

第1355回東京都建築審査会
同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和6年1月22日 午後2時40分～午後3時39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 杉 藤 崇
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 関 葉 子
" 伴 宣 久
" 木 下 一 也
" 藺牟田 洋 美

幹 事 飯泉市街地建築部長
" 名取多摩建築指導事務所長（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
" 上原市街地建築部建築企画課長
" 岩崎多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 鮫嶋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○杉藤会長 それでは、次に、同意議案に移ります。

傍聴人はなしということで、よろしゅうございますでしょうか。

○鈴木書記 傍聴人はいらっしゃいません。

○杉藤会長 分かりました。

それでは、事務局からご説明をお願いいたします。

○鈴木書記 最初は建築指導課で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、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第20号についてご説明いたします。

建築主は関電不動産開発株式会社、建築敷地は港区南麻布3丁目145の3、地域地区など、及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

議案書の後段、調査意見をご覧ください。本件は共同住宅、自動車車庫、自転車駐車を新築する計画でございます。浸水想定区域にあります。受変電設備、電気設備室を、このため浸水リスクの低い一定の高さの地上階に設けることから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づき許可申請が出されたものでございます。

A3資料の3ページの付近見取図をご覧ください。右下にページを記載してございます。中央赤の計画地につきましては、地下鉄三田線・南北線の白金高輪駅の北西、また日比谷線の広尾駅の南東に位置してございます。

4ページの敷地周辺の写真をご覧ください。北側の区道と南側の明治通りの2面に接道してございまして、既存の建物はオフィスでございまして、現在解体中でございます。

5ページをご覧ください。右側の浸水ハザードマップの青枠の計画地は、古川氾濫浸水想定区域にございまして、最大で浸水2mから3mの高さが想定されてございます。

左側の都市計画図ですが、指定容積率は明治通り沿いの30mまでが商業地域で500%、その北の第2種中高層住居専用地域につきましては300%が定められてございます。該当する敷地の部分の面積により按分しまして、ベースとなります許容容積率は敷地全体で417.7%になります。

次に6ページをご覧ください。電気室につきましては、本計画では地下1階に電気室を設けることも可能でございますが、浸水リスクに配慮しまして、2階に実際は計画してございます。

具体的には、断面図・平面図になりますが、地下に設置可能なスペースはあるものの、実際の計画では地上2階に電気室を計画しています。また、エントランスの部分には防潮板を設置しまして、初期の浸水に対応するように計画してございます。

次に、7ページをご覧ください。右側の柱状図ですが、面積、容積などの内訳をお示してございます。許可対象の電気室の面積につきましては140.76㎡で、許容容積率を超える電気室部分の容積が5.65%。これが許可対象でございます。

次に8ページをご覧ください。許可の取扱い基準に対しまして、項目それぞれ適合していることを確認してございます。これによりまして、国の技術的助言による容積率制限の

特例に該当いたします。

続いて、9ページをご覧ください。建築計画の面積表になります。左側の黄色が容積対象部分でございまして、許可対象の電気室は2階 140.76 m²になります。中央から右側が住宅の共用部分ですとか、あるいは自動車車庫、自転車駐車場など、通常の容積率緩和部分でございまして。

続きまして、建築計画の図面をご説明します。まず10ページをご覧ください。配置図になりますが、本計画は南側と北側の2面に接道してございまして、茶色ですが、それぞれ歩道状空地を整備し、歩行者の安全、交通安全に配慮しております。

車両出入り口につきましては、広幅員道路に限定しまして、交通上・安全上の配慮を行っております。赤が建物の高層部分、ピンクが低層部分ですが、建築建物周囲との離隔をできるだけ確保することによりまして、衛生上の配慮を行っております。

続きまして、11ページは地下1階で、次の12ページをご覧ください。地上1階の緑色の部分は地域防災倉庫です。これは許可対象ではありませんが、参考まで着色させていただきました。2階の赤の部分、これが許可対象の電気室になります。

13ページ、14ページと続きまして、3階から27階までが、住戸が各配置されてございます。各住宅用の防災倉庫も各階に設けておりまして、一定規模の範囲内につきましては、建築基準法の一般のルールとしまして、容積から除外し、緩和しております。

15ページ、16ページが立面図、17ページが断面図になりますので、適宜ご覧ください。

それでは、恐れ入りますが、議案にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び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して。

○杉藤会長 どうもありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対して、委員の方からご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

関委員、お願いします。

○関委員 意見が1つと、あと質問が2つです。意見というか要望ですが、容積率の緩和の場合、表紙とかに基準容積率と緩和容積率の記載があるほうが、何となく予測しながら見れて、読む方としては、それが主目的だと思いますので、この議案については別にいいですが、今後もし可能であれば、そういうふうにしていただけるとありがたいと思っています。

あと、質問は、これは、余り直接議案と関係なくて恐縮ですが、既存建物が結構新しく立派に見えたので、まだ使えそうな気がしまして、参考までに築何年ぐらいなのか知りたいのと、あと、これは図面の見方が余り分からなくて、10ページでいくと、車の出口というのは結局、都道のほうにありそうにも見えますが、何となく特別区道からも入れそう

に見えるんですが、どういう出入りになるのか教えていただければと思います。

○杉藤会長 事務局、お願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。お答えいたします。

まず、既存建物ですが、現在解体中の建物につきましては、昭和60年、1985年4月頃の竣工の事務所ビルでございまして、新耐震基準を満たして、構造的には使用継続が可能ということを確認してございます。

本計画につきましては、土地の購入者が変わりまして、新たな事業計画によりまして、共同住宅が計画されたという経過を確認いたしました。

もう1点、車の出入りですが、10ページの図面でいきますと、下が明治通りで、図面の右下が小さくて恐縮ですが、車両の出入り口がございまして。

そこから敷地内に入って地下の駐車場に入庫するようになり、北側につきましては、周辺の住宅地の区画道路になります比較的狭い道路で、環境に配慮して、車の出入りにつきましては、明治通り南側の幹線道路のみから出入りする計画です。北側につきましては、歩行者の交通を、図面上は外構計画がありますが、こちらから車の出入りというのは通常ないと聞いています。

○杉藤会長 関委員、どうぞ。

○関委員 確かに都道から入るんだろうなとは思ってたんですが、これは都道から入って矢印が、行く側と戻る側と付いていますが、そのあとどこから地下に入っていく感じですか。

○佐藤書記 12ページの図面を見ていただきますと、1階の平面図になりますが、入庫する場合は図面の左側からの動線から実際は図面の右側から下に潜っていきまして、駐車場へ格納する。

あるいは、出庫する場合は、明治通りに面して一旦ここで停止しまして、再度確認の上、車が出ていくというような、エントランスに近いところでも、車を止められるようになる計画かと思えます。

その上で、入庫し、車庫に入れる場合は、東側から下りる、あるいは上がってきて、都道にイン・アウトするということとございます。

○杉藤会長 関委員。

○関委員 都道から入って、2階は建物で、それが屋根みたいになっていて、囲まれたところに車をつけられるし、そこからその先は車庫に入れるということですね。ありがとうございます。

○佐藤書記 冒頭お話がありました様式について、若干ご説明させていただきたいと思えます。

委員お話のとおり、議案書の表紙の表の中には、今回容積率の許可ではありませんが、記載がございません。

この様式につきましては、52条14項の許可だけでございまして、総合設計は除く

ですが、44条の道路上の建築物ですとか、あるいは48条の用途の許可ですとか、ほかの許可にも対応するように、こちらのほうを運用しております。

参考までに、総合設計につきましては、市街地環境の整備改善に資するとか空地を設けるですとか、そういった建築計画の許可の範囲内で容積率を定めてございます。

一方、52条14項につきましては、許可の範囲内で機械室など、今回は電気室ですが、その機械室の容積を超えることができると定められています。

指定されている容積率は、上限を超えることができ、取扱い上の内容が異なるものから、その内容に合わせた汎用性をもたせた様式を用いてございます。

○杉藤会長 関委員。

○関委員 連続して質問して恐縮ですが、余り頭の回転がよくなくて、9ページでいくと、法定容積率はどこに書いてありますか。

○佐藤書記 9ページの表は建築計画の面の面積なので、7ページの柱状図を見ていただきますと、まず許容容積は赤の線で書かれている面積の対象としては417.7%が許容容積率になります。これは、商業地域と第2種中高層住居地域の按分で417.7%になります。

電気室は、今回140.76㎡になり、容積率では5.65%となり、これを超えることができるというのが立て付けになっています。

少し建築計画そのもの、総合設計の場合と、52条14項は超えることができるということで、通常、今回は電気室ですが、地域冷暖房施設ですとか、あるいは地下鉄の出入口ですとか、そういった、いろいろ目的がありますが、超えることができるということで、法で定めております。

○関委員 分かりました。どうもありがとうございます。

○杉藤会長 それでは、冒頭様式は汎用性のこともあり、このような項目になりますが、今ご要望もいただきましたし、私も昨年参加してて、要するに基準容積と割増容積の関係が、なるべく早い段階でご説明いただけると、確かに内容、審査が効率的にできますので、そのような、今回ですと7ページだと思いますが、そのような資料に必ず用いていただいて、なおかつ、「どれが基準容積、どれがほかの特例による割増、今回審議に係る割増部分はここ」ということが明示できるような形で、以後ご説明いただけるとありがたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○佐藤書記 はい、分かりました。

○関委員 確かに7ページの前のほうに入っていると格段に分かりやすいかと思いましたが。もし可能であれば、許可申請者が出してきているページかもしれないのですが、どうぞよろしく願います。

○杉藤会長 ありがとうございます。ほかにご質問、ご意見はございますでしょうか。

木下委員。

○木下委員 確認ですが、仮に地下にこの電気室を設けた場合は、住宅地下室で容積率がもともとカウントされないんでしたっけ。それで合ってましたっけ。

○佐藤書記 はい、そのとおりでございます。

○木下委員 それを地上に持っていくことによって、地下に置いておけば容積カウントされないのに、地上に持ってきた途端に容積カウントされて、その分を機械室緩和で52条14項で緩和するというストーリーですね。そのことの確認だけです。

○佐藤書記 はい、全くそのとおりでございます。

○杉藤会長 昨今の浸水被害を踏まえてそのような運用を最近されましたので、一応その点を少し補足していただくと分かりやすいかと思います。

運用を最近、国の通知を踏まえて改正されたということですよ。

○佐藤書記 はい。国の通知が令和3年6月に技術的助言が出ていますので、都の取扱い基準につきましても令和3年に変更してございまして、先生方のおっしゃるとおり、令和元年ですが、川崎のタワーマンションが大変だった状況がありまして、そういった経過があって基準を変えてございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、木下委員。

○木下委員 もう1点、これはちょっと外れるんですが、よくこういう浸水のところで、受水槽とか、あと通信系のお部屋というのも浸水にすごく実は弱くてということがあるのかなと思いますが、今回のこのマンションの場合は地下にはないみたいですが、受水槽とか通信系というんですかね、NTTとか光ファイバーとかの設備はどこにあるのかなと思います。

○佐藤書記 まず通信系の部屋につきましては2階に設けており、表現は図面にはないんですが、確認いたしました。

受水槽につきましても、図面上の屋上階、R階に設けているということでございます。

○木下委員 ありがとうございます。

○佐藤書記 水のポンプ室も2階に、電気室の隣にあります。

○杉藤会長 ありがとうございます。よろしいですか。

加藤委員、お願いします。

○加藤委員 素人のような質問で申し訳ないんですが、6ページのところを見ると、エレベーターホールは浸水水位の中に入っているんですが、こういうのは許されるということですね。それを教えてください。

○佐藤書記 1階部分、特に明治通り側につきましては、浸水想定区域、2m、3mに入りますが、そこについては防潮板、エントランスに防潮板により対応することとなります。ただし、高さが60cmなので、想定レベルになりますと超えてしまい1階についてはある程度浸水してもやむを得ない。1階も地下も、ある程度やむを得ないということで計画されてございます。

住宅につきましては3階以上でございまして、1階につきましても、防災倉庫が北側にありますが、明治通り側から比べると2mから3mの高低差がありまして、北側の2m側

のエントランスあたりにつきましては、浸水想定レベルになると、浸水というのはやむを得なしということで計画されているということでございます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかに、伴委員。

○伴委員 2点あります。7ページのさっきの容積率の表ですが、ブルーの点線というのは何を示しているんですかという質問と、あと、15ページで斜線関係の図が立面図に入っているんですが、隣地斜線は天空率で適用して適用外。三種高度は用途外だから関係ないという理解でよろしいでしょうか。

○佐藤書記 7ページのご質問にお答えいたします。青の線につきましては、容積対象の範囲と、電気室の超えられる範囲が青から上の部分ということで、青が面積の境です。赤がパーセントの境ということになります。

次の斜線制限のご質問につきましては、斜線型の高度地区につきましては、商業地域にはありませんので、おっしゃるとおり、その緩和ではなくて、絶対高さ制限、第二種中高層住居専用地域にかかっている分を、これは別途港区の審査会で、港区で事務処理中と聞いていますが、許可相当ということで確認してございます。

○伴委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。1点目の、そうすると、赤い線と青い線というのは実質的には同じということですか。

○佐藤書記 7ページについて、また説明させてください。青につきましては、許容される面積を超える部分が電気室の面積で、赤の線が容積率でございます。赤の線の、

○飯泉幹事 すみません。赤い線が容積率の加重平均から出した許容、いわゆる許容される容積率で、青い線の部分は、この建物の面積ベースで、電気室を除いた部分の面積を積み上げると青い部分になって、それが赤よりも出ていませんよというのを示したのになります。

ですので、電気室の面積としては、この青い部分から上の部分。スケールアウトしていますので分かりづらいんですが、青い部分から上が140.76㎡という部分で、電気室を除くと赤い許容対象の容積率の範囲内に収まっていますよというのを示しております。

○杉藤会長 分かりました。赤い線が青より上だったら許容面積に収まっているということで、この表示になっているということですね。

○飯泉幹事 はい、そうです。

○杉藤会長 よろしゅうございますでしょうか。

八木委員、お願いします。

○八木委員 2つありまして、まず最初の議案が書いてある裏側のページですが、最後のほうですね。これこれによって交通上、安全上の支障はないとか、防火上の支障はない、衛生上の支障はないということが、最後の7行ぐらいで書いてあるんですが。

これは電気室を上を持っていったことによって、何かこういう交通上、安全上、衛生上、防火上支障はないということを示すことなのかと思って読んでいたんですが、これは建物全体の話をしていて、趣旨が違うような気がしたんですが、これはこのような内容でよろしいですか、というのが1つです。

もう1つは、これには関係ないと言われるかもしれませんが、6ページの断面図を見ると、機械式駐車場も水没してしまいそうな地下にありますので、それに対しての配慮はしてなくてよろしいんでしょうかということが心配になりましたので、どのように考えていらっしゃるのかをお聞きします。

○佐藤書記 はい、お答えします。

まず1点目の、議案書の最後の説明ですが、52条14項の条文がこういった記載になってございますので、建築計画全体としては交通上、安全上、防火上、衛生上ということを考えて審査してまいります。

おっしゃるとおり、今回、電気室を2階以上に持っていくこと自体は、その中に、そういった建築計画を誘導しているという趣旨からもありますし、少しその対象のものと全体の建築計画と両面で審査をしているということでございます。

2点目の機械式駐車場は、おっしゃるとおり、地下にありますので、一定程度浸水しますと、地下の駐車場も浸水し、建物運用上は事前に駐車場をできるだけ車が浸水しないように、ソフト対応していくかと思いますが、地下室の駐車場としては浸水するということが、それはやむを得ないということで計画していると聞いてございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

それでは、本件はこのぐらいにしまして、次、お願いいたします。

○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、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。

○岩崎書記 議案第2030号及び2031号についてですが、同一の申請者で、それぞれ隣接する案件であるために、2件併せてのご説明とさせていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○杉藤会長 はい、お願いいたします。

○岩崎書記 それでは、2件併せてご説明いたします。共通事項につきましては、議案第2030号の資料にてご説明いたします。

本件は、それぞれ一戸建ての住宅を新築するにあたりまして、法第43条第2項第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。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。様式3は図面上が北となっております。申請地は案内図のとおり、東久留米市幸町三丁目となります。申請地は、西武池袋線東久留米駅から南西に約■■■■mの場所に位置しております。また、本件にかかる

道は配置図のとおり現況幅員 3.88mから 4.47m、延長 39.46mの道で、南側で法第 42 条第 1 項第 1 号道路に接続しております。

このたび、道に関する協定におきまして、道部分の権利者全員の承諾が得られていないことから、個別審査をお願いするものでございます。

2 枚おめくりいただきまして、2 ページの協定内容説明図をご覧ください。恐れ入りますが、縦にしてご覧いただきたいのですが、上側が北となっております、上部の赤枠で囲まれた敷地のうち、左側「申請敷地 A」と記載されている部分が議案第 2030 号の申請地、その右隣「申請敷地 B」と記載されている部分が議案第 2031 号の敷地となっております。

また、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にかかる道、詳細図におきまして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。

また、図面左下でございます道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 7 名中 6 名から承諾が得られております。承諾が得られていない 1 名は同ページ右下でございます公図上、黄色部分の法第 42 条第 1 項第 1 号道路に接する地番 D の所有者の方でございます。

1 枚おめくりいただきまして、3 ページの現況写真をご覧ください。恐れ入りますが、こちらにも縦にしてご覧いただきたいのですが、写真①に今回申請する 2 つの敷地がございます。左側にある白色の外壁の住宅敷地が議案第 2030 号、右側でございます茶色の外壁の住宅敷地が議案第 2031 号のものとなっております、こちらそれぞれを建替えるような形となっております。

また、本件の道はその他の写真のとおり道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確となっております。

1 枚おめくりいただきまして、4 - 1 ページの配置図をご覧ください。計画建築物は外壁面から隣地境界線までの距離を 50 c m 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、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地東側の隣地への避難口を設けまして、2 方向への避難経路を確保しております。

2 枚おめくりいただきまして、5 ページが各階平面図、6 ページが立面図、7 ページが断面図となっております。計画建築物は外壁及び軒裏を防火構造以上として、防火性能を向上させる計画としております。

引き続き議案第 2031 号についてご説明いたします。説明が重複する部分については割愛いたします。

4 - 1 ページの配置図をご覧ください。計画建築物は議案第 2030 号と同様、外壁面から隣地境界線までの距離を 50 c m 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、敷地東側の隣地への避難口を設けまして、2 方向への避難経路を確保するとともに、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保しております。

2 枚おめくりいただきまして、5 ページが各階平面図、それから 6 ページが立面図、そ

れから7ページが断面図となっております。計画建築物は外壁及び軒裏を防火構造以上として、防火性能を向上させる計画としております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、調査意見の下段をご覧ください。以上のことから、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、許可したいと考えております。

説明は以上になります。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ご質問、ご意見がありましたら、よろしくお願いたします。

関先生。

○関委員 もともと建物が2つあるということでしたが、敷地の境界もこのような形だったのでしょうか。

○岩崎書記 お答えいたします。おっしゃるとおりで、こちら元々からこういう形で建築敷地としてなっておりました。

○関委員 どうしてこういう形になったか分からないわけですね。

○岩崎書記 こちら、敷地の西側の敷地は平成7年に43条但し書きを適用して建築されており、その際に今回のような敷地形状になったのですが、当時から両方の敷地内で塀等を設けておらず、両方行き来できるような形にもなっておりました。

○杉藤会長 関先生。

○関委員 こういう場合は、回転広場に準ずる空地は両方ともつくるんですか。

○岩崎書記 お答えいたします。こちら、各敷地で車両回転は可能ですが、今回は両方合わせての回転もできるような形となっております。両敷地間で回転広場に準ずる空地を確保する計画として、覚書を交わしております。

○杉藤会長 どうぞ。

○関委員 2031の4の2を見ているんですが、それと、両方の敷地に広場が、空地があるように見えるんですが。それぞれの敷地で作るということではないんですか。

○岩崎書記 基本的にはそれぞれの敷地で作っております。ただ、今回のケースの場合ですと、両方でもできるような形にはなっているということです。

○関委員 両方できるというのは、2つで1個ってことですか。

○岩崎書記 2つ使っても回れるという形で、両方の敷地間に塀等を設けておりませんので、お互いがA敷地、B敷地としても使っていよいよという形で、広く回ることも可能です。

○関委員 その場合、1敷地で通常予定される回転広場に準ずる空地の2倍必要なのか、1個分で済むのか、どちらでしょうか。

○岩崎書記 各敷地に1つあれば良いかと考えます。

○関委員 各敷地ごとに1つというか、この場合、一番どん詰まりで、通常であれば1個しかないと思うんですが、回転広場に準ずる空地は。こういう場合も、それぞれの敷地に

1 個ずつ必要なんですか。

○岩崎書記 今回のケースでは、2つ合わせても回転できます。このような形で対応できることはよいかと考えております。

○関委員 その辺が、かなり回転広場に準ずる空地を取ろうとして、すごく不自然になっているのかなど、個人的には思ったんですが、じゃあ、そこは理解されているということですね。

○岩崎書記 はい、大丈夫です。

○関委員 分かりました。

○杉藤会長 ありがとうございます。

八木先生。

○八木委員 最初の許可申請理由書のところですが、現在、申請敷地に現在建てられています家屋は、上から4行目ぐらい、A4縦の。1というものです。

どうも引っ掛かるのが、「建築後約28年を経過して老朽化が進んでおり、早急な建替えを必要としております」というのは、築28年で早急な建替えを必要とするほど老朽化しているというの、表現としていかなものかと思ったんですが、もうちょっと何か言い方はないんでしょうか。

例えば、ずっと空き家になっていて老朽化が進んでいるのか、普通に住んでいたなら28年で危険なほど老朽化しないと思うんですが。

○関委員 これは、2031を先につくって、30のほうにその文章を使ったんじゃないですかね。2031のほうは59年ですよ。2031の、同じ1ページに。

○杉藤会長 一応、事務局からお答えをお願いします。

○岩崎書記 はい。今回、申請敷地が2か所、AとBがあるのですが、Bにある建物がかなり古いため、老朽化という言葉を使っております。ただ、おっしゃるように、Bにある建物が築後59年であり、このBと比べると、Aの建物、議案第2030号につきましては新しい状態となっております。

○八木委員 なので、使い回しが甚だしい感じなので、この表現を変えていただけないですかね。

○杉藤会長 事務局、お願いします。

○岩崎書記 はい。そうしましたら、おっしゃるように、こちらはまだ築28年ということですので、表現のほうにつきましては修正をさせていただければと思いますが、よろしいでしょうか。

こちら、建築後約28年を経過しており、隣地建物との兼ね合いからとか、そういった表現でもよろしいでしょうか。

○杉藤会長 関委員。

○関委員 この段落ごと削除でいい気がします。そもそも要件と関係ないですし。

○岩崎書記 はい、承知しました。

○関委員 お任せします。

○岩崎書記 分かりました。最終的に申請者に確認した上で、今のような趣旨で修正もしくは削除させていただければと思います。

○杉藤会長 それでは、申請者に伝達をして、修正の上、その結果は私のほうにご一任いただくということよろしいでしょうか。

では、そのようにお願いいたします。

ほかにご質問はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、次をお願いいたします。

○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案件に係る審査案件7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1040。建築主、株式会社ホーク・ワン。狛江市中和泉三丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1041。建築主は個人でございます。武蔵村山市大南四丁目、長屋でございます。

整理番号3番、議案番号2025。建築主は個人でございます。小金井市桜町一丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2026。建築主、株式会社AQグループ。小金井市貫井南町四丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2027。建築主は個人でございます。清瀬市元町二丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2028。建築主、有限会社ヨネヤマ住宅。東久留米市八幡町二丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2029。建築主、ニッキ地所株式会社。東久留米市南町四丁目、一戸建住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。ただいまの説明に対して、委員の方からご質問、ご意見はございますでしょうか。

関委員。

○関委員 2025号ですが、さっき差し替えていただいた様式3を見ておりますが、この申請地の目の前が道路ではないんですが、手前まで位置指定道路で、これは延長するのが難しいのでしょうか、というのが1つと、それから、そこから南のほうに通路があるようですが、ここは通り抜け可能でしょうか。

○杉藤会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 ご質問ありがとうございます。2点のご質問にお答えいたします。

1点目ですが、位置指定道路の延長ということですが、今回協定の範囲まで位置指定道

路を延長することが困難な理由といたしましては、延長距離が 35m 超えとなってしまうことから、転回広場が必要となってしまう、転回広場の設置について同意が得られなかったためでございます。

それから、2 点目の通路の先についてですが、当該通路の先には水路が横断しているために、幅 1 m 程度の橋がかかっておりまして、その先には別の協定の道がございます。こちらの協定の道は、その南側で建築基準法上の道路に接続しております。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。関委員。

○関委員 先ほどの議案とかでは、回転広場が入っていましたが、ここではそれが求められないのは、基準で言うと、どこになるんでしょうか。

○岩崎書記 はい、こちらは、今回の道の協定におきましては、権利者全員の承諾が得られているということから個別審査案件に該当しないため、回転広場については今回は設けておりません。

許可運用指針等に基づき、一括審査による許可同意基準に適合しない場合は、個別案件になり、さらなる制約がございまして、道が行き止まりの場合ですと、回転広場等に準ずるものを確保するとか、そういった制約が出てきます。

今回は、一括審査による許可同意基準に合致しておりますので、回転広場は設けておりません。

○杉藤会長 関委員。

○関委員 そうすると、全員同意じゃない途端に、行き止まりの場合、皆さんが回転広場に準ずる空地をそれぞれの敷地がつくるという結構厳しい状況ですが、そういう運用をされていますよね、実際。

それで、全員同意になった途端に誰もつくらなくていいということですかね。ギャップが激しいかと、個人的には思いましたが。

○岩崎書記 一括基準 3 を適用する場合、全員同意が必要となりますが、道の幅員が 4 m なく、例えば 3. 数 m というときに、全員同意が得られますと、将来、道が 4 m になることが考えられるかと思えます。

一方で、全員同意じゃない場合に、基準 3 のケースの場合とかですと、3. 5 m とか仮に道幅があったときに、未承諾の方がいたときに、4 m の幅員にできるかどうかというところが少し議論になってくるかと思っていて、そういうところも勘案して、行き止まりの場合、回転広場が敷地にないと、避難の面等も含めて難しいかと思っております。

○関委員 仮に、いろんな住戸が回転広場に準じる空地をつくれた行き止まり道路があるとして、何年かして全員同意が得られた途端に、じゃ、今度は要りませんということになるんですか。

○岩崎書記 全員同意があれば、不要になります。

○関委員 なるほど。基準なのであれかと思うんですが、そもそも全員同意がなくても、一応その道がそれなりの幅員で担保されていると判断するから、許可しているんだと思っ

ているんですが。それがその回転広場に準ずる空地がなければ担保されないという関係なのかなというところが、個人的には余りしっくり来てはいないです。

逆に、こういう場合は、位置指定道路にしやすいというか、少しハードルが高くなりますが、回転広場は要件が厳しいので。もうちょっとうまくいかないのかと思ったり、あくまでも個人の感想ですが、と思いました。

○杉藤会長 一応ご指摘があったということで承っていたいて、聞いていただければと思います。

ほかに。八木委員。

○八木委員 2025号の一括申請分という中に基準4というところがあって、権利者全員の2分の1以上の承諾というところが「あり」で「1名中1名」と書いてあるんですが、これは権利者が1名で、そのうち1名が反対しているということですか。

○岩崎書記 はい、お答えいたします。こちらの権利者は1名です。その1名が承諾しております。

○八木委員 だから、これは2分の1を超えているからいいよというということですね。勘違いしました。すみません。

○杉藤会長 ほかはよろしいでしょうか。

よろしいでしょうか。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

そうしますと、傍聴人の方はおられませんね。

○鈴木書記 はい。

○杉藤会長 それでは、これより評議に移ります。

評議

本日付議された同意議案について、委員の間でさらに検討すべきことはございますか。よろしゅうございますか。

それでは、同意議案につきまして、お諮りします。第20号議案、第1040号議案から第1041号議案、第2025号議案から第2031号議案、計10件の議案をご審議願いましたが、この10件の議案について、原案、一部申請書の修正のご指摘は、私が後で確認させていただくといたしまして、それ以外の部分は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)

○杉藤会長 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。