

第 1 2 8 1 回 東京都 建築 審査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 平成29年11月20日 午後4時49分～午後5時32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 |
| | 〃 | 尾關多摩建築指導事務所建築指導第一課長 |
| | 〃 | 鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長 |
| | 〃 | 船橋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、審査会を再開したいと思います。本日の議題の3番目、同意議案の審議に入りたいと思います。

傍聴人はいらっしゃらないですね。

○渡邊書記 いません。

○河島議長 時間が大分押しておりますので、できるだけスピーディーに進めたいと思いますので、ご協力をお願いします。

○渡邊書記 では、最初は建築指導課が所管をいたします個別審査案件の説明となります。

○飯塚書記 まず、議案第42号、48条許可申請と、番号が飛びまして、45号の56条の2の許可申請でございますが、いずれも同じ建築主によります同一敷地での申請となりますので、続けてご説明し、ご審議いただきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

○河島議長 お願いします。

○飯塚書記 承知いたしました。それではまず、議案第42号についてご説明いたします。

建築主は国立大学法人東京工業大学です。建築敷地は大田区石川町1丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、大学におきまして危険物の貯蔵施設を増築及び既存建築物の一部を危険物の貯蔵施設に改修するものでございますが、本敷地における過半の用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、主要用途の大学については建築基準法別表第2（は）項2号に該当いたしますが、附属する危険物の貯蔵施設につきましても、その貯蔵する数量が法施行令第130条の9における規制値上限を超えますため、別表第2（は）項8号の附属建築物には該当せず、第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物にならないことから、法第48条第3項ただし書の許可申請がなされたものでございます。

資料をおめくりいただきまして、1ページ目の申請理由書をご覧ください。本計画は、理工系大学におきます教育研究に際しまして必要な実験用の化学薬品類の所蔵施設を整備するものでして、ページの右側の表のとおり、危険物の数量によりまして、例えばトルエンなどの非水溶性の第1石油類は、規制値1,000ℓに対しまして、計画数量は5,700ℓ、アセトンなどの水溶性の第1石油類は、規制値2,000ℓに対しまして、計画数量5,490ℓ、ジエチルエーテルなど特殊引火物は、規制値50ℓに対しまして、計画数量550ℓ、メタノールなどのアルコール類は、規制値400ℓに対しまして、計画数量は3,510ℓ、それぞれを取り扱う危

除物の貯蔵施設を整備するものでございます。

1枚おめくりいただきまして、2ページ目の案内図をご覧ください。本計画敷地は、赤色の一点鎖線でお示しする範囲で、東急目黒線及び大井町線の線路敷の南側、また大岡山駅の南西に位置いたします東京工業大学大岡山キャンパスの大岡山中央地区でございます。なお、図の中で一点鎖線をお示ししておりますが、行政界でございます、北側は目黒区、南側は大田区となっております。

1枚おめくりいただきまして、3ページの周辺状況図をご覧ください。本敷地の北側は、道路を挟みまして東急目黒線、大井町線の線路敷に面しまして、西側は道路を挟みまして呑川に面しておりますほか、敷地の周辺は低中層の住宅市街地に囲まれております。

1枚おめくりいただきまして、4ページにお示ししますとおり、赤色の実線で囲みました本敷地における用途地域は、大半が緑色でお示しする第一種中高層住居専用地域であるほか、大岡山駅周辺及び南北に通る道路沿道の一部が、ピンク色でお示ししております近隣商業地域となっております。また、本敷地の周辺につきましては、東急線の線路を挟んで北側の大学キャンパス大岡山北地区、また、敷地南東側で隣接する同キャンパス石川台地区及び敷地南東側の住宅市街地はいずれも第一種中高層住居専用地域、また、敷地南西側の住宅市街地は第一種低層住居専用地域、大岡山駅周辺は近隣商業地域となっております。

1枚おめくりいただきまして、5ページの配置図には、赤色の四角の枠囲みで本件許可対象部分の位置をお示ししてございます。同じくページ左下の拡大図のとおり、今回の申請対象建物の1から4は、本計画で増築いたします計4棟の鉄骨造平家建て倉庫でありまして、また、申請対象建物の5は、既存の地上3階建ての大岡山南実験棟4の中に設けられました1階倉庫部分の改修工事となっております。

1枚おめくりいただきまして、6ページには棟別の概要一覧をお示ししてありまして、表の中で赤色に着色した部分が本件許可対象となっております。

続きまして、7ページには許可対象部分の増築計4棟の配置図をお示ししてあります。危険物倉庫4棟は、今回あわせて増築いたします中央の台車置き場を除きまして、周囲の既存建物とは10m以上の離隔距離を確保することによりまして、延焼の恐れに配慮しております。

続く8ページには、平面図、立面図、断面図をお示ししてあります。いずれも4棟共通の仕様でして、鉄骨造の平家建てとなっておりますが、危険物の規制に関する政令に基づ

きます消防からの指導によりまして、ページの左下にお示ししておりますが、壁、柱、床は耐火構造、屋根は不燃材料、開口部は防火設備、出入口は特定防火設備、床はエポキシ樹脂塗り床仕上げ、貯留設備の溜め桝を設けるなどの対応を行っております。

続いて、9ページには既存の大岡山南実験棟4を部分改修する1階倉庫の位置を示しておりますが、さらに1枚おめくりいただきまして、10ページの詳細図のとおり、先ほどのご説明と同様に、消防からの指導への対応を行っております。

続いて、11ページにお示しする台車置き場につきましては、危険物倉庫4棟とともに本計画において増築するものでございまして、本件許可対象部分には該当いたしません、危険物の搬入に使用する台車を一時的に収納するための柱と屋根のみの開放性の高い建築物としております。

恐れ入りますが、議案書の裏面にお戻りいただきまして、「調査意見」をご覧ください。本計画は、消防法及び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、第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害する恐れがないと認めて、許可したいと考えております。

なお、資料12ページ、13ページには、平成29年11月2日に公聴会を開催いたしましたが、利害関係人の出席、意見書の提出はございませんでした。

また、14ページ左側には大田区への都市計画上の意見照会を行いました、支障ない旨の回答を受けております。さらに、14ページ右側、許可申請書（第一面）の写しを添付しておりますが、所轄消防署からの同意も既に受けております。

42号議案のご説明は以上です。

続いて、議案第45号についてご説明いたします。

建築主、建築敷地、地域地区等及び建築物の概要は先ほどと同様で、議案書の記載のとおりでございます。

「調査意見」の3行目をご覧ください。本計画は、先ほど議案42号でご説明のとおり、危険物の貯蔵施設を増築するものですが、建築敷地内におきまして、昭和38年に建築された建築物が日影規制に既存不適合、また、昭和62年に建築された建築物が日影規制に不適合となっております、本計画において敷地内に増築いたしますことにより、一括許可同意基準には該当するものの、不適合部分が建築基準法第56条の2第1項に抵触することから個別許可の扱いといたしまして、56条の2ただし書の適用につきまして本申請がなされたものでございます。

ページをおめくりいただきまして、1ページの右側の許可同意基準チェックリストをご覧ください。本計画の内容は、表の上段の右側、所見欄のとおり、一括許可同意基準に全て適合しております。なお、先ほど述べました不適合部分の発生理由につきましては後ほどご説明いたします。

ページをおめくりいただきまして、3ページの用途地域図をご覧ください。日影規制につきましては、第一種中高層住居専用地域につきましては、規制値(一)の3時間-2時間、測定面4m、第一種低層住居専用地域につきましては、規制値(二)の4時間-2.5時間、測定面1.5mです。近隣商業地域につきましては、大岡山駅近傍につきましては、日影規制はございませんが、それ以外は規制値(二)の5時間-3時間、測定面4mとなっております。

続いて5ページ、敷地全体断面図をご覧ください。ページの左側にキープランを掲載し、敷地の断面位置を示しておりますが、ページの右側の断面図で明らかなおお、敷地は、北東側が高く、西側に向かってなだらかに低くなっておりまして、敷地地盤高の最高地点はTP+34.53m、また、最低地点はTP+18.73m、その高低差は約15.8mとなっております。なお、本件申請における平均地盤高は、ページの右下に記載のとおり、TP+29.266mでありまして、前願の許可申請時よりも若干低くなってございます。

続きまして、6ページ、7ページには、増築いたします建築物の平面、立面、断面図をお示しておりますが、増築いたします危険物倉庫計4棟は平家建ての高さ2.62mでありまして、また、台車置き場につきましても平家建ての高さ2.473mでございます。

続いて8ページでございますが、基準時の日影図となっております。ページの右下、赤色の丸囲みでお示しております敷地南東側部分に、ページの左上の枠線囲み内に拡大してお示しているとおお、敷地境界線からの水平距離が10mを超える部分で既存不適格の日影があり、なお、こちらにつきましては昭和38年に建築された建物番号1の大岡山南6号館の日影となっております。なお、敷地北側の線路敷に面します部分におきましては、法施行令第135条の12第1項第1号の規定によります日影規制の緩和規定によりまして、道路と線路敷を合わせた幅員が10mを超えているため、反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mの線を敷地境界線とみなしております。

続きまして、9ページ、10ページ、現況の日影図をご覧ください。10ページの等時間日影図におきまして、赤色の丸囲みでお示いたします箇所建物番号33の百年記念館の日影が不適合部分を生じてございます。なお、こちらにつきましては、平成27年10月に開催

されました建築審査会におきましてご同意いただきました、前願の許可申請時におきましてもご説明をいたしました、平成2年から平成9年にかけて実施されました大岡山駅地下化工事に伴いまして、駅に隣接いたします地下化された線路上空の一部に人工地盤が整備されまして、地上面で建築敷地となったことにより、敷地北側の線路敷に面する部分の日影規制の緩和を適用できなくなったことを理由としてございます。

ページが飛びまして、13ページには大岡山駅地下化工事の前後におきます周辺状況写真がございますので、あわせてご参照ください。

11ページにお戻りいただきまして、今回の本計画におきます時刻別日影図及び12ページの等時間日影図をご覧ください。ご説明いたしました既存不適格並びに不適合部分の他は日影規制に適合しておりまして、本計画の増築により日影時間の限度を超える部分を増加させないことは明らかでございます。

恐れ入りますが、議案書の裏面にお戻りいただきまして、「調査意見」をご覧ください。以上のことから、本件は、土地の状況等により、周辺の居住環境を害する恐れがないと認めて、許可したいと考えております。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま42号議案と45号議案を一緒に説明いただきました。これらについて、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○有田委員 済みません。42号議案の1ページ目の許可申請理由書の内容の経緯を少し教えていただければと思うんですが、申請理由の2段落目の真ん中で、申請者の側から、これまでも消防法、危険物の規制に関する政令と東京都の条例に基づき適正な運用管理を行ってきたことと、一方で、確認済証の存在が確認できない貯蔵施設が4棟あったことと、それに対して東京都は指示を出されて除却するに至ったということで、なぜそういう4棟が存在していたのかということと、それに対してどう判断されて除却の指示を出されるに至ったのかというのを差し支えない範囲で教えていただければと思います。

○飯塚書記 理由書に記載のとおりでございます、かねてより本件建築主におきましては、消防法等々の法令に基づきまして、危険物の貯蔵施設の運用をしてきたということですけれども、過去の本敷地におきます増築に係る相談協議を受けた際に、本件が露見したという経過がございまして、それ以降、是正指導を行いながら、こういった確認済証の存在が確認できない建築物につきましては、除却等を指導を図ってきたということでございます。

また、この除却並び再整備に際しまして、既存の貯蔵量等々はなるべく縮減し、かつ集積している箇所もなるべく場所を集約するとか、そのような対応をしていると聞いてございます。

○河島議長 いかがですか。

○寺尾委員 45号議案の12ページですが、右上の百年記念館の不適合部分について教えていただきたいんです。増築時は適合であったが、東急大岡山駅の地下化により不適合となっている。これは何らかの将来的な対策とかもしあれば教えてください。

○飯塚書記 本件に関しましては、国の建築指導課にもこの取り扱い等については協議をしているところでございますけれども、国の建築指導課といたしましては、本件に関しましては、法律上は不適合扱いの見解と聞いてございます。

また一方、日影の発生する場所は目黒区側になるんですけれども、目黒区におきまして、大岡山駅周辺等のまちづくりを今現在取り組んでいることもございますので、今後、都市計画的な見直しがなされる際には、本件につきましても、例えばですけれども、用途地域等が変更されれば、こういった不適合は解消される可能性もあるということでございまして、本件については目黒区に情報提供させていただいているところでございます。

また、国の建築指導課に対しまして、本件につきましても、また適切な時期に今後改めて協議等も行いまして、可能であれば、法改正等も視野にご検討いただけるように、私どもは取り組んでいきたいと思っております。

以上です。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○河島議長 他にはいかがでしょうか。

よろしければ、次の議案をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第43号についてご説明いたします。

建築主は東京都でございます。建築敷地は渋谷区千駄ヶ谷1丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、既存の東京体育館におきまして、体育館・観覧場の附属エレベーターを増築するものですが、計画敷地は第二種中高層住居専用地域にあり、観覧場及び体育館の用途が建築基準法別表第2（に）項に掲げます第二種中高層住居専用地域に建築してはならない建築物であることから、同法第48条第4項ただし書の規定により本件許可申請がなされたものでございます。

なお、本件は、地区計画の区域のうち、再開発等促進区の建築物における同法第68条の3第6項の読み替え規定によりまして、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の増進上やむを得ないと認められる場合に許可できる規定の適用を予定しております。

お手元の資料をおめくりいただきまして、01ページの理由書をご覧ください。本計画では、ページの右側の上段に2階平面図の緑色でお示ししております観覧席のうち、濃い緑色でお示しする部分を車椅子利用者用の観覧席に改修することとしておりまして、また、多数の来場者に対応できるよう、赤色でお示ししております箇所にエレベーター棟を増築することによりまして、青色の矢印でお示ししております既存のバリアフリー動線に加えまして、赤色の矢印でお示しするバリアフリー動線を新たに確保するものでございます。

1枚おめくりいただきまして、02ページの案内図をご覧ください。計画敷地は、JR中央線千駄ヶ谷駅の南側改札出口及び都営大江戸線国立競技場駅の地上出入口に隣接した位置にございます。

1枚おめくりいただきまして、03ページの用途地域図をご覧ください。赤色の点線囲み部分が計画敷地で、第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域、第二種高度地区でございます。また、本敷地は、後ほどご説明いたします再開発等促進区を定める外苑地区地区計画の地区整備計画区域内となっておりまして、都の日影による中高層の高さの制限に関する条例第2条第1項第4号の規定によりまして、日影規制の対象からは除かれております。

1枚おめくりいただきまして、04ページの土地利用現況図をご覧ください。敷地東側は道路を挟みまして現在建設工事中の新国立競技場敷地となっております。また、西側には津田塾大学のキャンパスや事務所ビルなどがあるほか、敷地周囲は共同住宅が建ち並ぶ住宅市街地となっております。

05ページには敷地周辺の現況写真をお示ししておりますので、必要に応じましてご参照いただければと思います。

続きまして、06ページから13ページは、本計画における地区計画への適合状況をご説明する資料となっております。ページの左側は外苑地区地区計画の内容をお示しし、本敷地に関連する部分を赤色の枠線で示しておりまして、右側には本敷地における地区計画への適合の内容を記載しております。

07ページのページ左側の中段に再開発等促進区の土地利用に関する基本方針の記載がご

ざいます。本敷地の属する地区区分A-1地区は、東京体育館の施設・機能を維持・更新しながら、都市公園としての歩行者環境の向上を図るとともに、JR千駄ヶ谷駅前に立地する大規模スポーツ施設集積地区の玄関として、魅力ある空間の創出とバリアフリーに配慮したアクセス性の向上を図ることが定められております。

1枚おめくりいただきまして、08ページ左側の下段以降には、地区整備計画の建築物等に関する事項をお示ししてございまして、用途の制限、容積率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などが定められております。

続いて、12ページの右下、計画図3で壁面の位置の制限について詳細をお示ししてございます。本敷地では、凡例にお示ししてございます建物高さに応じまして、2mから10mの位置に2号壁面が指定されております。

続きまして15ページ、配置図をご覧ください。本許可申請の対象は、敷地北側に赤色でお示ししてございますエレベーター棟でございます。敷地境界線の内側にお示ししてございます青色の点線は、2号壁面による壁面の位置の制限の位置を示してございます。本計画のエレベーター棟の最高高さは6.8mでありまして、10m以下の建築物の部分に適用されます壁面の位置の制限2m以上を遵守した配置となっております。なお、敷地の東側におきまして、青線の丸囲みでお示ししてございます既存の東京体育館の一部が2号壁面に突出してございますが、渋谷区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例によりまして、既存建築物の部分に対しましては壁面の位置の制限は適用しない、いわゆる既存不適合の扱いとすることとされております。

続いて、16ページには棟ごとの面積集計表、17ページには附属自動車車庫について計画台数をお示ししてございます。今回の増築によりまして新たな附置義務台数は発生せず、東京都駐車場条例により求められる必要台数計79台を満足するものとなっております。

続きまして、18ページから22ページまでは本件許可申請に係る建築物の各階平面図ですが、必要に応じましてご参照ください。

続いて、23ページのエレベーター棟の平面図、立面図の詳細図をご覧ください。利用者の動線計画を緑色の点線矢印でお示ししてございますが、ページの左上、1階平面図で、エレベーター棟の北側から乗り込んで2階に上がった後、ページ右上の2階平面図で、エレベーター棟の南側に設けました踊り場におきまして、既存のスロープ、風除室を經由いたしまして、館内に至る計画としてございます。

24ページには外観イメージのパース図などを添付してございまして、必要に応じましてご

参照いただければと思います。

続きまして、25ページ、26ページは日影図をお示ししておりますが、26ページ、等時間日影図で、ピンク色の塗りつぶしでお示しております地区整備計画区域外での日影規制の対象区域には、規制対象となる等時間日影が発生していない状況をご確認いただけます。

恐れ入りますが、議案書の裏面にお戻りください。本計画は、上記の土地利用に関する基本方針にのっとり、車椅子利用者用の観覧席の設置やエレベーターの設置によるバリアフリー動線の整備など、既存の東京体育館の機能を維持しながらアクセス性の向上を図るものでございます。以上の理由から、本計画は、法第68条の3第6項の規定により読み替えられます法第48条第4項ただし書の規定により、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の増進上やむを得ないと認めて、許可したいと考えております。

なお、27ページ、28ページには、本年11月2日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方の出席、意見書の提出はございませんでした。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま43号議案の説明がありました。これについてご質問等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、次の議案をお願いします。

○飯塚書記 議案第44号についてご説明いたします。

建築主は東京都、建築敷地は豊島区千早4丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、既存の都立豊島高等学校の建築物老朽化に伴い建替えるを行うものですが、その建築物の高さが第一種低層住居専用地域における建築物の高さの限度である10mを超えることから、建築基準法第55条第3項第2号に基づく高さ制限の緩和に係る許可申請がなされたものでございます。

1枚おめくりいただきまして、別添の資料、法55条第3項第2号に関する一括審査による許可同意基準をご覧ください。同基準の第2の3に「校舎の北側の空地部分には、幅2m以上の植栽帯を設け、隣家を俯瞰しにくいようにされているもの」とあるところ、本計画におきましては、一部植栽帯を設けることができない部分があることから基準に適合しないため、個別審査をお願いするものでございます。

ページをおめくりいただきまして、01ページの理由書をご覧ください。本計画において建替えられます校舎の配置におきましては、駅からのアクセスや周辺環境への配慮などの条件を整理いたしました結果、ページの左下のフロー図のとおりにより工事を進める制約を生じておりまして、また、ページ右側に記載のとおり、教育環境を確保するための建築計画上の要求諸元を満たすためには、地上4階建てで、高さは10mを超えます17.45mが必要とされております。

1枚をおめくりいただきまして02ページ、案内図兼用途地域図をご覧ください。本計画敷地は、東京メトロ有楽町線千川駅より西の方向約400mに位置しておりまして、第一種低層住居専用地域、準防火地域、容積率150%、建蔽率60%のところがございます。なお、ページの左側で青色の実線でお示しする行政界によりまして、本計画敷地を含む南側は豊島区、北側は板橋区でありまして、なお、板橋区側は第一種中高層住居専用地域、準防火地域、容積率200%、建蔽率60%となっております。

資料をおめくりいただきまして、03-01ページ、配置図兼付近見取図をご覧ください。敷地西側の現在廃校となっております中学校のほか、周囲は住宅市街地が広がっております。敷地北側には道路に面して正門が位置していることから、一括同意基準に掲げます幅2m以上の植栽帯を設けられない部分があるものの、新校舎から道路境界線までの距離は26.6mの隔離を確保し、十分な空地を確保しており、隣家を俯瞰しにくい計画としております。なお、西側の中学校の跡地利用に関しましては、豊島区において現在野外スポーツ施設を整備する計画の予定と聞いております。

1枚をおめくりいただきまして03-02ページ、敷地北側の緑化計画の比較図をご覧ください。ページの上側が既存の緑化状況、下側が本計画の緑化計画となっております。本計画では、植栽の位置を道路境界線から後退させ、生徒の登下校時における混雑を抑制する歩道状空地を確保いたしまして、また、新校舎が北側に面する部分は高木の密度を高くし配置するとともに、敷地北西に新たに設ける駐輪場が面する部分におきましても、高木と中木を配置することで隣家を俯瞰しにくい計画としております。

続いて、04ページから08ページまでは計画する校舎棟の各階平面図となっております。04ページは校舎1階になりますけれども、北側には食堂や視聴覚室、1枚をおめくりいただきまして、05ページの2階におきましては、北側は職員室やパソコン室、CALL教室、さらに1枚をおめくりいただきまして06ページ、3階の北側には、化学室、生物室、物理室、工芸室、さらにおめくりいただきまして07ページ、4階の北側には、美術室、被服室、調理

室、さらに防音措置を講じた音楽室等の諸室を設けておりまして、校舎の北側の諸室は、常時生徒がいる普通教室ではなく特別教室等を配置することとしております。また、窓には近隣への視線を遮るカーテンを設置することとしております。

続きまして、09ページから12ページまでは、計画いたします校舎棟の立面図、断面図、日影図となっておりますが、10ページの断面図のとおり、建築物の高さは17.45mであるものの、第一種高度地区による高さ制限を遵守しておりまして、また、隣家までの十分な離隔距離が確保されている状況をご確認いただけます。その他の図面は必要に応じましてご参照いただければと存じます。

恐れ入りますが、議案書の裏面にお戻りください。以上によりまして、本計画は、法第55条第3項第2号に基づきまして、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて、許可したいと考えております。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 44号議案の説明がありました。この議案についてご質問等がありましたらお願いします。

これは今の説明にあったように、一括審査による許可同意基準に抵触というか、満たせなかったのは、第2の基準の3番目、校舎の北側の空地部分には、2m以上の植栽帯を設けることができれば一括審査による許可同意になるところ、そちらに正門といいますか、出入口があるので、そこは連続した植栽帯にできない。そういうことでこれが使えないということですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりでございます。

○河島議長 そうしますと、その部分について、許可で通常は建たない高さのものが建つことについてどう考えるかということだと思っただけけれども、かなりの離隔距離が確保できる状態でありますので、ぎりぎりに10mの建物が適法であるといつて建つよりも、こちらの方が北側に対する影響は悪化する方向ではないのかなということでは理解しますが、北側の植栽帯ができるだけ充実させることが本来望ましい、そういう考え方が一括審査による許可同意基準に反映して、こういうルールを作っていると思います。本件の建築物についても、個別審査で許可を得たとしても、北側に対する配慮として、植栽帯について、できる限り植えられるところについては充実を図ることを指導していただきたいと思えます。

○飯塚書記 承知いたしました。

○河島議長 他にはいかがでしょうか。

よろしゅうございますか。それでは、建築指導課所管分については以上で、席の交代がありますので、お待ちください。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 では続きまして、多摩建築指導事務所が所管を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3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2035。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市本町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2036。建築主、[REDACTED]。小平市上水本町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号3009。建築主、[REDACTED]。羽村市羽西[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○河島議長 それでは、今読み上げていただいた3件の一括審査による43条1項ただし書による許可同意基準該当案件についてご質問等がありましたお願いします。

よろしいでしょうか。それでは、次をお願いします。

○渡邊書記 続きまして、建築指導課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1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46。建築主、東京都。江東区大島3-21-1ほか。高等学校屋外階段でございます。

以上でございます。

○河島議長 日影規制にかかわる既存不適格建築物の増改築に関する一括許可同意基準該当案件ということで今読み上げられました。これについてご質問等がありましたお願いします。

よろしゅうございますか。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。

○鈴木書記 それでは、議案第2037号について説明させていただきます。

本件は、一戸建て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。

建築物の概要につきましては様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は東久留米市■■■■で、■■■■線■■■■駅から■■■■に約■■■■mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、北側で法第42条2項道路に接続する現況幅員3.36mから6.15m、延長136.99mの道です。道に関する協定において、道部分の権利者全員の承諾が得られないことなどから個別審査をお願いするものでございます。なお、今回の申請地は、平成26年度と昨年度に、それぞれ法第43条ただし書の許可がなされた2つの宅地を、今回1宅地として計画し直して申請がなされたものとなっております。

2枚おめくりいただき、右上、2-1ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。

1枚おめくりいただき、2-2ページ、右側の道の所有者一覧表をご覧ください。道に係る関係権利者32名中23名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真◎及び①に写っている更地となっている敷地です。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確であるため、将来に渡って道として維持管理されるものと考えております。また、この道は、南側で写真②で示しております河川管理用通路に通じているため、2方向避難が可能であるほか、自動車の転回部としても通行可能となっております。

4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁を防火構造、軒裏を準耐火構造とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 2037号議案について説明がありました。これについて質問等がありましたらお願いします。

今の説明で、2つの敷地で許可申請があり、許可を得た土地を今回——その建物は建

たなかったわけですか。

○鈴木書記 許可はありましたが、実際に建築はされておられません。

○河島議長 では、敷地の面積を大きくして、2つの計画を一体化した形でより広い建築敷地で今回改めて許可申請がなされたということですか。

他にはいかがですか。では、よろしければ、これについてはこの程度にしたいと思いません。

以上で本日の同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了いたします。

これより評議に移りますが、本日付議された同意議案について、委員の間でさらに検討すべきことがあれば、ご発言を願いたいと思います。

(評 議)

○河島議長 それでは、同意議案についてお諮りしたいと思います。第42号議案から第46号議案、第2035号議案から第2037号議案、第3009号議案、計9件の議案をご審議願いましたが、この9件の議案について原案どおり同意することでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。全員異議なしということでございますので、全ての議案について同意することといたします。

何か他にございますか。いいですか。

それでは、本日の審査会、予定時間を大幅にずれ込んでしまってお大変申しわけございませんでした。これにて全て議題を終わりましたので、本日の審査会はこれで終わりたいと思います。どうもお疲れ様でした。