

第 1 3 1 1 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5月13日から5月18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 | |
| | 〃 | 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1311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。

- ・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2008号）
- ・多摩建築指導事務所所管の一括審査案件2件（議案番号第1003、2007号）

計3件

第1 案件審査及び質疑

1 多摩建築指導事務所が所管する個別審査案件（第2008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、現況幅員3.86mから5.85m、延長約61.85mで、西端が建築基準法第42条第2項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22名中14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、準耐火建築物としており、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、北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8名については、本制度の内容及び「道に関する協定」について説明がなされているが実印での押

印には応じられない、権利者と連絡を取ることが出来ない等の理由で未承諾となっている。

- ・当該「道」については、未承諾者を含む沿道敷地所有者の生活に必要な「道」として利用されており、現況道の部分の整備状況、権利者の過半の承諾が得られていることを鑑み、将来にわたり「道」としての機能が安定的に確保されるものと考えられる。
- ・未承諾者から、協定について特段の反対意見は示されていない。
- ・未承諾者に対しては、特定行政庁として、今後も沿道敷地における建築行為の機会を捉え、本制度の運用を通じて協定への承諾者を増やしていけるよう働きかけていく。
- ・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。
- ・空地と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】

石崎委員

- (1) 申請者の敷地の面する道についても、4m未満の道は存在するが、その敷地がいずれも、申請者の敷地へではなく、申請者の敷地と反対側に後退することとなっていることについて合理性があるのか、協定自体は合意されていないようだがこの計画はどのように決まったのか。

特に [] の所有者は協定にも同意しておらず、この部分を後退するということへの合理性はあるのか。

【回答】

田辺書記

- (1) 本件の許可申請に係る敷地 ([]) の所有者は、既に「道に関する協定」における道の部分うち、自身の所有する部分 ([]) について、分筆し、地目を公衆用道路としております。

また、「道に関する協定」については私協定であり、各権利者間の合意形成過程等については把握しておりませんが、 [] の一部等の土地の所有者を含む、権利者の過半の承諾が得られたものとなっています。

なお、本協定における道の部分の設定の考え方については、その延長に対する現況道となっている部分の幅員等を鑑み設定されていると認識しており、合理性があるものと考えております。

【質問】

関委員

- (1) 申請地は角地であり、既に隅切り部分を掘出しているように思われる。転回広場が必要なのはむしろその奥の敷地群であり、申請者に転回広場の負担を負わせることはやや不公平感があるように感じる。

【回答】

田辺書記

- (1) 本制度の運用にあたっては、申請に係る計画が一括許可同意基準に適合しない場合、規定に基づき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ており、こうした運用を申請に係る各敷地に対して行うことにより、道及びその沿道の機能の向上を図っております。（「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）

本申請についても同様に、上記の規定等に基づき、車両の転回を想定した回転広場に準ずる空地を設ける計画となっており、必要な交通機能が十分確保されていると考えております。

【質問】

関委員

- (1) 言葉足らずでしたが、交通上安全上問題があるとは当然考えておりません。
ただ、このお宅の場合、ここまでしなくても交通上安全上支障はなく、むしろ奥の家の人達が自分達のために設置したほうが望ましいのではないかという意見です。奥の家は不便な分、角の家よりは安価に敷地を取得できるはずなので、負担をすることは合理的ですが、今回の申請のおかげで奥のほうのお宅は必ずしも設置しなくて済むことになるのではないかと考える次第です（お互いが協議してそう決めたというのならやむを得ないのですが、行政指導だとすると少し不合理かなと思いました）。

【回答】

田辺書記

- (1) 本制度の運用については、上記の規定も含め、一般に公表されている基準等に基づき対応しており、仮に本申請に係る「道」沿道の他の敷地において申請された場合にも、本件と同様に各敷地に対して回転広場に準ずる空地等を確保して頂くこととなると考えます。

なお、回転広場に準ずる空地は、位置指定道路に設けられる転回広場に比して、建築敷地内に比較的自由度の高いものとして設けられております。

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2件について

【概要】

議案番号 1003、(建築主) 株式会社クライスコーポレーション、(建築敷地) 武蔵村山市大南1-68-18、(用途) 一戸建住宅

議案番号 2007、(建築主) アクセスホーム株式会社、(建築敷地) 清瀬市野塩3-70-10、(用途) 一戸建住宅

【質問】

寺尾委員

- (1) (第1003号) 議案には賛成します。賛否に関係しない質問です。当該敷地は、道路に有効に接続する幅員4m以上の道が確保され、その道に2m以上接する敷地ですが、「将来にわたって幅員4m以上の道を確保することについて、道の部分の所有権、地上権又は借地権を有する5名のうち、1名が承諾していないようです。4名承諾(1/2以上)ということで、敢えて問う事柄ではありませんが、1名の方が承諾していない理由がわかれば教えてください。

【回答】

大塚書記

- (1) (第1003号) 道の部分の登記簿上の所有者が既に亡くなられており、承諾が得られないためです。

以上

第2 議決

全委員より全議案3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。