

第 1 2 3 8 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成26年4月21日 午後1時37分～午後3時26分

開催場所 東京都庁第一本庁舎25階 一般会議室115

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
	幹事	久保田市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	岡本市街地建築部調整課長
	〃	木村市街地建築部建築企画課長
	〃	相羽市街地建築部建築指導課長
	〃	飯塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	尾上多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 最初の議案に傍聴人の方がいらっしゃるようですので、ご案内してください。

(傍聴人着席)

○河島議長 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、録音をしないこと。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。

○河島議長 それでは、同意議案の審議をいたします。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 最初は、建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明となります。

○河島議長 それでは、相羽書記から、第1号議案について、よろしくお願いします。

○相羽書記 議案第1号についてご説明します。

今回、複雑な多層化のものでありますので、模型も用意してありますので、あわせて御覧ください。

建築主は、東京急行電鉄株式会社、東日本旅客鉄道株式会社、東京地下鉄株式会社です。建築敷地は、渋谷区渋谷二丁目、地域地区等及び建築物の概要は、議案書に記載のとおりです。建築物の延べ面積は、全体で約26万8,000㎡のうち、道路上空の対象延べ面積は約118㎡となります。

それでは、「調査意見」を御覧ください。本計画は、渋谷駅の再編整備に合わせ、線路上空に人工地盤を構築し、百貨店、飲食店舗、事務所、集会場、自動車車庫、駅施設から成る建築物を建築するものですが、そのうち駅から周辺市街地への歩行者ネットワークを構成する通路を、建築基準法第42条第1項第4号に基づく道路上空に設けることから、法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。

資料1ページを御覧ください。申請理由書です。資料の左側中段あたり、赤色の下線部にあります。本件計画は、渋谷区策定の「渋谷駅中心地区まちづくり指針2010」や「渋谷駅中心地区基盤整備方針」に定められた上位計画に基づき、敷地外の道路上空に公共用歩廊を整備するものです。

資料2ページ、案内図を御覧ください。本件計画地は、渋谷駅を含む赤線で囲われた逆

T字型の敷地で、国道 246 号線の北側に隣接しております。

資料 3 ページ、用途地域図を御覧ください。本件計画地は、赤く囲った紫色のエリアで、商業地域が指定されています。

4 ページ、配置図を御覧ください。赤いハッチで示されたハチ公広場と西口広場を結ぶ西口アーバンコア西口スカイデッキ、占用面積 3,098.67 m²と、東口駅前広場上空の東口 3 階デッキ、占用面積 155.94 m²の 2 カ所が許可対象部分となります。また、計画建築物は、それぞれ階数、高さが異なる西棟、中央棟、東棟から成ります。なお、駅東口の渋谷ヒカリエや西口の渋谷マークシティから現在の駅につながる上空通路は、既に建築基準法 44 条の許可などを得て竣工していますが、さらに西隣の道玄坂地区街区、国道 246 号線を挟んだ南街区なども見据えた歩行者ネットワークが整備される予定です。

また、資料右上の案内図を御覧いただくと、計画地は、都市再生特別地区の区域内にあります。

5 ページ、渋谷駅地区駅街区開発計画の諸元を御覧ください。表の右側、備考欄の 8 番、「別添図のとおり立体広場空間、歩行者デッキ及び昇降施設の整備を行う。」とあります。

次の 6 ページ、右下の別添図を御覧ください。赤枠が今回のデッキです。

7 ページ、渋谷駅周辺の現状と課題です。資料左上にあるとおり、駅周辺市街地には、4 つの課題があります。第 1 に、渋谷駅周辺の市街地は谷地形の谷底にあり、幹線道路、線路によりまちが分断され、ネットワークがぜい弱であること。第 2 に、東西の駅前広場はたまり空間が不足し、歩車道分離がなく、歩行者の安全性が確保されていないこと。第 3 に、駅は増改築が繰り返され、乗り換えが複雑でバリアフリー対応も含めた利便性が低いこと。4 番目に、駅周辺は、細街路や老朽化した建物が多く、防災性が低下していることです。

資料右上の図を御覧いただくと、地下 2 階から地上 3 階までに、東京メトロの各路線や東急田園都市線、東横線、JR 線の各鉄道駅やバスターミナルなどが多層階にわたって分散していることがわかります。本件は、多層階の駅などから、周辺市街地への連続する歩行者動線を確保し、交通の緩和に寄与するものです。

その課題解決について、現状と計画後の歩行者動線の比較によりご説明します。8 ページ、現況の渋谷駅での歩行者動線を御覧ください。例えば、資料の下側 2 階平面図に、京王井の頭線から乗り換えの場合、銀座線へはマークシティデッキからの階段、さらに、東側奥の JR 線に隣接した階段から、それぞれ 3 階に上るもので、上下線のホームが分断して

います。また、山手線の乗り換えも、外回りへは2階から直接、内回りは階段で3階に上がって改札に入ることから、上下線、下り線への動線が分断していることがわかつています。

9 ページ、本件計画案を御覧ください。緑色が本件道路上空デッキです。銀座線、JR 線の改札を3階のコンコースに集約し、銀座線ホームを東へ移設しております。そして、2階の京王井の頭線からの動線は、西口アーバンデッキからバリアフリーにも対応させるため、階段、エレベーター、エスカレーターを近接させ3階に上がるものとしします。さらに、西口アーバンデッキを中心に、地上駅前広場や国道 246 号線を挟む南街区へつながっていきます。また、もう一つの道路上空に設ける東口3階デッキは、3階コンコースと東アーバンコアを結ぶもので、エスカレーター、エレベーターがあります。なお、山手線のホームは、一つのプラットホームを中心に、上り線、下り線を乗り降りできるようになり、また、駅中心から離れていた埼京線のホームを山手線ホーム東側に再編整備します。

10 ページから 32 ページまでが、平面図、断面図、立面図となります。

30 ページ、断面図を御覧ください。資料を時計回りに 90 度回転していただくと、地盤面が下になります。西棟、中央棟、東棟の低層部にはピンク色の物販店舗・飲食店が、中層部には紫色の集会場など、東棟の高層部には青色の事務所があります。また、中央棟は、JR の線路部分で、2階レベルが線路のホーム、それを上下に挟む形で2階と3階に改札のコンコースがあります。

次に、33 ページからが、西口アーバンコアとスカイデッキの説明となります。34 ページから 37 ページまでが詳細図で、緑色の部分が許可対象となります。

まず 34 ページ、1階平面図を御覧ください。2階、3階に通じる階段、エレベーター、エスカレーターが許可対象となります。デッキを支える柱が道路上にあります。本件通路が道路交通の緩和や駅周辺の課題解決に寄与することなどから鑑みまして、関係機関との協議も済んでおります。また、青い字で丸数字が入ったものが許可基準や道路占用基準などをチェックしたものです。

③が何カ所かありますが、御覧ください。バス停留所から半径 10mの円の区域には、柱などを設けてはいけなくなっております。何カ所かデッキの柱や階段が当たってしまうものがありますが、関係機関と協議の上、バスの運行及び利用者の通行等には支障がないとの報告を受けております。

次に 35 ページ、2階平面図を御覧ください。デッキの有効幅は 14.7mとなっております。

同様に、許可基準の6m以下に適合していませんが、大規模開発マニュアルの歩行者サービス水準Aを確保するために必要な幅員であるということで関係機関との協議も済みであります。

36 ページ、3階平面図を御覧ください。3階は、中央棟のJR コンコースとマークシティを結ぶデッキ部分です。

資料 37 ページ、4階平面図を御覧ください。4階は、西ロスカイデッキと中央棟屋上広場を結ぶ通路です。

38、39 ページが断面図、立面図になりますが、39 ページを御覧ください。青い字の⑥で、路面からの高さが約5m程度の箇所があります。許可基準などで5.5m程度以上となりますが、道路管理者警視庁とは、電車線などがなく、信号、道路標識の見通しを確保していることから支障がないとの確認をしております。さらに、⑨を御覧ください。屋外に面する部分には、道路上に落下するおそれがないように、合わせガラスを使用するなど、安全上の措置を講じております。

また、※印の10番、資料の右の下側になりますが、本建築物は、構造耐力上主要な部分を鉄骨造とし、その他の部分を不燃材料とすることで防火性を確保しております。さらに、上空通路は、手すり壁を除き外壁などを設けず、通気性の高い構造としており、通風、採光など、周囲の建築物に与える影響を少なくし、衛生面に配慮した計画となっております。

40 ページ、面積図を御覧ください。オレンジ色に塗られた許可対象建築物のうち、赤枠が延べ面積に算入する部分です。本件通路は、屋根を有しているものの、開放性の高い吹きさらしの屋外的空間となっているため、延べ面積の算入部分はエレベーターシャフトのみとなっております。

41 ページから 45 ページまでが、道路占用や建築基準法などの許可基準のチェックリストとなります。

43、44、45 ページには、赤線の部分が、先ほど詳細図などでご説明した基準に適合しないため、関係協議者と協議した項目です。

46 ページからは東口デッキの説明になります。

47 ページ、3階平面図を御覧ください。デッキは、3階部分からとなり、通行の幅員は道路占用許可基準の6mを超える空間となることや、デッキの柱が道路上にあることは、先ほど説明した西口アーバンデッキと同様の理由です。

48 ページの左側、4階平面図を御覧ください。4階は、3階からエレベーターとエスカ

レーターになり、中央棟の屋上と接続し、さらに、屋上を横切って東口スカイデッキや西口スカイデッキなどにも通じています。

また、49 ページは断面図・立面図です。

50 ページは面積図です。延べ面積の対象は、エレベーターシャフトの部分です。

51 ページから 56 ページまでは、東京都の道路占用基準や道路上空通路の占用基準のチェックリストです。

57 ページには、デッキのイメージ図を添付しております。

恐れ入ります、議案書の 2 ページにお戻りください。下から 7 行目ですが、本計画は、建築基準法施行令第 145 条第 2 項第 3 号及び同条第 3 項各号の規定に該当することから、法第 44 条第 1 項第 4 号の規定に基づき、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、許可したいと考えております。

なお、4 月 11 日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、建設局、渋谷区の関係機関と本計画案について協議を行い、反対意見はありませんでした。また、連絡協議会において、先ほどの許可基準に合致しない内容についても確認しております。

説明は以上です。

○河島議長 説明が終わりました。ただいまの説明に対して、質問等がありましたらお願いいたします。

全体を理解するのもなかなか大変ですが、せっかく模型をご用意いただいておりますので、模型に基づいて、概略どういう場所なのか、現在の許可を受けたデッキとのつながりはこういう部分であるといったようなことを、模型に基づいてご説明いただけますか。

○相羽書記 小さくて見づらいのですが、こちらが井の頭線の改札です。ここのデッキは、44 条の許可、ちょうどこの部分で道路許可基準の指定を既に取りっています。ここの部分が 2 階のデッキになっていますが、2 階から山手線を上ると、上がった部分から入れるところが、銀座線についても上下線がちょうどこの上のあたりにありますが、それぞれ分離して単独に上がる階段があります。さらに、山手線についても、一旦 3 階に上がらないと内回り線のホームにはつながらず、2 階部分からは片方の線路のほうにはつながるということになっています。エレベーターはありますが、エスカレーターがある階段ともエレベーターが分離している、離れているということで、バリアフリーの動線がとれていないものを、一体化して上げる形になっております。

あと、東口のほうは、道路上空の2階が3階と4階をつないでいるのですが、3階部分、道路上空になってくる部分にはデッキを張ることでエレベーターやエスカレーターを道路上に置くことでバリアフリーを形成する空間となっております。上がって、屋上を通じて東西のデッキにつながるような仕組みとなっております。

以上です。

○河島議長 ありがとうございます。

何かご質問がありますか。

○島崎委員 あれは屋根ではないということですか。

○相羽書記 屋根は付いていますが、十分に外部との空間をあけているということで、屋内的な扱われ方をしないということです。延べ面積には入っていません。

デッキですが、屋根があるので建築物の扱いになりますので、今回、44条の許可は必要になってきます。

○島崎委員 建築物ではあるということですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 ちなみに、床面積を計上した部分はどこなのか、説明してください。

○相羽書記 歩行する部分は全て面積に入らず、エレベーターのシャフト部分は囲まれていて閉鎖した空間になりますので、その部分だけを拾っている形になります。

○河島議長 40ページの、赤で囲ってある部分ですね。

○相羽書記 そうです。40ページと、東口の部分は50ページにそれぞれあります。

○河島議長 これは、路上建築物は、あくまでも通行の利便を確保するためという趣旨、あと、道路交通に悪影響を与えない、歩行者利用を円滑にする、そういう趣旨でつくられるものなので、通常、許可された部分で店舗などを設置することは認められないということでしたか。

○相羽書記 そうです。あくまで公共用の歩廊という目的でつくられていますので。店舗のほかに、こういう大きな空間ですのでイベント等も想定されるかと思いますが、そういうものにも使えません。あくまでも歩行用のものです。

○河島議長 今回のこういう席での議論には馴染まないかもしれないけれども、広大なデッキが、既存のマークシティと、従来の東急東横店を結ぶ間に建築許可で設置されて、東急東横店にまで至ると、もう敷地の中だからということでお店があつたりして、そこでにぎわいが生じているわけですね。

ところが、今回、路上建築物許可を受ける通路が長くなり、また、その面積も大きくなるわけですね。恐らく、この空間にはなぜお店がないのだろうとか、そういうことが出てくる可能性が極めて大きいのではないかとも思われます。道路内建築物の制限の趣旨からして、みだりに、そういうお店をつくるために許可をすることにはならないと思いますが、果たして、この距離で、延長がどのくらいになるのかなとも思いますが、本当に耐えられるかどうかというあたりは、率直な意見としては、果たしてそういう立場を維持しきれぬだろうかという気もしないではありません。

それは今後の研究課題のような話だろうと思いますが、恐らく、そういう議論がこの案件の中で生じてくる可能性が十分にあると思います。そういうものに対して、建築行政としてどのように心構えをしていくのかというあたりは、問題意識としては少し持っていてもらったほうがいいのではないかという感じがします。本件許可とは直接は絡みませんが、将来的な議論としてはあり得ると思いますので、意見として申し上げておきます。

○相羽書記 路上協議会を開催した際にも、各関係機関の中からも、かなりまとまった空間があるということで、イベント等の使われ方等の懸念が、意見交換の中で出ていまして、会長が懸念されている点についても、少し触れて話をさせていただいております。

○河島議長 ほかにどうぞ。

○百濟委員 図面は変更の可能性があるかと書いてありますね。そう大きな変更ではないと思いますが、どういうところが今後変更の可能性があるのでしょうか。

○相羽書記 細かい部分の変更で、デザインなどが変わってくる可能性があります。変更等があった場合は、逐次協議しまして、建築基準法 12 条 5 項の報告などを求めて、許可の変更がないかどうか確認しながら進めていきたいと思っております。

○寺尾委員 私も直接的な発言にはならないのですが、感想を申し上げます。古い東急の駅がなくなって、新しい副都心線との乗り継ぎが、今は過渡期なのかもしれませんが、使いつらいということ、かなり多くの人から意見として聞いています。最終的に、いい形でつながるようになればいいのですが、若干、ある地点からある地点への経路が単調で、楽しみが少ないものになりがちで、そうしたところが今後の協議会等でも解消されながら、最終期にいい形で、渋谷が、にぎわいがある楽しい場所になってもらいたいと思っておりました。感想です。

○河島議長 ほかによろしいですか。

では、本件についてはこのくらいにさせていただきたいと思っております。

傍聴人の方、ご苦労さまでした。

(傍聴人退室)

○河島議長 それでは、次の案件の説明をお願いします。

○相羽書記 議案第2号についての説明をします。

建築主は、公益財団法人がん研究会です。建築敷地は、江東区有明三丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書のとおりです。申請部分の延べ面積は、延べ約8万2,800㎡のうち約5,200㎡です。

「調査意見」を御覧ください。本計画は、既設の病院、研究所、共同住宅及び自動車車庫から成る複合建築物に対して病院を増築するものです。計画敷地は工業専用地域内にあり、病院は、建築基準法別表第二(を)項に掲げる工業専用地域内に建築してはならない建築物に該当するため、法第48条第12項ただし書に基づき許可申請がなされたものです。

なお、本計画敷地内の建築物については、平成14年1月に法第48条第12項ただし書の規定に基づく許可処分を受けて建築され、平成17年に竣工し、その後、昨年平成25年8月に再度許可処分を受け、共同住宅の一部を病院に用途変更しております。

それでは、A4の資料1ページ、申請理由書を御覧ください。11行目、真ん中あたりになりますが、患者からのがん検診、診療・治療への要望に対応するため、健診センターの拡充、手術室の増設を図るとともに、近年高度化が著しい放射線治療施設の拡充が急務になったことが背景にあります。このような状況に対応するため、あらかじめ将来増築用地として確保していた広場スペースに増築するものです。

次の2ページ、「4)概要」を御覧ください。変更後の容積率は375.13%、高さが今回増築部分で25mとなります。

資料3ページ、案内図を御覧ください。中央の付近見取図の赤い点線が囲った部分が本件敷地で、ゆりかもめ有明駅の南東側、徒歩2分程度の場所に位置しております。

4ページ、用途地域図を御覧ください。赤い点線で囲ってあるところが本件敷地で、周辺を含め、工業専用地域に指定されています。

6ページを御覧ください。計画敷地は、再開発等促進区を定める臨海副都心有明南地区地区計画内にあり、計画図1に示しますように、東京臨海広域防災公園を含む有明南1区域のQ街区となります。

恐れ入ります、1枚お戻りいただき5ページを御覧ください。今回許可同意をお願いします用途の病院は、左側の表の下側、「再開発等促進区」の「土地利用に関する基本方針」

にありますとおり、有明南1区域は広域的な防災支援活動拠点として整備し、災害時の後方医療機関としての機能も担う病院を整備するとした内容に適合するものです。さらに、右下の「地区整備計画」の「建築物等に関する事項1」を見ていただくと、容積率の最高限度は10分の40、すなわち400%となります。また、最高の高さの限度はA.P.からの高さで80mとなり、設計G.L.はA.P.よりも9m高いため、ここには記載されていませんが、基準法の高さで限度は71mとなります。これらは、資料の2ページでご説明したとおり、適合しております。

続いて、資料7ページ、配置図を御覧ください。今回増築する建築物は、赤斜線の敷地東側の、現在は広場スペースとなっている箇所で、地下1階地上5階建てとなります。

9ページから14ページまでが、今回増築の地下1階から地上5階までの平面図となり、全て病院施設となります。

14ページ、地上5階は電気室、エレベーターホールで、屋外部分は庭園となっております。

23ページから25ページまでが、立面・断面図となります。

26ページ、イメージパースを御覧ください。図面中央、一番手前の5階の建物が今回増築の建物です。

28ページ以降が、平成26年3月20日に開催した、本件公聴会の議事録です。利害関係人の方からの意見書の提出はなく、公聴会当日の出席者もありませんでした。

29ページを御覧ください。江東区に対して都市計画上の見地から意見照会を行った文書です。区からは、都市計画上支障がない旨の回答を得ております。

議案書にお戻りいただき、2ページをお開きください。下から4行目。本計画は、法第68条の3第6項に基づき、読替え規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便上の増進上やむを得ないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ありがとうございます。

ただいまの説明に対して質問等がありましたら、お願いします。

工業等専用地域の中で禁止されている病院ではあるけれども、再開発地区の計画の中で立地することが望ましい許容される施設として医療施設があるから、許可相当であるという理解でいいですか。

○相羽書記　そうです。

○河島議長　再開発計画というのは、土地利用転換が一度にできないから、許可で、順次土地利用転換を促進するという趣旨でこういう規定が設けられていると思いますが、この場合は、最終的に全部完成した際には、どういう用途が見直しの相当容積かということになりますか。

○相羽書記　今回許可をいただく病院用地については、付属する施設を含め、計画敷地の用途を適合した見直し相当のものに定めるものがありまして、準工業地域、商業地域、準住居地域が相当と考えているということで聞いております。企画提案書の中にそうした記載があります。

○河島議長　商業地域という用途もあるわけですか。準工に病院や防災拠点のオフィスなどがあるということでの話だったと思いますが、今の話は全体の話ですか。それとも、このブロックの話ですか。

○相羽書記　この病院用地についての記載にありました。

○河島議長　では、特定はしていないということですね。

○相羽書記　そうですね。いろいろ複合的なものを想定していると書いてあります。

○河島議長　参考までにお聞きしました。

○百濟委員　５ページで説明された、土地利用に関する基本方針の中で、ここが災害時の後方医療機関としての機能も担う病院を整備するという中でこの病院が位置づけられているということでしたね。今回、病院としての高度化を図るということですが、そもそも、もともと防災時における支援病院としての機能も十分に備えているのでしょうか。

○相羽書記　十分に備えているということで始まったのですが、７ページを御覧いただきますと、高度技術が発達した時代になったということで、今回考えている増築部分は、もともとは広場で、将来的にもここにそういう用地が必要になってくるだろうということを想定したものです。当初から、ここはそうしたものを想定して空地になっておりまして、ここに建物が建ったとしても、緑化等の環境に関する部分についても協議は既に終わってしまっていて、特に問題がないと聞いております。

○河島議長　よろしいですか。

○百濟委員　はい。

○河島議長　ほかにはありませんか。

なければ、次に移ります。

○相羽書記 続きまして、議案第3号について説明します。

議案書を御覧ください。建築主は、学校法人昭和女子大学です。建築敷地は、世田谷区太子堂一丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書のとおりです。申請建築物は、延べ面積約 3,800 m²、高さ 12.8m、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上3階地下1階の保育所・幼稚園を増築するものです。

「調査意見」の3行目を御覧ください。本件は、昭和39年から53年に建設された校舎等が日影規制に不適合になっており、本計画において、当該敷地内に増築することによって、建築基準法第56条の2第1項に抵触することから本申請がなされたものです。また、本計画は、多様化する保護者や地域のニーズに対応し、未就学児の教育・保育及び子育て支援を総合的に提供する必要から、現幼稚園舎を解体し、敷地内外に点在している保育所及び幼稚園を一体とした認定こども園を開設するため、保育所及び幼稚園を増築するものです。

2ページ、チェックリストを御覧ください。一定規模以上の敷地面積の場合の基準に該当します。チェックの1、②の容積率が不適合となり、赤枠のとおり、今回計画の容積率166.11%は、法定容積3分の2、134.84%におさまらないものです。

3ページ、見取図を御覧ください。当該敷地は、東急田園都市線三軒茶屋駅の東側400mに位置し、敷地北側部分に路地状の敷地になっております。計画敷地内の黒塗りの部分に、現在ある幼稚園を解体し、計画敷地外の北側と西側に隣接して2カ所ある保育所の昭和ナースリーと幼稚園を統合した認定こども園が建設されます。なお、受け入れる園児の定数は増加する予定です。

4ページ、用途地域図を御覧ください。敷地北側の赤色の区域が日影規制のない商業地域、計画敷地の北と西に隣接する黄色の区域が日影規制値4時間・2.5時間の第一種住居地域、敷地の大半を占める緑色の区域が日影規制値3時間・2時間の第一種中高層専用地域です。

5ページ、配置図を御覧ください。当該施設は一団地認定の敷地で、A（大学・短大）ほか、敷地南西側に位置するB（小学校・認定こども園）、北側に上がってC（中学・高校）の3つの施設があります。今回の増築は、B（小学校・認定こども園）の敷地内に、赤で囲った⑬の校舎となります。さらに、一団地の敷地北側に位置する斜めのハッチがかかった、昭和53年築の⑭記念講堂、昭和39年築の⑮校舎（大学5号館）、昭和40年築の⑯（中学・高校）となりますが、既存不適格の日影を落とす建物です。

6 ページから 8 ページまでが平面図、屋根伏図。9 ページから 12 ページまでが立面・断面図となります。

12 ページ、全体の立面図を見ていただくと、一団地内の申請建物の高さが比較できます。

13 ページ以降が日影図となりますが、14 ページを御覧ください。緑色とオレンジ色の区域が、建物 3 棟からの日影規制値を超える既存不適格の日影部分となります。

これらの既存不適格の日影を踏まえ、次の 15 ページを御覧ください。今回増築する建物の部分からの日影図ですが、先ほどの既存不適格の日影部分をさらに増すものではないことがわかると思います。

16 ページは、今回増築建物の等時間日影図です。日影規制時間の 2.5 時間から 0.5 時間を減じた 2 時間の日影は 5 m ラインの内側におさまっていることから、一括基準にも合致しております。

議案書にお戻りください。2 ページです。計画建築物は、日影規制の一括基準（第 1）に照らすと、容積率は 100% 以下または法定容積率の 3 分の 2 以下であることに適合しないことにより個別審査になったものです。計画建築物から生じる新たな日影は、不適格部分の日影を増加させるものではなく、建ぺい率の基準等その他項目については、全て一括基準を満足しております。以上のことから、本件は周囲の住環境を害するおそれがないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、今の説明について、何かありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、この案件はこれで終わります。

次をお願いします。

(幹事・書記席交代)

○岡本書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします、建築基準法第 43 条第 1 項ただし書に関する、一括審査による許可同意基準に係る審査案件 15 件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いいたします。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号 1 番、議案番号 1001。建築主、株式会社八幡。地名地番、昭島市東町 1-205-68 ほか。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1002。建築主、株式会社八幡。昭島市東町 1、205-69 ほか。一

戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1003。建築主、株式会社AQUA RESORT（アクアリゾート）。昭島市郷地町3-761-1。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1004。建築主、近代建物株式会社。昭島市東町1-205-72。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1005号。建築主、タクトホーム株式会社。狛江市岩戸南1-830-2ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1006。建築主、[REDACTED]。狛江市駒井町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1007。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。多摩市連光寺[REDACTED]の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号1008。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。多摩市連光寺[REDACTED]の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号1009。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。多摩市連光寺[REDACTED]の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2001。建築主、[REDACTED]。小金井市貫井北[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2002。建築主、[REDACTED]。東村山市諏訪町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号12番、議案番号2003。建築主、株式会社マーケットトラスト。西東京市谷戸町3-3100-14。一戸建住宅でございます。

整理番号13番、議案番号2004。建築主、株式会社幸陽ハウス。西東京市泉町6-2335-29。一戸建住宅でございます。

整理番号14番、議案番号2005。建築主、西武バス株式会社。小金井市本町5-1802-2の一部ほか。路線バス停留所の上家でございます。

整理番号15番、議案番号2006。建築主、西武バス株式会社。小金井市本町5-1802-6の一部。路線バス停留所の上家でございます。

以上です。

○河島議長 ただいまの説明につきまして、何か質問等がありましたらお願いします。

○門脇委員 この地名地番というのは、敷地の地名地番ですよね。

- 岡本書記 敷地です。
- 門脇委員 整理番号 11 番、議案番号 2002 番ですが、これはたぶん建築主の住所ではないかと思います。
- 岡本書記 議案の一覧表が間違っております。申し訳ありません。
- 門脇委員 わかりました。
- 河島議長 清瀬市ではなく、東村山市が正しいということですね。
- 岡本書記 一覧表のほうが、清瀬市中清戸 [REDACTED] となっておりますが、これは建築主の住所・氏名でした。敷地の地名地番としては、東村山市諏訪町 [REDACTED] が正しいので、そちらに訂正させていただきます。
- 河島議長 ほかにありますか。
- 泉本委員 議案番号 2005 と 2006 は、どこにありますか。
- 岡本書記 こちらは、一括審査の対象ですが、43 条 1 項ただし書に関するものではないので一覧表には入れてありません。2005 号は、適用条文が 44 条の第 1 項になります。
- 泉本委員 議案番号 2006 の資料はどこにありますか。
- 岡本書記 「2001～2006」のタグで分けられた部分の後ろのほうにあります。
- 泉本委員 わかりました。
- 議案番号 2005 と 2006 は、接道義務ではなくて、道路内建築物許可になるわけですね。これは、2004 号までとは分けてもらったほうがいいかもしれませんね。
- 河島議長 そうですね。
- 事務局、わかりますか。議題の表示、また、冒頭の説明も、43 条第 1 項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る案件 15 件と言っているけれども、13 件ですね。それと、44 条のほうの道路内建築物の許可に係る一括同意基準案件 2 件と言っていないとわからない。その辺の整理はきちんとするようにお願いします。
- 岡本書記 わかりました。そのように訂正させていただきます。
- 河島議長 ほかによろしいですか。
- それでは、次に進みたいと思います。
- 岡本書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします個別審査案件の説明となります。
- 飯塚書記 それでは、議案第 1010 号について説明します。

本件は、「調査意見」にありますように、道路内にバス停留所上家を新築するに当たり、

法第 44 条第 1 項第 2 号の適用について許可申請がなされたものです。

建築物に係る概要につきましては、議案の表を御覧ください。

続きまして、右上 1 ページの建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号に関する一括許可同意基準チェックリストを御覧ください。⑥の「柱は片側とし、車道側に設けるものであること」の基準及び⑦の「上家には広告物等の表示をしないこと」の基準に合致しないため、個別審査をお願いするものです。

続いて、2 ページ、許可申請理由書を御覧ください。本件計画は、京王バス中央株式会社が、JR 国立駅南口駅前にある既設のバス停留所上家を建て替えるに当たり、新たに広告板付きの上家を新築するものであります。

続いて、3 ページの左側、案内図を御覧ください。本件計画の上家は、駅南口の駅前ロータリー広場の南東に位置します。赤い○印が計画地です。

右側の用途地域図を御覧ください。計画地の用途地域は商業地域で、都市計画道路 3・1・11 号線交通広場内に建築するものです。なお、都市計画法第 53 条許可は国立市へ申請中です。

続いて、4 ページの現況写真を御覧ください。写真にある既設のバス停留所を建て替えるもので、右側の配置図において緑色で示しているものが既設のバス停上家です。これを赤色で示したものに建て替えるもので、ほぼ同一の配置となっております。

続いて、5 ページの平面図・断面図を御覧ください。上家は全長 4.5m、幅 1.8m、高さ 2.85m です。

続いて、6 ページの竣工イメージを御覧ください。広告板及びその脇に補助柱がありますが、先ほど申し上げたとおり、ほぼ同一の配置に建て替えることにより、歩道の通行上の支障はないと考えております。

最初のページにお戻りいただき、議案書を御覧ください。下から 4 行目。以上のことから、通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。なお、本年 3 月 4 日に道路管理者、警察、消防の各関係機関との路上建築物協議会を開催し、資料の最後のページにはその議事録要旨を添付しておりますが、出席者から支障なしとの回答をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 説明は終わりました。今の説明について、ご質問等がありましたらお願いします。

同意基準で広告物を表示してはならないと。広告物を表示する場合は一括許可ではなく個別で対応すると。もう一つは、柱が片持張り式で上家を張るようなものが一括同意基準該当で、柱が2本あると、片持ち式ではない屋根があると、これまた個別審査案件。今回の場合は、広告物を出すためにそういう構造のものにするようにお見受けできますが、そのあたりで、広告物をここに出すこと自体は、まあいいでしょうと。その理由として、チェックリストには、本計画は、費用を賄うためと記載されていますが、費用を賄うためであれば広告物は何でもいいと考えるものですか。

○飯塚書記 広告物条例の許可申請等も必要になってくるわけですが、本来、道路内の広告付きバス停の上家部分における広告物の表示許可については、当然、その設置場所が道路内になりますので、屋外広告物条例では禁止区域になっております。従前は、許可申請がなされるごとに、広告物審議会の特例小委員会に付議して、個別に、認めるか否かを判断してきたと聞いております。

ただし、特例小委員会のほうで審議実績が蓄積されて、及び、特例許可の枠組み等も整理されてきたことから、平成22年2月より、一般社団法人の東京バス協会に加盟しているバス事業者については、同協会が作成した広告付きバス停留所上家仕様デザインガイドライン等の基準類に基づきまして、同協会が自主審査を行うということで、同特例小委員会の付議を省略することによって許可制度の円滑な運用を図っていると聞いております。その自主審査を行うことに関係して、先ほど会長がおっしゃいましたとおり、設置に係る広告物収入については、基本的には、この上家等々の維持管理に充てるということで限定しているということです。

○河島議長 上家を設置する費用を出すのは、バス会社は当然だろうと思いますが、費用を稼ぐために広告物を認めていく必然性はどこにあるのだろうということで、少し変な感じがします。

たぶん、今のお話の背景にあるのは、公共空間においても広告物を一律に禁止するだけがいいことではなくて、一定の広告物については、その品位を保ちながら掲出を認めていくことが、雰囲気をつくったり、美観や何かも向上するなど、より質の高いバス停留所の設置につながると。費用が入るから、構造などにもよりお金をかけられると。たぶんそういう趣旨があって、許可の実績が積み重なっているという話があるのではないかと思います。

ですから、ここには広告物の内容、品位については何も触れられていないけれども、そ

うしたものは、公共空間にふさわしい広告物が掲出されることの一定の担保は、そういう別の仕組みによって担保されていて、審査会はそれを信用しながら許可をする構造になっているのではないかと思いますが、いかがですか。

○飯塚書記 会長が今おっしゃったとおりで、先ほど申しました基準類に基づき基本的には自主審査を行うわけですが、その許可条件として、広告審議会の特例小委員会には付議しませんが、協会による自主審査の、広告収入の収支については、例えば道路管理者に報告すること、あるいは、上家周辺の美化など、デザイン等についても自主審査の中で、公共空間における良好な景観の維持・向上に努めることというような許可条件を付して許可することになっていますので、会長からご指摘があったような部分に関しても、基本的には枠組みの中で条件を付けられていると理解しております。

○河島議長 今の説明で、ここには表現されていない、関連するこうした道路内建築物を認めるに当たって、さらにそこに広告物を認めていくに当たって、別に並行して行われる手続やルールがあるということは、やはり入れておいてもらったほうが、許可案件に対して個別に審査して、その妥当性を審議して、許可していいのではないかという判断をこの審査会で行う場合には重要な要素だと思います。ですから、それは資料として次回からきちんと入れるようお願いしたいと思います。

○飯塚書記 はい。次回からそのようにさせていただきます。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○寺沢書記 議案第 2008 号の説明をさせていただきます。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。

建築物の概要については、議案の表を御覧ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 を御覧ください。まず、下の配置図を御覧ください。本件に係る道は、東側で建築基準法上の道路に接続する幅員 3.717～4.164m、延長距離の合計約 73m の道です。

続いて、上の案内図を御覧ください。道は、西武拝島・多摩湖線の萩山駅につながる、通勤通学に使用されている道です。萩山駅前のロータリーを經由して、多摩湖自転車道へも連絡します。

「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため、個別

審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、右上2ページの協定図を御覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法の道路、赤色に塗られている部分が本件の道です。薄い赤色に塗られている部分が、将来に後退する予定の道の部分です。道所有者16名のうち6名の承諾が得られております。申請地は左下の1-20の上の場所です。

3ページの現況写真を御覧ください。右下の写真③の茶色の建物が建っている場所が申請地です。写真②は、建築基準法の道路から申請地がある西方向を撮影した道の状況です。道部分は既に道路状になっており、将来にわたって「道」として維持管理されるものと考えております。

4ページの配置図を御覧ください。計画建物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保しております。また、申請地は準防火地域であることから、計画建物を準耐火建築物としております。また、道が行き止まりであることから、敷地の西側には塀等を設けず、隣地への避難経路を確保しております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認め、許可したいと考えています。

説明は以上です。

○河島議長 今の説明に対して、ご質問等がありましたらお願いします。

道は行き止まりとおっしゃったけど、この敷地の南側は鉄道敷、線路ですか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 そうすると、車などは、敷地の中を使って転回しないと、バックで戻ることになりますね。

○寺沢書記 そういうことになります。

○河島議長 通常、こういう場合は転回スペースを確保するように求めていますか。

○寺沢書記 行き止まりの延長が35mを超えるような場合には転回スペースが必要になります。

○河島議長 この程度の場合は求めているわけですか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 これは何mですか。

○寺沢書記 23.07mです。様式3もしくは2ページの図面を御覧いただきますと、23.07mとなっております。実際には道路中心から考えるのもう少し長いので、約25mの距離

です。

○河島議長 敷地の中で、行き止まりのところにオープンスペースをとっているということは、そういう趣旨も込めていると。

○寺沢書記 そうです。

○河島議長 ただ、許可する側からは、そこにイメージしなくても認められる範囲であると。そういうことでしょうか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 あと、東西に走る左側はどうなりますか。

○寺沢書記 萩山駅のロータリーにそのまま接続しておりますので、通り抜けられるようになっております。

○河島議長 東西に走る道路の西側、左端のほうは、スパッと切れた形になっていますが、その外側は道路ですか。

○寺沢書記 赤い色で塗られている部分よりも西側は、駅前のロータリーになっています。

○河島議長 単なる道路ではなくて、広がりがある駅前のロータリーにつながるわけですね。

○寺沢書記 はい。駅前広場になっています。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

では、次をお願いします。

○寺沢書記 議案第 2009 号ですが、これは次の 2010 号も同じ規模・構造のバス停留所の上家に係る案件のため、あわせて説明させていただきたいと思います。

○河島議長 お願いします。

○寺沢書記 それでは、議案第 2009 号と議案第 2010 号をあわせて説明させていただきます。

本件は、道路内にバス停留所の上家を新築するに当たり、法第 44 条第 1 項第 2 号の適用について許可申請がなされたものです。建築物に係る概要については、議案の表を御覧ください。

1 枚おめくりいただき、次のページの表を御覧ください。この表は、一括許可同意基準のチェックリストです。本件は、「規模構造」のうち、壁等の囲いなし、柱が片側で車道側に設置、広告物の表示なしの 3 点について一括許可同意基準に適合しないため個別審査を

お願いするものです。

右上1ページの許可申請理由書を御覧ください。本件は、京王バス小金井株式会社が、JR中央線の武蔵小金井駅の駅前広場の整備工事に合わせてバス停留所の上家を新築するものです。

3ページの案内図を御覧ください。議案第2009号の計画地は赤い○印の場所で、JR中央線の武蔵小金井駅北口から西に約100mの場所です。また、議案第2010号の計画地は、そのすぐ東側の場所です。

続いて、4ページの現況写真を御覧ください。写真にある既設のバス停留所に上家を新築する計画です。

続いて、5ページの用途地域図を御覧ください。用途地域は商業地域です。

6-1ページ、平面図・断面図を御覧ください。赤い線が議案第2009号、その東側にある黒い線に囲われている「新設バス上家」と書かれているものが議案第2010号のバス停留所上家です。いずれも歩道幅員7mに対し、上家による歩道の残存幅員は4.95mです。

続いて、6-2ページ、意匠図を御覧ください。上家は、全長8.05m、幅1.8m、高さ2.85mです。広告物及びその脇に補助柱がありますが、歩道の残存幅員が4.95mあるため、通行の支障になるものではありません。

以上により、公益上必要な建築物で、歩道の通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。なお、議事録等を最後に添付してありますが、本件につきましては、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、道路管理者、警察及び消防の各関係機関から、支障なしとの意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 今、2009号と2010号を説明してもらいましたが、この2件について、質問等があればお願いします。

○泉本委員 先ほど1010号で会長からご指摘いただいた、今後は留意するよという点と絡めて、今の2件の記述を見てみたほうがいいですね。今の2件は、「公益上必要」という表現がありますので、まだ広告を設置する基準に含まれるかなという印象ですが、先ほどの1010号の議案の調査意見のところを見ると、「しかしながら」のところ、単に既存の上家とほぼ同じ位置の配置で建て替える計画であることだけが理由として、「以上のことから、支障がない」と。いわば、広告の表示に支障はないということですが、既存の上家は広告物がなかったということであると、理由としては不足感があるかなという印象です

ので、今後というよりも、この記述自体も少し工夫していただいたほうがいいのではないかと思います。ただ、その際に、「公益上必要な建築物であり、」と加えるだけでもいいかどうか。

○河島議長 先ほどの 1010 号に戻る形になりますが、1010 号の「調査意見」の表現が、これでは、許可の要件を満たしているように読めないのではないかとのご指摘かと思えます。飯塚書記、何かご説明があればお願いします。

○飯塚書記 少し至らない部分がありましたけれども、44 条第 1 項第 2 号の定義に、公衆便所等々の公益上必要な建築物については、通行上支障がないと認めて許可できるという規定がありますので、「調査意見」にその辺を書き込むことを今後はしていきたいと思えます。

○河島議長 既に法律の条文にあるから省略してそこまで書かなかったという説明ですか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ということのようですが。

○泉本委員 それにしても、「既存の上家とほぼ同じ位置にある」が理由になって広告を設置できますというのは、いまいち。何かいい言葉が浮かんでこないのですが。

であるならば、個別案件審査は必要なかどうかと。

○河島議長 公益上の必要性は、名前をつけたときに、バス停上家だから公益上必ず必要と言えるかどうかということが、特に広告物を付けたりするようになると、疑問なしとはしないという状態にもなり得るわけですね。ですので、広告を公共空間に出したいがためにバス停の上家をかたって申請に及んでいるなどということもないとは言えないので、当然、条文に書いてあるから省略するというよりは、私も、泉本委員のご指摘のとおり、これは公益上必要な建築物である、公益上必要な巡査派出所類似のバス停上家だということをしちんとわかるように表現したほうが、きちんとした形になるのではないかと思います。この「調査意見」には、「公益上必要な建築物であり、」という、2009 号、2010 号と同様の説明文に修正していただいたほうがいいのではないかと思います。

○飯塚書記 そのとおりに修正させていただきます。

○河島議長 よろしいですか。

○泉本委員 はい。

○河島議長 ほかにございますか。

私も、前のものと比較したときに、今の 1010 号のチェックリストは×印が 2 つで、2009

号と2010号のチェックリストは×印が3つあります。広告物のところを囲いと見るかどうかということらしいのですが、これは若干、特定行政庁サイドのほうで、そこにおいて統一感がないなど。案件ごとに違った場所であり、京王バス中央と京王バス小金井と会社が別であるためにそのように表現されているかもしれませんが、審査する側としては、統一的に表現すべきではないかとも思います。いかがでしょうか。

○金子幹事 統一して対応します。すみません。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

では、次をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第2011号の説明をさせていただきます。

本件もバス停ですが、本件は、道路内にバス停留所上家を新築するに当たり、法第44条第1項第2号の適用について許可申請がなされたものです。建築物に係る概要については、議案の表を御覧ください。

1枚おめくりいただき、一括審査による許可同意基準のチェックリストを御覧ください。本件は、バス停留所上家が他の建築物から歩道幅員の2分の1以上離れていないことによって、一括許可同意基準に適合しないため個別審査をいただくものです。

右上1ページの許可申請理由書を御覧ください。本件は、西武バス株式会社が、JR中央線武蔵小金井駅の駅前広場整備工事に伴い、既設のバス停留所の上家を建て替えるものです。

3ページの案内図を御覧ください。武蔵小金井駅北口の駅前広場で、赤で四角く塗られた場所です。

4ページの現況写真を御覧ください。現在建っている上家の写真がありますが、この上家と同じ規模・構造の上家を、写真①に赤線で加工している図がありますが、この位置に建て替える計画です。

5ページ、用途地域図を御覧ください。用途地域は商業地域です。

6ページの平面図・断面図を御覧ください。上家は、歩道幅員の2分の1を超えるため、一括審査による許可同意基準に適合しませんが、先ほど申し上げましたとおり、既設の上家と同程度であり、既設の上家よりも歩道の残存幅員を減少させないことから、通行の支障になるものではありません。

以上により、公益上必要な建築物で、歩道の通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。なお、9ページ以降に添付してありますが、本件については、道路管理者、

警察及び消防の各関係機関から支障なしとの文書回答をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明について、質問等がありましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第 2012 号の説明をさせていただきます。

本件は、第一種住居地域内に水道施設を増築するに当たり、法第 44 条第 5 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については、議案の表を御覧ください。

右上 1-1 及び 1-2 ページの許可申請理由書を御覧ください。本件は、東京都水道局が、水道局東村山浄水場の敷地内において、水道施設に付属する機械室を増築するものです。

2 ページの案内図を御覧ください。計画地は、西武新宿線東村山駅の南西約 500m に位置しております。敷地の南側は空堀川、西側の一部は西武多摩湖線の線路に接しております。

3 ページの用途地域図を御覧ください。資料中央、赤線で囲った部分が申請敷地で、第一種住居地域に指定されております。計画地の北側は準工業地域、南側は準住居地域、東側、西側は第一種低層地域専用地域です。

4 ページの周辺状況図を御覧ください。計画地の北側は幅員 8 m の道路を挟んで、工場、共同住宅、専用住宅などが、東側、西側は、同じく道路を挟んで専用住宅が建ち並んでおります。

5 ページ、敷地内の配置図を御覧ください。敷地内には、既存の水道施設が建っていますが、今回の計画建物は、資料右の薄い赤い線で囲われたものです。

次の 6 ページにこの部分を拡大した図面を添付してありますので、6 ページを御覧ください。計画建物は、最高高さ 9.655m の電機機械室です。道路境界から最も近い部分でも約 6 m の離隔距離をとり、周辺の住居環境に配慮した計画としております。

7 ページ、8 ページに、平面・立面・断面図を添付しております。計画建物は、建築面積 194.76 m²、延べ面積 295.58 m²の鉄骨造 2 階建ての建築物です。1 階の用途は電気室、2 階はその監視室です。

9 ページの現況写真を御覧ください。①、②の写真両方に、屋外に高圧変電設備が置かれてありますが、この場所に計画建物を増築する計画としております。こちらの設備を屋内に設置するための施設と聞いております。

以上により、本計画は、都民に上水を供給するための水道施設に付属する機械室の増築であり、公益上やむを得ないと認め、許可したいと考えております。なお、最後に議事録を添付してありますが、平成 26 年 3 月 25 日に開催した公聴会においては、利害関係者の出席はなく、また、東村山市からは、都市計画上の支障はないとの文書回答をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 本件については、よろしいでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○寺沢書記 議案第 2013 号を説明させていただきます。

本件は、共同住宅、自動車車庫及び自転車駐車場の新築に当たりまして、各住居に設置される潜熱回収型給湯器、いわゆるエコジョーズを設置することで容積率基準を超えてしまうことから、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく容積率制限の緩和について許可申請がなされたものです。建築物の概要については、議案の表を御覧ください。

3 枚おめくりいただきまして、右上 2 ページの地図を御覧ください。赤く塗られているところが本件敷地で、JR 中央線の武蔵小金井駅より北約 1 km の位置が申請地となっております。周辺には、小金井市立第二小学校、都立小金井特別支援学校、宗教施設、一戸建住宅などがあります。

また、右上の用途地域図ですが、本件の敷地は第一種中高層専用地域、容積率 150% の指定がされています。

次に、5 ページ、1 階平面図を御覧ください。各住戸の廊下側に赤く着色してある部分が、今回許可対象となる給湯器が設置されるメーターボックスの位置です。以降、6 ページから 11 ページまで、2 階から 8 階までの平面図で、同じようにメーターボックスの位置を赤く着色してあります。

23 ページ、メーターボックスの詳細図を御覧ください。タイプ別のメーターボックス詳細図で、クリーム色の部分を今回許可対象としております。面積のとり方は、給湯器のメンテナンス作業のための最小面積と給湯器に関連する縦配管のみを対象にしております。以降、24、25 ページも同様にタイプ別のメーターボックス詳細図で、同じようにクリーム色に着色してあるところが許可対象の部分です。

恐れ入りますが、22 ページにお戻りください。タイプ別のメーターボックスの面積表です。表のオレンジ色に着色してある数値がタイプ別の許可対象面積です。これに、一番右

側の欄の「箇所数」の数値を乗じたものの合計値の数字が、今回の許可対象面積 29.02 m² となります。

恐れ入りますが、議案の表紙にお戻りください。「調査意見」の3行目以降です。本計画の許可対象部分は、東京都家庭用高効率給湯器認定要綱に基づき認定されたガス給湯器で、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準におけるⅡ取扱基準の、3(1)⑭に該当する施設であり、かつ、本件により緩和される容積率は0.55%であり、同基準におけるⅡ取扱基準の5(2)に示す上限以内となっております。

本敷地は、西側及び北側で道路に接していますが、容積率制限の緩和に係る部分は建築設備の設置に係る部分であり、周辺道路等への負担の増大につながるものでなく、交通上の支障はないと考えております。

建物配置は、道路から離隔を十分に確保し、落下物等の安全に配慮した計画となっております。また、歩道の動線分離、災害時の避難についても配慮されており、安全上の支障はないと考えております。さらに、本計画建築物は耐火建築物としており、防火上の必要はないと考えております。

最後に、本計画は建ぺい率を40%以下とすることで敷地内に十分な空地を確保し、通風及び採光上問題がない計画とされており、衛生上の支障はないと考えております。

以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づきまして、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に対して、質問がありましたらお願いします。

必要最小限の面積の算定の仕方は、区部のほうでよくこういう案件が出てくると、全く同じ基準で算定されていると考えてよろしいですか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 よろしいでしょうか。

よろしければ、次をお願いします。

○尾上書記 それでは、議案第3001号について説明させていただきます。

本件は、一戸建住宅の新築に当たり、敷地の接する道が建築基準法上の道路に該当しないため、43条ただし書の許可申請がなされたものですが、現況の道の幅員が4mに満たず、全員の承諾が得られないことから、一括許可同意基準を満たさないため、個別申請となるものです。

その他建築物の概要については、議案書をご参照ください。

それでは、資料2ページ、拡大案内図を御覧ください。申請場所は、■■■■線■■■■駅より■■■■に約■■■■kmのところす。また、■■■■道の■■■■インターチェンジより■■■■へ約■■■■mのところにも位置しております。

3ページを御覧ください。「道」の協定図です。次の4ページが、「道」の所有者一覧と公図の写しとなっておりますので、あわせて御覧ください。申請場所は、公図の写し上、道の■■■■側の左から2軒目の■■■■のところす。本件「道」の■■■■側に沿っては、過去、許可制度以前の43条ただし書を適用した住宅が7軒建ち並んでおります。これは図面上には記載ありませんが、7軒建ち並んでおります。当該敷地に係る道は、現況幅員が3.53～4.02m、延長75.81mで、道の■■■■側は■■■■市認定の市道を含んでおり、公衆用道路として使用されています。また、道の■■■■側では、建築基準法第42条第2項の道路に、道の■■■■側は幅員1.23mの■■■■市道を通じて■■■■側の建築基準法第42条第2項の道路に接続しております。

当該「道」の■■■■側に建ち並ぶ宅地は、その■■■■側で建築基準法上の道路、2項道路に接しているため、道の反対側より4mの一方後退の協定を結んでおります。なお、公衆用道路への分筆登記については、確認申請前までに行うということです。

同意状況については、「道」の部分の所有者11名中10名の同意が得られております。1名の方は、沿道にお住まいではなく、連絡が取れなかったと聞いております。

5ページは、次の6ページの写真を撮影した位置を示した現況図です。6ページも併せて御覧ください。写真①は、道が■■■■側の建築基準法の道路とつながっております。写真④、⑤は、今回の申請敷地の前面ですが、舗装済みで、幅員が3.6～3.8mあります。写真⑦は、道に含まれる市道が■■■■側に通り返している状況です。⑧、⑨は、市道が基準法の通りに接している部分です。歩行者は通り返・避難ができる状況になっており、これにより2方向の避難が可能となっております。

7ページを御覧ください。配置図です。建物の周囲は隣地境界線から有効寸法で外壁まで50cm確保しております。また、敷地内に転回広場を設けており、支障がないようになっています。

8ページは1階平面図、9ページは2階平面図です。

10、11ページは立面図・断面図となっております。建物については、外壁及び軒裏を防火構造としております。

議案書にお戻りください。特定行政庁の所見ですが、以上により、本計画は、交通上、

安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、許可したいと考えております。

説明は以上です。よろしく申し上げます。

○河島議長 ただいまの説明について、ご質問等がありましたらお願いします。

この道の■側、■の■という■のところは、今回の協定には一切参加していなくて、■側の敷地は、接道は、さらにその■側の道路から接道できているわけですか。

○尾上書記 そうです。■側の2項道路に接道していますので、今回の協定から外れます。今回の協定は、あくまでも、■側の道からの一方後退距離が4 mというところで線を引いております。

○河島議長 ■側の■の■という敷地からも、この道に出入りは可能ですか。

○尾上書記 出入りは可能です。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、以上で終了したいと思います。

○岡本書記 同意議案に係る案件は以上です。

○河島議長 それでは、本日の同意議案について、ご説明と、それに対する質疑応答をしまいいりましたけれども、ここで評議に入りたいと思います。

同意議案につきまして、第1号議案から第3号議案、第1001号議案から第1010号議案、第2001号議案から第2006号議案、第2008号議案から第2013号議案、第3001号議案、計26件の議案をご審議願いましたが、この26件の議案について、一部1010号議案については、先ほどの「調査意見」に、「公益上の必要性もあることから」という趣旨の文章を書き加える、修正することを前提として、これら26件の議案について、原案どおり同意するというところでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、同意することといたします。

ここで、暫時、休憩させていただきます。