

# 令和6年度第3回流山市建築審査会議事録

## 目次

1	開催日時及び場所	2 ページ
2	出席した委員及び職員	2 ページ
3	議事	2 ページ
4	傍聴者	2 ページ
5	議事の概要	3 ~ 16 ページ

1 開催日時及び場所

日時：令和6年8月9日（金）

15時00分から16時00分まで

場所：流山市ケアセンター4階 第1・2研修室

2 出席した委員及び職員

(1) 審査会委員 定数 5名 出席者 4名

横内 憲久 会長

日高 正人 委員

夏目 幸子 委員

石野 升吾 委員

(2) 職員

まちづくり推進部次長 木村 達也

建築住宅課長 柿原 誠

建築住宅課課長補佐 小松崎 靖

建築住宅課企画・住宅室長 伊藤 努

建築住宅課指導係長 岡田 達

建築住宅課審査係長 小木田 讓

建築住宅課職員 小山田 瑞希

3 議案

審議議案について

第1号 建築基準法第94条第3項の規定に基づく口頭審査

第2号 同審査請求事件に係る審理について

4 傍聴者

第1号議案 2名

第2号議案 非公開

## 5 議事の概要

### (1) 開会 事務局

委員4名出席により、委員の過半数が出席していることから、会議が成立している事を報告。

### (2) 議事

議事に先立ち、議事録署名人として横内会長により、日高委員が指名された。

## 横内会長

ただいまより、第1号議案、「『流山市建築審査会令和6年第1号審査請求事件』に係る建築基準法第94条第3項の規定に基づく公開による口頭審査」を行います。

はじめに、事務局より本日の出席者の確認をお願い致します。

## 事務局

本日出席されている方の確認を行います。まず審査請求人側からお名前をお呼びいたしますので呼ばれた方は返事をお願い致します。

審査請求人 ○○○○○○様。

## 審査請求人

はい。

## 事務局

次に処分庁の確認をいたします。

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○様。

処分庁代理人 ○○○○○○様。

## 処分庁

はい。

## 事務局

流山市建築審査会委員をご紹介します。審査請求人及び処分庁から向かって左側よりご紹介いたします。夏目 幸子 委員でございます。日高 正人 委員でございます。本審査会会長であります横内 憲久 会長でございます。石野 升吾 委員でございます。以上でございます。

## 横内会長

それでは、本日の口頭審査の開催趣旨及び進め方について、事務局から説明願います。

## 事務局

まず、開催趣旨といたしまして、公開による口頭審査は、審査請求人が、審査請求書や準備書面等で十分に意を尽くせなかった事項について、口頭により十分な主張の機会を設けるとともに、審査会が、争点を的確に把握することにより、裁決の公正を期すために行うものです。

そのうえで、書面の確認・補正という事務的な確認作業を行い、審査請求人、処分庁の順に主張を伺います。その後、建築審査会から皆様に質問事項があれば、お尋ねする形で進めてまいります。審理関係人がお互いに論争する場ではありませんので、あらかじめご了解ください。

また、発言される際は、挙手の上、議長の許可を得てから、氏名を述べてご発言をお願いいたします。

口頭審査は、15時45分終了を目安に行います。これまで建築審査会に提出された書面の主張は、建築審査会委員はすでに把握しておりますので、重複しないよう、これまで提出していただいた書面を補足するような内容を中心に簡潔にご説明いただき、時間内に進められるようご協力をお願い致します。

本日の皆様の発言は、書面により主張されてきた事項に追加したうえで、建築審査会が審理いたします。審理結果は、後日送付する裁決書としてお示しいたしますので、本日は、建築審査会としての見解や判断についてはお答えいたしませんのでご了承ください。以上となります。

## 横内会長

続きまして、審査請求人から提出された書面の確認をいたします。事務局から、説明願います。

## 事務局

審査請求人からこれまで提出された書面は、令和6年5月31日付けの審査請求書、同年6月14日付け補正書、同年7月11日付け反論書の提出についての申立書、同年7月19日付け執行停止申立書となります。以上でよろしいでしょうか。

## 審査請求人

現実に目の前に並べて見ていないので分からないけれど、良いんじゃないですか。

## 事務局

次に、処分庁から提出された書面の確認を行います。

処分庁からこれまで提出された書面は、審査請求に対しては、令和6年7月3日付け弁明書、同年7月29日付け執行停止申立書に対する意見書となります。以上でよろしいでしょうか。

## 処分庁

はい。

## 横内会長

続いて、これまで提出された書面における補正、補足事項等についてお尋ねします。

はじめに審査請求人に伺います。提出された書面の記載事項について、補正及び補足したいことがありましたら、要点を整理して簡潔に発言してください。

## 審査請求人

今日はご苦勞様でございました。

先ほど市役所の方から現場を見に行ってくれたというふうに聞いてるんですが、建物の中は入れましたか。

## 横内会長

建物の中からではなく、外から見えています。

## 審査請求人

外からご覧になったんですね。ご覧の通り、誰が見てもあれが2階建てだととらえない。3階建てにしか見えない。

一番重要なことは、中天井が張ってあること。中天井を張ったら、3階建てが2階建てになるかどうかの議論が最大の問題です。

〇〇〇側は、それで建築基準法に則って問題ないんだと。

ご覧のとおり、3階は3階であり、現実の中天井はいつでも外せるようになっていて、外すことによって単なる小屋裏ではなく、人間が生活できる180くらい以上の空間が、実質的には隠されているんだというのが、外側から推測して考えられることです。

現実にはそういう東立てという建て方については、もう日本の社会では、かなりの自治体が駄目だと明示を始めています。

明石市とか練馬区は、インターネットに乗せて、こういうのは駄目だと、受け付けませんとしているが、誰も文句言っていない。民間の建築確認検査機関については、自分のエリア内の人たちについてはがきか手紙か何かを送るそうです。

そうすると、文句言ってきたとか、一つもなくて、皆それに納得して、やらなくなると。

片流れみたいな形で片一方を東立てにして、落とすみたいなものもあるんですが、少なくとも今回、〇〇〇〇のいささか強引なやり方の社長さんがやれと言ってやらせてしまっているこのやり方は、基本的にはもう通らない。

〇〇〇さんの反論書を見ると、建築基準法上で、駄目だと書いてないという話でした。

皆さんもご存知かと思いますが、建築基準法、すべての事柄について、釘の長さなど何から何まで全部書くかと言ったら書かないじゃないですか。

今回のことと言うと、昔は東立てなんてするような、ばか連中はいなかったのので、日本の社会常識的な家や大工さん、宅建業者の方たちも、2階建ては2階建ての作り方をしましよとやってきた。その後は地価高騰になって、狭いところに効率的に建てて売ろうとする連中が出てきた。

それに対して行政が、目に余るところがあると、いいかげんにしろと言って、東立て禁止の表明をしましよと進んでいるのが現状です。現実には作っている練馬区とか明石市なんかは担当者がはっきりそう言います。

〇〇〇さんも、そのことはよくわかっているんですよ。

この前、市役所で〇〇〇〇側の設計者の方と我々会ったときに建築基準法違反ではない。そんなことどこにも書いてないじゃないかと。

そうではなくて日本の行政では、かなりのところでこれは駄目だと明示してるんだと言うと、そんなことは聞いたことがない、初めてだと。

我々が持ってきた資料を持って帰ったんですが、その時に、実はこんな建て方をしたくないみたいなことを言い出しちゃったんです。〇〇〇〇の社長がやれと言うから、やったんだと。こういうことを、実質的には言っちゃったんですね。

皆さんの手元にある写真でご覧なるとわかりますが、どう見ても、3メートル近い柱を2階の天井の上に立てているわけでしょう。

私は隣の大きな黄色い家だったので、その天井裏をあけてみていただければわかるのですが、70センチ切ったっていう高さで周りに存在する3階建ての建物の高さに勝っているんです。

要は2階の小屋裏の上にまだ140センチくらいの空間が隠されているんですね。

それについて昨日、〇〇〇〇〇〇〇の責任者と話したんですけど、そこまで切れないかと言ったら、切れないと。

切ると、140の内的な空間を削り込まなければならないというんだけど、もともと、140の小屋裏でなければならないということではなく、小屋裏ですから140でなくても良いわけです。

現実には小屋裏を維持するためだと言っているが、その上にある、大きな空間を含めた180くらいの間人が立って普通に生活できる高さを確保するために、今みたいな中天井方式ということをやっているわけです。

〇〇〇の〇〇〇さんもそのことはよくわかっていて、こういうことが世の中でまかり通っていいかどうか、ご存知の方だと思います。

今そういうのを規制しようという方向になっているのは事実で、建築基準法の抜け道をくぐりぬけて、〇〇〇〇側の金もうけに協力するというやり方です。

我々が恐れているのは、このことが、実は事件になる可能性があるんじゃないかということです。

許認可の権限も持っている、みなし公務員ですからね。

そこが何らかの形で、建ててる業者と繋がりがあって、お金をもらったり、これをなんとか通してくれよというようなことをしたりすることで捕まる可能性が十分にあります。

江戸川台をご覧になって、どういう住環境かよくわかったと思います。

昭和32、3年から始まった、しっかりした住宅地で、駅まで歩いて行けて、所々に大きな公園まであって、広い庭で生活してきた。

みんなここを終の棲家だと思って住んでいるんですが、ただし、そこで死ぬと子供たちがあれだけ広い家を維持できるかというのでできないから、結局売って、建てる方が2つに割って強引に建てる。

今回の〇〇〇〇のような建て方をする連中が、今後いっぱい出てくる。

我々が何でこの問題を取り上げて、こういう審査会を開いているかということ、これが江戸川台だけの話ではなくて、日本全国、我々ベビーブーマーたち、きちんとした家を買った連中が死んでいくと、こういう問題が出てくる。

広い家を割って、小さくしてどう建てるか。

こういう束立てみたいなのを立てて中天井を張れば、実質的に

3階建てとして使えるということで、2階建てとして建築確認だけをおろして出来たから、いかに安全じゃないものが増えてくるか。

南海トラフ地震も来るし、それに連動して伊豆半島まで跳ねたら、この辺だって、震度5強になるんですかね。

そうなると、私の家まで今建っている建物の壁がバタンと倒れてくると。5.6か5.7メートル。そこに9メートルのやつがバタンとくる。うちの台所は潰される。

ところが2階建てだったら6メートルいくかいかないかですから、倒れてきても大丈夫だという話になる。

周りはこんなことになったら困ると思ってるんです。

日本全国ある程度、地価が高い、都市部ではそういう東立て方式が今後、蔓延ってくる可能性が極めて高い。

そのこともぜひ、本来は市長に今日出て来てもらって、市長に我々の話を聞いてもらって、何とかして欲しいと。

さらに皆さん方に申し上げたいのは日本の司法は、周回遅れだと言われる時代です。先進国の中で司法制度が遅れている。いろんな不祥事が起きている。

それに対して陪審員制度は意外と有効ではないか。私から見ると。いろんな専門がある方たちが市民として集まって、これ本当にどれが正しいんだろうと協議している。

これは市民感覚での議論ができる場になり得る。そこで発動される正義っていうのは、市民感覚の正義が発動される。

建築基準法に違反しないっていうけど、片一方で、練馬区では建築基準法に違反するって言っているわけです。

こんな全く矛盾する判断が出てくることは、日本の社会で、極めておかしいことなんです。どっちかなんだから。建てていいか建てて悪いか。建てて良いって言ってるけど、片一方の行政体は建てちゃダメだといっている。

だれが見ても、小学生が見ても、3階建てと言います。小学生に、行政は中天井があると2階建てとして良いんだと言っているという、「嘘だー」としか言いません。それが現状です。

自分の家の隣にそんなものが出てくるなんて思っていなかった。

ぜひ、今回、市長に提言をして、早めに行政体として何らかの対応を取る。建てていいことと、建ててはいけないみたいなことが日本の社会に広がること自体、変な話だ。

私も、こんなものができるまで、日本はまともな国だと感覚的に思っていたんだけど、こんなに違っているのかと。

それは、言葉は悪いんですが、どれだけ一生懸命市役所の役人の方たちが仕事するかにかかっていますよね。

明石というのは有名な市長さんのところで、けつを叩く市長であり、練馬区もひどい目にあっているところですから、対策を立てざるを得ない。

そういう意味でぜひ、今回、市長に対して、今回の審議会の建築審議会の結論とは別に、市に何らかの建白書を出していただくのが一番、有益なのかなと思っております。

長くなりましたが、以上です。

## 横内会長

ありがとうございます。次に、処分庁へお伺いします。提出された書面の記載事項について、補正及び補足したいことがありましたら、要点を整理して簡潔に発言してください。

## 処分庁

それでは処分庁として、一言申し上げます。

私どもでは、先ほどお話がありましたけれども、法律上は良い悪いの判断のみをすることになっております。

それで、私どもは、特に問題ないということで建築確認を下ろしております。そういうことから、申立書に書いた以外、ありません。私共としては、適切だということで裁決していただくのがよろしいかと思っております。

以上です。

## 横内会長

ありがとうございます。補足がありますか。

## 処分庁

はい。すいません。

その後、完了検査の書類が提出されまして、7月24日に、完了検査を行って、建物自体は完了ということで、書類の方を下ろしております。以上です。

## 横内会長

ありがとうございます。

続いて、当審査会委員より質問を行います。何かありますでしょうか。

## 石野委員

委員の石野です。よろしく申し上げます。

処分庁の〇〇〇さんにご質問をさせていただきます。

弁明書にも先ほどの補足でもございますけども、法律に則って処分されたというふうに、発言がございました。

階数を2階として判断している根拠として、建設省の通知ですとか、建築確認のための基準総則、この辺を元に、審査をされるということで認識してはいますが、基準総則の解説には、開口部の面積の取り扱いですとか、収納としての用途に限定されているものの、計画によっては余剰空間と言えない計画等については、審査機関に確認が必要というふうに書かれています。

ご質問なのですが、逆に建築主の方から処分庁の方へ、この辺の内容につきまして、質問ですとか、確認事項がどのようなものがあったか。逆に、処分庁の方から建築主の方に、どんな確認だとか、質問をされたとかっていうのは、ここに載っていないので、もしお分かりになれば、お答え願いたしたいと思います。

## 処分庁

処分庁の考え方というところが出てくるかと思っておりますので、その辺について。

これはあくまで事前相談というものを当初、フリープランの時にありまして、その中でこういうケースの場合にはどういう取り

扱いしますかというような質疑や、やりとりがありまして、設計者の方に、このケースの場合だと、開口部なり、天井板を張らないなど、そういった規定を守ってくださいということをお話しています。

その中で、プランもまとまって、申請されてきております。

その辺のことについては、書いたものはないんですが、通常そういうような打ち合わせを行って、その後、申請の方に正式に入るというような手続きの方法になっています。以上です。

## 石野委員

ありがとうございます。

今のは少し抽象的だったので、今回の件に関して、具体的に、例えばこの図面を見ながら、こういうところはどうかだったのかとか、こういうのがいいのか悪いのかとか。

その辺の事前の確認がされたものがもしあれば、具体的にお答え願えればと思っています。

## 処分庁

参考書類ということで、資料の提出はさせていただいておりますけれども、事前に、小屋裏、小屋下の規定で、それぞれ、設置する場合にはこういうふうにしてくださいという、一つの規定と言いますか、規模、その辺のところについて、必要事項をまとめたものをお渡しして打ち合わせをしておりますものですから、今回もこの資料をもとに、設計者にこの辺を注意事項として守って欲しいということでお話しております。

私が直接口頭でお話をしてはいないものですから弊社としては、一般的に出している資料をもとに行っているというふうに解釈していただければよろしいかと思えます。

## 石野委員

ありがとうございます。

ということは、この総則の解説もありますように、今回の用途は、いろいろな事前のキャッチボールとかも含めて、資料も提出

されて、収納に限定されると判断されて、確認済証を交付されたという認識でよろしいでしょうか。

#### 処分庁

はい。

#### 横内会長

他の方、いかがでしょう。

#### 日高委員

委員の日高です。

処分庁の方に伺いたいと思いますが、小屋裏物置等というのは、余剰空間を利用して設ける物置等ということを前提としてあると認識しておりますが、今回の設計で、この小屋裏物置の高さが1.4メートルであるとか、床面積の要件はわかるんですけども、余剰空間であるということを判断された理由を説明してもらえますか。

#### 処分庁

この判断に関しましては他のこともそうなのですが、余剰空間であるか否かに関しては設計者さんとの聞き取りということになってきます。

もしくはデザインからスタートしておりますので、これをわざわざ作った、ですから余剰じゃない、というようなことを断言することはできません。ですからあくまでも設計者さんの、デザインの的な必要があって、一見3階風に見えるような外観にして欲しいというようなことを、お客さんなり、建て主さんの方から注文があったという風に聞いております。以上です。

#### 日高委員

ついでに聞きますけど、要するに高さという外観が大事で、その結果、上の方がちょっと余っている、だから余剰だという、そういう説明になるわけですね。

## 処分庁

私が直接その担当者に聞いたときのお話だけなんですけれども、設計者の方は、今回、建て主さんからそのように見えるような感じのものを作って欲しいという外観上のスタイルのことを言われていたようです。

それで、表面上から見ると、2階建てではなく、3階建てのように見えるものをデザインした。そこにたまたま生じたところの空間を、小屋裏として使うということになります。

## 日高委員

わかりました。

## 横内会長

他にいかがでしょう。

それでは私、横内から。これは、どなたにお聞きしたらよいか。

最初のデザインから、変更になりましたよね。70センチくらい低くして。それはどういった理由からでしょう。

## 処分庁

あくまで、設計士さんから聞いているお話だけなんですけど、近隣の方からの意見もあって、今回、下の骨組みの方から直すことが不可能ということで、上の方だけある程度低くできるところまで下げようと建設会社さんの方で指摘をして、設計の方を変更されたと聞いています。

## 横内会長

70センチというのは、周辺の皆様から、そういう、要請があったと。

## 処分庁

そういうふうに聞いております。

## 横内会長

請求人の方へ質問ですが、そういう要請はあったんですか。

## 審査請求人

こういうことです。我々、周りの業界から話を聞いていくと、過去にこういう業者がいて、似たような業種でこういうやり方をしたというケースがあると。現実には裏に余剰空間があると。我々はあそこに普通に2階建ての建物を建てて、それよりちょっと高いのかなと思うくらいなら、周りの人間は誰も文句は言わないです。まさに、デザイン性の問題もあるから。それなので・・・。

## 横内会長

そういう意味ではなくて、低くして欲しいと。カットして欲しいと。そういうことを請求人の皆さんから建築主に要請はされたんですか。

## 審査請求人

高さが、2階建てに近い高さになれば。周りは営業妨害しようと思っているわけではないですから、それで切れるんじゃないかと。

向こうは1.4メートルの小屋裏でということだったら、どうみても小屋裏の1.4メートルの上に2メートル以上もあるんだから、それをできるだけカットできるんじゃないか。そのときに70センチなんて我々は何も言ってないですよ。できるだけ低く切れるんじゃないかと。

当時で言えばまだ、外壁が完璧にできているわけじゃないですから、手前に駐車場もあるので、クレーン車を持って、クレーン車から垂らして、柱を切って持ち上げて下ろして、もう一度新しい屋根のところを作れば、極めて安い、きちんと安全が確保できる、そういう切り方ができるだろうということで、とにかく屋根を低く切れるのではないかという話はしました。

ただ、何センチというのは何も言ってません。

## 横内会長

わかりました。

ほかにいかがでしょう。大体、お分かりになりましたか。

今、請求人も、処分庁の話もほぼ、紙面に書いてあったとおりであったと思います。審査会としては理解できたと思います。

以上で、第1号議案について、終了させていただきます。

審理手続終結通知書を後日、送付いたします。口頭審査をこれで終了させていただきます。

ではまず、傍聴人は退出してください。

続いて、審査請求人は退出してください。

その後、処分庁は退出してください。

## 横内会長

それでは、第2号議案「同審査請求事件に係る審理について」に入ります。それでは、事務局から説明願います。

【第2号議案については、非公開審議のため、省略。】

## 横内会長

第3回建築審査会を終了いたします。事務局に戻します。

## 事務局

委員の皆様、ご審議いただき、ありがとうございました。

次回の開催は9月20日（金）午後3時を予定しておりますが、議案がなければ中止のご連絡をいたします。

以上をもちまして、令和6年度第3回流山市建築審査会を終了いたします。お疲れさまでした。