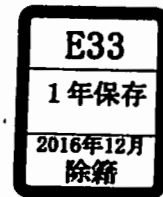


館内閲覧用



第 1 2 5 4 回 東京都建築審査会
口頭審査

②

資料名称：

第 1 2 5 4 回 東京都建築審査会

口頭審査議事録

主務課名：都市整備局

市街地建築部調整課

ダイヤル：5 3 8 8 - 3 3 3 4

内線：3 0 - 6 1 3

都民情報ルーム
☎ 5388-2275



口 頭 審 査

開催日時 平成27年9月7日 午後1時40分～午後4時31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 河 島 均

〃 門 脇 雄 貴

〃 百 濟 さ ち

〃 島 崎 勉

〃 有 田 智 一

〃 泉 本 和 秀

〃 寺 尾 信 子

専門調査員 伊 東 健 次

審査請求人

審査請求人代理人 日 置 雅 晴

〃 農 端 康 輔

〃 上 山 恵 三

審査請求人復代理人

処分庁（株式会社都市居住評価センター代理人）

〃

〃

参加人（株式会社 NIPPO 代理人）

同復代理人 大 星 賞

参加人（神鋼不動産株式会社代理人）

〃（株式会社日建ハウジングシステム代理人）

○河島議長 それでは、これより、24 建審・請第 8 号、26 建審・請第 1 号審査請求事件について、建築基準法第 94 条第 3 項の規定に基づき、口頭審査を行います。

最初にお断りしておきますが、この口頭審査の所要時間はおおむね 45 分程度と予定しておりますので、関係者の皆様のご協力をお願いいたします。

まず、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、または談笑するなどの方法により、会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと。議長の許可のない写真撮影・録音は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、事務局から関係者をご紹介します。

○小菅書記 関係者をご紹介します。

審査請求人、処分庁、参加人の順でお名前をお呼びいたします。

まず、審査請求人でございます。■■■■さん。

審査請求人代理人、日置雅晴さん、農端康輔さん、上山恵三さん。

審査請求人復代理人、■■■■さん。

続いて、処分庁でございます。株式会社都市居住評価センター代理人、■■■■さん、■■■■さん、■■■■さん。

続いて、参加人でございます。株式会社 NIPPO 代理人、■■■■さん。同復代理人、大星賞さん。神鋼不動産株式会社代理人、■■■■さん。株式会社日建ハウジングシステム代理人、■■■■さん。

以上です。

なお、本件に関しましては、当審査会の専門調査員伊東健次弁護士にご出席をお願いしております。

それでは、議長、よろしくお願いいたします。

○河島議長 ただいまから口頭審査に入りますが、記録の都合もありますので、発言される場合は、私の許可を得て、お名前をお名乗りいただいた上でご発言をお願いいたします。

まず、審査請求人から、審査請求の趣旨とその理由を、重複しないように簡潔に述べて

■が撤退し、新たに日建ハウジングシステムが設計を受任し、建築施工者として後に■、現■が選定されております。しかし、建築マンションの基本構造の点では、その規模は2004年段階の巨大マンションの建築計画がほぼ維持されておりました。そこで、近隣住民は、建物の高さを20m以下にする、急坂な位置に車の出入口は設けない、車寄せを敷地内に設けるなど7項目の要求を掲げて事業者の計画の変更を求めました。しかし、事業者は、7項目の要求を拒否し、また、文京区は、この7項目の要求が建築確認に係る事項であるとして2009年3月、開発許可を出しました。

そこで、2009年5月、付近住民■名、■を含みますが、東京都開発審査会に開発許可の取消しの審査請求をし、同年9月に審査請求が棄却されたため、2010年4月、審査請求人のうち■人が原告となって、文京区長による開発許可の取消しを求め東京地方裁判所に訴えました。東京地裁での審理は2年半を超えましたが、2012年12月、東京地裁は請求棄却の判決を下しました。判決が長引いたのは、■図面と日建ハウジング図面の文京区による取扱いに齟齬があったことのほか、開発許可の審査に一部審査漏れがあったからであり、文京区は2012年4月に開発変更許可処分をしてようやく訴訟を乗り切ったものです。判決では、開発許可の違法性を数多く指摘しましたが、一方では、開発許可と建築確認との峻別の論理によって、開発許可の審査対象ではないとされ、他方で、開発許可の原告適格は■名全員に認められましたが、違法事由は溢水と崖崩れに限定され、他の違法事由は審査されませんでした。開発許可取消訴訟は、その後、東京高裁、最高裁でも争いましたが、2013年、最終的に上告棄却となりました。

以上の開発許可変更計画の取消しを求める審査請求訴訟を争っている間に、もう一つの訴訟を、これは■1名が原告となって2011年9月に提起しました。それは2011年1月19日にした文京区長の■の6m拡幅後の供用開始決定の取消訴訟であります。この訴訟は、2005年東京都建築審査会の最初の建築確認取消判決を受けて、文京区がまず■の道路拡幅を行い、その6m道路として拡幅した後の供用開始決定をしたものですが、それに対して、実際は■は以前の拡幅のまま側溝が道路の真ん中に残り、電柱も道路の真ん中に残っているというものでありますので、これは、■は実は道路法に言う6m道路になっていないという主張をしたものです。

しかし、残念ながら、東京地裁は、2012年9月、道路の沿道住民には、道路の供用開始決定を争う原告適格が認められないとして請求を却下する判決を下し、控訴審、上告審でも訴えが退けられました。■の供用開始決定が6m道路として未完成であって違法では

ないかという争点は、[] 供用開始決定取消訴訟では結局審査されないまま、本件の建築確認の審査まで持ち越されたということになります。

以上のような開発許可処分の取消審査請求訴訟と [] 供用開始決定訴訟が行われている間に、事業者は、2012年7月26日に都市居住評価センターから建築確認を得て、2013年2月、工事を着工しました。そこで、近隣住民9名が、2012年9月28日、建築確認の取消しを求める審査請求を東京都建築審査会にしたのが本件であります。

審査は3年を超え、建築マンションはほぼ完成しようとしています。ぜひ、早急に裁決を下していただきたく、お願い申し上げます。

最後に、[] マンションの建築に係る紛争を審査請求や訴訟で争ってきた審査請求人として、問題点を3点述べたいと思います。

第1は、マンション建築事業者及び文京区の近隣住民に対する不誠実な態度です。事業者は、2010年3月の開発許可処分の後、住民との対話を一方的に拒否し、かつ、少ない住民説明会でも住民の要求に一切耳を傾けず、マンション計画以来、マンション建築に邁進してきました。

また、文京区は、2004年の最初のマンション建築計画以来一貫して事業者を優遇する偏った決定をしてきました。2004年の建築確認に当たって、事前に開発許可は不要と決定した。2008年の開発許可の審査において、[] 図面から日建ハウジング図面への変更を曖昧なまま開発許可を発した。ずさんな開発許可の審査が発覚した後、変更処分を取り繕い、[] 道路拡幅の開発許可の説明会において、[] 北側のマンション区域との接道・接面に関する安全性などは一切説明しないというように、区民に対する真摯な説明を尽くしたとはとうてい言えない状況でした。私たちが事業者の得た建築確認取消しを争うとともに、文京区長を被告として開発許可の取消しを争ったのは、以上のような事情からでした。

第2に、開発許可と建築確認の関係です。本件では、マンション建築のために敷地内及び道路拡幅の開発許可と建築確認とが同時に進められております。近隣住民としては、[] 拡幅に係る急勾配の問題、地下駐車場とごみ出し場から [] への出入口の安全性の問題、敷地内の切土、盛土の問題などを開発許可に当たって審査すべきであると主張しました。しかし、文京区は、それらが建築確認で審査されるべき事柄であると主張し、東京都開発審査会の裁決でも取り上げられませんでした。さらに、訴訟では、それらの主張について、行政事件訴訟法の10条ですが、主張適格がないとして審理の対象とされませんでした。これらの問題は、開発許可と建築確認の狭間で生じた欠陥であり、法令上の不備であります

が、他方、開発審査会、建築審査会におかれても、そのような欠陥に対する審査漏れがないように十分考慮してくださるようお願いいたします。

○河島議長 10分経過していますので、できるだけ簡潔にまとめてください。

○■■■ はい。あと1分。

第3は、建築確認処分をした審査庁の問題です。1999年に建築確認制度が改正されて、民間建築確認審査機関が建築確認の審査を行うことになって以来、建築確認がスピーディになったといいますが、実は、ずさんな審査が増え、確認処分が取り消される例が増えていると聞いております。本件でも、処分庁は、審査請求の審査の過程で、審査請求人の違法の主張に応ずるように、2014年3月に変更確認処分をしています。また、審査の過程で、審査請求人が何度も建築確認の審査に用いた図面の開示を要求したにもかかわらず、それに一向に応じようとしませんでした。建築確認が市区町村の建築主事によって行われた時代には、情報公開請求によって容易に図面を入手することができたことを考えると、民間での建築確認審査は大きな欠陥があります。また、本来の建築確認の権限を持つ市町村の無責任な姿勢を誘発しているという問題もあります。

以上、いろいろ申し上げましたが、本件審査請求に対して厳正な審査をお願いする次第です。

ありがとうございます。

○河島議長 ただいま審査請求人側から発言がございました。これに対して、処分庁から、弁明なり発言する事項がありましたらお願いします。

○■■■ 都市居住評価センターの■■■と申します。

まず、問題点として挙げられた3番目の図面の開示に関してですけれども、我々は、どうしても迂闊に情報開示はできないということが決まっております、弁明に必要な箇所、そのみの開示に限らせていただいております。どうしても守秘義務というものが我々にありますので、それで図面の開示は弁明に必要な部分のみという形で提示をさせていただいております。

また、2番目の道路幅員に関してですけれども、我々としては、開発でつくられた6m以上の幅員の道路と、そういう認識でおります。42条1項1号の区道という扱いになっております。また、勾配に関しても、駐車場出入口の前面に関しては8分の1以下という形になっておりますので、支障はないという認識でおります。

以上です。

○河島議長 今、処分庁のほうからの説明がございました。今のお話について、請求人側から何かコメントがあれば、どうぞ。

○農端 参加人ではなくて、こちらでよろしいですね。

○河島議長 はい。

○農端 図面の点については、審査会に対しても、物件の提出の要求をしてくださいということは、繰り返し申し述べてきたところです。それに応じてはご対応されたというふうには確認をしておりますけれども、本来であれば、処分庁側から書類が提出されるべきであつたろうというふうに、審査請求人としては考えています。

今のやり取りに関しては、差し当たりは以上であります。

○河島議長 冒頭に申し上げましたように、大変論点が多く、審査会委員側からもいろいろ質問したいことがございますので、冒頭の請求人、処分庁からの発言はこの程度にさせていただいて、以後、質疑応答の時間に充てたいと思います。また最後に両者から発言する時間を若干なりとも取りたいと思いますので、そういった進行でよろしくお願ひしたいと思います。

それでは、委員の皆さん、質問がございましたらお願ひしたいと思います。

時間もあまりございませんので、私のほうから幾つか質問させていただきたいことについて、それぞれお願ひしたいと思います。

まず初めに処分庁にお伺ひします。

この事案について、避難規定に関する違法性ということが非常に大きな論点となっております。その中で、避難階という基準法上の定義がございますけれども、これの認識というのが非常に重要なポイントとなっているように思われます。それで処分庁にお伺ひするわけですが、処分庁として、建築基準法の避難階はどのように定義されているのか、改めてここでご説明いただけますでしょうか。

○■■■■ 都市居住評価センターの■■■■です。

まず、避難階の定義ですけれども、令第13条第1号に、直接地上に続く出入口のある階をいうと定義されております。ただ、今回のプランというのは、前面道路が約13mぐらい勾配がありまして、その勾配がある道路に面して建物が建っているという形態になっております。ですから、今回のプランに関しては、地下2階から2階までが避難階と。道路と同一平面上にありますので、地下2階から2階までが避難階という審査を行っております。

乙16号証をちょっと見ていただきたいんですけれども、乙の第16号証のほうですと、

建築基準法の質疑応答集に書かれた避難階の定義が書かれております。今回、1階部分が避難階に対してかなり疑義があると言われておりまして、弁明のほうもさせていただいたんですけれども、1階に関しては、乙の第16号証にあるように、地上と同一レベルの1階であると。また、直接地上に出入する部分も、配置図を見ていただきたいんですけれども、乙の第20号証を見ていただけないでしょうか。乙の第20号証によりますと、南側の道路が勾配のある道路、左側が高く右側のほうが低くなっている形になっております。それに沿って建物が建っているわけですが、1階の部分でいいますと、1階平面図、乙の第22号証を見ていただけないでしょうか。まず、1階平面図によりますと、南側に沿った住戸の部分、左側の住戸部分というのはドライエリアに面して住戸の出入口がございます。また、1階の駐車場の出入口、こちら側がS5とS6の通りの間にあります。このように、直接地上に出入りする出入口が1階にはあると。ただ、今回の敷地は勾配があるものですから、左側だけで判断してしまいますと、ほかの部分の避難上の支障が出てしまうということがございます。

○河島議長 左側というのはどういう意味ですか。

○ ごめんなさい、西側になります。西側の住戸というのは直接地上に面しているんですけれども、東側の住戸、1階平面図を見ると、S-BタイプからS-Nタイプまでの南東側の3住戸、あと、東北側のE-GタイプからE-B'タイプまでの住戸、こちらのほうは外観上、どうしても2階部分に見えてしまいます。ですから、避難階だからそれでいいという判断はしていないで、その部分に関しては階段までの歩行距離、例の120条の50mの歩行距離、また、重複距離等も足りているというふうな審査をしております。

以上です。

○河島議長 今のご説明で、端的に言えるのは、東側の住居については、地下1階部分から見ると2階のように見えていて、直ちにバルコニー側から外に出られるわけではない。だから、階段を使って2階ないし地下1階に出られるというふうになっているということ、今おっしゃったんですか。

○ はい。

○河島議長 避難階というのは、その階における住宅が直接地上に出られる出入口を持てばそれでいい、避難階の機能を満足するというふうにお考えですか。

○ 都市居住評価センターの です。

必ずしも勾配地のところにあつては、避難階であるからといって、避難階の規定を満た

せれば安全上支障がないというふうには考えておりません。やはり住戸ごとにそこら辺は考えていただかないと避難上支障が出てしまうということがあると思いますので、1階は避難階ではあるんですけども。

○河島議長 わかりました。まだ住戸のことをおっしゃっているのです。私が聞きたいのは、避難階というのは、直通階段がつながっていて、その直通階段の、例えば上層階から見ると、その避難階に逃げれば非常に安全性が確保されると。その避難階は直接地上に通ずる出入口を持っているから。そういう機能を持っているはずであって、その階の個々の住戸がベランダ側から外に出られるというだけでは避難階の機能を満足することはできないはずだと私は認識しているんですが、違いますか。

○ 処分庁の でございます。

そういう意味では、先生のおっしゃるとおりでございます。本件の建物の場合には階段は2階に、地上と直接出入口がある部分が、階段においては、避難階段のうち2階の避難階に階段は通じていると。それから、主要な出入口におきましては、地下1階で出入口があって通じているという形になってございます。

ただ、施行令の13条の避難階につきましては、避難階とは、今、先生がおっしゃったものだけだというふうにも解説書に書いてございませんので、避難階とはいいつつ、実態的に問題のない計画ということで建築確認を下ろさせていただいております。

以上です。

○河島議長 避難階ということで、仮に1階に直通階段から逃げてきた人は、その階段が直通階段A、B、Cと3つございますけれど、その階段から、今度は直接地上に通ずる出入口をどこに行けば見つけることができるのか、説明できますか。

○ 都市居住評価センターの です。

今回のプランに関しては、非常誘導灯等が設置されておまして、1階に関しては、階段を経由すれば、地下1階及び2階のほうに避難が可能という形になっております。

○河島議長 ということは、1階が避難階であるというふうに一貫して主張は続けてこられているんですけども、直通階段とのつながりの面から考えたときには、つい最近出された最後の弁明書でも、1階部分からは直通階段を使って2階、地下1階に行けば逃げられますと書いてある。ということは、その階は避難階であるということを、処分庁は自ら否定をしたのではないかというふうに思われるんですけども、そうではないですか。

○ 処分庁、 でございます。

先ほど■■■■のほうからも話をしましたように、本件の計画につきましては、南側の道路に沿った計画になってございまして、道路の一番低いところと道路の一番高いところでやりますと約13mの高低差がございまして、そのため、「階」ということ概念が、その部分によって、例えば先ほどの東側になりますと、外観上は2階の位置に存しますし、西側の一番端にいきますと地下1階に存するというような形になってございます。ただ、そうはいいつつ、避難階という定義付けだとすると、1階の平面図全部が避難階であるのかどうかという解釈をせざるを得ない形から、ここは避難階だけどここは避難階じゃないとかという解釈ができないところから、1階は避難階という形で処分させていただいております。

○河島議長 避難階というのは、その階全体で同一の解釈、同一の扱いをしなければいけないというのはどこか基準法に書いてあるんですか。同じ階と認識される建築計画でも、その床面の高さというのは計画によってさまざまにつくられます。そのそれぞれの階が避難の安全性を確保できるかどうかということ。すなわち、床面の高さにもし違いがあるならば、直接地上に通ずる出入口がどういうルートで確保されているかということを検証する必要があるのではないかというふうに思われますが、違いますか。

○■■■■ ある意味で、一つの階だったら、避難階だったら、全部避難階とみなさなければいけないという認識なのでしょうか。

○河島議長 その逆でございまして、今、■■■■さんがおっしゃったのはそういう言い方であって、私は、実際、現実につくられる建築計画で、同一階と呼んだとしても、その床面において段差があるならば、それを全く無視して避難できるというような、そんな考え方をするほうが危険性が高まってしまうわけでして、やはり安全に避難できる、直接地上に通ずる出入口が確保できているのかどうかということを、もし段差があるならば、それぞれのレベルにおいて検証する必要があるんじゃないですかということを申し上げます。

○■■■■ 都市居住評価センターの■■■■です。

直接地上に出入りする出入口に対する定義というものは特にないかと思うんですけども、今回我々の判断のとしましては、住戸からドライエリアに出る出口、これも直接地上に通ずる出入口と。また、駐車場から道路に出る出入口、これも直接地上に通ずる出入口というふうにみなしております。

○河島議長 今お話が出ましたので、さっきお示しいただいた乙16号証の解説を見ていただきたいのですが、この解説の3行目の後段には、「ドライエリア等は、避難者の滞留スペ

一スの性格が強く、避難としては不適當である。」とも書いてあるんですよね。ですから、個々の住宅からの避難ということで、ドライエリア経由、車路の出入口に、最後は少し階段を上がる形になっていますが、このルートが本当に直接地上に通じる出入口と言えるかどうかということ自体も微妙です。

同時に、住宅内部ではなくて、先ほどから申し上げている直通階段から降り立った1階のフロアから、じゃ、ここが避難階であるとしたときに、どうやって直接地上に出るのか。もしかすると、サブエントランスというのが駐車場にございましたけれども、そこから逃げることをお考えになっていたのかどうか。その辺はどうなのですか。

○ 〇 処分庁の 〇 でございます。

安全条例の17条の「主要な出入口」に関しましては、地下1階に設けてございます。地下1階の平面図、地下1階の一番西の端、廊下の先端になろうかと思いますが、そこが主要な出入口ということになっております。

○河島議長 東の端ですね。

○ 〇 そうです。ごめんなさい、東でございます。そこに、各住戸から出まして、廊下、階段を通じてここに全部集約できるということで主要な出入口と考えております。同じく施行令の128条の「屋外への出口」につきましては、2階というふうになっておりますから、住戸からの避難ルートは2つというふうな認識でございます。

○河島議長 そのこと自体に私はそれほど疑問を持っているつもりはないですけど、1階を、定義がないからおっしゃいましたけれど、直接地上に通ずる出入口という形態をなしているかどうかの客観的判断なのではないかと思うんです。ですから、前面の道路が傾斜していて、建築計画のほうを見れば、地下2階から2階まで4つのフロアがみんな道路の傾斜の最上段と最下段の間に入っているから、だったら、その間は全て避難階だということ自体が、実際、その道路とどういう接続の仕方をフロアがしているのかということを見ないで判断することはできないのではないのでしょうかという趣旨です。

○ 〇 処分庁、 〇 でございます。

今の階段との関係というところから取りますと、処分庁のほうの、避難階であるとの断言というのは、若干、申し訳ございません、部分、部分においては疑問な部分があるかと思えます。ただ、避難階について、これが避難階かどうなのか、1階が避難階かどうなのかと言われた場合には、一部でも出口があれば、これは避難階と称しても構わない。ただ、実際の避難につきましては、避難階だからといって、そこから120mで出口まで出れば

いいということではなくて、その住戸住戸の位置づけから、これは2階相当だろうというような形で、階段に避難できるような形には全て審査の中でやってございます。

○河島議長 避難階というのは、建築基準法の避難の規定の中では極めて重要な意味を持っていると思います。どこが避難階で、そこに通ずる直通階段をどのようにつくって、どういう歩行距離を確保すればいいのかという一番根本になりますので、どこかつながっていけば避難階として認められるというのは、かなり、実際に出来上がった建物が危険な状態を生む可能性があるのではないかなと、今、聞いていて思いました。

それから、2つ目に話を進めたいと思うんですけど、今お話ししたのは、どちらかというと、1階の住宅部分の関係です。1階には駐車場がございします。その駐車場が避難階であるのかどうかということもまた大きな争点になっているわけですね。

改めて伺いたしますが、駐車場から直接地上に通ずる出入口はどこだとおっしゃっているのでしょうか。

○ 処分庁の でございます。

弁明書の中でも書かせていただいていますけれども、駐車場と同一平面図上にある車路も含めて1階だという申請において、審査はさせていただいております。ただ、一般の同一平面と若干違いまして、車庫の位置と道路までの間に若干勾配がございしますので、その関係で、外廊下を通じて階段にも通じるような形でやらせていただいております。

○河島議長 今のご説明だと、まず、直接地上に通ずる出入口は、車路の道路に接続する部分、車路が道路につながる部分。ただ、勾配などもあるので、今のお話では、サブエントランスを出て、直通階段につながっていく。こういうことをおっしゃっているんですか。

○ 処分庁の です。

そのとおりでございます。

○河島議長 そうしますと、駐車場の避難ということを考えたときに、サブエントランスから直接階段A、B、Cと3つありますけれども、この3つのどれかを使って、もし車路側から逃げられないときは逃げて行くんだという想定ではないかと思われまします。そうすると、そういう避難施設があることが前提で駐車場が成り立つとすると、サブエントランスの部分で、住宅部分と駐車場部分はつながっている、要するに、別の建築物としてそこは全く耐火構造の壁と同じような境目になるということにはならなくなってしまうのではないのでしょうか。

○ 処分庁、 でございます。

今、先生がおっしゃったのは、117条2項の別の建物という解釈のお話だと思うんですが、これは、屋内同士では開口部はあってはならないよということであって、1回表に出る出口からまた中に入るといふうなものまで制限されているというふうには解釈しておらないです。

○河島議長 その辺の絡み方が難しい部分もあると思いますけれども、まず、避難階であるかどうかということを考え、検証した上で、今度は、避難施設としての必要性、他のものが必要かどうかということ、そういうふうに順番を追って検討していかないと、話がこんがらがってしまうのではないかなと思います。

まず、駐車場の避難階性ということですが、避難階として認められることができるのかどうかということですが、請求人は、避難階ではないのではないかと、こういう指摘を非常に強くされておられます。最初は、車路勾配が6分の1という急勾配であったということもその理由の一つに入っていたわけですが、途中で計画変更がなされ、確認も変更されたということで、その際に8分の1勾配になったと。ですから、勾配の分で言えば、階段に代わる傾斜路の勾配制限8分の1以下というのは満たす状態にはなった。ところが、請求人の側は、階段に代わる傾斜路だとすると、これは施行令の中で構造基準が定められていて、手すりが必要なのではないかと。たしか、幅が3m以上のものについて手すりが必要だと。ところが、これは5.58mの幅員がある車路で、これは、今の処分庁のご説明では、日常的には車の出入りに使われるものだと思いますけれども、何か火災などが生じたときは、人もそこを通じて逃げていく出入口になるんだと、今、そういうふうにおっしゃっているのだと思います。そうすると、今の手すりの話はなくていいんですか。

○ 処分庁、 でございます。

手すりに関しましては、ちょっと検討させていただければと思います。ただ、車路でございます、中央に手すりというのはちょっと考えにくい状況にはなっております。

○河島議長 そうですね。ですから、階段に代わる傾斜路、人が通行しても構わないというか、安全に通行するために必要な構造基準には、実はちょっと足りないところがある。勾配は合っているかもしれないけれど、中間に手すりがないと転んだりして危ないじゃないかということで手すりを設ける規定になっているんだけど、それがいないところを通じて地上につながっているからすぐそこから出られる、直接地上に通ずる出入口はそこにあるんだというふうに本当に言えるかどうか。基準法で認めていない階段に代わるそういう傾斜路がそこにあるから、それを通れば地上に出られると。それって、基準法としては、安

全性を担保できないと思われる傾斜路を通じて逃げなさいということに、結果的になってしまうのではないかとこの疑問がそこには生じるわけです。

もう一つ。請求人側から、車路の出入口というのは、リングシャッターというのは、びっしり詰まった面じゃなくて、透けて見えるような形のシャッターではないかと思われますけれども、このリングシャッターが車路の出口の部分にはあると。このリングシャッターというのは、実際にはどのように使われるんですか。どのように閉めて、どのように開けて使うことになるのか。

処分庁、わかりますか。もしわからなければ、設計者にお聞きしたいと思います。

○ 処分庁、です。

そこまでは記入されていないものですから、その内容についてはちょっと把握しておりません。

○河島議長 わかりました。

そしたら、参加人としてご出席いただいている日建ハウジングさんのさん、その辺はおわかりですか。

○ 日建ハウジングシステムのと申します。よろしくお願いします。

リングシャッターですけれども、通常の場合は、車の出入りのときに開け閉めをするということで考えております。

○河島議長 車の出入りのときに開け閉めする、その開け閉めには鍵が必要ですか。それとも、誰でも開けられるんですか。

○ 鍵が必要になります。

○河島議長 その鍵というのは、入庫するときも、出庫するときも、たぶん、車から降りなくても。

○ リモコン式です。

○河島議長 リモコン式で赤外線か何かで施錠ないし解錠するというやり方だとすると、そのリモコンを持っていない方が駐車場にいて、そのシャッターが閉まっていたというような状況があったりすると、通常、そういうリモコンというのは、運転手、運転するドライバーの方で、車庫を借りているような方しか持っていませんから、そうすると、火災が発生したときに、リングシャッターを開ける手立てがあるのかどうか心配になるんですけれど、それはどうなんでしょうか。

○ 非常時につきましては、内側から開けられるようになっております。

○河島議長 それは、非常時に、プラスチックカバーか何かを壊して、それで開けるようなシステムですか。

○■■■■ イメージとしては、そうです。

○河島議長 そういったものが本当にどういうふうに使えるかどうかということがありますけれども、通常、避難階から直接地上に通じる出入口に出る際には、内側からは、とにかくすぐに解錠して出られるような構造を持っていないと、避難経路として非常に危険なわけですね。だから、その辺について、先ほどの手すりの問題以外にも、リングシャッターがあるようなときに、直接地上に通じる出入口として、車路を見ることができるかどうか。たぶん、請求人はそういうことを主張されているのではないかと思いますけれども、今の点について何か弁明がございますか。

○■■■■ 処分庁の■■■■でございます。

ただいまの点につきましては、確認処分側も考えてございまして、今、先生がおっしゃった駐車場の避難につきましては、先ほど申しましたように、サブエントランスから一回屋外には出ますが、そこから階段を通じて2階に避難できるような形状になってございます。

続いて、住戸につきましては、1階が避難階だとしても、1階からダイレクトに出るのではなくて、地下1階まで階段で下りて避難する、または、2階まで上がって避難するという形での計画になってございますので、基準法上は適合していると認識しております。

○河島議長 住宅についての話は、避難階としての避難の規定には合っていないかもしれないけれど、直通階段を通じて逃げるルートがあるから、その意味で違法だということにはならないというご主張でしょうかね、今のは。

駐車場について、今ご説明があったのは、車路が使えないとしても、サブエントランスから直通階段を通じて逃げられますと、こういうふうにおっしゃっているんですけど、少なくとも、さっき住宅のところで議論したように、そのサブエントランスから出た1階部分というのは、直接地上に通ずる出入口を持たないで、直通階段を経て初めて2階なり1階の避難階にたどり着くことができる。そういう構造形態になっているわけですね。

そうすると、安全条例の規定で、これは請求人がご指摘ですが、大規模自動車車庫において、安全条例のたしか32条だったかと思いますが、避難階にない大規模な自動車車庫駐車場については、直通階段であり、なおかつ、避難階段を設置しなければならないという規定になっています。これについて満たしているというふうに言えますか。

○ 処分庁の ことです。

今、A、B、Cの3階段がこのプランにはございまして、C階段——図面で言いますと、一番北側の階段になりますが、この階段が避難階段という形をとっております。外廊下を通じまして、駐車場からこの階段まで通じておりますので、もし避難階とみなせない場合であっても、避難としての階段は満たしていると認識しております。

○河島議長 直通階段Cは、屋外の直通階段で、屋外の避難階段ですね。

○ はい、そうです。

○河島議長 それに通じるルートは、サブエントランスから直通階段Cにたどり着けますというご説明ですね。

○ はい。

○河島議長　ということは、117 条 2 項の話と関連してしまうのですが、一体の建物であれば、そういうルートの一つの建物の中にちゃんと確保していますよというような言い方ができるかなと思いますけれども、117 条 2 項の話で、別の建物であると。その開口部は、そういう日常的に使うようなものとして開いたりしませんと。117 条 2 項はたしか開口部がないんですよ。開口部を前提としている規定じゃなくて、防火設備の開口部が設置された開口部がいいとはどこにも書いてないんですよ。そういうようなことからすると、果たして 117 条 2 項の別建築物扱いを主張するということと、その境目を通して直通階段 C、直通避難階段 C にたどり着けるということを両方主張すると、やはりそこに矛盾を生じていることにならないでしょうかというのが、これは、請求人さんも確かそういう主張をしていたのではないかなと思うんですけれども、その点はいかがですか。

○ 処分庁、 でございます。

117条2項を見ますと、施行令の第2節の規定の適用については、それぞれ別の建物とみなすと書いてございまして、実はこの部分は非常に悩んだといいますか、考えたところですが、東京都建築安全条例の11条の第3項に、117条2項と同じ書きっぷりがございまして、建築物が開口部のない耐火構造の床、壁で区画されている場合には、前2項の適用についてはそれぞれ別の建物とみなすという規定がございまして、安全条例上、今の117条2項を、安全条例の全ての避難規定に当てはめるのはいかなものかなというふうな解釈をしております。

○河島議長 処分庁の今のご説明によると、117条2項の適用は、建築基準法の避難施設の章だったか、節のところに限られますと。それが直ちに安全条例まで適用されることには

ならないと判断をしておりますと。ですから、安全条例の適用の場合には、今の11条3項のような書きぶりがないところにおいては、117条2項のような、耐火構造の壁、床などで区分されていたとしても、別に別建築物とみなすことはできなくなると。安全条例はそういう法体系になっているのではなかと。こういうご主張でしょうか。

○ 〇〇〇 はい。

○河島議長 わかりました。それは、そういうご意見だということでもわかりました。

それから、提出された図面が大変限られていて非常にわかりにくいところもあるので、事実関係を確認したいんですが、直通階段の構造について、ここで確認の意味で、直通階段A、直通階段B、直通階段C、それぞれについて、地下1階から2階まで、2階以上、3階以上の図面というのは、平面図が全く提出されておられませんので全くわからないわけですけど、どういう形態になっているかというのを、乙号証で提出された平面図に基づいてご説明いただけますか。

○ 〇〇〇 処分庁の 〇〇〇 です。

まず、階段の構造についてという話ですけども、今、今回のプランにおいては階段が3つあります。南西側の階段がA階段、あと、南東側の階段がB階段、あと、北東側の階段がC階段という形になっております。それぞれ屋外階段の形態となっております。A、B階段に関しては、X階段の形をとった2階段の扱いとなっております。

○河島議長 確認しますが、AとBはX階段ですか。X階段になるのはどの階からですか。

○ 〇〇〇 X階段が1階まで2つの階段として下りて。

○河島議長 それは、上の階からずっと下りていくという方向性で話しておられますね。

○ 〇〇〇 はい、そうです。

○河島議長 1階まで上からずっとX階段ですか。

○ 〇〇〇 上の階から1階までX階段で下りてきまして、そのうちの1階段が地下1階まで下りているという形になっております。

○河島議長 乙22号証をご覧くださいませうか。

○ 〇〇〇 はい。

○河島議長 この乙22号証の1階平面図を見ますと、これは地下1階から直の階段で、例えば直通階段Aを見ますと、直の階段で上がってきたものが、この1階においては2つの場所で上がっていけるような形態にはなっていないですね。だから、1階は、直通階段Bも同じで、もし、この階がX階段になっているならば、階段が平行して、方向は反対に

なっても上がりの表示が出ていないといけないですね。

○ 処分庁の でございます。

証拠として出しておいて見にくいというのも何でございませけれども、1階につきましては、ちゃんと精査してご返事したいと思います。今この場で、もしかしたら、1階につきましては、下りる階段と上がる階段で、地下1階に行く階段と上に上がる階段で2の階段というふうに考えているというふうにも思いますので。

○河島議長 まずX階段がないですよ。乙21号証のB階段を見ると、ホールのほうの廊下から階段下にまで入って、そこから東のほうに階段が上がっていきますよね、直通階段B。その東のほうに上がった階段が1階の乙22号証の直通階段Cなどともつながっている、そういう通路側のほうに出て、そこからすぐ吹き抜けのところに階段があるわけじゃありませんから、この1階に上がった直通階段Bの階段は、さらに上に、2階に上がるためには、南のほうに通路を行って、この下のS-Etという住戸とS-Dtという住戸の前の廊下部分を、吹き抜けを回るように通って、それでまた北の階段のほうに行って、それで、地下1階から上がってきたすぐ上に平行してある階段を上がる、そういう形態になっていますね、これは。

○ 大変失礼いたしました。ちょっと勘違いいたしました。階段の形状について、もうちょっとご説明させてください。

まず、X階段の形状としては、上から2階までX階段の形状で通じております。1階に関しては、1階のS-GtタイプとS-Htタイプ、A階段の部分ですね、その階段に関しては上に上る階段と下に下りる階段、これが2階段あるという解釈でおります。

○河島議長 階段のところの通路から上に上がる階段が西のほうに向かい、地下1階に下りる階段が東のほうに向かって下りていくと。こういう感じになっている。

○ それぞれ2階段があるという形になっております。

1階について、今度残りの住戸、B階段とC階段に関しては、それぞれ1の階段になっておりまして、階段が2つあるという形状になっております。

○河島議長 そのうち2階に上がったB階段は、2階から上は挟み階段になっているんですね。X階段になっているんですね。

○ B階段に関しても2階から上はX階段の形で2階段という扱いになっております。

○河島議長 B階段自体で2階段であると。

○ はい、そうです。

○河島議長 さらにその上、直通階段Cとも行き来ができるということですか。

○ はい。Cとの間も行き来ができる状態になっております。

○河島議長 そういうことですね。

○ はい。

○河島議長 直通階段Aのほうは、2階から上がX階段になっていて、ずっと上までX階段ですと。それで2つの階段の扱いだということによろしいですか。

○ そのような解釈で進めております。

○河島議長 これが全部屋外の直通階段であると判断しているのは、この回りに吹き抜けがセットされていて、その吹き抜け部分があることによって開放性があるので屋外の直通階段であると評価していると。

○ そのとおりでございます。

○河島議長 でも、その吹き抜けというのは、地下1階までつながっているんではたっけ。

○ 乙の第21号証を見ていただきたいんですけども、まず、A階段に関しましては、階段の北側及び東側が吹き抜けとなっております。あと、B階段に関しては、同じように、西側と南側が吹き抜けという形となっております。

○河島議長 このBの北側は吹き抜けではないんですか。

○ B階段の北側も吹き抜けの形状となっております。

○河島議長 ただ、南側の「中庭」と表示してあるところを回り込むような形で、さっきお話ししたように、1階部分においても同じような吹き抜けがセットされていて、地下1階から1階に上がってきたこのB階段のところについては、住宅の前の吹き抜けの回りを囲むようにしている、この廊下部分を通して2階のほうに行く階段に至るということによろしいでしょうか。

○ そういう解釈をしております。

○河島議長 なるほど。

それから、西側に4つの住戸がございますね。車路の西側に。この西側の4つの住戸というのは、これは2階までの平面図しかないんですが、3階以上も同様に、各階同じような形で住宅があって、お聞きしたいのは、東のほうとはつながらない構造になっているということを確認したいんですけど。

○ 西側の4住戸に関しましては、X階段が2の直通階段ということで、東側の住戸とは直接つながってございません。

○河島議長 廊下などでつながらないで。

○ 廊下でつながってごさいません。

○河島議長 そうですね。この通り芯で言うと、S5 通りで東側とは、上層階においても区分されていると考えていいんですね。

○ はい、さようです。

○河島議長 今度は、2以上の直通階段の必要性があるやなしやという話ですが、この4つの住戸の居室の床面積の合計というのは何㎡あるんでしょうか。

○ 今ちょっと具体的な数字は覚えてごさいませんが、200㎡以下というふうにしてごさいます。

○河島議長 200㎡以下。そうすると、2以上の直通階段が必要とされる規模ではないということですか。

○ いえ、6階以上なので。

○河島議長 6階以上ですか。

○ はい。

○河島議長 6階以上とおっしゃっているのは、例の施行令の121条の第1項の第6号のロのことをおっしゃっているんですか。

○ 121条第1項6号で、2以上の直通階段が求められていると。

○河島議長 第5号のほうはどうなんですか。

○ こちらに関して、全体の棟でいう合計は200㎡を超えております。ただ、2以上の直通階段が上がっていると。

○河島議長 第5号の適用で考えているわけではないということですね。第5号には、「共同住宅の用途に供する階でその階における居室の床面積の合計」。

○ いえ、いずれにしても2以上の直通階段を設けるべき建物というふうに判断してごさいます。

ただ、6号に関しましては、避難階段とかいうことで書いてございますけれども、2以上の直通階段があることから、100㎡で区画していることから、直通階段で足りると。

○河島議長 そのときに、居室の床面積の合計ということですが、その居室の床面積についてはチェックされたものはないんですか。

○ 全体で200㎡を超えておりまして、また、各階2階段以上ありますので、そちらのほうのチェックというのは特にしておりません。

○河島議長 今、全体で 100 ㎡を超えているとおっしゃったんですか。

○ 200 ㎡です。各住戸とも 2 階段設けられておりますので、200 ㎡の規定はかからないと。

○河島議長 さっきの 117 条 2 項が出てくるわけですが、西側の 4 つの住棟で、上層階については、ほかの東側とは区分されてしまっているわけですね。その階における居室の床面積というふうに見たときに、今は 200 ㎡を居室の床面積を超えているということですね。

○ 西側の 4 住戸に関して、現実的には 200 ㎡を超えていないと思われるんですが、計算上 2 階段あるものですから、計算していないということだけです。

○河島議長 もともと挟み階段で、X 階段で 2 つの階段があるという形になっているから、特に、超えていようが、いまいが、大丈夫だと。そういう判断をしているということですか。

○ はい。

○河島議長 いろいろと聞きたいことが山のようにあるので、もうちょっとご辛抱いただきたいと思います。

今度は、施行令の 125 条の屋外の出口に至る歩行距離制限というものがあります。階段から屋外の出口に至る歩行距離制限、あるいは、居室の各部分から屋外の出口に至る歩行距離制限というものがあるんですが、この 3 つの直通階段があるんですが、この直通階段にこの規定はかかわるのか、この規定は直通階段には適用されないと考えているのか、これはどうですか。

○ 先生のおっしゃった直通階段から 125 条の出口の規定の話でございますが、施行令の 128 条のほうに、敷地内通路という規定がございます、128 条の敷地内通路が 1.5m 以上設けなければいけないんですが、それは 2 階の部分といいますか、図面をそのままにしますと、ちょうど真ん中のところに 1.5m の敷地内通路が配してございますので、A、B、C 全ての階段が 2 階で 125 条の出口という形でつながってございます。

○河島議長 128 条と 125 条はちょっと違って、125 条は、直通階段でも避難階段でもみんな含まれるわけですが、階段から屋外への出口の位置に至る歩行距離は、120 条の歩行距離制限の数値以下、それから、居室の各部分から屋外の出口の位置に至る歩行距離は、その 2 倍以下としなければならない、こういう規定があるんですね。その直通階段からの距離制限について、処分庁はどう考えているのかなと私は思っていたんですが、屋

外直通階段であるから、出てすぐ、先ほどおっしゃっていた屋外としての敷地内通路に出られるから、もうこれは屋外直通階段だから、この前段の階段から屋内を通って屋外の出口に至る距離制限は端からかからないと、こういうふうに考えているのかなとも思っただけですが、その点はいかがですか。

○■■■ 今おっしゃった、屋内階段、屋外階段であっても、廊下を通じて屋外の出口に出る場合は、おっしゃるとおり歩行距離ですから、この場合、50mという規定がかかろうこともございますが、本件の場合、すぐ目の前が敷地内通路になってございますので、距離としては5mぐらいじゃないかなと。2階においてです。

○河島議長 ということは、すぐに階段から屋外への出口がほぼ直結しているような形なので、適用外かどうかは別として、十分満たしているというお考えであるということですね。

○■■■ はい。

○河島議長 今度、その屋外への出口から、128条は敷地内通路として道や公園などにつながる、そういう敷地内通路を1.5mの幅で確保しなさいと。こういう規定になっているわけですね。請求人のほうからは、その敷地内通路は、2階庇ということで覆われているじゃないか、こういう覆われているものは128条で想定している屋外そのものを逃げることでなくて、屋内を逃げることで同等ではないかと請求人は言っているんじゃないかと思うんですが、この点についてはどうですか。

○■■■ 処分庁、■■■でございます。

128条の敷地内通路につきまして、これが屋内通路であるのか、屋外通路であるかの明文はございません、というふうに解釈しております。実際に処分庁はどういうふうに扱っているのかということになりますと、屋外に十分開放された通路は屋外通路として扱ってございます。

○河島議長 本件建築物については、どう捉えているんですか。

○■■■ 屋外に十分開放された庇の下を通っているというふうに考えてございます。

○河島議長 それは、十分開放されているというあたりが、請求人と食い違っている部分があるんですが、請求人さんにちょっとお伺いしますけれども、どこの部分でこれは屋外とは言えないような状況になっているんじゃないかというふうにおっしゃっているのでしょうか。

○農端 審査請求人代理人の農端です。

乙 24 号証をご覧くださいでしょうか。断面図の 2 というものですが、その中の左上の Y1-Y1' 断面図をご覧ください。これは既に反論書でも書かせていただいたことではありますけれども、Y1-Y1' 断面図の中でも一番左上の部分の SD と NA という通りがあると思うんですけれども、その間の部分の 2 階の部分をご覧くださいと思います。この部分に、ちょうど SGL 六千幾らかというふうな数字が記載されていると思うんですけれども、この部分が本件で問題になっている、先ほどから議論されている、施行令 128 条の通路部分だろうと考えます。その部分の中でも図面の上の部分を見ていただくと、底があります。あるいは、NA 通り側にも建物があって開放されていないという状況があると考えています。

あわせて、今の部分が乙 23 号証の 2 階の平面図、1 つ前のページの 29 ページをご確認いただければと思いますけれども、S-H という住戸部分のちょうど北の部分の断面図になるんじゃないかと考えています。

○河島議長 直通階段 A のすぐ北側ということですね。

○農端 そうです。北側ということです。

あと、あわせて、同じく乙 24 号証の断面図の Y2-Y2' 断面図というものでも同じように底がある状況が確認できるのではないかと考えています。こちらと同じく SD という通りと NA という通りが、03 の Y2-Y2' 断面図のちょうど中央あたりにありますけれども、この SD と NA という通りの間のところの同じく 2 階部分を見ていただきたいと思いますけれども、S-H タイプというものが図面の左側にありまして、右側に駐車場のピット等があるという構造ですけれども、この間の、同じく「SGL6020」と書いてある部分の上の部分に底があることが確認できるのではないかと考えています。審査請求人が主張したいのは、その点ということになるかと思います。

○河島議長 今ご指摘いただいた断面図の左上のほうは、両側から底がせり出してくいて、そのすき間が非常にわずかではないか、2 番目にご指摘の点は片側底が相当出ているんじゃないか、これらは開放性が十分とは言えないのではないか、そういうご指摘と理解してよろしいですか。

○農端 はい、そのような理解で結構です。

○河島議長 今そういうご指摘が請求人のほうからあったんですが、これに対して、いや開放性があるというふうにお考えになっている理由を教えてください。

○ 処分庁の です。

まず最初に、乙第 24 号証の Y1-Y1' 断面図の件ですけれども、この部分に関しては、請

求人の言うように、乙の第 23 号証を見ていただきたいんですけども、A 階段の出口のところ、そのところを切ったということになっております。この部分を平面図で見ていただくとわかるんですけども、その両サイド、「植込」と書いてありまして、この部分が吹き抜け状になっておりますので、断面図だけで見ますと開放性がないように見えますけれども、平面図上は両方とも開放されておりますので、開放された底下部分としては問題ないと認識しております。

2 番目に、乙第 24 号証の Y2-Y2' 断面図の部分の底に関しての疑義ですけども、これに関しては、上部が底になっておりまして、屋内との部分は耐火構造の壁で区画されています。左側の部分は開放された部分となっておりますので、開放された避難経路として支障がないと認識しております。

以上です。

○河島議長 開放性ということで、底が片側から出ているところについては、片側はずうっと吹き抜けとか植込みとか、そういうところで抜けていると。それから、さっきの断面図の左上のところは、通路から出っ張っている底の両サイドはやはり植込みなどになっている、そういう形態からして、ごく一部分、T 字型に底があわさっているような状態であって、全体として見て、それは開放性があると認めることができると。こういうご判断であると。

○ 〇 そのように解釈しております。

○河島議長 それで、128 条のほうは、屋外の出口から道などに出ていく敷地内通路の幅員規定なわけですけども、安全条例のほうについては、屋外の出口から屋内を経由してそういった敷地外の安全なところにつながっていくというような場合には防火区画をしないと。こういう規定が 8 条にあるかと思えますけれども、今の処分庁のご説明からすると、この計画については屋内に相当するような部分を経由して逃げていくルートはない、そういうご判断になるのでしょうか。

○ 〇 各階段が、乙の第 21 号証を見ていただきたいんですけども、各住戸の避難経路は全て集約されまして、地下 1 階部分の階段に通じております。この地下 1 階の階段から、都の安全条例の 17 条の主要な出口、これが東の SC 通りのところになるんですけども、この場所まで避難経路として確保されております。

8 条区画に関してですけども、住宅の部分の玄関、あと、エレベーター、この辺の扉は全て遮煙仕様の特防という形で区切られておりまして、8 条区画は成立しているという

ふうに認識しております。

○河島議長 今のご説明は、避難階たる地下1階について満足していますという説明ですが、けれども、法ないし条例の規定というのは、避難階においてそれを確保しなさいという規定になっていて、避難階の一つについてそれが満たされていればよいとはどこにも書いてないですね。だから、そういう面でお伺いしているんですが、地下1階は主要な出入口のほうにつながって、そこは防火区画がしっかりなされています、避難経路についてはという、今ご説明を伺ったわけだけど、2階については、先ほどの底などがかかっている敷地内通路を経由して道ないし公園に接続すると、こういう敷地内通路の計画になっているということですね。だから、その部分については、屋外にあるのか、屋内なのかによって、安全条例8条の規定が適用されるかどうか変わってくるわけですが、処分庁としては、そこは、先ほど、開放性が高いところであるから屋内と見てはいないと。屋外であって、2階においては直接安全条例8条の適用はないという判断でしょうか。

○ 〇 そのとおりでございます。また、地下2階も避難階となっているんですが、こちらのほうには直通階段が通じていないものですから、こちらには8条区画は存在しないという認識でおります。

○河島議長 もう一つ念のためにお伺いするんですが、2階の屋外と判断している底下の部分というのが、もし、建築物の外壁に開口部があって、それが防火区画されていないような状態だと、これはやはり現実的に本当に屋外とみなしていいのかという話になるわけですが、この避難経路に沿って存在している外壁、これは駐車場の外壁などがあるようなんですが、そういったところは一切、防火区画されていない開口部はないと考えていいのでしょうか。

○ 〇 駐車場との間の防火区画ですが、現在も防火区画のラインが入っておりまして、こちらのほうに関しては防火区画されており、開口部はないという認識でおります。

○河島議長 反対側の住棟側のほうについては植込みなどがあって、これまた屋内と避難経路が接するような部分はないというふうに考えていいわけですね。

○ 〇 はい、そのような認識でおります。

○河島議長 次の質問に移ります。

主要な出入口という話がさっき出てきましたけれど、この主要な出入口について、道路に面していない主要な出入口についての道路までの距離制限というものがあるわけですが、これについて、請求人さんのほうは、どこまでかという話で、たしか出口の扉のあ

るところまでだと、こういう主張をされているかと。これに対して処分庁の主張は、ポーチの先端までだというお話をされていたと思うんですけど、この辺、ポーチの先端でいいという理由というのは何かありますか。

○ 処分庁、 でございます。

主要な出入口が必ずしも玄関でないケースも結構ございまして、例えば外廊下の先端なども主要な出入口と解するケース——木造2階の建物など、1階の部分などは外廊下の先端が主要な出入口とかいう形でやっているケースがございまして、そういうふうに、廊下の先端であれば、それはそれで、そこが主要な出入口という解釈は間違っていないと考えてございます。

○河島議長 距離をはかるときに、確か、地下1階のこの部分、ごみ収集スペースなどを通して道路に至る部分だと思いますけれど、この道路沿いには自主管理歩道というものが、たしか配置図だったかどこかに、この地下1階平面図にも自主管理歩道というものがありますね。この自主管理歩道というのはどういう性格のものかご説明いただけますか。

○ 処分庁の です。

あくまで条例上求められた歩道と認識しておりますので、基準法上の道路とはみなしておりません。あくまで敷地内の部分という認識でおります。

○河島議長 設計者の方にお伺いしたほうがいいのかもしれないんですが、自主管理歩道というのは、この開発に合わせて、区が確保することを求めて整備されているものではないかと思うんですが、まずそれで間違いがないかどうかということと、この自主管理歩道というのは、安定性、継続性が十分あると考えていいものなのかどうか。その点についてお答えいただけますか。

○ 自主管理歩道を区が求めているかどうかについてですけれども、区と建築主の協議というか、打ち合わせ等によって決まったと聞いております。

次に、自主管理歩道がずっとそのままかどうかについてですけれども、これも建築主から、ずっとこのままでいくということは聞いております。

○河島議長 この席に参加人として建築主さん代理人の方もいらっしゃるんですが、今の点でお答えいただけるようなことがあれば、お答えいただきたいのですが。

○ 株式会社 NIPPO の でございます。

今のご質問の件でございしますが、当該道路は歩道状空地と申しまして、この道路につきましては、公道の から1.5m入ったところまで歩道状空地、いわゆる道路として提供と

いいですか、ずっとお使いいただけるように道路整備をして、皆様にご利用いただくというような公共性を有した道路でございます。

○河島議長 マンションの整備に当たって設置が求められているもので、このマンションを存続させる限りはやめるわけにはいかないと、そういうものですか。

○ さようでございます。

○河島議長 ありがとうございます。

どうぞ、門脇先生。

○門脇委員 処分庁にお伺いをしたいんですけれども、今、主要な出入口の質問があったと思います。主要な出入口については、審査請求人は、もう一つ、一つ前の話で、2階の上から屋外階段を下りてきて、幅員1.5mの通路に出て避難をするというところ、ですから、仮に先ほど問題になった通路が、屋内通路ではなくて敷地内の屋外通路であるとしても、そんな場合に、上から直通階段で下りてきたところの出口というものは主要な出入口になるのではないかと。ですから、原則としては道路に面していなくてはいけないのではないかとというようなことを主張されていたと思うんですけれども、処分庁の弁明書を見ますと、それは結局、基本的には、2階で敷地外に出るのではなくというか、それよりも、むしろ、みんな地下1階まで下りて、普段使っているところから避難するであろうと。だからそこが主要な出入口なんだと、そういうふうな弁明なのかなと理解したんですけれども、それはそういう理解でよろしいですか。

○ 処分庁、 でございます。

17条には「主要な出入口」と書いてございまして、大きいマンションになりますと出口がたくさんあるケースがあります。サブエントランス、エントランス。そのうちの1以上が主要な出入口と称すれば、それで法的には満足するというふうに考えてございますので、本件については地下1階が主要な出入口。そこに全ての住戸からそこへ集約できると。表に出て庭先を通過して、それからそこへ入ってくるとか、一回道路に出てまたそこに入るとかいう経路ではなくて、建物の中で地下1階まで通じているというところから、地下1階が主要な出入口とする判断は正しいというふうに思っております。

○門脇委員 ただ、建築安全条例の解説などにも書いてあると思うんですけれども、ふだん使っているかどうかとは別に、避難の時点で主要な出入口になることもあるんだというふうなことが書いてあるわけですね。それはたぶん処分庁もその認識は共有されていると思います。災害時のことを考えた場合に、直通階段から下りてきた人にとっては、できる

だけ早く敷地外に避難したいだろうというふうに思うわけで、そのためには、先ほどあった128条のような規定が置かれているのではないかと私は理解しているわけです。

ところが、処分庁のお話ですと、上から下りてきた人も、2階から避難するのではなくて、地下1階まで下りてから避難するんだと。そういう状況を想定されているとお見受けするのですが、それはそういう理解でよろしいですか。

○ 処分庁、 でございます。

おのおのの条項に適合していればということで、2階においては128条の1.5mの通路、安全条例の主要な出入口に関しましては地下1階という形で、違う経路になってございます。

○ 門脇委員 避難階であっても、主要な避難のための出入口というのは地下1階にあるんだと、そういうことになるわけですね。

○ 安全条例17条で言う「主要な避難の出入口」は地下1階になると解釈しております。

○ 門脇委員 そういうふうに考えているわけですね。

○ はい。

○ 門脇委員 ちなみに、先ほど別件で、避難の際の誘導灯みたいな話が少し出たと思うんですけども、避難の誘導みたいなやつというのは、地下1階から避難してくださいね、みたいな誘導の形になっているんですか。

○ 避難標識等あるかと思いますが、それに関しては、地下1階で避難できるような形で設置されているかと思います。

○ 門脇委員 2階で避難するのではなくて、地下1階に誘導するという、そういう設置になっているということですね。

○ 2階も避難として使えますので、2階も地下1階も避難する形になっております。

○ 門脇委員 だから、2階でも避難できるように誘導はされているということですか。

○ はい、そういうことになります。

○ 門脇委員 わかりました。ありがとうございます。

○ 河島議長 それから、これは請求人に先にお伺いしたいんですけど、地下2階も主要な出入口ではないかという主張がありますが、あれが主要な出入口であつたら何か違法事由がそこに生じるとお考えでしょうか。

○ 農端 地下2階に関しては、あれも本来、主要な出入口だというふうに評価されるべき

だと思いますけれども、直ちに何か違法になるということを申し上げているわけではありません。ただ、処分庁が、主要な出入口について適切な解釈と適用あるいはご説明がなされていないということだと思います。

あわせて申し上げておきたいのですが、先ほどから、2階の点についてずっと議論がなされていますけれども、3階以上の住民の方のお話をされているのかもしれませんが、ただ、X階段は、図面を見る限り、やはり2階で止まっているというふうに、我々は図面を見る限りはそうに見えます。先ほど、処分庁の方は、1階までつながっているとおっしゃっていますが、これは設計者の方に確認をされてもいいかなと率直に思いますけれども、2階の部分で止まっているのではないかと考えます。

その点からいっても、本来、2階が主要な出入口として評価されるべきなのではないかと考えます。また、2階にも住戸がございまして、2階の住戸から避難をする人は、わざわざ階段を1階まで下りて避難をされるというふうな今のご主張だと思いますけれども、どういふそのようなことは常識的に考えられないだろうと考えられますので、2階の出入口についても主要な出入口として評価すべきであるということになるかと思います。

私からは以上です。

○河島議長 今、請求人さんから、設計者もおいでなのでということがございましたが、■■■■さんのほうで、X階段は2階までであって、1階に至るルートにおいてはもうX階段の形状ではないと、こういう認識でいいんでしょうかということを確認したいというお話があったのですが、いかがでしょうか。

○■■■■ 日建ハウジングシステムの■■■■です。

乙第22号証、23号証に、基本的には記載のとおりですけれども、X階段としては2階までで、それより下については、そのうちの1階段で下りていくという形です。

○河島議長 ありがとうございます。

それから、窓先空地の問題というものがありませんでした。1階の車路の両側の住宅については、先ほど、バルコニーから逃げていくときには、階段を少し上がって、住宅からの避難という面ではそこに出られますよとおっしゃっていたんですが、この車路の両側の住戸前、ドライエリアの部分から上がっていく階段があることによって、窓先空地の大きさが、ほかのところはみんな4m×4mの大きさを確保できているという表示になっていますが、ここの部分はそれが階段に重なっている形態だと。これでもいいのだというご判断をなさった理由を処分庁にお伺いします。

○ 〇 処分庁の 〇 です。

東京都の安全条例の19条の解説のほうですけれども、窓先空地は、一般的な敷地内の空地等であり、避難上有効な空地という条件が付されているというふうに明記されております。このことから、階段部分というのは避難上有効な空地であることは間違いございませんので、そのような解釈をとっております。ただ、階段の一部が交わっているからといって、いきなり避難上有効な空地として支障があるという認識はとっていません。

○河島議長 窓先空地というのは、その当該階だけのためではなくて、上のほうの階の避難などにも必要なオープンスペースである、空地であるというふうにこの条例は考えているはずですが、住環境上、居住環境の悪化を防ぎ、かつ、災害時の避難手段の確保を図るためにと言って、共同住宅の上層階に住宅がある、そういったものに対してもこの窓先空地の意味というものが生じているはずだと思います。そうすると、この部分に階段が、通常4m×4mをフラットな空地として確保するように一般的な計画は行われていると思うんですが、この部分に出っ張っても、この件についてそんなに支障はないのではないかと考えている理由が何かあれば、教えていただきたい。

というのは、こういう話が当然であるとなると、窓先空地における構造物というものが、階段は許容されるという話になる可能性がありまして、この辺が、これでもいいんだという何か理由が必要なのではないかなという気もするんですけど、いかがでしょうか。

○ 〇 処分庁の 〇 でございます。

こちらの17条のほうの、先ほど 〇 が申しました解説の中で、共同住宅の居室の居住環境の悪化を防ぎ、かつ、避難時の避難手段の確保を図るために設けられた規定だということなので、4m×4m全てが避難に使えないと直ちに危険になるというふうには解釈しておりませんで、例えば、避難通路は2mとなつてございますから、避難通路相当分につきましては、フラットな部分があればというぐらゐの制限は必要なのかなと思っております。ですから、本件のように、ごく一部階段がかかっているからといって、その部分がフラットでなければいけないと。階段自身は避難に使えますから、例えばその部分が急傾斜地だとか、そういうことになりましたと、それは適合しないんじゃないかということになるかと思ひますけれども、一応、人は通れる状況にはなつてございますので、先生がおっしゃったような、全て階段というようなことになりましたと違法性を帯びてまゐるのかなと思ひますけれども、ごく一部が階段だということであれば適法だというふうに解釈しております。いかがなものでしょうか。

聞いてはいけないんですね。すみません。

○河島議長 処分庁の皆さんのご説明を踏まえて、適合であるかどうかということは後ほど判断していかなければいけないと考えおります。

この場合は、1階がドライエリア——1階と呼んではいるけれど、地盤よりだいぶ下回った位置にあるということでドライエリアがあつて、この場合、その外側には道路があるわけですね。そういったような物理的条件も考慮のうちに入るのかもしれないと思います。

それから、やり取りがだいぶ活発に行われた論点の一つに、今、1階と呼んでいるところは地階ではないのかという論点があります。要するに、地階の判定の妥当性ということですが、これは、請求人と処分庁のやり取りを見させていただくと、処分庁のほうは、地階の判定の一般的に行われているやり方、まず、その階の床面が、その階の周囲の地盤に接している部分の周長を踏まえて、その階の平均地盤高というものを算定し、それよりも、地盤より低い位置にあるとみなせるのか、その階の床があるとみなせるのか。それは、周長で地盤より低い部分と、周長で地盤より高い部分を比較して、周長の過半、2分の1以上なら地盤より低いとなると、まず第1要件クリアといいますか、地階とみなす1番目の要件がそこで満たされる。それは、乙18号証で地階の判定をしていただいていて、これの右側の表が、周長で地盤より高い部分と低い部分を種分けして、右側の表で周長の2分の1を超える長さがその地盤より下にカウントされるということで、まず先ほどの最初の条件がこれに合致します。

今度、その場合に、その階における最も高い床の面の高さ、最も高い天井の面の高さ、それがどこにあるのかという話で、最も高い床面から地盤面までの高さが、最も高い床面から天井までの高さの3分の1を超える場合には地階であると。こういうふうに判定することが一般的に行われています。

私、何となく不思議な感じがしたんですけど、この乙18号証に書いてある地階の判定、左のほうの表のちょっと右側に小さな字で書いてありますけれど、左のほうの表というのは、その階の周囲に接する地盤の平均の高さが5.074であったということを算定する表になっていますけど、その上で、処分庁は、車路の部分は、駐車場の面と基本的に同一平面であつて、その車路の一番高い部分、道路側で地上に接する部分といいますか、その部分がその階における最も高い床の面の高さであると。その階における最も高い天井の面の高さは、同じ場所の車路の入り口の天井の高さであるということで、入り口の高さのどこ

ろで判定評価しているようですね。

これはどういうことなるのかというと、平均地盤面からどのくらい、最も高いその階の床の面が平均地盤面より下にあるかというのを算定して、それなら、最も高い天井の面と最も高い床面の高さより3分の1以上あるということは、平均地盤面より下のほうに深く落ち込んでいる床の高さが、天井高よりも3分の1以上下にあるから地階と判定する。これが地階の判定の意味合いだと思うんですけど、ところが、スロープでつながっている車路があったときに、その一番高いところをその階の床面であると判断することについて、請求人の側は、それはおかしいと主張されているんですよ。この点について、処分庁はどのようにお考えですか。

○ 処分庁の でございます。

先ほど来、申し上げておりますように、例えば、1階と申しまして、建物の一番東側では2階になっていますよと。西側の端では地下1階になっていますよということで、避難階と同じように、地階の扱いにつきましても解くのが難解な建物というふうには認識しております。その中で、1階の平面図として書かれてございますが、ここまで大規模な建物ですと、1階といっても、SLが若干上がったり下がったりしている建物が幾つもございまして、あくまで1階の平面図上で示されている床の高さの一番高い部分と天井の高い部分であれば1階という解釈をして差し支えないんじゃないかというふうには考えてございますが、仮に、これが地下1階としても、適合するような計画にはなっております。

○河島議長 呼び方はともかくとして、別に呼び方によって違法が生じるというふうなことではないと判断していると。地階になったとしても、建築基準の関係法令に抵触するようなことにはならないと。こんなようにおっしゃっているんですね。

請求人のほうからは、地階になると、これは違法事由が発生するのではないかというような指摘もあるんですけども、この点について、請求人の側から何かご説明がありますか。

○農端 代理人の農端です。

そもそも、地上階と地階というのは、建築基準法上全く別のものとして扱われておるというふうに理解してしまして、地下だということになれば、当然、避難等の関係で困難になるということと、あるいは、消火等が難しくなるということもあろうかと思っておりますけれども、基本的には、非常に規制が厳しくなるということを理解しております。まず、そもそも、地階の判定というのは、それくらい極めて重要な問題であるということを強調して

おきたいと考えております。

その上で、具体的な違法事由の関係ですけれども、我々のほうで挙げさせていただいたのは、たしか消防法施行令 24 条の 3 項の 2 というものだったかと思えますけれども、基本的には、少なくともこちらに開示されている図面上は明らかではないというふうに考えております。

差し当たりは以上です。

○河島議長 今、請求人からそういうお話がありましたけれど、非常時の放送設備といったようなことについて、この建築物について設置しているとか、そういうことはあるのでしょうか。

○ 今回のプランを鑑みて、放送設備は設置していただいております。

○河島議長 既に非常用放送設備は設置されているんですか。

○ はい。

○河島議長 請求人さんからご発言ありますか。

○農端 それは、そもそも当初確認のときからなのか、変更確認のときなのかという観点、あるいは、変更確認のときにそのような設備が本当にあったのかどうかという点についてお尋ねをしたいと思います。

代理人の農端でした。すみません。

○河島議長 処分庁、今のご質問に対してお答えをお願いします。

○ 処分庁の です。

計画変更の確認のときに、放送設備を設置するような形で計画変更を行っております。

○河島議長 わかりました。

これは、地階の判定というのは、今、処分庁が主張されているような方法が今後も一つの当然のやり方になるのかどうかというあたりが私は気になります。スロープ——さっき、人が歩けるかどうかというお話がありましたけれど、基本的にスロープというのは、基準法上は、人が歩く場合は階段と同等にみなして、勾配制限や何かありますけれども、みなしていると。そうすると、段差の解消をするための建築的な装置であるということと考えれば、階段とスロープは同等の取扱いになるのではないかなと思うわけですけれども、一般的に、階段というのは、1 階と 2 階をつなぐ階段があったらば、その階段の部分の床面積は 1 階のほうでカウントするというのが通常のやり方かなと思います。今回も、スロープ部分は、1 階の床面積に入れていますということを主張されていますよね。だから、そ

ういう面では、下の階の段差を解消する階段なりスロープの部分の床面積は下の階のほうでカウントするというのが一般的な取扱いだという、これはいいんですけども、そうだとすると、階段があるときに、その階段の一番上のところを下の階の床面であると。階段の一番上というのは、踏み面がずっとあるわけですが、1階なら2階のすぐ下の踏み面が1階の床面であるかという、なかなかそういう判断は通常はしないだろうなと思うわけです。ですから、この地階の判定方法というのは、そういうようなあたりで、果たしてこれでいいのかどうかという、そういう疑問が出てくるのは当然なのかなというふうに思うわけですけども、そこで違法性が発生するかどうかというあたりについては、請求人さんが懸念されているような、違法事由の発生については、既にもう対処されているというようなご説明が今あったと理解したいと思います。

それから、地下2階のエントランスのあたりについて、ちょっとわかりにくいところがあります。まず、エントランスゲートという部分がありますけれど、これは、処分庁のほうのご説明では、建築物に附属する門または塀というものに該当するものであって、床面積が発生するような屋根を持つようなものではなく、屋根の部分については格子状になっていると。こういうご説明があったのですが、それはそのとおりでよろしいでしょうか。

○ 処分庁の です。

乙の第20号証の配置図を見ていただきたいんですけども、今お話がありました南東部分のアーチ部分に令の130条の12によるというふうに明記されております。これによっても門扉であることは明らかであると認識しております。

○河島議長 令130条の12というのは、道路斜線や何かの後退距離の関係で、あってはならないようなものではないと。たしか許容されるものだという規定だったと思うんですけど、それはたしかに2m以下の門または塀でしたかね。これが2m以下ということは確認されているんですか。

○ 図面の中でも確認しております。

○河島議長 そういう図面があるわけですね。

○ ございます。

○河島議長 そうですか。

それから、エントランスと称している、位置で言うと、ごみ収集スペースの地下1階のスラブの下、風除室の外側のトンネル状の部分がありますね。このエントランスというのは、基準法の取扱いの中では建築物というふうにみなしているのでしょうか。それとも、

○ 〇〇 処分庁、〇〇でございます。

本件の場合、いわゆるトンネル状の出入口のみが表に出ていまして、上は土が全部かぶっている。ですから、崖地なんかのときに、道路から崖があつて、奥に母屋があるようなときに、地下駐車場でそのままずっと入るような建物がございますが、そのときの地盤面の算定としましては、当然、日影には入ってございますから、その部分というのが、上の本体の建物と物理的に離れてございますので、その部分の地盤面については1本の線で表示しまして、周長には低い高さで出して計算してございまして、いわゆる地盤面算定図のように一筆書きにはなっていない形でございます。

○河島議長 そういうやり方が、都市居住評価センターのそういう判断では、今一般的にとられているやり方であると。そういうことですか。斜面の一番下の、仮にそこが駐車場で、地上面からフラットで入れるようなところの場合、その駐車場部分の取り付きの開口部があるようなところについては、地盤面の下だということになると、線分というんでしょうか、入り口部分の下場の部分が線として認識されるだけであって、平均地盤高の算定のときには、そこは考慮しないと。

○ 〇〇 処分庁、〇〇でございます。

ちょっと説明が下手で申し訳ございません。平均地盤面の高さというのは、ある部分を0としまして、0からマイナスになっているところ、プラスになっているところの長さを、低い部分は低い部分、高い部分は高い部分で面積をかけていって、トータルでということなのですが、今、私が説明したのは、地下2階の出入口に関しては、一番低いところの周長として出させていただいておりますので、その分は当然考慮して、日影図等はそれで出させていただいております。

○河島議長 それは、小さく縮小されている図なのでわかりにくいのですが、さっきお話ししたように、S12のラインまでは周長算定されているんですが、S12のラインより東の部分、ここでは一切カウントされていませんよね。

○ 〇〇 よろしいでしょうか。

○河島議長 どうぞ。

○ 〇〇 審査請求人復代理人の〇〇と申します。

今日最初に審査請求人の〇〇からご説明がありましたように、この件は、最初に開発許可を取って、その後に建築確認が取られるという形になっていて、文京区の開発許可部門は、この辺の解釈については、全て建築確認のときに審査されるべきものであって、ここ

の部分についても、実は開発許可取消訴訟とかですごい争点になったんですが、建築物であるという文京区の認識を持っていて、今、手元で言う乙第9号証に造成計画平面図というものがあまして、会長がおっしゃっている建築物のラインというのは、まさにこの黄色い部分が接しているところが建築物として認識されるラインなのではないかということをおっしゃっているのではないかと思います。私も、会長と同じ考え方をっていて、いくらトンネル状になった建築物であるからといって、さらに、その建築物の上側に植栽がされていたとしても、そこは建築物なのであれば、こういった形の周長で建物の平均地盤判定をしないとおかしい話で、乙第9号証と、先ほど、処分庁側がおっしゃっていた線分があらわれるような図との間には矛盾があるんじゃないかと、私は感じています。

○河島議長 そういう趣旨で質問をしているんですけど、少なくとも建築物であるということは処分庁は認めているんですね。ですから、決して建築物ではないとはおっしゃっていないんですけども、ただ、平均地盤面の算定にその部分をどう盛り込んでいるのかというあたりが、今、質問をしているところです。

○ 処分庁の です。

建築物の意味としては、先ほど、ごみ収集スペースの下の部分というのは似ているんですけども、現実的に地盤面下にある形になっていますので、建築物が地面と接する部分の算定ができない形になります。その代わりとしましては、先ほどの71・72間、この部分が現実的に建築物が出てきて地盤と接することになりますので、01領域という部分で地盤と接する部分を計算しております。

日影においては、全ての地盤を一つにまとめて算定しておりますので、日影算定上、特に逃げようとか、そういう意味でのものではございません。

○河島議長 今のご説明だと、71、72がトンネル状の入り口の部分の表示であるということですか。日影規制の対象になるような建築物であるかどうかということであれば、地盤面下の建築物は日影を発生させませんから対象にならないと。その点は別に異論はないことかと思えます。ただ、平均地盤高の算定の際には、建築物全体がどういう位置で地盤に接しているかということがやはり問題とされるのだらうと思えます。それで、トンネル状になった開口部、要するに、扉が付いていない開口部であっても、さっきおっしゃったように、建築物として認識されている。要するに、建築面積には含まれますね。しかも、容積制限の対象ではないけれども、床面積カウントはなされますねということになれば、そこは、扉を付ければ即屋内になるようなところなので、その下の部分が地盤に接するとい

う考え方が自然ではないかなと、私の考えではありますが、そういう印象を持ちました。

それでは、時間の関係もありますので、さらに進めさせていただきます。

後のところは一つ一つ確認的な意味ですが、請求人のほうから、この建物の西側の、さつき、避難経路となるような部分、西側の道や公園に出ていくところにスロープがありまして、そのスロープの外側は擁壁が存在していて、その擁壁について、開発許可の際は建物一体擁壁としてつくられるものであると。それについて、実際、構造計算が行われていないのではないかというご指摘があつて、それに対して処分庁の弁明では、そこには、乙4号証で、建物一体擁壁の記載があるというふうに書かれているんですが、それがどうも、審査会事務局のほうでもいろいろ探してみたんんですが、見当たらないということですが、実際、乙4号証のどこに建物一体擁壁という記載があるんでしょうか。

時間がかかるようなので、探していただきつつ、別の質問をさせてもらいたいと思います。

もう一つは、多目的室というものが、請求人の主張では、住宅の一部をなすものであつて、多目的室の外側にも窓先空地を設けるべきではないかという主張があるんですが、この多目的室というものの使い方にかかわる問題だろうと思いますが、これは設計上、参加人の■■■さんにお伺いしますが、この多目的というのは、どういう使い方をするものとして計画をされているのか。ここで寝泊まりするようなことはないのか。ということについてご説明いただきたいのですが。

○■■■ 日建ハウジングシステムの■■■です。

用途ですが、この部屋につきましては多目的室で、娯楽その他これらに類するもので使用するという事で考えております。寝泊まりは想定しておりません。

○河島議長 ということは、住宅の一部をなすものではないということですか。

○■■■ そうです。あくまで娯楽その他これらに類するものと考えております。

○河島議長 たしか、お風呂はないけれども、トイレは付いているような形態だと思うんですが、寝ようと思えば寝られるようなスペースではあるかと思うんですが、そういう使い方をされると、避難や何かの問題で危険を生ずるというような、使い方によってどうかというような話があると思います。

これは、設計者の方にお伺いするよりは建主さんのほうにお伺いしたほうがいいのかもしませんが、そういった使い方がなされないようにする措置というのは、販売をするときに何か講じられているのかどうか。その点はいかがでしょうか。

■さん、どうぞ。

○■ 参加代理人の株式会社 NIPPO の■でございます。

多目的室は、販売上、HANARE という名称で販売してございますが、6戸ございます。これは、上層階6戸とペア販売という形で販売させていただいておりまして、今、会長がおっしゃられたことのような制限といたしますか、利用の用途を指定ができるものですが、一つは、重要事項説明書におきまして、これは東京都の安全条例に定める住宅ではないという旨をご契約時に謳わせていただいております。

2つ目に、管理規約につきましても、HANARE は寝泊まりはできませんということを明確に記載しておりまして、これをもって販売をさせていただいております。ついですけれども、広告上も、HANARE では寝泊まりができないということを明示して広告をさせていただいております。

以上でございます。

○河島議長 ありがとうございます。

それでは、次の質問ですが、これまた請求人さんのほうから、地下1階のエントランスホールという場所、これは地下2階のエスカレーターを上がって北側に曲がったあたりにたしかあったと思います。このエントランスホールのロビーというのが、これまた使い方になりますか、この点は、設計者は、このロビーの使い方として居室になるような使い方がなされる場所として考えておられるのか、そうではないのかということを■さんにお尋ねします。

○■ ロビーですけれども、居室になるとは考えておりませんで、継続的に何かに使用するとか、そういったことは考えておりません。

○河島議長 請求人さんにお伺いしますけれども、ここが居室に該当すると、これまた基準法上どういう違法事由が発生するというふうにお考えなのか。特に、違法事由との関連性で主張されているわけではないか。その点をちょっとお伺いしたいと思います。

○農端 審査請求任代理人の農端です。

具体的なことは今のところ主張していなかったかもしれませんが、少なくとも採光は取れていないのではないかと。居室であるならば、少なくとも法令上必要な採光が取れていないのではないかと考えております。

あともう1点。恐らく、この部分は容積の非対象部分、緩和の対象部分になっているかと思えますけれども、居室であれば、それは認められないと考えられます。

以上です。

○河島議長 この部分についての容積の取扱いはどうなっているかわかりますか。処分庁にお伺いします。

○ 共用廊下とみなして容積から除外しております。

○河島議長 容積制限の対象外にはしていると。

○ はい。

○河島議長 ただ、主張の中では、これは居室ではないという主張をされていたかと思いますが、そういう扱いだということですね。

○ 継続利用はないというふうに設計者から聞いております。

○河島議長 ところで、さっきの質問はわかりましたか。

○ わかりました。大変時間がかかって申し訳ございませんでした。

こちらを記載した意味は、建物一体擁壁という言葉の記載があるという意味ではなくて、形として、建物一体擁壁がちゃんと書いてありますという意味で出させていただきました。大変失礼いたしました。また、構造図や構造計算書のほうでも確認しまして、そちらのほうに記載がちゃんとあることも確認しております。

○河島議長 そうすると、弁明書で、建物一体擁壁との記載があるということは訂正されるところと考えていいですね。

○ 建物一体擁壁そのものが書いてあるということだけであって、言葉の記載がないという形です。何もないと言われたものですから、ここにちゃんと二重線で書いてありますという意味で弁明させていただきました。

○河島議長 それは、この平面図で示すのでは、構造的に建物と一体であるかどうかというのはわからないわけです。独立擁壁かもしれませんから。そうすると、これは断面図か何かで説明するのが一番手っ取り早いと思うんですけど、ここの部分のスロープ外側の擁壁が、断面図で、確かに建物と一体性を持って設計されているということは確認できるのでしょうか。

○ 構造図で確認可能です。

○河島議長 今、乙号証として提示されているものでは確認できないですか。

○ ちょっとできないかと思います。

○ 処分庁の でございます。

今の件でございますけれども、弁明書の書き方が適切ではなかったもので、新たに訂正し

て弁明させていただきます。

○河島議長 時間的に厳しい状況にもあると思います。もうすぐ完成するというような状況で、後ほどその辺の見通しなどもお伺いしようと思っていましたが、もし、何らかの資料を提出されるという場合には、迅速に提出されるようお願いしたいと思います。

それから、道路幅員の話で、これは文京区との開発許可などのやり取りの中でつくられたものということのようですが、乙11号証で現況測量図というものを提出されていて、これについて請求人のほうは、6.001mというのは信頼性がないというお話をされています。この現況測量図というのは、文京区が保有されているものですか。処分庁にお尋ねします。

○ 処分庁の です。

文京区土木部所有の書面を開示請求によって交付いただいたものです。

○河島議長 そうすると、開示請求のときの申請書とか、文京区がそれを受けたことを証する書類、そういうものもあるわけですね。

○ ございます。

○河島議長 これだけを見ているとその辺がはっきりしないわけですので、そういったものも弁明の中で証拠書類として出していただくと、話がよりクリアになったのではないかと思いますけれども、そういうことだということのようですので、理解をいたしました。

私からの質問は最後ですけれども、現状の工事の進ちょく状況が今どういう状況にあって、処分庁としては、完了検査を行う時期がいつごろになりそうだと考えておられるのか、その辺についてわかることがあればご説明をお願いします。

○ 処分庁の です。

今のところ、設計者または建築主のほうから、12月に完了検査を申し込む予定であると聞いております。

○河島議長 今、建築主さんもおいででございますので、建築主さんにお伺いしますが、今のような大体のスケジュールということで間違いございませんか。

どうぞ、 さん。

○ 参加代理人の株式会社 NIPPO の でございます。

今、ほぼその予定で進んでおります。

○河島議長 ということは、完了検査を経て竣工するのが12月ということですか。

○ 完了検査を12月に受けられる予定ということで進めておりますので、建物自体は11月末または12月上旬の上棟——ではなく検査、失礼しました、完成ということで考えて

おります。

○河島議長 一応の完成はその時点であって、それから完了検査を受けるのはその後の12月になる、そんな予定で進めているということですね。

○■■■■ はい。

○河島議長 ありがとうございました。

大変長くなってしまったのですが、私が聞きたいと思ったことは大体以上ですが、ほかの委員さん、ご質問がございますか。また、専門調査委員の伊東先生などもご質問をお願いしたいと思います。

○伊東専門調査員 請求人のほうにお尋ねしたいのですが、執行停止をつい最近出されたのですが、審査請求と同時に出されなかった理由は何かありますか。

○農端 特段の理由はありません。完成まで比較的時間があつたということで執行停止を出さなかったということになりますけれども、本年に入って、我々としては、口頭審査を何度かお願いをした経緯もありますけれども、なかなか日程が入らないということ、あるいは、販売のスケジュールで明らかになっているスケジュールよりも、実は完成の時期が近いのではないかという事情が判明したということで、執行停止の申立てをさせていただいたという状況です。

○■■■■ 復代理人の■■■■です。

現地に行かれるとわかるんですが、現状は、南棟も、東棟も、完全に覆いが取り払われていて、完全にほとんど出来上がっている状態で、先ほど、参加人の代理人からは、上棟は11月の末というふうにおっしゃっていますけれども、現地を見る限りにおいて、すごい立ち上がっているような状態になっています。

私たちが心配するのは、今日ここで口頭審査をしていただいても、その直後に完了検査の申請を出されたり、もしくは、もう1点会長からご確認いただきたいのは、それまでに変更確認の申請を出されたりすることはないのか。それをされてしまうと、私たちの訴えの利益を損なわせるような方向で延命措置をされてしまうことになってしまう。きょうの3時間にもわたる口頭意見審査があつたように、これほどまでに疑義があるような建築物です。私たちは、早い段階で口頭審査を求めていたのに、なかなかここまでなくて、もうこれは、どんどん覆いが取り払われて大変なことになるという状況になってきている。今、現地を見ていただいたらわかるんですが、それで執行停止を申し立てたという次第です。

○河島議長 今、請求人のほうから、変更確認申請がなされるような可能性があるのかど

うかというお話がありましたが、それについてはお答えが可能でしょうか。

○ 〇 処分庁の 〇 です。

うちのほうには、まだその話は来ておりません。

○河島議長 建築主さんのほうに、今そういうご予定があるかどうか確認したいと思います。

○ 〇 参加代理人、株式会社 NIPPO の 〇 でございます。

今の 〇 さんのご質問の件で1点だけ。上棟と申し上げたつもりはなくて、完成という表現をさせていただきましたので、当然、上棟はしております。内装等がございますので、「完成」が正確な回答かと思えます。

それから、建築確認変更につきましては、まだ私の一存ではということもございまして、今のところは、処分庁がおっしゃったように、出していない状況にございますが、社に戻りまして、この事業は JV 事業ということもございまして、熟考の上、回答させていただきたいと考えております。

○河島議長 ほかにご質問いかがでしょうか。

○島崎委員 請求人の方から、開発許可と建築確認の関係で問題があるというお話が口頭陳述でございましたけれども、例えば、地盤面の高さにつきまして、乙9号証と乙10号証の開発許可の図面が出ているわけで、一応これで処分庁は説明をしているということでございますけれども、審査請求人としても、こういう図面があれば一応納得できるというふうにお考えでしょうか。

○ 〇 審査請求人復代理人の 〇 です。

これについては、当初、平成21年の開発許可図面と、乙第9号証とは違っておりまして、それはどういうことかといいますと、平成24年4月に開発行為変更許可というものがされた。開発行為変更許可がされた段階のものが乙9号証ですが、例えば、乙9号証の北側のほうからずうっと延びてきている赤い線があって、これは、盛土ですが、当初の開発行為許可のときにはなかったものが、この日建ハウジングシステムの建築計画に基づいて、ずうっとこういうふうなものが出てきて、気がついてみると、平均地盤が上がってきている。そういったことが、私たちにとって不利益な盛土がされているのではないかと。合理的な盛土を超えているのではないかと。つまり、平均地盤を上げることによって、日影等について、我々にとって不利が起きるような盛土がされたのではないかと。いうことを、ずうっと危惧してきたという背景はあります。その辺も開発の取消訴訟で、審査請求人であり、かつ、

原告代表であった■がずっと争点としていたのですが、意図的な盛土によって平均地盤面を上げることになるか、ならないかということの判断は、建築確認処分において建築主事が行うものであるという文京区の弁明がずっと続けられていたということです。

○河島議長 よろしいでしょうか。

○島崎委員 はい。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

さっき、私、聞き忘れたのですが、直通階段Cを避難階段と位置づけているのは、住宅のほうの事情じゃなくて、駐車場の関係で避難階段とされているのか。それとも、住宅分のつくり方の関係で避難階段とする必要が生じているのか。この辺はどうですか。直通階段A、Bは避難階段ではなかったですね。直通階段Cのみ避難階段として審査されているわけですね。

○■ 直通階段のうちCについては避難階段との申請をいただき、それで審査させていただいています。住宅側の事情で、どうしても避難階段にしなければいけないという条項はないというふうに考えています。

○河島議長 設計者の■さんにお伺いしたいのですが、直通階段Cを避難階段にしている理由がわかりますか。

○■ 確認してみないと、すぐにはわかりません。

○■ 処分庁で答えて構わないでしょうか。

○河島議長 どうぞ。

○■ 処分庁、■でございます。

先ほど来、問題になっていました駐車場のスロープの部分が避難階に存するかどうかということについて、避難階であろうというふうな解釈はしましたが、念のため避難階段を1つ設けていただいているというふうに記憶してございます。

○河島議長 どうぞ。

○■ 審査請求人復代理の■です。

ここで1点だけ、直通階段A、B、Cについて確認をしたいことがあるんですけども、よろしいでしょうか。

○河島議長 どうぞ。

○■ 処分庁に確認したいんですが、直通階段Aと直通階段Bは避難階段ではないんですね。

○ 処分庁の 〇〇〇〇 です。

直通階段A、直通階段Bは、避難階段ではありません。

○ 〇〇〇〇 ありがとうございます。

それで、自動車車庫の部分は 100 m²区画がされていませんから、直通階段Aと直通階段Bが避難階段でないことを適法化する理由は、建築基準法施行令 117 条2項を使って、直通階段A、直通階段Bと自動車車庫との間は別の建築物として解釈されているからという理解で合っていますか。

○ 〇〇〇〇 処分庁の 〇〇〇〇 です。

117 条2項の取扱部分については、別建物の扱いとされております。

○ 〇〇〇〇 117 条2項の適用がない建築物であった場合には、直通階段Aと直通階段Bは避難階段でないといけないという解釈で合っていますか。

○ 〇〇〇〇 処分庁の 〇〇〇〇 です。

100 m²区画されていなければ、当然、避難階段の必要性があるかと思います。

○ 〇〇〇〇 最後に、直通階段Cは、現在、避難階段であるということですが、当然、施行令 123 条に基づく避難階段であるという理解で、〇〇〇〇 さん、合っていますでしょうか。

○河島議長 法に基づく避難階段であるかどうかということですね。

○ 〇〇〇〇 施行令 123 条に基づく避難階段かという確認をしているだけです。123 条に適合しているかを確認して。

○河島議長 常識的な言葉ではなくて、法令に基づく 123 条の構造制限をちゃんと満たすようなものとしてつくられているものかと。

○ 〇〇〇〇 そうです。そこだけちゃんと確認したいんです。

○ 〇〇〇〇 処分庁の 〇〇〇〇 です。

令の 123 条第2項に規定された屋外避難階段、その構造を満たしていると解釈しております。

○ 〇〇〇〇 ありがとうございます。

だとすると、123 条第2項に適合した直通階段Cは、117 条2項の適用を受けますから、自動車車庫とは切れているはずですよ。

○河島議長 主張だけしてください。質問されても困りますので。

○ 〇〇〇〇 そうですか。

ですから、自動車車庫のために処分庁側は直通階段Cを避難階段としているとおっしゃ

いますが、避難階段Cは、施行令 123 条第2項に基づく階段となっているのであれば、当然、117条2項が適用されるので、自動車車庫と切れるという解釈だと思うんですが、■■■■さん、そこはどうかのでしょうか。

○河島議長 お答えになれるようであれば、どうぞ。

○■■■■ 処分庁の■■■■です。

先ほど返答済みかと思っていたのですけれども、東京都の安全条例上の別建物扱いは、記載はないという判断をしております。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、2時間半以上、長時間にわたってこの口頭審査にご協力をいただきまして、誠にありがとうございました。

お疲れさまでした。

以上をもって口頭審査を終了したいと思います。

審査会については、暫時休憩させていただきます。

(口頭審査出席者・傍聴人退室)