

第 1 2 7 0 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成28年12月19日 午後1時41分～午後2時14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
〃 泉本和秀
〃 有田智一
〃 寺尾信子
〃 佐々木宏
〃 長野みさ子
〃 本多教義
幹事 青柳市街地建築部長
〃 金子多摩建築指導事務所長
書記 渡邊市街地建築部調整課長
〃 相羽市街地建築部建築企画課長
〃 飯塚市街地建築部建築指導課長
〃 寺沢都市づくり政策部景観担当課長
〃 曾根多摩建築指導事務所建築指導第一課長
〃 富永多摩建築指導事務所建築指導第二課長
〃 佐藤多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、審査会を開きたいと思います。

まず同意議案の審議を行いたいと思います。

傍聴人はいらっしゃらないということですので、このまま事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 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。

○飯塚書記 議案第 31 号について説明します。

建築主は東日本旅客鉄道株式会社です。建築敷地は千代田区丸の内一丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、既存の JR 総武線駅施設、物販店舗、飲食店からなる建築物の地下 3 階及び 4 階に、第三石油類（A 重油）の貯蔵施設を 9,000 リットル分増設しまして、既設 19,000 リットル分と合わせて 28,000 リットル分の貯蔵施設を設置するものです。

本敷地は商業地域でありまして、第三石油類である重油を貯蔵する危険物の数量が規制値上限の 20,000 リットルを超えるため、建築基準法別表第二（り）項第四号に該当しまして、商業地域に建築してはならない建築物であることから、法第 48 条第 9 号ただし書の規定により許可申請がなされたものです。

お手元の資料 1 ページ、「申請理由書」をご覧ください。本計画は、駅の利用客が、発災後 24 時間は施設内に待機することができるよう、エレベーター、照明設備、防災センター等の各設備を使用するために必要な非常用発電機からの電力供給による 24 時間稼働を可能とするための燃料貯蔵量の増設です。

2 ページ、計画概要をご覧ください。本敷地は、図の中に青色の線で枠囲みしている JR 総武線の東京駅です。現状は、地下 3 階及び 4 階に各 2,000kVA の非常用発電機が合計されておりますが、燃料貯蔵量が 9,000 リットルと 10,000 リットル、合計 19,000 リットルほどでありまして、約 12 時間の連続稼働時間となっております。

3 ページの都市計画図にお示ししますように、本敷地の全域が商業地域となっております。

4 ページをご覧くださいと、本敷地の大部分が東京駅の丸の内口側の駅舎や駅前広場の地下部分に位置していることがわかりいただけると存じます。

5 ページから 7 ページの各階の平面図をご覧ください。本建築物は、地上 1 階地下 5 階ですが、改札口やラチ外コンコースなど、建築基準法上の床面積として算入する部分をピ

ンク色でお示ししておりますが、その大部分は地下1階部分です。一方、地下5階にある総武線の駅ホーム階など青色や緑色でお示している部分は、駅施設として建築基準法の取扱外となっております。

本計画の貯蔵施設は、6ページ及び7ページにお示しておりますが、地下3階及び地下4階の赤色で塗りつぶしている部分です。8ページと9ページには、その位置を断面図でもお示しております。

11ページには地下3階、12ページには地下4階の、本計画における燃料タンクの設置予定位置を現況写真にてお示しております。

13ページと14ページのとおり、地下3階の燃料タンクの設置に際して、6ページの平面図の青色でお示する駅利用者ゾーンとの分離を図るとともに、危険物の規制に関する政令に基づいて、燃料タンクの周囲には防油堤を設置するとともに、燃料タンク室内には自動火災報知設備、不活性ガス消火設備及び油溜枿を設置し、さらに、燃料タンク室を防火区画することなどの安全対策を講じております。

15ページと16ページのとおり、地下4階の燃料タンクの設置についても同様に、7ページの平面図に青色でお示する駅利用者ゾーンとの分離を図るとともに、同じく危険物の規制に関する政令に基づきまして、燃料タンクの周囲には防油堤を設置するとともに、燃料タンクの室内には自動火災報知設備、不活性ガス消火設備及び油溜枿を設置しまして、さらに同様に燃料タンク室を防火区画することなどの安全対策を講じております。

以上のことから、本件の危険物の貯蔵施設につきましては、その使用目的は、災害時における駅施設及び帰宅困難者一時滞在施設の機能維持でありまして、商業地域において立地誘導すべき建築物の機能を拡充するものであるとともに、本施設は、製造・生産等の行為を伴う工業的な土地利用ではないこと、また、貯蔵量の規制値を超えるものの、消防法、危険物の規制に関する政令に基づき安全上の措置も十分に行っていることから、商業地域における商業の利便を害するおそれがないと認めて許可したいと考えております。

なお、17ページ、18ページには、本年12月1日に公聴会を開催した結果を取りまとめているますが、利害関係人の出席及び意見はありませんでした。

また、千代田区への意見照会を行っていますが、19ページの左側のとおり、支障ない旨の回答を受けております。19ページの右側にありますように、所轄の丸の内消防署からも消防同意を既に取得しております。

説明は以上です。

○河島議長 第31号議案の説明をいただきました。この議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 6ページ、7ページの図面表記に、鉄道基準範囲と建築基準法範囲に区分してあって、設置位置は鉄道基準範囲にありますよね。これは、要するに、基準は鉄道だけど、建物としては建築基準法全体が適用されているという理解でしょうか。

○飯塚書記 そうですね。加えまして、あくまでも本件の危険物の貯蔵施設は、建築基準法で取り扱っている駅施設やラチ外コンコースなど、この図の中のピンク色の部分にエネルギーを供給する施設という理解でありまして、建築基準法の取扱対象としています。

○佐々木委員 わかりました。

○有田委員 理解が至っていないので教えてください。5ページに1階と地下1階の図面がありますが、今回は総武線地下というところの建物が設定されていて、その敷地が赤い区域かと思います。1階平面を見ると、1階は1階で都道の範囲は網かけの色になっていて、「都市の広場」と地上階の丸の内駅舎のところが白抜きになっていますけれども、これはこれで地上の部分の建物は別途、この白い範囲の敷地が設定されているという理解でしょうか。要するに、地下と地上で敷地の定義範囲は違うと理解すればよろしいですか。

○飯塚書記 今ご指摘があったとおり、あくまでも本件の地下部分の敷地と地上部分の敷地は別の設定とされております。ちなみに、地下部分と地上部分に関しましては、当然区画されていまして、そこに干渉がないという前提で敷地を設定しております。

○有田委員 ちなみに、「都市の広場」と書いてある白抜きの部分も敷地に入っているものでしたか。

○飯塚書記 はい、入っております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○佐々木委員 たしか先日も、東京駅の京葉ホームのほうで申請があったと記憶しています。要するに、今回のものとは別敷地という扱いですね。ということは、JRさんとしては、長期的にこういう方向で対応していこうという方針なのだろうと思います。今後の可能性については、何か情報があれば教えてください。

○飯塚書記 お答えいたします。

資料1ページの申請理由書にも若干の記載がありますが、あくまでも鉄道事業者として、本件の申請者も加入していますが、首都直下地震帰宅困難者等対策協議会等の中で議論しており、東京駅のような大規模ターミナル駅に関しては、こうした一時滞在が可能な設備

等の拡充を図っていくということですので、恐らく、東京駅以外にも同様の整備が今後なされていくと考えております。

○佐々木委員 ほかの駅でということではなくて、東京駅の中で、ほかの部分で申請が出てくる可能性がまだあるのかどうかということですが、その辺はまだわからないわけですね。

○飯塚書記 JR 東日本さんからは、特にお聞きしていません。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

有田委員のご質問で、敷地が、横須賀線の今回の駅の部分と、東京駅の山手線などの本体の部分と、上下でダブっていますね。道路の中を使っていたりして、道路内建築物の敷地設定はどうするかというような、これ自体は地上に出ていないので道路内建築物許可は必要ないわけですね。でも、容積がラチ内ではなくてラチ外で、お店や何かがあれば、一応、容積も発生する。そうすると、敷地が上下に重なっていて、そうしたときのコントロールの仕方について、単純に重なっているとと言われると、大丈夫かなど。もし、駅舎も、東京駅・丸の内駅舎など、あっち側が仮に容積ぎりぎりまでつくられたとして、そのときに、横須賀線の中のダブっている部分で店舗施設などが出てきたら一体どうなるのだろうかという疑問があります。その点はいかがですか。

○飯塚書記 お答えします。

本件敷地を含みまして、東京駅周辺においては特例容積率適用地区の指定を受けています。当然、指定を受ける中で、東京駅に関しても、周辺街区へ容積の移転等がなされていますけれども、今ご指摘の、敷地が重なっている部分に関しては、容積率算定上は、双方の容積率をカウントしていますので、敷地が重なっていることで容積率の規制から逸脱するということはないと思います。

○河島議長 ということは、容積率など、敷地をベースにして制限が行われるような建築行為に対しては、重なりは認めないで、あくまでも一つの敷地の中で全ての敷地内にある、地上でも、地下でも、全ての床に対して合算して規制すると。ただ、そうした問題がない部分については、敷地の捉え方としては分けて捉えて問題がないからそれに対応している、そういう感じでしょうか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、この件についてはこの程度にさせていただきます、次の案件をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 続きます、建築指導課及び多摩建築指導事務所が所管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4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します。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号30。建築主、東京都神津島村。地名地番、神津島村字榎木が沢6番3。水道施設でございます。

整理番号2番、議案番号1059。建築主、有限会社自分で不動産。昭島市昭和町3-450-13。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1060。建築主、XXXXXXXXXX。狛江市東野川XXXXXXXXXXの一部。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2064。建築主、XXXXXXXXXX。東村山市本町XXXXXXXXXX。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、43条第1項ただし書に係る一括審査による許可同意基準の案件、指導課及び多摩建築指導事務所分について、今、続けて読み上げをしていただきました。これらの案件について、ご質問、ご意見が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、次の案件をお願いします。

○渡邊書記 続きます、多摩建築指導事務所が所管いたします、建築基準法第44条第1項第2号に関する、一括審査による許可同意基準に係る審査案件2件を読み上げます。

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1061。建築主は京王バス南株式会社。多摩市和田2005-4先。バス停留所上家でございます。

整理番号2番、議案番号1062。建築主は京王バス南株式会社。多摩市和田2012-7先。バス停留所上家でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま2件の道路内建築物の建築制限許可に関して、いずれもバスの停留

所ということの説明がありました。これらについて、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

それでは、次の案件をお願いします。

○渡邊書記 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 56 条の 2 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 2 件を読み上げます。

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 2065。建築主は東久留米市でございます。東久留米市南沢 4-130-1 ほか。小学校でございます。

整理番号 2 番、議案番号 2066。建築主は小平市でございます。小平市回田町 117-1 ほか。小学校（物置、鳥小屋ほか）でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、56 条の 2、日影規制に関する一括審査許可同意基準に係る案件 2 件、いずれも小学校ですけれども、読み上げがありました。これについて、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

それでは、次をお願いします。

○渡邊書記 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。

○曾根書記 議案第 1063 号について説明します。

まず、1 枚目の議案書をご覧ください。建築主は愛光女子学園。少年院の増築に係る用途許可の申請です。愛光女子学園とは、法務省所管の女子少年院です。議案書の中ほど、「調査意見」の 1 行目以降にありますように、本計画は、第一種中高層住居専用地域内にある既存の少年院に増築を行うもので、建築基準法別表第二（は）項に掲げる第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物に該当しないため、同法第 48 条第 3 項ただし書を適用して許可する上で同意をいただきたく、個別審査をお願いするものです。

建築物の概要は、議案書の表をご参照ください。

3 枚おめくりいただき、1 ページ、「許可申請理由書」をご覧ください。今回、在院者用の保護室等を新設するに当たり、許可申請がなされたものです。

2 ページ、案内図をご覧ください。計画地は狛江市西野川三丁目。狛江市の北西部に位置し、京王線国領駅から南東へ直線で約 2 km の場所です。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。矢印でお示ししておりますとおり、建築場所の

用途地域は、黄緑色の第一種中高層住居専用地域となっております。

5 ページ、周辺状況図をご覧ください。ページの中心に愛光女子学園がありまして、周囲は主に戸建ての住宅、共同住宅が建ち並び、西側には飲食店があります。

7 ページ、敷地内現況写真をご覧ください。配置図中央、「学園庁舎（プール・収容棟）」と書いてありますが、この建物の西側に斜線でお示ししたとおり、渡り廊下でつないで保護棟を増築します。ページ左下の写真に青く着色してあるものが増築のイメージです。

9 ページ、配置図をご覧ください。敷地は、南側で幅員 16m の市道、東側で幅員 4 m の市道に接しております。斜線部分が増築棟です。

11 ページは、学園庁舎既存部分の 1 階平面図です。以降、12 ページは 2 階、13 ページは 3 階、14 ページは 4 階、15 ページは屋上階です。

20 ページをご覧ください。増築部分の 1 階平面図です。こちらは倉庫です。

21 ページは、既存部分とつなぐ渡り廊下、保護室、静穏室です。保護室・静穏室というのは、大声を発したり、自殺や自傷等をはかるおそれのある在院者が一時的に利用するための部屋で、防音機能や柔軟性のある壁仕上げをほどこしてあります。

23 ページは、増築部分の立面図・断面図です。

資料の最後に A 4 判の綴りがあります。この綴りの 1 枚目から公聴会の議事録要旨を添付しております。本件の公聴会につきましては、本年 11 月 18 日に開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

公聴会議事録の次をご覧くださいますと、資料の最後には、狛江市長から、本件に関し、都市計画上支障のない旨の回答をいただいております。

冒頭の議案書にお戻りください。1 枚おめくりいただき、2 枚目の下から 6 行目。以上のことから、第一種中高層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるので、許可したいと考えております。

なお、本件建築物につきましては、平成 6 年の建築の際に用途の許可を取得しております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま、第 1063 号議案、少年院の増築にかかる用途許可案件の説明がございました。これについて、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○泉本委員 基本的なことを質問します。

申請者は愛光女子学園長ということですが、どういう主体なのかを教えてください。

○曾根書記 愛光女子学園というのは、この女子少年院の名称ですが、少年院は、地方にもありますが、関東の場合、法務省の東京矯正管区の所管となっております、東京矯正管区の所管のもとに幾つかある中の一つの学園が、この愛光女子学園ということでありまして、国の一つの機関とお考えいただければよろしいかと思えます。

○泉本委員 その場合、国の一つの機関として申請者たり得るという理解でよろしいですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○寺尾委員 実は、こういう学園があることを初めて知ったので教えていただきたいのですが、近隣にかなり住宅も迫っているわけで、この周辺の方々とこの学園が相互に了解の上、良い近隣関係を保っているものなのでしょうか。

○曾根書記 まず、この学園の成り立ちについてです。1ページに「申請理由書」がありまして、「1 愛光女子学園に係る経緯について」というところになりますが、これを要約しますと、この施設が法務省の所管になる以前の大正時代からあります。国の所管になる前からあった関係で、果たしていつごろこの施設が成立したかどうかが定かではありません。それほど昔からあった施設でありまして、昭和24年に初めて法務省の所管となって愛光女子学園となったものです。それから60年ほどたっています。その間に住宅が建ち並んでいますが、これまでのところ、近隣の住民と何かトラブルがあったとか、近年になって苦情が寄せられたりということは、学園のほうからは聞いていません。

もう一つ。地域とのつながりという意味合いだと思いますが、こちらの学園で、年に数回、地域に開放するといった催しも開催していきまして、1回平均300人くらいの来園者の方がいらっしゃるということで、当然、プライバシーに配慮しながらのイベント開催にはなるのですが、そうした地域とのつながりといったようなことも大切にしているということは、学園から聞いています。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいですか。

以上で、本日の議案の説明・質疑は終わったと考えてよろしいですか。

○渡邊書記 はい。同意議案に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、以上で、同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了し

ます。

これより評議に移ります。

(評 議)

○河島議長 それでは、お諮りします。同意議案議、第 30 号議案から第 31 号議案、第 1059 号議案から第 1063 号議案、第 2064 号議案から第 2066 号議案、計 10 件の議案をご審議いただきましたが、この 10 件の議案について、原案どおり同意するという事に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、全ての議案について異議なしということですので、審査会として同意することといたします。

ほかに何かご発言がございますか。

特にないようですので、本日の審査会はこれで終了いたします。

お疲れさまでした。

