

第 1 2 8 9 回 東京都 建築 審査 会
同意 議案

同意議案

開催日時 平成30年7月23日 午後1時35分～午後2時32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
	〃	笹井	俊克
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	青柳市街地建築部長	
	〃	金子多摩建築指導事務所所長	
	書記	渡邊市街地建築部調整課長	
	〃	高橋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	
	〃	蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	船橋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、同意議案の審議を始めたいと思います。今日は、傍聴人はいらっしゃらないということですのでよろしいですね。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○曾根書記 では、議案第7号についてご説明いたします。

建築主は江戸川区で、建築敷地は江戸川区臨海町6丁目の葛西臨海公園内です。

議案書をご覧ください。計画地は、地域地区等が第一種中高層住居専用地域、準防火地域、第一種高度地区に指定されております。敷地内には既存の建築物としてホテル、水族館、庁舎、公衆便所、派出所、休憩所、物販店舗、飲食店、車路上家及び自動車車庫があり、本計画では飲食物を販売する売店とホテルに附属する倉庫を増築するものです。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本件は、第一種中高層住居専用地域内に計画するものですが、第一種中高層住居専用地域内に建築できるものが示された建築基準法別表第二(は)項によれば、第5号に店舗、飲食店その他これらに類するものは、500㎡以内までが建築できるとあり、ホテルは建築できないものとなっております。今回計画している飲食物売店の延べ面積は約20㎡であり、500㎡以内となっておりますが、敷地内の店舗、飲食店の面積を合計すると500㎡を超えるため、今回計画している飲食物売店は建築できないものとなります。また、倉庫についても、ホテルに附属するものであることから、こちらも建築できないものとなります。したがって、法第48条第3項ただし書の許可申請がなされたものです。

本計画の敷地であります葛西臨海公園は、夢の島公園や辰巳の森海浜公園と並んで臨海副都心内の都市計画公園であり、東京都地域防災計画及び江戸川区地域防災計画においても防災上重要な役割を担っております。葛西臨海公園は、豊かな自然環境の中に水族園、観覧車等が整備されており、多くの方に利用されていますが、飲食物を販売する店舗が不足しております。また、今後、東京2020オリンピック競技大会のカヌー・スラローム競技会場が隣接地に整備されることから、来園者や宿泊施設利用者の増加が見込まれており、サービスの向上やホテルの設備等の拡充が必要となっております。本件は、飲食物売店及びホテルに附属する倉庫が葛西臨海公園の機能の一部として必要であるため、許可申請がなされたものでございます。

3ページ、案内図をご覧ください。本計画地は、JR京葉線葛西臨海公園駅の南側に位置する葛西臨海公園内で、今回申請建物の位置は、下の図で赤く色塗りした部分です。

4ページ、都市計画図をご覧ください。本計画敷地である葛西臨海公園は、薄い緑色で

お示しした第一種中高層住居専用地域に指定されております。

5 ページ、土地利用現況図をご覧ください。本計画敷地の周辺状況ですが、西側に隣接して下水処理施設があり、北側には首都高速湾岸線を挟んで倉庫や共同住宅、事務所が建ち並んでいます。また、今後、西側の下水処理施設に東京2020オリンピック競技大会のカヌー・スラローム競技会場が整備される予定となっております。

6 ページ、計画概要をご覧ください。今回申請建物は、飲食物売店1棟とホテルに附属する倉庫9棟です。資料の左下には、これまでの建築基準法による許可の履歴をお示ししております。

7 ページ、全体配置図をご覧ください。赤色の丸囲みの数字でお示ししているのが今回申請建物10棟です。

8 ページ、建築物一覧表をご覧ください。葛西臨海公園内には既存の建築物としてホテル、水族館、公衆便所、派出所、休憩所等が存在しております。今回の計画では、飲食物売店1棟と倉庫9棟を増築いたします。

9 ページ、敷地内動線図をご覧ください。赤く示した許可対象建築物とホテルは第1駐車場や大観覧車に近く、JR京葉線の葛西臨海公園駅からも近い複数の通路が交差する場所に計画しています。ピンク色と青色の矢印で示すように、電車利用、自動車利用のどちらの来園者にとっても利用しやすい場所となっております。

10 ページ、計画建物周囲配置図をご覧ください。既存のホテルと今回申請建物の位置関係を示しています。ピンク色でお示しした部分が増築する飲食物売店及び倉庫で、濃いグレーの部分が既存のホテルです。飲食物売店はページ右側のピンクの部分に計画しており、ホテル脇の空地に建築するため、敷地内通路への影響はありません。倉庫はページ左側のピンクでお示しした9棟を予定しております。現在はホテルの関係者駐車場として利用している場所に計画しています。また、緑色の矢印で来園者の動線、青色でホテル利用者の動線、ピンク色で従業員の動線、赤色で避難経路を示しておりますが、動線や避難経路を阻害することはないと、公園内の交通上の支障はありません。

11 ページ、景観計画図をご覧ください。ホテルと飲食物売店、倉庫の立面図及び屋根伏図です。飲食物売店は敷地内通路に面しており、来園者の目に触れるため、外装材はホテル外観と調和したものを選定し、公園内の景観、環境を害することのないよう配慮しております。

12 ページ、13 ページは飲食物売店の図面です。鉄骨造の平屋建てで、火気使用はなく、

簡単な調理のみを行って、アイスクリーム、クレープ、ドリンク等の軽食を販売いたします。

14ページ、15ページはホテルに附属する倉庫の図面です。倉庫はホテルで使用する事務用品、椅子、テーブル等の家具類、調理器具、照明器具などの設備器具、清掃用具、災害用備品等を保管し、利用者はホテル関係者に限定いたします。扉は常時施錠し、利用時のみ必要に応じて開錠を行います。

16ページは現況写真と増築予定の飲食物売店及び倉庫の完成予想を示したものです。

17ページから21ページには既存のホテルの図面をつけてございます。

22ページから23ページに公聴会の議事録要旨をおつけしております。平成30年6月28日に公聴会を開催した結果、利害関係人の出席及び意見の提出はございませんでした。

また、24ページにお示ししているとおり、江戸川区長に対し都市計画上の支障の有無について照会したところ、支障のない旨の回答をいただいております。

では、冒頭の議案書にお戻りください。議案書の裏面をご覧くださいまして、最後の部分でございます。以上の理由から、本計画は法第48条第3項ただし書の規定により、第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて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 それでは、ただいまのご説明につきまして、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。

○野本委員 今回対象の建物は売店のほか倉庫が9棟で、かなり小さいですね。9.93㎡とか、小さいものを分散配置する予定ですけども、まとめて1つにしなくて、このように細かく配置するのは何か意図があったのでしょうか。

○曾根書記 9棟つくる理由でございますが、今回、倉庫に保管いたしますのは、調理器具ですとか清掃用具などのホテルの維持管理物品全般でございまして、そういったものを1つの倉庫に収納いたしますと衛生管理が難しいということから、倉庫を複数棟としております。

○野本委員 図面を見ますと、ホームセンターに売っているようなプレハブみたいに見えるんですけども、これは仮設ではなくて本設という解釈でよろしいのでしょうか。

○曾根書記 今回、本設で設置をいたします。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

○関委員 教えていただきたいのですけれども、このように全体として1つのものとして見ているのは、一団地なのか、用途上不可分なのか、ほかの考え方なのか、教えていただけますか。

○曾根書記 今回、この敷地は用途上不可分ということで計画をしております。もともと昭和61年の東京都公園審議会の答申の中で、葛西臨海公園の整備計画の概要について審議がなされておまして、その中で、葛西臨海公園は3つのゾーンによって構成されておまして、汐風の広場と芝生広場ゾーンでは、汐風の広場、芝生広場、海へのプロムナード、駐車場とともに、管理、レクリエーション、宿泊等の複合施設が主要施設であるという位置づけがなされておまして、つまり、もともとの公園審議会の位置づけの中で、こういった全ての施設が一体で整備されるのが妥当であるという考えが示されていることから、今回の建築計画につきましても用途上不可分ということで位置づけております。

○関委員 ありがとうございます。こういうものはよくあるんですか。先に審議会とかで用途というか、目的が定められていて、その場合は、通常は用途上不可分かどうか、取り扱いとして一般的にはそうでもないかと思うんですけれども、そういうものを用途上不可分として取り扱うというのは、一般的によくあることなのですかね。

○曾根書記 こういった大規模な都市計画公園につきましては、少なくとも都立公園については、公園審議会で審議がなされるという位置づけだろうと思います。それぞれの施設につきましては、施設の実態ですとか用途などを見ながら、その都度判断をしているということになるかと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 倉庫が建つ場所は、現在、関係者の駐車場だということで、5台程度駐車場の数が減ることになるかと思うんですけれども、そのこと自体は、特にホテルの立地等と関係して問題にはならないのでしょうか。

○曾根書記 お答えいたします。

現在、利用実態といたしまして、こちらの従業員用駐車場を利用しているのがおよそ2台と聞いておまして、今回減らしたといたしましても支障はないと聞いておりますことと、例えば9ページをご覧くださいますと、今回計画する北側に第1駐車場というものもございまして、駐車場は数多く設置されておりますので、この面からも支障はないと聞いております。ちなみに、駐車場の台数が減りますことにつきましては、東京都駐車場条例の規定がございますので、こちらの手続も同時並行して進めると聞いております。

○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、次の議案に入りたいと思います。次をお願いします。

○曾根書記 では続きまして、議案第8号についてご説明いたします。

建築主は東京工業大学、建築敷地は大田区石川町1丁目です。地域地区等、建築物の概要は議案書記載のとおりです。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、東京工業大学大岡山キャンパスの敷地内に国際交流・学生支援施設、こちらの施設はTaki Plazaと呼ばれておりまして、このTaki Plazaを今回増築するものですが、建築敷地内において昭和38年に建築された建築物が日影規制に既存不適格、昭和62年に建築された建築物が日影規制に不適合となっており、本計画において敷地内に増築することによって、一括許可同意基準には該当するものの、不適合部分が建築基準法第56条の2第1項に抵触することから個別許可の扱いとし、同ただし書の適用について本申請がなされたものです。

資料1ページの右側、許可同意基準チェックリストをご覧ください。本計画の内容は、表上段の右側、所見欄のとおり、一括許可同意基準に全て適合しております。なお、先ほど述べました不適合部分の発生理由については後ほどご説明をいたします。

資料2ページ、案内図兼配置図をご覧ください。今回増築する建物を赤く塗ってお示しております。

資料3ページ、用途地域図をご覧ください。日影規制は、第一種中高層住居専用地域については3時間－2時間、測定面は4m、第一種低層住居専用地域内につきましては4時間－2.5時間、測定面1.5mです。近隣商業地域については、大岡山駅近傍、図中の紫色の範囲は日影規制はありませんが、それ以外は5時間－3時間、測定面4mとなっております。

資料の5ページ、敷地全断面図をご覧ください。ページ左側にキープランを掲載し、敷地の断面位置を示しておりますが、ページ右側の断面図のとおり、敷地は北東側が高く、西側に向かってなだらかに低くなっており、敷地地盤高の最高地点はTP+34.53m、最低地点はTP+18.73m、その高低差は約15.8mです。本件申請における平均地盤高は、ページ右下に記載のとおり、TP+29.386mであり、前願の許可申請時よりも若干高くなっております。

続いて、6ページからは増築する建築物の鳥瞰パース、続いて、配置図、立面・断面図でございますが、増築するTaki Plazaは地上3階、地下2階建て、高さ14mです。

14ページまで飛びまして、資料14ページは、基準時、昭和53年10月時点の等時間日影図となります。ページ右下、赤い丸囲みでお示しする敷地南東側部分に不適格部分と書いてございますが、ページ左上の囲み内に拡大してお示ししているとおり、敷地境界線からの水平距離が10mを超える部分で既存不適格の日影があり、こちらは昭和38年に建築された建物番号1の大岡山南6号館の日影となっております。なお、日影規制の基準時である昭和53年10月時点においては、敷地北側の線路敷に面する部分においては、法施行令第135条の12第1項第1号の規定による日影規制の緩和規定により、道路と線路敷を合わせた幅員が10mを超えているため、反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなしていました。

続いて、資料15ページの増築前の時刻別日影図をご覧ください。資料の名称は「増築前」という名称を使っておりますが、すなわち現況の時刻別日影図でございます。

続いて、16ページ、増築前の等時間日影図、これも「増築前」という名称となっておりますが、現況の等時間日影図です。これらをご覧くださいますと、16ページの右上、赤色の丸囲みでお示ししている敷地北東側部分に不適合部分があり、ページ左上の囲み内に拡大してお示しするとおり、建物番号33の百年記念館の日影が不適合部分を生じております。こちらについては、平成29年11月に開催されました建築審査会においてご同意いただきました前願の許可申請時においてもご説明いたしました。平成2年から9年にかけて実施された東急線大岡山駅地下化工事に伴い、駅に隣接する地下化された線路上空の一部に人工地盤が整備され、地上面が建築敷地となったことにより、敷地北側の線路敷に面する部分の日影規制の緩和が適用できなくなったことが理由となっております。

ページが飛びまして、21ページには大岡山駅地下化工事の前後における周辺状況写真がございます。あわせてご参照ください。

恐れ入りますが、17ページにお戻りいただけますでしょうか。今回の本計画後における時刻別日影図、18ページの本計画後における等時間日影図でございます。ご説明した既存不適格並びに不適合部分のほかは日影規制に適合しており、本計画の増築により日影時間の限度を超える部分を増加させることはありません。

資料の19ページ、20ページは、今回の本計画における建物単体の時刻別日影図、等時間日影図となります。不適合部分の百年記念館の日影と重なることはなく、本計画の増築により新たに生ずる日影が日影時間の限度を超える部分を増加させることはありません。

では、議案書にお戻りいただけますでしょうか。議案書裏面をご覧ください。以上のこ

とから、本件は土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて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 それでは、ただいまの説明について、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 教えてほしいのですけれども、今回、北側の既存不適格部分は線路敷部分が人工地盤になったからということですが、線路敷部分に例えば駅舎があった場合は、それは線路敷という扱いはできるのか。それから、最近はやりのげた履き住宅ではないんだけど、いわゆる線路敷の部分にマンションが建った場合はどのような扱いになるのか、その辺を教えてほしいんです。

○曾根書記 駅舎は、近年、駅舎の中にいろいろな建物が建つ可能性もあることから、日影とか斜線の緩和は行っていないというのが通常かと思われまます。

それから、ご質問は高架の下というような意味でいらっしゃるのでしょうか。

○野本委員 上に高層の20階とか30階のマンションなんか建ちますよね。

○曾根書記 線路敷にですか。

○野本委員 線路敷に、駅舎の上にマンションなんか建ちますよね。そういう場合の日影の扱いはどうかということです。

○曾根書記 線路敷の中にとということですか。

○野本委員 線路敷地のところに駅舎は当然あるでしょう。その駅舎の上にマンションが建つ。このごろそういう開発をやるじゃないですか。そういう場合に日影の扱いはどうかなど。

○曾根書記 線路敷そのものの中に計画する場合は、例えばその北側の用途地域ですとか、要は日影規制値に応じた日影規制が適用になるというふうに……。

○野本委員 線路敷としての緩和をしないということでしょうか。

○曾根書記 そうですね。

○野本委員 わかりました。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいですか。

それでは、次の議案をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 続きまして、建築指導課及び多摩建築指導事務所が所管をいたします建築基

準法第43条第1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件9件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後あわせて質疑をお願いいたします。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号9。建築主、三宅島漁業協同組合。三宅村阿古672-3。水産荷さばき施設でございます。

整理番号2番、議案番号10。建築主、[REDACTED]。小笠原村父島[REDACTED]。機械倉庫及び資材倉庫でございます。

整理番号3番、議案番号1006。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。国立市中[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1007。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市岩戸南4-132-1。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1008。建築主、有限会社フレックス工房。東大和市狭山2-1247-3。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1009。建築主、[REDACTED]。多摩市連光寺[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2012。建築主、株式会社サーブ。小金井市本町3-2582-1の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2013。建築主、株式会社サーブ。小金井市本町3-2582-1の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2014。建築主、三緯地所株式会社。東村山市秋津町4-31-19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 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。よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管をいたします個別審査案件の説明となります。

○鈴木書記 次の議案第2015号と2016号ですが、同一の申請者で、隣接する案件であるため、2件をあわせての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 お願いします。

○鈴木書記 ありがとうございます。

それでは、議案第2015号と議案第2016号について、あわせてご説明させていただきます。共通の事項につきましては、議案第2015号の資料にて説明いたします。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。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。申請地は東村山市富士見町1丁目、西武多摩湖線八坂駅から南西に約750m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1項5号道路に、南側で法第42条1項1号道路に接続する現況幅員3.81mから4.00m、延長48.04mの道です。道に関する協定において、道部分の権利者全員の承諾が得られないことなど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、右上2ページの協定内容説明図をご覧ください。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の道、詳細図で桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。なお、この協定内容説明図は、図面の右側が北側となっております。右上の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者6名中4名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。今回申請する2つの敷地は、写真の④に写っております茶色の外壁の住宅の敷地を二分割して計画するものです。本件の道は、写真のとおり、舗装はされておりませんが、道路状に整備がなされており、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、ともに準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界線まで距離を50cm以上確保した計画としております。

以上により、議案第2015号及び2016号は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして認め、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、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 多分共通なのでしょうけれども、2016号のほうで今見たんですが、道路断面で見ますと、[]側の[]さんのほうは現況から60mm後退する。それで、アート・ハウジングのほうはもう後退済みなのかどうかということが1点。

もう1点、これはやはり2015号と2016号と共通するのですが、小屋裏収納というのを使っているんですが、これは結構争点になる事項だったりのです。以前、建設省のほうで通達を出したときには、水平投影面積が下の階の2分の1未満であるとか、天井高さ1.4m、そのほかにはしごは固定式としない、開口部は喚起を行う程度という4項目があったのですが、今回ははしごではなくて、いわゆる階段となっているのですが、それは緩和されたのかどうかということ、その2点を教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 まず、2016号の後退についてですが、共通ですが、2ページの協定内容説明図のB詳細図、[]側の[]さんのところで後退が生じているということになっておりまして、今回の申請地側は既にもう整備がされて、中心から2mの整備ができていますということでございます。ちなみに、[]側の[]さんのほうは、ブロック塀が6cm突出しているという形になってございます。

それから、平面図のほうの小屋裏収納ですが、今は固定式の階段を認めないとか、開口部の制限とかということとは特に定めがございませんので、こういった形での計画は、近年は多くなってきていると認識しております。

以上です。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご意見、ご質問はございますか。

○関委員 この許可と関係ないことを伺うようで恐縮ですが、1項5号道路があると思うんですが、ここ間に財務省の敷地があるんですが、これは法定外公共物か何かですか。協定内容説明図で2-100というところでは

○鈴木書記 資料の様式3、協定内容説明図の1枚前のA4縦の案内図をご覧ください。1項5号の道路の部分は団地になっておりまして、これが関東財務局の住宅になっていますので、財務省の敷地として、ここにちょっと挟まっているという状況になってございます。

○関委員 そういうことですね。わかりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問はございますか。

○猫田委員 1つ教えていただきたいのですが、2015号の議案書の「調査意見」の「3

特定行政庁の所見」のところでご説明させていただきます。「権利者の過半の承諾を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」という部分ですが、将来も承諾を与えないという可能性はもちろんあると思うんですが、それを含めてこういう判断で、承諾されれば一応建物は建ててよいと考えるのでしょうか。

○鈴木書記 今回の場合は一括許可同意基準には該当しませんので、過半の承諾を得ていても、道の幅員が4m未満のところがございますので、このことを含めてこの場でご審議いただいて、ご同意いただければ許可という方向に持っていきたいとは考えております。特定行政庁の意見としましては、既にもう過半の承諾は得られていて、道としての状況も整っているのです、塞がれたりすることはないだろうということを含めて、許可していいのではないかと、この場にお諮りしているということです。

○猫田委員 わかりました。それで、こういう事例が過去にも審査会でもいろいろ出てまいりましたが、過去の事案で何か紛争が起こるようなことはないのでしょうか。

○佐々木議長 いかがですか。

○鈴木書記 私のほうからお答えさせていただきます。

許可をいただいて建築したもので道の関係でトラブルになったというものは、許可後にはございません。この場にお諮りする前の段階で、その辺は特定行政庁として調整させていただくような形をとっておりますので、この審査会の場に上げるまでに相当な時間を要しているものはございますが、ここにお諮りした後にそのようなトラブルになっているということは、私としては認識しておりません。

○関委員 今のことに関連してお聞きしたいのですが、本件は、とば口の方は大体承諾していないけれども、事実上セットバックされているような状態で、ただ、とば口の方というのは、通常、後ろに下がるインセンティブはないのかなと思うんですが、何らかのインセンティブをつけるような仕組みはつくられていますか。

○鈴木書記 今回の事例でいきますと、例えば協定内容説明図の■■■さんという方については、先ほどご指摘のありました財務省の敷地が1本入っておりますので、将来的には、43条ただし書の許可をとらなければ建替えができない。もう1人の■■■側の■■■さんに関しましては、承諾をいただけて、道路状に維持管理していくことについて一緒に協定の中に入っただけであれば、例えば角地緩和を適用するとか、そういったことについてのインセンティブはとれるように取り扱っております。

○関委員 じゃ、一応可能性としては残されている。ありがとうございます。

○佐々木議長 済みません、私から。今おっしゃった角地緩和は、片側は道路でないわけですよ。その場合、適用できるのですか。

○鈴木書記 この道の部分を将来的に道として維持管理し、基準法の道路となるように努力していきますという内容の協定にご参加いただくので、少しでも道の部分を確保していくということの1つの方策として、角地緩和を適用する取り扱いをしております。

○佐々木議長 こういうケースも角地として認めているということですか。

○鈴木書記 はい。

○佐々木議長 ほかにございますか。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、議案第2017号についてご説明させていただきます。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。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。申請地は清瀬市梅園[]で、西武池袋線秋津駅から[]に約[]km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、南側で法第42条1項5号の道路に接続する現況幅員3.944mから4.05m、延長54.127mの道です。道に関する協定において、道部分の権利者全員の承諾が得られないことなど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、右上2ページの協定内容説明図をご覧ください。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の道、詳細図で桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。右下の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者10名中8名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真③に写っている茶色の壁の住宅の敷地です。本件の道は、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であるため、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。計画建築物は準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、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。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、敷地北西角に隣地への避難口を設け、2方向への避難経路を確保しております。

以上により、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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ご質問、ご意見はございますか。

○野本委員 今回申請の敷地のところに回転広場に準ずる空地がありますね。これは、協定通路の延長距離が長いので、あるのは好ましいと思うんですけども、その使い勝手はどんな具合なのでしょう。今回の申請者は当然そこを使えるのでしょうか、ほかの方に使わせることが可能な意味での回転広場なのか、いや、そこまでは考えていないというのか、この性格づけを教えてください。

○鈴木書記 この回転広場に準ずる空地は、通常時に第三者の車の出入りを想定するところまでは求めていないのですが、緊急時であるとか、迷い込んでしまった車がどうしてもというときには回転できるような空地として確保するもので、この道沿いに門扉をつくったりとか、そういったことはしないように指導している空地になってございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

2ページの協定内容説明図の10分の8ということですが、これはどういう計算ですか。一番上の方はわかりましたけれども。

○鈴木書記 あと、XXXXXXXXXXに権利者が3名お持ちして、その3名のうちの1名、バツ・マルでいくと、4つ目がバツになってございます。この方が不承諾ということで、この方はもう1筆にも権利をお持ちですので、括弧書きで表記しています。人数でいけば10分の8ということになります。

○佐々木議長 わかりました。ほかによろしいですか。

○関委員 さっきの話に戻ってしまうんですけども、回転広場に準ずる空地の話で、つくるとはいいと思うんですけども、この敷地に全部負担させることがよくありがちですが、奥の敷地も本当はこの道に依存しているような形になるんですよね。ですので、どういった基準で特定の敷地に回転広場に準ずる空地をつくらせるような運用がされているのかということなんです。

○佐々木議長 お願いできますか。

○鈴木書記 平成24年7月23日に建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針第8に基づき、同第3項について別に定める事項というのが文書として出てお持ちして、その中で、申請に係る建築計画が建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括審査による許可

同意基準に適合しない場合、申請者は次の事項を検討し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障のない計画とするよう努めるものとするということがあります。その中に交通機能の確保として、道が行き止まりの場合、その延長や幅員に応じて回転広場またはこれに準ずるものを確保するという規定が書かれております。今回の場合は、協定の道が行き止まりになっておりますので、この道沿いに計画して許可をとる建物はすべからず、お隣にこの準ずる空地があったとしても、自分の敷地にも確保するということで、1人に負担させるということではなく、許可をとるときには、この文書に基づいて、回転広場に準ずる空地は求めていくという形になります。

○関委員 施行令の第144条の4にも延長35mという規定がありますが、それも一応参考になるんですかね。35mを超えた場合という感じですか。

○鈴木書記 35mという基準は設けておりません。行き止まりの場合には指導をしております。

○関委員 あと、この申請者の方は車をお持ちで、そこにとめるということはないという理解でよろしいですか。

○鈴木書記 一応空地として確保していただくことをお願いしていますが、将来的には駐車されるような場合もあるのかもしれないとは思っております。

○有田委員 私の理解が至っていないのかもしれないのですが、様式3の図があるのですが、こちらですと、申請地の位置関係で、今回の協定通路は、南側の黄色い1項5号の道から北に延びて、それから西に延びて鍵状になっているんです。この敷地の位置を見ると、そのさらに北に東西の[]があって、角に[]があって、そこから南に道をおりてから西に行くというアクセスも可能なように見えるんですが、今回どうしてこういう協定通路のとり方になったのかというのを教えていただければと思うんです。

○鈴木書記 ここのところの北側へ[]のところから[]に出られるような道は実際ございます。ただ、当該道の部分、[]のすぐ西側の部分につきましては、[]に面していることから、協定を結ぼうとしても承諾が得られない可能性が高いということで、同じような状況の接道がとれていないような皆様方で協定をとる方向で今回協定を組んだということになってございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

それでは、以上で同意議案に関するご説明は終了いたします。説明者は席へお戻りください。

これより評議に入ります。本日付議された同意議案につきまして、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。

(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7号議案から第10号議案、第1006号議案から第1009号議案、第2012号議案から第2017号議案、計14件の議案をご審議願いましたが、この14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、以上14件につきまして同意することといたします。

それでは、協議事項に入る前に、40分まで10分間の休憩とさせていただきたいと思えます。

(休 憩)

