

平成22年5月13日

口 頭 審 査

—速記録—



記をしております。その関係上、発言をなさる際には着席のままですが、まず手を挙げていただいて、お名前を名乗っていただいた上で発言をしてください。かぶらないようにお願いいたします。

それでは、請求人のほうからお願いいたします。

○審査請求人 ■■■■■ 審査請求人の ■■■■■ でございます。よろしくお願いいたします。

本件は専門的な事柄が問題になりますので、私ではなく補佐人の ■■■■■ 氏から説明をしていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

○会長 結構でございます。どうぞ、お願いします。

○補佐人 ■■■■■ 補佐人の ■■■■■ でございます。5分程度ということですので、かいつまんでちょっと入らせていただきます。

まず、図面提出がありました。反論2までは図面提出がなかったんですけども、せんだって反論3を提出させてもらいましたけれども、この段階で図面提出がありましたので、それに基づいて反論3を提出しました。それで、大方争点を整理しまして4項目反論したので、4項目記述しました。それについてですけども、若干簡単に説明させていただきます。

反論3の(ア)絶対高さ制限、各種斜線制限違反についてです。これの趣旨は、必要性の全くない盛り土を計画しているという趣旨でございます。反論書1に添付してあります甲5号証をごらんください。甲5号証は、請求人が情報開示請求で得た図面です。これは、確認申請設計図書の乙2の配置図、それから乙5の平均地盤算定図とほとんど同じでございます。それで、この甲5号証の右下のマーカ一部分が、当方が主張している盛り土の部分です。この盛り土の部分は、ここに関して言いますと水平的な奥行きが約2.3メートル、長さが6メートルほどございます。その凡例のところに、下のほうに既存地盤面から計画地盤面までの最大値と、その上に計画地盤面というのがございます。これがこの地盤のレベルを記述しておく寸法ですね。

それで、先ほどのマーカ一部分に、丸い囲みの中に0.91と、その上に10.00とありますけれども、この0.91というのが既存地盤から計画地盤までの最大値で91センチあるという意味です。それから、この既存の道路面から盛り土面までは大体80センチぐらいありますので、合計、ここに関しては道路面から計画地盤面までは約1.7メートルぐらいの盛り土があるということです。現況地盤も入れて1.7メートル、擁壁は2メートルぐらいになっております。

その次に、甲号証をごらんください。甲7号証は、この計画盛り土地盤についての規定の部分でございます。2枚目の7号証、地盤面の設定の②のウというところ、アンダーラインを引いて提出しているかと思えますけれども、このbのところ「『局部的な盛土』とは」とありまして、これは水平的な面が幅2メートル以上の広がりを持たないもの、これを局部的な盛り土というのであります。この場合に限って、建物が接している地盤面は周囲の地盤面と接する位置、この盛り土面を周囲の地面と接する位置だというふうに規定してあるんですけれども、本件は水平的な奥行きが2.3メートル以上ありますので、これは該当しない。よって、この局部的な盛り土とは言えないので、平均地盤の算定が誤っているというのがアの趣旨でございます。

それで、道路面で算定しますと、平均地盤面が領域2のほう、この盛り土のマーカで塗ってある部分のほうは領域2の部分に該当するんですけれども、領域2の部分の地盤面は11センチぐらい低くなります。全体の平均地盤面算定に置きかえますと5.6センチ低くなるということになります。これで各種の斜線制限の違反が生じるということです。

次に、塔屋階段室についてです。塔屋階段室については、乙8の6の塔屋階平面図をごらんいただきたいんですけれども。この乙8の6に、領域1側、本件は3メートル以上の高低差が、建物が接している高低差が3メートル以上ありますので、領域1と領域2に分かれて地盤面を算定しております。図面に向かって左側が領域1で、右側のほうが領域2になっております。領域1と領域2の境は、大体通り芯の⑤、⑥あたりで境界づけられております。⑤、⑥の左側のほうが領域1で、⑥より右側のほうが領域2です。この領域1、2ある塔屋階の階段室についての当方の主張は、直通階段のある西側の階段及びらせん階段のあるこの階段が、単なる階段室ではなく、居室のある、眺望とか、何かそういう居室を目的とした部屋として使われるのではないかとということで、この階段室は単なる階段室に当たらないという意味です。階段室であれば、単に上下の垂直移動だけでいいものを、この居室部分がかなりあるのではないかと。ちなみに、東側らせん階段のほうは、全体に対しての床面積10.6平方メートルですが、らせん階段を除くと8.63平米ぐらいです。直通階段、そういうこともありまして、これは階数に算定され、かつ法55条に反するというのが(ア)、(イ)、(ウ)の2番目の趣旨でございます。

それから3つ目の(ウ)ですけれども、(ウ)は窓先空地についてですが、乙10号証の1、a-a断面図をごらんください。このa-a断面図の左上ですね。通り芯の5、6の真ん中が領域1と2のちょうど分かれ目なんですけれども、領域1のほうの左側のほうな

んですけれども、各住戸の何号室、何号室と書いております。101、202、203から始まって402と、地上4階の部分に402と書いてあります。これに関してなんですけれども、それからもう一つ、乙8の2の1階平面図をごらんください。ちょうど101号室に当たる部分が、1階平面図の左側のほうなんですけれども、湧水・配管ピット、それから南側前面道路に囲まれたところに101号室というのが1住戸あります。これが101号室です。この101号室の上部階の2階から4階の部分の2方向避難の1つである避難上のバルコニーからの避難は、各バルコニーから避難ハッチをおりて、この101号室のリビングダイニングの居室があります。リビングダイニングの手前の階段、この階段を通過して南側道路に避難する経路になっております。このちょうどリビング前の食堂の階段についてなんですけれども、この階段の幅員は、現状この図面からですと1.7メートルしかございません。安全条例19条の2項によりますと、上部階の101号室から2階、3、4階の全部足した床面積が527平米ぐらいあるんですけれども、安全条例19条でいきますと、耐火建築物の200から600平米に該当する場合は、幅員は2メートル以上の屋外通路に避難して道路に通じるようにしてくださいという規定があります。そうしますと、この部分は現状は1.7メートルしかありませんので、これは窓先空地の避難の幅員に反しているというのが3番目の趣旨です。

それから4番目、地階についてです。本件は地上4階となっておりますけれども、乙10号証の1のa-a断面図、もう1度a-a断面図に戻ってください。a-a断面図の領域1と領域2がありますが、領域1のほうの先ほどの101号室、住戸の101号室ですけれども、これは地階と表現されるべきものではないかと。ちなみに、左側にある建築物の高さの寸法線のところなんですけれども、12.469 (AIGL) とあります。このAIGLというのは多分アベレージという意味だと思うんですけれども、1階部分の12.469、それから2.469下がったところに設計GL、10メートルのラインがございます。これがISLとなっております。しかしながら、地盤のAIGLよりも2.4メートル以上下がっている、天井高3分の1以下はもう地下に埋まっているわけですね。そうしますと、この101号室というのは地下と表現されるべきであって、10メートルラインのISLというのはベースメントのBISLと表現すべきです。としますと、これは地上4階ではなくて、地下1階、地上3階ではないかと。

ちなみに、もう1度今度乙8の2の平面図をごらんください。平面図の右下のほうに凡例がございます。凡例の欄がありまして、凡例の欄の文章で記述しているところがあるんですけれども、上から5行目あたりに標高10メートルの階において、領域1部分で上図の

ように地階と書いてある。地階ということ認識しておられます。ということは、やはりこれはもともとは地階であったのではないかということで、本件はこれは地階と表現すべきところが地階と表現されていないと、基本的にそういう図面の関係が間違っているということを4番目で指摘しております。

この件に関しては、世田谷区の斜面地条例、建築物の制限に関する条例、居室のうち1以上を地下以外の階に設けなければならない、これに抵触するのではないかというのです。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

それでは、処分庁のほうから今の請求人のご指摘に対して弁明をお願いいたします。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 処分庁を代表いたしまして、内藤のほうで弁明をさせていただきたいと思えます。

処分庁といたしましては、これまで提出した弁明書のとおりでございますが、新たに反論書3が提出されております。また、きょうご指摘いただいた点を含めて弁明を若干補足させていただきたいというふうに考えてございます。

まず最初の1点の意図的な盛り土かどうかという点でございます。処分庁としては、弁明書3で既に述べているとおり、道路と高低差のある斜面地において敷地全体の不陸を調整した結果、こういう設計になったのだろうというふうに判断しているところでございます。

審査請求人は、反論書3の2ページ及び先ほどの陳述におきまして、甲5号証で示した該当の盛り土部分を考慮せず東側の道路レベルで計算すれば、領域2で11センチ、全体の日影平均地盤面で5.6センチ低くなると主張しているところでございます。これにつきまして、恐れ入りますが乙の10の1、断面図1をごらんいただきたくお願いいたします。先ほど審査請求人の方も提示させていただいたところでございます。左上のa-a断面でございます。このa-a断面の右側が、東側道路があって、そこに擁壁があって、10.058という盛り土後の地盤が設定されています。ここの部分が従前は80センチ程度の既存地盤があり、そこに91センチの盛り土をして10.058になったと。それから、道路との差は1.7メートルぐらいあって、道路からはかると領域1の段階で5.6センチ程度低くなるというふうに審査請求人は主張されております。そのことに関しましてはそのとおりだと私ども認識しているところでございます。

しかしながら、この図の右側に最高軒高、最高高さというふうに書かれています。領域2では9.422ということになります。ここにつきまして、盛り土をしない、90センチ低くした、あるいはもっと低くした審査請求人の主張では11センチほど下がるという場合で、それを考慮いたしましたとしても10メートルを超えるものではございません。現在のところで18センチの余裕があるわけになりますので、法55条の絶対高さ制限を、このことによって突出するというものではございません。

次に、恐れ入りますが乙の6号証をごらんいただきたく存じます。乙の6号証は日影図と、下のほうに高度地区の斜線制限の概要を示したものでございます。下のほうの右下でございしますが、領域2において高度斜線のチェックをしているところでございます。よろしいでしょうか。ここにおきましても、11センチ地盤が下がることによって高度斜線の線も11センチ下に下がるわけですが、当該領域2の建築物においてそこを突出し抵触するというおそれは少ないのかなというふうに考えられます。

それから、その上の日影図でございます。領域1と領域2を足した全体の平均地盤面として5.6センチほど下がるというお話でございますが、右上の10メートルラインの4時間日影指定点、これにおいても15分から20分の現在の時点で余裕があり、左側の2.5メートルの日影指定点においても六、七分の時間的な余裕がございます。平均地盤面で5.6センチ上がったとして、危険側になるのは十分間違いないのでございますが、明らかに突出するというふうにはなかなかわかりにくいのかなと。制限が厳しくなることは間違いないことではございますが、一概に盛り土によって絶対高さ制限や高度斜線、日影図等をクリアしようとしたという意図がそこにあるとは私どもは判断しておりません。また、盛り土によって住宅の地階の容積の緩和を受けているとかという容積率的に見ても、その盛り土のメリットを受けているものではございません。

このようなことから、弁明書3で記述させていただいたとおり、敷地の形状と建築計画必要となって生じた盛り土であって、法を潜脱する意図的な盛り土ではないというふうに判断してございます。

次に、2つ目の塔屋階段室、これにつきましては弁明書のとおりでございます。審査請求人の方が居室として転用されるおそれがあるというふうに先ほど主張されておりますが、私どもは与えられた設計図書の中で判断するものでございます。明らかに居室等の機能が図面上明記されているものでもなく、階段室以外の用途に使用される明確な根拠が図面に示されているものではないというふうに考えてございます。

3つ目の安全条例19条、窓先空地についてでございます。これにつきましても弁明書3で既に述べているところでもございますが、本件建築物は3方向、北側、東側、南側道路に面しておりまして、すべての居室が道路に直接面する窓を持っております。先ほど指摘いただきました地階の101の部屋につきましては、恐れ入りますが立面図、乙9号証をごらんいただきたく存じます。乙9号証の左上が南から見た図面でございますが、そこにリビングから直接道路に面する窓等がございます。したがって、東京都建築安全条例19条に関しましては、1項2号のイ、道路に直接面する窓を有する建築ですというふうに理解しておりまして、同条口で規定されている窓先空地を必要としないというふうに判断しております。したがって、窓先空地からの避難通路の規定は該当しない。いわゆる屋外通路の幅員等を規定した2項の規定は該当しないというふうに考えてございます。

次に、地階についてということでございますが、実は先ほど審査請求人のほうからも指摘ありましたが、乙8の2号証、1階平面図でございます。その右下にも設計者のほうで書いておられますとおり、また、審査請求人の先ほどの指摘にあるとおり、この建築物については領域1と領域2の2つに分かれておりまして、領域1の部分においては地階として発生してくる。領域2については地上階として発生してくるというものでございます。この判断につきまして、当処分庁といたしましては同一の階であり、住戸、廊下、エレベーター、出入り口等を含め、階として1階で基本的連続性を有している同一階について、同一の階としての定義、建築基準法施行令1条2号の地階の定義からしますと、「床が地盤面下にある階で」とされておりまして、その階の1居室や1住戸の単位で地階を判断されるものではなく、階として判断されるということでございます。つまり、同一階で判断して部分的な判定を行わない、これは日本建築行政会議の通則の考え方の中にも提示されているところでございます。

そのようなことから、この1の領域と2の領域を比較し、明らかに領域の2のほうが大きいということで、地上1階ということになっているものでございます。このことにつきましては、その乙8の2号証の括弧書きで「議事録参照」というふうに書かれてございますが、世田谷区の建築所管課に設計者が訪れ、世田谷区の建築所管課の方々に判断を仰いで地上1階でいいという判断をいただいているところでございます。したがって、申請書4面の階数の表示等々につきましては、地上4階と表記をさせていただいているところでございます。なお、そのことによって当然ながら建築基準法52条の容積率の緩和や、あるいは56条の斜線制限に影響を与えるものではなくございませぬ。

最後に、世田谷区斜面地条例に関する建築物の制限に関する条例について証明せよという反論書に記載が、先ほども話がございましたので、その点に若干触れさせていただきたいというふうに思います。

世田谷区の条例におきましては、条例2条2項に建築物の接する地面の位置の高低差が3メートルを超える共同住宅で、当該用途に供する部分を地階に有するものを斜面地建築物というという定義をされております。本件建築物は、さきに述べたとおり、地上4階建てで地階を有しない建築物でございますので、厳密に言えばこの定義に当てはまらず、条例の適用がないものと考えるところでございます。しかしながら、先ほどお示しさせていただきましたように、領域の1の住戸だけを見れば地階に該当する部分もあり得るみたいな部分がございます、私どもとしては安全側を考慮して条例の適用を準用してみようというふうに考えてございます。すなわち、高低差が3メートルを超える共同住宅であることは間違いではないので、安全側を考慮して条例にある斜面地建築物の規定の準用を考えました。条例2章の斜面地建築物の制限の中で、条例3条に「斜面地建築物の階数の制限」の条項がございます。絶対高さ制限10メートルと定められた第1種低層住居専用地域内においては階数を4とすることとされております。本件建築物は、地上4階、階数4の規定を遵守しているところでございます。

また、条例7条に「斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定」ということがございまして、この条項は建築基準法52条5項に定める地盤、すなわち同条3項に規定する住宅の地階の容積率緩和を受ける場合に、地盤面の算定を低い位置から3メートルごとにとりなさいという規定でございます。この件につきましては、先ほど述べさせていただいたように、住宅の地階の容積の緩和、52条の3項の規定を受けておりません。したがって、この条例の適用はないものというふうに解しているところでございます。

以上、反論書3並びに先ほどの審査請求人の陳述に関連いたしまして弁明を補足させていただきました。

以上です。よろしくご審議お願いします。

○会長 ありがとうございました。

今の処分庁の弁明に対して請求人のほうからさらに反論がありますか。

○補佐人 XXXXXXXXXX 一番最初に、先ほどの（ア）の部分の絶対高さ制限の各種斜線制限についてですけれども、先ほど処分庁は時間的な余裕もあると、仮に盛り土部分のレベルを道路面の地盤で算定したときに平均地盤面及び領域2における地盤面が下がっても十分な

余裕があるというふうなことを言われました。仮に余裕があつてクリアしたにしても、先ほど天空率についてはおっしゃいませんでしたね。天空率についてはどうかということがございます。あくまで想定の範囲でお話ししているのではないかと思うので、もしできるならばはっきりと具体的にクリアしていることを証明していただきたい、天空率についてもですけれども。

それから、意図的な盛り土ではないんだとは言いますけれども、結果的に現状の地盤面よりもさらに1.7メートルほどある盛り土部分、擁壁をつくるということは、その[REDACTED]等の圧迫感と、今までにないいろんな環境の弊害を感じていて、それが今回の請求に至った理由なわけですけれども、そういう意図的な盛り土ではないにしても、結果的にそういう盛り土部分がつくられているということに関してはすごく憤りを感じているわけです。その辺も、審査会のほうではよく吟味していただきたいんですけども、結果としてそういう盛り土がつくられている、我々からすれば不自然だと思っております。地盤面を上げる、そういう意図的なことはないと言いつつも、結果的にそうになっていることに対してはすごく憤りを感じております。

それから、2番目の塔屋階段室について、居室に関する明確な規定がないというふうなことを言われておりましたけれども、明らかに居室が眺望やそういう展望を目的とした居室扱いにできる、そういう部屋の大きさを有していますので、これは階段室以外の目的は十分可能であるというふうに推測できます。その辺を審査会のほうでちょっと吟味していただきたい。

それから、3番目の窓先空地についてですけれども、これは前面道路が窓先空地の代替ということですか、それになっている、幅員4メートルがそれになっているというのはわかるんですけども、そこに至る避難経路としての、屋外に開放されている部分はやはり19条イではなくて、2項のほうに該当するのではないかと判断されます。それで、2メートルというのを先ほどから言っているんですけども、これは私どもとしては2メートルが該当するのではないか。ですから、今現状建築工事の擁壁がコンクリートを打設し終わって、もうそういうふうに工事が進行している状態らしいんですが、2メートルの幅員に修復すべきだ、改善すべきだと思います。

以上です。

○会長 ありがとうございます。

今3点ほどおっしゃったでしょうか。

○補佐人 ■■■■■ はい。

○会長 うち、あとの2点というのは。

○補佐人 ■■■■■ 1点ですね。世田谷区の条例のほうの、地階についてです。

○会長 そういうことではなくて、事実の問題と、それから評価の問題とあると思うんですね。3点のうち、最初の1点、天空率の関係が事実の問題、あとの2点についてはどのように評価すべきかという、そういう受けとめ方でよろしいですか。

○補佐人 ■■■■■ そうですね。処分庁のほうは、その辺がちょっと具体的なところの規定がないものですから、塔屋階についても居室なのか、居室ではないのかの判断です。

○会長 判断の問題ですよ。

○補佐人 ■■■■■ そうですね。

○会長 きょう、この口頭審査の際に、処分庁に対して事実としてはっきりしないんだと、そこでこの点をはっきりさせてくれというご指摘に関しては、この天空率のところだけ今お話しになったということよろしいですか。

○補佐人 ■■■■■ 天空率と、あくまで口頭で言われていますので、何センチと具体的に、日影図に関しても斜線についてもこのくらいクリアしているというふうな具体的な数字は出てきておりませんので、その辺ははっきりしていただきたいなど。どのくらいクリアしているのかという。

○会長 塔屋階居室の問題と、窓先空地の問題は、何か具体的に処分庁のほうから事実を明らかにしてほしいという、そういう点は。

○補佐人 ■■■■■ ではありません。

○会長 ではないですよ。

○補佐人 ■■■■■ はい。

○会長 それでは最初の問題点、天空率をきちんとクリアしているかどうかですね。これは、ある意味では地盤面を別のところで把握したとしても天空率をクリアしていると考えられるという処分庁の弁明に対して、本当にそうであるのかという、そういうご質問ですよ。いかがでしょうか。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 先ほどの点につきまして、まず、クリアしているといいますのは、甲5号証において当該部分の盛り土を道路までない状態にしてということでのお話かと思えますけれども、処分庁といたしましては、与えられた確認

申請を見て判断するものであり、処分庁のほうが作為的に地盤面を設定して、その合否を判断する立場にございませんので、もしその必要があるのであれば、審査会として職権で対処をお願いしたいというふうに考えます。あくまで明らかに法的な制限を潜脱する違法な盛り土であるという主張に対して、その理由があいまいではないかというようなことでお話しさせていただきました。

もう2点、ちょっとつけ加えさせていただきたいんですが、先ほどの審査請求人の主張の中で甲7号証ですか、局部的な盛り土について説明がございました。これにつきまして、補足でちょっと説明させていただきたいと思います。甲7号証につきましては、日本建築主事会議の基準総則研究会での検討を今後の指導の参考にということで国から所管行政庁に通知されたものでございまして、法令でも告示でもございません。なお、その中で局部的な盛り土というのは、例えば同じ平らなところにフラワーポットや花壇のように部分的に植栽として盛り上げて、その上を盛り土後の地盤面とするような、そのような局部的な盛り土はおかしくて、その場合には従前の盛り土で判断すべきだということを盛り込んだものでございます。私どもこれに関して平成7年の基準を見たところ、本件の盛り土について、この指導の参考にと出された通知に反しているものとは考えておりません。

もう1点、窓先空地につきまして道路に面するものでなく、窓先空地をとる、いわゆる19条1項2号口で解釈すべきだという点につきまして、恐れ入りますが乙10の2号証をごらんいただきたく存じます。

乙の10の2号証は断面図2というところでございまして、先ほどの10の1については東西面で切った断面でございまして、これについては南北面で切っているところでございます。そこの左下でございまして、g-g断面というところでございまして、g-g断面のそこに101、共用廊下部分、ここのところが先ほどご指摘いただいたところでございまして、そこには、当然道路に面する窓という記載がございまして、道路面につきましては、道路が傾斜しておりますので、その場所場所で道路のレベルは違うものでございまして、この101、203、303、402、すべての居室が道路に面していないという言い方はできないというふうに考えてございまして、すべての居室は南側道路に面している。したがって、口で規定する窓先空地及びそれから道路まで通ずる屋外通路、これは必要ないというふうに判断したところでございまして、

以上でございまして、

○会長 今の弁明に対して、さらにありますか。

○補佐人 ■■■■■ いいです。

○会長 よろしいですか。特に窓先空地についての事実の説明がありましたけれども、その点についてはよろしいですか。

○補佐人 ■■■■■ 認めたわけではないんですけれども、請求人としてはあくまで私どもの主張でいきたいと思っています。

○会長 それでは参加人、何かご意見ありますでしょうか。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 特にありません。

○会長 よろしいですか。

では、審査会の委員あるいは専門調査員の方から関係者にご質問等ありましたら、どうぞ。

○専門調査員 処分庁になりますか、あるいは参加人の方になるかもしれませんけれども、先ほど請求人の方から屋上の、階段だけで、各住戸から階段を使って屋上に入って、屋上としている部分、これについて階ではないかというお話がありました。そこは確かに平面図を見ますと、まずお聞きしたいのは、どういう意図の屋上とすれば、ペントハウスということなんですが、設けられているプランなのか。というのは、階段を上って部屋のような、確かに空間があって何も名称を書いていないですね。だから、その部分はどのような目的の部屋なのか。それから、そこから屋上に出る出口がないように思われるんですが、出入り口はどのようなことになっているのか。何の目的かということですね。それをお答えいただきたいんですが。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 屋上に上がって何か用途を使って催すというものでは本当になくて、ただ単純に我々は設計者として最高のパフォーマンスをしたくて、容積率の確保とかそういったことがあります。事業家にとっていい空間を提供したいという意味で、高い天井をつくったり、そういう空間を設けるということは、住まわれる方々にとっても心地がいい空間だと思っていますので、そういったものを提供していますが、それをつくったことで屋上に上って何かをするというようなことを目的にしたものではないです。

○専門調査員 住戸の1つの利用部分として、スペースとしてつくったということですね。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 はい。

○専門調査員 そうすると、屋階という解釈ですか、処分庁の方はその辺はどういうふう

に解釈しているんですか。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 処分庁といたしましては、先ほど弁明させていただいたとおり階段室という考え方を持っています。階段室の上がり切った踊り場部分、最低の基準は建築基準法上でございますが、それを延長してどこまでかという部分につきましては、制限がないわけではございませんが、通常屋上に至る動線上にある空間については、そのように判断させていただく。しかしながら、その動線上を超えて別室的に、いわゆる動線とは別に一定の空間があれば、先ほどのご指摘ではございませんが、居室その他の用途に供することが推認されるという蓋然性が発生した場合には、処分庁としても室名があるなし、あるいは具体の機能の明示があるなしにかかわらず、疑義をすることでございます。本件につきましては、階段から屋上に至る動線上、踊り場の延長というふうに判断したところでございます。

以上でございます。

○専門調査員 ベントハウスというのは高さに算入しない部分ということで、屋階を設けているわけですよ。規定上、緩和していますよね。そうすると、その場合の階段室とか昇降機機械室とかありますが、この部分というのはどういう目的だというふうに考えて屋上扱いをしたのか。屋階の扱いをしたのかですね。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 条文を詳しく存じませんが、昇降機塔、物見塔、装飾塔、階段室その他これらに類する部分、そんな記載があろうかと思いますが、私どもとしては先ほども申し上げましたように階段室の延長として、その他これらに類するものということで考えれば、階段から屋外に出る踊り場の延長としての若干の通路部分があろうかと思いますが、その辺含めて階段室その他これらに類するものというふうに判断したところでございます。

○専門調査員 要するに、屋上に出る階段室ではないわけですよ。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 はい。

○専門調査員 わかりました。その点はそれで結構です。

それから、天空率にも関係すると思うんですが、乙7の1の図面のところなんです、その右上のところに道路高さ制限の天空率によるチェックをする場合に、それぞれの道路の反対側で道路の幅員の2分の1未満の均等なポイントをとって、そこで天空率を比較するわけですよ。そのときに、道路の幅員をどういうふうにとっているかということが1つあるわけですがけれども、乙7の1のところに、お尋ねしたいのは、「天空率について」

というところの上から3行目ですが、北側、南側、東側道路はすべて42条1項5号と書いてありますね。これはちょっと1項5号だとしたらどうなのかということが1つ。これは私道で指定道路という意味ですよ、1項5号というのはね。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 はい、そうです。

○専門調査員 これがそういう指定道路なのかどうかちょっとお尋ねしたいのと、その次に、認定幅員はすべて4.545メートルということで書いてありますが、その下に今度は世田谷区との協議によって道路境界線を定めて、そのときに現況幅員で東側、北側、南側の道路はそれぞれここに書いてあるような幅員です。約何メートルという幅員で計画しているということなんです、そのときの認定幅員とこれとにちょっと差があると思うんですけども。それぞれの図面上でも北側、南側道路は4.5メートルないわけですね。そうすると、その辺はどういう扱いをされているのか。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 敷地図を最初に拝見させてもらったときに、道路の形状というのを区役所に行って調べました。そのときに、この道路が何なのかということ調べたときに、3方ともまず位置指定道路という話をいただきました。その際、位置指定道路というのは区が定めるセットバックの後退があります。北側と東側、南側とあるんですけども、東側と南側に関しては、反対側の道路境界線から4.545下がちなさいという指摘がありました。北側に関しては、弊社が設計させていただいている土地から4.545下がちなさいという話がありました。そうすると、東側と南側に関しましては……。済みません、南側道路中心線から4.545の2分の1下がちなさいという話でした。それでしたので、その話を聞きまして、我々と測量会社と区役所とで現地を立ち会いしまして、敷地の境界ポイントを決めて、その後に道路幅員というものを決めていきました。そうしますと、南側道路中心線からのセットバックですので、我々側の土地は下がるんですけども、南側の土地は下がっていないので、4.545からは若干振れてくる形になるんですけども、東側に関しましてはすべて4.545下がっていきますので、一律に4.545という数字が出てきます。北側に関しましては、我々が設計させてもらった敷地に関しましては下がる必要がなかったですので、今の現況の道路幅員で天空率の幅員を考えております。

○専門調査員 これは特定行政庁の指定道路ですか。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 はい。

○専門調査員 公道ではないんですね。

- 参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 42条1項5号の。
- 専門調査員 1項5号ですね。
- 処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 42条1項5号の道路位置指定がなされた後、区が管理して区道に編入されたという経緯のあるものです。
- 専門調査員 すると、現在は。現在も1項5号ですか。
- 参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 現在も1項5号です。
- 専門調査員 そうすると、北と南の道路は道路境界線とありますが、その部分から反対側の道路の境界線というのは、そこから4.545メートルということですか。
- 参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 北側は現況でとっております。
- 専門調査員 北側が4.39メートルと書いてありましたね。ですけれども、図面上は4.543と書いてあるということは。
- 参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 敷地がありまして、北側の道路がこうあるとしまして、位置指定道路ですので道路幅員というのを区の指定する道路に変えていなくちゃいけないんですけれども、その際の方法としまして、区のほうで、我々のほうの土地は下がらなくてよくて、こっち側から4.545下がるという話でしたので、ここの幅員に関しましては現況の幅員で、認定は書いているんですけれども、すべて現況の幅員で考えております。
- 専門調査員 そうすると、いずれも3方の道路が幅員としては法律上は4.545メートルということで確認をしているということですね。
- 処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 はい。
- 参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 はい。
- 専門調査員 そうすると、乙1号証の確認申請書の様式がありますが、そうすると道路の第3面で、道路幅員がありますよね。道路幅員とその接道長さがあるわけですがけれども、その接道長さを訂正していますよね。その修正というのは、当初書いてあったのは東側だけが書いてあって、修正したのは3方の長さの合計に直したということですか。
- 参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 はい、これは提出しました後に指摘がありまして、弊社のほうで区役所に行きまして、延長道路の長さを調べました。それで、その幅員を書きました。
- 専門調査員 それはいつの時点で直しましたか。
- 参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 確認審査中の話ですので具体的な日付は

覚えていないんですけども、提出している最中の話です。

○専門調査員 甲2号証で建築計画概要書をつけられていますね。それはどういう性質の書類ですか。審査請求人の方。

○補佐人 ■■■■■ 概要書は、区役所で入手した確認申請の。

○専門調査員 役所で請求してもらったものですね。

○補佐人 ■■■■■ はい。

○専門調査員 そうすると、処分庁から特定行政庁の区に確認の通知をしますよね。その書類ということですね。

○補佐人 ■■■■■ そうです。

○専門調査員 それは区のほうで聞かないとわからないかもしれませんが、それはわかりました。若干そこに相違があるものですから。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 通常処分庁といたしましては、特定行政庁のほうに、この建築確認申請を受けて、審査中に概要書の写しと道路照会、地域地区のチェックで照会を特定行政庁に出してございます。それで、特定行政庁から指摘があって、戻ってきて、修正で確認がおりた時点で修正後の改めた概要書を改めて特定行政庁のほうに報告書と一緒に送るという流れになっていますので、特定行政庁としては2回同じ建築計画概要書を見る、そういう仕組みになってございます。

○専門調査員 そうすると、これは最初に送ったほうの、まだ修正しない前に送っているわけですか。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 そうですね。

○専門調査員 それで、その後修正した確認後、確認した計画概要書も送っているわけですか。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 はい。

○専門調査員 わかりました。それはその点確かめましょう。

○委員 先ほどの質問とちょっとダブるんですが、道路の件につきましてもう1度参加人の方にお尋ねしたいんですが、まず配置図、乙第2号証に記載されている各3面の道路の幅員がございますね。それで、先ほどのご説明で乙第7の1ですか、そこに書かれているすべて4.545にされたという経緯のご説明があったんですけども、最終的に天空率で高さを決められていると思うんですが、天空率で求めている道路の高さというのはどれが正しいのかをちょっと教えていただきたいんですが、正しいという言い方はおかしいんです

が、各3面実際的には道路の幅員が、図面上は、確認申請図書上は数値がみんな当然違っているわけですが、天空率を算定するときのそれぞれの北側、東側、南側の道路の幅員というのはどの図面が証拠となっているというか、どの数字がもとになって天空率を出されているのかが、ちょっと私把握できなかつたので、もう1度教えていただけませんか。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 認定幅員ということは4.545なんですけれども、天空率の幅員に関しましてはこの各ポイントから道路に垂直に線を引っ張りまして、その現況の数字で今はかかっております。

○委員 その2分の1、道路の幅員の2分の1ということでやっているという。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 はい、この2分の1分割したポイントから。

○委員 では、天空率の算定においては、あくまでも配置図に記載されている道路幅員というか、それをもとに、それに垂直の線を出して、それぞれが幅員に合わせてやっているということですね。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 はい、それぞれの幅員に合わせてやっております。この配置図に。

○委員 図面、証拠番号でおっしゃっていただけますか。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 済みません、乙2号証です。この東側、4.545というのが上と、北側と南側と2ポイント書いてありますが、この図面と乙7の1号証、この2つを見ていただきまして、東側に関しまして、この敷地の右側のほうに道路の高低差のほうを図面で記載しております。その記載とちょうど道路がぶつかっていくような形で測定ポイントを定めておりまして、その測定ポイントからこの道路の敷地に対して垂直に線を下ろしました幅員で今計算しております。

○委員 わかりました。その件に関しては、処分庁のほうはその内容をご理解されていて、天空率、天空の図面を全部チェックされて支障がなかったというご判断ですね。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 はい。

○委員 わかりました、ありがとうございました。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター鈴木豊 処分庁の鈴木と申します。

1点だけ、先ほどの専門委員のほうからの質問の中で、乙8の6号証の屋上の平面図、先ほど専門調査員のほうから階段室の出口があるのかないのかというご質問があって、そ

れにちょっとお答えしていないというふうに私が判断したので、それについてちょっとお答えさせていただきます。

これのらせん階段のほうと、ふつうの階段のほうと2つございます。これにつきまして、当然外にフェンスというか、二重線が書かれていると思いますが、ここに出る入り口がございます。階段室から屋上に出る入り口はございますので。先ほど屋上に出れないという誤解を招いちゃうといけないと思いましたので、屋上にはこれは出れますので。

○専門調査員 この図面では、建具の。

○委員 サッシがあって、その外側にフェンスがあるということですか。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター鈴木豊 そうです。この部分につきまして、出れると。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 屋上部分が2つ専用部分として区画化されておりまして、そこへ通じるというものでございます。

○委員 今の解釈を受けまして、これは住戸内、各それぞれの2住戸の専用であって、階段を上がるとサッシがあって、サッシをあけると外に出られると。それで、その外側に安全用のフェンスがあると。

済みません、この建物自体としての屋上に上がる階段はないんでしょうか。メンテナンスを含めて、ちょっと参加人にお尋ねしたいんですが。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 直接屋上に出れる階段はございません。タラップで上るようなものはあるんですけども、階段はつけておりません。

○委員 階段はないということですね。

○参加人アーキサイトメビウス株式会社谷川慎 はい。

○委員 では、この屋上、ペントハウス階と言っている塔屋階の階段室というのは、この2住戸専用の階段室という解釈でよろしいでしょうか。処分庁にお尋ねします。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 平面計画的には、私どもそのように判断しております。

○委員 はい、わかりました。ありがとうございます。

○委員 一番最初に請求人のほうから出ました盛り土が不自然ではないかと、甲5号証ですか、幅が2.3メートルあって、本来なら2メートルという幅を超えている意図的なものではないかというご指摘があって、それに対する処分庁のご説明は、その判断というよりも、仮にこれが盛り土されたものであっても5センチちょっとのクリアランスがあるか

ら、ほぼ余裕があるというご説明だったんですが、そこで処分庁にお聞きするんですが、請求人がそもそも訴えられているこの盛り土は不自然であるという判断を、盛り土自体が不自然な盛り土であるという判断について、それはそのように受けとめられた上で、でも大丈夫ですというご説明なのか、そうでなくて、そもそもの判断が不自然ではないという前提で作業された上で、さらにそうはいても請求人の主張があるなら、それもチェックすると大丈夫ですよというご説明なのか、その辺ちょっとはっきりしていただきたいんですが。

○処分庁東京都防災・まちづくりセンター内藤勉 今の話につきましては、既に弁明書3の1で、この盛り土に関する処分庁の見解を、建築計画と敷地、いわゆる乙3号証の敷地造成前の現況図から、建築計画が地上1階レベルが南側道路と段差なく入ってそれぞれ行くという建築計画で、その建築の階からその屋外に至る部分が極端に落ちますと雨水排水の処理が大変なので、その建築物と敷地との造成上の勾配ということで、自然なものであるというのは弁明書の3で既に記述しているところでございますので、そこがメインの主張でございます。それに対して、反論書の3で先ほどご指摘いただきましたので、それに加えて、万が一現況のレベルあるいは審査請求人の指摘するような考え方に沿って考えたとしても、法を明らかに潜脱するようなおそれはないのではないかとということで弁明させていただいた次第でございます。

○委員 はい、わかりました。

○会長 おおむね所要時間が経過いたしました。最後に、請求人のほうからありましたら、どうぞ。

○補佐人 ■■■■■ 最後に2点だけ。先ほどの塔屋階段室についてですけれども、処分庁は踊り場であると、階段のそのスペースについては踊り場であるということでおっしゃいましたけれども、その踊り場を通過して屋上階に出られるような、そういうスペースが、あのようなものを踊り場というのか、その辺はすごく疑問があります。明らかにこれは居室として使われる、そういう蓋然性というよりも、もう居室です。

それからもう1点、きょうは請求人のほうからこれに関しまして陳述をしたいので、文書で持ってきたんですけれども、1分か2分ぐらいちょっと陳述したいんですけれども、よろしいでしょうか、許可いただきたいのですが。

○会長 はい、では陳述をお願いします。

○補佐人 ■■■■■ では、お配りいただけますか。

〔口頭審査陳述書配付〕

○補佐人 ■■■■■ ■■■■のほうから、ほんの少しだけお願いします。

○会長 要旨をお願いします。

○審査請求人 ■■■■■ (以下、別添の陳述書を朗読)

審査会の皆さん、どうかよろしく願います。

以上です。

○会長 ■■■■さん、今この陳述書をお読みにになりましたけれども、この処理としてどのように処理するかということについて、口頭審査速記録の末尾にこれを添付するという方法でもよろしいですか。

○審査請求人 ■■■■■ はい、結構です。

○会長 その辺どうするかは、追って審査会で協議した上で処理したいと思いますですが、そういう方法をとってもよろしいですね。

○審査請求人 ■■■■■ はい、結構です。

○会長 ありがとうございます。

では、以上をもって口頭審査を閉会させていただきます。ご苦労さまでした。

午前11時41分閉会