

第 1 3 4 3 回 東京都 建築 審査 会
同意 議 案

同意議案

開催日時 令和5年1月23日 午後1時43分～午後2時13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
" 栗原市街地建築部建築企画課長
" 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

○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。

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。


○金子書記 議案第2026号及び議案第2027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、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。

○佐々木議長 はい、まとめてお願いします。

○金子書記 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2026号の資料にてご説明いたします。

本件は、それぞれ長屋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。様式3は、図面左側が北向きとなっております。申請地は、案内図のとおり、東村山市本町1丁目、西武新宿線の久米川駅からの場所に位置しております。また、本件に関わる道は、配置図のとおり、現況幅員3.894mから4m、延長53.5m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、2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面も左側が北向きとなっております、ページ左側の赤枠で囲われた部分が申請地、その右隣の敷地が議案第2027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関わる道、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。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページ、左側の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者31名中10名から承諾が得られております。承諾が得られていない21名の方のうち20名は、ページ右上の公図上、黄色い部分の法第42条第1項1号道路に接する6-105にあります分譲マンションの権利者、区分所有者の方々でありまして、詳細につきましては、さらに1枚おめくりいただきまして、2-3ページに記載してございます。

恐れ入りますが、2-2ページにお戻りください。残り1名のご承諾をいただいていない

方は、同様に法第42条第1項第1号道路に接しております、公図上、[REDACTED]及び[REDACTED]の所有者の方でございます。

なお、当該道の沿道における過去の許可実績でございますが、公図上、[REDACTED]の敷地は平成30年度、公図上、[REDACTED]及び[REDACTED]の敷地は令和元年度に許可してございます。

2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。申請地は、写真③の右側に写っております既存建築物の敷地でございます。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。さらに、ご承諾いただいていないマンションなどの権利者が所有される建築物につきましても、道に面して出入口が設けられており、道として利用されていることから、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。

1枚おめくりいただきまして、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、敷地南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。

1枚おめくりいただきまして、5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、1枚飛びまして、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。

引き続き、議案第2027号につきまし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させていただきます、4ページの配置図からご覧ください。計画建築物は、議案第2026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、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、敷地南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。

1枚おめくりいただきまして、5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、1枚飛びまして、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。

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。

説明は以上です。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明に対して、委員のほうからご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 念のために確認したいということだけですけれども、数の上から見ると承諾者が少ないようには見えるんですが、承諾していない人が、1項1号の道路の角地のところの■■■■の所有地あるいは所有者が承諾していないということなんですけれども、説明の中で、この住民、所有者の方も道に面して出入口として利用されているとあるんですが、1項1号に面しているから、そっちから出入りしているのかなと思ったんですけれども、こちらのいわゆる協定通路も通路として使っているという実態はあるのかどうかだけ確認したいと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○金子書記 お答えいたします。

現状、■■■■の出入口は西側の協定の道側のみに出入口がございまして、1項1号のほうには出入りできるところはございません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○関委員 ちょっと話が出ていたかもしれないですけども、■■■■の人は■■■■と同じ使い方をしているので不同意ということでもいいのかどうか。

あと、申請地の周りにコンクリートブロックがあるかと思ったんですけども、4ページですか、コンクリートブロックは全部作り直す予定なのかどうか。

あと、2026と2027で、同じ方が似たような長屋を2つつくられる予定のようですけども、駄目という意味ではないんですが、ちょっと珍しいパターンなので、どういう使われ方を予定されているか、ご存じであれば教えていただきたいと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○金子書記 お答えいたします。

まず■■■■の所有者が不同意としている理由についてです。恐れ入りますが、議案第2026号の2-2ページ、右上の公図の写しを改めてご覧ください。地番■■■■及び■■■■は同一の所有者でございまして、こちらは1つの敷地となっております。建物としては共同住宅と店舗の併用住宅になっておりますけれども、理由といたしましては、当該敷地は建築基準法上の道路に接道が取れていることから、今回同意が得られていないという状況でございます。

続きまして、2つ目のご質問についてです。申請地の既存コンクリートブロック塀などをつくり直す予定かということでございます。まず、隣地境界線上の既存コンクリートブロックなどの計画についてですけれども、既存を活用する部分と新設する部分が両方ございますので、配置図を用いてそれぞれ具体的にご説明をさせていただきます。議案第2026号の4ページの配置図をご覧ください。北側及び西側に塀の絵が記載されておりますが、こちらは既存コンクリートブロック塀や万年塀になっておりまして、既存のものを活用する計画となっております。

続きまして、議案第2027号の4ページ、配置図をご覧ください。こちらの西側につきましても、議案第2026号同様に、既存の万年塀を活用する計画となっております。また、南側につきましては、図面に記載のとおり、こちらはコンクリートブロック塀を新設する計画となっております。なお、既存のコンクリートブロック塀や万年塀の安全性については、支障はないと申請者からは聞いております。ブロック塀については以上になります。

最後、3つ目のご質問についてです。議案第2026号と2027号で少しタイプの違う長屋を建築する理由ということですが、関委員にご質問の意図を確認させていただきたいのですが、若干プランが違うものが2棟建っている理由をお知りになりたいのか、それとも、わざわざ分割して2棟建てる理由をお知りになりたいのか、どちらになりますでしょうか。○関委員 中途半端な大きさのものを2つ建てるので、同じ人だけど、実際は違う使い方をされるとかなのかなと、ちょっと思ったんですが、すみません、もしご存じだったらというベースで伺っております。

○金子書記 お答えいたします。

こちらは二戸長屋が2つ建つ計画ですが、本来、4m未満の道の形態で全員同意が得られていれば、一括同意基準の3に該当して進められるという計画ですが、基準3の場合の建築用途としては、許可基準上、一戸建て住宅か二戸長屋に用途が限定されているものですから、今回、敷地は分割しておりますが、極力一括同意基準に沿うような形で二戸長屋を2つ建てる計画としていただいております。また、申請者からは両方とも賃貸で考えていると聞いております。

ご説明は以上です。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 ありがとうございます。あくまでも基準に合わせるためにされたということですね。

○金子書記 そのとおりでございます。極力一括同意基準に合わせるということで、今回このような計画としております。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

○加藤委員 参考までに伺いたいだけなのですが、両敷地とも回転広場に準ずる空地进行を設けていますが、これは、こういう敷地割の中で、どの辺から設けるという基準はどのようなものか教えてください。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○金子書記 東京都の許可運用指針上、個別審査案件の場合、協定の道が行き止まりとなる場合は原則として回転広場に準ずる空地进行を設けるよう努めるということが定められておりまして、今回、敷地ごとに設け計画としております。また、特段敷地内のどこに設けるという基準はなく、敷地内で車が回転できるスペースが確保できる位置に計画をしていただくようお願いしております。

○加藤委員 今ちょっと聞き逃したのですが、35mを超えたところではなくて、全敷地に設けるということですか。

○金子書記 こういった個別審査案件の場合で、協定の道が行き止まりの場合は、原則として、許可申請された全ての沿道の方に回転広場に準ずる空地进行を設けていただくようお願いしております。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○石崎委員 もし分かったら結構なのですが、この私道の要するに舗装とかの管理は一体誰が、どういうお金でやっているのでしょうか。

○佐々木議長 分かればお願いします。

○金子書記 道に関する協定書を関係権利者の皆さんで組んでいただいております、その中で道として維持管理をしていくということで、協定を結んでいただいている状況です。基本的には関係権利者の皆さんで対応していただく形になります。

○石崎委員 そうなると、入り口のところの集合住宅なんかはほとんど不在の方の方ですので、実際こういう方々にお金を出していただいたりとかは結構難しそうな気がするのですが、そういう中で何とかやりくりしてやっているということですか。

○金子書記 反対者の方については、申請者含めて対応していただきたいとお願いはして

もらっていますが、そういった状況の中で、できる限り対応していただいている状況でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 すみません、さっきの件でもう1回だけ。これは個別案件なんですけれども、一括同意基準に合わせるために敷地分割したということなんですかね。ちょっと頭がごちゃごちゃしてきたんですが、個別審査の場合は一括審査の同意基準に合わせる必要はないのかと思っていたので。要するに、敷地分割は一般論としてはあまりいいことではないと思っておりますので、わざわざこうやって分割して同じような二戸長屋を2つつくることが何か無駄なような気もしております。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○金子書記 お答えいたします。

道の安全性の観点から、法第43条第2号第2項に基づく許可に係る用途として一戸建て住宅と二戸長屋が一括同意基準3に規定されておりますので、今回、より道の安全性を勘案して、一括同意基準3に極力沿うように申請者のほうで配慮して計画し、許可申請がなされたものでございます。関委員のおっしゃるとおり、個別審査案件ですので、一戸建て住宅、長屋以外でも、建築審査会に付議して審査していただくということも可能ですが、本計画は一括同意基準3に極力沿った形で二戸長屋を計画したというものになっております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

○八木委員 2つあって、様式2の最初のページの一番下のところに、これこれ、以上のことから、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認めと書いてあるんですけれども、これこれというのが4つあって、準耐火建築物ということと、外壁が隣地から50cm離れている、それから自動車の回転広場があるということと、隣地への2方向避難可能な計画とあるんですが、それってこれに書いてある内容なんですかね。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○金子書記 お答えいたします。

個別審査案件につきましては、交通上や防火上等の観点から、こういったものを計画してほしいという基準がございまして、その基準に基づきまして回転広場に準ずる空地の確保や計画建築物を準耐火建築物にしているということでございます。

○八木委員 この中の何個以上満たしていなくてはいけないとか、そういうのが書いてあ

るのでしょうか。

○金子書記 いくつ以上といった個数の基準はありませんが、例えば、基準上で交通機能の確保という項目でございまして、協定の道が行き止まりの場合は回転広場に準ずる空地を確保するよう努めるといったものが定められていたり、また、空地の確保という項目では、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保するよう努めるといった基準が定められております。

○八木委員 それは都の基準ということですね。

○金子書記 都の基準でございます。

○八木委員 ありがとうございます。ありました。失礼しました。

もう一つは、自動車の回転広場なのですけれども、運用上、実は例えば駐車場みたいになっちゃったりしていても、もうそれは仕方ないみたいな感じなののでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 お答えいたします。

原則、自家用車を駐車してはならないという運用にはなっておりません。そういった運用になっておりますので、こういった行き止まりの通路で個別審査案件の場合は、許可申請された敷地ごとに回転広場を設けていただくことをお願いしているところです。その回転広場に準ずる空地の中で、駐車されていない場所もありますので、どこかで回転できる場所として活用できる空間を極力確保していくということで、こういった形態になっております。

○八木委員 ということは、いわゆる駐車場のゲートとか門扉とか、そういうのはつくってはいけないという基準はあるのでしょうか。

○金子書記 お答えいたします。

門、塀等をつくってはいけないという基準はありませんが、極力つくらないようお願いしております、塀等はつくらずに計画をしていただいている状況でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

回転広場というのは、要するに、入っていった車が延々バックして出てこなければいけないとか、そういうことではなくて、中で向きを変えて出ることができるというような交通上の配慮という理解ですよね。

○金子書記 会長のおっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 それから、もう1点ちょっと確認したいんですが、 の敷地のとこ

ろです。■■■■と■■■は同じ所有者だということですが、この敷地について後退しなければいけないのは、隣地との境界のブロック塀が僅かに飛び出している、そういう部分だけのわけですね。2-1を見ると、そういうふうに見えるんですけども。

○金子書記 お答えいたします。

2-1の右側のページの詳細図Bというところになりますが、ブロック塀の部分がおよそ29mmだけ出てしまっていますので、その部分になります。

○佐々木議長 ■■■■と■■■■は、それ以外の部分はもう後退しているということですね。

○金子書記 そのとおりでございます。それ以外の部分は道の入り口部分から4m確保されております。

○佐々木議長 分かりました。そういう意味では、■■■■と■■■の方は、不同意といっても隣地境界とのブロック塀のところが突出しているということで、結果的にはその部分は不同意だということですね。

○金子書記 そのとおりでございます。また、■■■■のほうも、詳細図ではGの部分になりますが、ブロック塀が少し出ているということで、同様に不同意となっております。

○佐々木議長 分かりました。

ほかにございますか。

○石崎委員 すみません、これは今回の案件とは関係なく要望なのですけれども、先ほど関先生の話からもあったように、基準があることによって長屋に誘導しているようなところがあります。こういう基準をつくったときに想定していた長屋と現在つくられている長屋は結構違うと思いますので、戸建て・長屋が1グループで、共同住宅と区切るというやり方が本当にいいのかどうか、時間が必要かもしれませんが、それはまたぜひ検討をお願いできればと思います。

○佐々木議長 そうですね。これは多摩建築指導事務所だけの問題ではなくなるので、また事務局のほうでも、ご検討をよろしくお願ひしたいと思います。

ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の案件について説明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基準に係る審査案件3件を読み上げさせていただきます。

きます。

整理番号1番、議案番号1044。建築主、[REDACTED]。昭島市中神町字西武蔵野[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1045。建築主、株式会社ホーク・ワン。狛江市岩戸南4-38-22の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2025。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市中町[REDACTED]ほか。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、ご意見があればお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、以上で質疑を終わります。

○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、ただいまより同意議案についての評議に入ります。

(評 議)

○佐々木議長 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すでしょうか。よろしいですか。

それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第1044号議案から第1045号議案、第2025号議案から第2027号議案、以上、計5件の議案についてご審議をいただきましたが、この5つの議案について、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。