

第 1 3 2 1 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和3年3月22日 午後1時38分～午後3時20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
	〃	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所長	
	書記	松江市街地建築部調整課長	
	〃	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	

○松井書記 ただいまから第1321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番目に同意議案といたしまして、個別審査分8件、一括審査分4件、計12件のご審議をお願い申し上げます。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。

それでは、議長、よろしく願い申し上げます。

○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。

今日は、傍聴人はいらっしゃらないということによろしいですね。

○松井書記 はい、いません。

○佐々木議長 それでは、同意議案につきまして、事務局から順次ご説明をお願いいたします。

○松井書記 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。第34号議案よりお願いいたします。

○曾根書記 それでは、議案第34号についてご説明いたします。

建築主は東京都、建築敷地は葛飾区水元1丁目です。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、都立水元小小学園の校舎とグラウンドを結ぶ渡り廊下を新築するものであり、区道の上空を横断する通路の建築であるため、建築基準法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。

資料の1ページ、理由書をご覧ください。今回、渡り廊下の新設を計画している都立水元小小学園についてご説明いたします。都立水元小小学園は、知的障害教育部門と肢体不自由教育部門から構成されています。知的障害教育部門は、特別支援学校において、知的障害が軽い生徒さんを対象として、将来の職業的自立に必要な専門的な教育を行っています。肢体不自由教育部門は、肢体不自由の小学校から高等学校までの児童・生徒さんを対象として、個々の障害の状態等に応じた専門的な教育を行っています。知的障害教育部門の生徒さんは路線バスにより通学し、肢体不自由教育部門の児童・生徒さんは、通学負担の軽減のため、スクールバスによる通学としています。

ページの右側をご覧ください。以前、計画地には都立水元高校があり、今回、北側敷地、南側敷地と呼んでいる部分は全て旧水元高校の敷地でした。平成23年に旧水元高校を解体し、敷地を南北に分割するように区道を新設しました。その後、南側に仮設の校舎を建設し、その間に北側に本校舎を建設し、平成29年に竣工しております。今回は仮設校舎

のあった南側の敷地をグラウンドに整備するとともに、体育の授業の際に行き来する生徒の安全を考え、渡り廊下を設置するものです。

続いて、2ページ、付近見取図をご覧ください。計画地は赤い斜線で示した部分です。

次の3ページ、用途地域図をご覧ください。計画地は赤くお示した部分で、大部分が第一種中高層住居専用地域、東側の道路に接する部分は第一種住居地域に指定されております。また、第二種高度地区にも指定されております。

続いて、5ページ、現況写真をご覧ください。ページ上の大きな写真は南東から撮影したものです。写真の上のほうに写っております白い建物が水元小合学園の校舎です。手前に写っている緑色の屋根の建物は、北側の校舎が完成するまで使用されていた仮設の校舎であり、今は解体されております。この部分に倉庫棟とグラウンドを整備し、校舎と行き来するための道路上空通路を増築するものでございます。

続いて、6ページ、配置図をご覧ください。ページ上が北となっております。許可対象である道路上空通路は、南側のグラウンドの敷地の最も西側に計画しております。計画地は四方を道路に接しており、通路がかかる南側の道路は、北側に幅3.6mの歩道、幅6mの車道、合わせて幅員9.6mの区道です。

続きまして、8ページをご覧ください。8ページは2階の平面図です。赤く塗った許可対象となる道路上空通路は2階レベルに設け、通路を支える柱を設けない計画としております。また、通路部分は北側校舎の一部として増築で計画しております。

続きまして、12ページをご覧ください。道路境界線を赤い一点鎖線でお示ししております。ページ上の2階平面図をご覧ください。赤い字で「本体校舎工事（I期）完成済」とある部分より左は、既に検査済証を取得して竣工している部分です。本校舎建設時から渡り廊下を設ける想定であったため、敷地内の接続部分は既に施工済みとなっております。ページ右側の部分はグラウンドの敷地です。便所や倉庫などを備えた小規模な建築物を新築予定で、2階に渡り廊下を接続いたします。この建築物は延べ面積が約560㎡であるため、葛飾区へ申請予定となっております。

続きまして、14ページ、詳細図をご覧ください。右上の2階平面図をご覧ください。通路の幅員は有効で2.2m以上とし、車椅子がすれ違えることができる幅員を確保しております。また、渡り廊下の出入口には随時閉鎖式の防火設備を設けており、防火上の対策としております。

左上のA断面図をご覧ください。渡り廊下は屋根や壁に囲まれた完全な屋内空間として

おり、安全上配慮した計画としております。

続いて、15ページ、詳細図(2)をご覧ください。この資料の上のB断面図をご覧ください。道路上に通路を支える柱はなく、また、道路面からの高さは5.5m以上を確保しております。

下の立面図をご覧ください。渡り廊下の壁の上部には排煙窓を設けており、安全上及び衛生上の支障のない計画としています。また、鉄骨造、耐火構造で計画しており、排煙窓以外の窓は嵌め殺しの網入りガラスとして落下防止の対策としています。

17ページ、18ページは、建築基準法、建築基準法施行令、技術的助言であります道路の上空に設ける通路の取扱いについてなどへの適合状況を示したチェックリストを添付しております。

17ページをご覧くださいまして、中段よりやや上にございます2番の通路の設置数及び設置場所という項目がございます。これの(2)の(ロ)をご覧ください。技術的助言では、通路を設ける建築物の隣地境界線から水平距離10m以内の場所に通路を設けてはならないとされております。

恐れ入りますが、ここで6ページにお戻りいただけますでしょうか。6ページをご覧くださいまして、こちらは配置図でございます。通路は南側のグラウンドの敷地の西側の端に設置予定で、西側の葛飾区水元総合スポーツセンターとの隣地境界線からの離隔は約3mとなっております。

恐れ入りますが、次、またページが飛びますが、21ページをご覧ください。この資料のつづりの一番最後のページでございます。21ページは照会文でございます。渡り廊下が近接している隣地は都市計画公園であります水元中央公園、こちらは葛飾区の水元総合スポーツセンターとなっておりますが、こちらは葛飾区のマスタープランなどによりますと、隣接部分には建築物の計画予定がないとされております。また、渡り廊下を耐火構造として延焼に配慮した計画としています。これらのことにより、近接することについて、隣接地の管理者である葛飾区には同意をいただいております。

17、18ページのチェックリストのうち、それ以外の項目については全て適合する計画としております。

なお、本年2月4日付で書面にて東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁及び道路管理者である葛飾区の各関係機関に対し、本計画案について意見を伺いましたが、反対意見はございませんでした。葛飾区からは、渡り廊下の新設に伴い、既設

街路灯の照明を遮る可能性があるため、遮る場合は街路灯の新設を検討していただきたいとご意見をいただきました。

5ページの写真をご覧いただけますでしょうか。ページの左下の東側道路からの写真をご覧いただきますと、交差点から奥に向かって街路灯が並んでおりますけれども、手前から2番目の街路灯が今回計画している渡り廊下に近接しております。葛飾区よりご意見をいただいた後、街灯についての担当部署である葛飾区道路補修課と協議を行い、葛飾区仕様の街灯を1基追加することになったものと聞いております。

19ページをご覧ください。19ページは周辺の道路状況と、この渡り廊下の完成のイメージパースでございます。

以上によりまして、本計画は、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき、安全上、防火上及び衛生上、他の建築物の利便を妨げ、その他周囲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。

議案第34号の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、ご意見、ご質問があればお願いします。

○関委員 倉庫が500㎡ぐらいで、葛飾区に申請が出されるという話だったかと思うんですけど、これは一建築物とか用途上不可分とかで、全体で捉えられるものではないのかについて教えていただけますか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 6ページの配置図をご覧いただきますと、今回計画しております南側敷地と北側敷地の間には区道がございます、その間を結ぶ渡り廊下ということで、北側と南側は完全にもう独立した建物ということで、今回、6ページの表示でありますエレベーター倉庫棟は1つの建築物として見るということで、葛飾区への計画通知の提出というイメージでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

○曾根書記 続きまして、議案第35号についてご説明をいたします。

建築主は新宿アイランド管理組合管理者、株式会社新宿アイランド、建築敷地は新宿区西新宿6丁目です。

議案書をご覧ください。本計画は、事務所、共同住宅、飲食店、物品販売業を営む店舗、自動車車庫を主要用途する既存の建築物において、4万ℓの危険物の貯蔵施設を設置

するものです。既存の建築物であり、現在既に1万6,950ℓの危険物が貯蔵されているため、今回の計画において貯蔵量が合計で5万6,950ℓとなります。計画敷地は商業地域内にあり、2万ℓを超える第三石油類の貯蔵は、建築基準法別表第二(ぬ)項に該当し、建築することができないため、法第48条第10項ただし書の規定による許可申請がなされました。

資料の1ページ、申請理由書をご覧ください。本計画における敷地は地区内残留地区に位置づけられており、災害が発生した場合は、避難場所に避難するよりも、地区内にとどまるほうが安全と考えられている地区であるため、建物に火災等の危険がない限り、混乱が収まるまで建物内に待機するなど、帰宅困難者対応がより必要とされる地区となります。建物の防災機能維持ができる最低限の電力をバックアップ可能な発電機の装備が必要であり、今回の計画を経て72時間分の電力供給が維持可能となる予定となります。

資料2ページ、案内図をご覧ください。赤色のハッチング部分が今回の計画地となります。

1ページおめくりいただきまして、資料の3ページ、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域でございます。

続きまして、資料4ページ、配置図をご覧ください。黄色枠部分が今回申請敷地であり、赤枠部分が建物部分をお示ししております。

次に、資料の8ページ以降に全体計画概要図及び計画概要断面図を記載しております。

8ページにおきまして、赤枠で記載した部分が本計画及び既設の燃料タンク棟をお示ししております。

9ページにおきましても、赤枠部分が同様に本計画及び既設の燃料タンク棟をお示しております。

続きまして、資料の10ページ、現況写真をご覧ください。右上の「地下4階駐車場」と記載している部分が本計画におけるオイルタンク室新設範囲となります。

次に、1枚おめくりいただきまして、資料11ページに計画概要模式図及びルート図をお示ししております。オイルの流れといたしまして、まず既存給油口からは既設地下燃料タンク、発電機室内燃料小出槽、防災設備・保安設備となります。次に、資料の右下にあります②の新設給油口につきましては、新設屋内燃料タンク、オイルポンプ室、発電機室内燃料小出槽、防災設備・保安設備となります。

続きまして、資料の15ページをご覧ください。本計画範囲における平面図及びオイルタンク室断面図、安全対策をお示ししております。本計画では、地下4階のオイルタンク室

は防火区画を行うとともに、構造等は、床、壁、上階床を耐火構造とし、タンクと壁との離隔距離は500mmまたは1,000mmとしております。加えて、入口扉については特定防火設備としております。また、流出防止構造として、鉄筋コンクリート製になりますが、防油堤を既存コンクリート壁以外の範囲と扉の前に設置しております。床は勾配を設け、留柵を設置し、他の範囲に油が浸透しない仕様となっております。

18ページをご覧ください。令和3年2月18日に公聴会を開催いたしました結果、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。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただき、裏面をご覧ください。本計画は、帰宅困難者対応がより必要とされる地区内における建物の防災機能維持ができる最低限の電力をバックアップ可能な発電機の設置を目的としており、建築物利用者の安全上、衛生上、交通上の措置を行っております。

以上のことから、本計画は、法第48条第10項ただし書の規定に基づき、商業の利便を害するおそれがないこと、かつ、公益上やむを得ないと認め、許可したいと考えております。

議案第35号のご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、ご意見を願います。

○野本委員 2点について伺います。まず、1点目ですけれども、オイルタンクの貯蔵容量増加に関しまして、防災自立性の確保と地域防災への貢献を述べておりますが、これまでに比べて防災自立性とか地域防災がどんなふうによくなるのかということをお伺いしたい。

また、災害時における帰宅困難者、地域住民への支援ということも書かれておりますけれども、これについては、例えば覚書のような約束事を交わしているのか、どんなふう担保されているのかお伺いしたい。

2点目でございます。今回の貯蔵容量の増量に関しまして、CO₂消火ポンプ室を新設とありますけれども、ご存じのように、1月に港区のほうでCO₂の消火設備に関して死亡事故が出ています。2名の方が残念ながら亡くなってしまったということですが、たまたまCO₂の消火設備に関しては事故がありますが、重油の消火にはCO₂消火設備が最も適しているのか、もっといいものがあるのかなのか、あるいはこの消火設備の安全性確保についてはどのような配慮がなされているのか、お伺いしたいと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず1点目、地域防災でどのように変化するのかといったようなことでございます。まず、現在のこちらのビルのオイルタンクの容量というのは、建築基準法とか消防法等を遵守する最低限の防災設備の運転分のみを確保してございます。今回の改修において、これらの防災設備の運転に加えまして72時間分の保安設備、こちらは建物のセキュリティとか、照明とか、トイレの使用など、そういった運転を確保することによりまして、災害時に即時帰宅することなく建物に残留することが可能となるというものでございます。これによりましてオフィスワーカーの被災後の安全性が確保されまして、また、周辺の交通とか救命・復旧作業への負荷が低減されるということで、一時帰宅抑制に貢献するというような取組でございます。

それから、消火設備に関するご質問でございますけれども、CO₂消火設備というのは、一般的に重油の消火に対しての使用実績が多うございまして、既存の自家発の電気室の消火設備は、これまでもCO₂消火でございましたことから、一定の安全性の確保には今までの実績があるということで、今回、再びCO₂消火設備を選定したと聞いてございます。それで、安全性につきましては、十分な安全性確保のために、適切なCO₂消火設備の起動システムを確保した上で、CO₂消火設備の対象の部屋をコンクリート板によって区画いたしまして、区画上の建具につきましても、不活性ガスの漏えい防止とか気密性の確保に配慮をしているというものでございます。あとは部外者の立入りがないように、施錠管理とか注意サイン等をしっかりやっていくものとして、以上によりまして安全性を確保するというのを聞いてございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 野本委員の1番目の質問とほぼ重なっていたので、ほぼ分かったんですけども、これは、このビルに勤務されている方を主に対象とした帰宅困難者の対応ということで、他のビルを受け入れるところまではいっていないと考えてよろしいですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 オフィスワーカーを対象としておりますので、基本的にはこちらのビルの方々が地区内残留するというのを目的としたものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○猫田委員 すみません、今回の検討内容からはちょっとずれますけれども、将来的なことでお聞きします。一旦こういうディーゼル発電機が設置されると、恐らく10年単位の期

間使い続けるのだと思いますけれども、その間に国のCO₂対策で、例えば、この場でも去年でしたか、駐車場に電気スタンドを設置するという取組が紹介されましたが、近い将来、ディーゼル発電機の設置が認められなくなる、ほかの再生エネルギーを活用するものになるという見込みが現在あるのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 将来的には、非常用の発電設備についてもそういった動きがもしかしたら出てくるのかもしれないんですけれども、例えば、社会的な流れで国とか東京都のほうでそういった検討がなされて、非常用発電についても環境配慮といったような視点が出てまいりますれば、各ビルオーナーさんのほうにおいて転換という可能性はあるかと思います。今のところ、こちらのビル、あるいはこの地区でそういった動きというのは特に聞いてはおりません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○関委員 すみません、幾つかあるんですけれども、1つ目は、ここが地区内残留地区に指定されているということなので、この地区でほかにも同じようなことをしているビルがあるのかどうかということと、分からないので教えていただきたいというレベルの話ですが、こういう通常設置されないものが駐車場に設置される場合に、地震が起きたりして走っているトラックがぶつかったりとか、そういうこともあるかもしれないんですが、そのあたりは、中の重油がそれによって漏れて引火するというような構造ではないと考えていいのかどうかというのが2つ目。

最後は、聞き漏らしたかもしれないんですけれども、議案の「以上のことから」のところでは「住居の環境を害するおそれがない」とあるんですが、これは48条のただし書なので、商業の利便を害するおそれがないか、公益上やむを得ないかだと思っておりますけれども、そちらのいずれかと理解してよろしいでしょうか。

以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず、ほかのビルでございますけれども、今回の許可案件の審査、あるいは今回審査会に付議させていただくに当たりまして、我々のほうでもこの地区で同様のものがなされているかというのを調査してみたいんですが、東京都の防災担当部署に問い合わせましたところ、こういった民間ビルでのデータは把握していないという回答がございました。ちなみに、あくまでもホームページレベルではあるんですけれども、複数の高層ビル

におきまして、そういった取組がなされているという事例が幾つか紹介されているのは把握してございます。

2点目ですが、先ほど安全性の取組ということで、主に火災といった面からご説明をさせていただいたところですが、当然、設置に当たりましては耐震性も十分配慮されていると考えております。当然、こういった施設を使うのは大地震などのときだと思っておりますけれども、地震によっても、ぶつかって重油が漏れるといったようなことにつきましては考慮している。あと、先ほど防油堤というご説明をいたしましたけれども、仮に油が漏れた場合でも、防油堤がありますので、外に漏れるということは想定しておりません。この防油堤の中で収まるということで考えてございます。

最後ですが、ご指摘のとおり、48条10項が商業の利便を害するおそれがない、または公益上やむを得ないでございまして、すみません、ここは記載のミスでございまして。「商業の利便を害するおそれがないと認め」というのが正しい記述でございまして。大変申し訳ございませんでした。

○佐々木議長 それでは、今ここの資料は訂正されるということですね。

○曽根書記 はい。今後注意をいたします。申し訳ございませんでした。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。

ないようなので、それでは、次の議案についてお願いします。

○松井書記 続きまして、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件を読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号33。建築主、東京都。三宅島三宅村坪田1306-13ほか。船客待合所でございます。

○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。よろしいですか。

それでは、次について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。

○大塚書記 それでは、議案第1025号についてご説明をいたします。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、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。申請地は狛江市中和泉5丁目で、狛江通りの緑野小前交差点の西側に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、東側で法第42条第1項第1号の道路、西側で法第42条第1項第5号の道路に接続します現況幅員3.952mから4.05m、延長は128.89mの道でございます。道に関する協定において、道の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、右上の2-1ページ、協定内容説明図をご覧ください。図の中ほど、赤線で囲った361番21及び23が本件の申請地です。図面の右側及び左下の黄色に塗られている部分が建築基準法による道路、赤色に塗られている部分が本件に係る道、拡大図のところにありますけれども、ピンク色で塗られている部分が道の将来後退部分でございます。本件に係る道沿いでは、これまで、今回の申請地より少し南側になりますけれども、361-9などの敷地において許可をしておりますが、今回、本件敷地より東側にあります道の部分の権利者の多くから承諾が得られ、1項1号道路に抜ける部分まで協定範囲となっております。

おめくりいただきまして、2-2ページですけれども、道の所有者一覧表として承諾の有無を示しております。関係権利者33名中26名から承諾を得られております。

続いて、3ページの現況写真をご覧ください。申請地は右上の写真⑧に写っている住宅の敷地となります。本件の道は、写真①から⑦でご覧いただけますとおり、道路状に整備されておりまして、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。計画建築物は準防火地域内にあるため、準耐火建築物としており、また、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。

続く5、6、7ページでは、平面図、立面図、断面図をお示ししております。

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、ご意見があればお願いします。

○関委員 2つあるんですけども、1つは、公衆用道路のところでは不同意の方というのは、連絡が取れないとか、そういうことなのではないかというのが1つ。

もう1つは、2-2で別公図を2つ並べていらっしゃるんですけども、どうでもいいことであれなんですけど、361-4というのは、ここで見ると横幅が狭いんですけども、左とうまく当てはまらないので、実際は左の公図との長さの差がない形で、361-4は長いということですかね。すみません、ちょっと気になったので、お願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 1点目のご質問の不同意の方の状況ということですけども、何名かいらっしゃることもあるので、バツの方というのは、基本的に連絡が取れなかったりとか、考え方については同意を得られているんですけど、判こまではいただけないとか、そういう方がバツであるということ聞いております。

2点目の公図については、確かに委員がおっしゃるように長さがあるんですけども、2つの公図についてはつながっているという状況であると思います。

以上です。

○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 大変基本的なことをお尋ねして恐縮ですけども、ちょっと教えてください。道の幅を測るということですけども、境界が平行ならば最短距離が道の幅と考えられるんですけど、実際の境界は平行ではない部分があると思うので、そのときに、どの長さを道の幅としているかということ、2つ目は境界がどのように決められるかです。道の幅がミリ単位まで測定されておりますので、そんなに境界が明確に決められるのかという疑問です。もう1つ、すみません、誰がこれを測定しているか。この3つについて教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 1点目、まず長さにつきましては、平行というか、一番幅員としてあるべき長さというんですか、恐らく通常はそこを取って、一番短くなる場所を取るような形で幅員については測っているということかと思えます。

それから、どのように決めているかということですけども、個別の事情によって違うところはあるかもしれませんが、現在、道になっている部分をベースとして、あとは中心で振り分けたり、そういった形で、沿道の方であるとか、その土地を所有されている方で4mの将来拡幅部分というのは決めて、協定のほうは結ばれているような形になるかと

思っております。

それから、誰がというところも、設計等をするに当たって、測量士さんとか、そういう方が入る中で、現況と合わせて道の部分がどこかというところは決めていると思っております。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 今のことに関連して、図面3の丸い印というのは現地にある杭とかなんですよね。

○大塚書記 はい、そうです。

○関委員 だから、その杭とかのところで基本的には長さが測られているという理解で、そこを境界と考えているということですよ。

○大塚書記 道との境界がはっきりしているところについては、そこを基準として測っていると思います。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

なければ、次の議案についてのご説明をお願いします。

○大塚書記 続きまして、議案第1026号についてご説明をいたします。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、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。申請地は多摩市大字貝取で、旧鎌倉街道の乞田交差点の北側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1号の道路に接続します現況幅員3.494mから4m、延長は8.63mの道でございます。道に関する協定において、道の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、右上2ページ、協定内容説明図をご覧ください。赤枠で囲いました1760番12が本件の申請地です。黄色に塗られています部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られています部分が本件に係る道、それから薄い紫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。

ページ右上の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者3名中2名から承諾が得られております。

続いて、3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真⑧に写っている住宅の敷地

となります。本件の道は、写真③でご覧いただけますとおり、道路状に整備されておりまして、権利者の過半の承諾が得られていることから、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。また、⑤の写真のとおり、道の南東側には幅員約1.5mの市道が接道しており、人の通り抜けは可能です。

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以上確保しております。また、道は車が行き止まりとなることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を設けております。

続く5ページ、6ページ、7ページで、平面図、立面図、断面図をお示ししております。計画建築物の延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏は防火構造以上とし、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 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

○寺尾委員 資料2ですけれども、34-2の南多摩郡多摩町の紫色に塗られたところですが、これは現に住宅が建っている土地なのでしょうか。それと、これが承諾をしない理由というのは何がございませうか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 34-2は多摩市が所有している土地になりますけれども、実は市の下水道関連の施設がございまして、そういった関連で利用する敷地となっております。それで、今回については、将来的な土地の利用の関係がまだ不明確であるという理由から承諾は得られていないという状況でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 図面2のこの土地に食い込んでいる道の部分が気になって、S5からP11までは結んだような形で敷地を設定してもあまり支障がないのではないかとちょっと思ったんですけれども、このように食い込ませたままにしているのは当事者の意思だからということなのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 当事者というか、今回の申請者が所有されている土地の部分もちろん含まれていますけれども、現状、道になっている部分をベースとして、幅が4mの部分道を道と

して協定という形で結ばれていると考えております。

○関委員 すみません、基本的に同じ方がお持ちだなと思ったので。どちらかというと、市道のほうを広げるのだったら、ここは閉じる代わりに、むしろP10、P11のほうを広げていくのだったらまだ分かるのですけれども、ここを食い込ませる意味はほとんどないのではないかと思います。抛出してくれるのはいいことではあるんですけども、どうせ通行のことを考えるのだったら、そっちのほうを広げてもらったほうがいいのかと。すみません、これは単なる意見です。

もう1つは、申請地の周りに塀みたいなものがあるって、これは一部残るのかどうかと、それが安全上は老朽化とか、そういう問題はないのかどうかという点をお願いします。

○大塚書記 右上4ページの配置図をご覧くださいと思いますが、敷地の中に段差がございます、それを表現しているものになります。配置図のところにありますけれども、ひび等についてはないということが確認されているのと、この段差を特に問題ないような形で、高低差についても踏まえた形で建物のほうで対応するような計画になっております。

○関委員 すみません、結局、塀はないということですね。

○大塚書記 失礼しました。塀についても一部あるので、それも表現しております。段差は申請地よりも南側のほうが低くなりますので、そこもまた擁壁というのでしょうか、そういったものが存在するような敷地になっております。

○関委員 最近、時々塀が倒れるということがあるので、そういう問題がないかどうかだけ、ちょっと確認したかったんですが。

○佐々木議長 お答えをお願いしますか。

○大塚書記 塀の状況も当然確認をして、一部新設をしたり、そういった問題がないようなことは確認をして建築するというで聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

なければ、次の議案についてご説明をお願いします。

○大塚書記 それでは、議案第1027号についてご説明をいたします。

議案書をご覧ください。建築主は株式会社よみうりランド、建築敷地は稲城市矢野口3376番地1ほか。

地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

資料の右上のページ番号、A4になりますけれども、1ページの申請理由書をご覧ください

さい。本計画は、第一種低層住居専用地域内にあるゴルフ場に便所を3棟増築するものですが、その用途が建築基準法別表第二(イ)項に該当しないため、同法第48条第1項ただし書による許可申請がなされたものです。

A3判の資料2ページ、案内図をご覧ください。本敷地を赤い太点線で囲んでおりますが、図の右上、京王相模線の京王よみうりランド駅から南西に約0.8km、図の右下の小田急線の新百合ヶ丘駅から北西に約1.4kmの場所に位置しております。敷地内には2つのゴルフ場があり、東側がよみうりゴルフ倶楽部、西側が東京よみうりカントリークラブとなります。なお、当該敷地は稲城市と神奈川県川崎市にまたがっておりますが、敷地の約9割が稲城市に所在しております。

3ページの用途地域図をご覧ください。本敷地は市街化調整区域内にございまして、稲城市内は、第一種低層住居専用地域、建蔽率30%、容積率50%、防火指定なし、神奈川県川崎市内は、用途地域指定はなし、建蔽率40%、容積率80%、防火指定なしで、過半が第一種低層住居専用地域となります。

続いて、4ページの周辺状況図をご覧ください。本敷地の北側はほぼ樹林に覆われておりますが、近くに学校や神社などがあり、南側については黄色の一戸建て住宅とオレンジ色の共同住宅などが立地しております。

5ページの配置図をご覧ください。敷地内東寄りのよみうりゴルフ倶楽部、西寄りの東京よみうりカントリークラブ、それぞれにクラブハウスがございまして、この配置図ですと黄色の四角の1番と13番になりますけれども、2つクラブハウスがございまして、敷地内南寄りにあります建物番号で黄色い四角の32番の位置にコース管理事務所棟があり、そこで2つのゴルフ場を一体的に管理しております。青色の丸で囲っているものが便所を示しております。黄色の四角が既存のもの、赤い四角で示しております34、35、36番が今回増築を計画している3棟の便所の位置になります。

おめくりいただいて、6ページには敷地内の各建築物の概要と許可取得日等を整理しております。

ページ右側には、当該ゴルフ場におきまして、これまでに取得した許可等について時系列的に一覧にしておりますが、直近の許可となります平成29年まで、9回の許可を取得しております。

7ページの便所配置図をご覧ください。図中、よみうりゴルフ倶楽部のプレーヤーが移動するルートを青ラインで、東京よみうりカントリークラブのプレーヤーが移動するルー

トを赤ラインで示しておりますけれども、ページの上部にそれぞれのコースにおけるプレイヤーの移動をチャート化しております。丸数字がホール番号、黄色の四角で示しておりますのが既存の便所の位置となります。今回増築を計画している便所は、赤色の四角で示している34、35、36番となりますが、ご覧いただけますとおり、コース間の便所の設置間隔が広い箇所に設置する計画となっており、本増築により、長くとも3ホールに1か所、便所が配置されることとなります。

8-1ページをご覧ください。よみうりゴルフ倶楽部の16番ホールと17番ホールの中に計画されております便所です。これまでの図中では赤色の34番で示していたものですが、こちらの配置図になります。写真の中の赤い枠部分が設置場所となります。

続く8-2、8-3ページには敷地断面図、建物の平面・立面・断面図をお示しております。

同様に、続きます9-1ページから9-3ページまでが東京よみうりカントリークラブの6番ホールと7番ホールの間、これまでの図中では赤の四角の35番ですが、こちらの便所の配置図、配置断面図、平面・立面・断面図となっております。

また、その後続きます10-1、10-2ページが東京よみうりカントリークラブの16番ホールと17番ホールの中に計画されております、これまでの図中では赤色四角の36番ですが、こちらの配置図、平面・立面及び断面図となります。

以上が計画の内容となりますが、おめくりいただきまして11ページをご覧ください。周辺への影響についてご説明をいたします。今回増築する3棟のうち、周辺建物に最も近いものが、ページ左上の航空写真の下に拡大図がありますが、この便所になりますけれども、この最も近いものでも約60m離れた位置にありまして、ページの右上のイメージ断面図でお示しておりますように、周辺市街地より25mほど高い場所にあること、また、航空写真でもご覧いただけますように、敷地は木々で囲まれていることから、ページ右下にある写真のように敷地外からは見えない状況となっております。その上で、この周辺建物に最も近い便所では排気口をゴルフ場側に向け、直接住宅地側に排気しないようにするなど、臭気に対する配慮を行うとともに、光への害の対策としまして建物内照明をセンサー式とし、常時光が漏れないようにするなど、周辺への影響は少ないと考えられます。

お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。2枚目でございますが、以上のことから、本計画は、第一種低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られるので、許可したいと考えております。

なお、令和3年2月9日に開催された公聴会には、利害関係者の出席はありませんでした。また、本計画に対し、稲城市長から都市計画上支障がない旨の意見が出されております。

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、ご意見があればお願いします。

○野本委員 質問をいたします。1点質問して、もう1点は教えていただきたいんですけども、まず質問のほうですが、周辺への光害対策ということで、便所の照明はセンサー式と書いてあります。常時光が漏れないようにするとありますけれども、ゴルフ場は夜間も使用するのでしょうか。昼間だったら光が漏れるというのはあまり関係ないなと思ったんですけども、いかがでしょうか。

それから、教えていただきたいことがあるんですけども、3ページを見ますと、久しぶりに市街化調整区域という言葉が出てきまして、ゴルフ場のほとんどが市街化調整区域ということで、ゴルフ場のための建物建設はどんな手続だったかなど。ちょっと忘れてしまったので教えてもらえればと思います。都市計画法上の開発許可ということだけ、どうだったかと思っているんですけども、よく調整区域でも、例えば農業をやっている方が親から受け継いだときには、農業関係者のための建物だったら建てられるとかというのがあった記憶していたんですが、こういうふうなゴルフ場のための建物は手続がどうだったかなどいうのを分かれば教えてください。

以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○大塚書記 1点目のセンサー式のお話ですけども、このゴルフ場では、夜間に使用することは、ナイター設備等もありませんので、やらないと聞いております。ただ、朝早くとか夕暮れ時とか、便所内の照明が外よりも明るくなったりするようなおそれもあるということから、今回、一定の配慮として照明をセンサー式にしたと聞いております。

それから、2点目の調整区域の手続のご質問ですけども、基本的には、一定の都市計画法に基づく手続等があるかと思いますが、このゴルフ場については、6ページ、右側に経緯がございますけれども、市街化調整区域に指定される前から存在しているものであると聞いておりますので、当時の手続等までは把握ができておりませんが、今回も、市街化調整区域内であるということで、市街化調整区域内の増築に関する手続の必要性等については、関係部署と協議等はしておりまして、今回の増築については、特に手続は不要で

あるということは確認をしております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 ちょっと似ているんですけども、私も基本的なことが分からなくて教えていただきたいんですが、市街化調整区域で一低層というのが何となく個人的にぴんとこなくて、市街化調整区域というと、そもそも基本は建築しないようなイメージがあったので、これはよくあることなのですか。

○大塚書記 よくあるかどうかはちょっとあれですけども、また同じく6ページの経緯のところをご覧くださいますと、昭和45年に市街化調整区域に指定がありますが、それより前に用途地域の指定が既にされておりまして、一番厳しい指定、住居地域で、最初の4種類のときから指定がされているという状況がありまして、その後に線引きによって調整区域になったという経緯があるようです。ですので、当初の一番厳しい用途地域が、細分化された後もまた一番厳しい指定がされて、今、第一種低層住居専用地域が指定されているのではないかなと思っております。

○関委員 市街化調整区域のところは一低層になるというのは、逆だったらあまりないパターンですかね。それとも、順序としてそういうこともあるんですか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 都市計画の指定の話なので、はっきりとお答えが難しいんですけども、恐らく用途地域を指定するに当たって、基準とか、そういうものを決定権者のほうでつくったりしているかと思っておりますので、そういうものに即して指定をしたり、しなかったりということはされているものだと思っております。

○関委員 すみません、ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○猫田委員 2点教えてください。1つ目は臭気対策についてです。最も近い住宅から60m離れているということで、60mも離れていれば臭いは拡散すると思うんですけども、そのときに便所の排気口を場内側に向けるということにどんな意味があるのかということです。別にどの方向へ向けてもいいのではないかと思います。

もう1つは、この臭気に対する対策を考えると、外部の住宅地という捉え方とゴルフ場を利用しているという立場があると思うんですけども、ゴルフ場を利用している人は、ある程度臭っても、当然それは受容すべき問題だというふうにして、その辺の整理があるかどうかということです。ちょっと教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○大塚書記 臭気対策についてのご質問ですけれども、60m離れていて、委員がおっしゃるとおり、そこまで外側に向けても影響はないのではないかとということではありますが、先ほどの光の害と同様に、離れてはいるものの、周辺よりはゴルフ場側に向けたほうが、より影響がないのではないかとということで、建物の計画の中でそういった対応を考えたということで聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○猫田委員 もう1つのゴルフ場を使っている方にはという……。

○佐々木議長 もう1つ、お願いします。

○大塚書記 失礼しました。ゴルフ場の利用者に対してということも含めてゴルフ場側に出すということで、総合的に考えた上で、そちら側に排気口を設けたと聞いております。

○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、よろしければ次の議案についてご説明をお願いします。

○田辺書記 それでは、説明をさせていただきます。次の議案についてですが、議案第2039号、2040号が同一の申請者で、それぞれ隣接する案件でありますため、2件併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 2件併せてご説明をお願いします。

○田辺書記 それでは、2件併せて説明させていただきます。共通する事項につきましては、議案第2039号の資料にて説明をさせていただきます。

それでは、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、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。申請地は小金井市中町1丁目で、中央線武蔵小金井駅から南東に約1.5kmの場所に位置しております。本件に係る道の部分は、配置図のとおり、南側で法第42条第2項道路に接続する現況幅員4m、延長37.55mで、北端は、本件道の部分と同様の私道を経由いたしまして、法第42条第2項道路に通り返している道路となっております。本件は、配置図でお示ししております道の部分の権利者の2分の1以上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。なお、本件の南側の敷地が第2040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ページの協定内容説明図をご覧ください。本資

料は、建築基準法による道路から申請地までの協定内容を示した図となります。こちらの図面は右側が北となります。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路、赤色に塗られている部分が本件に係る道、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。

同ページ右下の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者8名中2名からの承諾は得られており、そのうち1名は小金井市で、道の部分の面積の過半を所有しております。

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④左側に写っている赤茶色の外壁の住宅の一部で、今回、2宅地に分割して、それぞれ一戸建ての住宅を計画するものでございます。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確であるとともに、道の部分の面積の過半以上の権利者から承諾が得られていること、承諾をいただいていない権利者が所有する部分についても、現況写真等でもお示しさせていただいておりますけれども、道に面して出入口が設けられ、道として利用されていることなどから、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距離を50cm以上確保した計画としております。

5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、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2040号についてですが、説明が重複する部分については割愛させていただきまして、4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、2039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。

5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図となります。計画建築物は、2039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 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見をお願いいたします。

○関委員 2040号のほうの路地状部分ですけれども、ここは車を停めるのではないかという気もするんですが、隣地境界線のつけ方が、車が出たことを意識しているような気がし

て、そうなると、そこは避難上、問題がないのかというところが少し気になったので、そういう検討をされたのかどうか、お願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 1点確認をさせていただきたいんですけども、車が通れるというのはどういう意味合いでしょうか。

○関委員 この竿の部分に駐車スペースにするかなど。何でかという、もう1つの敷地との境界線のところを隅切りみたいに車が出やすいようにしているのかなど。そういう計画なのかなどちょっと思ったんですが、3mあるから逃げられますということでもいいという考えなのかどうかですね。

○田辺書記 ご趣旨は分かりましたので、お答えさせていただきますと、今回の計画敷地における路地状の部分の幅員につきましては、3m確保されておりまして、一般に駐車スペースとして使うことを禁止しているわけではなく、そういったスペースに利用されたとしても支障がない状況になってございまして、本件につきましては、道としても行き止まりになっておらず、建築基準法上の道路に南北通り抜けられる状況になっており、転回広場に準ずる空地等を設けなければいけないような状態でもございませぬので、そういった観点からは駐車スペースを設けることも可能であると考えております。

○関委員 そうすると、どのぐらいだったらという基準とかあるんですかね。路地状部分が何m以下だったら支障があるとか、そのような指導の基準みたいなものは内部的に考えていらっしゃるんですか。

○田辺書記 それでは、お答えいたします。

路地状部分の幅員につきましては、東京都建築安全条例に規定がございまして、延長と幅員の関係によりまして、それぞれ規定値が設けられてございまして、それが規定に満たない場合については、併せて建築安全条例に基づく認定等の取得が必要になってございまして、今回については、そういったものは必要ございませぬので、条例に基づく制限にも適合しておるという状況でございまして。

○関委員 一応個人的な意見として、例えば、もし路地状部分がかなり狭いという場合には、車は停めませんとかと設計図に書いてもらう場合もあるかなど思いましたので、別に今回そうしろという意味ではないんですけども、一応お聞きしました。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにございませぬか。

それでは、次の議案についてお願いします。

○田辺書記 それでは、議案第2041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。申請地は東久留米市本町で、西武線東久留米駅から南東に約500m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2項道路に接続する現況幅員3.685mから6.15m、延長136.98mの道で、道に関する協定において、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、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係る道、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ページの道の所有者一覧表のとおり、関係権利者32名中25名から承諾が得られております。なお、当該道の沿道においては、520-37などの敷地において、本件と同様に43条に基づく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ページの写真⑩右側に写っている白色の壁の建物の敷地となります。520-7と記載されている部分の敷地でございます。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。また、本件の道は、南端で自動車が通行可能な河川管理通路に接続しておまして、行き止まりとならない形態となっております。

続きまして、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。

5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図となります。

6ページの立面図をご覧ください。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ございます。

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 ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 今回の計画地東側に、協定通路に接して河川管理通路があります。幅員も3.6mぐらいとかなりあるということで、うまく接続できていればいいなということで、それを質問しようと予定していたんですけども、3ページの写真を見たら段差もなく、それから幅員も、数値上だけではなくて、現況幅としても3.64mありそうだということで、これは現実の問題としては通り抜け道路として機能しているのではないかと考えていますが、そういうことであれば、いわゆる協定通路と河川管理通路を一体の道路として、道のようなものとして管理運用できればいいのではないかなと。ただ、河川管理通路というのは、多分河川管理上、また違う規制はあろうかと思うんですけども、そんな一体的な管理運用が可能かどうか、お教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○田辺書記 お答えいたします。

委員ご指摘のとおり、河川管理通路につきましては、お示ししております本件に係る道、赤色で表現させていただいている部分とスムーズに接続できてございまして、車両の通行についても、ぐるっと回る形で通行できる状況になってございます。底地につきましては河川管理者が管理しておりますので、私道の部分と管理を同一とすることは難しい部分がございますけれども、事実上、車両も歩行人の通行についても支障ない状況で整備されている状況でございまして、この状況は将来的にも十分続くものと認識してございます。

○野本委員 河川管理通路というのは、車とか人の通行は自由というか、許されているという認識でよろしいのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 お答えいたします。

当該河川管理通路につきましては、3ページの現況図を見ていただきますと、㊸と書かれている部分に破線で表現されている部分、㊹と書かれている矢印の上側のところにも破線で表現されている部分があるんですが、ここに車止めがございまして、ちょうど本件の道を利用されている方の車の転回が十分できるように配慮されている状況でございまして、河川管理通路を縦断する形で車が通り抜けられるという状況ではなく、ただ、歩行者につきましては、河川管理通路を自由に通り抜けができる状況になってございます。

○野本委員 車はところどころに通せんぼをしているということですか。

○田辺書記 はい、おっしゃるとおりです。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 資料4で建蔽、容積が40、80ということで、これを目いっぱい使い切っているということですが、トータルの延べ床面積が51㎡ということで、かなり小さい住宅ですが、これは建て売り住宅ですか、それとも最初に建て主さんが決まっています設計しているものですか。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 答えいたします。

様式2をご覧くださいますと、建築主の方が不動産会社になってございますので、今回の申請につきましては、そういった方が申請されているということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○石崎委員 許可申請理由書を見ると、「行方不明者がおり、承諾が得られない」という書き方をしているんですけれども、まず、承諾が得られないのは、ほかの人もいそうな気がするんですが、行方不明者だけなのでしょうか。あと、行方不明者で承諾が得られないとなると、恐らくそういうケースはこれからどんどん増えてきてしまう。位置指定関係については、そういう場合の対応策みたいなのはご検討されているのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○田辺書記 答えいたします。

許可申請理由書にありますとおり、直接の土地所有者の方に連絡がつかない状態である場合以外にもご承諾がいただけないようなケースは当然ございます。こちらといたしましても、抜本的な解決策、対応策を考えられるかという難しい部分はあるんですけれども、今回のような許可申請の際に、改めて、それぞれの敷地で申請が起こる度に承諾を頂いていない土地所有者の方々の意向を申請者に調べていただくことで場合によっては承諾を頂ける場合があります。そういった地道な努力を重ねていながら、少しでも承諾を得られるように特定行政庁としては指導してきているところでございまして、こうやればうまくいくというような解決策があるわけではないんですけれども、地道な努力を重ねながら、一名でも多くの方にご承諾いただけるように日々努めているところでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

私の個人的な意見ではありますが、こういったケースというのは、先ほどの野本委員のご指摘のような河川管理通路と一体的に見ることはできないのかとか、あるいは行方不明

者をどう把握するのかとか、なかなか難しい問題が多い中で、今回のこのケースは結構そういうことがたくさんあって、特定行政庁としては、かなりいろんな意味で努力をされて、こういう形でやってこられているのかなというふうには受け止めているところです。まさに特定行政庁が、先ほど野本委員がおっしゃったような河川管理通路も含めて、全体的に見るということをやっているわけですし、これ自体は権利の移動ではありませんから、行方不明者がいてもそこで止まっているわけですがけれども、そういった中でも努力をされているということで、この道路の問題というのは本当に世の中のいろんな問題が凝縮されて、最後のところへこれが出てくると思っています、そういった意味では、今後ともそういった努力を続けていただくというのは非常に重要なことだと私も思っているところではあります。

ほかにはございますでしょうか。

○関委員 今の点に関連して、やっぱり民法の共同相続の規定がある限り、だんだん難しくなっていくだろうと。1回相続が発生してしまうと、かなりの人数の共同相続人が発生して、それがちゃんと処理されないと行方不明者が必然的に発生していくという形になるので、時間がたてばたつほど難易度は上がっていくのかなと個人的には思っております。

○佐々木議長 今回、相続のときの土地登記の義務づけも行われますので、そういった中で長期的にはだんだん改善していくのではないかと期待もあるわけですがけれども、これはそう簡単に変わる話ではないと思いますので、引き続きご努力をお願いしたいということでございます。

ほかにはございますか。よろしいですか。

それでは、次の議案についてお願いします。

○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号に関する一括による許可同意基準に係る審査案件3件を読み上げます。なお、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申し上げます。

整理番号2番、議案番号1024。建築主、株式会社ティエラ。武蔵村山市中藤3-15-3。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2037。建築主、株式会社ドアーズ。小平市鈴木町1-116-12。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2038。建築主、有限会社オーシャン・クリエイト。東久留米市小山1-371-11ほか。一戸建て住宅でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、ご質疑があればお願いします。

○石崎委員 すみません、再許可の意味を教えてくださいんですけども、これは要するに何十年か前に1回許可した敷地ということですか、それとも、割と最近この建築計画について変更になったか、どちらですか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 議案第1024号かと思えますけれども、様式2をご覧いただければと思います。様式2に概要が書いてございますが、一番下に一括の基準5ということで、許可を取ったものについて、少し計画が変わったりとかというときに再許可となりますけれども、本件につきましては、今年の6月26日の許可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。

それでは、以上で質疑を終了したいと思います。

それでは、これより評議に移りたいと思います。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すでしょうか。

(評 議)

それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第33号議案から第35号議案、第1024号議案から第1027号議案、第2037号議案から第2041号議案、以上、計12件の議案についてご審議をいただきましたが、この12件の議案について、原案どおり同意することによって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。