

第448回 町田市建築審査会議事録

○日 時 2024年2月21日（水） 午後3時00分～4時45分

○場 所 市庁舎2階 市民協働おうえんルーム

○事務局 町田市建築審査会条例第4条に「会議は、委員の総数の2分の1以上が出席しなければ開会することができない。」とありますが、本日は、4名のご出席をいただいておりますので、審査会は成立しております。本日の案件は7件でございます。それでは、会長このあとの議事進行をよろしくお願いします。

○町田会長 ただ今から、第448回町田市建築審査会を開会いたします。
本日の会議録署名委員は、砂川委員にお願いいたします。
本日の議案は7件でございますが、そのうち5件が公開案件となっております。審査に先立って、傍聴人について、事務局からお願いします。

○事務局 本日の公開案件につきまして、事前に傍聴人の募集を行いました。申し込みはありませんでした。

○町田会長 ありがとうございます。それでは審議に入ります。
議案第23-24号から議案第23-28号について、特定行政庁から説明をお願いします。

○特定行政庁 (資 料 説 明)
(申 請 理 由 書 朗 読)
(調 査 意 見 書 朗 読)

○町田会長 それでは議案第23-24号から28号につきましてご質問・ご意見ございますか。

○町田会長 では、私から。自由通路というのは建築物になりますよね。

○特定行政庁 はい。自由通路の上に屋根があり、建築物という形になります。

○町田会長 要するに建築基準法の対象の部分ということですよ。

- 特定行政庁 はい。
- 町田会長 こちらについて公共用歩廊としているのは何か理由があるのですか。地区計画で設定しているのでしょうか。もしくは、地区施設として位置付けているとか。
- 特定行政庁 地区施設の位置付けは地区計画ではしておりません。
- 町田会長 そうするとここは道路区域にはかかっていないということですね。
- 特定行政庁 はい。
- 町田会長 こちらについては小田急電鉄株式会社が施工、維持管理をしていくということでしょうか。
- 特定行政庁 駅舎部分については小田急になりますが、公共用歩廊、南北の自由通路に関しては町田市が施工、管理をするということと考えております。
- 砂川委員 自由通路と駅舎については別の申請になるということですか。
- 特定行政庁 今回、小田急と町田市の連名で確認申請を出す予定になっております。
- 砂川委員 こちらは1つの建築物として考えてよろしいですか。
- 特定行政庁 はい。一つの建築物として考えております。
- 砂川委員 1つの建築物に対して建築主が2人いる例はこれまでにあるのですか。そうした場合、何か起きた時はどちらが責任を持つことになるのでしょうか。
- 特定行政庁 これまでもこうした例はあり、何か問題が起きた場合は連名で対処する形になります。
- 大沼委員 こちらは駅舎と自由通路で複雑な敷地設定をしていますが、この土地の所有者は敷地の真ん中のところが小田急で上下のはみ出ている部分は町田市の土地になり、合わせて一つの敷地として考えていらっしゃるということですね。
- 特定行政庁 はい、そうです。

- 砂川委員 こちらは別々に申請するという考えはなかったのですか。
- 特定行政庁 はじめは小田急側と町田市側の責任の問題があったので別々に考えていたのですが、高さの関係がうまくいかなかったため、同一の敷地で考えることにしました。
- 砂川委員 わかりました。
- 町田会長 今回どうしてここまで細かく分けて申請することになったのですか。
- 特定行政庁 竣工時期が違うので分ける形になりました。
- 砂川委員 竣工時期は許可申請にそこまで影響が出るものなのですか。
- 特定行政庁 市民からの要望で、まずデッキから作り上げる必要があり、分けざるを得ない状況でした。
- 町田会長 駅の北側は公有地から小田急の所有地に変わりますが、南側はどうなるのですか。
- 特定行政庁 既に町田市所有になりますが、道路の指定がまだされていないという状況です。
- 町田会長 そうすると南側の方は自由通路部分になるので町田市で管理するということですね。
- 特定行政庁 北側の自由通路部分は町田市が所有し続けます。
- 町田会長 そうすると小田急の所有地と市所有地が一体になって敷地設定されているということですね。
- 特定行政庁 そうです。
- 大沼委員 北側は建物と建物の中の細い隙間に自由通路が通って、エスカレーターと階段で降りるような形になるということですね。
- 特定行政庁 はい。そうです。
- 町田会長 今回は駅の両側に降りる自由通路から延長したデッキということで一つの

建築物にはなるけれども、いわゆる敷地設定の部分と建築基準法第44条の対象となる部分を分けて考えているということですね。

それで、図面を見ると駅舎のところに出っ張りのようなものが見えるのですが、こちらは何ですか。

○特定行政庁 13ページの図面をみていただくとY9のあたりで許可対象地となる部分にメンテナンスデッキが出ており、この部分が駅舎部分の許可対象になります。

○町田会長 これはどうして飛び出しているのですか。

○特定行政庁 現状どうしても許可対象地に出っ張りが入ってきてしまうのですが、今後、この道路部分の指定を外す形になります。その暁にはこのメンテナンスデッキについては道路内の建築物ではなくなってくるということになります。

○町田会長 将来的に小田急の所有地になるので、問題はないということですね。

○特定行政庁 はい。

○町田会長 もう一つお伺いしたいのですが、11ページの北側立面図を見てください。おそらくデッキに当たる部分が敷地境界線から出っ張っているのですが、ここは自由通路部分ですか。12ページの断面図を見ても床の構造体の部分が出っ張っているように見えます。

○特定行政庁 自由通路部分については都市計画施設になっていて、人工地盤の部分については土木工作物、上下を分離している上屋の部分については建築物になります。

○町田会長 自由通路の部分は都市計画施設なのですね。これはどこに記載がありますか。

○特定行政庁 資料4ページの都市計画の図面にある26～27Mの部分を見ていただければと思います。

○町田会長 そうすると都市計画道路になるので都市施設の範囲をデッキ部分としているということですね。都市施設の上で作るのでデッキ部分は42条の1項第2号の道路になっているのですか。

- 特定行政庁 いえ、その先が4 mあって、建築基準法の道路にはなり得ないと考えております。
- 町田会長 なるほど。
- 特定行政庁 なので駅舎部分が許可対象外になっております。
- 大沼委員 10.5 mの幅のところから更に23-25号で許可対象になっているエレベーターの形から階段の形まで出ていますが、これはどのグループに属するのですか。
- 特定行政庁 町8・6・1のグループに属するものになります。
- 大沼委員 複雑な形をしたものが上に乗っかっているのですね。
- 町田会長 23-27号の都市計画図を見ているのですが、町8・6・1の範囲はどこまでになるのですか？
- 特定行政庁 26～27M二車線と書かれている部分の南側については町8・6・1で書かれていて、北側は町3・3・28のエリアに入っているなのでその部分に都市施設が位置付けられているという感じになります。
- 町田会長 都市計画道路上に築造しようとしているので、建築基準法第44条の許可申請は必要ないのではないですか。
- 特定行政庁 用途地域図を見ていただくと、町3・3・28というのがありまして、こちらはターミナルのような形で道路状になっています。ここの区画が44条の対象になっております。
- 町田会長 1項道路でもあるし、都市計画道路でもあるということですね。事業認可はされていますか。
- 特定行政庁 はい。
- 大沼委員 駅舎と町3・3・28の間に道路はないということですね。
- 特定行政庁 はい。

- 大沼委員 はみ出ている部分の敷地境界を変えていく必要はでてくるのですか。
- 特定行政庁 将来的にはでてくると思います。
- 草薙委員 23-26号でデッキを作って、階段を降ろすのですよね。これは誰の為に降ろすのですか。
- 特定行政庁 駅の利用者がバス停や帰路に向かう際に利用することになっています。
- 草薙委員 将来は上屋をずっと作っていくイメージになるのですね。
- 特定行政庁 そのような計画になっております。
- 町田会長 公共用歩廊について確認させてください。今回、床部分は都市計画施設になりますよね。許可を求めるものは上屋のみということですよね。そうしたらそのような形式で申請していただきたいと思います。
- 大沼委員 建て替えはしないけれどもマルシェの2階部分から通路を通して、マルシェ内のエスカレーターで降りるようにするといった案はでなかったのですか。
- 特定行政庁 デッキができるとマルシェの2階と3階の間の部分が当たる形になりますので通路の確保が難しい状況です。
- 大沼委員 自由通路の両側にビルが迫るような作りで、今よりも狭苦しくなってしまう印象があります。技術的な質問をしてもよろしいでしょうか。23-27号のエレベーターのH型の階段を降りてきた両脇にバス停の屋根があるという計画だと思いますが、この屋根はどう支えているのでしょうか。
- 特定行政庁 23-28号の11ページを見ていただくと、階段部分から吊るような形で支えているのがわかるかと思います。
- 大沼委員 なるほど、わかりました。
- 町田会長 ほかによろしいでしょうか。それでは、23-24号から23-28号に関しては通行上支障がなく、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られるので同意してもよろしいでしょうか。

○委員一同 はい。

○町田会長 それでは議案第23-24から23-28号に同意することに決定いたします。以上で本日の審議案件が終了いたしました。第448回町田市建築審査会を閉会いたします。