

第 1 3 0 2 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和元年9月2日 午後1時52分～午後2時54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
" 猫田 泰敏
" 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 齋藤市街地建築部調整課長
" 谷内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
" 蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
" 小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 村岡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、ただいまから同意議案の審議に入りたいと思います。きょうは、傍聴人はいらっしゃらないということですのでよろしいですね。

○齋藤書記 はい。

○佐々木議長 それでは、まず同意議案について事務局から説明をお願いします。

○齋藤書記 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。

○曾根書記 では、議案第13号についてご説明いたします。

建築主は学校法人武蔵野大学、建築敷地は江東区有明三丁目1番13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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、工業専用地域内に大学の校舎を新築するものですが、学校の用途は建築基準法別表第二（わ）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13項ただし書の規定に基づき許可申請がなされたものです。本件の用途地域が工業専用地域であることから、法第68条の3第6項の規定に基づき読み替えられる、法第48条第13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内における業務の利便の増進上やむを得ないと認めるものであります。

2ページ、案内図をご覧ください。赤囲みでお示しておりますのが計画敷地で、新交通ゆりかもめ、東京ビッグサイト駅出口から約500mの位置にあります。

3ページ、用途地域図をご覧ください。図の赤枠内が計画敷地ですが、用途地域は工業専用地域で、指定容積率は200%となっております。容積率につきましては、地区計画で別途定められております。

恐れ入りますが、ページが飛びまして、7ページ、臨海副都心有明南地区地区計画の指定の図書をご覧ください。地区整備計画の中に建築物の容積率の最高限度がございます。ここにおきまして10分の40、400%と定められております。

4ページにお戻りください。計画地周辺の状況です。計画敷地の北側が幅員20mの区画道路、西側が幅員40mの有明ふ頭連絡道路に接しております。また、写真の③にもございますが、当該敷地南東側には東京国際展示場がございます。

6ページから臨海副都心有明南地区地区計画の計画図書を掲載しております。

次の7ページ、上の欄に土地利用に関する基本方針がございます。本計画敷地は有明南3区域に位置づけられており、③をご覧くださいますと、赤線部分についてでございますが、有明南3区域では、「センタープロムナード沿いの街区では、ファッション・デザイ

ン関連業務や商業、住宅、宿泊、学校機能等からなる良好でにぎわいのある複合市街地を形成する」とされております。本計画は大学の用途でありますので、学校機能の配置という土地利用の基本方針に適合するものとなっております。

12ページ、配置図をご覧ください。北側が幅員20mの区画道路、西側が幅員40mの有明ふ頭連絡道路に接しております。また、本計画は地区計画に適合した内容であり、区域内の建築物は、敷地西側の1号壁面線及び敷地南側の2号壁面線、北側の壁面後退等も含め、周囲の建築物とも十分な離隔を確保できており、安全上、防火上及び衛生上支障のないよう配慮されております。

次の13ページから各階平面図をお示ししております。

16ページをご覧ください。1階になります。出入口、交流ラウンジのほか、駐車場や駐輪場の一部がございます。

17ページ、2階平面図となります。2階以降6階までは講義室や研究室等が配置されております。

22ページをご覧ください。7階となります。7階には駐輪場が配置されております。

23ページは屋上階です。太陽光発電設備がございます。

24ページから29ページまで、立面図、断面図でございます。

30ページをご覧ください。交通計画を示しております。

次の31ページ、資料の右側、5)、歩行者の影響予測評価の結果でございますが、本計画の完成後における将来歩行者流動係数について、最も多い地点、地点Bとなりますが、サービス水準はAとなっており、本計画が周辺歩行環境に与える影響は軽微であると考えられます。

次の32ページをご覧ください。3番、駐車場計画において、本計画における車両の計画台数は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく車椅子用として1台、荷さばき用として1台の計2台であることから、周辺交通に対する自動車交通への影響はないものと考えております。

34ページ以降は、本年7月26日開催の公聴会議事録要旨を添付しております。利害関係人の方からの意見書の提出及び公聴会当日の公述はありませんでした。

では、冒頭の議案書の2ページ目にお戻りください。本計画は、法第68条の3第6項の規定に基づき読み替えられる、法第48条第13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内における業

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。

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、委員の皆さんからご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 本件は、再開発等促進区が定められていて、主に都市計画の内容に合致しているかということが一番の判断要素かと思うんですけども、それについては理解した上で4点お伺いしたいんです。

まず1点が、2ページですけども、案内図がありまして、本件の計画敷地があつて、東側ですか、お隣の有明センタービル、これも武蔵野大学かと思ひます。それで、計画敷地の西側、有明ふ頭連絡道路をまたいで武蔵野大学有明キャンパスとあるんですけども、ほかにも敷地がもっと離れたところにあるようですが、今回の計画敷地の周辺では、この3つの施設が武蔵野大学のものかどうかということです。

なぜこういうことを聞くかということ、有明センタービルとの間は、同じ敷地というか、隣接して道路もないので行き来が可能ですけども、大きな道路を挟んで武蔵野大学有明キャンパス、こちらとも学生さんあるいは教職員の方の移動があるかと思うんですが、その辺については支障なく考えられているかどうかということを知りたいのが1点。

2点目です。7ページに地区計画等々との整合性みたいなことが書いてあるんですけども、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針の右の欄に「また、大学施設を学生によるまちづくりへの参画を促す施設」云々とありまして、学生のための利用に限らない地域に開かれたゾーンとするということが書いてあるんですけども、これは具体的にどのようなものか、お伺いしたいということが2点目です。

3点目です。22ページを開いていただきますと、7階の平面図がありまして、駐輪場2というのがございます。非常に規模の大きな駐輪場で、たしか320台の駐輪ができたかと思うんですけども、7階にあるということで、自転車を実際に利用するとき、それから出すときにスムーズにいくかどうかということが少し心配だなと思ひますので、その辺についてお伺いしたいと思います。

4点目です。30ページをご覧いただきたいんですけども、この場所については、公共交通機関のりんかい線、ゆりかもめ、都バス等々で来ると思ひますが、右側のところに交通機関別の一日の発生集中交通量がありまして、全部で3,358というのは、それはそれでよろしいんですけども、私は、りんかい線、ゆりかもめ、都バスでほぼ100%にな

るのかなと思ったら、徒歩が3分の1ぐらい、36%あって、近くにそんなに共同住宅もなさそうなので、この徒歩というのはどういうことなのか、よくわからなかったので、この点についてお伺いしたいと思います。

以上4点、説明をお願いいたします。

○佐々木議長 事務局からお願いします。

○曾根書記 まず2ページですけれども、ご懸念の点でございます、お隣の有明センタービルに関しては、2階から5階が武蔵野大学のキャンパスとなっておりますが、こちらはデッキでつながっております。それから西側に関してでございますが、こちらは横断歩道もございますことから、交通上の支障は特段ないものと考えてございます。

2点目でございます。学生のみ利用に限らないという7ページの記述になりますけれども、平面図をご覧いただきたいのですが、16ページと17ページになりますが、1階に交流ラウンジ1、2階に交流ラウンジ2がございまして、こちらを地域に開放できるラウンジとして計画していると聞いております。具体的な用途につきましては、恐れ入りますが、まだ聞いておりませんが、とにかく地域に開放するというものをこの交流ラウンジで考えていると聞いてございます。

3点目、22ページの7階の自転車置き場でございますけれども、自転車置き場につきましては、ご指摘のとおり、江東区の条例によって設置してございます。既設のキャンパスの駐輪場の利用状況などを見ますと、集中時間帯で集中するということはさほどないようなのですが、ただ、自転車の利用は、万が一この新しい校舎で集中するような場合には、教職員とか警備員を配置して、利用がスムーズに行われるように誘導をすると聞いてございます。

最後の30ページの徒歩という点につきまして、2ページの案内図にはマンションとか書いていないのですが、国道357号の北側の地域に行きますと、大規模な1,000戸単位のマンションが数棟建っております。あとは、その東側に行きますと、やはり超高層のマンションが建っていて、今、この計画地は有明の南になりますけれども、有明の北地区につきましては居住される方が多くいることから、想定として徒歩を見込んでいると考えております。

4点、以上でございます。

○野本委員 大体理解できましたけれども、地域に開かれたゾーンというのは、とりえず箱というか、場所はできるわけですが、その運用が大事なところかと思っておりますので、

後々まで皆さんのほうで管理することはできないかと思うんですけども、適切な運用をお願いしてほしいと思います。

以上です。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 済みません、前も似たような質問をしたことがあるので恐縮ですが、3ページを見ると、この計画敷地を含めて、工業専用地域がある程度のエリアに広がっているんですが、このエリアに工場はあるのかなとちょっと思いまして、地区計画の内容自体が、もう既に工場を前提としていないような地区計画になっていて、こういった場合に、用途地域を変えないで、地区計画だけを変えて48条の許可をとらせ続けるというのが少し手間というか、もう少し何かできないものかなと思ったりもするんですが、用途地域のほうは変えるのがなかなか難しいというのが現実なのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 これは工業専用地域に指定されたのが昭和40年代後半ぐらいのようです。ちなみに、市街化区域に編入されたのが昭和45年ということで、大分以前から工業専用地域というものがございまして、恐らく当時は港湾機能を主眼に考えて用途地域を設定したのであると思います。実際、ご覧いただいている3ページの青い部分の先端のほうは、工場ではないのですが、物流施設などが点在しておりまして、当時の用途地域の考えに沿ったものが建てられているようでございます。ご指摘のとおり、この図を見るだけでも国際展示場とか今回の大学とか病院がございまして、この地域は有明南地区ということで、一般市街地の再開発等促進区であれば見直し用途地域を設定するのですけれども、こちらの地域は東京都港湾局が所管する行政計画に基づいてまちづくりが進められている地域でありまして、適切な時期に見直しが検討されるものと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにはございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

○齋藤書記 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10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1018。建築主、XXXXXXXXXX。狛江市元和泉XXXXXXXXXX。一戸

建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2019。建築主、有限会社星野企業。小金井市東町4-84-23。
一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2020。建築主、有限会社星野企業。小金井市東町4-84-42。
一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2021。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小平市小川東町[REDACTED]、
[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2022。建築主、[REDACTED]。小平市仲町[REDACTED]。長屋でござ
います。

整理番号6番、議案番号2023。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。小平市美園町
[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2024。建築主、株式会社TOMコーポレーション。小平市花小
金井南町1-119-1。診療所（患者の収容施設のないもの）及び日用品の販売を主たる
目的とする店舗でございます。

整理番号8番、議案番号2025。建築主、株式会社アーネストワン。東村山市富士見町3
-18-25ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2026。建築主、株式会社マイタウン西武。東久留米市南沢4-
110-24。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号3008。建築主、[REDACTED]。青梅市大門[REDACTED]。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、ただいまのご説明について、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、次をお願いします。

○齋藤書記 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2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、議案番号14。建築主、学校法人聖心女子学院。港区白金4-425-1ほ
か。中学校・高等学校でございます。

整理番号2、議案番号15。建築主、学校法人日本大学。板橋区大谷口上町30-1ほか。大学でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまの説明について、委員からご質問、ご意見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。

(幹事・書記 席交代)

○齋藤書記 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。

○小峰書記 1019号についてご説明いたします。議案書をご覧くださいよろしいでしょうか。建築主は多摩市、許可申請地は多摩市落合二丁目で、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ございます。

本計画は、第二種住居地域において既存の公会堂及び劇場の用途を持った建築物に増築を伴う改修工事を計画するものです。本施設の新築時に、建築基準法別表第二(へ)項第3号に該当するため、同法第48条第6項ただし書による許可を得ておりますが、本計画が公会堂及び劇場の用途の部分の増築となることから、改めて、建築基準法第48条第6項ただし書による許可申請がなされたものでございます。

まず、今回計画する公会堂の概略をご説明いたします。本施設は、昭和59年に建築基準法第48条第6項ただし書による許可を得て、昭和62年に多摩市の文化芸術振興の一翼を担う施設として、多摩市の都市計画公園である多摩中央公園内に建築されてございます。このたび、本施設を誰もが使いやすく、安全に文化鑑賞などを楽しむことができる施設とするため、バリアフリー化に向けたエレベーターの増築及び博物館として利用している一部分を公会堂及び劇場に用途変更する改修工事を行うものでございます。

2ページ、案内図をご覧ください。許可申請地は赤いハッチの部分でございまして、京王線、小田急線の多摩センター駅の南南東に約400mの位置にございます。多摩センター駅と本施設は、パルテノン通りと呼ばれる幅員約40mの歩行者専用ペDESTリアンデッキでアクセスしてございます。

3ページ、用途地域図をご覧ください。許可申請地は赤いハッチの部分で、オレンジ色の第二種住居地域となっております。また、オレンジ色の一点鎖線で囲まれた部分が多摩中央公園の敷地でございます。申請地北側に商業地域、西側に公園のある第二種住居地

域を挟んで商業地域、東側に公園のある第二種住居地域を挟んで第二種中高層住居専用地域、南側に公園が広がる第二種住居地域を挟んで教育施設がある第二種住居地域がございます。

4 ページ、周辺状況図をご覧ください。赤いハッチの部分が本施設の設定敷地でございます。オレンジ色の部分が許可申請建築物の多摩市複合文化施設で、紫色の部分が既存部分となります。敷地北側及び西側には紫色でお示しいたしました店舗やオフィス、黄色でお示しいたしましたホテルや共同住宅が点在してございます。敷地南東側には緑色の個人住宅がございしますが、本敷地と一番近い住宅とは公園を挟んで約50mの離隔がございします。敷地の北側は多摩市道6-2号幹線から南側に高低差約18mある丘状の斜面となっております。敷地の北側は多摩市道6-2号幹線から南側に高低差約18mある丘状の斜面となっております。敷地南側と東側につきましては、青点線から公園の中心に向かって高低差約10mから13mの斜面となっております。高さの低い住宅側からは当該施設を見ることができない状態になってございます。

5 ページ、現況写真をご覧ください。写真③は多摩センター駅につながる歩行者専用のペDESTリアンデッキから当該施設正面の写真でございます。商業地域側の歩行者デッキ側からは4層分の施設が確認できると思います。写真④は公園から写したものです。当該施設の最上階しか見えない状況でございます。写真⑤は当該敷地北側から写真を撮影したものでございまして、斜面に沿って施設が建築されている状況が確認していただければと思います。当該施設の後ろ側は多摩中央公園になりますが、樹木が配置され、住宅とは緑地の緩衝帯で構成されてございます。

6 ページ、配置図をご覧ください。これは図面下側が北になってございまして、赤い実線で囲った部分が本敷地でございます。オレンジ色の部分が許可申請建築物である多摩市立複合文化施設、黄色塗りの施設が東駐車場、ピンク色が西駐車場、青の色塗り施設がエントランスプラザでございます。

7 ページ、地下4階平面図をご覧ください。赤枠で囲った部分が今回エレベーターを設置するところでございます。

8 ページ、地下3階平面図をご覧ください。同様に赤枠で囲ったホワイエの一部にエレベーターを設置してございます。当該ホワイエから大ホール中段に入ることが可能です。赤点線から右側は改修前の博物館部分でございまして、左側が公会堂部分でございましたけれども、博物館の収蔵庫を公会堂の練習室とする計画でございまして、改修後は青い点

線が用途境となり、用途区分の変更が生じてございます。

9ページ、地下2階平面図をご覧ください。赤で囲った部分がホワイエの一部、エレベーターを設置するところでございます。赤点線から右側は改修前の博物館の部分でございましたが、壁を改修し、博物館展示室の一部をロビーにするという計画でございまして、改修後は青点線が用途境となり、用途区分の変更が生じてございます。

10ページ、地下1階平面図をご覧いただきたいと思いますが、このフロアは空調機械室等がある作業する階でございまして、ここの変更はございません。

続きまして、11ページ、1階平面図をご覧ください。赤で囲った部分が新たに設置する博物館の風除室となつてございまして、赤点線から下側は当初公会堂の部分でございましたが、壁を改修し、博物館の用途に変更する計画でございまして、改修後は青点線が公会堂と博物館の用途の境となりますことで、用途区分の変更が生じてございます。

続きまして、12ページでございます。2階平面図でございますが、こちらはレストラン等があるフロアでございますが、こちらの増築等の変更はございません。

13ページ、東側及び北側立面図をご覧ください。北側立面図は多摩センター駅側から見たものです。全て外観上の変更は一切ございません。

14ページ、断面図をご覧ください。A-A断面の中央の赤で囲った部分がエレベーターを設置する部分でございます。地下4階から地下2階まで着床していく計画でございます。

改めて、議案書にお戻りいただきまして、下から2行目以降をご覧ください。申請建築物の周辺は、公園の豊かな緑や、幅員25mの多摩市道6-2号幹線に囲まれており、住宅地とは離隔がございまして、本計画による公会堂の収容人員の増加はなく、今後の運営方法も変更がないことから、周辺環境への影響は少ないものと考えてございます。

以上のことから、本計画における公会堂及び劇場部分の増築を伴う改修工事による用途変更は、第二種住居地域内における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ございます。

なお、令和元年7月31日に開催されました公聴会におきましては、利害関係者の出席はなく、意見書の提出はございませんでした。

また、本計画に対し、多摩市長から都市計画上支障がない旨の意見が出されているところでございます。

説明は以上でございます。

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

○野本委員 2点お伺いしたいんですけども、まず、1ページですが、今回の申請の建物は公会堂、博物館ということだけど、48条の用途規制に抵触するのは公会堂部分、公会堂に劇場利用があるということで、劇場、映画館と集会施設は二種住居にはできない。これが抵触するというので、博物館は何なのかなということですけども、事務所という大くりになるのか、あるいは図書館等の文教施設になるのか。ただ、事務所にしても、図書館等の文教施設にしても、これは二種住居にはオーケーなのかなということかすると、今回は公会堂、博物館という用途のうちの特に公会堂部分の用途の例外許可を得るという性格なのかをお聞きしたいということが1点。

2点目です。7ページから12ページまで平面図と説明等があるんですけども、どういふふうに変更するかというのが理解しにくいんですが、博物館から公会堂になるのが154㎡+38㎡+45㎡で237㎡、公会堂から博物館に変わるのが389㎡ということでもいいのか。雑駁な足し算ですけども、もしそういうことであれば、いわゆる用途不適合の公会堂部分は減少するという理解でいいのかどうかをお聞きしたいということが2点目です。

以上です。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 お答えしてよろしいでしょうか。最初の質問でございますが、本計画は、公会堂と劇場の用途を持った部分の用途変更についての許可申請となりますので、もともと博物館というのは今回の対象にはなっていないところで、野本委員のおっしゃるとおりでございます。

2点目でございますが、雑駁に申しますと、公会堂に用途変更した部分というのは238.36㎡でございますが、地下2階から4階に着床するエレベーターの増築部分と風除室部分、純粋に増える部分が18.35㎡になりますので、これと合わせて256.7㎡の増築ということになります。

○野本委員 逆に、公会堂から博物館になるところは389㎡ということではよろしいかどうか。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 博物館は、今回の対象外になってございます。

○野本委員 私が言いたかったのは、例外許可の対象たる、いわゆる集会施設ですか、そ

れは減の方向だと。環境への配慮という点ではいい方向ですねということを確認しただけなんです。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 今回、公会堂の部分については増築扱いでございます、増えている計算になります。エレベーターの18.35㎡が増床となりますので、この部分が公会堂として増える計算になります。

○野本委員 11ページを見ますと、ここで公会堂から博物館に変わるのが389.29㎡ということで、そういう意味で言うと、公会堂から博物館、要するに今までの例外許可の例外の部分が減る方向なのだと理解したんですけれども、そういうことではないということでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 トータルで考えますと、公会堂の分が減っているという状況にあります。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 済みません、それよりもっと手前の基本的なことを教えていただきたいんですけれども、議案書で用途の既存部分のところに自動車車庫、その他と書いてあるんですけれども、これはどこの部分のことをおっしゃっていますか。駐車場のところですか。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 駐車場の部分は東駐車場と西駐車場になりまして、あと、その他でエントランスプラザの部分になります。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

○田辺書記 それでは、次の議案についてですけれども、議案第2027号、2028号、2029号が同一の申請者で、それぞれ隣接する案件でございますので、3件あわせての説明とさせていただきますいたしたいのですが、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 そのようにご説明をお願いします。

○田辺書記 それでは、3件あわせて説明をさせていただきます。共通の事項につきましては議案第2027号の資料にて説明をさせていただきますと思います。

それでは、説明させていただきます。本件は、それぞれ一戸建ての住宅を新築するに当たり、法第43条第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。

建築物の概要につきましては、各議案の様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は小金井市緑町五丁目で、J.R中央線の武蔵小金井駅から北東に約550mの場所に位置しております。本件に係る道は、様式3、下側の図のとおり、南端で法第42条第1項第1号道路に接続する、現況幅員3.829mから4.068m、延長約102mの道でございます。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から個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただきまして、2ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は右側が北となります。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に係る道、道の将来後退部分につきましては拡大図をご覧ください。ればと思います。

同ページ右上段及び凡例の右側に示しております道の所有者一覧表のとおり、関係権利者22名中12名から承諾が得られております。また、説明図中、赤の破線で表示させていただいております敷地が2028号、2029号に係る敷地となります。なお、本件に係る道沿いでは、これまで■■■■の敷地におきまして、43条に基づく許可をしております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、3ページ、写真⑤、左側に写っておりますクリーム色の外壁の住宅の敷地を3つに分割したものの1つとなります。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とともに、権利者の半数以上の承諾が得られておりますことから、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ページの配置図をご覧ください。計画建築物は外壁面から隣地境界線まで距離を50cm以上確保した計画としております。また、道が北側で市が所有する水路に通じておりまして、歩行者の2方向避難は可能であるものの、車両の通り抜けができないことから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保しております。

おめくりいただきまして、5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図となります。

6ページが立面図、7ページが断面図となります。計画建築物は準耐火建築物といたしまして防火性能を向上させる計画としております。

続きまして、議案第2028号についてですが、説明が重複する部分がございます。その分につきましては割愛させていただきまして、4ページの配置図をご覧ください。

い。計画建築物は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して、2027号と同様に敷地内に回転広場に準ずる空地を設けております。

5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図、7ページが断面図となります。計画建築物は準耐火建築物といたしまして防火性能を同じく向上させる計画としております。

議案第2029号につきましても同様に、ページが重複して恐縮ですけれども、同じく4ページの配置図のとおり、計画建築物は外壁面からの距離を50cm以上隣地境界線まで確保しておりまして、敷地内には回転広場に準ずる空地を設けております。計画建築物は準耐火建築物といたしまして防火性能を向上させる計画としております。

1階平面図が5-1ページ、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図、7ページが断面図となります。

以上のことから、これら3件の許可申請の建築計画を交通上、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。

説明については以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

○野本委員 3件とも同じ場所なので、とりあえず議案第2027号でお伺いしたいんですけども、2ページに協定内容説明図がありまして、上段のほうに公図の写しがあります。それで、今回の協定通路に該当するところとしては、■■■■とその周辺ということですが、今回ちょっと気になりますのは、通路の主要な部分である■■■■の所有者が承諾をされていないということで、ちょっと気になるなと思っています。道の部分については、これまでも現状幅は確保されている。写真を見れば現状幅は確保されていますけれども、通行の用に供していて、なおかつ、判こを押していない■■■・■■■・■■■さんという方のいわゆる通行の阻止とか妨害とか、そのようなことで通行の支障になるような事態は起きていないのでしょうかということをお聞きしたいと思います。

以上です。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 お答えさせていただきます。ご質問にありました■■■■の所有者の方々につきましては、協定には参加されていないんですけども、もう既にこの道につきましても、一般交通の用に供していることは十分ご理解いただいております、そこについて

は、全く反対などはされていない状況でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○有田委員 今と同じ案件で、実態上問題はないということかと思うんですが、皆さん不在の地主でいらっしゃるということと、地目が宅地のままだということで、この状態をそのまま継続するということは妥当なのかどうか。実態がそうであれば、いずれ地目を公衆用道路に変更していただく方向というか、将来的にそういう方法について当事者で何かご検討されている状況はないのかということ伺いたいです。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 お答えいたします。道の部分のみの所有者の方に対しては強制力というものはないんですけれども、やはりこういう沿道の建て替えに係る許可の際には都度、承諾を頂いていない道の所有者の方に承諾についてのご確認をさせていただいているような状況ではございますが、実態上、一般交通の用に供されておりまして、道として利用されていることにつきましてご理解いただけているという時点で、本件については、我々としては道としての安定性は十分確保されているものと認識してございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 議案第2028号ですけれども、4ページ目で、このおうちの前に回転広場に準ずる空地を置くことになっているのかなと思うんですが、この空地は、四角く書いてある、真ん中がバツテンになっているところかと思うんですけれども、これが道との関係でどのように設定されるのかがいま一つよくわからなくて。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 まず、2028号の4ページですけれども、今回の本件に係る道が幅員4mで確保されることになりまして、道との境界線があって、敷地境界自体は少し斜めになっているんですけれども、外構において車の回転に支障がない状態で、道から78cmぐらい入ったところに回転広場に準ずる空地が設けられております。なので、車の回転等をする場合には、この道を通して南側から車が入ってきた場合は、西側に少しハンドルを切っていただいて、この回転広場に準ずる空地を使って回転をしていただくような利用のされ方になるかと思えます。

○関委員 ちょっと理解が悪くて済みません。次の5-1で見ると、道があって、テラスのところにも隅切りのものがあるんですけれども、そこからテラスの脇の部分のX5通りくらいまでということになりますか。

○田辺書記 回転広場に準ずる空地の配置図を見ますと、X5通りよりももう少し下まで行きますので、X3通りぐらいまで入り込んでいるような形で回転広場に準ずる空地を設定しております。

○関委員 そこまで深々と。これは一応敷地面積には含めているという感じになりますかね。

○田辺書記 おっしゃるとおりです。

○関委員 車を置くとかいうことは……。でも、置くなというのも気の毒な気もするんですが、実際置くようなこともあるかなと思うんですけども、どのようにお考えでしょうか。

○田辺書記 一般的には、回転広場に準ずる空地ということで設定させていただいておりますけれども、車を置くことについて禁止するものではありません。そのかわり、今回の許可申請のような建て替えが起こった際に、各敷地でこういったスペースを設けていただくことによりまして、比較的円滑に車の回転ができるような道として誘導していくという趣旨で、許可基準を運用さ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。

回転広場という言葉ですけども、要するに、そこが駐車場であっても、車の転回ができるスペースが全体に確保されているということで運用されているわけですね。

○田辺書記 おっしゃるとおりです。

○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、ご説明、ご質問、ご意見は以上のとおりとします。

○齋藤書記 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。説明者は席へお戻りください。

それでは、これより評議に移ります。本日付議されまし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か。

(評 議)

○佐々木議長 よろしいでしょうか。

それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第13号議案から第15号議案、第1018号議案から第1019号議案、第2019号議案から第2029号議案、第3008号議案、以上計17

件の議案についてご審議をいただきましたが、この17件の議案について、原案どおり同意をするということに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、以上17件について同意をすることといたします。

第 1 3 0 2 回 東 京 都 建 築 審 査 会
協 議 事 項

協 議 事 項

開催日時 令和元年9月2日 午後2時54分～午後2時58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
	”	猫田 泰敏
	”	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	齋藤市街地建築部調整課長
	”	谷内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
	”	蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
	”	小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	”	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	”	村岡多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○佐々木議長 続きまして、協議事項に移ります。

それでは、事務局からご説明をお願いします。

○谷内書記 お手元のカラーの資料をご覧くださいと思います。建築基準法第53条の2第1項第3号及び第4号に関する一括審査による許可同意基準の改正につきましてご説明をさせていただきます。

資料1をご覧ください。建築基準法の一部改正により、門又は扉に係る規定が法第61条ただし書第3号、同条ただし書第4号及び法第62条から削除されまして、法第61条ただし書及び建築基準法施行令第136条の2第5号に改正されました。東京都が定める現行の許可同意基準の基準2につきましては、建築物は準耐火建築物であることを想定しておりますが、ただし書により、法第61条ただし書第3号及び第4号に該当する門又は扉は適用除外としております。今回の改正につきましては、このただし書部分を法改正に伴いまして改正するものでございます。

改正内容でございますが、資料1の下段にありますとおり、基準2の二ただし書、「法第61条ただし書の三号及び四号に該当するものはこの限りでない。」という部分を、「次のイ又は口のいずれかに該当するものはこの限りでない。イ 高さ2mを超える門又は扉で建築基準法施行令第136条の2第5号に定める延焼防止上支障のない構造であるもの
ロ 高さ2m以下の門又は扉」といたします。

施行日は令和元年9月17日といたします。

資料2に各基準の新旧対照表、資料3に改正後の基準を添付いたしました。

以上が改正内容となります。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、本件につきまして評議に入ります。ただいま付議されました協議事項について、委員の間でさらに検討すべきことはあるでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 よろしいですか。

それでは、本協議事項につきましてお諮りをいたします。一括審査に係る許可同意基準の改正について、同意の求めがございました。これに対して了承することでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 ありがとうございます。それでは、本件については了承をすることといたします。