

第 160回

府中市建築審査会議事録要旨

平成25年8月16日開催

平成25年8月16日開催第160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8月16(金)午後2時30分～午後5時15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) 審査請求議案

24府建審請第1号審査請求事件及び24府建審請第2号審査請求事件の裁決
に向けての評議

(2) 同意議案 8件

第17号議案～第23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24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)

4 出席委員 会 長 1名

委 員 4名

5 出席職員 都市整備部部長

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 管理係 主任

建築指導課 審査係 技術職員 2名

6 傍聴人 1名

開 会

午後2時30分

○事務局 それでは定刻でございますので、第160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、都市整備部部長よりご挨拶を申し上げます。

○部長 皆さん、こんにちは。本日は大変ご多用の中、そして、お暑い中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

本日ご審議をいただきます案件は、審査請求事件に関する案件と建築基準法第43条第1項ただし書に基づく同意案件が7件、同法第48条第1項ただし書に基づく同意案件が1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して、簡単ではございますが、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、傍聴に1名の申し出がありますことをご報告いたします。

○議長 それでは第160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点報告させていただきます。

1点目は、本日、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、有効に成立していただいております。

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、初めに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いたします。

続きまして、府中市建築審査会条例施行規則第3条は、会議は公開することを原則

といたしておりますが、同条ただし書では、裁定の評議、その他議長が公開を不適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。つきましては第15号議案及び第16号議案の裁定に関する評議は非公開とすることよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

○議長 それでは、第15号議案及び第16号議案は非公開となりますので、処分庁の利害関係人は退席をお願いいたします。

(利害関係人退席)

「非公開」

(傍聴人及び部長入室)

○議長 それでは日程2の建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく個別許可につきまして審査に入ります。まず第17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。

○特定行政庁 それでは第17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17と示しておりますが、府中市の○部で、○○大学の○側、○○線○○駅の○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、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。

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示していますが、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。

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、南側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が3.26から3.67メートルの行き止まりの道になります。道に関する協定書につきましては、平成15年度及び平成22年度に、南側の法第42条第2項道路から延長距離31.85メートルまでの間で、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。

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。

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。

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。

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。

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。

○委員 公図の写を見る限り、〇の〇という通路状の地番のものが、この〇の〇に接続して北側に東西方向に存在することになっておりますが、この〇の〇というのは実際にはどうなっているのでしょうか。

○特定行政庁 6ページの公図写に書かれております〇番〇につきましては、現在、府中

市所有の雑種地という扱いになっておりまして、6尺で区域確定をしております。ただし現況道の形態はここにはございません。

以上です。

○委員 5ページの4番の写真を拝見すると、平成15年度の許可というのは府中市の許可ですか。

○特定行政庁 はい。

○委員 許可をして建てた方は引いてはくださっているんですが、前にクンシランを置いていている部分、これは道路の一部として分筆登記されたところですよ。

○特定行政庁 こちらの4番の写真に写っております〇〇さんという方の建物は、平成15年度に許可しておりまして、道の部分については分筆登記しておりますが、現在このような花壇のような形で使用しておりますので、特定行政庁として指導していくべきものであるというふうに考えております。

以上です。

○議長 塀があったのはなくなったんですね。

○特定行政庁 はい、そのとおりです。

○委員 ただ、まだつながってないから何となく自分のところだけ引っ込んでいるからということもあるし、いいかなということもあるのかな。

○特定行政庁 許可になってございますので、この前面道路のブロック、それから花鉢等につきましては、撤去するように指導していきたいと思っております。

○議長 ほかによろしいでしょうか。ないようですので、採決を行います。

第17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、原案のとおり了承することといたします。

続きまして、第18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。

○特定行政庁 それでは第18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18と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇道の〇側、〇〇場の〇側付近です。

11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、用途地域は準工業地域です。敷地と道路の関係につきまして、建

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。

12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。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メートルを越えているため、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。

13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メートルから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号道路から延長距離65.45メートルまでの間で、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見た状況、写真⑤は申請地を見た状況、写真⑥は道の終端付近を見た状況、写真⑦は右下の通り抜け部分概略図に示す協定による道の終端付近から法第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○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。黄色で着色した一部は道路状の水路となっております。

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 第18号議案につきまして説明が終わりました。委員の皆様からご意見、ご質問等がございましたらお願いいたします。

○委員 先ほどのご説明で、これは袋路というか、水路につながっているから袋路と言えるかどうかわかりませんが、35メートル以上なので中心線から3メートル後退させているというお話なんですけど、この道路の向こう側の敷地についても、そういう条件になるのでしょうか、教えてください。

○特定行政庁 本申請地につきましては、西側の法第42条第1項第1号道路から35メートル超えているということで、道の中心から3メートル後退するということが許可条件となっております。当該道に接する敷地において、接続先の道路から35メートル超える敷地で今後許可申請が出された場合には同様の許可条件を付することと考えております。

○委員 そうすると、向こう側の敷地も中心から3メートル引き下がるので合わせて6メートルになるという、そういうことなのでしょうか。

○特定行政庁 そのとおりでございます。

○委員 そうすると、今の申請者の隣の敷地もほぼ同じ条件で、12ページによると平成

25年度に許可がされているということですが、ここも同じく3メートル下がりがされていると思いますが、その点の確認と、それから、それがどうなっているのか13ページの写真でも説明いただければと思います。

○特定行政庁 本申請地の東側の敷地につきましては、今年度6月の審査会上程させていただきまして同意を得ております。そのときの許可条件も同じように中心から3メートル下がるということを条件として付しております。ただ現在、こちらの敷地につきましては未だ確認済証が交付されておられませんので、現在のところはまだ後退はしていないという状況となっております。

○委員 わかりました。

○委員 これ参考までにお伺いしますが、12ページの案内図で見ますと、今の〇〇委員さんからご質問があった東隣の敷地、平成25年度許可になっているところのもう一つ奥に〇〇さんという方の敷地がございますが、このところは、正直お向かいがライオンズマンションで、隣がサミットネットスーパーで、ここまで6メートル確保しようと思うと、お向かい側が引いてくれなさそうなので、最後ここは正直厳しいのかなというふうに思ったんですが、今ここはやむ得ないというか、恐らく幅幅をお願いできる今回の道の協定に入ってくださいているのは、もうこの〇〇さんの手前までということの理解でよろしいでしょうか。

○特定行政庁 現在協定が結ばれているところは〇〇さんの手前までということになります。

○委員 じっくり見ると、その東側の敷地は皆さん巨大敷地で、きちんと接道が取れていると。

○特定行政庁 〇〇さんの敷地ですが、その敷地の南側にも道の形態がございますので、こちらのほうで協定が結べれば建て替え等を行うことができるのではないかと考えております。

○議長 ほかにいかがでしょうか。ございませんようですので、採決を行います。

第18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)

では、第18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19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19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19と示しておりますが、府中市の〇部で、〇〇事業所の〇側付近です。

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。引き出し線で年度を表示している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、東側の法第42条第1項第1号道路から続く現況幅員が3.41から4.00メートル、延長距離20.88メートルの道です。

現況写真をご覧ください。写真①は〇〇通りから法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真②は〇〇通りと法第42条第1項第1号道路の接続部分を見た状況、写真③は南側から法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真④は法第42条第1項第1号道路から道を見た状況、写真⑤は道の終端部を見た状況、写真⑥は南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。

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。

なお、本第19号議案については、議案書の内容に一部事実と相違する内容がございますので、この点についてご説明させていただきます。23ページをご覧ください。

地番の〇番〇の協定承諾の有無に丸が記載されておりますが、今日現在におきまして、口頭による承諾のみで協定書は締結されておられません。これは本来、審査会開催

の5週間前までに道に関する協定が所有者全員により締結されていることを確認し手続を進めるところですが、本件につきましては、申請者が9月中の工事契約を予定しており、どうしても今回の審査会の議案に間に合わせてほしいとのことから、議案の送付までに協定書の提出ができるという申請者からの約束のもとに、今回協定の承諾が有という形で議案として上程させていただいております。当初は議案の送付日である8月9日までに道の部分の同意を得る予定で進めておりましたが、○番○の所有者である株式会社○○○○が長期の夏休みに入ってしまう、口頭での承諾は得られているものの、法人の押印が8月末になることが8月12日に判明しました。現在のところ株式会社○○○○を除く所有者全員による協定は締結できております。

次回審査会までに所有者全員による協定書を提出するとの申し出がございます。このことから、本議案につきましては、次回審査会への継続審査とさせていただきたいと考えております。

なお、今後このようなことがないように、事務局にて議案を確実に精査した中で本審査会に付議してまいります。大変申しわけございませんでした。

以上で説明を終わります。

○議長 第19号議案につきましては継続審議ということでございますが、説明がありましたので、一応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 21ページの道の現況図のところに、撤去すべきものが書かれていまして、一つはブロック塀のようなもので写真の⑤にあります低いブロック塀ですね、これはよくわかるんですが。もう一つ車庫というのがありまして、これは一体どういうものなんでしょうか。

○特定行政庁 21ページの写真の④番をご覧くださいんですけども、正面に見える道が曲がっておりまして、その先に青い車があつて、その隣にグレーの車がありますが、その隣に写っているものが既存の車庫になります。

○委員 屋根がかかっているんですね。

○特定行政庁 そうです。屋根がかかっている、中に車を入れるような形にはなっているんですが、こちらのほうを撤去するという状況です。

○委員 22ページの公図の中で、○—○という筆がありますが、これも協定が結ばれている、その一部が結ばれているという理解でしょうか。

○特定行政庁 ○番○、○番○、こちら赤枠が入っているんですけども、この部分で

地番境が入っておりますので、こちらの〇番〇と〇番〇に関しましては道の関係地番に入っておりません。株式会社〇〇〇〇という会社の敷地となっております。それよりも東側については無番地の水路と土手敷で府中市が所有している部分になりますので、そこは赤色で囲って着色してしまっているんですけども、道の関係地番にはなってございません。

○議長 そうすると、黄色く塗ってあるところは何ですか。

○特定行政庁 黄色く塗ってある部分は無番地です。水路と土手敷です。

○特定行政庁 法定外公共物で府中市が所有しています。

○議長 筆は2本ありますよね。〇-〇と〇-〇がそれぞれ、この図面だと入っていくように見えているんですけども、これ2本とも無番地ですか。

○特定行政庁 恐らく、これ〇番〇と〇番〇も、もともと無番地だったものを、株式会社〇〇〇〇のほうに市が払い下げているので、こういう形で筆が切れて、もともと恐らく不法占用か何かをしていたものを市が法定外公共物ということで払い下げたかと思われる。

○議長 この黄色い道の部分というのは、

○特定行政庁 水路です。

○議長 2本とも水路ですか。

○特定行政庁 はい。

○委員 20ページの案内図の、今回のお宅の西隣の〇〇さんは17年度に許可が出ているということですが、これはどういう理由での許可になっていたんですか。

○特定行政庁 こちらの西側の〇〇さんのほうなんですけど、こちらも43条ただし書の許可を平成17年度に取得しております。この際は今の無番地になっている水路敷のところを占用許可を取りまして、2メートル以上の通路を確保して43条ただし書の許可を取得しております。

○委員 今に関連して、そうすると、今後は、〇〇さんはこの黄色の道にぎりぎりの感じだけど、つまり〇〇さんの敷地の南側の部分はいまだに市の所有する水路であると。その部分まで占用許可を取っているんですか。

○特定行政庁 その当時の内容を精査しますと、水路敷の部分全てを占用許可を取っておりまして、22ページの公図写の中で今回の申請地の南側にあります〇番〇、こちらの部分まで申請敷地に〇〇さんのほうは含めて確認を取っています。今回、協定が結

ばれます〇番〇のほうは道となりますので、そこの部分で2メートルは確保できるという形で申請者のほうから出ております。

○委員 相変わらず、それ以降も一応残りの部分の占用許可がそのまま生きているとなると、この写真でいうと、⑤番の写真で今砂利敷になっている〇〇さんの敷地の前のところ、これ本来市が所有する水路になっているんだけど、ここは相変わらず〇〇さんは占用許可のまま、そうするとここを使って車が出ること相変わらずできるという理解でよろしいですね。そうすると接道という点では非常にいい。ほぼ4メートルに近い3メートル以上の条件で相変わらず車は出せるということで、これによって問題は生じないと。

○議長 17年に占用許可を取って、どこまでですか。

○特定行政庁 22ページの公図写で申し上げますと、〇番〇が〇〇さんの敷地になるんですが、そこに南側に向かって点線で表示しています黄色の部分、こちらのほうまで占用許可を取得しております。〇番〇の北側から南側の黄色の点線の部分まで縦断占用というような形になっているんですけども、これで占用許可を取得しております。

○議長 要するに、〇-〇と〇-〇の延長の無番地、この部分を全部占用許可を取ったと。それは市から取ったんですか。

○特定行政庁 はい。

○議長 それは今もう必要ないよということになったわけですか。

○特定行政庁 今回、道の協定が結ばれれば、今後については〇〇さんは不要になるかと思いますが、今現在は更新をして水路占用許可を取っています。

○議長 ということはまだ市が持っているわけですか。

○特定行政庁 そうです。所有権としては市が持っています。

○議長 市がこの〇-〇の奥は全部市が持っている、道路状の部分は。

○特定行政庁 はい。地番のついていない道路状になっている部分は。

○議長 ですね。今回の申請の方は、この部分は市から占用許可を取らなきゃいけないんじゃないのですか。

○特定行政庁 今後については、占用許可ではなく、あくまでも協定が結ばれた道の一部に水路は含まれているという形で捉えております。

○議長 そうすると、市がその協定に入らないといけませんね。

○特定行政庁 市に関しては、従前もそうなんですけど、水路で道路状になっている水路に

関しては、そのまま維持するという考えであります。

○議長 何もしなくていいということ。

○特定行政庁 はい。そのままです。

○特定行政庁 基本的な市のスタンスとして、法定外を管理している部署としましては、市の財産ですので、基本的には将来道路網を整備していく上で生かしていきたいということで、法定外については残しておくというふうに考えておりますので、こういう形で道路形態で使われる部分については、何ら管理者としては支障がないというふうに考えておりますので、特段市も協定に入るといような概念は現在のところ持ち合わせておりません。

○議長 そうすると、占用許可を出した後のことは。

○特定行政庁 これ占用許可は年間更新で毎年毎年更新していきますので、これについて今後更新の必要、逆に占用させるとおかしな話になってしまいますので、担当部署と連携をとりながら、その辺はしっかりと整理していきたいと思えます。

○議長 もう許可は要らない。

○特定行政庁 はい。水路の占用許可ですね。道の形態のままにしておいていただくというのが市の見解です。そもそもこれ17年に何で許可になったかというのは、私もよくわからないんですけども、本来縦断占用というふうなことはあり得ないというか、通常であれば許可しない。横断のみですので、その辺はどういういきさつがあったかというのは現時点ではわからないんですけども、そういうようなことで17年に許可を取っているということですので。ただ、今回のこういう形で全員の協定が結ばれることによって、過去よりは一步前進する、環境としてはよくなるのかなというふうに考えております。

○議長 そうすると、前回ここで占用許可も取る必要もなかったということになるのですか。道路状できていたわけですね。

○特定行政庁 はい。

○議長 ただ、前の人の方が下がらないと幅員が取れないから必要になってくるんだけれども。そうすると、前の方は下がるとか、そのときには前提としてないわけだから、水路の縦断占用だけで成り立っていたわけだ、ただし書が。

○特定行政庁 はい。

○議長 今度は申請ができることによっていい方向に行くということになりますね。

○特定行政庁 はい。

○議長 わかりました。ほかにいかがでしょうか。

ということですが、継続審査ということですので、次回、協定書が整ったところでもう一度審議するということになりますので、これは保留いたしまして、第20号議案に移りたいと思います。第20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、府中市の南西部で、国立市との市境付近です。

27ページをご覧ください。申請者は株式会社光和建设です。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、敷地は府中市日新町五丁目75番22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。

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。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、東側の法第42条第1項第5号道路から続く現況幅員が4.00メートル、延長距離13.97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7名のうち4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は西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は申請地西側の水路を見た状況です。

続きまして、30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75番22の一部です。道に関する協定が結ばれた部分は水色及び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75番21については、共有者7名のうち3名について協定の内容に理解が得られない等の理由により承諾が得られないとの報告がありましたが、共有者の

過半の承諾は得られております。

31ページは、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。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 一部の権利者の方から了解が得られないという、その了解の得られない事情については、それ以上何かここでわかることがございますか。

○特定行政庁 今回、協定の承諾が得られなかった共有者の方につきましては、30ページの公図写をご覧くださいますと、○の○側及び○側、○番○、○番○、こちらの方について承諾が得られておりません。○番○の方についてはご夫婦で2名で持っていますので、結果として2名の方からいただいています。○番○の方に関しましては、協定に参加をすると自分のほうは隅切りを切らなくてはいけないというふうなご心配をされているようで、そのところで理解が得られず承諾が取れておりません。○番○の方に関しては、ご夫妻で協定に承諾をすることは全く拒否されておりますので、これ以上の説得ができないということで現状になっております。

○委員 訂正で31ページの一覧表の○の○番は○番ですか。

○特定行政庁 住所としては○番○になっているんですが、○も○もお持ちの方になります。

○委員 なるほど、わかりました。了解です。○番の住所になっているんだけど、○番の所有者でもあると、両方持っている、それでこういう表示になっていると、了解しました。それでこだわっている理由がわかりました。○番ならこだわる必要はないのと思ったので。のど口のところなんですね。

○委員 すみません、今、何で、聞こえなかったんですけども、もう1回言っただけ

ますか。

○特定行政庁 ○番○及び○番○を持っていらっしゃる方につきましては、ご自分の敷地は2番地とも接道が取れておりますので、関係ないところでの承諾に実印は押したくないというところですか。正直ご近所関係もあるようで、なかなか説得が難しいということでご伺っています。

○委員 普通なら関係なくても押すんですがね。もう1点、この当該○の○の敷地の裏側に水路があって、水路側から見て写真を見る限り、この水路自体はもう水路ではなくて普通の実情の通路のように扱われているようですけれども、これはそのまま通路のように使われて、一応この先の道が見えますので、ここからの道までこの水路を伝って日新通りに出ることは可能なんですか。

○特定行政庁 そのとおりでございます。

○委員 この水路はどのくらいの幅があるんですか。それとこの写真右と左とどっちが水路なんですか。

○特定行政庁 28ページの配置図をご覧ください。申請建築物の西側のほうに水路査定幅員という表示があるんですが、1.53メートルとなっております。

○議長 写真の右側ですね。

○特定行政庁 現況図の写真のほうになりますが、⑤の写真ですと、建物の右側です。北から見ておりますので、その先が日新通り、広い道路のほうまで歩いて抜けられるようになっております。

○議長 この水路は奥へずっと続いているんですか。案内図では出てこないんですけども。

○特定行政庁 案内図等ではわかりづらいんですけども、申請地の対面側、北側の方の庭先でなくなってしまうような形ではっきりと続いているわけではございません。

○委員 日新通りの先もあるんですか、水路は。ずっと南側の……関係ないですが。

○特定行政庁 申しわけありません。その先は不明です。

○議長 ほかにいかがでしょうか。

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21号議案につきまして説明をお願いいたします。

○特定行政庁 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、○○線○○駅の○側、府中市○○小学校の○側付近です。

35 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、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。

36 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、過去の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1メートル以上離して計画しております。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おります。

37 ページをご覧ください。道の現況図及び写真です。また、38 ページは公図写を示しております。37 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、東側の法第42条第2項道路から続く現況幅員が2.74メートルから2.85メートル、延長距離が32.9メートルの行き止まりの道で、平成22年度に「道に関する協定書」が一部の所有者を除き締結されております。

38 ページの公図写をご覧ください。承諾が得られていない土地は○番○及び○番○でございますが、○番○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いませんが、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し、通行することについては承諾を得ております。○番○は、現在道路状となつて部分の維持及び通行承諾も得られておりませんが、当該敷地において今後建築物を建築する際には、「道に関する協定書」に承諾し、法第43条第1項ただし書許可を得る必要があることから、また、本申請は申請者が将来にわたり住み続けるための一戸建ての住宅の建て替えであることから、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を適用いたしました。

37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項道路を南側から見た状況、写真②は接続先の法第42条第2項道路を北側から見た状況、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は道の終端部から東側を見た状況、写真⑤は道の終端部を見た状況、写真⑥は申請地を見た状況です。

39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35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、地上権又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、道及び道となる部分（○番○）について、申請に係る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 今のご承諾いただけなかった、38ページの69番1と2の北側に、これ水路か、あるいは赤道か、何か見られますが、これは現状どうなっているのでしょうか。

○特定行政庁 36ページの案内図をご覧ください。当該道の北側の○○さん、○○さん、白糸荘という北側の道に関しましては、現在道の形態は判断できず、駐車場の敷地の一部のような形態となっております。

○委員 では、○番○は接道条件を取るためには、どうしても今回問題になった協定の道

を使わざるを得ないという意見ですか。

○特定行政庁 そのとおりでございます。

○議長 ○番〇は確認が出てきたら相当強力に指導しないといけないですね。2項道路の分とただし書の分と。これ敷地どのくらいあるんですか。

○特定行政庁 39ページの関係地番一覧表を見ていただくと、○番〇の敷地に関しましては175.20㎡となっております。

○議長 60センチずつぐらい下がらないといけないですね。

○委員 36ページの南に2方向避難ということで空けてあるんですが、これは、その南の方のご了解は得られているのでしょうか。

○特定行政庁 36ページの案内図をご覧くださいまして、本申請地の南側の白抜きで書かれている○番の土地ですが、所有者は〇〇さんという方で、本年度の7月に非常時に避難するための扉を設けることについて承諾をしております。

以上です。

○議長 2方向避難で南側へ向けて、その下の赤い道に抜けていけるわけですね。

○特定行政庁 はい、南側の位置指定道路に抜けることになっています。

○議長 ほかにいかがでしょうか。それでは第21号議案につきまして採決いたします。

第21号議案につきまして、原案のとおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声)

それでは第21号議案につきましては原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第22号議案について説明をお願いいたします。

○特定行政庁 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、府中市の〇部で多〇〇場の〇側、〇〇センターの〇側付近です。

43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。

44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0.5メートル以上離して計画しています。

45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、南側の法第42条第1項第1号道路から続く幅員4メートルで区域確定している市有通路で、現況幅員が3.68メートルから4メートルの行き止まりの道であります。本来幅員4メートル以上で区域確定している市有通路に接する敷地については、一括許可同意基準の基準2に該当いたしますが、現況道路状の幅員が4メートル未満であることから、個別審査分として上程しております。なお、当該市有通路の幅員4メートル未満の箇所については、沿道の土地所有者全員が建築物の建て替え等の際に区域の確定線を復元することについて承諾しております。また、申請者である〇〇さんは、申請地の土地所有者である〇〇〇〇さん、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。

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③は道の終端部を見た状況、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。

それでは43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）に適合し、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。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 44ページの図面で、いろいろ区域とか、いろんなのが入っていて、なかなかわかりにくいところではあるんですが、この黄色の境界が確定している市有の通路について、当該の敷地は一応2メートルの接道は、どうやらこうやら塀とかいろいろありますけれども、一応2メートルの接道は確保しているんですか。

○特定行政庁 44ページの配置図に書かれております2点鎖線で示している範囲が市有

通路の範囲となっております。当該敷地につきましては、図面上の境界線に記載されているとおり、0.179メートルと1.821メートルの合計で2メートル接しているということになっております。

以上です。

○議長 接道には問題ないわけですね。道の幅員の問題だけで。ほかにいかがでしょうか。

ないようですので、第22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22号議案につきましては原案のとおり同意することといたします。

続きまして、第23号議案について説明をお願いいたします。

○特定行政庁 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。場所は赤の丸で表示し、引き出し線で23と示しておりますが、府中市の○部で、府中市○○○○学校の○側付近です。

49ページをご覧ください。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。

50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おります。

51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状況でございますが、西側の法第42条第2項第道路から続く現況幅員が3.51メートルから4.07メートルの市有通路で、幅員4メートル未満の部分については、将来赤道の付け替え交換を行い、幅員4メートルとする予定です。

現況写真をご覧ください。左上写真①は申請地が接する道の接続先である法第42条第2項道路を見た状況、写真②は法第42条第2項道路から申請地が接する道を見

た状況、写真③は北東側から申請地が接する道を見た状況、写真④は北西側から申請地を見た状況、写真④'は申請地の前面部分を見た状況、左下写真⑤は道の終端部を見た状況、写真⑥は建築基準法外の道である北東側の先から申請地が接する道を見た状況です。

続きまして、52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。申請地が接する道の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。接続先の法第42条第2項道路は青色で着色した部分です。

それでは49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、幅員3.51メートルから4.07メートルの市有通路に接しており、幅員4メートル未満の部分については、将来赤道の付け替え交換を行い、幅員4メートルとする予定であることから、交通上、安全上、防火上及び衛生上、支障がないと認められるため、次の条件を付して許可したいと考えております。

条件1、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離は0.5メートル以上とすること。

以上で説明を終わります。よろしくご審議をお願いいたします。

○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 赤道の付け替え交換で4メートル未満の部分で4メートルにすると伺ったんですけども、赤道はどこにあるのでしょうか。どこの部分を付け替えるということでしょうか。それを教えてください。

○特定行政庁 案内図をご覧くださいますと、申請地番が斜線でハッチングしておりますが、その北西側の角に○○さんと書かれている敷地があるかと思えます。そのところに赤道が入り込んでおまして、今現在は建築の予定はないんですけれども。

○委員 角の○○さん。

○特定行政庁 はいそうです。北西の角でございますが、こちらの中に赤道が入っておりまして、そこを付け替え交換する予定でございます。

○委員 どこに付け替えるんですか。

○特定行政庁 失礼いたしました。52ページの公図写で見ますと、○番○と○番○の間に入っておりますのが、赤道です。

○委員 これをどこにつけるんですか。

○特定行政庁 52ページの公図写で見いただきますと、先ほどの○番○と○番○の間に入っている赤道を、赤枠で囲まれている○番○の北側に入れます。51ページの道の現況図を見させていただきますと、申請地の北西側のところで幅員が3.51、3.61と入っているところ2カ所あるかと思えますけれども、そちらの北側のところに赤道を付け替え交換するということでございます。

○委員 わかりました。

○議長 ○—○の北側も少し隙間が白く空いているのは、これなんですか。

○特定行政庁 51ページの道の現況図を見させていただきますと、先ほどお話ししました北西側3.51と3.61の下側の隙間の部分でございますが、そこが筆境となっております。そこから○番○の敷地側に塀が食い込んでいるような状況になっておりますけれども、筆の境でございます。

○議長 塀がセットバックして建っているわけですか。

○特定行政庁 はい、そうです。

○議長 それと、黄色く塗ってある議案の道は、かなり長い道の一部なだけけれども、ほかというか、今回の申請には関係ないだけけれども、幅員は、案内図で見まして、この水色の2項道路からきて、この黄色いのは入り口ですよ、ほとんど。その奥にずっと道がたくさんつながっているんですけど、この辺の状況はどうなんですか。東に行くと1項1号につながっていますけど、これ図面を見るとかなり広そうですね。

○特定行政庁 ただいまご指摘の当該地前面北側が黄色く着色されてございますが、東側にいきますと、無着色の白抜きの道の先に○○小学校に通じます大きな1項1号道路がございます。こちらにつきましては、二つに種別が分かれたところでございます。まず当該地の東側、○○さんという方、それから北側の○○さんというお宅ですけれども、こちらの道路、現在北側の○○さんが所有いたします土地になってございます。公図で申し上げますと、52ページにお示しさせていただきますところの、当該地東側に○番○と○番○、こちら筆境の境界がございますが、こちらが○○さんの北側の道路の境界線になってございます。この道路が○○さんの○番○の間に入っております。宅地の中を道路状に整備しているという状況でございます。引き続きまして、そちらの東側に通じる部分につきましては、府中市が所有、または管理する公衆用道路になってございまして、こちらの道路につきましては、写真で示すとおり一体的な

道路となっております。簡易舗装ということで市が舗装している私道というところの位置づけになってございます。続きまして北側の道路につきまして、ご説明させていただきます。北側の道路につきましては幾つか道路がございます。西側、北側に伸びる道路、それから、東側から北側に伸びる道路につきましては、それぞれ建築基準法外の道ということで、これまで法第43条第1項ただし書の許可を受けているところでございます。西側につきましては市有通路ということでなっておりまして、東側については私道の協定の道ということになってございます。これまで西側の市有通路につきましては、11軒のただし書許可を受けているということになってございます。

○議長 これ順番に許可してきたところだ。

○特定行政庁 はい。これまで平成7年度から11棟の確認申請の中で許可のほうを手續、ただし書の許可、それから43条の許可のほうの手續を行ってございます。西側の市有通路につきましては、これまで4件ほど、ただし書及び許可の承認を行ってるところでございます。

以上です。

○議長 わかりました。

○委員 ちょうどそのときに、この〇〇さんのお宅のところに赤道が入っているという確認をしたことがあります。

○議長 そうでしたね。突き当たりがY字型に分かれているので思い出した。

○委員 非常に不思議な形態ですよ。

○議長 ほかにいかがでしょうか。ないようですので採決いたします。

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24号議案について説明をお願いいたします。

○特定行政庁 それでは第24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24と示しておりますが、府中市の北東部で、都立多磨霊園の北側、都立武蔵野公園内に位置しております。

初めに56ページをご覧ください。建築計画概要でございますが、申請者は東京都知事 猪瀬直樹、申請の要旨は公衆便所、休憩所、倉庫、管理事務所の増築、適用条

文は建築基準法第48条第1項ただし書、敷地の地名地番は府中市多磨町二丁目24番2ほか、用途地域は第一種低層住居専用地域、第一種住居地域です。

申請に係る建築物の概要につきまして、敷地面積は184,839.89㎡、建築面積は121.00㎡、延べ面積は121.00㎡、高さは、公衆便所A棟が3.865メートル、B棟が3.195メートル、休憩所が3.157メートル、倉庫が2.575メートル、管理事務所が2.912メートルです。構造は、公衆便所A棟及びB棟が鉄筋コンクリート造、休憩所、倉庫及び管理事務所が鉄骨造です。階数は全て地上1階建てです。

1枚ページをめくっていただき56-1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、東京都における広域避難場所に指定されている都立公園を対象にした防災機能を高める整備事業に伴い、災害対応の便器や地下ピットを備えた公衆便所、公園利用者のための休憩所、公園の適正な維持管理のための管理事務所及び倉庫を新築するものです。

57ページをご覧ください。案内図です。申請地は黒の点線で枠取りした部分です。

58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第一種住居地域となっております。濃い青の太線は隣接市との境界線を示しております。

59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上に示しております。また、申請建築物の位置及び用途を赤色で示しております。申請地の周辺状況でございますが、北側は野川、東側は西武多摩川線、南側は東八道路を挟んで都立多磨霊園、西側は小金井市立南小学校や府中運転免許試験場となっております。敷地南側及び西側は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。

60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は申請地北側の野川を見た状況、写真②は野川北側の公園を見た状況、写真③は申請地東側の西武多摩川線を見た状況、写真④は申請地南側の戸建ての住宅群を見た状況、写真⑤は申請地西側の府中運転免許試験場を見た状況、写真⑥は申請地西側の小金井市立南小学校を見た状況、写真⑦は申請地西側の戸建ての住宅群を見た状況、写真⑧は公衆便所A棟の計画位置を見た状況、写真⑨は公衆便所B棟の計画位置を見た状況、写真⑩は休憩所の計画

位置を見た状況、写真⑪は倉庫の計画位置を見た状況、写真⑫は管理事務所の計画位置を見た状況、写真⑬は敷地南東側の管理事務所に至る法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真⑭はこの法第42条第1項第1号道路に接続する法第42条第2項道路を見た状況、写真⑮は敷地南側が面する東八道路(法第42条第1項第1号道路)を見た状況、写真⑯は敷地南側の法第42条第1項第1号道路を見た状況、写真⑰は敷地西側の法第42条第1項第1号道路を見た状況。

61ページをご覧ください。申請建物及び既存建物の一覧表です。上部に申請建物の概要、下部に既存建物の概要を示しており、備考欄には各建物の確認済証及び検査済証の取得状況を示しております。

62ページをご覧ください。配置図です。申請地は南側の幅員30メートルの法第42条第1項第1号道路である東八道路に接しております。申請建築物の位置を赤色で着色しておりますが、各建築物は、周囲の住宅地及び小学校などから十分に離れているため、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。

63ページから66ページは公衆便所A棟の設計図です。64ページの平面図をご覧ください。男子用、女子用、だれでもトイレを設置し、バリアフリーに配慮した計画となっております。66ページの断面図をご覧ください。通常は水洗式のトイレとして使用しますが、災害時の断水に備え、地下ピットを便槽として利用することができる構造としております。

67ページと68ページは公衆便所B棟の設計図です。67ページの平面図をご覧ください。こちらにつきましても、だれでもトイレを設置する計画となっております。68ページの断面図をご覧ください。公衆便所A棟と同様に災害時の便槽用として地下ピットを設ける計画となっております。

69ページと70ページは休憩所の設計図です。70ページの断面図をご覧ください。外壁のない開放制の高い建築物になっておりますが、災害時にも倒壊しないよう基礎の根入れを十分に行う計画としております。また、災害時には側面にテントを張り雨風をしのぐことで一時的な避難シェルターとして使用することが可能です。

71ページは倉庫の設計図です。平面図をご覧ください。公園の維持管理のための道具等を保管することを目的としており、内部を壁パネルにて2つに仕切る計画となっております。

72ページと73ページは管理事務所の設計図です。73ページの平面図をご覧ください。

ださい。公園利用者の駐車場を管理するための事務所で、管理者が常駐することとなっております。

74ページから78ページまでをご覧ください。公聴会の記録です。公聴会につきましては、7月19日に開催され、口述の申し出人はありませんでした。公聴会の内容としましては、申請者が申請理由を述べた後、特に周辺環境への配慮した内容と申請建築物の利用形態について具体的な説明がされました。

1点目の周辺環境への配慮としまして、南側及び西側の住宅地から計画建物を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されております。2点目の申請建築物の利用形態としまして、公衆便所は、だれでもトイレを設置することで公園利用者の利便性を高め、また、災害対応の便器や地下ピットを整備し、防災便所としております。休憩所は公園利用者が利用するもので、災害時は側面にテントを張ることによって災害時の受け入れ拠点として利用することも可能です。管理事務所は駐車場の管理運営のために設置し、倉庫は公園の維持管理に必要な最小限の資材及び用具等を保管するためのものであり、両建物ともに公園の適正な維持管理のために設けるものであります。

それでは56ページに戻っていただきまして、特定行政庁の意見です。

本計画は、次の理由から第一種低層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそれがなく、また、公益上やむを得ないと認められることから許可したいと考えております。

1、申請敷地の周辺状況は、北側に野川を挟んで同公園が続き、西側は小金井市立南小学校や府中運転免許試験場、東側は西武多摩川線の線路敷、南側は東八道路を挟んで多磨霊園が存在し、住宅地としての土地利用は図られていない。また申請敷地に接して住宅がいくつか存在しているが、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る。

2、申請建築物は、全て地上1階建てで、最高高さは3.865メートル以下と低層なものであることから、近隣への日影の影響はないものと認められる。

3、申請地である都立武蔵野公園は、東京都の防災公園として位置づけられ、府中市及び小金井市の地域防災計画において広域避難場所に指定されている。申請建築物は、都立公園の防災機能を高めることを目的とした東京都の整備事業の一環として建てられるものであり、地域の防災に寄与するものであることから公益性の高いものと

認められる。

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 説明があったのを聞き洩らしたのかもしれないですけども、56-1ページに、「新たに取得した用地の園地拡張整備に伴い公園利用者のための休憩所を設置する」というのは、園地拡張の部分というのは具体的にいうと、どこでしょうか。

○特定行政庁 62ページの公園全体配置図をご覧ください。敷地南東側に丸の図の中に80、40と書かれた記号があるかと思いますが、その周辺の敷地を新たに東京都が買い増しを行いまして、その買い増した敷地内において休憩所を新たに新設する計画となっております。

○議長 よろしいですか。

○委員 はい。

○議長 メインの入り口はどこでしたか。

○特定行政庁 メインの入り口につきましては、52ページの全体配置図で示します東八道路に面する新宿国立線と書かれている文言の北側の入り口のところで、さらに東側の隣地境界線と明記されている、くぼんでいるところが公園利用者の入り口となっております。車両の出入口に関しましてはそのさらに東側、今回休憩所を新設する西側に法42条1項1号道路がありますが、こちらが車両の出入口となっております。また、小金井市側の入り口に関しましては、敷地の西側、付近見取り図で示す府中運転免許試験場の北側付近の入口、道の形態があると思いますが、そちら側からも出入りすることは可能となっております。

○委員 よろしいと思うんですけども、先ほどご質問したことに関して、既に今56ページに管理事務所の建物があるわけですけども、これと新たに買い増した部分に管理事務所を新たに作るというのは、現在の管理事務所とは機能を別のものをつくる必要があるということですか。

○特定行政庁 管理事務所と示している敷地に関しましては、もともと東京都が所有している土地でありまして、現在こちらに管理事務所は存在しているのですが、建築基準法に仕様として適合していないものとなっております。今回この許可申請に伴いまして、こちらを適合させるために新たに建て替えを行うということになっております。

- 委員 そうすると、今の管理事務所は撤去する。
- 特定行政庁 はい、そのとおりです。
- 委員 なくなっちゃうから新しく建てるということですか。
- 特定行政庁 駐車場の管理事務所。
- 委員 駐車場の管理事務所……。
- 特定行政庁 5番の管理事務所と示しているのは、駐車場の管理事務所になっておりまして、建て替えを行うのは駐車場の管理事務所です。8番の管理事務所はそのまま、ここに職員が控えているメインのところになりますが、今回の管理事務所はあくまでも駐車場の管理事務所として、駐車場管理事務所の建て替えというふうな形になります。
- 委員 駐車場の管理事務所は今状況としておかしいので、それは作り直さなければいけないと。
- 特定行政庁 60ページの㊸の写真に載っている波板等で設置されているものでございました。これをこちらのほうに建て替えるということでございます。現在もこれ駐車場の管理事務所と写真のほうには説明がございます。
- 議長 通常こういう施設は公園の管理上必要な施設ということで、許可の対象になっていないんですけれども、事務的にできるんですけれども、この公園が広域公園ということで近隣のためではないので審査の対象になると。
- ほかにいかがでしょうか。ないようですので、第24号議案につきまして採決いたします。
- 第24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24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。
- 以上で同意案件は終わりました。何か事務局からございますか。
- 事務局 次回の審査会の開催日でございますが、10月18日第三金曜日の予定で、会場は隣の第四会議室になります。時間は午後3時開始予定とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。
- 事務局からは以上です。
- 議長 それでは大変長時間にわたりましてご審議いただきまして、お疲れでございました。それでは、第160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5時15分

閉 会