

第 1 2 4 2 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時	平成26年9月1日	午後1時36分～午後2時56分 午後3時05分～午後3時53分
開催場所	東京都庁第一本庁舎33階	特別会議室S6
出席者	委員	河島均 門脇雄貴 百濟さち 島崎勉 有田智一 泉本和秀 寺尾信子
	幹事	久保田市街地建築部長
		金子多摩建築指導事務所所長
	書記	岡本市街地建築部調整課長
		相羽市街地建築部建築指導課長
		木村市街地建築部建築企画課長
		谷内都市づくり政策部景観担当課長
		飯塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
		寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
		尾上多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、傍聴人の方はいらっしゃらないようですので、同意議案の審議を行います。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 最初は、建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明でございます。

○相羽書記 それでは、議案第 12 号について説明いたします。

建築主は公益財団法人都道府県会館です。建築敷地は、千代田区平河町二丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。

調査意見をご覧ください。本件は、既存の事務所、診療所、物品販売店舗他から成る建築物に、危険物の貯蔵施設を 1 万 5,000 リットル分増設し、既設の 5,000 リットル分とあわせて 2 万リットル分の貯蔵施設を整備するものです。貯蔵する危険物は第 3 石油類に分類される A 重油であり、敷地内の非常用発電機の燃料として利用されることで、停電時の一部のエレベーターの運転や最低限必要な照明設備、換気設備、コンセント、法令上必要な防災設備等の使用のため、非常用発電機の 72 時間稼働が可能となり、非常時の事業継続が可能となるものです。

本敷地は、その過半は第二種住居地域であり、貯蔵する危険物の数量が 1 万リットルを超えるため、建築基準法別表第二（へ）項の第 1 号に該当し、第二種住居地域内に建築してはならない建築となり、法第 48 条第 6 項ただし書の規定により許可申請がなされたものです。

3 ページ、都市計画図をご覧ください。図のハッチで着色したところが本敷地であり、第二種住居地域と商業地域にまたがっていますが、その過半が第二種住居地域となっております。

4 ページ、付近見取図をご覧ください。本敷地は、赤坂見附交差点付近の国道 246 号線沿いに位置し、西側に旧赤坂プリンスホテル跡地、南側に衆議院・参議院の議長公邸が立地しております。

5 ページ、配置図をご覧ください。本建築物は、北側で幅員 15.6m、西側で 12.3m、南側で 40m の道路に接しているとともに、東側の隣地に対しては 10m 以上の離隔を確保しております。

3 枚おめくりいただき 8-1 ページ、変更前の地下 4 階平面図をご覧ください。既に 5,000 リットルの A 重油のオイルタンク室が設置されていますが、資料の図の右側になりますが、駐車場の一部に代えて新たに 1 万 5,000 リットルの A 重油オイルタンク室を増設します。

8-2 ページをご覧ください。変更後、本件許可後の地下4階平面図です。

9 ページ、地下4階平面詳細図をご覧ください。オイルタンクの設置に際しては、危険物の規制に関する政令等に基づき、防火区画された室内にA重油を設置し、漏油対策としてオイルタンク室内は防油堤及び油ためマスを設けるなどの措置を講じております。さらに、引火対策として、火災監視の観点から火災感知器などを設置し、発火時の対策として、各オイルタンク室に窒素消火設備を設けております。

4枚おめくりいただき、13 ページ、1階平面図をご覧ください。赤色の部分がオイルタンクへの給油口となります。給油は敷地内の車路部分に停車して行いますが、給油中は、資料のやや左下にあります、もう一つの地下への駐車場に誘導するほか、給油の頻度も少ないことから交通上の支障はないと考えております。

資料の2ページが法令のチェックリストです。対策については、危険物の規制に関する法令等に照らし、適合していることを確認しております。

以上のことから、本件危険物の貯蔵施設については、安全上の措置も十分に行っていることから、第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認め、許可したいと思っております。

議案の後半になりますが、27 ページに、平成26年7月30日開催の公聴会議事録要旨があります。利害関係人の方の出席、意見書の提出はありませんでした。

次の28 ページをご覧ください。千代田区への意見照会では、支障がない旨の回答を得ております。

29 ページは許可申請書1面の写しとなりますが、下側の「消防関係同意欄」のとおり、消防からの同意も既に得ております。

説明は以上です。

○河島議長 今の第12号議案の説明に対して、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

よろしゅうございますか。

それでは、次の議案をお願いします。

○相羽書記 議案第13号について説明します。

建築主は、銀座六丁目10地区市街地再開発組合です。建築敷地は中央区銀座六丁目。地域地区等及び建築物の概要は、議案書の記載のとおりです。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、銀座地区地区計画及び都市再生特別地区内に、

事務所、物販店舗、飲食店、自動車車庫等を新築するものです。その企画提案書では、地域への貢献として、電力及び都市ガス供給停止時の帰宅困難者対策などの防災支援機能維持のために、72時間対応の非常用発電設備を装備するものです。このため、建築物内に重油を20万5,850リットル貯蔵する計画です。この重油は、議案書の裏面の上から6行目後半になりますが、法別表第二(り)項第4号に定められた、商業地域において建築可能な建築物の貯蔵量2万リットルを超えるため、法第48条9項ただし書の規定による許可申請がなされたものです。

資料の1ページの左側、下から7行目後半をご覧ください。当初は、ピット下部の基礎梁間にオイルタンクを埋設し、建築基準法上の施行令130条の9の地下貯蔵槽の扱いとすることで備蓄オイルの容量制限を受けないものとして設計しております。すなわち、本許可を得ずに既に確認済証を取得しております。

2ページの比較図をご覧ください。オイルタンクは、当初、左側の図のように、最下階のピットのさらに下の土の中に計画していました。しかし、着工後、技術的な検証を行い、オイルタンクの底面から地下水が浸入するおそれがあることから、右側の図のように、オイルタンク下部には躯体を設置し、建築物の一部となる危険物の貯蔵施設となったため、許可申請がなされたものです。

7ページ、案内図をご覧ください。右斜め上が北になります。本敷地は、銀座四丁目の交差点の南約50mに位置し、中央通り、みゆき通り、三原通り、交詢社通り、幅14.55mから27mの道路に囲まれた街区となっております。

8ページ、都市計画図をご覧ください。図の赤色で着色したところが本敷地で、商業地域に指定されております。

10ページ、ピット階の平面図をご覧ください。平面図中の赤点線で囲んだ、下の赤く着色した10ピットの部分に20万リットル分のオイルタンクを設置します。

25ページ、地下断面詳細図をご覧ください。ピット階は、地下6階の下となります。以上のことから、本建築物において営まれる商業の利害を害さないよう配慮しております。

お戻りいただいて12ページ、地下5階の平面図をご覧ください。発電機室内の赤く着色した部分に、ビル非常用発電機と燃料小出し槽が1,950リットル分計画されています。地下5階は機械の諸室と機械式駐車場のピットがあり、オイルタンクと同様、本建築物において営まれる商業の利便性を害さないよう配慮されております。この発電機で帰宅困難者を受け入れる地下3階のホールの照明や換気、保安照明、保守コンセント、防災設備への

電源を供給します。

14 ページ、1階平面図をご覧ください。オイルタンクへの給油口の位置を赤で示しております。竣工後は、年2回程度の法定点検による試運転で減った分を、早朝の時間帯に敷地北側のみゆき通りから補給する計画です。以上のことから、給油に伴う交通上の支障はないと考えております。

19 ページ、塔屋1階平面図をご覧ください。発電機室内の赤く着色した部分に事務所用のBCP発電機と1,950リットルの燃料小出し槽があります。さらに、図面の左側には、テナント用発電機機械置場として、発電機と燃料小出し槽が1,950ミリリットル計画されております。塔屋階には、事務所などの居室はなく、本建築物において営まれる商業の利便性を害さないよう配慮しております。この発電機で事務所部分の通常時の80%程度の照明、コンセント、換気やテナントのサーバーや空調のための電源を供給いたします。

26 ページから29 ページに消防法などのチェックリストを付けておりますが、いずれも適合しております。

31 ページ、オイルタンクの詳細図をご覧ください。資料の上段中央あたりのタンク・検知層部被覆詳細図をご覧くださいと、鋼製のオイルタンクを、FRP樹脂で覆う二重殻のタンクを採用し、そのすき間に漏洩検知装置を設置しております。また、オイルタンク自体は乾燥砂で埋めてしまい、さらに、断面図のピンク色の部分を見ていただくと、厚さ30cm程度のコンクリートで上部を区画することで安全性を高めております。なお、二重殻の構造のタンクは腐食に大変強いということで、原則としてメンテが要らない構造となっております。

32 ページ、33 ページは、発電機室の詳細です。いずれも他の部分と防火区画し、ハロン消火設備、火災感知器などを設置し、小出し槽周囲には防油堤を設けるなど、出火対策・漏油対策をしております。

以上のことから、本件危険物の貯蔵施設については安全上の措置も十分に行っていることから、商業の利便を害するおそれがないと認め、許可したいと思っております。

なお、34 ページが平成26年7月31日開催の公聴会の議事録要旨となりますが、利害関係人の出席、意見の提出はありませんでした。

また、36 ページをご覧ください。中央区への意見照会を行っております。都市計画上支障がない旨の回答を得ております。

37 ページ、許可申請書第一面をご覧ください。資料の下側の「消防関係同意欄」をご覧ください

いただきますと、既に消防からの同意も得ております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第13号議案に対して、ご質問等がありましたらお願いします。

○島崎委員 聞き漏らしたかもしれないのですが、14ページと15ページ、竣工前と竣工後というのはどういう意味ですか。

○相羽書記 すみません、15ページは説明していないのですが、竣工後はこのような形で道路の外側で行いますが、竣工前は車路の部分に車を停めて給油するスペースが取れるということで、これができるまで、最初にタンクを満タンにするまでの給油は、道路には停めないで、中で行うということです。最初に給油する際は時間がかかりますので。

○島崎委員 タンクをいっぱいにするまで、オイルはどのような経路でタンクまで給油しますか。やはりホースか何かですか。

○相羽書記 この位置から地下まで専用の配管が中にあるので、そのまま給油する形です。

○河島議長 この竣工前というのはどういう状態を想定しているのでしょうか。建物が基本的に出来上がって、検査を受ける前にオイルを入れるということですか。

○相羽書記 はい、そうです。通常は道路上に停めることにはなりますが、最初は、竣工前に敷地の中で給油することになります。

○河島議長 私から確認しておきたいのですが、下にスラブを張って、これは変更の形になりますね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 既に一旦、確認は得ていて、工事はスタートしていますか。

○相羽書記 はい。

○河島議長 そうすると、もとの、スラブを張らないような地下タンク貯蔵所という扱いでつくろうと思えば、できてしまうわけですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 それが、チェックしてみたら、地下水浸入のおそれありと。そのあたりが何となく、地盤面下を特に囲わないで埋める工法が認められている中で、この建物についてのみ何か特別の事情があってそういうおそれがあるのであれば、それは一体何なのか。もし、この建物に特有の事情ではなくて一般論としたら、ほかにもこういう造りで建設されるものが、既にあるだろうし、また、これからも出てきてしまうわけですが、そのあたりはどのような状態になっていますか。

○相羽書記 どのような過程でということは、実は詳しくは聞いていません。資料上で、理由となっているのは、資料1ページの下から5行目の後半、「今回、大深度への埋設であるため、着工後に詳細な技術検証を行った結果」ということでくくられてしまっているのですが、「底面からの地下水浸入によるオイルタンク自体の保護と将来にわたる悪影響を避けるため」となっておりまして、詳細は聞いていません。

○河島議長 先ほど、断面図で、二重にして、外側はFRPで、その内側には漏れの検知ができるような装置も設置するというご説明がありました。そういうものを設置しても、なおかつ下にスラブを張って対応しなければ問題が生じるかもしれないという結論のようですね。そうすると、心配になってしまうのは、消防が認めている地下タンク貯蔵槽というのは、一般的にもそういうリスクを背負っているのではないかという気がします。その辺は、今はわからないですか。

○相羽書記 そうですね。

○河島議長 本件については、こういう形で、少なくともこの建物において、従来の計画よりも安全性を高めたものをつくられるということで、消防のほうもそれをよく理解している、認めているということのようですから、この建物自体に疑義があるということではないのでそれはいいと思いますが、何となく、一般論として、もし、地下タンク貯蔵設備が、2ページ左側、これは上に建物が載っていますが、上に建物が載っていないような構造のものはいくらでもあるだろうと思います。そういうものは危険性を生じるということではないだろうと思いますが、資料には下に「地下水」と書いてあるから、この地下水が特に、上に建物があって地下水があると、浮力か何か働いて、構造的にこういうつくり方をした場合は特殊な条件によって問題が生じやすいということであれば、それは一般論ではないからいいかと思えますけれども。

何となくそのあたりが、先ほどのような、極めて堅牢な二重の構造で、それだけでも済まないという結論のようですから、それは何なのかなというのは、この計画自体についての問題ではなく、そのプロセスの中でどういう検証が行われてそういう結論に至って、それは別に、ほかの一般的な地下タンク貯蔵所に対する問題ではなくて、この建物固有の問題であるということがわかれば、後で構いませんから、教えていただけますか。

○相羽書記 はい。検証の過程を確認してご報告したいと思います。

○河島議長 ほかにありませんか。

よろしければ、次の議案の説明をお願いします。

○相羽書記 議案第 14 号について説明します。

建築主は、住友不動産株式会社です。本件は、共同住宅、保育所、自動車車庫等の新築に当たり、各住戸に設置される潜熱回収型給湯器具・エコジョーズを設置することで容積率制限を超えてしまうことから、建築基準法第 52 条第 14 項 1 号に基づく容積率制限の緩和の許可を行うものです。敷地は江東区東陽二丁目で、地域地区等及び建築物の概要は、議案書に記載のとおりです。

「調査意見」の 4 行目をご覧ください。本件は、平成 26 年 4 月に既に許可されているのですが、本計画敷地西側に位置する中学校等に対する配慮から、当該建築物の位置を変更することとなり、再度、許可申請がなされたものです。

資料の 2 ページ、案内図をご覧ください。案内図の二重円 A が本件敷地で、東京メトロ東西線東陽町駅より南西約 400m に位置しております。計画敷地北側の前面道路は東西に通り返っており、計画敷地から西側の部分は歩行者専用道となっております。また、敷地は旗状の形状で、南側は運河の沿道に通り返っております。

3 ページ、4 ページは、用途地域図です。薄いのですが、青色で囲った部分が本件敷地で、準工業地域、容積率 300% の指定がされています。

5 ページ、1 階平面図兼配置図をご覧ください。図の着色してある部分に給湯器を設置します。以降、6 ページから 10 ページまでが、2 階から 15 階までの平面図で、同じように着色してある部分に設置することになります。

18 ページをご覧ください。給湯器を設置する部分のタイプ別の詳細図で、赤く着色してある部分を許可対象としております。

次に、19 ページの面積集計表をご覧ください。右側に赤く囲ったものが許可対象部分の集計表で、合計すると 152.35 m²となります。

20、21 ページは、設置予定の給湯器のカタログの写しです。

22 ページをご覧ください。資料の右側が北になります。本件計画敷地西側に位置する中学校などから離隔をとることとなり、西側からの距離が 8 m から約 20m に変更になっております。なお、建物配置の変更に伴う、例えば住戸からの避難階段までの歩行距離などのチェックも行っております。また、容積対象部分に変更がありますので、説明します。

23 ページをご覧ください。今回の変更前、変更後の住戸を比較した一例です。平成 26 年 7 月 1 日法改正の施行により、エレベーター昇降路部分が容積率不算入となりましたが、住戸の専用面積を、赤で示しますとおり、前回許可時の計画よりも充実させています。そ

のため、さらに熱回収型給湯器を設置することにより容積率制限を超えてしまうことから、当該許可が必要になったものです。

おそれいます、議案書の1ページにお戻りください。下から3行目、本計画の許可対象部分は、各住戸に設置される潜熱回収型給湯器であり、建築基準法52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準におけるⅡ取扱基準の3(1)⑭に該当する施設であり、かつ、本件により緩和される容積率は1.1%で、同基準におけるⅡ取扱基準の5(2)に示す上限以内となっております。

本敷地は北側で第42条1項1号道路に接していますが、容積率制限の緩和の対象は、人が立ち入らない潜熱回収型給湯器の部分であるため、周辺道路等への負担も増すこともなく、交通上の支障はないものと考えております。また、安全上、防火上、衛生上についても、議案書2ページの7行目にありますとおり、前回の許可と同様に支障がないものと認め、法第52条14項1号の規定に基づき、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま説明がありました第14号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

これは、面積の関係は、許可がない場合に建てられる延べ面積と、実際に建てようとする延べ面積は、議案書にあるように、152.35㎡上回るということですか。152.35㎡は、許可の対象になるエコジョーズの緩和可能な部分ですか。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 実際に規制されている上限値をオーバーする部分が152.35㎡ですか。

○相羽書記 それを足すことによって法定容積率を超えてしまうこととなりますので、この152.35㎡を除くと、法定より少し下回る程度になります。

○河島議長 1ページの許可申請書の数値との関係がどのようになっているのかなと思ったのですが、52条14項1号許可による敷地に建築可能な延べ面積というのは、許可を受けたときに可能になるということですか。

○相羽書記 19ページをご覧くださいますと、今ご指摘いただいたことは、資料の右上に面積表がありまして、その3つの欄の真ん中に数値が記載されていますが、3万8,228.43㎡が許容容積率ですので、許可を受けないとこれまでしか取れません。今回、52条14項の許可によりまして、さらにその2つ下、3万8,370.17㎡まで建てられることとなります。

○河島議長 実際に計算したら、これを上回る面積が対象となり得る面積としてあるけれ

ども、実際に計画されている面積はこの面積であるということですか。

○相羽書記　そうです。

○河島議長　これを上回る、許可対象面積 152.35 m²を足さないと 300%を超える部分をオーケーにはできないと。だけど、これを上回る面積がカウントされることがチェックされていると考えていいですか。そういうことですね。

○相羽書記　そのとおりです。

○河島議長　ほかにご発言はありませんか。

よろしければ、次の議案の説明をお願いします。

○相羽書記　それでは、議案第 15 号について説明します。

建築主は、学校法人片柳学園です。建築敷地は大田区西蒲田五丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書のとおりです。

「調査意見」をご覧ください。本件は、既存の大学、専門学校の敷地内に校舎を増築するものですが、既存の校舎が第三種高度地区の制限に適合しないことから、東京都市計画高度地区（大田区決定）の計画書（最高限度）第 4 項第 3 号の規定に基づき許可申請がなされたものです。既存の高層棟部分の校舎については、今回増築予定の低層棟を含んで平成 20 年 7 月に許可を受け、高層棟のみ着工し、平成 22 年 4 月に竣工しております。今回、低層棟の計画を見直し、地上部分の面積の増加や高さの変更をするため、再度許可申請がなされたものです。

3 ページ、大田区決定の都市計画高度地区をご覧ください。今回の高度地区制限の緩和については、資料の右側、「4 許可による特例」の（3）に記載があるとおおり、建築物が周囲の状況等により環境上支障がないと認め、許可するものであります。

4 ページ、付近見取図をご覧ください。本敷地は、JR 蒲田駅の北に位置しております。また、許可申請地の東側には、道路を介して同じ片柳学園の校舎があり、北・西には比較的低層の住宅等があります。

5 ページ、用途地域図をご覧ください。青線で囲む今回申請地は、高度規制がない商業地域と第三種高度地区の近隣商業地域にまたがっています。地図は、少し古いのですが、本学校が敷地を拡張する前のもので、以前は学校敷地境界とほぼ一致しておりまして、商業地域と近隣商業地域の用途境があります。近隣商業地域部分は戸割りの住宅などが建っていたことがわかると思います。

6 ページは、今回の計画による変更点を示した資料です。変更点は大きく 2 つあります。

第1に、敷地の境界変更です。資料左側を見ていただくと、従前は赤色の一点鎖線の敷地境界に水色の道路が接していたものが、資料の右側に濃い水色で示す敷地部分を大田区に譲渡し、周辺道路の拡幅、歩道の設置、さらに新設道路を敷くなどしております。

第2に、今回計画変更となる低層棟の計画の変更です。資料の右下に表が記載されて矢印がありますが、面積表です。地下部分がつながった東西に2棟ある低層部の地上部分は面積が増加していますが、地下部分は減少し、結果として、合計では床面積は2万7,000㎡から2万4,000㎡になっております。

9ページ、高度地区制限、用途地域と高さの関係の資料をご覧ください。本敷地は、高度地区の指定がない商業地域と第三種高度地区が指定されている近隣商業地域にまたがっております。第三種高度地区の制限に適合しない既存校舎の北側に高度地区の制限がない商業地域が指定された形になっております。

10ページをご覧ください。第三種高度地区の制限に適合しない既存校舎と北側の隣地までは約83m、西側の隣地までは約30mと十分な離隔距離を確保しております。また、敷地の中央に約4,000㎡のオープンスペースを配置し、周辺環境へ配慮した計画となっております。

11ページ、高度斜線の資料をご覧ください。高度斜線が超過するのは赤いハッチで示された既存の高層棟の部分であり、今回増築予定の低層棟の部分は高さ制限を超過していません。

12-1ページをご覧ください。地域貢献を示した資料です。敷地の北側、西側、東側の道路の幅員を、従前4mから5.5mであったものを8mから10mに拡幅。さらに、敷地内に歩道状空地を整備し、安全な歩行者空間を確保しております。また、オープンスペースは歩行者が終日通行可能で、防犯対策としても、街灯を設置し、夜間には警備員が巡回します。また、地域開催のイベント広場としても利用し、災害時には避難空間としても利用してもらうことになっております。

次の12-2ページをご覧ください。低層棟が増築される前のものとなりますが、現況の写真です。引き続き地域に開放されたオープンスペースとして利用する計画のイメージです。

34ページ、断面図をご覧ください。低層部は地下4階ですが、大きな吹き抜けとなる構造となっております。

議案書の次の1ページをご覧ください。①高度斜線を超過した部分に変更がないこと、②道路拡幅や地域開放のオープンスペースの設置など、地域貢献を盛り込んだ建築

計画であり、周辺環境に十分配慮したものであることから、本建築物は、周囲の状況等により環境上支障がないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上となります。

○河島議長 第15号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

先ほど少し説明がありましたが、用途地域の境目、近隣商業地域と商業地域の境目が、この大規模な、現状は道路で囲まれている大きな街区の中に、買収前の昔の隣地境界線が用途地域境界線として残っているようですね。そのために、自分の敷地の中で、実は北のほうに鳥のくちばしのように商業地域が出っ張っているから、もし建てようと思えばそこにも高度地区制限を受けないで建物が建てられてしまうような中で、実際に南側に寄せて建てようとするときに、今の敷地形状においては高度地区制限に抵触する状態ですね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 先ほどの地域貢献の図などを見ますと、周囲に、従来は狭い道路があったものを、ぐるりと道路幅員を広げて、そういう面では基盤整備も——これは開発行為ですか。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 開発行為でつくられる新たな敷地における建築行為ということだと思いますが、基盤整備も充実しているわけで、もうこの用途地域界を都市計画上残さなければいけない必然性はなくて、経緯からして残っているにすぎなくて、本当は、ないと言ってもいいのではないかと思います。ぜひ、今後ともこういう、敷地の中で建築行為がなされると常にこれをしていかなければいけなくなるわけですが、状況からすれば、新たな買収で拡張された敷地、そして、その外側に、従来よりもはるかに広い幅員の道路がめぐらされたということを理由にして、用途地域の変更もあり得ない話ではないのではないかと。都市基盤が整備された際に用途地域を変更することは指定方針の中にあると思います。ですから、この状態を継続することが良いことなのか、機会を捉えて、よりわかりやすい用途地域界に修正するほうがいいのか。私は後者のほうではないかと思います。ぜひ、そういう話があったことを、用途地域の担当にお伝えいただきたいと思います。

このまま、どこが境界であったかということ、後から再現しようとしても再現が極めて難しい、測量図しかなくなってしまうわけですから、こういうことを残すことがいいのか、周囲の皆さんのご意向もあるかもしれませんし、地元の大田区の考え方もありますけれども、修正したほうがより適切な建築基準法の運用が可能になるし、都市計画上もそちらのほうが合理性があるのではないかと気がしますので、意見としてお伝えしておき

ます。

○相羽書記 許可の関係は建築課になりますが、建築指導を担当している課長から直接意見を聞きまして、実は、このとおりでしようがないということで確認したのですが、今、会長がご指摘のとおり、用途地域と実態が合っていないこととお話しして、そのことについては一応伝えてあります。今後とも引き続き伝えたいと思います。

○河島議長 大田区の都市計画の担当にもお伝えすると同時に、東京都の用途地域は土地利用計画課だと思いますが、そちらにも伝えて、こうしたものをどうしたらうまく、法運用がより適正な形でできるようになるかということと一緒に考えてほしいと思います。それをお伝えいただきたいと思います。

○相羽書記 はい。ありがとうございます。

○久保田幹事 今のお話ですが、西側は都市計画道路があつて、これがまだ完成されていないので、これが完成された段階で用途地域が見直しになるのではないかと考えております。そういったことも、区なりでは認識した上で対応しているのではないかと思います。

○河島議長 それは、上の北のほうが抜けていないというわけですか。

○久保田幹事 そうです。整備ができるような状態に今回の開発でなるわけですが、将来的に道路をつくる際に用途地域が見直しになるのではないかと考えられます。

○河島議長 この北側のほうまで全部抜けないと用途地域が本当に変更できないかどうかということは、やや疑問があります。きちんと通り抜けができる、ぐるりと回っていける道路がしっかりとできているわけですから。本当にそういうことなのかどうなのか、建築基準行政のほうにツケが回されすぎているのではないかという気がしないでもないので、ご議論をお願いしたいと思います。

○島崎委員 12-2 ページにオープンスペースの現況写真がありますね。左上のもの一番手前の道路のことと理解していいですか。

○相羽書記 はい、そうです。今のところですが。

○島崎委員 この低層の部分がまだ建っていないと。

○相羽書記 高層棟だけで確認申請を出して、許可だけ先行して低層棟も入れたのですが、確認自体は高層棟だけで、確認を取って、既に検済みは下りています。それで、増築という扱いで今回許可申請が出ています。

○島崎委員 仮にそこが都市計画変更になったら、低層ではなくて高層のものが建てられるわけですか。

○相羽書記　そうですね。

○島崎委員　わかりました。

○河島議長　もし、そのようなボリューム密度や基盤との関係、オープンスペースということを考えるのであれば、それに対処するのは地区計画ですね。その辺がやはりまちづくりの戦略なのかもしれないけれども、商業地域を広げると、確かに規制は緩やかになって、もっと増築するということもあり得ないわけではないから、それに対してどう対処するかは、もちろん一緒に考えていいことかと思えます。ご検討いただけるならばと思えます。

ほかにはよろしいですか。

よろしければ、次の議案の説明をお願いします。

○相羽書記　それでは、総合設計の案件について説明します。議案第16号についての説明です。

建築主は野村不動産株式会社で、江東区木場三丁目における共同住宅の新築について、市街地住宅型総合設計の許可申請がなされたものです。

それでは、2-1 ページ、付近見取図をご覧ください。図の中央に赤色でお示しした計画地は、地下鉄東西線木場駅から三ツ目通り沿いに北へ約500m進んだ位置にあります。

2-2 ページ、現況図をご覧ください。計画地には、従前、オフィスビルが1棟と木造の戸建て住宅が1棟建っており、現在は解体工事中です。本計画は、これら2敷地を計画敷地としたマンション建設を行うものです。また、計画敷地は、東側の幅員約35mの都道に接しており、歩道もあります。敷地境界線付近に赤色で示しております数値は標高です。ご覧いただくと、計画敷地に対して北側、西側の木場親水公園は2m弱下がっていることがわかると思えます。

2-3 ページ、土地利用現況図です。資料の左が北になります。黄色が住宅、朱色がオフィスビル、オレンジ色が公共施設、黄緑色が公園などを示しております。計画地周辺には、主に住宅系の建物を中心にオフィスビルも混在した地域となっております。計画地の南側には深川警察署、深川消防署が隣接しております。また、東側には、三ツ目通りを挟んで都立木場公園が、北と西には区立木場親水公園が隣接しております。

続いて、2-4 ページ、高層建物プロット図をご覧ください。資料の左側が北になります。図の中央に赤枠斜線でお示ししておりますものが計画地です。凡例にあるとおり、計画地周辺には赤色の高さ40mほどの建物が多く点在しており、計画地右上の赤色で囲った黄緑色の建物、総合設計による2番の建築物で、高さは63mあります。

次の2-5ページ、計画地周辺の写真をご覧ください。なお、写真は、敷地内に従前のオフィスビル7階建て・高さ28.5mと戸建て住宅2階建て・高さ6mのものが建っていたころのものです。資料左下の写真ナンバー5は、北側の木場親水公園と計画敷地の境界を示し、公園は2m弱低くなっております。また、資料右下のナンバー8の写真は、西側の木場親水公園の様子のもので、橋の左側に接する地盤は手前からなだらかに上に上がっており、計画敷地南側の境界とほぼ同じ高さになります。

3-1ページ、用途地域図をお開きください。左側の図をご覧くださいと、計画地は、容積率300%と400%にまたがっており、用途地域は、右側の図、第二種住居地域と商業地域に指定されております。また、日影規制はありません。

続いて、4-1-1ページからは、東京都及び江東区の上位計画です。

4-1-3ページの左側、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。計画地は、センター・コア・エリア内の職住近接ゾーンに位置しております。図の下の文章に赤線で示しますとおり、センター・コア・エリア内の江東区においては、計画的に都市計画的な位置づけを行った地域についてのみ住宅に対する都市計画諸制度の活用を図るとしております。

それに対して、資料の右側をご覧ください。計画地は、先ほどの都市計画的な位置づけとなる2号地区に指定されております。その下の表をご覧くださいと、「当該地区の再開発、整備等の主たる目標」として、職住近接の都市型住宅整備を図るため、建築物の不燃化、高層化を促進し、地区の防災性の向上を進めるとしております。また、木場公園周辺の市街地の不燃化及び高層化や老朽化木造建築物の不燃化・高層化を図るとしております。

続いて、4-1-8ページ、江東区都市計画マスタープランをご覧ください。計画地は、深川南部地区に位置しており、資料右側に「地区のまちづくりの方向性」として次のことを掲げております。1つ目、「土地利用の方針」として、職住が近接する利点に配慮した、多様な用途が調和する複合市街地の形成を目指すとしております。2つ目、「部門別の整備方針」として、美しい都市づくりのため、水辺に顔を向けた商業・交流施設、住宅等を誘導するなど、水辺とその後背地が一体となった景観形成を図るとしております。

2枚おめくりいただきますと、5-1ページ、計画概要表です。左側の5番、緩和項目は容積率制限です。12番、敷地面積は3,495.30㎡です。20番、延べ床面積は2万4,963.47㎡です。21番、容積率対象延べ面積は1万7,799.99㎡です。右側に移りまして、22番にあるとおり、容積率は、基準容積率343.71%に対し、公開空地による割増が165.54%で、合

計 509.25%となっております。右下の 27 番から 29 番ですが、主要用途は共同住宅、階数は地上 27 階地下 1 階で、最高高さは 94.7m です。34 番の備考を見ていただくと、市街地住宅型総合設計の要件である住宅の用途に供する床面積や住戸規模については、全て満たしております。

続いて、6-2-1 ページ、公開空地のコンセプトについて説明します。あわせて担当から模型も示していきます。まず、ゾーニング計画のコンセプトを説明します。資料の上側が北になります。赤色で示した数字は、設計 GL を 0 としたときの地盤の高さを示しております。先ほど写真で説明しましたとおり、計画敷地が 0 から -800 程度に対して、木場親水公園の低いところでは約 1,900 から 2,000 程度と、1 m 以上の高低差があります。敷地東側には、三ツ目通りに沿って歩道状空地を設け、既存街路樹との連続性を図り、道路の歩道と一体的に整備します。また、敷地の南側には、三ツ目通り沿いに歩道と区立木場親水公園を結ぶ貫通通路を東西にして配しております。さらに、敷地北側と西側には、区立木場親水公園がありますが、それに沿って広場状空地を設けます。

6-2-2 ページをご覧ください。動線計画のコンセプトです。黄色い点線が歩行者動線、オレンジ色の点線がバリアフリー兼用の動線を示しております。敷地北側の広場状空地に複数の階段による公園との出入り口を設けております。じゃぶじゃぶ池がある区立木場親水公園からの来訪者をスムーズに導くことにより、敷地内外を一体的に利用可能な空間としております。さらに、散策路や休憩スペースを設け、地域に開かれた広場としております。さらに、敷地南西側には、貫通通路に出入り口を設け、三ツ目通り沿い歩道と区立木場親水公園、中木場橋を越えた住宅エリアとを結ぶ貫通通路となっております。従来は三ツ目通りから木場親水公園に入る道、じゃぶじゃぶ池横の階段しかありませんでしたが、この貫通通路により、高低差がなくつながる通路ができ、車椅子の通行も可能となっております。

6-3 ページ、公開空地図をお開きください。黄色が歩道状空地、オレンジ色が貫通通路、緑色が広場状空地です。先ほどのコンセプトを踏まえ、敷地北側と西側に、広場状空地を 1,400 m²ほど設けております。

続いて、6-9-1 ページ、防災拠点としての整備項目 (1) をご覧ください。本計画では、地域の防災機能の向上を図るため、次の 2 点について計画しております。1 つ目は、一時滞在施設と防災倉庫の設置です。黄緑色で示したとおり、平常時には居住者用共用スペースを、災害時には居住者以外の方が一時滞在施設として利用できるスペースとして、1 階

に 190 m²、19 階に約 40 m²、合計約 230 m²確保しております。あわせて、水色で示したとおり、地下1階と地上19階には、一時滞在施設のための防災倉庫を設けております。

6-9-2 ページ、防災拠点としての整備項目(2)をご覧ください。2つ目として、消防隊の周辺確認施設があります。災害時に消防隊が周辺を見渡し、被害状況を確認するため屋上を開放しております。

7-1-1 ページからが建物の一般図ですが、7-1-2 ページの1階平面図をご覧ください。居住者用の主要な出入り口とは別に、敷地北側の区立木場親水公園寄りに居住者の集会室と居住者以外の方が利用できるコミュニティスペースを設けております。なお、これらの部分は、先ほど説明した、災害時には一時滞在施設となるものです。

7-1-3 ページは、2階・3階平面図です。資料の左側の2階平面図のとおり、2階は大部分が自転車置き場となっており、右下に設けられた自転車用エレベーターを介して1階へ連絡しております。資料の右側は3階平面図となり、この階から27階までは住宅となっております。

7-3-2 ページ、断面図(2)をご覧ください。北側の木場親水公園及び南側の隣接地に対する隣地斜線については、天空率による緩和を適用しております。

7-4-1 ページ、落下物対策をご覧ください。本件では4種類の断面を計画しております。左側の平面図に適用した位置をさらに示しております。A断面のバルコニーは、1,350mmの立ち上がりに対し、400mmの補助手すりを設けております。B断面は引き違い窓になっていますが、メンテナンス時のみ立入りとしており、通常時は人の出入りはありません。C断面はFIX窓となります。なお、B断面については、落下物曲線内は公開空地外となっているため、落下物対策は講じていません。

8-1-1 ページ、モンタージュ・パースをご覧ください。左からパース1とパース2が三ツ目通りからのもので、パース3は川が流れる木場親水公園からのものです。

8-1-2 ページは、公開空地のイメージスケッチです。1番のパースの右端、少し切れていますが、ご覧いただくと、三ツ目通りと親水公園を橋で結ぶ貫通通路があります。2番は、敷地北側と親水公園からのパースですが、複数の階段の出入り口を設けることにより一体的な空間となるよう工夫しております。

9-1-2 ページ、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は商業地域であり日影規制はありませんが、冬至による終日日影は隣地にかからないよう計画しております。

9-4-1 ページ以降が本計画に伴う交通影響検討の報告書で、さらに2枚おめくりいただき

9-4-3 ページの左側をご覧ください。自動車交通量調査の結果です。自動車交通量の調査は、下側の図表、主要な6交差点の地点で実施しております。開発後の将来交通量を予測したところ、全ての交差点で交差点需要率は許容値0.9以下におさまる結果が出ております。また、同じページの右側、車線混雑度を予測したところ、発生集中交通量はいずれも許容値1未満であることの結果が出ております。

続いて、9-4-4 ページ、歩行者の発生集中量を示しております。左下の図の断面a・断面bにおいて調査したところ、右上の表のとおり、歩行者サービス水準Aとなっております。よって、自動車・歩行者とも、本計画が周辺交通に与える影響は問題ない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

9-5-1 ページからが風環境調査です。本計画は風洞実験を実施しております。

9-5-2 ページをご覧ください。図の左側から順に、建設前、建設後、防風植林後となっております。右側の植栽配置図で示しますとおり、合計27本の防風植栽を配することで、敷地内及び敷地周辺については、全ての測定点で住宅街相当の風環境である領域B以下におさまるとの結果が出ております。

次に、9-6 ページ、電波障害調査です。電波障害が発生した場合、必要な改善対策を講じることから、本計画による電波障害の影響は少ないと考えております。

10-1 ページ、近隣住民への対応についてご説明します。平成26年4月17日と19日の2回は全体についての説明会、4月17日、20日には個別説明を行っております。説明会などでの主なご意見・要望と事業者の対応及び公聴会での意見公述の説明をいたします。最も多かったご意見は、工事に対する配慮についてですが、そのほか、日影、風、プライバシー、電波障害、圧迫感、眺望権等、さまざまな意見・要望をいただきました。それぞれ対策・計画の際に配慮した点などをご説明しております。

10-2 ページ、江東区への意見照会をご覧ください。江東区からは、江東区都市マスタープラン及び都市再開発の方針に照らして、にぎわいと憩いの空間を創出していること、水辺に親しむ空間が形成されていること、さらには、防災都市づくりに寄与していることから、本計画は上位計画におおむね適合しているとの回答を得ております。

議案書にお戻りいただき、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付して許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、議案第 16 号について、ご質問等がございましたらお願いします。

○有田委員 不勉強で恐縮ですが、今の議案書の裏面で、一番下に、「下記の条件を付して許可したい」という条件付けをされていて、一般的にこういうものだと思いますが、許可条件によっては、1 番目は標示ということでいいのですが、2 番目は維持管理で、3 番目は例えば電波障害などの対策となっていて、それぞれの責任主体が、実際に完成した後も同一かどうかよくわからないという気がしました。一般的に、実施細目によると、様式 2 ですか、誓約書などを出すことになっていますね。それは誰の名前で出すのか。実際にこういう維持管理の責任は建築主とは限りませんね。それは一般的にはどのように扱われているのか教えていただければと思います。

○相羽書記 維持管理などの報告は管理責任者になりますので、例えばマンションであれば管理組合から毎年、管理の状況を、写真等を付けて出していただいております。

○有田委員 電波障害はどうですか。管理組合というわけではないですね。

○相羽書記 建設前であればディベロッパーが対策を行います。建設後であれば、引渡しになるので所有者である管理組合が対応するようになると思います。

○有田委員 一般的にはそうして運用されているかと思いますが、実際に文書でそういうことが確認されるものではないのですか。様式 2 を拝見すると、管理責任選定届と誓約書がありますね。これは、提出主体としては所有者の名前だけが書かれていますが、実際にどのように手続されているのか教えていただきたいと思います。

○相羽書記 細目の様式の中で、様式 2 に、建築主が管理責任者を選任する届け、誓約書等があつて、それを受けて様式 3 の 2 に管理報告というものがあつて、そこで管理責任者が、細かな公開空地の管理など、そういうものを毎年提出する形になります。ですので、様式 2 で、建築主が管理責任者の届出をして定めるということがあつて、実際の手続は、実際に管理の責任者がいるということです。

○有田委員 今回で言うと、例えば災害時に消防隊が活動するために屋上を開放すると書いていただいたわけですが、そうした内容は、特にこの許可条件にわざわざ書くような性格のものではなくて、後で管理状況の確認の際にこれを確認されることになるのでしょうか。

○相羽書記 地域貢献は、今回は容積緩和の要件にはなっていないので、実際は区との協議の中で決めていまして、区へ意見照会に対する回答で、地域に貢献をしているという回答をいただくまでの過程で、実際に区と事業者が決めた内容です。これを行うことで区が

認めてくれていることとなります。

○有田委員 では、この許可要件に出てくる容積割増に直接関連するものを書いてあると。

○相羽書記 はい。

○有田委員 わかりました。

○百濟委員 災害時に居住者以外の方の一時滞在施設として利用できるスペースということで、地下1階が170㎡ですが、大体どのくらいの方がそこを利用できますか。

あと、19階に40㎡ということで、実際に災害時にエレベーターで19階まで行けるかどうかかわからないのですが、その辺はいかがでしょうか。

○相羽書記 人数についてはあまり多くないと思いますが、何人を想定しているかというご報告は受けていません。

19階へは、自家発電によって非常用エレベーターで上がるようです。江東区はかなり海辺に近い区でもありますので、私どもも区と直接やりとりした際に、高いところにもそういう施設が欲しいというお話があった中での結果です。

○百濟委員 わかりました。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

特になければ、議案第16号については、この程度にさせていただきたいと思います。

ここで3時5分まで休憩を入れたいと思いますので、よろしくお願いします。

(休 憩)

○それでは、審査会を再開いたします。

○岡本書記 次は、多摩建築指導事務所が所管いたします、建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件10件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いいたします。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1032。建築主、XXXXXXXXXX、XXXXXXXXXX。地名地番、東大和市湖畔XXXXXXXXXX。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1033。建築主、XXXXXXXXXX。東大和市蔵敷XXXXXXXXXX。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2042。建築主、株式会社アクロスシティ。小平市鈴木町2-846-158の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2043。建築主、株式会社アクロスシティ。小平市鈴木町2-846-158

の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2044。建築主、株式会社アクロスシティ。小平市鈴木町 2-846-158
の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 2045。建築主、[REDACTED]。東村山市野口町 [REDACTED] の一部。
一戸建住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 2046。建築主、株式会社東栄住宅。東久留米市前沢 3-1221-68。
一戸建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2047。建築主、株式会社 Starting Point (スターティング・ポ
イント)。西東京市柳沢 2-70-2。一戸建住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2048。建築主、[REDACTED]。西東京市栄町 [REDACTED]。一戸建住宅
でございます。

整理番号 10 番、議案番号 3006。建築主、[REDACTED]。羽村市神明台 [REDACTED]。一戸建住宅
でございます。

以上 10 件です。

○河島議長 ただいまの 43 条 1 項ただし書の一括審査分について、ご質問等がございま
したらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○岡本書記 次は、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第 56 条の 2 第 1 項た
だし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件 1 件を読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 1034。建築主、武蔵村山市。地名地番、武蔵村山市三ツ藤 2-50-1。
建築物の用途、小学校でございます。

以上です。

○河島議長 56 条の 2 第 1 項ただし書に関する一括審査案件について、ご質問等がありま
したらお願いします。

よろしゅうございますか。

それでは、次をお願いします。

○岡本書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします個別審査案件の説明とな
ります。

○飯塚書記 それでは、議案第 1035 号をご説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。

建築物に係る概要については、議案の様式2をご覧ください。

今回ただし書の道につきましては、「調査意見」の2(2)にありますように、現況の道から両側後退及び一部片側一方後退により、拡幅を4mから5mとする「道の協定」について、権利者12名のうち6名の同意を得ているものですが、権利者全員の同意が得られないため個別審査をお願いするものです。

2ページ、案内図及び付近見取図をご覧ください。本件敷地は、 線の 駅から の方向へ約 kmにある住宅地で、幅員12mの市道(通称)から約 m に入った、認定幅員3.64mの市道沿いに位置しており、敷地前面の道は通り抜け可能となっております。

続いて、3ページをご覧ください。当該道の協定図です。黄色でお示しするものが武蔵村山市道の第 号線で、幅員が12m。赤色でお示しするものは、現況の最小幅員が3.64m、延長125.26mの本件ただし書の道で、両側後退及び一部片側一方後退により、将来幅員4mから5mを確保する協定となっております。

4ページの左上、道の所有者の一覧表をご覧ください。「道に関する協定」は、道の所有者12名中6名の同意となっております。このうち不同意の方は、黄色でお示ししました建築基準法上の道路に接する宅地や畑を所有しております、地番で申しますと 、 、 、 、計4筆の所有者の方4名及び営農を継続する意向を有していらっしゃいます、地番で申しますと 、こちらの畑地を所有する方2名、あわせて計6名です。

なお、本件敷地の前面にある地番 の筆は本件申請者が所有する土地で、従前から自主的に市道中心から3mほど後退しており、地目は既に公衆用道路として分筆登記されております。

5ページ、道の現況写真をご覧ください。当該「道」は道路状に整備されております。写真③、④の中心に見える家屋及び植栽の所在地が本件敷地です。

6ページは配置図です。外壁面から隣地境界までの距離を有効で50cm以上確保しております。

7ページから10ページまでは、平面図・立面図・断面図です。建築物の外壁及び軒裏を防火構造としております。

以上のことから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可した

いと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 説明は終わりました。ご質問等がありましたらお願いします。

今回の申請地だけ中心から3m、既に公衆用道路になっているというのは、これまでの経緯の中で、どうしてこのようになっていたかということは何わかりますか。

○飯塚書記 武蔵村山市の道路管理者にも確認したのですが、特に行政指導として後退させたものではなく、あくまでも敷地所有者が自主的に後退しているものであると聞いております。

○河島議長 これまでの、許可によらない主事判断の建築行為などが行われているわけではないのですか。

○飯塚書記 今回の申請地 [REDACTED] 番につきましては、平成7年に許可制になる前に一度建築確認を取得しております。

○河島議長 もしかすると、そういう機会にこういう指導がなされた可能性はありますか。

○飯塚書記 そうですね。ただし、現在の武蔵村山市の道路管理者に確認したところでは、特段この私道沿いにそういった道路拡幅計画があるものではないことは確認しております。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、次の案件の説明をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第2049号について説明します。

本件は、一戸建の住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については、様式2のとおりです。

1枚おめくりいただきまして、案内図・配置図をご覧ください。本件に係る道は、北側で法第42条第1項道路に接続する、現況幅員3.44～3.82m、延長36.62mの道です。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

2ページ、協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法の道路です。赤色に塗られている部分が本件の道で、申請地は赤線で囲われた部分です。「道に関する協定」については、関係権利者5名中4名の承諾が得られております。承諾が得られていない土地は、地番 [REDACTED] の1筆で、場所は申請地の [REDACTED] です。

3ページ、現況写真をご覧ください。申請地は、資料右上の写真③及び④に写っております建築物の敷地です。また、これらの写真のとおり、道部分は昭和40年代から道路状に

整備されており、敷地との境界も明確であるため、将来にわたって「道」として維持管理されるものと考えております。

4ページの配置図をご覧ください。申請建築物は法第22条区域であることから、外壁及び軒裏を防火構造とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効で50cm以上確保しております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に対してご質問等がありましたらお願いします。

協定図の距離のあらわし方というか、2ページの協定図で赤く塗られている今回の道の一番上に、現況幅員が3.73mとなっていますね。この3.73mというのは、塀の位置までも示しているのですか。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 そうすると、その下に拡幅線4mとなって、すぐ下にピンク色に塗られている部分の拡幅部分が0.18になっているけれども、この一番上の現況幅員3.73だと、残りは0.27ですが、0.27には塀の部分が含まれていることになりますか。

○寺沢書記 塀の部分が、3.73と0.18を足した0.09。0.09が4mに足りないのです。

○河島議長 恐らく、塀はもっと厚みがあるでしょうけど、塀の一番ツラのところですね。

○寺沢書記 そうです。

○河島議長 それで、下のほうの今回申請地のところで、現況3.64となっているのは、それぞれ両側に0.18下がる前の幅員ですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ですから、本件申請地は0.18下がるわけですね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 それが、次のページに写真の案内図がありますが、現況幅員が3.82mになっています。この3.82mと、前のページの3.64mというのは、どういうことですか。

○寺沢書記 これは、当初、許可申請が平成16年にこの協定を結んでいますが、その時点では3.64mで協定を結んでいました。今回、許可申請に当たって、当該申請者が、事前に後退したことによって3.82になっていますので、現況としては3.82が正しい数値です。

○河島議長 この協定図は、いつ作成されたものですか。

○寺沢書記 平成 16 年当時の状況です。中には平成 16 年に印鑑を押した方もいらっしゃいますので、その状況をお示ししております。

○河島議長 そうすると、平成 16 年当時は下がっていなかったものを、その後、本件申請地は下げたわけですか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 それは建築行為がありましたか。

○寺沢書記 除却です。実際には、現況写真の③や④をご覧いただくとわかるのですが、ここに塀がありました。それを撤去して、後退した部分に 1 段のブロック塀を新しく、今回の申請に当たって新しくつくったということです。

○河島議長 では、境界協定図どおり下がった部分に、0.18 下げたところに、それを明示するためにブロックを置き、その状態で申請がなされたということですか。

○寺沢書記 そうです。

○河島議長 経緯はわかりました。

そうすると、この協定図がいつできたかということは、どこかに表示されていますか。

○寺沢書記 ここでは特段されていませんし、通常であれば、現況ですので 3.82 と書くべきであったと。

○河島議長 協定図は、昔の協定図に依拠して今回の申請がなされているわけですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 協定図は変えることができませんから、その経緯を、いつ作られたものであって、今回の申請のために新たに結ばれた協定ではないと。前から、ほかの敷地の建築時に、この方も同意をして、そしてできた協定ですね。

○寺沢書記 はい、そうです。

○河島議長 それを使って、今回、タイムラグがあるけれども、申請に及んだわけですね。そうすると、さっきの話がつながってきて、8 年くらい前の協定に基づいて、この人は自主的に、建築行為を伴わないけれども、塀を撤去して下げている、だからこれは現況幅員でいいと。その辺の話がないと、現況幅員はどこを捉えているのだろうと。同じ一つの言葉で定義されているものが何か違ってしまっている、何かおかしいのではないかと感じてしまうわけです。その辺は、資料の今後のつくり方も含めて、そういう誤解が生じないようなつくり方をお願いしたいと思います。

○寺沢書記 はい、わかりました。

○河島議長 ほかにありませんか。

なければ、次の説明をお願いします。

○寺沢書記 続きまして、議案第 2050 号について説明します。

本件も一戸建ての住宅を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について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は、様式 2 のとおりです。

1 枚おめくりいただきまして、様式 3 をご覧ください。本件に係る道は、西側で法第 42 条第 2 項道路に接続する現況幅員 3.94～4.14m、総延長 160.46m の道です。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られていないため個別審査をお願いするものです。

2 枚おめくりいただきまして、1 ページ、協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法の道路です。赤色に塗られている部分が本件の道で、申請地は赤線の部分です。

続いて、2 ページ、同意状況一覧表をご覧ください。「道に関する協定」につきましては、関係権利者 27 名中 20 名の承諾が得られています。承諾が得られていない土地は、地番 [] 及び [] の 2 筆です。地番 [] は 23 名中 17 名、地番 [] は 1 名中 0 名の承諾状況です。

3 ページ、現況写真をご覧ください。申請地は、資料右下の写真⑥に駐車場のシャッターが写っていますが、その奥に見える建築物に敷地です。また、これら写真のとおり、「道」部分は道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確であるため、将来にわたって「道」として維持管理されるものと考えております。

4 ページ、配置図をご覧ください。申請建築物は、準防火地域であることから準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効で 50cm 以上確保した計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、ただいまの議案についてご質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 以前に伺ったかもしれないのですが、また教えてください。今回の申請は、許可申請者の方が平成 26 年 5 月付けで申請を出されていて、そこに協定書を作成しましたのでと書かれているので、これを見ると、協定書は、平成 26 年 5 月時点のものをつくられ

たのかなと理解されますけれども、同意状況一覧表のところには平成16年9月締結と書いてあります。この同意状況というものは、平成26年の時点の同意状況のことと理解すべきか、あるいは、平成16年時点での同意状況なのでしょうか。

○寺沢書記 当初、こうした形で協定書を結んだのは、おっしゃるとおり、2ページにあるように、平成16年9月の許可申請の際に結びました。今回、所有者が相続等で代わったりということもありましたので、改めて協定図の所有者等を確認してつくり変えて、新しい方にも同意をいただいているという趣旨で申請者のほうは出してきております。

○有田委員 同意状況は、建築行為があるたびに最新の同意状況が出されているということでしょうか。

○寺沢書記 そのとおりです。登記簿を取って確認します。

○有田委員 わかりました。

○河島議長 今のお話に関連するかもしれませんが、この協定図を見ると、地番■■■■、■■■■さんという方がお持ちの宅地がありますね。この宅地は、微妙ではありますが、例えば塀の一番下側では現況幅員3.98mということで、左側の丸の詳細図に書いてあるように、0.02m下がらなければいけないわけですね。同じように、■■■■・■■■■さんという、この縦の道を挟んで向かい側のところも、0.03m下がらなければいけない。ところが、先ほど、同意が得られていないのは2つの筆だけだと。地番■■■■という道部分の筆と、左側の地番■■■■という、やはり道の部分だけと。では、今のこの■■■■や■■■■など、ほかでも後退を要する筆についてどう認識されているのでしょうか。

○寺沢書記 まず、■■■■の筆は、4mの幅員で登記されているという前提になっています。ですので、先ほどの■■■■の■■■■さんや■■■■の■■■■さんにつきましては、皆様がお持ちの筆に自らの塀が出ているという認識ですので、道に出ている部分を将来的には戻してくださいということをお話しした上で判子をもらっているという認識です。ですので、敷地を削るということではなくて、本来あるべき筆の幅員を確保するようにしてくださいと。

○河島議長 登記が4mというのは何によって確認していますか。登記には幅員の記載はないですね。

○寺沢書記 そうですね。当時の平成16年の協定の際に、4mであるということを皆様が認識された上で判子を押していると聞いているというか。

○河島議長 建築基準法の場合、登記はあまり根拠とならなくて、あくまでも現況がどう

なっていて、それでどうなのだと。そういうことで図面や何かが作成されているのではないかと思います。登記の話について、それが正しいか、正しくないかという話には立ち入っていませんよね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 この微妙な、ブロック塀などが出っ張っているところについては、その部分を後退しなければならないという認識はそれぞれお持ちなのでしょうか。

○寺沢書記 はい、持っていらっしゃるようです。皆様は、この筆も4mであることを認識されていると聞いています。建築基準法とは少し違いますが。ですので、本来の敷地のラインはもう少し下のところですが、塀が出ているということでご説明して、将来的には下げますと。

○河島議長 これからもそのように協定書を作成していくのでしょうか。今回、少し前から、もう少しわかりやすく表示していただきたいということで、筆ごとの同意状況を表示するようお願いしていて、そのようにしてくると、今のような話が、■■■さんという方は、■■■という道の部分の権利も共有の地権者ではあるし、同時に、実態上の出っ張りが、■■■と■■■の境目にあって、それが、この協定書上は詳細図で表示されているように、微妙に下がることを求められる部分ですね。ただ、今の説明は、下がることを求められる部分は、本来の道の■■■の一部であって、■■■ではないという認識ですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 だから、この図を見たときに、私は、■■■が下がらなければいけないのかなと思ったのですが、今の説明は、■■■という道の部分で承諾しているからそれでいいのだと、そういう説明になるわけですね。

それでいいのかな。■■■さんは、上のほうの長いほうの道の部分は別に下がらなくてもいいわけですね。

○寺沢書記 そうです。むしろ、余白を残して。

○河島議長 そうすると■■■さんが——でも、やっぱり■■■の共有地権者である限り、下がろうが下がるまいが、こういう協定を結ぶときには判子を必要とするわけですね。

○寺沢書記 はい、そうです。

○河島議長 その判子の意味が、■■■というその他の部分のことを示しているのか、あるいは、自分が出っ張っている部分も含めて判子を押しているのか、どうなのでしょう。

従来、今までのこういう43条1項のただし書の話は、基本的には、今の説明どおりの形

で対応しているのでしょうか。それは、場合によって、みんなの認識が、きちんと4mの幅員の [] が本来あって、それを沿道地権者はみんな了解してつくられているものであって、出っ張っているのはあなたの責任であるということで、これはそういう立場で行われているわけですね。

○寺沢書記　そういうことになります。確かに、4mという認識がないような状況で協定を結んでいるということがあれば、例えば、塀について承諾してもらうとか、先ほどの2049号の2ページには、塀の所有者の一覧を作成して、土地はお持ちでないけれども、あなたは塀だけが出ているということで、承諾の母数には入らないのですが、承諾をいただくということも指導することはあります。

○河島議長　こういう協定は、権利が移転して、判子を押した人以外の方が協定に基づいて申請することが十分にあり得ますね。

○寺沢書記　はい、あります。

○河島議長　そうすると、協定が意味していることが、誰が見ても紛れがないようにわかるようにしなければいけないのではないのでしょうか。それは、注記でも何でも入れて、協定図1の詳細図に書かれた現況幅員に満たない部分は、本来、 [] の道の中に出ているものなので、これは将来的にきちんと後退していただく、そのことをこの沿道地権者は了解したと。そういうことがわかるような形にしておいたほうがいいのではないかと思います。 [] の後退のようにも、この協定図だけでは見えます。どちらなのかわからないですね。今の説明で初めてそういう理解していることがわかりました。それが、説明がなければわからないと、権利が移転しまうと訳がわからなくなりますので。そこは、やはりこういう協定図のつくり方や今後の運用に際して、紛れをできるだけ生じないような表示をするようにお願いしたいと思います。

○寺沢書記　はい。

○河島議長　審査会に対しては、この部分は [] ではなくて [] の部分であることがわかるように、例えば、2ページの同意状況一覧表のところにも、協定図であたかも後退が求められるような表示になっているこの箇所とこの箇所とこの箇所については、 [] に含まれると書いてくれれば、審査会としてはそれで理解できます。それらの説明が、この表示ではやや不足しているように思います。

○寺沢書記　わかりました。

○河島議長　その辺は、本件については今の説明を聞いたということで、一応考え方は理

解しましたが、資料作成の方法としては、よりわかりやすく表示できるようにお願いしたいと思います。

○寺沢書記 わかりました。

○河島議長 ほかにどうぞ。

○有田委員 この協定通路の■■■■の端の角から■■■■方向に水路を経由して通り抜けして公道まで行けるということでいいわけですね。

○寺沢書記 様式3に案内図をご覧くださいますと、ここはずうっと通り抜けていまして、現在は全部ふたがかかっています、実際には通学路に指定して、子供たちが歩いているという状況です。

○有田委員 わかりました。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

なければ、次の案件の説明をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第2051号について説明します。

本件も、一戸建ての住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については、様式2のとおりです。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。本件に係る道は、西側で法第42条第1項第5号道路に接続する現況幅員3.7～3.86m、延長10.378mの道です。「道に関する協定」において、道の部分の関係権利者全員の承諾が得られていないため、個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただきまして、1ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法の道、赤色に塗られている部分が本件の道で、申請地は赤線で囲われた部分です。「道に関する協定」につきましては、関係権利者9名中7名の承諾が得られています。承諾が得られていない土地は、地番■■■■の1筆です。

2ページの現況写真をご覧ください。申請地は、資料右の写真②に写っている建築物の敷地です。また、これらの写真のとおり、道部分は道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、将来にわたって「道」として維持管理されるものと考えております。

4ページの配置図をご覧ください。申請建築物は、準防火地域であることから準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効で50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、転回広場に準ずる空地を設けるとともに、敷地の南側に避難扉を新設し、隣地への避難経路を確保

しております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの議案第 2051 号の説明について、ご質問等がありましたらお願いします。

ないようですので、次の議案の説明をお願いします。

○尾上書記 それでは、議案第 3007 号の説明を行います。

本件は、一戸建て住宅の新築に当たり、敷地の接する道が建築基準法上の道路に該当しないため、43 条ただし書の許可申請がなされたものです。現況の道の幅員が 4 m に満たず、全員の承諾が得られないことから一括同意基準を満たさないため個別審査となるものです。

なお、本件申請地につきましては、平成 25 年 8 月の審査会で個別許可について同意をいただいておりますが、このたび建築計画が変更になり、用途階数、敷地と道の関係に変更はありませんが、構造が木造から鉄骨造へと変更になり、また、延べ床面積、延べ面積の増加があったため一括基準 5 に該当しないため、再度建築審査会へ付議をお願いするものです。その他、建築物の概要は議案書をご参照ください。

資料の 1 ページ、案内図をご覧ください。申請場所は、 線の 駅から へ km ほど行った を少し入ったところです。

2 ページ、道の協定図をご覧ください。右上に公図の写しを添付しております。

3 ページの右側に道の所有者一覧と同意状況、左側に同じく公図の写しとなっておりますので、あわせてご覧ください。

申請場所は、2 ページの図の左側、地番 、 の赤枠で囲った部分です。薄い赤で着色した部分が協定に係る道です。共通通路は中心に 1.82m の 市道を含む現況 3.09～4 m の幅員を有する、延長約 46.77m であり、東側で法 42 条 1 項 1 号の市道 、幅員 6.96m に接続しております。当該「道」につきましては、過去に 3 件の 43 条ただし書許可を行っております。

3 ページ右側、同意状況の表をご覧ください。道の部分の所有者 5 名中 4 名の同意が得られております。同意がいただけない方は、通路入り口部分で法 42 条 1 項 1 号の市道に接する敷地、地番で言うと の方となっております。

4 ページ、現況写真をご覧ください。写真①は、接続先の市道よりただし書通路の入り

口部分を撮影したものです。写真⑤が敷地の入り口部分を撮影したものです。

5 ページ、配置図をご覧ください。敷地内には、北側に2方向避難、入り口部分に転回広場を設置しております。建物の周囲には50cm以上の離れを確保しております。

6 ページ、7 ページをご覧ください。1階・2階平面図です。鉄骨造2階建ての一戸建て住宅で、外壁の延焼のおそれがある部分は防火構造となっております。

8 ページ、9 ページは、立面図及び断面図です。

議案書にお戻りください。「3 特定行政庁の所見」です。以上により、本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認められるため、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、3007号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

前は、これは個別許可で対処したものでしたか。

○尾上書記 前は一括許可でした。

○河島議長 特定行政庁の所見として、木造から鉄骨造への変更であるため、一括許可同意基準の基準5に該当しないと書いてありますね。

○尾上書記 そうです。基準5に該当しないということです。

○河島議長 構造変更であるために基準5に該当しないということですか。

○尾上書記 延べ面積も変わっていきまして、構造が変わっても基準5に該当しないということがありますので。

○河島議長 わかりました。

ほかにございますか。

なければ、以上で同意議案についてのご説明と質疑応答が終了しました。

○岡本書記 同意議案に係る案件は以上です。

○河島議長 それでは、ただいま、ご説明をいただき質疑応答を行いました同意議案につきまして、評議を行いたいと思います。

第12号議案から第16号議案、第1032号議案から第1035号議案、第2042号議案から第2051号議案、第3006号議案から第3007号議案、計21件の議案をご審議願いましたが、この21件の議案につきまして、原案どおり同意することよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。

それでは、表現上の改善などは別途お願いして、以上 21 件の議案について同意をすることとしたいと思います。