきまして、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。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で9と示しておりますが、府中市の東部で、京王線多摩霊園駅の北東側、市立府中第四小学校の北西側付近です。

36ページをご覧ください。申請者は株式会社ムサシノ住建です。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、敷地は府中市若松町一丁目22番11及び同番15の各一部、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、その他は議案書記載のとおりです。

37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南側の隣地に面して避難用の出入口を設けています。

38ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、39ページは公図写を示しております。38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、南側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が2.90から4.03メートルの道で、幅員約1.21メートルの赤道を含む行き止まりの道であります。道に関する協定書につきましては、平成24年度に、南側の法第42条第2項道路から延長距離29.77メートルまで一部の所有者を除き締結されております。

39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22番11、22番15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、関係地番を赤枠で示しております。黄色で着色した一部は赤道となっております。承諾が得られていない土地は緑色で着色した〇番〇でございますが、〇番〇は接道している敷地で現況以上道を後退することは承諾が得られておりませんが、現在道路状となっている部分を将来にわたって道としての機能を維持することについては承諾を得ております。以上のことから特定行政庁としましては、やむを得ないと判断し、個別許可特例指針1を適用いたします。なお、申請者である株式会社ムサシノ住建は、申請地及び申請地前面の道の部分である22番11及び22番15の土地所有者である〇〇〇〇さんと既に土地の売買契約を結んでおり、本件許可通知後に登記移転する予定となっております。

38ページにお戻りいただきまして、現況写真をご覧ください。写真①は接続先の法第42条第2項道路を東側から見た状況、写真②は接続先の法第42条第2項道路を西側から見た状況、写真③は接続先の法第42条第2項道路から道を見た状況、写真④は道の終端部から南側を見た状況、写真⑤は申請地を見た状況です。

40ページをご覧ください。道の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36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、地上権または借地権を有する者のうち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、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、22番11及び同番15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。

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。

○議長 説明は終わりました。委員の皆様からご質問、ご意見等がございましたらお願いいたします。

○委員 37ページの案内図を見ると、行き止まりの道路になっているんですが、その○○○という個人のお宅か何かわかりませんが、これは確認は取れているのでしょうか。

○特定行政庁 こちらの○○○○ですが、こちらのほうは昭和43年に確認を取ったという経過がございます。

以上です。

○特定行政庁 確認の経過につきまして、あわせまして説明のほうをさせていただきます。2項道路から道に入ります右手のほう、手前からですが、案内図上何も書いてないところが昭和61年です。その上、○○さんと書いてある方が昭和58年、その上、○○さんと書いてあるところが昭和52年です。続きまして、2項道路から道に向かいます左手のほうになります。こちらの一番手前のお宅が昭和57年です。その上、メゾン何とかと書いてあるところは昭和62年になります。当該地になりますが、こちらのほうは昭和46年になります。その上、○○○○と表示してありますところが

昭和62年になっております。

以上です。

○委員 ありがとうございます。

○委員 この南側にある2項道路なんですけれども、これは、この道への入り口の部分は4メートルになっていますが、全体には拡幅状況はどういう感じなんでしょうか。案内図で見ますと、ずっとブルーになっていますね。ほとんど4メートルに拡幅されているのでしょうか。

○特定行政庁 42条2項道路の現状になりますが、東側にあります9中通りと書いてあります42条1項1号からですが、こちらのほうから入りますと、ほぼ4メートルでずっときまして、クランクしまして、その先もおよそ4メートルとなっております、今回の道の前面につきましても4メートル確保されております。その先、西側になりますが、突き当たり付近まで4メートルでいっております、そこから南のほうに下る部分につきましては、約3メートルぐらいの道路という状況になっております。

以上です。

○委員 わかりました。

○議長 ほかによろしいでしょうか。

それでは第9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9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。

同意案件は以上で終了いたします。

この後、第10号議案からにつきましては審査請求の案件に入りますが、しばらく休憩いたします。

午後4時00分 休憩

午後4時10分 再開

○議長 休憩前に引き続き会議を再開いたします。

続きまして、日程3の審査請求議案の審議を行います。第10号議案及び第11号議案、審査請求事件ですが、関連する案件になりますので、あわせて審議を行いたいと思います。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、初めに前回の審査会においてご説明いたしました、お手元にござい

ます参考資料と記載されたファイルにつきまして、本日新たに資料の追加がございますので、そちらにつきまして、初めにご説明させていただきます。

新たに追加した資料でございますが、23ページから26ページの資料12から14になります。はじめに23ページの資料12をご覧ください。

こちらは昨日、撮影してまいりました計画地の現況写真となります。写真①は道路から敷地の西側を撮影した写真となります。写真②は道路から敷地の東側を撮影した写真となります。現在の工事の進捗状況でございますが、基礎工事を行っているところでございます。

続きまして、24ページから26ページの資料13及び資料14でございますが、こちらは第2号審査請求事件の確認処分に関しまして、審査請求人から、容積率の算定においてヘビタマ道路は違法であるとの主張がございますので、その容積率に関する資料となります。初めに24ページの資料13をご覧ください。

資料の下に記載してございますが、「わかりやすい都市計画法の手引き」という加除式の冊子から抜粋したものでございます。資料中ほどの(2)容積率による規制と記載されているところでございますが、容積率のそもそもの趣旨を述べた部分でございますので、こちらを一読させていただきます。

ア、容積率とは建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合ですが、これは建築物の密度（一つの敷地の中に建てることのできる建築物のボリューム）を表すものです。建築物の密度の大小と道路、下水道等の公共施設に与える負荷の大小は比例するため、彩光、日照、通風、開放感等の良好な市街地環境を総合的に確保するためには容積率の数値を基準として規制することが最も合理的です。容積率は昭和38年の容積地区制度によって建築物の密度をより合理的に規制するべく採用されました。その後、昭和45年に用途地域が従来の4種類から8種類に増加した際に、都市計画区域内では全面的に容積率を採用することになり、今日では最もポピュラーな建築規制の手法となっています。容積率は都市計画で定める一般的な指定容積率による制限と、これを互換し、局所的な交通等の障害の防止と環境確保のため前面道路幅による低減係数による制限の2通りがあります。

以上が容積率の趣旨ということになります。

続きまして、25ページと26ページの資料14をご覧ください。こちらは「建築基準質疑応答集」という加除式の冊子から抜粋したものでございまして、容積率制限

等導入した際の適用方法ということで、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員の取り扱いを示したものでございます。25ページ左面に記載しております、1、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員についてをご覧ください。この場合の建築物の前面道路の幅員については、法第52条第1項において前面道路（前面道路が2以上あるときはその幅員の最大のもの）としているだけで、前面道路への接道等について、別段の定めはない。容積率を前面道路の幅員によって制限することの意義は、おおよそ次の2点にあると考えられる。

イ、道路交通等の負担を間接的に制御すること。ロ、地域のグロス容積率（ある地域の延べ面積の合計の道路を含むその地域の面積に対する割合）を間接的に制御することにより地域の環境の向上に寄与すること、従って、容積率の限度を算定する際の前面道路の幅員は、敷地が接する部分の道路の幅員のみによって判断されるべきではなく、相当区間にわたって存在する幅員によるべきであり、かつ敷地が当該前面道路に少なくとも法第43条第1項に規定する2メートル以上接していることを要する。

以上が容積率の限度を算定する際の前面道路幅員の解釈になります。

次に25ページの右側図をご覧くださいと思いますが、一番上の段左側にIと書かれている図がございますけれども、こちらがいわゆるへビタマ道路を示したものでございまして、それに対する解説が、めくっていただいて26ページの左側、右から5行目にIと書かれている部分に解説が書いてございますので、一読させていただきます。

「この場合は前面道路の幅員が一部分で広がっているが、両端及び延長部分の幅員は同一であると考えられるので、前面道路は1で、機能上有効な両端部の幅員により容積率を算定するのが妥当である」というへビタマ道路の解釈を述べた資料となります。

以上で追加資料の説明となります。

続きまして、このあとの進行でございますが、事務局から議案書にございます弁明書、反論書、再弁明書の読み上げをいたしますので、審査請求人に対しまして、その後、また改めて再反論の提出を求めるか否かを含めまして、今後の裁決に向けたご審議をいただきたいと存じます。次に裁決までの流れにつきまして、事務局にて案を作成いたしましたので、お手元にお配りしてございますが、ご審議いただいた後に、ご説明をさせていただきたいと思っております。それでは議案書の読み上げをいたします。

○事務局 それでは第10号議案につきまして、44ページをご覧ください。処分庁から提出された弁明書になりますので、読み上げます。

第10号議案 24府建審請第1号審査請求事件 25府都指収第7号の2 平成25年5月8日 審査庁 府中市建築審査会 会長 佐藤淳一様 処分庁 府中市長 高野律雄。

弁明書。

1 事件の表示 審査請求人〇〇〇〇、〇〇〇〇（以下「請求人ら」という。）から平成24年10月17日付平成24年度第4号で処分庁が請求外建築主旭化成不動産レジデンス株式会社に対してなした、東京都建築安全条例（昭和25年条例第89号。以下「条例」という。）第4条第3項の規定に基づく認定処分（以下「本件処分」という。）の取消しの裁決を求める審査請求（24府建審請第1号審査請求事件）。

2 弁明（本案前の弁明）

（1）弁明の趣旨 本件審査請求を却下する。との採決を求める。

（2）弁明の理由 本件建築物の前面道路である市道4-10号については、府中市長高野律雄が平成25年5月2日付平成25年度第1号により建築基準法第42条第1項第4号の指定（以下「本件道路位置指定処分」という。）を行っており、当該位置指定道路は、本件建築物の前面部分を含む結節点間において、幅員10メートル以上が確保されている。（乙第1号証）条例第4条第3項の認定は、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物の敷地について、土地及び周囲の状況により知事（市町村における東京都の事務処理の特例に関する条例『平成11年条例第107号』により市長へ権限委譲）が安全上支障がないと認める場合においては、同条第1項ないし第2項の接道要件を充たす必要がないとする効果を与えるものであり、本件道路位置指定処分により同条第1項ないし第2項の接道要件を充たすこととなった場合には、同条第3項の認定処分の存在意義が消失し、当然にその効力を失う。そうすると、本件建築物の敷地については、本件道路位置指定処分により、条例第4条第2項の接道要件を充たすこととなったのであり、本件処分は効力を失っているというべきである。従って、請求人らは、本件処分の取消を求める請求の利益を失っており、本件審査請求は不合法であることから、却下されるべきである。

(本案に対する弁明)

(1) 請求の趣旨に対する弁明 本件審査請求を棄却する。との裁決を求める。

(2) 請求の理由に対する認否 ア 1は「府中市市長」を「府中市長」に訂正の上、認める。イ 2は不知。ウ 3は認否ないし争う。エ 4について、(1)は「府中市市長」を「府中市長」に訂正の上、認める。(2)について、アは否認ないし争う。イ 国際通り「本件建築物は～建築可能ということになる。」については、否認ないし争う。「第3項では、～適用しないとうたっている」については、「建築物の周囲の状況」を「建築物の周囲の空地の状況」に訂正の上、認める。その余については本件処分とは関係しないため認否しない。

(3) 本件処分に係る建築計画の概要及び本件処分に至るまでの経緯(建築計画の概要) ア 申請者住所氏名 東京都新宿区西新宿2-3-1 新宿モノリス17階 旭化成不動産レジデンス株式会社 開発営業本部開発営業本部長 進 政裕。イ 工事種別 新築。ウ 敷地の地名地番 東京都府中市宮西町一丁目14番7、同番10の一部、同番11及び同番12の一部。エ 地域・地区 商業地域、防火地域。オ 主要用途 共同住宅。カ 規模 敷地面積1,073.82㎡ 建築面積409.09㎡ 延べ面積6,467.74㎡。キ 構造及び階数 鉄筋コンクリート造地上20階地下1階建て。ク 最高の高さ 65.270m。

(本件処分に至るまでの経緯) 平成24年9月14日 請求外建築主旭化成不動産レジデンス株式会社より条例第4条第3項の規定による認定申請書を受理。平成24年10月17日 平成24年度第4号をもって本件処分。

(4) 法令の定め等 条例第4条第1項及び第2項は、延べ面積(同一敷地内に2以上の建築物がある場合は、その延べ面積の合計とする。)が3,000㎡を超え、かつ建築物の高さが15mを超える建築物の敷地は、幅員6m以上の道路に長さ10m以上接しなければならないとしている。また、条例第4条第3項は、前2項の規定について、建築物の周囲の空地の状況その他土地及び周囲の状況により知事(市長)が安全上支障がないと認める場合においては、適用しないとしている。(乙第2号証)

(5) 本件処分が適法な処分であることについて 請求外建築主旭化成不動産レジデンス株式会社は、府中市宮前町一丁目14番7他の敷地に、延べ面積3,000㎡を超え、かつ、高さが15mを超える建築物を新築しようと計画し、本件建

築物の前面道路は幅員6m以上ありながらも結節点間において幅員6m以上確保されていないため、条例第4条第3項の規定に基づく認定申請を提出し、処分庁は同日当該申請書を受理した。(乙第3号証) 処分庁は当該申請に係る建築物の計画を審査した結果、次の理由により建築物の周囲の空地の状況、その他土地及び周囲の状況により安全上支障がないと認めたため、平成24年10月17日請求外建築主旭化成不動産レジデンス株式会社に対して、認定通知書を交付し、本件処分を行った。ア 本件建築物は耐火建築物であり、共同住宅の全住戸にスプリンクラーが設置されているため、防火上安全性が認められる。(乙第4号証) イ 本件建築物の周囲に道路まで有効に接続した幅員4mの空地が確保されており、避難上及び消火活動上支障がないと認められる。(乙第5号証) ウ 接道長さが10m以上あり、避難上安全性が認められる。(乙第5号証) エ 前面道路から本件建築物の主要出入口前まで、救急車及び消防ポンプ車が進入できるよう幅員4m以上の敷地内通路が確保されており、避難上及び消火活動上支障がないと認められる。(乙第5号証)

この点、請求人らは審査請求書の4中、(2)アにおいて、条例第4条第3項の認定にあたり、建築物の周囲に4.0mの空地を確保するだけでは本件処分は違法であるとしている。しかし、条例第4条の解説によると、「第三項は、敷地の形状、建築物の構造・規模に配慮するほか、建築物の敷地内において広い空地を設けた場合等の状況や、建築物の敷地が公園と接続している等の敷地外の土地の状況、建築物の敷地周囲の市街地の密集の度合いや、その他都市計画等で道路整備が段階的に行われる場合などを総合的に判断して知事(市長)が安全上支障がないと認めた場合に適用される」と述べられており、同条第3項の規定による認定は基準で定められたものではなく、各建築計画に応じて総合的に判断するものである。本件処分は、前述の理由のとおり総合的に判断して安全上支障がないと認めて行ったものである。(乙第2号証) したがって、請求人らの主張は失当である。また、請求人らは「本件建築物は外部への2方向避難も無く、建物周囲に4m空地をとることのみで認めている。これでは共同住宅で6m未満の道路に接していても、建物周囲に4mの空地をとれば全て建築可能ということになる。」と述べている。(審査請求書の4中(2)イ) しかし、本件建築物は各住戸から廊下及び屋外避難階段を通じ避難階へ到達することができ、また、各住戸に避難

上有効なバルコニーを設置し、隣接住戸や避難器具によって避難上有効な空地へ避難することができることから、2方向避難が確保されている。(乙第4号証)
また、請求人らは、本件処分に倣えば、今後、条例第4条第3項の認定申請があった際に、建築物の周囲に4mの空地をとれば、無条件で認定されることになる
と主張しているが、前述のとおり、同条同項の規定による認定は、建築計画を総合的に判断し安全上支障がないことを認めた場合により認定するものであり、個別に建築計画を審査するものである。(乙第2号証)したがって、請求人らの主張は失当である。

以上のとおり、本件処分は適法であり、請求人らの主張には理由がないので、本件審査請求は棄却されるべきである。

3 添付書類 乙第1号証 府中市告示第67号、乙第2号証 条例第4条条文及びその解釈、乙第3号証 認定申請書(写)、乙第4号証 各階平面図、乙第5号証 配置図。

48ページから58ページは弁明書の添付書類になります。次に59ページをご覧ください。審査請求人から提出された反論書になりますので、読み上げます。

第10号議案 24府建審請第1号審査請求事件 平成25年5月27日。府中市建築審査会 会長 佐藤淳一様。審査請求人 住所 府中市〇〇町〇-〇-〇〇〇〇コープ 〇〇号室 〇〇〇〇(〇〇歳) 〇〇号室 〇〇〇〇(〇〇歳)。

反論書 1. 事件の表記 24府建審請第1号審査請求事件。

2. 弁明書記載事実の認否 処分庁が平成25年5月8日に提出された弁明書に記載されている事実について次のとおり認否する。

(1) 本年5月2日付け告示(乙第1号証)の事実は認める。しかし、その内容について異論がある。(後述)

(本案に対する弁明) (1) 本件処分に関わる建築計画の概要および本処分に至るまでの経緯;記載の事実は認める。(2) 法令の定め等;記載の事実は認める。ただし、知事(市長)が安全と判断した理由に反論あり。(後述) (3) 結論として“請求人の主張は失当である”は否認する。

3. 審査請求人の主張及び反論 ア. 本件道路位置指定処分(乙第1号証)は、①審査請求書提出以降になされたこと、②結節点を結ぶ道路になっていないことから、審査請求を却下、棄却すべき理由にならない。審査請求人が請求前何回も行政庁を訪ね、

計画地前の道路について意見をされた時も明確な回答もなく、道路幅は長期的事業との考えを伝えられた。その後、乙第1号証の処分がなされた。しかし、その内容は市道4-10号については、“本件建築物の前面部分を含む結節点間において幅員10m以上が確保されている”と記載されているが、これは訂正すべきである。この通りはケヤキ並木通りから府中街道への一方通行の道路である。結節点の入り口であるケヤキ並木通り側から110mほど未指定である。つまり、いつ10m幅に広がるのか分からない。

イ. 建築基準法第42条第1項第4号によると、2年以内にその事業が執行される予定のもので、特定行政庁が指定したものとなっている。計画地の西とりにある5階建て分譲マンションの建て替えは見通しが立っていない状態である。今回の告示部分は2年以内に事業執行が可能であるか。道路整備が後回しになり、本件建築物だけが先取りした形で完成を迎えるのは許されない。その事業スケジュールを明示してほしい。

ウ. 請求人が審査請求書で主張した安全条例第4条第3項の認定について、全面道路が所定の要件を満たしていない（本件建設計画の場合、前面道路の幅未達）場合の安全上の対応策を規定している。本建築物の場合は、敷地外への避難が前面道路しかなく、2方向避難が確保されていないのが問題と主張している。建物周囲に4.0mの空地を確保すれば認定されると言い切ったのは、本建設計画は、
イ 接道の長さが10.0m以上あるが、入口近くには地下駐車場へのカーリフトがあり、敷地形状は大きな旗竿状の敷地である。ロ 建築物の構造規模はRC造り、20階建て、厚みのない板状平面形である。ハ 建築物への主要な出入口までの通路幅や、建築物本体については、東京都安全条例、建築基準法及び消防法を遵守するのは当然である。ニ 広い空地ということだが建築物の周囲に4.0mの空地を設けたのみ。中高層建築物の4.0mなら理解できるが、20階の超高層建築物である。ホ 敷地外への避難は前面道路しかなく、2方向避難が確保されていない等の理由によるが、特に強調するのはホについてである。

弁明書では、建設計画を総合的に判断し、安全上支障がないことを認定するものであり、個別の建設計画を支援させるものであるとしているが、今回の敷地形状、建設計画でどのような特筆すべき点があって認定に至ったか教示願いたい。以上です。

次に61ページをご覧ください。処分庁から提出された再弁明書になりますので、

読み上げます。

第10号議案 24府建審請第1号審査請求事件 24府都指収第19号の2平成25年6月19日 審査庁 府中市建築審査会 会長 佐藤淳一 様。処分庁 府中市長 高野律雄。

弁明書(2) 24府建審請第1号審査請求事件において、審査請求人らから提出された平成25年5月27日付の反論書に対して、以下のとおり再弁明する。

- 1 反論書中、3. アについて 審査請求人らは、本件建築物の前面部分を含む結節点間において幅員10m以上は確保されていないと主張している。しかし、東京都建築安全条例(以下「条例」という。)第4条第2項に係る前面道路の範囲は、審査請求人らから提出された甲第3号証に記されているとおり、路線全てではなく路線の結節点間である。当該市道は、府中街道(主要地方道9号)との交差点から市道4-12号との交差点まで位置指定を受けており、路線の結節点間において幅員10m以上で指定されていることは明らかである。(乙第6号証)したがって、審査請求人らの主張は失当である。なお、当該市道と市道4-12号との交差点からけやき並木通りとの交差点間における道路については、本件処分とは関係しないことではあるが、当該市道の部分は平成21年に策定した宮西町地区道路整備計画において幅員10mに拡幅する計画路線として位置づけられており、今後段階的に道路整備が進められるものである。(乙第6号証)
- 2 反論書中、3. イについて 審査請求人らは、当該位置指定道路が2年以内の事業として執行されるものであるか疑義があると主張しており、その事業予定の提示を求めている。しかし、当該位置指定道路の指定処分に係る適法性や当該市道の道路事業計画については、本件処分とは関わりのないことであるため弁明のしようがなく、ましてや資料の提出を求めることに対して応じる必要はないと考えている。本件審査の円滑な進捗に配慮し、例外的に以下のとおり当該市道の事業予定を記すが、本審査請求において、当該道路事業の適法性等を争うことについては今後も弁明のしようがないことを申し添えておく。

市道4-10号(位置指定処分を行った範囲)の事業予定 平成25年4月3日から用地交渉開始、平成25年4月17日から道路区域変更、平成25年5月2日法第42条第1項第4号の指定、平成25年度から道路工事着手、平成33年度まで用地買収完了・道路工事完了。

3 反論書中、3.ウについて 審査請求人らは、本件建築計画において主要な出入口及び屋外階段から敷地外への2方向避難が確保されていないことから、本件処分は不適法であると主張している。審査請求人らの主張のとおり本件建築計画において建築物から敷地外への2方向避難は確保されていない。しかし、条例において、2方向避難を原則としているのは、建築物の各階の居室等から避難階に至る経路であり、避難階から道路等への2方向の避難通路を確保しなければならないという規定はない。また、本件処分は、弁明書で述べたとおり建築計画を総合的に判断していることから、道路等への2方向避難を確保せずとも災害時における居住者の安全及び避難は確保されていると判断したものである。したがって、審査請求人らの主張は失当である。審査請求人らは反論書中、イからホにおいて、本件建築計画の概要を述べているが、これらの事実をもって本件処分が不適法であるという具体的な説明がなく理由がない。また、本件建築計画において、どのような点をもって本件処分に至ったのかを提示するよう要望しているが、本件処分を行った理由は弁明書で既に述べたとおりである。

4 以上のとおり、本件処分は適法である。また、審査請求人らは、本件処分が不適法であるという具体的な理由を示さないまま本件処分の取消しを求めており、審査請求の内容に論理性がない。よって本件審査請求の却下又は棄却を求める。なお、本件処分は処分時に条例に基づき適法に行われたことは明らかであるが、現在における本件建築物の敷地については、前述のとおり市道4-10号の一部が法第42条第1項第4号に指定されたことにより、条例第4条第2項の接道要件を満たしていることを申し添えておく。

5 添付書類 乙第6号証 宮西町地区道路整備計画図(第二次)

63ページは再弁明書の添付書類になります。次に第11号議案につきまして、64ページをご覧ください。処分庁から提出された弁明書になりますので、読み上げます。

第11号議案 24府建審請第2号審査請求事件 平成25年5月2日 府中市建築審査会 会長 佐藤淳一様 日本建築検査協会株式会社 代表取締役 山崎 哲。

弁明書 平成25年4月19日付け25府建審発第2号で弁明を求められたことについて、次のとおり弁明いたします。

第1 審査請求に係る処分の表示 建築基準法第6条の2第1項に基づき、指定確認検査機関 日本建築検査協会株式会社が平成24年11月26日付J C I A確認1

2第01198号でなした建築確認処分（以下、「本件処分」という。）

建築計画の概要（以下「本件建築計画」という。）1 建築主 旭化成不動産レジデンス株式会社 開発営業部本部長 進 政裕。2 所在地 東京都府中市宮西町1丁目14番7、10の一部、11及び12の一部。3 建物名称 （仮称）府中宮西町計画。4 用途地域 商業地域、5 建物用途 共同住宅72戸、6 構造規模 鉄筋コンクリート造、地上20階地下1階建て、7 最高の高さ 65.27m、8 敷地面積 1,073.82㎡、9 建築面積 409.09㎡、10 延べ面積 6,467.74㎡（容積対象面積 4,969.42㎡）

第2 弁明の趣旨 審査請求人の審査請求について、棄却するとの裁決を求める。

第3 審査請求の理由の認否 1 審査請求書の4. 審査請求の理由（1）（以下「(1)」という。以下同様）認める。2 (2) ア及びウについては争い、イの主張の趣旨については争う。3 (3) 争う。4 (4) 不知。

第4 弁明の理由 1 (2) のアについては、本件建築計画の敷地が、建築基準法（以下「法」という。）第42条第1項第4号に基づき特定行政庁の指定を受けた道路に接している。また、接している道路の幅員は7.7mから7.73mである。法第52条第2項の適用においては、幅員の最大のものである7.73mを用いており、適法である。（乙第1号証）なお、東京都建築安全条例第4条第3項の規定に基づき、特定行政庁の認定を受けている。（乙第2号証）

2 (2) のイについては、法第42条第1項第4号に基づき特定行政庁の指定を受けた道路であり、行政計画に基づく拡幅の一環として道路を築造するものである。自己の都合により道路を拡幅するものではなく、審査請求人が主張する蛇玉道路と同列に扱われるべきものではない。

3 (2) のウについては、駐車場の出入口が幅員7.7m以上の道路に設けられており、適法である。

4 (3) については、本件処分は適法であり、取り消しには当たらない。よって本件処分は適法であり、審査請求人の主張は棄却されるべきである。

添付書類 乙第1号証 建築基準法第42条第1項第4号道路（位置）指定申請図（写）、乙第2号証 東京都建築安全条例第4条第3項の規定に基づく認定通知書（写）66ページ、67ページは弁明書の添付書類になります。次に68ページをご覧ください。審査請求人から提出された反論書になりますので、読み上げます。

第11号議案 24府建審請第2号審査請求事件 府中市建築審査会 会長 佐藤淳一様 平成25年5月27日 審査請求人 住所 府中市〇〇町〇-〇-〇 〇〇〇〇コープ 〇〇号室 〇〇〇〇 (〇〇歳) 〇〇号室 〇〇〇〇 (〇〇歳)。

反論書 1. 事件の表示 24府建審請第2号審査請求事件。2. 弁明書記載事実の認否 平成25年5月2日付で提出した弁明書に記載されている事実について次のとおり認否する。第4の1 記載の事実は認めるが、誤った道路指定に基づいている。2 記載の事実は認めるが、誤った道路指定に基づいている。3 争う。4 争う。3. 審査請求人の主張及び反論 (1) 計画地に接する部分のみを拡幅して、その幅を基準に建築基準法第52条第2項を適用することは違法である。(2) 駐車場の床面積について、幅員7.7m以上の道路に接しているとのことだが、国際通りはけやき並木通りから府中街道に向かう一方通行の通りである。平成25年5月2日付告示によっても、けやき並木通りから計画地近くまでは、依然として5.5mほどの道路幅である。入居者の車導線の規制は困難と見られるので、東京都安全条例第10条の2に違反している。駐車場の床面積の上限は400㎡である。

次に69ページをご覧ください。処分庁から提出された再弁明書になりますので、読み上げます。

第11号議案 24府建審請第2号審査請求事件 平成25年6月18日 府中市建築審査会 会長 佐藤淳一様 日本建築検査協会株式会社 代表取締役 山崎 哲。

再弁明書 平成25年6月6日付け25府建審発第8号で再弁明を求められたことについて、次のとおり再弁明いたします。

第1 審査請求に係る処分の表示 建築基準法第6条の2第1項に基づき、指定確認検査機関 日本建築検査協会株式会社が平成24年11月26日付けJCI A確認12第01198号でなした建築確認処分 (以下、「本件処分」という。)

第2 再弁明の趣旨 審査請求人の審査請求について、棄却するとの裁決を求める。

第3 審査請求の主張及び反論の認否 1 反論書の3.審査請求人の主張及び反論 (1) (以下「(1)」という。) 否認する。2 同 (2) (以下「(2)」という。) 争う。

第4 再弁明の理由 1 (1) については、本件処分が建築基準法 (以下「法」という。) 第42条第1項第4号に基づき特定行政庁の指定を受けた道路の幅員

を用いており、適法である。2（2）については、駐車場の出入口が幅員7.7m以上の道路に設けられており適法である。3 本件処分の計画建築物の敷地が接する道路は、平成25年5月2日付府中市告示第67号で幅員10メートルの道路として約160mの区間にわたり法第42条第1項第4号に基づく特定行政庁の指定を受けている。（乙第3号証）このことは行政による道路拡幅計画が前進したものであり、審査請求人が主張する蛇玉道路と同列に扱われるべきでないと、先に弁明書の第4弁明の理由2で述べたことを裏付けるものである。

添付書類 乙第3号証 建築基準法第42条第1項第4号道路(位置)指定申請図(写)70ページは再弁明書の添付書類になります。

以上で読み上げを終わります。ご審議よろしくお願ひいたします。

○議長 説明が終わりましたので、これより、裁定に関する評議を行います。

冒頭にも申しあげましたが、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ますが、本件についての評議は、同条ただし書により非公開といたします。

それでは、処分庁が特定行政庁の府中市長となっておりますので、利害関係人の方は、退席願ひます。

「以下非公開」

○議長 それでは、本日の第158回府中市建築審査会を終了いたします。お疲れ様でした。

午後6時10分

閉 会