

令和2年度第6回平塚市建築審査会 会議録

開催日時	令和3年3月25日(木) 午後2時30分から午後4時30分まで			
開催場所	平塚市教育会館大会議室			
出席者	委員	杉本会長、野会長職務代理、梶委員、浪貝委員		
	審査請求人	審査請求人 3人 審査請求人ら代理人 3人		
	処分庁	株式会社 東京建築検査機構 3人		
	特定行政庁	まちづくり政策部 田代部長 建築指導課 小澤課長、野口担当長、山口主査		
	事務局	まちづくり政策課 渡邊課長、谷田部課長代理、鈴木主査、石山主事		
欠席者	杉山委員			
開催形態	公開	一部公開	非公開	傍聴者 3名
会議録署名委員	杉本会長、梶委員			
<p>会議内容</p> <p><b>1 開会</b> 事務局から、出席委員数が委員数5人の過半数に達しているため、平塚市建築審査会条例第5条第2項の規定により本審査会は成立する旨を報告。</p> <p><b>2 議事</b> <b>議案1 建築基準法第94条第3項に基づく口頭審査</b> (会長) ただいまから、2020年3月2日付けで審査請求人より提起されました、第T B T C 1 9 0 0 0 5 2 1号に係る建築確認処分に対する審査請求について、平塚市建築審査会による口頭審査を行います。 この口頭審査は、建築基準法第94条第3項の規定に基づき行うものです。開催にあたりまして、はじめに注意事項を何点が申し上げます。 御出席の皆様には、会議の進行を妨げる等の行為があった場合は、秩序維持のため、退場を命ずることがありますので御了承ください。 また、傍聴人の方は、先ほど事務局からお渡しいたしました傍聴者の遵守事項をお守りください。 なお、審査会では、口頭審査の記録作成のため録音を行います。それ以外の録音及び写真撮</p>				

影は御遠慮ください。

口頭審査の時間は60分を予定しています。この時間内に進められるよう、発言は簡潔明瞭をお願いします。本件に関係のない事柄について発言が及ぶときは、発言を制限することがありますので、御了承願います。

続きまして、本日の進め方について説明申し上げます。先に事務局から説明があったとおり、本日の口頭審査は、これまでの主張を補うことが趣旨ですので、書面で既に主張してあることは、時間節約のため、ここでの発言は極力控えていただきたいと思います。もちろん、書面で主張し尽くせなかった部分について、御説明いただくことは結構でございます。

本日は、当審査会から、審査請求人、処分庁に対して尋ねる形で進めます。関係人がお互いに問いただすというような形で進めるものではないことを、御了承ください。

発言する際は、毎回、必ず氏名を名乗ってから発言するようお願いします。

本件審査請求に対する当審査会の判断は、後日、裁決書という形で示します。よって、本日は、当審査会の見解や判断を求められてもお答えすることはありません。その点につきましても御了承ください。

まず、事務局より資料の説明をお願いします。

(事務局より資料の説明)

それでは、これまで提出された書面の字句などの補正があればお伺いします。

なお、提出書面における主張への「補足」は、この次に伺いますので、まずは字句の訂正などがあればお聞きしたいと思います。

審査請求人に伺います。審査請求人からは、審査請求書、反論書が提出されております。これまでの提出書面のうち、字句など補正する点はございますか。

(審査請求人から特になしとの回答)

次に処分庁に伺います。処分庁からは、これまで弁明書が提出されております。提出書面のうち、字句など補正する点はございますか。

(処分庁から特になしとの回答)

続きまして、これまで提出された書面における主張への、補足事項について伺います。

審査請求人に伺います。先に提出されている審査請求書、あるいは反論書の記載事項について、補足したい事項がありましたら、御発言ください。

(審査請求人)

それでは、審査請求人それぞれから述べさせていただきます。

(審査請求人)

私は、西側戸建ての住人で、自宅はマンション計画地唯一の車道、西側道路沿いにあります。拡幅工事で車道は6mになりましたが、それでも狭く、ギリギリに通る工事車両などの振動や騒音には日々悩まされております。

マンション計画地は、以前は駐車場で、出入り口も2箇所、西側と南側にありました。本計画で潰された、南側の出入り口を利用されている方が圧倒的に多い駐車場でした。

ですから、本マンション計画について業者からの説明会があった時から一貫して、この規模のマンションで、使い勝手の良い南側の車の出入り口を潰して、西側一つにすることは、危ないと声をあげてきました。

拡幅により6mになりましたが、歩道もなく、道も平らでもなく、でこぼこしており、真っ直ぐでもありません。そのため乗用車を運転する人同士のすれ違うところを見たことがなく、皆さん停車してすれ違います。それほど狭い道路です。

今後マンションが完成したら、この一つしかない、歩道もない狭い道は、車、自転車、バイクの利用はもちろんのこと、小さなお子様を乗せたベビーカーの通り道、小学生以下の子どもたちにとっての通学路にもなります。

何度も申し上げますが、本マンション計画、唯一の出入り口であるこの道は狭く、道路に面している私の自宅に、人などを避けて車がつっこんでくるのではないかと、歩道もないので、小さな子どもを巻き込む事故が起きないかと、とても心配です。

幅員が6mであることは、法律に違反してないとのことですが、せめて安全対策としての歩道設置を市が主体的に進めていってほしいです。

また、この狭い道の先は、平塚市でも交通量の多いバス道路に面していますが、この道は、駅方向に向かっての下り坂道になっており、信号機もありません。通勤通学時間帯はスピードもでている自転車に、多くの歩行者もおっています。出入り口については、目の前に消防署があるため信号機の設置は出来ないことはわかっているものの、せめてそれに変わる何らかの対策を考えて欲しいと今も思っています。

このような考えは、近隣住民及び新しくマンションに住われる方もきっと同じで、誰もが安心、安全に暮らしたい、こう望むことは当たり前ではないでしょうか。

また現在、首都圏直下型地震などの大きな地震が、いつ起きてもおかしくないと言われている中、わざわざハタ型袋小路の奥まった土地になるように、もとあった南側出入り口を塞ぐ、開発を計画して、敷地いっぱい建設される、4棟184戸規模のマンションです。

わざわざ1つに絞って出入り口にした車道は、何度でも申し上げますが、狭く、災害発生時に、消防車やハシゴ車がマンション敷地入り口にまでしか入れない事実は、すぐそばに住むものとしては、とても不安です。いくらマンション室内で使用されている建材が燃え移らない素材となっても、自力で歩けない方、助けが呼べない方などはどうやって救助されるのでしょうか。人の命より大切なものが他にありますか？

法律上問題ないと、私は何度も、業者や市の方からも言われましたが、平塚市まちづくり条例は、平塚市に住む住民に対して寄り添ってないように思います。

安心して暮らせる街のために、まちづくり条例が、業者のためのものではなく、市民の視点、意見を少しでも、生かしてもらえるものになることを、強く願っています。

工事はもうじき終わりますが、工事が終わっても、車道一つに4棟の184戸の住民の生活は、ここから始まります。もちろん私の日々不安に思いながらの生活もこの先も続いていきます。道路問題は終わりません。この先も不安が残ります。

最後になりますが、私自身、マンションを建設すること、そのものには、反対してはおりません。

現在の住民と新たに住む方の両方にとって、安心、安全に住める、住みたくなる、もっと良いマンション計画があったのではないかとこの想いで、今日この場にあります。

平塚市はまだ古い街並が残っており細い道路がたくさんあります。なぜ、開発時に大規模マンションをつくる時に、十分な道路を確保していただけないのでしょうか。

このことを真摯に受け止めてもらえず、一部の計画内容見直しもないままに、建設が進められたことが、とても残念でなりません。この先も終わらない道路問題について、事故が起こる前に、市には対策を考え、実行することを強く願っています。

(審査請求人)

私は、今回の計画の北側のマンションの住人で、4年前の2017年5月に現在住んでいるマンションを購入しました。今回審査請求人となっている戸建て住人の方は、それよりもさらに後より住み始めています。

マンションを購入して1年半、戸建て住民の方は住み始めて1年しか経っていない2019年12月に突如、南側に立ち上がるような大規模なマンション計画があることを知らされました。その計画内容は、容積率200%と土地目一杯にひしめくマンションであり、駐車場や貯水槽など生活に必要ですが騒音や外観に問題あるものは、全て我々北側の住民に寄せて作ってあるものでした。さらになんと、建築業者は、私が住むマンションを建築した業者と同じ、長谷工コーポレーションが行うというのです。

その計画で、大きな問題と思われたのが、どうみても4棟にしか見えないこのマンションが1棟で申請されているという点です。「一の建物」の判例をみると「社会通念に照らし、構造上、外観上及び機能上の各面を総合的に判断して、一体性があると認められる建築物」とあります。このマンションのホームページやパンフレットには、図のように業者自らがそれぞれの棟に対して「エアリーステージ・ブリーズステージ・カームステージ・ディライトステージ」と名称

をつけて区別しています。

もしこれを1棟と言うならば、なぜ各棟に個別の名前をつけるのでしょうか。これは、長谷工自らが、社会通念に照らすと4棟である、と考えているからに他なりません。申請は1棟だが実質上は4棟でも構わない、という申請を建築審査会までもが認めるのであれば、審査会自らが「建築基準法はザル法でよい」といっているようなものです。長谷工は1敷地1建物の原則があるからこれは1棟であると説明しましたが、本末転倒の詭弁であり、本来は敷地を分割してそれぞれに棟を建てるべきものです。そうしないのは、敷地を分割して別の棟として申請すると、建築物の日照を相互に確保しなければならず、建築できる戸数が大幅に減るからです。これを「数の偽造」と言わずして何と申すのでしょうか。

長谷工は住民説明会で、「どれだけ周囲住民への配慮ができていますか」という住民の質問に対してこう答えました。

「これが今、設計者として長谷工としてどれだけ配慮出来ているのかというと、正直言って、ボリュームを取る、設計者としてはそういう考えの中でやっております。ですから、極端な話、配置を見て頂いても分かるように中にある建物、自分も日陰で自己日影で影になります。それでもやむを得ないという中でですね、計画をしております。本来であれば、自分の建物の自己日影は当然売り物ですから、作りたくもないですし、ましては一階、目の前にあったり、同じ5階でしたら1階2階はまさに同じように影を作るのではないかなと思います。(住民説明会議事録より)」

このように長谷工は「ボリュームをとる」すなわち、できるだけ建築面積や戸数を増やすことを最優先して、自分が売るマンションの住民日照も犠牲することも厭わないことを隠しめせずに堂々と申しているのです。

そして実際に日照が確保できていない居室があり、法的にも採光しなければいけない日照が不足している居室も生じています。ここで更に長谷工は、そうした違法の居室については、お風呂やトイレなどと同様、継続的に使用しない、日照の確保も不要の「非居室」の部屋として申請し、居室の目的で作られている部屋を「日照を確保する必要のない非居室」と申請して、詭弁に詭弁を重ねているのです。

このマンションを1棟とする問題は、このマンションに住む住民はもとより、私たち周辺住民にも大きく関係する防災の問題にもつながります。本計画の実質4棟の棟間距離がほとんどなく、敷地内通路も非常に狭いため火災時にはしご車が全ての棟に横づけすることができません。平塚市のまちづくり条例の「消防水利施設等の整備基準」では、4階以上、15m以上の高さの建築物には、はしご車が容易に消防活動できる場所の設置を義務づけています。これを市に問い合わせたところ、なんと「宮松町新マンション計画は、1棟扱いとなっていますので、消防活動場所は1か所で充足されます(市長への手紙2019年6月14日回答)」と回答がありました。平塚市も、消防活動場所が1か所でよい、という認識なのです。

この消防活動場所について、私たちが住民説明会で長谷工に強く要求したところ、はしご車の消火活動場所が示された図が出されましたが、北西の棟以外に、直接消防活動ができないのは明らかです。

市の条例では、全ての棟への消火活動場所を設置しているにもかかわらず、これを1棟とみなし、住民の命がかかる消火活動場所を犠牲にしてよいと、建築審査会の方々はお考えでしょうか。業者は災害時における住民の安全を犠牲にしてでも、このマンションが1棟であるという詭弁を用い、最大限の戸数を確保して利益を得ようとしているのです。業者の言い分そのままにこれを1棟であるとみなし、市民の安全を犠牲にする平塚市も「同罪」といえます。

多くの建築の予備知識がない一般的な感覚をもつ方や、このマンションの購入者もこのマンションをみて「1棟」と思う人はいないと私たちは考えます。何より建築した業者が売り出すときに4棟それぞれに名前をつけて別の建物と認識しているのです。それでもなお、社会通念に照らし総合的に判断して1棟の建築物であるとみなすのでしょうか。建築基準法とは、それほどまでに形式的な法律なのでしょうか。建築審査会の皆様には、ぜひそれぞれの良心に従った御判断をしていただきたいと思います。

(審査請求人)

以下のとおり審査請求人の主張を補充・整理します。

第1 一敷地一建築物違反(建築基準法施行令1条1項1号違反)

1 一敷地一建築物違反

当初より主張しているとおり、本件建築物は、4棟で構成されており、一敷地一建築物の規定に反し違法である。

確認申請図面、販売用HP等のどれをみても、明らかに、A、B、C、D棟はそれぞれに独立した棟になっている。

それぞれの棟は、エキスパンションジョイントで連結されているが、構造的には、独立した建築物となっている。

外観上も、建築物が一体に見えることはなく、周辺の隣地境界線・道路境界線における視認性において、一の建築物とは到底言えない。

また、A棟は、D棟のエントランスホールを経由せずに住戸玄関に至ることが可能であり、用途上も可分である。受変電設備、電気・ガス・水道メーター類は各棟別々に計画されているはずである。仮に大地震等でエキスパンションジョイントが破壊され各棟が完全に分離されたとしても、元々分離独立して機能しているため、生活上の支障は発生しないため、設備的にも一の建築物ではない。

2 延焼のおそれのある部分違反(建築基準法第61条(第2条第6号参照))

建築基準法第2条第6号は、延焼のおそれのある部分について、以下の通り規定している。

「隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の二以上の建築物(延べ面積の合計が五百平方メートル以内の建築物は、一の建築物とみなす。)相互の外壁間の中心線(口において「隣地境界線等」という。)から、一階にあつては三メートル以下、二階以上にあつては五メートル以下の距離にある建築物の部分をいう。ただし、次のイ又は口のいずれかに該当する部分を除く。

イ 防火上有効な公園、広場、川その他の空地又は水面、耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分

ロ 建築物の外壁面と隣地境界線等との角度に応じて、当該建築物の周囲において発生する通常の火災時における火熱により燃焼するおそれのないものとして国土交通大臣が定める部分」

本件建築物は、A、B、C、D棟の4棟で計画され、各棟延べ面積は500㎡を超えている。棟と棟の間の隣り合う建物同士で上述の延焼ラインがかかり、延焼ラインにかかる部分は防火構造、防火設備等で区画することが義務づけられる。

(建築基準法第61条)

A棟とC棟との外壁間にあつては、C棟東側開口部が防火設備で計画されておらず、B棟とC棟との外壁間にあつては、B棟南側開口部が防火設備で計画されておらず、B棟とD棟との外壁間にあつてはD棟西側開口部が防火設備で計画されていない。

よって、建築基準法第61条に違反している。

3 直通階段を欠き安全性に問題がある

処分庁は、弁明書(3)において、「各棟を接続しているエキスパンションジョイントは、構造上脱落する可能性は極めて低く・・・直通階段の安全性に問題はない」と主張している。

しかし、本件エキスパンションジョイントはどのような構造や仕様で設計されているか明らかにされておらず、単に「安全である」と強弁することでは、違法性がないことを立証できておらず、不当である。

エキスパンションジョイントは、変位追従性、変位の方向、酸雨性、耐荷重性(積雪荷重など)、耐風圧性、及び保守性などの性能を基本に、地震により建物に影響を及ぼす有害な外力を分散吸収することにより、建物の被害を最小限に止めることを最大の目的にしている。

また、エキスパンションジョイントを必要とする建物は以下のとおりである。(日本エキスパンションジョイント工業会「建築用エキスパンションジョイントの手引」2020年版6頁参照)

- (イ)振動特性が異なる建物
- (ロ)構造が異なる建物
- (ハ)平面構造が複雑な建物
- (ニ)増築する建物
- (ホ)長大な建物
- (ヘ)基礎が異なる建物
- (ト)重量配分が異なる建物
- (チ)温度変化の影響が大きい建物

本件建築物は上記(イ)、(ホ)、(ト)が該当し、特に(イ)においては、各棟の配置が長手方向に東西軸、南北軸に分かれており、地盤性状によっても振動特性が異なるものと思われる。よって、本件建物にエキスパンションジョイントは必須であるが、その性能区分(破壊程度)を見極めた上で「安全性に問題はない」と主張しているのか、その根拠を示す証明がなく、不当である。

## 第2 建築基準法施行令第120条第1項及び第125条第1項違反

処分庁は、「住戸の間取りと照らし合わせて適合している事を確認している」と主張している。しかしながら、反論書(3)で主張したとおり、開示された平面図においては、間取り部分がすべて黒塗りとなっており、間取りが判明していない。歩行距離のルートがどんな部屋を通過して数値として算定されているのか、数値の的確性が確認できない。黒塗りを施したのは、平塚市建築審査会である旨聞いているので、平塚市建築審査会においては、間取りを確認し、適法性を確認されたい。処分庁の主張を鵜呑みにし、独自に判断できないのであれば、直ちに審査請求人らに開示し、歩行距離のルートを示し、そのルートの数値がチェック表で示されている数値と同じであることを証明されたい。(販売図面には間取りが掲載されるので、第三者(購入者)のプライバシーが問題とならないことはすでに主張済みである。)

口頭審査の場においても明らかにされないのであれば、証明できないものとして違法である。

## 第3 建築基準法第28条第1項違反

処分庁は、「開口部が共用廊下に面する等の理由で居室の採光が確保できない室については、非居室になっている事を確認している」と主張している。

しかし、居室ではなく、非居室扱いになっている室が、各棟のどの住戸に、どの位の数で存在するのか、明らかにされておらず、違法である。

## 第4 結語

その他、これまで審査請求書及び各反論書で指摘した論点についての主張は維持する。完成が間近に迫っているため、平塚市建築審査会におかれては、必ず完成前の裁決を行われたい。

平塚市建築審査会に置かれては、素晴らしい平塚市の街を守るためにも、適切な判断をなされたい。

(会長)

続いて、処分庁に伺います。先に提出されている弁明書の記載事項について、補足したい事項がありましたら、御発言ください。

(処分庁から特になしとの回答)

ひとつおり、関係人から発言いただきましたが、更に補足したい事項はございませんか。

(審査請求人)

処分庁としましては、仕事をしたり勉強をしたり睡眠をとったりする部屋は、居室扱いとしているのかいないのかを明らかにしていただきたいと思っております。

(会長)

処分庁いかがでしょうか。

(処分庁)

仕事をしたり勉強をしたり睡眠をとったりする部屋は、居室であると考えています。

(会長)

はい。

(審査請求人)

仕事をしたり勉強をしたり睡眠をとったりする部屋は、居室であるということですが、意見陳述書補足資料のC-7type 3LDK+WIC+CVという図面資料にキャンバスプラスという記載のある資料、意見陳述書補足資料の図面資料、意見陳述書補足資料の第1章基準総則1用語の定義という資料を見ていただければと思います。

まず、意見陳述書補足資料の第1章基準総則1用語の定義という資料です。用語の定義として、長時間継続して使用する部屋は、居室扱いとすると記載されています。そこで、意見陳述書補足資料のC-7type 3LDK+WIC+CVという図面資料のキャンバスプラスという部屋には、机と椅子が置かれておりますが、窓がなく、非居室扱いされており、この部屋は、違反ではないでしょうか。

(審査請求人)

(株)長谷工コーポレーションのパンフレットの仕様書を確認すると、仕事部屋であったり、勉強部屋であったりする部屋をキャンバスプラスという居室扱いの部屋としています。

一方、非居室に関連する話として、サービスルームについてですが、採光が取れてないのではないかという話について、審査請求に係る弁明書及び反論書の対照表5ページに、「開口部が共用廊下に面する等の理由で居室の採光が確保できない室については、非居室になっている事を確認している。従って適合している。」と記載されていますが、図面が実際に入手できなかったため、どこが非居室となっているか確認できませんでしたが、先日、パンフレットを入手しました。それが、補足資料の資料の図面です。赤枠でサービスルームがあるプランを囲っています。この図面を見ると寝室や、勉強部屋に電気もあるので、居室として使用できると思いますが、非居室として、資料を作成している。特にA-12typeですが、1～4階はサービスルーム、5階は洋室と記載されています。全く同じプランであるのに、階が違うだけで、非居室が居室になってしまうのは、おかしいのではないですか。採光が取れない部屋については、非居室として申請をするということが建築基準法上、良いものなのではないでしょうか。すべての部屋で採光が取れなければ、非居室として申請すればいいというのが、建築基準法なのではないでしょうか。建築基準法の間をつくようなことは、許されないことであると思いますし、場合によっては、社会に対してそれを問うことも考えています。ぜひ、審査会の皆様の賢明な判断をお願いします。

(会長)

処分庁いかがでしょうか。

(処分庁)

A-12typeの1～4階はサービスルーム、5階は洋室という話でしたが、これについては、採光補正という考え方で、上階になるほど有利になるというものです。建築基準法上の採光が取れているか確認しており、4階までは取れていない、5階からは取れていることを確認しており、4階まではサービスルーム、5階からは寝室となるということでした。

(処分庁)

あくまで、我々は建築基準法に沿ったものかを判断しています。細かい家具がどこにあるかというような図面、例えば提示されましたキャンバスプラスの図面を審査しているのではなく、平面図で判断しており、サービスルームは、何で判断されたかといえば、非居室で判断しています。その他、寝室は、居室として設計者と相談して判断しています。例えば、居間も居室として判断しています。

よって、我々は、建築基準法で判断をしておりますので、それについて、間違っていたというようなことは考えておりません。

(会長)

はい。

(審査請求人)

補足資料の第1章基準総則1用語の定義という資料をご覧ください。これは、建築基準法の居室の定義について解説されている資料です。居室の定義は、建築基準法第2条第4号において、「居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室」

と定義されています。その中身として、仕事等をする部屋となります。よって、処分庁が言うような採光が取れるかどうかだけで、居室かどうか判断するのは建築基準法に基づいた判断とは言えません。

次に A-12type の図面ですが、間取りが同じであれば居室と同様に使用されることが推測できるのに、そういうことではなく採光が取れる取れないだけで判断するのはおかしいと思っています。もし、図面上で居室かどうか判断できないで、誤って非居室と判断されたのであれば、マンション販売事業者がキャンバスプラスという部屋を広告として出して良いと判断したことが違反であると考えていいでしょうか。

(会長)

処分庁いかがでしょうか。

(処分庁)

話が飛躍しているように、感じています。私は、ただ、採光の話について、居室については必要なもの、非居室は必要ないものという審査について、しっかり確認したという話をしました。キャンバスプラスの使い方がどうなのかという判断を我々がすることは、ありません。

また、先程の質疑の中で、共同住宅というものについて、非居室が全てであっていいのか、居室がなくてもいいのかという話がありましたが、例えばワンルームマンションというものがありますが、条例等で1戸当たりの居室の最低面積が、決まっていますので、全てが非居室で構成されるというようなことはありません。

(会長)

はい。

(審査請求人)

今の話を整理しますが、キャンバスプラスというのは、ウォークインクローゼットの大きなもので、キャンバスプラスが採用される部屋は、窓がなく、すべてにおいて非居室として、採用されています。すべてにおいて非居室として出されているものの使用例として、仕事部屋である等、居室としての使い方を宣伝しているというのが問題です。一方、その問題とは別に、サービスルーム部分で使用として居室であるものに対して、非居室の申請をして、その採光は考えなくてよいとなっています。

(会長)

はい。他にありますか。

(審査請求人)

今、述べた通りですが、まずは確認審査の時点で、居室という判断をしていいのかどうかという点です。

仮にそこで非居室と判断されたものについて、販売後に居室として使うとすると、これは、特定行政庁が建築基準法違反を許容するということにつながりかねないので、それにつながるような販売方法をしているのはどうかと思います。この実態を踏まえて、適切な判断と、販売に関する指導を含めて、特定行政庁としてのあり方も、御検討いただければと思います。

(会長)

はい。よろしいでしょうか。

それでは続きまして、当審査会からの質疑に移ります。各委員で、審査請求人及び処分庁に対する質問がありましたら、お願いします。

(委員)

採光に関して、採光補正係数算定図(1)では、斜めに距離を取っている住戸がいくつかあり、例えばそのうちの1つのタイプとして、A-13タイプ法規制面積図で詳細な図がありますが、この距離はどのように取られているのでしょうか。

(処分庁)

こちらの室の窓は、廊下に平行ではなく、斜めになっています。水平距離の取り方は、窓面に対して垂直となります。したがって、採光補正係数算定図(1)に記載されているよう斜めを向いています。

距離の取り方については、窓面に庇などの突出するものがある場合は、その先から取ることになるため、今回は廊下の先から距離が取られています。この考えにより、採光補正係数は算定され、安全係数も掛けられた計算結果について、採光上有効であることを確認しています。

(委員)

また、C - 5タイプでは、水平距離が窓面及び当該住戸の目の前の廊下の先でもなく、その先にある階段を超えたところから取られています。こちらについてはいかがでしょうか。

(処分庁)

建築基準法質疑応答集に「空中廊下およびバルコニー等に面する開口部の採光について」という項目があり、この考え方に則って、居室の直前にある廊下及びその先の屋外階段の手摺が格子状の踊り場部の先から水平距離が取られていることを確認しています。

(会長)

ほかにありますか。

(委員)

審査請求人からこの場で新たに主張された、キャンバスプラスに関する居室か非居室について及び延焼のおそれのある部分違反について、処分庁の意見をお聞かせください。

(処分庁)

キャンバスプラスについては、確認申請の図面ではフリースペースとされており、非居室として確認しました。

延焼のおそれのある部分違反については、処分庁としては今回の建築物を1棟と認識しているため、複数棟として考えた場合の違反はありません。ポンプ室などの別棟については、確認しています。

(会長)

採光で話された屋外階段について、区分けされる範囲について説明をお願いします。

(処分庁)

階段の定義としては、踊り場も含まれますが、採光補正係数を考える点では、この踊り場は手摺が格子状の平場であり、開放廊下と同等であると考えています。

(委員)

今回の建築物の室は、全て100㎡以内ごとに区画されているということによろしいでしょうか。また、各住戸において、開放廊下に面する部分の開口部については、どのような対応になっているのでしょうか。

(処分庁)

各住戸、その他全てで100㎡以内ごとに区画されていることを確認しています。また、各住戸の開放廊下に面する部分の開口部については、防火設備が設置されています。開放廊下は外部に開放されている部分のため、防火区画は必要ありません。

(会長)

ほかに質問はございませんか。なければ、口頭審査はこれで終了いたします。

なお、本審査請求における審査会の判断については、今後、裁決書という形でまとめ、審査請求人及び処分庁に送付させていただきます。

出席者の皆様、お疲れ様でした。

進行を事務局にお戻しします。

(事務局)

審査請求人、処分庁の皆様、お疲れ様でした。また、傍聴人の皆様、進行に御協力いただきましてありがとうございました。ただいまをもちまして口頭審査は終了します。

## 議案2 建築基準法第43条第2項第2号の許可に係る包括同意基準に基づく報告について(6件)

報告案件として特定行政庁から資料により概要を説明。(議案2 - ~ )

(主な意見等)

委員質疑

議案2 - から については、4宅地が並んでいるが、開発許可を受けた敷地なのか。

特定行政庁回答

平塚市まちづくり条例に係る開発案件となります。

委員質疑

隅切りまでは求められないのか。

特定行政庁回答

本案件は前面だけの後退を求めるものとなります。

### 3 閉会

以 上