

第 1 2 6 2 回 東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成28年4月18日 午後1時40分～午後2時44分

開催場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

出席者	委員	河島均
	〃	泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	〃	本多教義
	幹事	妹尾市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	小菅市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築企画課長
	〃	飯塚市街地建築部建築指導課長
	〃	高野都市づくり政策部緑地景観担当課長
	〃	曾根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
	〃	佐藤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、最初の議題であります同意議案の審議に入ります。

傍聴人はいらっしゃらないということですので、事務局から説明をお願いします。

○小菅書記 最初は、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9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します。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号1001。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。地名地番、昭島市宮沢町[REDACTED]。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1002。建築主、[REDACTED]。国立市大字谷保字[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1003。建築主、[REDACTED]。東大和市狭山[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1004。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市岩戸南4-53-4。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1005。建築主、[REDACTED]。狛江市猪方町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1006。建築主、[REDACTED]。狛江市岩戸北[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2001。建築主、[REDACTED]。小平市上水本町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2002。建築主、株式会社ホームコンシェルジュ。東久留米市小山1-392-10、12、13。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2003。建築主、[REDACTED]。西東京市住吉町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、ただいま読み上げがありました、建築基準法43条第1項ただし書に関する一括審査許可同意基準に係る審査案件について、ご質問等がありましたらお願いします。

よろしいですか。

なければ、次をお願いします。

○小菅書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第 48 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 1 件を読み上げます。

それでは、読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 1008。建築主、狛江市。狛江市猪方 2-695-6。消防分団施設でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、ただいま読み上げがありました案件について、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、次をお願いします。

○小菅書記 続きまして、建築指導課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。

それでは、読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 1。建築主、独立行政法人都市再生機構。板橋区高島平 2-26-1 ほか。ゴミ置場でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、ただいまの 56 条の 2、日影規制に係る一括許可同意基準に基づく議案です。これについてご質問等がありましたら、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。

○小菅書記 次は、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。

○曾根書記 議案第 1007 号を説明します。

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」2の(2)にありますように、「道の協定」について権利者全員の承諾が得られないことから個別審査をお願いするものです。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、JR 南武線西国立駅から北東へ徒歩約 10 分程度のところに位置しています。本件に係る道は、総延長 99.94m、現況幅員は 3.92~4.10m で、西側で幅員約 5 m の立川市道に接続しています。申請敷地は、配置図の赤い囲みの敷地です。

3 ページの協定図をご覧ください。赤色の部分が本件の道、ピンク色の部分が将来的に

後退する予定の道の部分です。

4 ページ、同意状況一覧表のとおり、関係権利者 21 名中 17 名の承諾が得られております。

5 ページは現況写真です。写真のとおり、本件の道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。

6-1 ページは配置図です。計画建築物は、準耐火構造とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界までの離れ寸法を 50cm 以上確保した計画としております。道が行き止まりのため、回転広場に準ずる空地を設置するとともに、敷地への避難経路を設置することで 2 方向避難を確保しております。

6-2 ページは 1・2 階平面図、6-3 ページは立面図です。

恐れ入りますが、最初の議案にお戻りください。「調査意見」の 3 番、下から 2 行目になりますが、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、ただいま説明がありました 1007 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○曾根書記 議案 1009 号について説明します。

建築主は、社会医療法人財団大和会です。建築敷地は、武蔵村山市榎一丁目 1 番 5 号及び同番 35 号で、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」をご覧ください。本計画は、病院の増築を行うものです。計画地は工業地域であり、病院が建築基準法別表第二（る）項に該当するため、同法第 48 条第 11 項ただし書の規定による許可申請がなされたものです。本計画敷地は、村山工場跡地地区地区計画区域内にあり、平成 15 年 9 月に再開発等促進区を定める地区計画決定がなされ、平成 15 年 12 月に、同法第 48 条第 11 項ただし書の許可を受け、病院が建築されました。その後、平成 26 年 1 月に都市計画変更がなされ、今回、敷地を拡張する部分の土地利用方針の位置づけが公園から医療施設に変更されました。今回の増築計画は、その変更に沿ったものです。

本計画敷地には、再開発等促進区が定められていることから、本件は、法第 68 条の 3 第

6項の読替規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて許可したいと考えております。

2ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、村山工場跡地地区地区計画区域内にあり、赤の斜線塗りつぶしで示されたB地区のうち赤い太線で囲った部分が本計画敷地の位置するところです。

3ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、工業地域、準防火地域、容積率200%、建蔽率60%、村山工場跡地地区地区計画区域内です。

4ページ、周辺状況図をご覧ください。本敷地は、村山工場跡地地区地区計画区域内にあり、南側は主要な公共施設、「プリンスの丘公園」と記載されている公園一号に面するほか、北側には市道を挟んでイオンモールむさし村山の駐車場、東側には歩道状空地及び市道を挟んで住宅地等が立地しています。

1ページに戻っていただきまして、計画概要書をご覧ください。敷地概要、計画概要を示しております。本計画は、延べ面積1万9,306.707㎡のうち1,157.212㎡が増築部分となっております。

5ページをお開きください。本計画敷地周辺の現況写真です。

6ページから7ページには、地区計画で定められた内容との整合を説明する資料をお示ししております。表の左側には村山工場跡地地区地区計画の計画図書の内容を、右側に本計画における適用を示しています。

6ページをご覧ください。左側中段、「建築物等の整備方針」をご覧ください。今回の増築計画は既存施設の手狭解消を目的としており、病床数や診療科目を増加させず、患者用駐車場についても増設しない計画となっております。また、同ページ左側下段、「再開発等促進」の「土地利用に関する基本方針」をご覧ください。B地区について、地域に必要な医療を確保するため、良質かつ適切な医療サービスを提供する医療施設を導入する。また、隣接する公園と一体的な環境形成を図ることが定められ、本計画における建築物の用途は土地利用に関する基本方針に適合しております。

7ページをご覧ください。地区整備計画における建築物等の用途の制限と建築物等に関する事項が定められており、同ページの表右側に記載のとおり、地区整備計画に適合した計画となっております。

続いて、本計画を詳細に説明します。

8 ページ、配置図をご覧ください。灰色の部分が既存建物、赤線で囲われた部分が今回増築建物です。敷地西側に幅員 20m の市道 94 号線、敷地北側に幅員 20m の市道 95 号線があり、敷地東側には、地区施設である歩道状空地 3 号が接しており、西側・北側の 2 方により建築基準法上の道路に接道した敷地となっております。また、配置図中、青色の一点鎖線が既存建物の敷地境界線であり、今回計画により拡張する敷地を緑の一点鎖線で表現しております。なお、地区整備計画で定める壁面の位置の制限により、建築物において隣地境界線から必要な後退を行っております。

9 ページから 19 ページまで、本計画の平面図、立面図、断面図になります。灰色で塗られた部分が既存建物、塗りつぶしのない部分が今回増築建物になります。

16 ページをご覧ください。増築棟の 1・2 階平面図です。1 階部分には待合ロビーと診察室等の外来を設けます。2 階部分には、健診センターを設けるとともに、地域との密接な医療介護連携を担う医療連携室等を設ける計画です。また、既存棟とは外部廊下にて往来できる計画となっております。

20 ページから 23 ページをご覧ください。本計画地には日影規制が適用されていませんが、B 地区は、地区計画策定に当たり、現在の工業地域から将来は第一種住居地域に見直すこととされており、将来用途地域における日影制限を想定し、これに配慮した建築計画としております。

25 ページ以降には、参考として、本地区地区計画の計画図、本年 3 月 10 日に実施しました公聴会の議事録要旨、本計画の武蔵村山市役所への意見照会に関する資料をつけさせていただきます。

議案書の裏面にお戻りください。下から 6 行目をご覧ください。本計画は、法第 68 条の 3 第 6 項の規定に基づき読み替えられる法第 48 条第 11 項ただし書の規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域内における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて、許可したいと考えております。なお、本年 3 月 10 日に開催した公聴会においては、利害関係者の出席、意見書の提出はありませんでした。また、武蔵村山市への意見照会では、都市計画上支障ない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、1009 号議案について、ただいま説明がありました。これについて質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 今回の資料では、特に周辺交差点等の交通負荷のシミュレーションの書類はないのですが、それについては、今回の増築部分程度であれば、その判断をする必要はないとご判断されたのかと推察しました。そう判断するときの目安というか、基準があるのかどうかを教えてくださいたいと思います。

もう一つは、この地区計画を見ると、周辺環境と調和した色調の建築物とすると書いてあって、これは恐らくクリアされていることかと思いますが、具体的にどういう色に最終的になるという計画案なのかは、どこを見ればわかりますか。

○曾根書記 まず交通量についてです。今回の増築計画については、既存の病院の手狭解消と部門の再編成を目的としたものでありまして、病床数や診療科目は増加しないことから、患者数の増加は見込んでいません。また、構内通路に駐車していた業務用車両に対応するため、業務用駐車スペースを増設しますが、業務用の交通量自体の増加も見込んでいません。このため、今回の増築計画に伴って、平成15年、当初の都市計画決定の際に設定された開発交通量の増加はなく、今回増築計画による周辺都市基盤への負荷は増加しないものと考えております。

2点目の地区整備計画の内容については、今回の計画は、都市計画決定の変更が武蔵村山市の決定となっています。基本的には武蔵村山市の都市計画審議会でのご審議を経ていくわけですが、再開発等促進区の協議は東京都とも行っていまして、先ほどご質問いただきました交通量も含めて、地区整備計画の内容なども全て含めて、都市基盤への負荷等の考え方、地区整備計画の考え方などについて、市の都市計画決定に先立ち、東京都の都市基盤の担当部署などとも協議されておりますので、そういったところで、こうした地区整備計画の内容についてチェックをしているという状況です。特段、今回の資料に地区計画の適合について何か証明といったようなものはつけていませんが、都知事への協議という中で様々な事項についてチェックしているという状況です。

○有田委員 私が具体的にお尋ねしたのは、色調の問題ですが、そういうものはこの場で議論すべきことではなくて、事前に別のところで協議されているという結果を伺えば、ここでは特に判断事項ではないと考えておけばいいということでしょうか。

○曾根書記 色調のことにつきまして、景観担当からお答えさせていただきます。

○高野景観担当課長 景観担当課長の高野です。

こちらにつきましては、再開発等促進区の手法を用いるということで、東京都の景観条例に基づいて大規模建築物等の事前協議の対象案件となっております。その中で色彩につ

いても計画を出していただき、協議をしています。

具体的な色彩の計画につきましては、周辺との調和について、既存建物の増築部分であることを踏まえて、既存建物と調和するような色としております。彩度の低い暖色系のトーンですので、それに合わせたような形ということで事前協議上は出しているという状況です。

○河島議長 ということは、建築行政のほうでチェックするというよりも、景観行政のほうで、東京都の景観計画の考え方に基づいてチェックがなされていると考えればいいでしょうか。

○高野景観担当課長 はい。こちらにつきましては、再開発等促進区の都市計画手続の中で、その前段での事前協議が必要なものであり、景観行政としてこのような協議を受けている状況です。

○河島議長 有田委員、よろしいでしょうか。

○有田委員 はい。そういう意味では、ここの建築審査会では用途のことを議論することが求められていると理解すればいいわけですね。

○河島議長 そういうことになりますね。

地区計画における色彩の記述は、届出制度の中で自治体に対応すべきものであって、建築行政の審査事項には入っていなかったのではなかったかと思いますが、どうでしょうか。

○曾根書記 地区計画の中で、市によって名称は違いますが、地元の市で地区計画への適合を証する書類ということで、届出をして、それに対して市のほうから適合しているという文書が出る形が一般的な仕組みとなっております。

○河島議長 よろしいですか。

○有田委員 はい。

○河島議長 ほかにございますか。

○佐々木委員 聞き漏らしたかもしれませんが、日影図のところ、将来の用途地域の想定に適合するようにしているというお話がありました。将来の想定の内容と、どういうところでそれを決めているのか教えてください。

○曾根書記 今回ご審議をお願いしている敷地は、現在は工業地域ですが、将来は第一種住居地域になる予定です。こちらは、再開発等促進区の企画提案書というものの中で将来の見直し用途ということで提案がなされております。

○佐々木委員 そうすると、いずれかの段階でそうなるということは既に想定されている

けれども、まだそこまで至っていないという判断を現段階ではしているということでしょうか。

○曾根書記 はい。村山工場跡地地区は広大な跡地で、全ての区域で土地利用が決まっているわけではなく、むしろ、土地利用が決まっていない敷地のほうが多くありますので、恐らく、そうしたところの土地利用の目安がついた段階で用途地域の見直しがなされるのであろうと思っています。

○佐々木委員 わかりました。

○河島議長 これは武蔵村山市が所管する再開発等促進区を定める地区計画ですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 東京都の再開発等促進区を定める地区計画の基準だったか、そういう基準にならないながら対応していて、東京都の方法には、説明がありましたように、企画提案書を事業者が出して、その中で、主要な公共施設はどういうものを整備し、将来は土地利用の方針をどのようにしていこうと考えているか、さらに、計画が定まっているものは地区整備計画をどのように立てるか、そういうことを企画提案書の中で、一連のまとまった計画案として提示して、それを都市計画決定権者が審査して、妥当であるかどうか、都市計画の考え方に相応しているかどうかを審査して、了としたり、場合によっては修正を求めたり、そういうネゴシエーションがあつて、それで都市計画として決まるということなので、少しわかりにくい部分もありますが、将来の変更をどのような都市計画で見通していくかということが、企画提案書の議論の中で方向づけられるということですね。それに基づいて、例えば、再開発等促進区の中で定める容積率も、東京都が持っている別の用途地域等の指定方針、指定基準に照らして、適合するように位置づけられるという全体的な整合性を将来においても保てるようにということがこれまでの方法だったので、たぶんそれに即した形でこれも行われているのかなと思いますが、いかがでしょうか。

○曾根書記 おっしゃっていただいたとおりです。

○河島議長 よろしいですか。

○佐々木委員 はい。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○本多委員 確認です。このB地区は、平成26年1月の都市計画変更前は、再開発等促進区が定められていて、しかも、用途が公園になっていたということですか。

○曾根書記 8ページをご覧ください。この地区一帯全てに再開発等促進区がかかっている

まして、8ページの緑色で囲まれた部分、敷地の東側の細長い部分、今回の増築建物を建てる部分については、平成26年以前、都市計画変更以前は地区施設の公園の位置づけでした。それを平成26年の都市計画変更で病院の用途に変更したという過程です。

○本多委員 では、地区施設ということで、下は緑地となっていますが、ここは地区施設としては残っていますか。

○曾根書記 今回の敷地の南側は、もともとプリンスの丘公園がありまして、それはしっかりと残っております。

○本多委員 今回の敷地を含んださらに北側、ここも地区施設として位置づけられていたというご説明ですね、今のことは。東側の今の緑の部分も。

○曾根書記 緑の部分は、平成26年以前は地区施設の公園施設でした。

○本多委員 では、これは地区施設としての位置づけがされていて、地区施設として整備され始めていたわけではなかった——その段階でもう廃止されたのでしょうか。

○曾根書記 失礼しました。今回、平成26年に都市計画変更した部分は、当初は緑地としての整備が始まっていたのですが、それを都市計画変更して、今回、病院の用途となりましたので、表示上は緑地という部分がありますが、現在は地区施設の公園としての位置づけにはなっていません。

○本多委員 土地利用に関する基本方針では、医療サービス機能を導入する、あるいは、隣接する公園と一体的な環境形成を図ることになっているということですが、今回敷地の部分を含めたところが、従前のような地区施設の公園であれば、何となく、公園と一体的な土地利用かなという感じがしますが、そこは、地区施設ではなくなって、増築建物を建てるとなると、果たして、南側との関係で、この地区計画の土地利用に関する基本方針で言う公園と一体的な環境形成ということが、どのようなことを根拠に言い得るのかなと思ったものですから。そこはどうお考えですか。

○曾根書記 現地で、例えば公園の敷地から南側のプリンスの丘公園に抜ける——8ページに「X1」という表示がありますが、南側の隣地境界線の左のほうに「公園出入口」という記述があります。あと、もう少し右側の場所にも「公園出入口」とあります。こうした動線上一体とした整備がなされています。

あと、緑地などについては、極力一体的な、例えば今回増築する部分の南側に緑地などを設けまして、南側の公園と一体的な整備を図っていることを意識しながら進めていると考えています。

○本多委員 都市計画が変更になったということであれば、それに基づいてこの場でも審議することになるでしょうけれども、当初の公園との一体性は、どうしても多少後退しているのかなという感じがしました。既存の病院が手狭になったという理由はわかりますが、この増築建物ができることによって、当初予定していた環境の一体性が大きく損なわれることがなければいいなと思っています。その辺は、敷地の通路を融通するというところで確保するということですね。

○曾根書記 それと、敷地の中で、公園の面積を確保するということも考えられるのかなと思いますが、今回、平成26年に計画変更したことで、公園の面積については、南側のほうに公園区域が拡張していますので、公園区域の面積そのものについても変更はないように計画しています。

○河島議長 6ページの右側に「計画内容」という欄があって、今、本多委員がご指摘された都市計画の記述との適合性についての説明が記載されています。B地区において、「隣接する南側公園一号との境界にはフェンスなどを設けず緑地空間の一体的な整備をすることにより良好な環境空間の創出を図る。」となっていて、それは、8ページの配置図を見ると、増築する部分の図面上で下側、南側の公園との境界線のところについては、一切フェンスを設けなくて、敷地から公園との出入りが自由にできるような感じになるということでしょうか。

○曾根書記 はい、おっしゃるとおりです。公園との一体的な整備を予定しています。

○河島議長 それも、今までの地区施設の公園が、今回増築部分にあったときには、やはり同じように、フェンスなどは設けられていなかったのでしょうか。

○曾根書記 今回、8ページの青の一点鎖線の部分は、ここは一体的とはなっていなかったと思いますが、それを今回、病院用途として広げる部分についても、下の南側の部分で公園部分と一体的な整備を図るというような計画です。

○河島議長 5ページの写真を見ると、公園として整備された、写真で黄色い舗装がなされているあたりもそうだと思いますが、一番上の真ん中の写真は、東側から既存の病棟を写したものですね。

○曾根書記 はい。東側から俯瞰している写真です。

○河島議長 これを見ると、公園を経由して、病院の入り口のように見える部分は確かにつながっているけれども、それ以外の部分は生け垣のような形で仕切られているような感じですね。

○曾根書記 はい。入り口までの動線についてはありますが、おっしゃるとおり、生け垣がありまして、動線的な一体性は、増築前では確保されていない状況です。

○河島議長 これは行き来できなかつたのですか。生け垣の間に、建物の正面に、暗い入り口のように見えるところがあります。

○曾根書記 行き来は、③の写真にありますように、東側の道路から病院へのアクセスがとれていますので、現在でも、緑地部分を通して病院にアクセスする動線が確保されていますので、一体性がある計画になっています。

○河島議長 それが今度、地区施設が増築用地になって、その地区施設であったところについてはかなりものが建つけけれども、その南側の公園一号と呼んでいるプリンスの丘と接する部分については、かなり幅広い行き来ができるしつらえにしてそれで公園との間の一体性を高めている、それがこの計画の趣旨なのかなと思います。そこが、先ほどの地区計画の、隣接する公園との一体的な環境形成を実現している場所であると、このように読むのかなと思います。

○曾根書記 はい。敷地内の公園の土地は減りますが、動線の確保を図りまして、公園との一体性は損なわずに、一体性をさらに拡充するような思想で計画していると我々としては考えております。

○河島議長 全体の都市計画の中で、この面積は、公園一号を拡張することで同等の面積を確保して、今まで施設公園として位置づけられていたところは敷地にして病院整備に供するけれども、全体として、今までの考え方が損なわれることにはなっていないと。あと、先ほど有田委員からご指摘があったような、発生集中交通量についても、今回の病院の増築によって発生集中交通量が増えるような計画にはなっていない、そういうことで全体を理解してよろしいでしょうか。

○曾根書記 はい。ご指摘いただいたとおりです。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、次をお願いします。

○寺沢書記 議題第 2004 号について説明します。

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。

建築物の概要については、様式 2 の表をご覧ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、小金井市前原町で、

線■■■■駅から■■■に約■■■mの場所に位置しております。本件に係る道は、下の配置図のとおり、南端で法42条1項1号道路に接続する現況幅員3.86～3.99m、延長24.65m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ことから、個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、2-1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による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道です。

2-2ページ、道の所有者一覧表のとおり、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権利者は、42条1項1号道路に接道している土地、■■■■の所有者です。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、画像情報③の中央に写っている戸建て住宅の敷地です。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備されており、塀等によ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。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造以上とし、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、敷地の北側に避難用扉を設け、隣地への避難経路を確保するとともに、敷地内に自動車の回転広場に準ずる空地を設ける計画としています。

以上により、本件は、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 ただいま説明がありました第2004号議案について、質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○寺沢書記 続きまして、議案第2005号について説明します。

本件も、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。建築物の概要については、様式2の表をご覧ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は、小平市仲町で、■■■■線■■■■駅から■■■に約■■■mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のと

おり、北端で法 42 条 2 項道路、南端で 42 条 1 項 5 号道路に接続する現況幅員 4.01～4.17 m、延長 44.53mの道です。現況幅員が 4 m以上あり、関係権利者の半数以上の承諾が得られていることから、道に関しては一括許可同意基準の基準 4 に該当していますが、敷地の接道長が 2 mに満たないことから個別審査をお願いするものです。

2 枚おめくりいただき、2 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による道路で、桃色に塗られている部分が本件の道です。道の幅員は現況で 4 m以上確保されております。また、所有者一覧表のとおり、関係権利者 13 名中 9 名の承諾が得られております。

3 ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真②及び③に写っている路地部分を含む敷地です。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がされており、塀等による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。敷地は、いわゆる路地状敷地で、路地状部分の幅は 1.984～2 mで、道に接する部分の幅員が 2 mに 16mm 足りません。このため、計画建築物は、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 50cm 以上確保した計画としています。また、敷地の西側に避難通路を設け、隣地への避難経路を確保する計画としております。

以上により、本件は、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、2005 議案について、質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 接道長が 1.984mということで、この案件自体に異議はないのですが、一般的な取扱いについて、もし何かあったらご教示いただきたいと思います。この接道長が仮に 1.5mであれば、ここのテーブルに議題として上がってこないだろうと推察しますが、1.8 mくらいあれば、ここに許可し得る対象として出てくるのかどうか。そういう意味での下の下限値のようなものは何かお考えがありますか。

○寺沢書記 今回の件につきましては、43 条第 1 項ただし書ですが、このただし書の許可には運用指針があります。そこには、43 条 1 項ただし書の許可の適用条件として、「接道長が 2 mに満たない場合」という項目があり「1.8m以上の接道長があること」という記載があります。これが基準になりますので、1.8mないと許可はできません。

○河島議長 その運用指針というものは、特定行政庁のほうで設けている運用指針ということでしょうか。

○寺沢書記 建築企画課で設けていますので、東京都としての運用指針です。

○河島議長 特にこの審査会でそれを決めているとか、そういうものではないですね。

○相羽書記 企画課でつくったものを、決める前に審査会でご意見をいただいたりして、何かあれば検討したうえで、企画課で決定しております。

○河島議長 それで運用していきたいということは、事前に審査会にご説明いただいていることですね。

○相羽書記 そうです。改正に向けては、そのたびに報告させていただいてから決定しております。

○河島議長 それは、今、机上に配布していただいている許可認定基準等には入っていますか。運用の指針だから、ここには入れていないという感じでしょうか。

○相羽書記 運用の中ですので、少し扱いが違うといたしますか、配布しているファイルの中にも入っていると思います。

○河島議長 わかりました。

4 ページの配置図を見ると、この建物は出入口が2つあるような形になっていまして、次の1階平面図を見ると、玄関が2つ並んでいて、これは果たして一戸建なのかという疑問も出てくるのですが、この建物は、用途として、一戸建であるというのは、どういう形でそう整理されているのか、説明してもらえますか。

○寺沢書記 ご指摘は、主要な出入口が配置図に2カ所あることから、いわゆる長屋の用途ではないかという疑問だと思います。本計画は、主要な出入口は2カ所ありますが、建物内部で行き来ができるため、いわゆる二世帯住宅であると判断し、建築基準法上は一戸建ての住宅と取り扱っております。

また、資料1ページに許可申請理由書を添付していますが、この本文の上から4行目に、「娘家族との二世帯住宅への建替えを計画しております。」ということの記載があります。1階は申請者夫婦がお住まいになり、2階は娘さん夫婦と子供2人がお住まいになると聞いております。また、この申請者とも個別にお話をしていまして、建築計画は、建物内部で世帯間を容易に行き来できる構造として、将来にわたって行き来できない長屋とするようなことはしないと約束いただいております。建物内部で行き来ができないと長屋になり、建築安全条例による道路から主要な出入口まで有効2mの通路が必要であるなどの規定が

かかってくるので、長屋にすると違反建築物になるという話もしております。

○河島議長 5ページの1階平面図を見ると、ホール1とホール2の間にドアがあって、ここで、主として1階を使う住宅部分と主として2階を使う住宅部分の双方の行き来ができて、それは2世帯住宅で容易にお聞きできるような形で作られる一戸建て住宅であると。玄関状のものが2つあるけれども、そういう考え方で、安全条例で長屋に対して規定がある敷地内通路が2m以上なければならないということについては、これは一戸建てであるから適用されないということですね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 将来、長い年月を経て、権利の移転があつたりして、行き来ができるドアが完全に塞がれて長屋になったとたんに基準法の違反が生じるような可能性もゼロとは言えないのかなという気がしますが、そういうものに対する許可権者として、特定行政庁として対処し得ることはどのようになりますか。許可で、2mの接道を持たないものに対して、一戸建てであることを前提にして許可し、それが将来、使用者に賃貸されて、壁が塞がれていますというようなことになった場合、建築行政はどのように対処し得るのでしょうか。

○寺沢書記 現在のところは建替えにより、今住まわれている方が娘夫婦を呼んでここで一緒に住むということですが、将来的に考えますと、確かに、例えば今の申請者が亡くなられて、2階を娘夫婦が使いながら1階を第三者に貸そうということが生じる場合も想定されます。特定行政庁としては、建物内部ですので難しいですが、監察等のパトロール等により、第三者が住んでいないか確認するほか、不動産情報をチェックし第三者に貸し出す予兆がないか確認するなどの対処が考えられます。

○河島議長 そのような状態になった際に、実際にそれを発見して指導することは、なかなか難しい部分があると思います。それだけに、現在の許可申請者に対して、そういうデリケートな部分を含んだ形でこの許可が行われていて、将来、全く別個の2世帯が使うようになったとたんに違反建築物になってしまうことについては、重々よくお知らせし、それは権利の移転などについて、許可を受けた建築物であることが重要事項だから、当然説明しなければいけないと思いますが、その許可を取るに当たっての大前提が一戸建てであるということについて、それはよくお伝えしておかないと、将来、そういう説明を聞かずに権利を得たり、住み始めたような人が、またそこで迷惑をこうむることにもなりかねませんので、そこは、特定行政庁としては、将来にわたる適法な状態の維持に向けて、申請者に対してよくお伝えしておくべきではないかと思えます。

○金子幹事 ただいま会長がおっしゃいましたように、申請者に対して、条例などを説明して適法状態にさせていただくというように思っておりますので、よろしく願いいたします。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

同意議案は全てになりますか。

○小菅書記 以上でございます。

○河島議長 それでは、本日付議された同意議案について、これから評議を行いたいと思っております。

第1号議案、第1001号議案から第1009号議案、第2001号議案から第2005号議案、計15件の議案についてご審議いただきました。この15件の議案について、全て原案どおり同意するというところで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、全ての議案について同意することといたします。

以上で同意議案については終了します。