

第 1359 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5月20日 午後1時29分から午後2時30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
" 関 葉 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 木 下 一 也
" 伴 宣 久

幹 事 飯泉市街地建築部長
" 茂木多摩建築指導事務所長
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
" 島田都市づくり政策部景観担当課長
" 大谷多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 桑原多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 大野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○鈴木書記 それでは、ただいまから第 1359 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 3 件、一括審査分 1 件、計 4 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。

なお、本日事前に藺牟田委員から欠席の連絡を頂いておりますが、条例に基づき、開会に必要な委員総数の 2 分の 1 以上がご出席いただいております。

それでは、委員長、お願いいたします。

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。

それでは、事務局からご説明をお願いします。

○鈴木書記 最初は建築指導課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、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 3 号についてご説明いたします。

建築主は野村不動産株式会社、建築敷地は北区赤羽二丁目 3-23 番、地域地区など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、物品販売業を営む店舗、自動車車庫を新築する計画であり、浸水想定区域において浸水リスクの低い一定の高さの地上階に住宅用の受変電設備室が設置されることから、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の規定に基づく容積率緩和の許可申請がなされたものでございます。

A3 資料の右下 3 ページの案内図をご覧ください。図中央赤の計画地は JR 赤羽駅の東側約 400m に位置しております。A 敷地と B 敷地の 2 つの敷地でございます。建築基準法第 86 条第 1 項に基づきます、いわゆる一団地認定の申請が同時になされておまして、許可対象の電気室につきましては A 敷地の建築計画です。A 敷地は店舗と共同住宅と駐車場、B 敷地には駐車場が計画されてございます。

次に、A3 資料の 4 ページから 6 ページが敷地周辺の写真になります。敷地の北・南・西側の 3 面は道路に接しております。北側は駅前から続くアーケードのある商店街でございます。東側は区立中学校になります。南側には区立の公園がありまして、本計画地には大型店舗がありましたが、現在解体工事中でございます。

次に、7 ページの許可に関する取扱基準のページをご覧ください。建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく都の容積率の許可に関する取扱基準によりまして、対象建築物、

対象施設、対象床面積、そして容積率の緩和の限度をそれぞれ審査しておりますして適合していることを確認しております。

続きまして、8ページをご覧ください。これはA敷地の面積表でございます。階別、用途別の床面積の詳細になりますけれども、左側に階別の容積、対象の床面積、中央から右側に容積対象外の床面積。本許可対象につきましては緑のハッチが該当でございます、2階部分、電気室197.20㎡になります。

次に、9ページですが、これはB敷地などの面積表になりまして、上段の表がB敷地の容積対象、非対象などの面積の内訳でございます。中段はA敷地とB敷地の合計の内訳になります。

下段の右側の表がAとBの合計の面積表になりまして、両敷地は一団地認定申請がされておりますので一の敷地として計画され、B敷地の活用されない容積率をA敷地で活用する計画でございます。

続きまして、10ページをご覧ください。これはA敷地の延べ面積の柱状図になります。少し見づらくて申し訳ございません。

まず、都市計画で定められてございます指定容積が中央の白の500%でございます。B敷地で活用されない容積率が右側のオレンジですが、77.05%でございます。これを加えまして対象となる容積率は全体としましては577.05%になります。容積対象外のうち、住宅の共用部分とか駐車場などの法令で通常一般に容積率の緩和と申しますか、対象外の部分のほか、今回の許可対象の電気室、左の端ですけれども、これが対象で197.20㎡でございます。この電気室につきましては許可により限度を超えることができ、この部分は容積率に換算しますと、記載はありませんけれども、4.49%になります。

次の11ページをご覧ください。浸水高さ想定ページになります。浸水想定につきましては、この地区は幾つかの想定がございまして、まず国土交通省の荒川破堤、河川氾濫による洪水が一番厳しいものでございまして、一番下になります。上には建設局とか、あるいは港湾局とかの想定もありますが、表の中の一番下の国土交通省のものが一番厳しいものになりまして、この数値を採用してございます。本計画につきましては、1階FL、床の高さから4.37mの高さまでが浸水する想定があるということになります。

続きまして、ページを何枚かおめくりいただきまして、14ページをご覧ください。国土交通省の浸水想定地図でございまして、本地区のおおむねの位置をプロットしてございます。右側の赤の×があつて青い丸がありまして、ここがこの計画地になります。

次の 15 ページをご覧ください。許可対象の電気室の計画でございますが、本計画の建物は共同住宅でありますので地下階を有する計画でございます。ただし、今回許可申請ということで、浸水リスクを考慮し、2階に電気室を設けます。通常共同住宅の地下階につきましては容積対象外になりますけれども、それではなくて、52条14項の規定に基づき、2階になりますが、電気室を設け、許可の限度を超える緩和を受けたいという趣旨でございます。

この表の中のことをご説明します。まず具体的には住宅用途の電気室につきまして、左側の1階のグリーン系の着色した位置に計画することも可能ではありますが、本計画では右側の地上2階の水色で着色した位置に計画しております。そういった位置関係と大きさ・面積の関係を比較しております。この基準に適合してございます。

次に、16 ページをご覧ください。断面図になります。断面図での位置関係、地下2階にもスペースが十分ありますけれども、地上2階に住宅の電気室を設けます。これによりまして浸水時におきましても電気室が浸水せず、建物の機能継続を図れるということになります。

このほか、防災センターや防災備蓄倉庫も2階に計画する予定でございます。

続きまして、資料 18 ページをご覧ください。1階平面図になります。図面の左側がアーケードのある商店街になりまして、住宅のエントランスが面してございます。3方向の道路に沿って水色の歩道状空気を計画の中で確保して歩行者空間の充実化を図るという趣旨でございます。A敷地の駐車場につきましては人通りの多い商店街側を避けまして南側に配置いたします。多くの駐車場につきましてはB敷地に配置しまして、こういったことから交通上及び安全上の配慮をしていると認識してございます。

次の 19 ページは2階平面図ですが、主に住宅の共用部分の利用になります。

続きまして、20 ページから 23 ページがさらに上階の平面図になりまして、3階から上は全て住宅になります。

26 ページから 29 ページが立面図、30 ページ、31 ページが断面図、33 ページ以降が日影図や斜線制限に関する図面等を添付してございます。適宜ご覧いただければと存じます。

また、本件は、国の技術的基準における電気室の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合と取り扱って差し支えない建築物に該当いたします。

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す。

○杉藤会長 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します。

○関委員 2階に電気室があるので緩和の対象になるということだと思っておりますけれども、取扱基準でいくとどこに書いてあることでしょうか。

○佐藤書記 都の取扱基準のⅡ-3-(3)になります。資料では7ページですね。

○関委員 そうですか、すみません、2の(4)と書いていますね。

○佐藤書記 (4)ですね。失礼しました。

○関委員 これは対象となる建築物で、その3の(4)ということですか。

○佐藤書記 資料7ページに大きく4つ基準がありまして、対象の建築物か否かということと施設、4番につきましては床面積の規模がありますので、あとは限度というのが5番にありまして、それらが該当します。

○関委員 ありがとうございます。これで結論としては、こちらの建物に容積の緩和がダブルで来ますけれども、北側はアーケードなのであまりそこは日影とかいろいろなそういう意味での支障とか苦情とかはないという理解でよろしいですか。

○佐藤書記 はい。2ページの右上に用途地域図がございまして、小さいのですが、ちょうど中央に太い赤枠が計画地でA敷地になりまして、北側と東側は商業地域、あるいは商店街のさらに北側につきましては近隣商業地域でございまして、日影規制は商業地域はございません。一方で住居地域が東側と南側の公園側にもありますので、こちらは日影規制がありまして、この規制をクリアして計画しているという内容です。

○関委員 東側は学校なのでそもそもあまり問題ないということですよ。

○佐藤書記 そうですね。学校に隣接していますので、当然事前に計画内容の説明とか周知等をやっているということで確認してございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかにございますでしょうか。

○八木委員 ご説明ありがとうございます。私が追加で日影規制と天空率と避難、それと風環境、この辺りの追加資料をお願いしました。ありがとうございます。

まず今回の審議対象は電気室の部分の容積緩和をしていいのかということですので、こ

れに関しては法的にクリアしているのではないかと思いますので特に私は異論はないのですが、最初見たときに、このプロジェクトが住宅街に隣接して 120m もの超高層のマンションがいきなりできるというのは周りに与える影響はどうかというのを非常に疑問に思いましてこれらの資料を出していただいたのです。そういう意味ではこの設計者の方はすごく苦労されたと思いますし、日影規制もぎりぎりこの角をかわすような形でござい巧みだと思いました。この平面形を斜めにそいでぎりぎり角が3時間をクリアしているので、これも法的に問題があるということも言えないと思うのです。日影をクリアしていますし、それから、もちろん道路斜線ではこれ当たりますので、天空率も 0.0 何%というぎりぎりクリアもありましたけれども、一番厳しいので 0.046 ですかね。だから、これも問題ないとは言いようがないのですけれども、こうなると、近隣の方にとっては多分問題なくて、一番私が気になったのは、ここに入居される方の避難がちゃんとこれで安全なのだろうかということがかなり気になってはおります。ちょうど建物中央に両側から入る階段で2方向取っているのと、一番南のすごくいい一等地の住居環境だと思うのですけれども、ここからは相当重複距離が 35m ぐらいありまして、ただし、恐らくこれは避難バルコニーで取っているのですよね。この地上 120m ぐらいのところまで避難バルコニーを使って2方向をクリアしているということが、これは法的に本当に問題ないのかとか、消火的にもこれをクリアしていると言って、許可していいのだろうかというのはちょっと疑問だなと思って、それだけがまだ何とも腑に落ちないのですけれども、その辺りはどのように考えたらよろしいのでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず、例えば 21 ページ、22 ページに上階の平面図がありますけれども、中央に階段が 1 か所ありまして、これは X 階段で、2 方向避難はこの X 階段で取れてはいますけれども、委員お話しのとおり重複距離は半分以上あるということで、避難上有効なバルコニーをほぼ各室、バルコニーに四角いのがあります。これは避難ハッチでございまして、避難上有効で基準法の 121 条は適合していると見えます。このバルコニーからさらに避難計画としましては、2 階のテラスがありまして、そこまで避難ルート、さらには道路までの避難ルートがあることを確認してございます。

さらに所轄消防との協議も当然行ってはまして、所轄消防との協議につきまして、高層階部分についての救出活動は非常用のエレベーターを活用する計画です。45 ページ、46 ページに関連資料を添付しており、45 ページをご覧くださいと、中層階につきまし

ては西側道路に、はしご車などの消防車が寄りつく計画です。さらに上の高層部分は非常用エレベーターでの消防活動ということで所轄消防と協議をしていると聞いてございます。

○八木委員 消防ともそれで打合せをされているということですのでよろしいかなと思うのですが、今回の審議の内容ではないのであまりここで発言するのはどうかと思いましたが、やはり中央というか、階段で重複距離がクリアしていないという計画そのものが設計者としてもうちょっと住民にとって優しい計画をしたほうがよろしいのではないかなとは私は思いましたので、もし言う機会がございましたらぜひ、設計者なのか、発注者なのか分かりませんが、どちらかに申し伝えていただきたいなと思いました。

○佐藤書記 承知しました。今後指導してまいりたいと考えてございます。ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○木下委員 A3 の資料の表紙の赤字のところの趣旨についてお聞きします。本計画は A 敷地と B 敷地の 2 つの敷地を 86 条 1 項の認定で一敷地みなして、52 条 14 項 1 号の許可は A 敷地のみとなっています。法律上 86 条は 52 条の 1 項から 14 項まで全て一敷地みなしにされているのですが、あえてこう書いた意図は何かなのというのをご確認ください。

○佐藤書記 資料、表紙の赤書きですが、確かにこの記載はなくてもよろしいのかもしれないのですが、資料の分かりやすさという趣旨で、説明では 86 条の説明をさせていただいたのですが、資料としてもできるだけ分かりやすくという趣旨でこの表紙については記載してございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

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。

○大谷書記 よろしくお願いいたします。私のほうから、まず議案第 1002 号をご説明させていただきます。

本件でございますけれども、まず様式 2 の A4 の表でございます。2 枚ほどおめぐりい

ただきますとご確認いただけますが、建築物の概要書でございます。本件でございますが、表の中に記載がございますとおり、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして法第 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。建築物の概要等につきまして表の中に記載してございますのでご確認いただければと思います。

下段、調査意見 2、道と敷地の現況等でございますように、本件は一部の幅員が 4 m に満たない道に接する敷地でございます。この敷地において将来にわたって幅員 4 m 以上の道を確保するべく道の協定の締結を図りましたが、所有者全員の承諾が現状得られておりません。こうしたことから一括審査基準により取り扱うことができず、個別審査としてお願いするものでございます。

様式 3 に移ります。1 枚おめくりいただけますでしょうか。上段の案内図をご覧くださいければと思います。申請地は赤く囲みました部分でございます。稲城市大字押立に位置してございます。本件に係る道でございますが、下段の配置図にお示しいたしますとおり、薄赤色で表示している部分でございます。西側で黄色の法 42 条 2 項道路に接続しております。現況幅員は 3.914m から 4 m、延長 22.63m の道でございます。

恐れ入りますが、2 枚ほどおめくりいただきますと、右肩に「2」と記載がございます A3 の資料、協定内容説明図になります。左側配置図をご覧くださいければと思いますが、図中の赤枠で囲われた敷地、「地番 D」と表示してございますが、こちらが本件の申請地でございます。申請地から向かって左側、黄色に塗られている部分が建築基準法 42 条 2 項の道路でございます。この道路に右側で交わって薄い赤色に塗られている部分が本件の道となっております。こちらの道でございますが、申請地の西側に「地番 B」と表示がございます敷地、隣地の前面で塀により一部幅員が不足している部分がございます。こちらの部分につきまして道の最小幅員が 3.91m となっております。こちらの道の左下部分に接して濃いピンク色に塗られている部分がございますが、こちらが協定の中で将来塀などを後退し、幅員 4 m の確保を図る部分でございます。道の所有者につきましては右の所有者一覧表にお示ししてございます。本件道に関わる権利者のうち、今回許可申請に際して承諾が得られておりますものは 3 名のうち 2 名となっております。

1 枚おめくりいただけますでしょうか。「3」と右肩に表示しております A3 の資料でございます。こちらに現況写真をお示ししてございます。現況写真のうち、右上の④の写真をご覧くださいければと思いますが、④の写真におきまして、手前右側に写っている茶色い建築物が申請地の既存の建物でございます。今回はこの敷地に一戸建ての住宅を新築す

る計画となっております。④の写真の下、③、②の写真をご覧くださいますと、右側に黒く写っている塀がご確認いただけますが、こちらが後退に関して今回同意を得られなかった部分でございます。その前面に濃いアスファルトで舗装された部分がございますが、こちらがおおむね本件の道のエリアとなっております。写真左側の奥でございますが、こちらは水路敷となっております。水路との境界に縁石が敷かれ、さらに手前の左側におきましては本件とは別の道と接していると、そういった状況でございます。

恐れ入りますが、さらにおめくりいただきまして、右肩に「**4**」と書いてあります配置図をご覧くださいければと思います。当該道でございますが、行き止まりでございますので、本件敷地の北側に回転広場に準ずる空地を今回設けております。また、敷地南東隅でございますが、こちらに門扉を設け、隣地への避難経路を確保することで2方向の避難経路を確保してございます。また、建築物につきましては、外壁及び軒裏は防火構造といたしまして、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としてございます。

さらにおめくりいただきまして、右肩「**5-1**」と書いてあるもの、「**5-2**」と書いてあるもの、「**5-3**」と書いてあるもの、こちらが平面図でございます。さらにおめくりいただきまして、「**6**」の立面図及び断面図を添付してございますのでご参照いただければと思います。

恐れ入りますが、冒頭ご紹介差し上げましたA4の様式2にお戻りいただければと思います。下段調査意見3、特定行政庁の所見に述べておりますとおり、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となっております。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ていくものと考えられます。また、建築計画におきましても防火・避難上の一定の配慮がなされておりますことから、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ございます。

ご説明は以上でございます。

○杉藤会長 それでは、ただいまの説明に対して委員の方からご質問・ご意見がありましたらお願いします。

○木下委員 これはBさんの承諾が得られていないのですね。それで確認ですが、Bさんのところが将来的にこの隅切りと4mに満たない部分を仮に敷地から除いた場合に、Bさんの建物は基準上不適合状態、例えば容積率の不適合とかというのは発生しませんよね。

○大谷書記 ありがとうございます。現状のBさんの建物でございましたら、建築・建

蔽等、委員ご指摘の仮定をしいても違反状態にはなりません。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかに。

○八木委員 念のため質問なのですが、仮に所有者 A さんがこれを承諾すると、道にはみ出ている塀とかこういったものを現下に改修しなくてはいけないとか、そういったルールはないのですよね。

○大谷書記 ご質問は、仮に協定のとおり現況を動かそうとした場合に、地番 B、所有者さん A の敷地の塀を撤去なり移設する行為についてかと承知しますけれども、それは今回の例えば建築行為の際などに所有者 A さんの手によってなされるというのが基本的な考えでございます。

○八木委員 なので、次の建築のタイミングでそれをすればよくて、今すぐに撤去しなければいけないという勘違いをされているわけではないのかなとか思ったのですが、その辺は？

○大谷書記 そういったことは考えにくいというふうにお答えすることができるかと思ひまして、本件所有者様の申請者から伺っている様々な交渉と申しますか、お話の経緯からすると、状況については十分認識は持っているものの、やはり実印をもって協定の中で取り交わすということについて少し心理面も含めて抵抗があるということでお伺いしておりますので、内容については十分な説明を尽くした上で協議がなされているというふうにご考慮しております。

○杉藤会長 関委員。

○関委員 とば口の方って何のメリットもないので普通同意しないのかなと思います。それは周りの方がお金を払うとか、ものすごくいい方で時々同意されている方はいますけれども、もう自分は接道しているわけですから、他人のためにそこまで抛出するというのは相当いい人でないと。財産をある意味で奪われるようなものですから、それは何の義務もないので。これは本当にどこの自治体でもある問題だと思うのですが、今の法律とかだと仕方ないのではないかなと思うのですが、すみません、私の価値観で物を申していますけれども。

○八木委員 いやいや、前からそういう意見は。

○関委員 でも、あちこちでみんなやはりとば口の方は同意しないということで凸凹になるという現象は起きていますよね。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはよろしいでしょうか。

○加藤委員 ただいまのお話はまさにそのとおりに思っているのですが、ちょっと気になるのが、2ページの右下のほうに地番を書いた公図の例えば■■■■とかが■■■■とかがございますが、これは■■■■に接道しているということになるのですね。

○大谷書記 さようでございます。様式3にお示ししております案内図と照らし合わせてご覧いただけると確認いただけると思います。少し不案内で申し訳ないです。

○加藤委員 分かりました。今回の協定通路の部分がすごく長ければ、ぜひ隅切りとか、セットバックは造っていただきたいところなのですが、ちょっと短いですが、やむを得ない部分があるかなというのは感じました。

以上です。失礼しました。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○大谷書記 かしこまりました。引き続きましてでございますが、議案第1003号を説明させていただきます。同じようにA4の様式2をご覧いただければと思いますが、建築物の概要につきましては上段の表にお示し差し上げるとおりでございます。

本件の概要でございますが、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして法第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。

下段、調査意見2、道と敷地の現況等にお示ししておりますように、こちらの一部の幅員が4mに満たない道に接する敷地でございます。将来にわたって幅員4m以上の道を全長にわたって確保しようという道の協定でございますが、こちらの敷地近辺においても権利者全員の同意・承諾が得られないという状況でございます。こうしたことから今回一括許可同意基準により取り扱うことができず、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まして、様式3、上段の案内図をご覧いただければと思います。申請地でございますが、稲城市平尾二丁目に位置してございます。図中の赤枠で囲った部分でございます。本件に係る道でございますが、上段で申し上げますところというところの赤く塗られた部分、下段の配置図でご確認いただけますところで申し上げますと、西側で法42条1項1号道路にそのまま接続する現況幅員が最小のところは3.380m、そこから最大で4.517mでございます。延長が164.634mの道となっております。

恐れ入りますが、2枚おめくりいただき、A3 遣いの「2-1」と記載してございます協定内容説明図にお移りいただけますでしょうか。左側の黄色に塗られている部分、左下でございますが、こちらが法 42 条の 1 項 1 号の道路でございます。こちらから引き続くように赤色に塗られている本件の道が続いてまいります。

本件の道でございますが、黄色部分からちょうど入ったところでございますが、地番 K 前面や地番 G などの前面にコンクリートブロックなどがございまして幅員が 4 m に満たない部分がございます。道の最小幅員でございますが、ちょうど赤い道が折れ曲がるような部分が図中中段ぐらいにございますけれども、こちらで 3.380m となっております。この道の下側に接して桃色に塗られている部分をご確認いただけたと思いますが、こちらが協定の中で将来塀などを後退し、幅員 4 m の確保を図る部分でございます。左上の公図の写しや右下の道の所有者一覧に示すとおり、本件道に関わる権利者のうち、本件許可申請に関して承諾が得られておりますものは 11 名中 10 名でございます。こちらの協定内容説明図は 2 枚使いになってございまして、おめくりいただきますと「2-2」の資料をご確認いただけるかと思えます。こちらで終端までお示ししてございますが、今回の申請敷地につきましては赤枠で囲っております「地番 R」と表示しております部分でございます。

恐れ入りますが、さらに 1 枚おめくりいただけますでしょうか。現況写真をお示ししてございます。こちらにも 2 枚遣いの資料をご用意してございますが、3-1の現況写真のページのうち、「②」と表示しております写真をご覧くださいますと、こちらの写真の手前、右側に写っている建物の前面の空間が幅員 4 m 以上、現況は道状になってございますけれども、こうしたところについて協定上承諾が得られなかった部分でございます。また一方、③、④のほうに目を移していただきますと、右側に柵が写り込んでいるかと思えますけれども、こちらの柵などにつきましては将来後退することについて合意が得られている、幅員 4 m を確保することについて合意が得られている部分となっております。

さらに 1 枚おめくりいただきまして、右肩に「3-2」と記載のある資料をご確認いただけますでしょうか。写真⑧です。左上中段ぐらいに表示してございますけれども、こちらの写真⑧の右下に写り込んでおります申請地が地番 R となっております。この敷地に今回一戸建ての住宅を新築する計画となっております。

恐れ入りますが、さらに 1 枚おめくりいただきまして、右上に「4」と記載のございます配置図をご確認いただけますでしょうか。当該道でございますけれども、終端で行き

止まりとなっておりますので、敷地の北側におきまして回転広場に準ずる空地を設ける計画としてございます。また、敷地の東側でございますが、こちらにフェンスを設けることなく隣地への避難を可能としてございます。こうした措置によりまして2方向避難を確保している計画となっております。加えて建築物におきましては外壁及び軒裏は防火構造としてございます。また、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としてございます。

さらにおめくりいただきますと、右肩に「5-1」、続きまして右肩に「5-2」、こちらが平面図となっております。

続きまして、右肩「6」に立面図、右肩「7」と示している資料が断面図、これらも添付しておりますのでご参照いただければと思います。

大変恐れ入りますが、冒頭お示しいたしました最初の様式2にお戻りいただければと思います。

調査意見3の特定行政庁の所見の欄にお示しいたしますとおり、当該道の部分でございますが、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。また、権利者の過半の承諾が得られているという状況を踏まえまして、将来にわたり道として維持管理されるものと考えてございます。また、建築計画の面におきましても防火・避難上の一定の配慮がなされておりますことから、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。

ご説明は以上でございます。

○杉藤会長 それでは、ただいまの説明に対して委員の方からご質問・ご意見があればお願いします。

○関委員 幾つかあるのですけれども、まず1つ目が申請理由のところでは1ページですけれども、「前所有者が購入してから建築基準法に基づくように住宅建築を数年に渡り試みましたが、自身では叶えることを諦め」というのはどういう事情があったのか教えていただきたいのと、それから、2-2の図面で、さっき行き止まりというお話があったので行けないのだと思いますけれども、一応角のところから市道が2つ延びているので、片方は階段みたいになっているのだと思うのですけれども、そこは通り抜けできるのかどうかというところと、あと、さっきご説明で2方向避難という話があったような気がするのですが、4ページの配置図で、敷地の周りにはフェンスがないけれども、家の周りには擁壁があるように見えて、これは南東側の避難用階段というのがあることからすると出られる

ようになっているということなのでしょうか。

○大谷書記 ありがとうございます。3点ご質問いただいたと承知しております。

まず1点目でございますけれども、ご質問は、途中にありました右肩に「1」と記載のございます申請理由書中の記載についてでございますけれども、「自身では叶えることを諦め弊社に土地を売却しました」という記載がございますが、こちらにつきましては、前所有者の方が、本件敷地が建築基準法上の4mの接続のあるような一般的な建築行為で建てられる道ではないことから、様々な手法があるという中で検討は尽くしていたものの、こういった43条の道の協定なんかを結ぶに際しては隣接の所有者さんとの協議も重ねなければいけないということで少し負担も感じたようで売却に至ったというのは申請者からは伺っております。

それから2番目のご質問でございます、ちょうど長く延長が続く道、例えば「2-2」の協定内容説明図中で右上の部分で折れ曲がっているこちらの赤い道から、左上には「 号線」、右上に「 号線」と記載がある部分の現地の状況についてのご質問でございますけれども、例えば、お手数ですけれども、A4 遣いの様式3の案内図をご覧くださいますと、左上に延びていると記載のお示ししておりました市道「 号線」は現状全く現地にはございませんで、背面のグループホームの敷地と一体的に使われているというのが現状でございますので通り抜けはできない状況になってございます。また、委員ご指摘のとおり、右上に延びていくように表示がございまして市道「 号線」でございますけれども、こちら一部階段状になってございまして、その先まで延長で続きますと道路に接続は取れるのですが平坦な道としては接続していないということで折れ曲がり状の道で通り抜けができないという道となっております。

それから、3番目のご質問ですが、「4」と記載のございましたA3 遣いの配置図上で、避難経路ということで避難用階段が何段かあり、その先に敷地外に矢印で避難経路となっているものが実態上も通り抜けられるようになってきているのかというご質問でしょうか。

○関委員 そうではなくて、階段の左側に擁壁があるのかなと思ったのですが、避難用階段の左斜め上ぐらいに「新規 RC 擁壁」と書いてあるので、これは家の周りは擁壁で北側以外は囲んでいる感じに見えたので、そうすると、こちら側に逃げるのにどこか出入口が擁壁に設けられていますかという質問です。

○大谷書記 承知しました。失礼いたしました。

こちらは高低差が敷地の中でも少し生じているものでございまして、例えば「駐車場」

と記載のある車の影の表示の上に「-1500」と四角で囲っているかと思うのです。さらに左に目を移しますと「±0」と書いていて、現況少しこれだけの段差が生じているものを低い部分で保護する擁壁でございますので、通り抜けをできないようにするような高い擁壁ではないということでございますので、階段で高低差を解消することで行き来ができるようになっていく計画ということでございます。

○関委員 ありがとうございます。

続けていいですか。さっきの市道の件なのですけれども、多分所管ではないので分からないと思うのですけれども、この[]号線がなくて建物が上に建っているというのは、これは一応道路法上の道路なのですよね。

○大谷書記 道路法上の道路という指定はあるものの、現況道路とはなっておらず、道路として認定されて管理されていないというのが実情なのかと思います。

○関委員 供用開始されていないだけで認定はされていないと、路線の認定がないところは書かないかなと思って、何にもないのだったらここに図面があるのも変だなと思ったのですけれどもね。

○大谷書記 そこまでのつまびらかな経緯になると承知し得ないのですけれども、一般的には農道なども含めて認定なされてはいるものの、やはり現地に行くと道路状にはなっていないという事例はございますので、その経緯から連なる中で認定はされているけれども、道路状になっていないという部分になるかと思います。

○杉藤会長 ありがとうございます。よろしいでしょうか。

○八木委員 教えていただきたいのですけれども、今回この赤く塗ってあるところが市道で、協定後退ラインというので4m 確保してあるのですが、その後退ラインとの隙間の部分は、さっきどうしても何のメリットもないという話があったわけなのですが、これは自分の所有ではなくて市に供出することになるということですか。

○大谷書記 ご質問は、例えば[2-1]の協定内容説明図中で折れ曲がっているところの部分でいうところのピンク色で塗られているような部分を供出した場合にこれが市の所有になるのかというご質問かと承知してお答えしますと、それは市の所有になるとは必ずしも言えず、協定によって民間によって管理されていく道という位置づけが今一義的になされようとしておりますので、必ずしも市の所有になるということにはなりません。

○八木委員 このピンク色ではなくて既に真っ赤に塗られている中でも、コンクリート塀はもう既に後退しているのだけれども、市道境界線というのは結構。

○大谷書記　ございますね。こうしたところも同じ扱いでございまして、地目を公衆用道路と変えるというのは登記上の手続として我々は求めておりますが、それ以上は取決めはこちらとしてもしておりませんし、実態上は市のほうも引き取ることなく民間管理の道としてずっと続いていくというのが一般的でございます。

○八木委員　とすると、ここを舗装するとか、それこそ側溝を整備するとか、そういうのは誰のお金でやるのですか。

○大谷書記　そういったものも所有者の負担によってなされるというのが一般的でございます。

○八木委員　だから、何のメリットもないということですか。

○関委員　とば口ではない場合はメリットがあるというか、建て替えるときに自分の前を後退しないと建て替えできないので同意するメリットはあると思うのですけれども、必要性があるというか、今の市がどうこうという話は、多分条件が整っている道は結構寄附を受けて市が管理するけれども、ちょっと狭いなどがあると嫌というか、「この状態では引き取れません」みたいな話はよく聞きますよね。

○八木委員　なので、この写真を見ると、せっかく道が広がっても電柱が残されたりとかしそうだったので、こういうのは誰が号令をかけてどのようにしたらきちんと交通上安全な感じの道になるのかなと思ったのですが、これは市の管理の外なのですか。

○大谷書記　そうですね。おっしゃるとおり市の管理の外でございまして、当然我々も特定行政庁として安全上、衛生上という観点では見ることはございますけれども、現況を過度に変えてというところまでの指導は実態上はなされていないというのは実情かと思えます。

○八木委員　それは市が指導はできるのですよね。それこそ交通上、安全上、衛生上。

○大谷書記　そうですね。本件の建築行為を許可するに際し著しくそういった必要性があるといった場合には所の中でも検討しますし、そういうことは当然ございますが、あまり多くそういったことが実態上なされているかという、そうも言い切れないという状況でございます。

○八木委員　では、これを機会にぜひそれを指導したらどうでしょうとこの写真の感じを見る限りでは思いました。

○杉藤会長　ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○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 1 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 2001、建築主、株式会社マイタウン西武、東久留米市小山一丁目、一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 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。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 それでは、これより評議に移ります。

評議

○杉藤会長 それでは、同意議案につきましてお諮りします。第 3 号議案、第 1002 号議案から第 1003 号議案、第 2001 号議案、計 4 件の議案をご審議願いましたが、この 4 件の議案につきまして原案どおり同意することによろしい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。