

第 1 3 1 4 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和2年8月31日 午後1時34分～午後2時12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
	”	有田	智一
	”	寺尾	信子
	”	石崎	和志
	”	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	
	”	谷内市街地建築部建築企画課長	
	”	曾根市街地建築部建築指導課長	
	”	竹内都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	”	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	
	”	村岡多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○佐々木議長 それでは、ただいまから同意議案の審議を行います。

本日は傍聴人はいらっしゃらないということでよろしいですね。

○松井書記 はい。

○佐々木議長 それでは、事務局から同意議案についての説明をお願いします。

○松井書記 最初は建築指導課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件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号13。建築主、XXXXXXXXXX。小笠原村父島XXXXXXXXXX。長屋でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明につきまして、委員からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○関委員 農道2号線という道があつて、これが何に当たるのか、管理証明が得られた道なのかな。いや、すみません。そのことを聞きたいんじゃないで、赤い部分と申請部分の間に階段があるんですけども、一括審査の基準からいくと、これは接しているという扱いになるんですか。

○曾根書記 赤い細い線で囲まれた部分は一宅地でございます、段差はございますけれども、階段で行き来ができますので、赤い部分の農道に有効に接道しているというものでございます。今回は、特に基準1のような河川にふたをかけたとか、そういうただし書きではございませんで、あくまでも村が管理する農道の管理証明が得られたことでのただし書きの適用ということになっております。

○関委員 これは、あくまでも境界線はこの道の、階段もこの敷地内にあるような感じになっているわけですか。

○曾根書記 そうでございます。

○関委員 そういうことですね。なるほど。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、次の案件についてのご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○松井書記 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。第2018号議案よりお願い申し上げます。

○田辺書記 それでは、ご説明をさせていただきます。

議案第2018号、第2019号、第2020号についてですけれども、同一の申請者で、それぞれ隣接する案件でありますため、3件合わせての説明とさせていただきたいと考えておりますけれども、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 そのようにお願いします。

○田辺書記 それでは、3件合わせて説明をさせていただきます。共通の事項につきましては議案第2018号の資料にて説明をさせていただきます。

本件は、それぞれ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。

まず、恐れ入りますけれども、右上3ページの現況写真をご覧ください。図の1号地とある敷地が2018号、2号地が2019号、3号地が2020号に係る敷地となります。それぞれの建築物の概要につきましては、表紙にお戻りいただきまして、各申請の様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は小平市大沼町7丁目、西武新宿線の小平駅から東に約1.1kmの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、現況幅員4.19mから7.61m、延長約130mの都営住宅の外周通路でございまして、東端で法第42条第1項1号道路に接続してございまして、通り抜けてございまして、当該道につきましては、地方公共団体へ移管する予定であることを証明する書面が得られないことなどから、一括審査基準に該当しないため、個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただきまして、右上2ページの道の状況説明図をご覧ください。こちらの図面は上側が北となります。黄色に塗られております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係る道となっております。

3ページの現況写真を再度ご覧ください。申請地は写真⑥手前に写っている瓦屋根の住宅を含む敷地でございます。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされてございまして、敷地との境界も明確で、通り抜けが可能であるとともに、将来にわたり道として維持管理されるものと考えております。

4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50cm以上確保した計画としております。

5ページが平面図、6ページが立面図となります。

計画建築物は準耐火建築物とし、防火性能を向上させる計画としております。

続きまして、議案第2019号についてですが、説明が重複する部分につきましては割愛をさせていただきます。4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、2018号と同様に、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おります。

5ページが平面図、6ページが立面図となります。

計画建築物は2018号と同様に準耐火建築物とし、防火性能を向上させる計画としております。

議案第2020号につきましても、お手数ですが、4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、2018号、2019号と同様に、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保しております。

5ページが同じく平面図、6ページが立面図となっております。こちらも同様に準耐火建築物とし、防火性能を向上させる計画としております。

なお、これら3件の計画に関しまして、当該道の部分を管理する東京都住宅政策本部都営住宅経営部資産活用課により、本件の許可について支障ない旨の回答を得ております。

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。

○野本委員 2018号の図面から質問させていただきます。様式3のところを見ますと、黄色いところと赤いところで、黄色いところが42条1項1号につながっているわけですが、ここの部分だけ幅員が14mということで広がっているんです。これは何か経緯があるというか、何か事情があつてこうなったんでしょうか。

○佐々木議長 説明をお願いします。

○田辺書記 お答えいたします。

配置図をご覧くださいまして、ただいま委員にご指摘いただきました1項1号道路の幅員が広がっている部分につきましては、その部分の地下に道路法上の道路内及び団地内の雨水排水を処理するための施設が埋設されていることから、道路法上の道路として小平市が管理する区域に入っていると聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに、野本委員、1点だけですか。

○野本委員 協定通路を造るために隅切りの代わりにこんなことをしたのかなと思ったんですけども、そういうわけではないということですね。

○田辺書記 道路法上道路の区域の設定につきましては、先ほど申しあげましたような地下埋設物が影響して、このような区域になっていると聞いてございます。

○関委員 協定通路ですけども、今の話とちょっと似ているんですが、隅切りはないんですけども、何か位置指定道路にできそうなくらい、結構条件が整っているというか、幅員も確保できていますし、通り抜けもできますし、何とかならないのかなと思ったんですが。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○田辺書記 本計画に係る道は、協定の通路ということではなく、あくまでも都営住宅の外周通路の部分でして、よくほかの案件でもご説明させていただいている協定の対象になっている道ではない状況でございます。こちらの道の部分を管理している都営住宅部門に確認いたしましたところ、今のところ、建築基準法上の道路にしていく予定がありませんで、市等、道路管理者に移管される見込みも今のところ立っていないということで、今般の許可申請に至っております。

○関委員 すみません、勘違いしてしまして、よく分かりました。都営住宅というのは、今回分譲された土地も含めての、もともとあったということなのか、こっちの外側ですか。都営住宅の道路なんですか、様式3の左側にある都営大沼一丁目アパートに関連する道ということになりますか。

○田辺書記 様式3で着色させていただいております道につきましては、委員がご指摘いただきましたとおり、案内図をご覧くださいますと、都営大沼一丁目アパートと書いてありますけれども、5号棟、6号棟、7号棟、10号棟など、この辺りに中層の都営住宅がございまして、その一団の区域として一団地認定の区域が、赤色の道の部分の境界までこれまでも設定されており、その部分は都営住宅部門が所有している土地として都営住宅の団地内となっております。

○関委員 協定はないものの、維持されることに関しては異論がないので、こういう扱いになっているということになりますか。

○田辺書記 現状、都営住宅の団地内の通路として使用されており、車両でも歩行者でも通行に支障ない状態になってございますので、道としての機能が十分保持されるものと考えてございます。

○関委員 この趣旨としては、通常はそういう機能が維持されていることは大前提で、通路協定などでそれが将来にわたって担保されることを前提に許可していると思うんです。本件に関しては、そういう一人協定みたいなものはつくられていないものの、都営住宅ということで、ほぼ確実に今後も維持されるという前提で許可することになりますかという質問です。

○田辺書記 担保しているものはありませんけれども、個別の事案ごとに、その道の部分の所有者に対して、支障ないかどうか確認させていただいた上で、支障がないという回答を得られておりますので、道としての機能が将来的にも十分担保できるものだろうと考えてございます。

○関委員 あともう一つだけ、公図の隙間みたいなのが空いているのは、公図がこうなっているということなんですね。

○田辺書記 委員ご指摘の部分は2ページの部分の道の状況説明図の公図の写しの部分かと思えますけれども、これは公図上の記載に基づき、実際のところ、接続と書いてある部分が接続する形で、筆が分かれていることを説明図として記載させていただいているものです。

○関委員 すみません。こういうのを初めて見たので、一応確認したくて、ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 先ほどの関委員の質問と重複してしまうんですけれども、許可について支障がないという趣旨が、要するに現況支障がないというのは理解できるんですが、今後、都営住宅の建て替えとかそういう際にも、ここの道路を維持し続けるということも含めて支障ないということでしょうか。

○田辺書記 そちらにつきましては、都営住宅部門から文書にて回答をいただいております。特段現時点で当該道の部分が改変されてしまうという計画はない上で、現時点で支障ないということはもちろんのこと、将来的にも一定の配慮がなされるものと考えております。ただ、先方といたしましては、特段の一定の権利を付与するものではないと言っておりますので、あくまでも特定行政庁としての判断として、この部分は生活道路としても活用されているところから見ても、事実上、この道の部分については、存続され、将来的に通行が確保されるものと認識してございます。

○石崎委員 一定の権利は本当に付与されないんでしょうか。指定を取るとかだったら、

当然それで確保するという権利になる、建築基準法からして、民法と争いとかも指定されると思いますけれども、こういう形の許可を、一定の了承の元に許可をするということ自体は、一定の権利を建て主さんにしていないと解釈が本当にできるんですか。

○田辺書記 こちらにつきましても、平成11年に現行の43条の許可制度の運用指針ができた際に、都営住宅部門と協議をしております、その際に、今後、同様の外周通路の許可をする際には、個別にその内容を照会することで、一定の許可をして差し支えないということで協議を終えているところでございます。実際にどのような私法上の権利が発生するかということにつきましては、先方の都営住宅部門からの回答としては、そのような権利が発生する認識はないとされています。

○佐々木議長 いかがですか。

○石崎委員 どこまで突っ込んでいいか、逆に言うと、そういう何ら権利も付与されていないということは、この道路に関しては、本来は安定性はないということですね。将来にわたってこれが空地であることが確保できるのが、そもそも許可の大前提だと思うんですけれども、そういう権利も何もないようなもので、本当に安定性があると判断すること自体がすごい弱い論拠に思えるんです。それは、例えばこの団地が建て替えが20年とか、割と建て替わったばかりで当面される予定がないとか、そういうような補強材料も何もないんですか。場合によっては、計画があつて来年建て替えるかもしれませんみたいな話だと、本当にこれでいいのかなという話になると思うんです。

○田辺書記 そういった内容も踏まえまして、個別の状況ごとに所管しております都営住宅部門に許可をして差し支えないかどうかということで、協議をさせていただいているところでございますので、そういう将来的な状況も含めまして、現時点で支障がないということで回答をいただいているものと認識しております。

○関委員 結局、もし都営住宅が、そうじゃなくて、民間のマンションとかであれば、そこは何らか書面、通路協定ののようなものを要求することになりますね。都営だからという特殊性になりますか。

○有田委員 こういう公有地だからですよ。公有地だから、民有地間の協定と比べれば、はるかに安定性があると普通判断するんだと思います。

○関委員 ということなんですかね。

○有田委員 河川管理用通路とかみんなそうだと思います。民有地であれば、はるかに同意状況が悪いものについて、何とも言えない協定でも、総合的に判断してオーケーを出

す。公有地だから、それよりかはるかに安定性があると思うものだと思います。

○佐々木議長 いかがですか。よろしいですか。

私から一つだけ。今のに関係するんですけれども、今回の建築計画側から見ると、道と扱っているんですけれども、都営住宅の側から見ると、一応ここは敷地ですね。その扱いは、一般論でいいんですけれども、今後どういうふうを考えていくということなんでしょうか。

○田辺書記 お答えいたします。

様式3をご覧くださいますと、団地内通路の部分につきましては、あくまでも一団地認定上は一の敷地として見ていくわけですけれども、実際に確認申請等の段階では、団地内通路部分については、敷地として設定せずに確認申請等を行っていくことが一般的にあります。その場合は、団地内通路部分は設定敷地に含めない形での手続になりますので、団地内通路という土地としての扱いになり、その点においては、一団地認定等を介しまして、特定行政庁としても適切に指導していくことになろうかと思えます。

○佐々木議長 その点は、先ほど有田委員、ご指摘のように、民間の団地の場合と都営というか、公的施設の場合とで実態は違ってきているということですね。よろしいですか。

○田辺書記 そのように考えてございます。

○佐々木議長 ありがとうございます。

ほかにございますか。それでは、本件についてはこの程度にしまして、次のご説明をお願いします。

○田辺書記 次の議案についてご説明させていただきます。

議案第2021号及び第2022号についてですけれども、同一の申請者でございまして、それぞれ隣接する案件でありますため、2件合わせての説明とさせていただきたいと考えておりますけれども、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 そのようにお願いします。

○田辺書記 それでは、2件合わせて説明をさせていただきます。共通の事項につきましては議案第2021号の資料にてご説明させていただきます。

本件は、それぞれ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。建築物の概要につきましては様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は小平市小川西町5丁目

でございます。西武拜島線の小川駅から西に約800mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、北側で法第42条第1項第1号道路に接続する現況幅員3.879mから4.147m、延長153.84mの道でございます。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ないことから、個別審査をお願いしております。なお、本件の南側になりますけれども、その敷地が第2022号の敷地となっております。

2枚おめくりいただきまして、右上2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は左側が北となります。黄色に塗られております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係る道、詳細図、詳細図というのは丸で囲われている部分ですけれども、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分となります。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページの道の所有者一覧表のとおり、関係権利者30名中18名から承諾が得られております。なお、本件に係る道沿いでは、これまでも複数の敷地で法第43条に基づく許可をしております。昨年度は■■■■、■■■■の敷地において同様に許可をしております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、3ページ、写真③の右側に写っている更地の敷地となります。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされておまして、敷地との境界も明確であるとともに、権利者の過半以上の承諾が得られていることから、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。

4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50cm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、敷地西側に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。

5ページが平面図、6ページが立面図となります。

計画建築物の外壁及び軒裏を防火構造以上といたしまして、防火性能を向上させる計画としております。

続きまして、議案第2022号についてでございますけれども、説明が重複する部分につきましては割愛させていただきます。4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は2021号と同様、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おります。また、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地西側に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。

5 ページが平面図、6 ページが立面図となります。

計画建築物は、2021号と同様に、外壁及び軒裏を防火構造以上といたしまして、防火性能を向上させる計画としております。

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 ただいまの説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

○野本委員 様式3のところの図面で見ますと、当該道については、基準法上の道路から延長153mということになっていまして、今回の指導の中でも、一般車両については転回広場を設けるということによろしいかと思うんです。火災時に消防車が入ってくるのが必要、あるいは入ってこないのかもしれないんですけども、消火活動はどんなふう考えているんでしょうか。

○佐々木議長 ご説明をお願いします。

○田辺書記 お答えさせていただきます。

本件に係る道の部分につきましては、幅員がおおむね4m程度確保されておりまして、これまでも許可申請に伴い回転広場に準ずる空地などが設けられてきているところもございまして、消防車の進入等に支障になるような状況は、段階的にも解消されてきていると認識をしております。また、本件につきましては、後背地が駐車場等になっている部分もございまして、その部分からの消火活動も十分可能ではないかと考えられます。

○関委員 少し今の話に関連するんですけども、回転広場に準ずる空地がそれぞれの計画であるんですが、隣接するので、両方の土地の接している部分につくれば、少し小さく済むし、全体としても大きくなるのかなとちょっと思ったんです。そうならなかった理由、また逆に言うと、2つの家につくらなきゃいけないのかということと、あと逆に、つくったとしても、駐車場として使われちゃうことはないのかなというところを伺えればと思います。

○田辺書記 ご質問いただいた点についてですけども、今回の申請はこのようにそれぞれの敷地ごとに回転広場に準ずる空地を設ける計画で出てきておりまして、本件の43条の許可につきましては、運用基準にのっとっておれば許可相当として考えてございます。個別審査案件についても、別に定める運用のルールがございまして、それらに適合している計画であれば、2件併せて回転広場に準ずる空地を設けなければいけないというところま

では指導はしていない状況でございます。

また、駐車場として利用される可能性につきましては、計画上は回転広場に準ずる空地ということで出てきておりますけれども、強制的に利用してはいけないということまではできない状況でございます。そのような緩やかなルールになっている分、それぞれの敷地ごとにこういった回転広場に準ずる空地を設けていただくことで、段階的に車両の回転等がしやすいような道にしていこうということで、本制度の運用を図っているところでございますので、ご理解をいただくと大変ありがたく存じます。

○関委員 そうすると、この2つの敷地だけではなく、ほかの沿道のところでも同じような形で、各敷地に回転広場に準ずる敷地があるので、どこかは車がいなくて空いているだろうという考え方でよろしいですか。

○田辺書記 おっしゃるとおりでございます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○石崎委員 これも質問ですけれども、この道はどういう経緯で造られた道なんですか。

○佐々木議長 分かりますか。

○石崎委員 もし分かれば教えていただきたいんです。

○田辺書記 お答えいたします。

道が形成された経緯については、正確に把握しているものではございませんけれども、様式3を見ていただきますと、本件に係る道の西側ないしは東側には建築基準法上の道路がございまして、もともと民地だったところを敷地分割などが進んでいった過程で、このような道が形成されたのではないかと推察してございます。

○佐々木議長 いかがですか。よろしいですか。

○石崎委員 はい。

○佐々木議長 ほかにございますか。

それでは、次についてのご説明をお願いします。

○松井書記 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5件を読み上げさせていただきます。この一括審査分の議案につきましては、その後併せて質疑をお願いいたします。

整理番号2番、議案番号1011。建築主、 、 。昭島市昭和町
 。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1012。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4番、議案番号2015。建築主、株式会社ホーク・ワン。小平市学園東町549-12ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2016。建築主、[REDACTED]。小平市中島町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2017。建築主、[REDACTED]。東村山市本町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○関委員 1012号ですけれども、建物が随分小さいんですが、この後、敷地が分割される可能性とかなんかと考えてよろしいですか。

○佐々木議長 ご説明をお願いします。

○大塚書記 お答えいたします。

特にそういったことは聞いていなくて、申請されております計画がこの配置であったということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

同意議案は以上でよろしいですね。

○松井書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 傍聴の方はいらっしゃらないですね。それでは、これより評議に移ります。本日付議されまし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せんでしょうか。よろしいでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第13号議案、第1011号議案から第1012号議案、第2015号議案から第2022号議案、以上11件の議案についてご審議を願いましたが、この11件の議案について原案どおり同意すること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。

