

第1347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5月22日 午後1時30分～午後1時56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

〃 上原市街地建築部建築企画課長

〃 佐藤市街地建築部建築指導課長

〃 岩崎多摩建築指導事務所建築指導第二課長

〃 鮫嶋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○鈴木書記 それでは、ただいまから第 1347 回東京都建築審査会を開催いたします。

本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配布してございますとおり、1 番目に、同意議案としまして、個別審査分 2 件、一括審査分 3 件、計 5 件のご審議をお願いいたします。

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、会長、よろしくお願いいたします。

○佐々木会長 それでは、審査会に入りたいと思います。

まず、同意議案の審議に入ります。

傍聴人の方々に申し上げます。お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第 3 条によりまして、傍聴は、静粛に行い、会議における発言に対して、拍手その他の方法により、賛否を表明する等、発言を妨害しないこと、みだりに席を離れ又は談笑するなどの方法により、会議の秩序を乱し、又は会議の妨害をしないこと、議長の許可のない写真撮影・録音をしないこと、と定められております。

また、議長の指示に従わない場合は退場を命じることもございますので、よろしくお願いいたします。

それでは、議案につきまして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。

○岩崎書記 はい。それでは、説明させていただきます。

議案第 2002 号及び 2003 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。

○佐々木会長 まとめてお願いします。

○岩崎書記 ありがとうございます。それでは、2 件合わせてご説明いたします。

共通事項につきましては、議案第 2002 号の資料にてご説明いたします。

本件は、それぞれ一戸建ての住宅を新築するにあたりまして、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 の表をご覧ください。

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、図面右側が北となっております。

申請地は、案内図のとおり、東村山市富士見町一丁目となります。

申請地は、西武多摩湖線八坂駅から■■■■に約■■■■mの場所に位置しております。また、本件にかかる道は、配置図のとおり、現況復員 3.840m から 4 m、延長 48.03m の道で、南側で法第 42 条第 1 項第 1 号道路、北側で法第 42 条第 1 項 5 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が

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。こちらの図面も右側が北となっております。

ページ中央の赤枠で囲われた敷地のうち、右側、申請地■■■■の一部、■■■■と記載されている部分が、議案2002号の申請地。その左側■■■■の一部と記載されている部分が、議案2003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係る道。拡大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。

また、右側でございます道の所有者一覧表のとおり、関係権利者8名中7名から承諾が得られています。承諾が得られていない1名は、同ページ右下でございます公図上、黄色部分の、法第42条第1項第1号道路に接する■■■■及び■■■■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すが、公図上■■■■及び■■■■の敷地で平成30年度に許可してございます。

1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。

今回申請する2つの敷地は、写真③に写っております白色の外壁の住宅敷地を、2分割して計画するものです。また、本件の道は、その他の写真のとおり、舗装されておりませんが、道路上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。

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。

1枚おめくりいただきまして、5ページが各階平面図、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2003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いたしまして、4ページの配置図からご覧ください。

計画建築物は、議案2002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。

1枚おめくりいただきまして、5ページが各階平面図、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、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。

説明は以上となります。

○佐々木会長 ただいまのご説明について委員の方からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

野本委員。

○野本委員 議案第 2002 号から質問いたします。

2 ページの協定内容説明図から質問しますが、計画地北側に幅が 2240 の財務省所有の空地がありますが、財務省所有の経緯をお尋ねします。また、その空地は隣接する 1 項 5 号の道路と一体化することは難しいでしょうか。お聞きします。

○佐々木会長 お答えをお願いいたします。

○岩崎書記 2 点のご質問に回答いたします。

まず、財務省所有の経緯についてですが、恐れ入りますが、様式 3 をご覧いただいてもよろしいでしょうか。

こちらは、上の案内図のところに今回の道、赤い部分がございます。この敷地の北側、図面で言うと右側になりますが、こちら一帯が関東財務局が所有する住宅の敷地となっております。

右側、「3 号棟」とちょっと切れてしまっているんですが、書かれている部分を含め、今回の赤い道の北端から、そういった敷地となっております。

その中の一部に位置指定道路が指定されて、残った部分の隙間が財務省所有の敷地となっております。

全体で財務省所有の敷地となっている中で、その部分の隙間が生まれた次第となっているところです。

2 点目のご質問、1 項 5 号の道路との一体化についてですが、先ほど申し上げましたとおり、位置指定道路につきましても、この空地、隙間の部分につきましても、財務省所有の敷地となっております。現在はこのような白抜きの状態となっているところでございます。

回答は以上となります。

○佐々木会長 野本委員。

○野本委員 お聞きしたのは、この財務省の所有の土地がいわゆる道路となっていれば、接道がずっとしやすいというか、思ったものですから。

もともとこの 1 項 5 号の道路も財務省の所有であったけれども、ここの部分だけが道路として指定できたんですが、この財務省の所有と書いているところは、何らかの理由が残された。

先ほど写真を見たら緑地のようになっていたので、それはそれで有効なのかなとは思っているんですが、とりあえず以上です。

○佐々木会長 他にございますか。関委員。

○関委員 同じところに関連して、これは多分、隅切りをつくろうとすると取り込めないのかなと理解しました。

その上で、両側道路に挟まれているので、[]と[]のそこは、隅切りをつくるメリットがなかなかないということで、今のところ、これをつくることを了承いただけないんですが、ここの道がもし位置指定道路になった場合に、この両方の角地の方というのは全然メリットがないですか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 はい、回答させていただきます。

現在、[]及び[]の敷地の方につきましては、法第42条第1項第1号道路に接道しているというところがございます。承諾の有無について実態としてはそういう形になっているところです。

○関委員 その前提で伺っているのですが、両側道路になった場合も、容積とかその辺はメリットが全然ないですかね。敷地が減るだけで何もいいことないということになるんでしょうか。

○佐々木会長 お答えいただけますか。

○岩崎書記 はい、お答えさせていただきます。

おっしゃるように、隅切りの部分で敷地が減ってしまうところがあることと、一方で、角地において仮にメリットにつきまして考えられるとしましたら、角地緩和を受けられる可能性があるかもしれません。

ただ、そこら辺を含めましては、今回の中ではこういう形での申請となっているところがございます。

○関委員 その辺を当事者も全然ご存じではないのかなという気もしておりますが、もし、メリットが大きければということではあるんですが、もしもこれくらい条件がそろっているということになると、本当にここに隅切りができれば、皆さんかなり利便性が高まることでもありますので、その辺のメリットは角地の方々に共有する機会があったらしていただけると、まちづくりの前に進むのかなという感じはいたします。

○佐々木会長 何かありますか。

○岩崎書記 ありがとうございます。

○佐々木会長 今おっしゃったように、ここの敷地は角地緩和は今受けてないですね。

○岩崎書記 受けておりません。

○佐々木会長 したがって、建蔽率の角地緩和1割とどっちがいいかとなるんですが、仮に今回の敷地と同じように、どこかのディベロッパーが分割してやることになれば、ここも協定に入らざるを得なくなるというか、同意せざるを得なくなるわけですね、仮に分割することになればですよ。

だから、そういうことが、はたして機会があるかどうか分かりませんが、関委員から今ご指摘があったことも含めて、よくコミュニケーションしていただければと思います。

ほかにごございますか。石崎委員。

○石崎委員 この案件に限った話ではなくて恐縮ですが、これから協定を結んで、この[]

■の方のみという形ですが、今回、事業者の方が出されてますので、当然購入される方がいらっしゃるわけですよ。

購入される方は協定に関する、例えば地位を継続するとか、その辺というのはどのようになっていますか。また、同意していない方はまた新たに同意が必要という感じでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 協定書に関しましては、継承することについても前提として協定を結んでいるところがございます。

○石崎委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

他にいかがですか。八木委員。

○八木委員 資料1、2のところの真ん中あたりの文章の中に、「所有者である財務省の承諾が、民間の事業であることから得られないため」と書いてあるんですが、財務省が承諾しないということがよく分からなかったのですが、もう少し具体的に言うとうどうなるんでしょうか。

○佐々木会長 ご説明をお願いします。

○岩崎書記 はい、お答えいたします。

実際にこちらで「承諾が得られないため」と申し上げたのは、次の2ページ目のところ、協定内容説明図にございます黄色と赤色の部分の接続の部分の協議になっております。

こちらの部分がなぜ承諾が得られないのかというところについては、すみません、詳しくは言及していないところではあるんですが、結果として、接続協議としては承諾が得られていないという話を、申請者からは聞いている次第でございます。

○佐々木会長 関委員。

○関委員 だから、こちらから「延ばしたい」という話について、承諾が得られないという、行きどまりを前提とした話かなと理解しました。

黄色い方から赤い方に向けて延長することについては、財務省もそこまでは積極的に開知してくれないでしょうし、しかも、恐らく距離的に転回広場が必要だとかいうこともあるので、さっき言ったとおり、一番こちらまで延ばして隅切りをつくらない限り、この話というのは位置指定道路にするのは難しいのかなという感じがしたんですが。

○佐々木会長 そういうことですよ。

この趣旨は、関委員が今おっしゃったように、西側の1本先の道路からずっと位置指定でつないでいくということができないということですよ。

○岩崎書記 西側というか、この内容説明図の西側にございます道路から、ずっとこの位置指定道路の先にあります、赤のところまで延ばしていくということは、現段階ではできないということになっております。

○佐々木会長 そういう趣旨ですよ。

位置指定道路を延長するという形の接続には、財務省は同意できなかった。一般的になか

なか同意してくれないですね。

○関委員 恐らく、位置指定道路の申請自体、財務省がしているんですよね。だから、これを変更するときも財務省がやらなければいけないということで、余り面倒くさい話だと、多分、積極的にはやってくれないのかなという感じがするんですが。

○八木委員 今、所有者8名の中7名の承諾が得られている。しかし、1人だけ承諾してくれなかったということと、この財務省が承諾くれないという話は別なんですね。

○岩崎書記 はい、別になります。

○八木委員 分かりました。

○佐々木会長 よろしいですか。

決して財務省は通行を拒否しているとかいうことではないですよね、位置指定ですからね。

○岩崎書記 はい、恐らくそうだと思います。

○佐々木会長 他にございますか。

よろしいですか。

それでは、次の案件についての説明をお願いします。

○鈴木書記 はい。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件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号1003。建築主株式会社オープンハウス・デベロップメント。稲城市平尾2-3-20、一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2001。建築主株式会社アーネストワン。東村山市野口町3-41-9他、一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号3001。建築主[REDACTED]。青梅市今寺[REDACTED]他、一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木会長 ただいまありました説明につきましてご質問、ご意見がありましたらお願いします。

野本委員。

○野本委員 議案1003号についてお尋ねいたします。表紙のところに、「計画地は宅地造成工事規制区域」とありますが、この区域の規制内容と今回の計画への影響の有無について教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 はい、1003号の稲城市の案件ですが、こちらの宅地造成工事規制区域の規制内容ですが、宅地以外の土地を宅地にすることや、宅地において切土高さ2mを超えるもの、盛土高さ1mを超える崖などを生じることとなる土地の形質の変更する場合は、許可が必要になります。

その許可で、擁壁等の必要な措置が求められます。今回の計画については、規制対象となる宅地造成を伴わない計画ですので、支障がないということでございます。

○佐々木会長 野本委員。

○野本委員 いろいろ適用の基準はあるんですが、例えば、敷地を切盛りするような宅地造成がある場合については、規制の対象になるかもしれない。

これは法律で決まっていると思うんですが、熱海で土砂崩れがありましたよね。あの熱海のそういうものを踏まえて、新しく規制ができたのかなと思ったりしたんですが、そういうものではない。前からあるんですか。

○佐々木会長 どうですか。

○名取幹事 はい、前からある内容で、今このような条件になっています。

盛土規制法が新たにできて、今月施行されたので、網のかぶせ方が変わりますが、一般的なこれまでやってきたものは、この規制で今までどおり切盛土条件なり、宅造規制の許可をすることについては、今までどおり進んでおります。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。関委員。

○関委員 2001号についてですが、様式3の部分です。

この赤い通路がそれぞれ途中で切れたようになっていて、想像するに、例えば、西側の黄色い道路との間も別の協定があるのかしらとか、北側にも協定があるのかしらと、いろいろ想像したりしてみたんですが、この白いところというのは、協定がなくて単に道というだけなんですか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 はい、お答えいたします。

白いところにつきましては、特段、協定等はありませんが、様式3案内図の、延長として、赤点線で記載している部分については、道に関する協定がございます。

以上でございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

○関委員 表記の確認ですが、点線がある部分というのは、別の協定があるという意味の表記になるということですね。

○佐々木会長 どうぞ。

○岩崎書記 赤点線部分につきましては、協定として存在しております。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐々木会長 ほかにいかがですか。

よろしいでしょうか。

○鈴木書記 同意議案は以上でございます。

○佐々木会長 それでは、これより評議に移りますので、傍聴人の方はご退室をお願いいたします。

評議

○佐々木会長 それでは、同意議案についてお諮りをいたします。

第 1003 号議案、第 2001 号議案から第 2003 号議案、第 3001 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 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。

それでは、原案どおり同意することにいたします。何か他にございますか。

よろしいですか。

<異議なし>