

第 1 3 1 0 回 東京都 建築 審査 会

同意 議案

同 意 議 案

開催期間 令和2年4月15日から4月21日まで

参加者	委員	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	石崎	和志
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	山崎市街地建築部長	
	〃	浅井多摩建築指導事務所長	
	書記	松井市街地建築部調整課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	大塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長	

第1310回東京都建築審査会は、新型コロナウイルス感染症による「緊急事態宣言」の発令を受け、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、委員全員の賛同を得て、非公開による書面開催を決定し、事前に書類を送付、質問等をいただき、以下の議案について審議を行った。

- ・ 建築指導課所管の一括審査案件 1 件（議案番号第 2 号）
- ・ 多摩建築指導事務所所管の個別審査案件 1 件（議案番号第 2006 号）
- ・ 多摩建築指導事務所所管の一括審査案件 7 件（議案番号第 1001～1002、2001～2005 号）

計 9 件

第 1 案件審査及び質疑

- 1 建築指導課が所管する建築基準法第 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 件について

【概要】

議案番号 2、(建築主) 学校法人日本大学、(建築敷地) 世田谷区桜上水 3-371-1 ほか、(用途) 大学

【質問】

関委員

- (1) 既存不適格の日影の先も日本大学のようなが、一団地認定を分けてとっていたということか。
- (2) 東側は第一種低層住居専用地域であるが、地元からは特段反対などはないと理解してよいか。

【回答】

曾根書記

- (1) 当該敷地は大学用途であり用途上不可分の建築物のみであるため、一団地認定は取っておりません。
- (2) これまでに、地元からの反対意見は聞いておりません。

【質問】

野本委員

- (1) 当該敷地における日影規制の基準時は、昭和 53 年 7 月 14 日でよろしいでしょうか。

【回答】

曾根書記

- (1) 基準時は、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の施行日である、昭和 53 年 10 月 12 日となります。

以上

2 多摩建築指導事務所が所管する個別審査案件（第 2006 号議案）について

【概要】

(1) 申請の概要

本件は、一戸建ての住宅の新築のために許可申請されたものである。

(2) 道と敷地の現況等

当該敷地に係る道は、現況幅 3.080m から 4.000m、延長約 22.7m で、南端が建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の道路に接続している。

将来にわたって幅員 4m 以上の道を確保する「道に関する協定」について、道の部分の現在の所有者 6 名中 5 名の承諾が得られている。

(3) 特定行政庁の所見

当該「道」については、権利者全員の承諾が得られていないことから、「一括審査による許可同意基準」の基準 3 に該当しない。

しかしながら、当該「道」の部分は、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。また、権利者の過半の承諾が得られていることから、将来にわたり「道」として維持管理されるものと考えられる。

当該建築物は、外壁及び軒裏を防火構造としており、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保している。また、敷地内には自動車の回転広場に準ずる空地を確保するとともに、東側隣地への二方向避難が可能な計画としている。

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。

(4) 特定行政庁が許可に際して付する条件

なし

(5) 補足説明

ア 2 ページ協定内容説明図について

- ・本件に係る「道」の関係権利者のうち、承諾が得られていない 1 名の所有する部分については、現在 [] に存する建築物の敷地の一部として利用されており、当該敷地は南側の建築基準法上の道路に接道している。

- ・当該権利者に対しては、「道に関する協定」を承諾することにより、建蔽率の角地緩和対象とする特定行政庁の運用について説明がなされているが承諾には至っていない。
- ・当該権利者は、現況「道」となっている部分の所有者ではなく、協定について特段の反対意見は示されていない。
- ・なお、本件に係る「道」の沿道については、「一括審査による許可同意基準」が定められた平成11年以降、本件と同様の許可を行った敷地はない。

イ 4ページ配置図について

- ・回転広場に準ずる空地については、本申請に係る建築敷地内に設けられるものである。
- ・空地の形状については、自動車の転回を想定して設定しており、道との境界部において車両の転回に支障のある工作物は計画されていない。

【質問】

関委員

- (1) 協定内容説明図のピンク色の部分は将来後退とあるが、■■■■さんのところは難しいのではないかと。

【回答】

田辺書記

- (1) 委員ご指摘の通り、■■■■の所有者からは協定について承諾は得られておりませんが、現況「道」となっている部分の状況、その他の権利者の承諾の状況等を鑑み、本件に係る「道」は将来に渡り、その機能が十分に確保出来るものと考えております。

以上

3 多摩建築指導事務所が所管する建築基準法第43条第2項第2号に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件7件について

【概要】

議案番号1001、(建築主) CROSS partnership design 株式会社、(建築敷地) 東大和市向原1-13-29ほか、(用途) 一戸建住宅

議案番号1002、(建築主) 株式会社 TAKI HOUSE、(建築敷地) 稲城市大字大丸字八号901-1の一部、(用途) 一戸建住宅

議案番号2001、(建築主) ■■■■、(建築敷地) 小金井市東町■■■■ほか、(用途) 一戸建住宅

議案番号 2002、(建築主) 株式会社ホーク・ワン、(建築敷地) 小金井市本町 3-2580-7
ほか、(用途) 一戸建住宅

議案番号 2003、(建築主) 株式会社アーネストワン、(建築敷地) 小金井市緑町 3-2915
-15、(用途) 一戸建住宅

議案番号 2004、(建築主) ダイワ住販株式会社、(建築敷地) 小平市仲町 86-109、(用途)
一戸建住宅

議案番号 2005、(建築主) [REDACTED] (建築敷地) 小平市鈴木町 [REDACTED]、(用途)
一戸建住宅

【質問】

関委員

- (1) (第 2001 号及び第 2003 号) このようなケースでは転回広場を作らせることが多い
と思料するが、本件では不要か。

【回答】

田辺書記

- (1) (第 2001 号及び第 2003 号) 本件については、一括許可同意基準に適合しているた
め、回転広場又はこれに準ずるものを確保する必要はありません。申請に係る計画が
一括許可同意基準に適合しない場合、回転広場又はこれに準ずるものを確保するこ
と等を求めることとしています。(「法 43 条第 2 項第 2 号許可運用指針」第 8 に基づ
き同第 4 第 3 項について別に定める事項 参照)

【質問】

野本委員

- (1) (第 2004 号) 配置図で見ると、敷地西側は 27cm ほどで 2 項道路に接しているか
にみえるが、この 27cm 幅の敷地はどのような性格の土地 (例えば公有地、水路、
あるいは単なる私有地とか) なのでしょう。

【回答】

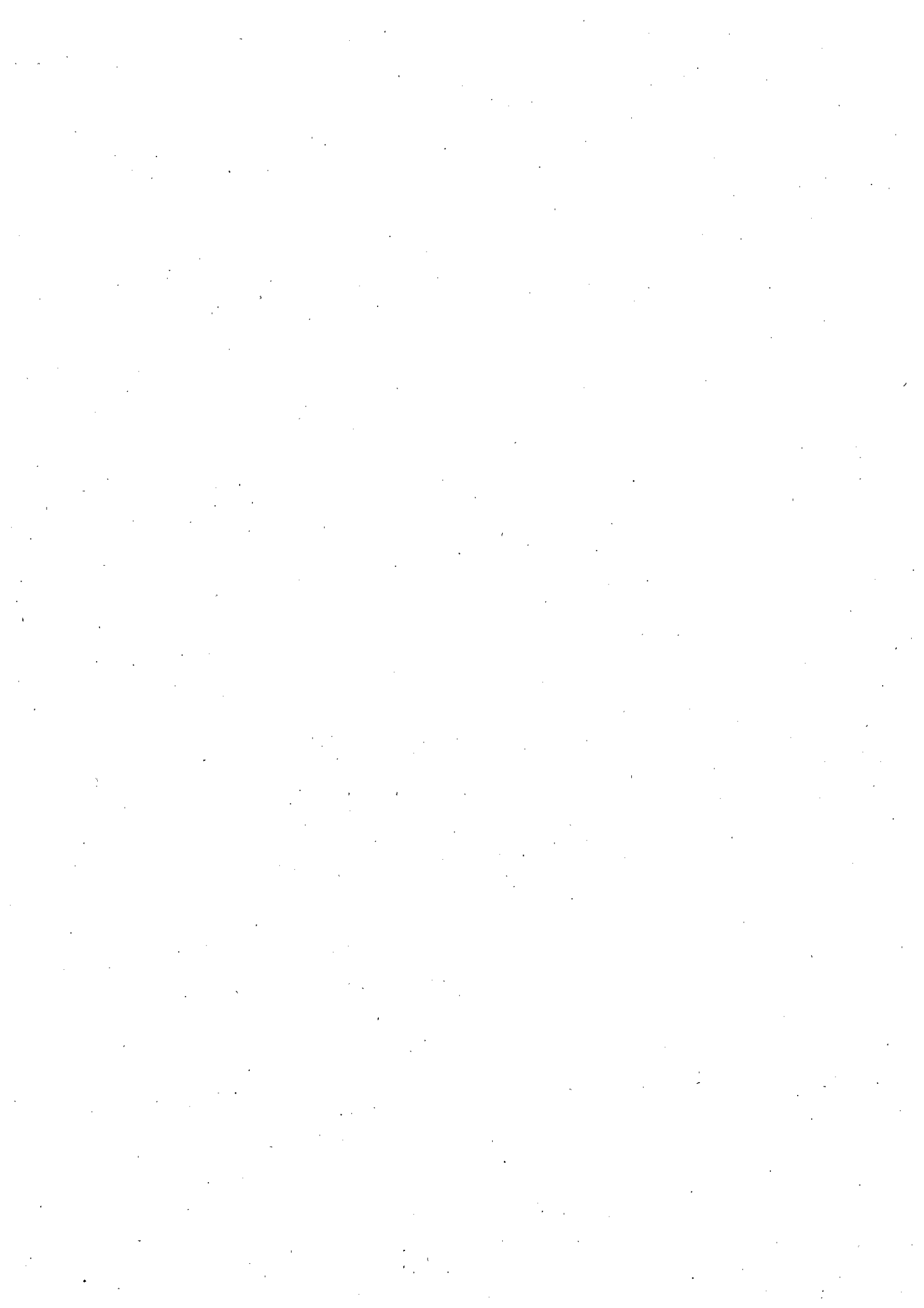
田辺書記

- (1) (第 2004 号) 委員ご指摘の土地の部分については、公有地や水路ではなく私有地と
なっており、現況として、交通に支障のある工作物は設置されておりません。申請者
は当該土地の部分を建築敷地に算入することが出来ず、本件の許可申請に至ってお
りません。

以上

第2 議決

全委員より全議案9件について、原案どおり同意することに賛成する旨の意向が示されたので、審査会として、同意することを議決した。



第 1 3 1 0 回 東京都 建築 審査 会
報告事項

報 告 事 項

開催期間 令和2年4月15日から4月21日まで

参加者	委員	佐々木	宏
	”	野本	孝三
	”	有田	智一
	”	寺尾	信子
	”	石崎	和志
	”	猫田	泰敏
	”	関	葉子
	幹事	山崎市街地建築部長	
	”	浅井多摩建築指導事務所所長	
	書記	松江市街地建築部調整課長	
	”	曾根市街地建築部建築指導課長	
	”	大塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	”	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長	

第1310回東京都建築審査会は、新型コロナウイルス感染症による「緊急事態宣言」の発令を受け、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、委員全員の賛同を得て、非公開による書面開催にて行った。

令和元年度東京都建築審査会実績報告について、報告書類を委員に送付した。報告の概要については、下記のとおりであり、各委員から意見・質問はなかった。

1 令和元年度開催日別審議等件数について

- (1) 令和元年度は計12回、東京都建築審査会を開催した。
- (2) 同意議案については、144件の付議があり、144件全てが同意された。
- (3) 審査請求については、令和元年度に裁決は行われなかった。なお、参考までに過去5年間の件数を記載した。

2 平成30・令和元年度別同意件数内訳一覧について

- (1) 平成30年度及び令和元年度に付議された同意議案の件数を建築基準法（以下「法」という。）の各条文別に整理した。
- (2) 令和元年度の主な内訳は、「法第43条第2項第2号に基づく接道義務の緩和に関する同意」が98件、「法第44条第1項ただし書きに基づく道路内建築制限の緩和に関する同意」が11件、「法第48条に基づく用途地域規制の緩和に関する同意」が18件、「法第56条の2第1項に基づく日影規制の緩和に関する同意」が5件、「法59条の2に基づく総合設計に係る許可の同意」が8件である。

3 平成30・令和元年度審査請求等取扱件数一覧について

令和元年度の実績は、受理1件である。なお、その1件については、令和2年度へ繰越すこととなった。

4 平成30・令和元年度審査請求受理件数内訳一覧について

平成30年度及び令和元年度に受理した審査請求の内訳を記載しているが、令和元年度は1件となっており、請求内容は「その他」に区分され、内容は認定処分の取消しである。