

第 1 3 3 8 回 東 京 都 建 築 審 査 会  
同 意 議 案

## 同意議案

開催日時 令和4年8月29日 午後1時29分～午後2時3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  
" 関 葉子  
" 猫田 泰敏  
" 石崎 和志  
" 加藤 仁美  
" 八木 佐千子  
幹事 飯泉市街地建築部長  
" 名取多摩建築指導事務所所長（建築指導第一課長事務取扱）  
書記 鈴木市街地建築部調整課長  
" 佐藤市街地建築部建築指導課長  
" 金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長  
" 河野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○鈴木書記 ただいまから第1338回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配付してございますとおり、1番目に同意議案としまして、個別審査分1件、一括審査分9件、計10件のご審議をお願いいたします。2番目に協議事項がございます。以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくをお願いいたします。

○佐々木議長 それでは、同意議案の審議に入りたいと思います。

本日、傍聴人はいらっしゃらないということですのでよろしいですね。

○鈴木書記 はい、結構でございます。

○佐々木議長 ありがとうございます。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○鈴木書記 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。それでは、多摩建築指導事務所よりお願いいたします。

○名取幹事 では、第1028号議案を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、法第43条第2項2号の適用について許可申請がなされたものでございます。

建築物の概要につきましては、様式2の表をご覧ください。

「調査意見」2(2)にございますように、将来にわたって幅員4m以上の道を確保する道の協定について、権利者9名のうち7名の承諾は得られていますが、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ございます。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は狛江市岩戸南4丁目に位置しております。本件に係る道は、配置図の赤でお示ししたとおり、南側で法42条1項1号に接続する現況幅員3.95mから4m、延長20.33mの道でございます。

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。協定図の赤線で囲われた敷地162番9が本件の申請地でございます。図面左側の黄色に塗られている部分が建築基準法第42条1項1号による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道、小さく吹き出しになっています桃色に塗られている部分が協定の中で将来塀等を後退するとしている部分でございます。本件道は、申請地の反対側の162番3、162番4の前面で一部幅員が不足しているほか、幅員4mの道が確保されていない部分があり、道の最小幅員は3.951mとなっております。

1枚おめくりいただき3ページの現況写真をご覧ください。写真1及び2の右側が申請地でございます、写真1の角の白い建物奥、写真2で右手前のブロック塀のある敷地が申請地でございます。この敷地に一戸建ての住宅を新築する計画でございます。写真1の右側に見える1段上がった角のモルタルの外構の部分、同じく左側に見える門扉の部分、写真2の左側にある宅地のセメントブロックの部分、写真3で見える石積みの塀の部分が将来後退する部分となります。それ以外の道の部分につきましては、幅員4m以上が確保されております。

1枚おめくりいただき、4ページの配置図をご覧ください。当該道は行き止まりであるため、敷地の西側に回転広場に準ずる空地を設けております。また、敷地北東角には隣地への避難経路を確保した計画としております。また、準耐火建築物とし、外壁面から隣地までの距離を50cm以上確保した計画としております。

さらに、次の5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おります。

恐れ入りますが、最初の1ページ目の様式2にお戻りください。3の所見欄に述べたとおり、現況の道は将来にわたり維持管理するものと見込まれるとともに、幅員が不足する部分も将来的に後退し、4mにすることが協定に盛り込まれていること、今回の建築計画についても防火・避難上の一定の配慮がなされていますことから、本件は交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものとして許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○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。いかがですか。

○加藤委員 分かりやすく説明していただいて、ありがとうございます。図面も分かりやすくなりました。

様式2の2番のところですけども、予想はつくのですが、権利者9名のうち7名の承諾が得られていると。後退についても承諾を得ているようですけども、あと2名承諾を受けていないのは、とば口といいますか、道路沿いのところなのでしょうか。1項1号の角地のところなのでしょうか。それを教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 2-2の左側にあります協定内容説明図で星取表といいますか、承諾の有無を書いておりますけれども、9名中2名の真ん中の■■■■さんという方がバツ。敷地で言いま

すと、これは現住所といいますか、住居表示を書いています、右側の地番でいきますと■■■■■という奥のほうの方です。この方は年配で、今回、実印が取れていないという形になっています。一番下の方、ここに書かれていますけれども、被相続人で亡くなられていまして、この方も敷地の一部を共有されていたのですが、相続されたときに登記等がされていませので、今、次の代にさらにどんどん替わっていきまして、相続人が結構な数いらっしゃるし、全員の同意も取れていないのと、登記上、まだ被相続人と書いている一番下の欄の方がこのまま残っていきまして、相続は具体的に登記簿を直していませんので、このまま残った形で、同意が取れていないという形になっております。

○加藤委員 この公図で言うところでしょうか。理解が不足してすみません。

○名取幹事 ■■■■さんというのは、地図で言うと、■■■■■、図面の突き当たりの左の持分の方です。一番下の■■■■■さんという方は、当初は入り口の■■■■■のところだったんですけども、今はもう■■■■■自体、次の方になっていらっしゃるし、この道の中の■■■■■さんの分は登記されていませので、相続人を調べても十数名になられるという形で、基本的に共有持分の部分を変えられていない状態でございます。

○加藤委員 協定のところは地番も書いていただくと分かりやすいと思いましたが、でも、今のお話はよく分かりました。奥の方はどうして駄目なのでしょうね。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 すみません、私のほうが分からなくなっちゃったんですけども、■■■■■さんというのは、結局、今は道路部分しか持っていないんですかね。つまり、もうメインの土地は売却か何かしてしまっただけということでしょうか。

○名取幹事 はい、そうです。一緒に道路の部分を持っていたんですけども、ここだけは相続されていないというか、登記簿上は残ってしまっている形です。

○関委員 譲渡のときに残ってしまっていて、相続自体はまだ登記されていないということですね。

○名取幹事 そうです。

○関委員 はい、分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。

■■■■■さんというのは、もともと周りの敷地の一部？

○名取幹事 入り口の■■■■■の持分だったらいいんです。

○佐々木議長 その■■■■■は、■■■■■さんの相続の方が処分されている、もうほかに

移っちゃっているということですか。

○名取幹事 ■■■さんから1回遺贈されて、その先でまた処分されているんです。

○佐々木議長 では、今■■■をお持ちの方は全く別の方だということですね。

○名取幹事 そうです。

○佐々木議長 分かりました。

○関委員 だから、遺贈するときに道路も遺贈してくれれば混乱がまだなかったのという感じなんですね。

○名取幹事 おっしゃるとおりです。

○佐々木議長 今は登記の義務がありますからあれですけども、今後、長く残ってしまう話ですね。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、本件についてはこの程度といたしまして、次をお願いします。

○鈴木書記 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9件を読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1021。建築主、■■■。昭島市中神町■■■。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1022。建築主、■■■。国立市東■■■ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1023。建築主、■■■。国立市大字谷保■■■ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1024。建築主、■■■。狛江市駒井町■■■。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1025。建築主、株式会社アルファ。多摩市大字落川字十八号1294-6。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1026。建築主、■■■。稲城市大字■■■ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1027。建築主、■■■。稲城市大字東長沼■■■の一部ほか。共同住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2006。建築主、シティーTOTALプラン。東久留米市浅間町3

－ 1－13。一戸建て住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2007。建築主、ダイワ住販株式会社。東久留米市八幡町 3－574－10。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 それでは、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。

○野本委員 議案 1025 号と 1026 号についてお尋ねします。

まず、1025 号ですけれども、配置図から質問いたします。当該道の接続先の 1 項 1 号道路との接続部にある白抜きとなった一皮の部分はどのような性格の土地なのか、お尋ねします。

次に、議案第 1026 号ですけれども、やはり配置図から質問します。当該道の接続先の 42 条 1 項 5 号道路西側の一皮の赤色の部分はどのような性格の土地なのでしょうか。よろしくお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 2 つの議案についてお答えします。

最初に、1025 号の多摩市の案件でございます。配置図にあるとおり、黄色い部分が多摩市の 1 項 1 号になっています。16.02 とか 16.12 と書いてあるのが幅員でございまして、その横に台形にある、この黄色い部分までが道路区域です。幅員は 16m で、その道路区域がある。実際木があつて、植木みたいになっているのですけれども、ここまで道路。この図面で言いますと、左側の縦に短冊のようになっている白い部分、ここのことだと思えます。ここにつきましては、道路区域の外に赤道がありまして、この赤道がそのままずっと行って、今回の 43 条の道のど真ん中まで来ているという形でございます。赤道でして、現在空地になっています。砂利敷きといいますか、舗装されていない空間で、赤道の部分でございます。

次の 1026 号、稲城市の案件の配置図で、42 条 1 項 5 号の道が 4 m あるのですけれども、ここに書いていますように昭和 43 年に指定されているのですが、恐らくその当時ぐらいから 1 m 余分に下がった状態で空地といいますか、道状のものができていまして、隅切りもこのとおりできています。ずっと奥まで、ある程度当初からあつたのだと思われま。実際に土地の確認もこの形状、現状も 5 m のまま舗装されて維持されています。位置づけ上は、黄色い部分、42 条 1 項 5 号が 35 m 以内の部分で指定されていまして、その時点かどう

か分からないですけれども、恐らくかなり前からこの状態であったものを、今回も43条、赤い部分にしていますが、古くからは昭和60年ぐらいから43条、昔の手続で下ろした部分もでございます。その頃からこの状況が維持されている道でございます。

以上です。

○野本委員 まず、1025号のほうですけれども、赤道だということですが、今回申請の敷地、それから案内図で見ますと、その西側というのでしょうか、図面で言えば下側の1293-5という住宅は、愛宕北通りという本来の道路に、この赤道が道路ということで基準法上の道路であれば接道しているということにもなるんですけれども、今回はいわゆる協定通路というのでしょうか、それで大丈夫なんですけど、下側の1293-5というものは、この赤道のところを介して多分愛宕北通りに接するというので、これは、確認上は、例えば水路の使用許可みたいな感じでやる、それと同じようなことになるのでしょうか、どんな具合なのでしょう。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○名取幹事 水路ですと占有でいけるんですけれども、赤道ですから、ここは占有でいけるかどうか、まだ市とは具体的には確認していませんが、ここはどう処理するか。実際は歩けますので、安全上は支障ないかとは思いますが、手続上どうするか、現段階では確認はしていません。

○野本委員 では、その問題が生じたときに一緒に知恵を絞る、そんなことになる。

○名取幹事 はい。場合によっては、この場でまた許可になるかもしれませんが、今のところはまだ相談が来ていませんので、対応については今後という形にしたいと思います。

○野本委員 分かりました。

1026号のほうですけれども、42条1項5号の位置指定の本来のあれだと、今、色塗りで見ると、4m分が1項5号で、その他のところはいわゆる道ということですが、ここのところにも面してもやはり宅地がありますよね。そうすると、ここの一皮隔てたところは、通常で言えば1項5号にほとんど面しているようなものなのだけけど、法規上は許可が必要と、そんなことになるのでしょうかね。

○名取幹事 そうです。手続上は、隙間が出ますので、同じようなただし書の形を取らざるを得ないかなと思います。実際はもう下がって建てられている状態です。

○野本委員 これは何かの際に1項5号の変更みたいなのができるのだったら、その辺は



整理したほうがいいのではないかなと思うんですけども、今後の宿題でもいいです。

○名取幹事 確かに1項5号を延ばせるなら一番いいんですけども、今回、長さが114m、ただし書の突き当たりまでありますので、転回広場ももう1～2か所つくれば可能性はあるんですが……。

○野本委員 その先の部分ではなくて、幅を広げるということを将来検討してくれたらどうでしょうということです。

○名取幹事 その機会があれば、ぜひ指導していきたいと思います。

○佐々木議長 ちなみに、今の部分は今回の協定の中にあるのですか。対象なの？

○名取幹事 協定の中です。

○佐々木議長 では、こういう形状で奥まで状態を維持することについては、この細長い1m部分の方も賛成していると。

○名取幹事 はい、そうです。協定に入っています。

○佐々木議長 なるほど、分かりました。

○加藤委員 1026号のほうですけども、今、協定の話が出たので、それも含めて、協定はどのような範囲で結ばれているのかということが図示されているとありがたいと思いました。それから、様式3の上の案内図で塗ってあるところと下の配置図で塗ってあるところが違って、これは何なのかということが2点目です。

それから、できれば黄色い1項1号のところの距離がどのくらいなのか。35m以内というご説明があったんですけども、どのくらいなのかということに記載していただきたいと思いました。

ただいまご説明にあった黄色いところに上の案内図だと2棟住宅があつて、その裏側にまた黄色く塗られた1項道路があります。そうすると、その裏側の建物は、もう基準法の規定は遵守しているので、協定には入らなくてもよかったのか、その辺はどうなのでしょう。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 順番はあれですけども、一括審査ですから、協定の関係の図面は省いております。

もう一つ、42条1項5号の距離ですけども、確かに書いていませんが、延長としては34.3mで1項5号は決められております。

それと、細い帯になったとば口は裏側の道というのがありますが、これは開発の

道ですが、まさに案内図で下のところですけども、これは開発行為でやっているんですけど、隙間があるタイプで、15cmとか数cmとか、よくあるんですけども、一応違う地権者です。

あと、先生のほうで絵の範囲が違うと言われたんですけども、大体一緒だと思うんですけど、細い帯のところは案内図でうまく表現し切れていないのしょうけれども、とば口の赤はちょっとほめかしているんですけど、奥でクランクしています。とば口のところまで薄く塗られているんですけど、印刷の関係で少し飛んでいるんですけども、一皮があって、奥に……。この長さは、下の配置図は長さが長いので途中で少し省略しています。上の案内図が大体のスケール感で、赤い部分のただし書の距離はあるんですけども、下のほうは、はみ出てしまうので、Zでちょっとカットしていて、これのことかなと思うんですけど、ちょっとバランスが……。

○加藤委員 下の図は長さを省略しているのね。

○名取幹事 はい。寸法で右端に114と書かせていただきました。すみません、紙面の関係で……。

○加藤委員 ごめんなさい、分かりました。ちゃんと省略のマークがありました。大変失礼いたしました。

この道が一体どうなっていくのか将来像が見えるといいと思っています。前も申し上げましたけれども、今までこの沿道の建物は許可されてきたのかどうかとか、そういう情報もあると、一体この道はどうなるのかということが分かりやすいんですよね。大変な作業だと思いますが、そういうストーリーが見えてくるといいと思っています。

○佐々木議長 今後もできるだけ分かりやすい表記を心がけていただければと思いますので、よろしく願います。特に、その沿道で過去にあった許可、要するに、協定がどう変遷してきたのかということが分かると非常に議論がしやすいのだろうということだと思いますので、よろしく願います。

ほかにいかがですか。

○加藤委員 今のお話で、例えば狛江市なんかでは、空き家はほとんど43条2項2号のところだったりします。そういうこととつながっていくと思うので、ぜひお願いしたいと思いました。

○佐々木議長 よろしく願います。

ほかにいかがですか。よろしいですか。

○八木委員 先ほど下のほうの塗っていない道が開発でとおっしゃったんですけれども、だから今回関係ないのかもしれないんですが、この申請地は、北側からではなくて開発のほうの道に面して実際は使われることになっているんですかね。

○佐々木議長 お願いします。

○名取幹事 今回の赤の帯になったところに接している家は、開発とは接していない形でして、開発行為の道、都市計画法29条の道ですけれども、今回のただし書のとば口ですか、入り口の人と、案内図であります2軒は、図面の下のほうの黄色いクランクしているやつと接しているように見えるんですが、実際は隙間がありまして、実際も使っていない。だから、開発の29条でできた道ですけれども、ここは基準法の道ですが、ここは敷地が接していない形で、隙間が入れられている状態で、接道しないようになっています。

○八木委員 今、接していないとおっしゃったのは、申請地と書いてあるところの西側の隣のことでですか。

○名取幹事 申請地自身もそうですけれども、開発行為の道というのは、申請地と漢字で書いた数軒上のところまで延びている道があるんですが、これが開発の道なんですけれども、先生もおっしゃっていただいたのは、今回の43条の道の位置指定の部分の付け根のところの角の2軒が、案内図で言うと、左下のほうの道にくっついているのではないかという話の中で、この道は開発行為でやった道ですよ。その開発行為の道とは隙間が空けられていて、要は接道しないような開発行為になっているはずですから、それで、この入り口2軒は今回の位置指定と、プラス赤の帯状になった5mのほうに接している。今回の申請ではないのですけれども、過去にはそういう形で接していて、今後やるときも、この5mは維持していくという形になっています。この話の中で、入り口2軒は左下の黄色いくねっと曲がっている、この道には接してはいませんよと。だから、出入りも多分していませんと思います。

○八木委員 すみません、ちょっと私が勘違いしていました。今、この下の白い道のことを言っていたんです。申請地の長辺が南側の道に……。

○名取幹事 これは水路です。水路のところの周りにちょっと畑があるんですけれども、横は水路です。

○八木委員 分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、以上で質疑を終えたいと思います。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、これより評議に移ります。

( 評 議 )

○佐々木議長 それでは、同意議案についてお諮りをいたします。第1021議案から第1028号議案、第2006号議案から第2007号議案、以上、計10件の議案についてご審議をいただきましたが、この10の議案について、原案どおり同意することによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、原案どおり同意をすることといたします。

それでは、次をお願いいたします。

(幹事・書記 席交代)

○鈴木書記 報告事項をお願いします。

○佐藤書記 報告事項を1点ご説明させていただきます。A4縦左側に資料1と記載の当審査会議事録の抜粋資料についてご説明させていただきます。

本年4月の当審査会におきまして、議案第2号としましてご同意いただいた議案番号第2号の(仮称)東商センタービルマンション建て替え事業という案件でございました。場所が台東区柳橋2丁目で既に総合設計制度の許可をしております。現在、建て替えに向けまして、マンション建替え円滑化法の手続を進めてございます。

資料につきまして、下に「来年の7月」と記載がありまして、これは私が説明させていただきました。正確には、今年の7月でございまして、会長からご質問いただきまして、私をご説明したことに齟齬がありましたので、今年の7月ということで訂正させていただきます。

なお、先日確認しましたところ、当初の予定より遅れ、建て替え組合の設立は、事業者からは今のところ10月頃に設立予定と聞いてございます。

報告につきましては以上でございます。

○佐々木議長 ただいまご報告がありました件について、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、この件についてはご報告をいただきました。

