

第 1 2 9 6 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 平成31年2月18日 午後1時32分～午後2時8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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	関	葉子
	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	
	〃	高橋市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	小峰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	

○佐々木議長 それでは、同意議案の審議に入りたいと思います。

今日は、傍聴人はいらっしやらないということでよろしいですね。

○渡邊書記 はい。

○佐々木議長 それでは、事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 最初は、多摩建築指導事務所が所管をいたします個別審査案件の説明となります。

○小峰書記 それでは、よろしくお願いいいたします。議案第1038号、議案第1039号についてご説明いたしますが、この2件につきましては同一の協定の道に隣接する敷地でございますので、あわせて説明させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 それでは、説明させていただきます。本2件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法43条2項第2号の適用について許可申請がなされたものでございます。2件の建築物の概要につきましては、恐れ入ります、それぞれ様式2の表をご参照ください。

2件とも「調査意見」2の(2)にございますように、現況の道を拡幅し、幅員4m以上とする同じ「道の協定」について、権利者15名のうち13名の承諾が得られておりますが、権利者全員の承諾が得られないことから、個別審査をお願いするものでございます。

1038号の資料を1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は狛江市岩戸南四丁目で、小田急線の狛江駅から南東に約1.4kmの場所に位置しております。配置図の赤色でお示ししたとおり、敷地東側で法42条2項道路に接する現況幅員3.08mから4.17m、延長88.14mの道でございます。西側で本件とは別の協定の法43条2項第2号の道に接続しており、法42条第1項1号の道路に通り抜けが可能となっております。あわせて1039号の資料の2ページにございます様式3をご確認いただきまして、敷地及び建築物などを確認していただければと思います。

次に、協定図の説明をいたします。1038号の右肩にお示しいたしました2ページの協定図をご覧ください。協定図の赤で囲った52-10番地が議案1038号の申請地でございます。黄色に塗られている部分が建築基準法上による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道、ピンク色に塗られている部分が道の将来後退部分でございます。本件道は、一部、花壇や物置などが道に越境しており、幅員4mの道が確保されておられません。

右上の道の所有者一覧表をご覧ください。道に係る関係者15名中13名の承諾が得られております。また、1039号の資料2ページに添付してございます協定図につきましては、赤

で囲った54-5番地の印がついておりますところが議案1039号申請地でございます、そのほかは1038号に記載されているものと同じでございます。

次に、議案1038号、3ページの現況写真をご覧ください。写真⑥の更地の部分が議案1038号の申請地、その奥のクリーム色の外壁の建物がある部分が議案1039号の申請地でございます。写真⑤の更地の向かい側にある花壇や、写真⑧右側の物置などが道に影響しており、幅員4mの道が確保されておりません。写真②の左側から別協定の法43条2項第2号の道に接続しており、通り抜けが可能となっております。

次に、配置計画を説明いたします。1038号の資料4ページの配置図をご覧ください。法22条区域内にある木造建築物でございますので、延焼のおそれのある部分の外壁や軒裏を防火構造として防火性能を向上させております。また、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保してございます。本件道は、先ほど協定図でご説明いたしましたとおり、別協定の法43条第2項第2号の道を通じて、法42条第1項1号の道路に通り抜けが可能となっておりますので、回転広場の設置及び隣地からの二方向避難の確保は必要要件となっております。また、1039号の資料4ページの配置図も、1038号の説明と同様でございます。

さらに添付されている図面でございますが、1038号、1039号、両議案とも5ページに平面図、6-1、6-2ページに立面図、7ページに断面図を添付してございますので、ご参照ください。

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。

よろしく願いいたします。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見ございましたらお願いします。

○野本委員 図面ナンバー2のところに協定図と公図があるんですけども、公図と協定図と、ちょっと食い違いがあるというか、協定図、あるいは写真を見ても、現状は協定のようにしているのかなと思うんですけども、公図のほうがクランクのようにしているんですけども、これは公図のほうが実態と違って、協定図のほうが正しいのかどうかということと、それから、ついでに、今回の協定の承諾の際に、具体的に[]さんというんでしょうかは、承諾しないというふうなことになるんですけども、ちょうど[]のところ、その[]さんがあって、この協定よりも現況の塀なり

建物が出ているのかなというふうなことで、現況はこういうことなのでしょうけれども、まあ、こういう風なことはひょっとしたら、訴訟とか何かで争っている、境界とかそういうので争っている、そういうことがあるのかどうか、その2点教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 1点目の公図がずれている点でございますが、現地を私どもも確認してございまして、協定図のとおりプレートがございまして、道として真っすぐな状況が確保されてございます。公図のずれと協定図は、協定図のほうが正しいという理解でよろしいかと思えます。

2点目でございますが、[]の[]さんのことでございますけれども、反対の理由といたしましては、[]という理由で承諾が得られていない状況でございます。訴訟が起きているかどうかにつきましては、今のところそういうお話は聞いてございません。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにございますか。

○関委員 同じ方についてなんですけれども、そんなに古いおうちでもないのかなとちょっと思ったんですが、確認はとられてはいるんですかね。

○小峰書記 こちらで確認いたしましたところ、確認はとっていないようでございます。

○関委員 ちょっと、せめて次の建て替えのときには、きちっとした手続でやっていただくようにしないと、ちょっとモラルハザードというか、周りの方も納得されないのかなと思いますので、よろしくお願いします。

それから、もう1つ、[]さんという方はバツがついているんですけれども、この方は道路だけお持ちなんですか。

○小峰書記 バツの理由でございますか。

○関委員 []なんですかね、この方は。

○小峰書記 はい、[]でございます。

○関委員 どこかへ引っ越されて、そのままになっちゃったとか、そんな感じなんですかね。

○小峰書記 詳細はちょっと不明でございますが。

○関委員 一応承諾をとる努力はしたけど、だめだったということなんですかね。

○小峰書記 承諾しない理由というのが、実印の押印が得られていないという理由でござ

います。

○関委員 なるほど、わかりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

今の点ですが、実印をいただいているけれども、何かいただいているんですか。

○小峰書記 認め印の押印はございます。

○佐々木議長 わかりました。

ほかにはいかがですか。

○笹井委員 この道を順次広げているんだと思うんですが、今回の申請者の2つの敷地の前面のところは、公衆用道路ということになっておるんですが、これは今回の申請に先立って、何か広げてこの公衆用道路の登記にしたものなのか、前からあったものを、この [REDACTED] というのが最近取得したのではないかと想像するんですが、もともと公衆用道路を一括して取得したのか、その辺の経緯はわかりますか。

○佐々木議長 いかがですか。

○小峰書記 この前面の道でございますが、これは従前から協定の道でございますが、今回の申請によって変えたものではございません。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにはいかがですか。

1つだけちょっと確認をさせていただきます。今の [REDACTED] のお宅ですけれども、これは住宅本体は突出していないですね。花壇と物置、写真を見る限りはスチール製の物置のようですけれども、それだけで、建物本体は突出していないと考えていいですか。

○小峰書記 はい、おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいですか。

それでは、次をお願いいたします。

○鈴木書記 それでは、議案2055号を説明いたします。議案書をご覧ください。本件は、第一種低層住居専用地域及び第一種中高層住居専用地域内において消防署を新築するに当たり、敷地の過半が第一種低層住居専用地域に属し、その用途が建築基準法別表第二(イ)項各号に該当しないため、法第48条第1項ただし書きによる許可申請がなされたものでございます。

今回計画する東京消防庁清瀬消防署は、既存の建物が昭和48年に本敷地内に建築されておりますが、45年が経過しており、施設の老朽化が進んでいること、また、高度情報化に

対応した消防庁舎としての機能や、防災拠点としての機能が不足していること、来庁者に対するバリアフリー対応ができていないことなどから、今回建て替えを行うものでございます。

建築物の概要につきましては、議案の表をご参照ください。

3枚おめくりいただき、右上2ページの案内図をご覧ください。申請地は清瀬市中清戸二丁目で、西武池袋線清瀬駅から北に約1.7kmの場所に位置しております。清瀬市北部エリアの中央に位置しており、清瀬駅北口に通じるけやき通り及び清瀬市役所を通る市役所通りの交差点に近接していることから、災害出動にすぐれた位置となっております。

3ページの周辺状況図をご覧ください。計画地の西側には、オレンジ色に着色されている専用住宅が建ち並び、南側は畑、東側は幅員8.5mの市役所通りを挟んで畑、北東には都営中清戸四丁目アパート、北側は、けやき通りを挟んで清瀬市役所及び清瀬小学校がございます。

4ページの用途地域図をご覧ください。赤の斜線で描かれたところが計画地になりますが、この計画地は第一種中高層住居専用地域と、第一種低層住居専用地域にまたがっておりますが、過半が第一種低層住居専用地域となっております。また、この用途地域図では、敷地内に生産緑地が一部かかっておりますが、この部分は今回の建て替えて敷地を広げている部分であり、生産緑地は既に解除済みとなっております。

5ページの現況写真をご覧ください。こちらの図から左上が北となっております。写真⑤、⑥に既存の消防署がございますが、既存建物は地上2階建てで、建物南側に塔屋がございます。また、写真⑥、⑦、⑧のとおり、周囲には畑が広がっており、写真⑪、⑫のとおり、敷地の西側には住宅地がございます。

6ページの配置図をご覧ください。赤い線で示す1から8の建物が申請建物です。消防庁舎のほかに、附属の訓練棟、倉庫類と自転車置場などが計画されており、延べ面積の合計は2,980.94㎡でございます。道路は東側で幅員8.5mの市役所通りに、南側、図面で見ると右下角の部分で、幅員約5mの市道に接しております。

7ページから14ページまでが消防庁舎の計画図です。7ページの地下1階は設備機械室、洗面、浴室、仮眠室、食堂、体育訓練室など、8ページの1階は主にエントランス及び車庫、9ページの2階は資器材庫及び倉庫、10ページの3階は事務室、11ページの4階は防災教室・会議室となっております。

申し訳ございませんが、8ページの1階平面図にお戻りください。計画建物は、敷地の

中央に配置し、周囲に空地を設ける計画としています。車両の出入り口は前面道路から約7m後退させ、緊急車両が出入りする際の安全確認に配慮をしております。南側の市道側には出入り口を設置しますが、職員の出庫時のみ利用し、来庁者や職員の通勤等での利用はいたしません。

また、申請建物には大きな音が出るような設備等を設ける計画はございませんが、住宅が隣接する西側の開口部は必要最低限とし、夜間は全ての開口部を閉め、ブラインドなどにより周囲への光が漏れないよう配慮いたします。

12ページ、13ページが立面図です。計画建物の最高高さは14.8mです。

14ページが断面図です。

15ページから19ページに附属建物の計画を示しております。15ページが訓練棟、16ページが油庫及びポンプ室、17ページが職員用及び来客用の自転車置場、18ページが受水槽ポンプ室、19ページが倉庫の計画図となっております。

20ページ、21ページが日影図になります。敷地の前面道路につきまして、現況の道路は7mから8.5mとなっておりますが、今回の消防署の建て替えに伴い道路拡幅整備も行うこととなっており、消防庁舎の完了時までには9mの道路となる予定となっております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、一番下の行をご覧ください。以上のことから、法第48条第1項ただし書きの規定により、本計画は公益性があり、第一種低層住居専用地域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、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に議事録を添付しておりますが、1月21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、清瀬市からは、都市計画上の支障はない旨の回答を得ております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明についてご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほどお聞きしたいんですけども、まず1点目なんですけれども、これは図面の21番の等時間日影図をご覧ください。5mライン、10mラインが描いてあるんですけども、北東側の道路のところでは10mラインと5mラインがクランクのように段差になっているのは、これはどうしてなのか教えてください。

それから、2点目なんですけれども、防災に配慮して建て替えるということもあるよう

なんですけれども、例えば大震災なんかのいわゆる緊急時に、ホバリング対応と言うんですか、道路が通れなくなったときなんかのためにホバリング対応は考えているのか、考えていないのかということ。

それから、3点目に、防災拠点とするということなんですけれども、今回の建物の中にも、例えば自家発があるんですけれども、これは何時間対応になっているのか。それから、防災拠点とするのであれば、食糧とか水とか、そういうふうなものが準備されているのかどうか、その辺のところを教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 済みません、最初のご質問にお答えします。21ページの日影図ですけれども、先ほどちょっとご説明させていただきましたが、市役所通りと言われる前面道路ですが、現況がもともと7mで、この消防庁舎の前の、ちょうどクランクしているところよりも図面で言う左側の部分は、今現在8.5mのところまで広げてあります。残りあと50cmを完了までに広げる予定にはなっているんですが、ここはまだ消防庁舎の敷地となっているので、8.5mの道路に接道しているというような形になってございます。

このクランクしているところから右側については、もう市の所有になっていて、道路区域にも入っておりますが、道路としての整備がされていないということで、まだ42条1項1号として見れない状況になっているので、ここを隣地扱いしております。このため、日影の5mのラインが手前側に引っ込んでくるというような形になってございます。

それ以外の、今、ホバリングの話と自家発の何時間というのと、備蓄については、確認いたしますので、少々お待ちください、済みません。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○寺尾委員 22ページに公聴会議事録要旨がございしますが、公聴会は敷地境界線から何m圏内のところの住民の方々に知らせている状況でしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 公聴会は、現地に掲示をするというのが決まりになっておりますので、公聴会を開催しますというのを現地と、あと、東京都の庁舎の公告板に掲示しておりますが、この公聴会に先立っての説明会につきましては、50m圏内の住民の方々にお知らせをしたと申請者のほうから伺っております。

○寺尾委員 説明会には出席者がなかったということですか。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 全戸個別訪問説明を実施したと聞いてございます。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにご質問、ご意見ございますか。

先ほどの件は……。

○鈴木書記 済みません、お待たせいたしました。まずホバリング対応ですけれども、この庁舎の敷地内では、ホバリングに対応できるような部分はありませんが、隣の畑が、空き地のような形になっているので、そこにヘリコプターなどは止められる状況になるということです。

この庁舎内にある自家発電機ですけれども、7日分ということでございます。

あと、防災の備蓄ですけれども、避難者、市民等に対する備蓄というのは、すぐに近くに市役所などがございまして、そちらのほうで対応することになっているということですが、消防隊員、中の庁舎の隊員のための備蓄は1週間分を備蓄するということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 本件の許可と直接関係ないので、余り聞いたら悪いかと思うんですけれども、7日というのは、過去の経験等から、7日ぐらい持てば大体広範囲な支援が得られるとか、何かそういうものなんでしょうかね。

○鈴木書記 はい、そういうことだと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにご質問、ご意見ございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案につきましてご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 続きまして、建築指導課及び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2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24。建築主、株式会社サテライト兵庫。小笠原村父島字小曲61-1ほか。長屋でございます。

整理番号2番、議案番号2051。建築主、[REDACTED]。小金井市本町[REDACTED]の一部。
一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2052。建築主、株式会社ムサシホームズ。小金井市貫井南町5
-132-18。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2053。建築主、株式会社アート・ハウジング。東村山市富士見
町2-16-43。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまご説明のございました件について、ご質問ございませ
か。

○関委員 済みません、24の小笠原村のなんですけれども、これは43条の2項1号ではい
けないんですかね。ちょっとまだ全然そういう場面に遭遇していないんで、教えていた
だきたいだけなんですけど……。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 済みません、お答えいたします。今回、用途が長屋ということになっており
まして、戸建ての住宅であれば、ご指摘の条文でできるのですが、今回、長屋というこ
とで許可ということでやらせていただいております。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにございますか。

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1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、読み上げの後、ご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2054。建築主、西武バス株式会社。小平市花小金井1-764-
16の一部。バス停留所の上家でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見ございましたらお願いしま
す。

○野本委員 今の説明の議案2054は、既存のもの、古くなって建て替えということなん

でしょうか。

○鈴木書記 既存がありまして、上家を撤去して、新しく作りかえるという計画です。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにございますか。

それでは、次のご説明をお願いします。

○渡邊書記 続きまして、建築指導課が所管をいたします建築基準法第56条の2第1項ただし書き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。この一括審査分の議案につきましては、読み上げの後、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25。建築主、東京都。大田区東糞谷6-23-15ほか。共同住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見ございましたらお願いします。

○野本委員 図面がないので、内容は余りわからないんですけども、今度でしたっけ、法改正になるのは。それで、ちょっと雑駁な言い方をすると、正確でない表現かと思うんですけども、以前許可を受けたもので、新たに日影を、従来以上に日影にならない場合は、改めての許可は必要ないとか、そんなふうなのがあったような気がするんですけども、これなんかは、まだその施行になっていないのかな。施行になれば、これなんかは、そういうことで、許可申請そのものが必要なくなるのか、どうなのか、その辺を教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 済みません、今回の案件といたしますのが、法改正もなされておるんですけども、今回の案件に関しましては、日影の範囲が、要は要件に当てはまっておりませんので、それで許可をするという案件でございます。

○佐々木議長 よろしいですか、はい、どうぞ。

○野本委員 要件に合っていないというと、日影が今まで以上に新たに、その敷地の外に生じるということですよ。

○曾根書記 はい、そういうことでございます。

○野本委員 だけど、その基準に適合するんで、一括でいけると、そういうことでしょう

か。

○曾根書記 はい、そうでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにございますか。よろしいでしょうか。

○渡邊書記 同意議案に係る案件は、以上でございます。

○佐々木議長 それでは、以上で同意議案についてのご説明と、これに対する質疑を終了といたします。

それでは、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きまして、委員の間でさらに検討すべきことはございますでしょうか。よろしいでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案についてお諮りをいたします。第24号議案及び第25号議案、第1038号議案及び第1039号議案、第2051号議案から第2055号議案、計9件の議案をご審議を願いましたけれども、この9件の議案について、原案どおり同意するという事でごよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、9件について同意をすることといたします。

