

第 1 2 9 0 回 東京都 建築 審査 会  
同意 議案

同意議案

開催日時 平成30年9月3日 午後1時42分～午後2時4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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	青柳市街地建築部長	
	〃	金子多摩建築指導事務所所長	
	書記	渡邊市街地建築部調整課長	
	〃	高橋市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	船橋多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○佐々木議長 それでは、ただいまから同意議案の審議に入りたいと思います。きょうは、傍聴人はいないということでよろしいですね。

では、事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 最初は、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。

○小峰書記 それでは、最初に多摩建築指導事務所より説明させていただきます。議案第1012号でございます。それでは説明させていただきます。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法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ございます。

建築物に係る概要につきましては、議案、様式2の表をご覧ください。今回、ただし書の道につきましては、「調査意見」にございますように、現況の道を拡幅して幅員4mとする道の協定について、権利者16名のうち、9名の同意を得ておりますが、権利者全員の承諾を得られないため個別審査をお願いするものです。

1枚おめくりいただいて、様式3をご覧ください。申請地は狛江市駒井町3丁目、小田急線狛江駅から南東に約1.5kmの場所に位置し、すぐ東側に世田谷区との区市境がございます。本件に係る道は、配置図に赤い色でお示ししましたとおり、敷地北側で法42条1項1号道路である市道16号線に接続する、現況幅員3.95mから4m、延長53.22mの道でございます。敷地西側で市道399号線に通り抜けが可能となっております。

次に、2枚おめくりいただき、2ページの協定内容説明図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路、赤色に塗られている部分が本件の道、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分でございます。

資料の右側に権利者の同意状況をお示ししてございます。7名の未承諾者がございますが、印鑑証明の添付がないなどによって未承諾としたものでございます。また、未承諾者のうち、本協定について積極的に反対している方はございません。

続いて、3ページの現況写真をご覧ください。写真③になりますが、399号線から撮影したものでございまして、通り抜けが可能であることが確認できるかと思います。すみません、お戻りいただいて写真①になってしまいますが、写真①が本件道が接続する市道16号線から協定の道を撮影したものでございます。突き当たりの奥が申請地にある既存建築物でございまして、さらに、写真④の車が停車している建物、写真②の左側にある白い壁の建物が同じ建築物でございます。なお、本件の道は、写真でご覧いただいたとおり、道

路状に整備がなされており、将来にわたって維持管理されるものと考えてございます。

続いて、4ページの配置図をご覧ください。計画建物は、法22条区域内にある木造建築物で、延焼のおそれのある部分の外壁や軒裏を防火構造として、防火性能を向上させてございます。また、外壁面から隣地境界線までの後退距離50cmを確保してございます。また、本件の道は、市道16号線から市道399号線に通り抜けが可能となっておりますので、回転広場の設置、隣地からの2方向避難の確保は必要要件となっております。

おめくりいただきまして、5-1ページ、5-2ページに平面図、6ページに立面図、7ページに断面図を添付してございます。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認め、許可したいと考えてございます。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、委員の皆さんからご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 添付図面の2ページに協定内容説明図がございますけれども、今回、賛成されていない方がいまして、具体的にはバツということなのでしょうが、例えば■■■■さん、多分ご主人のほうは了解されて、■■■■さんは了解していない。多分2人とも地権者ということなのでしょう。それで、ほかの方もいるんですけども、自分が建て替えをするときには多分同意をするのだらうと思うんですが、協定に同意するとかしないとかというのはその都度やるので、例えば、一度同意しておいて、また別の方が建てようとしたときには、今度は反対だとか、継続性みたいなのはどのようになっているのかなと思ったんです。

○佐々木議長 事務局からございますか。

○小峰書記 ご説明させていただきます。次の申請になったときに、前回マルがついている方で、次の申請でバツという方も想定できるのですが、それにつきましては、マルを継続させていただいているということでございます。

○野本委員 判こを押す、押さないというのは、実質的にご近所関係みたいなもので、気に食わないからとか、前にちょっとトラブルがあったとかというので、あの人だったら押さないわという人もいるんですけど、一度承諾された方は、その後で翻意されても、一度承諾したものは有効とするという考え方なんですね。

○小峰書記 はい。

○野本委員 もう1ついいですか。

○佐々木議長 どうぞ。

○野本委員 4ページを見てください。ここに配置図があるんですが、道の中心から振り分けて、道の幅員4となっているんですけども、ここの部分は、ほんのわずかですが、少し4mに満たない。今回の申請側では8mm後退するということかと思うんですけども、これはほかの図面でそういったことが書いてあるんですが、この図面では4mで書いてあるというのは、確認申請を出す時点では、様式2にも書いてあるように、確認申請時までに、申請者の権限の及ぶ道の部分を道路状に整備すると、ということは、確認申請の前に中心から2m後退は実現しているので、この配置図の中では、これが後退という記載をしないという解釈でよろしいでしょうか。

○小峰書記 おっしゃるとおりでございます。

○野本委員 それで、その図面に道の中心線から3mの線があるんですけども、これは壁面線か何かが入っているのか、あるいは単に延焼のおそれなどの後退というのか、そういう線なのか。これはどういう線なのでしょう。

○小峰書記 これは延焼ラインということでございます。

○野本委員 わかりました。

○佐々木議長 ほかに。

○関委員 先ほどの2ページの協定図についてですけども、一度同意したらそのまま同意という扱いというお話だったんですが、所有者が変わっても、それは承継されるというような通常の協定内容と理解してよろしいでしょうか。

○佐々木議長 事務局からお願いします。

○小峰書記 所有者が変わった場合は、きちんと、変わった方にご説明をするということになってございます。

○関委員 協定書上、次の人に同意内容を承継させる義務というか、取り決めは特に書かれていないということですかね。

○小峰書記 協定書には書いてございます。

○関委員 念のために重ねて次の方の印鑑も受領しているということでもよろしいでしょうか。

○小峰書記 はい。

○関委員 もう1つ、同じ図面で、西側のほうの延長の道ですけども、株式会社フェニ

ックス他12人というところですが、ここの現況の幅員の状況と同意の状況は、ある程度4 mに近い現況が確保されているということで、本件と同じような感じで理解してよろしいですか。

○小峰書記 左側の株式会社フェニックス他12人のほうは、現況4 mとれているという判断をさせていただきます。

○関委員 ありがとうございます。

○猫田委員 瑣末なことで恐縮ですけれども、よくこういう審査のときに、現況幅員がほとんど4 mに近い値で出てくるのですが、それは以前にそういう基準があったということなのでしょうか。

○小峰書記 本件の場合は、4 mということで画地がされてございまして、実際現場に行き確認をさせていただきますと、個人の塀が出ていたりとか、幅員がとれていないことが確認されているということで、今回申請がなされたものでございます。

○猫田委員 ということは、以前のどの時点かで道の幅は4 mにするようにという協定があったのでしょうか。

○小峰書記 今回は、こちらの協定図をつくって土地を確保した時点で、測量図が4 mでございますので、4 mは確保されているということで図面をつくってございます。今回、私どものほうで現地確認をさせていた結果、塀が出ていたりして4 mの幅員がとれていない箇所もございます。もともとは4 mということで理解をされているのだと思います。

○猫田委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 私から1点。先ほど関委員がご質問になったフェニックス他12人のほうの道にまで、この協定は延長しているわけですが、今回の申請地との関係では、そこまでの延長は本来必要がないものですよ。回転広場が要るかどうかという議論はちょっとあるかと思いますが、通り抜けのほうは道としてはよりよいものであることは事実だと思いますが、ここまで延長してあるのは特別な経緯とか、あるいは過去にこの道は協定を結んだ経緯があるとか、そういうことはあるのでしょうか。

○小峰書記 本件は今赤く塗られている部分の道の画地になってございまして、こちらは画地の所有者が今の協定の中にございます。ただし書の道の西側のほうは画地がまた別でございまして、事実上、グループ分けされたような形になってございまして、所有者が別であったことで協定を組む組み方が変わったという理解をさせていただいています。

○佐々木議長 ということは、この協定は新しく今回つくった協定だということですね。

○小峰書記 この画地の範囲で協定がもともとあったということでございます。

○佐々木議長 それで、改めて今回同意をとり直すと、こういう結果になったという経緯ですか。

○小峰書記 今回の申請に当たりまして、こちらのほうで調査をした結果、こちらの画地が4mとれていなかったものですから、この土地のただし書の許可として申請がなされたということでございます。

○佐々木議長 わかりました。

ほかにご質問、ご意見はございますか。こういうふうなケースが積み重なってくると、過去に協定を結んだものを維持していくとか、改めて確認申請が出るとか、そういう経緯が非常に積み重なってくるのだらうと思うので、その管理は結構大変だと思いますけれども、そういう点では一生懸命やっていたかと思いたいでいるかなと思いますが、いかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○渡邊書記 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4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1010。建築主、ダイワ住販株式会社。昭島市福島町3-1381-20。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1011。建築主、フリー地所株式会社。狛江市西野川2-792-25。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2018。建築主、[REDACTED]。小金井市本町[REDACTED]の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2019。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市貫井南町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。よろしいでしょうか。

○関委員 1010号の配置図ですけれども、これで見ると、この赤い部分はもう少しで位置指定とか道路化できそうにも見えますが、隅切りの形とかがよくないから、通路のままい

かざるを得ないという感じなのでしょうか。

○佐々木議長 事務局からお答えをお願いします。

○小峰書記 済みません、もう一度お願いします。

○関委員 1010号の配置図で、通路部分がそれなりに4mに近くなってきていて、入り口部分は隅切りがあるので、もう少しまくやれば道路にできるのではないかという気もちよっとするんですけれども、今回の申請地の隅切りの形とかがちょっと足りないのかなとも思ったので、今後、道路化するのは難しい場所になりますか。

○小峰書記 こちらの赤く塗られた部分の黄色の部分に接している隅切りの2mでございますけれども、2m必要な部分が斜辺ではないので。もともと2mとらなくてはいけない部分は斜辺でなく、垂直と水平のほうの距離が2m必要であって、実際斜めの部分が2mですと隅切りがとれていないという判断になりますので。

○関委員 では、やっぱりこのままいかざるを得ないということですね。承知しました。ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

それでは、次をお願いします。

○渡邊書記 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3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。この一括審査分の議案につきましては、読み上げ後、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2020。建築主、東久留米市。東久留米市上の原2-333-7ほか。運動施設内の公衆便所、更衣室ほかでございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。よろしいですか。

それでは、以上で同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了いたします。説明者は席にお戻りください。

それでは、ただいまから評議に移ります。本日付議されました同意議案について、委員の間でさらに検討すべきことがございましたらお願いします。

( 評 議 )

○佐々木議長 それでは、特にご意見等はございませんようですので、同意議案につつま



してお諮りをいたします。第1010号議案から第1012号議案、第2018号議案から第2020号議案、計6件の議案をご審議願いましたが、この6件の議案について、原案どおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 ありがとうございます。それでは、同意することといたします。