第１３０７回東京都建築審査会
同意議案

同　意　議　案

開催日時	令和２年１月２０日	午後１時３６分～午後３時０１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
	〃	寺　尾　信　子
		石　﨑　和　志
	〃	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
	〃	曽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
	〃	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

○齋藤書記　ただいまから第1307回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題について申し上げます。本日の議題は、お手元に配付してございますとおり、１番目に会長及び会長代理の選出をお願いいたします。２番目に、同意議案といたしまして、個別審査分４件、一括審査分３件、計７件のご審議をお願いいたします。以上が本日の議題でございます。

なお、新しい会長が選出されるまで、これまで会長をお務めいただきました佐々木委員に進行役をお願いしたいと思います。

それでは、佐々木委員、よろしくお願いいたします。

○佐々木委員　それでは、新しい会長が選出されるまでの間、暫時進行役を務めさせていただきます。

まず、議題１の会長及び会長代理の選出についてお諮りをいたします。建築基準法第81条によりますと、会長は委員のうちから互選することとなっておりますが、どなたか推薦等ございましたらお願いいたします。

○寺尾委員　佐々木委員に会長をお願いしたいと思います。佐々木委員は、これまで会長として東京都建築審査会の円滑な運営に尽力されました。公正で的確なご判断といつも誠意ある取り組みをしていただいております。引き続きぜひご推薦したいと思います。

○佐々木委員　ほかにご発言はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、お諮りをさせていただきます。ただいま寺尾委員より、不肖私を会長にというご推薦をいただきました。いかがでございましょうか。

（「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、大変責任の重い役目ではございますが、皆様のご協力をいただきながら、引き続き東京都建築審査会の会長を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、会長代理の選出を行いたいと思います。会長代理も互選となっておりますが、どなたかご推薦はございませんでしょうか。

○寺尾委員　会長代理は佐々木会長みずからがご指名されるのがよろしいかと思います。

○佐々木議長　ほかにご意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、私から提案をさせていただきたいと思います。会長代理につきましては、これまで同様、引き続き野本委員にお願いしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

○佐々木議長　ありがとうございました。それでは、野本委員、どうぞよろしくお願いいたします。

新しい東京都建築審査会の会長を私、佐々木が、会長代理を野本委員がということで決定をいたしました。どうぞよろしくお願いいたします。

以上で会長及び会長代理の選出を終わりといたします。

それでは、本日の議題でございます同意議案の審議をいたします。本日、傍聴人はいらっしゃらないということでよろしいですね。

それでは、事務局から議案についてのご説明をお願いいたします。

○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。曽根課長、よろしくお願いいたします。

○曽根書記　それでは最初に、議案第32号についてご説明いたします。

建築主は東急電鉄株式会社及び東京地下鉄株式会社で、建築敷地は渋谷区道玄坂２丁目、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。

本計画は、既存の駅のバリアフリー化を図るために、新たにエレベーターを設置するものです。

資料01ページ、申請理由をご覧ください。平成30年度に改定された国土交通省が制定するバリアフリーガイドラインの旅客施設編では、主たる乗り継ぎ経路と移動円滑化された乗り継ぎ経路が異なる場合、これらの経路の長さの差はできる限り小さくしなければならないという記載がございます。本計画は、ガイドラインに基づき、高齢者、移動制約者と健常者が同様の乗り換え時間、ルートとなるように、宮益坂交差点付近に地上へ通じるエレベーターを設置するものです。地下鉄渋谷駅は、地上部にエレベーターを整備するためには、歩道の一部に整備する以外方法がなく、そのため建築基準法第44条第１項第２号に基づく許可申請がなされました。

続きまして、資料02ページ、都市計画図をご覧ください。新設するエレベーターの計画地は商業地域にございます。

資料03ページ、全体配置図をご覧ください。地下鉄渋谷駅は、半蔵門線・東急田園都市線及び地下鉄副都心線・東急東横線の計２路線が交差した位置にございます。本計画は赤い四角で囲われた箇所にエレベーターを設置するものです。

続いて、資料05ページをご覧ください。こちらは配置図でございます。今回新設するエ

レベーターは区道第1046号線の歩道部分に設置されます。エレベーターの上家から交差点までは26.99m、車道側においてひさしの先端からの歩道幅は3.17m確保しており、自動車や歩行者の通行上支障のない位置にございます。

資料06ページ、イメージパースをご覧ください。エレベーター付近には信号機及び標識がございますが、本計画によりそれらの視認性に影響は与えません。

資料の07ページ以降12ページまでは、新設するエレベーターの平面図、立面図及び断面図を掲載してございます。

では、続きまして資料13ページをご覧ください。こちらは浸水被害想定図です。計画地は東京都ハザードマップにおいてT.P.＋16.77mまでの浸水が予測されております。エレベーター入口付近はT.P.＋16.015mのため、最大浸水深さは0.755mとなります。そのため、エレベーターの出入口に高さ１ｍの止水板を設置することにより、浸水想定ラインである16.77mを上回る防水ラインを確保しております。

続きまして、資料15ページをご覧ください。地下２階改札階のバリアフリールート図です。緑の網かけ部は地下鉄渋谷駅の改札内を示しております。既設のバリアフリールートは青色の矢印で示したものとなり、資料左上の赤い四角で囲んでおります13ａ番エレベーターを使用するもの、資料の下側に行きまして、６番エレベーターを使用するものの２つがございます。

既設の13ａ番エレベーターを使用する経路は、資料右上のエレベーターで地下３階のホーム階から地下２階改札階へと上がり、改札を出た後、資料左側、副都心線・東横線方面に進み、黒色の破線の位置に設置されているエレベーターで再び地下３階へおりた後、さらに進み、再度エレベーターで地上へ上がるものでございます。６番エレベーターを使用する経路は、13番ａエレベーターと同様のルートで、改札を出た後、資料下側の６番エレベーターへと進み、直接地上に上がるものでございます。

健常者の方は、改札を出た後、ピンク色で囲われた位置にある階段やエスカレーターで地上に上がることが可能であり、健常者と移動制約者等の間で改札から地上に至るまでの経路の長さに差が生じているため、今回新たに９番エレベーターを設置し、経路の長さの差を短縮するものでございます。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りいただきまして、「調査意見」の２枚目をご覧ください。以上により、本計画の駅出入口上家は、公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認めて、許可したいと考えております。

なお、昨年12月24日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁及び道路管理者である渋谷区の各関係機関と本計画案について協議を行いましたが、反対意見はございませんでした。

ご説明は以上でございます。

○佐々木議長　それでは、ただいまのご説明について、委員からご質問またはご意見がありましたらお願いします。

○野本委員　３点ほどお伺いしたいんです。

まず１点目、議案のところに建築主の住所氏名ということで、東急電鉄と東京地下鉄とあるんですけれども、管理責任はどちらが担われるのか。例えば、水害時に止水板を上げるとか、そういう作業が必要でしょうし、エレベーターに故障があった場合はどうするとか、万が一の事故対応をどうするとか、そういった管理責任はどちらの会社がなされることになっているのか、お伺いしたいのが１点。

２番目の質問です。04ページのところを見ますと、地上部の今回のエレベーターの出口があるんですけれども、車道側に出入口が向いているかと思うんです。地上部の動線とか、その他の点でこっちの向きのほうがいいということでしょうかということが２点目。

３点目に、15ページに移動等円滑化経路が表示してあります。渋谷駅というのは、これまでなれていない方には、動線がわかりづらいということもあったかに聞いています。移動等円滑化経路は、どちらかというと、体の不自由な方が移動するための経路ということで、できるだけわかりやすくすることが必要かと思うんです。図面で見ると、わかっていけるかなと思うんですけれども、実際に利用する方に、こちらに行けば、例えばエレベーターがありますよとか、そういうふうにわかりやすい表示をしていただけたら、利用する方に都合がいいんじゃないかなと思うんです。その辺どうなっているのかということで、その３点お聞きしたいと思います。

○佐々木議長　お答えをお願いします。

○曽根書記　まず１点目でございますが、管理責任ということですけれども、場所場所によりまして、東急電鉄さんでありますとか東京メトロさんの管理区分というのが決まっておりまして、今回、建築主として両会社が連ねておりますので、そういった管理については共同で行っていくというものと聞いてございます。

それから、出入口の向きですが、こちらは警視庁ですとか道路管理者と建て主で協議をいたしまして、このような出入口の向きになったということで、先ほどご説明いたしまし

た東京都路上建築物等連絡協議会でも、特に出入口の向きに関してご意見等は伺っておりません。これで支障がないということで伺っております。

３点目でございますが、表示でございます。これは、通常の地下道の表示の中で、バリアフリーのエレベーターの表示をしていくということを聞いてございます。

○野本委員　各場所によって管理責任が分かれているということですけれども、１つは、例に挙げた水害時に止水板をはね上げる、これは手動でやることになっていますので、こういった大事なところ、時間がかかってもいいところはいいんですが、こういうところは緊急にやらなきゃいけないので、渋谷というのは、駅そのものが地盤が低いところにあるということなので、水害等の際に支障なく対応していただけるように、管理区分というか、その辺できちっとやっていただきたいということ。これは要望ということでお願いしておきます。

○曽根書記　ありがとうございます。

補足でございますが、今回の申請部分につきましては東急電鉄が管理をしていくということでございますので、野本委員から今ご指摘いただいた点、こちらとしても注意してまいりたいと思います。

○佐々木議長　よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。

○関委員　先ほどの止水板の話で、水がこれを越えた場合はどういうふうになるんでしょうか。中に水が入っちゃうんですか。

○曽根書記　止水板については、想定高さを仮に越えれば中に入ると。

○関委員　入って、その場合、地下まで水が入っちゃうということなのか、でも、それはどのみち、渋谷駅だから、ここから入らなくても、どこかから入っちゃうんですかね。

○曽根書記　仮に止水板がなければ、大量の水が流れ込むところを、今のところ、ハザードマップ等で想定している浸水深さを上回るものを設置しておりますので、仮に万が一越えた場合でも、被害を最小限に食いとめるような設計ということになっているかと思います。

○関委員　止水板と防潮板と何か違うんですか。海の水か、川の水かという違いなんですか。議事録に残してもらうような質問じゃないんですけれども。

○曽根書記　意味としては同じだろうと思います。

○関委員　あともう１つだけ、これもちょっと蛇足の質問ですけれども、エレベーターの設置としては、このあたりはこれが最後なんですか。まだわからないですか。

○曽根書記　今後の計画などもございますので、その点はちょっとお時間を頂戴します。
○関委員　済みません、調べていただくほどでもない。個人的には11番にできないかなとずっと待っているんですけれども、途中でエスカレーターが終わっちゃうので。ないんですかね。ここ、ちょっと狭いんですかね。13が引っ込んだところにあるから。
○曽根書記　11番は、ここら辺、土地勘がないんですが、歩道としては大分狭かったように。
○関委員　確かに広くはない。ただ、地下鉄の出口自体、上に飛び出しているような形のがあるんですけれどもね。今のは単にわかればというだけの話ですので、結構です。
○佐々木議長　よろしいですか。
今の関連ですけれども、要するに、この入口に限らず、T.P.＋16.77mより低いところにある出入口には、全て止水板か何かの措置がとられているということですね。
○曽根書記　そうですね。もうそういう対策をとっているということです。
○佐々木議長　ということですね。わかりました。
ほかにございますか。
○石崎委員　私がわからないだけなので、５ページのところの絵で、エレベーターの横に点線で一定の幅の空間がありますけれども、これは何を意味しているんですか。ここは全て歩道上なんでしょうか、それとも何か別のものが入っているんでしょうか。
○佐々木議長　わかりますか。
○曽根書記　ちょっとお待ちください。
○石崎委員　道路ではないんですね。
○曽根書記　道路ではないですね。この図面に載せるべきであったかどうかですけれども、渋谷川が通っているということで、こちらの線を引いておりますが、特段地上部で舗装が変わったりとか、ここを車両が通るといったことはございません。
○石崎委員　わかりました。
○佐々木議長　この辺、暗渠ですね。
○曽根書記　そうです。
○佐々木議長　よろしいですか。
○石崎委員　はい。
○佐々木議長　ほかにございますか。
それでは、本件につきましては以上といたしまして、次の件についてご説明をお願いし

ます。

○曽根書記　では、続きまして議案第33号についてご説明をいたします。

建築主は株式会社ジェーアール東日本ビルディング、建築敷地は豊島区西池袋１丁目です。

議案書をご覧ください。本計画は、物販店舗、飲食店、事務所、駅施設、地域冷暖房プラントを主要用途とする既存の建築物において、帰宅困難者対策を目的とし、非常用発電機の運転可能時間を延長するために、危険物の貯蔵施設を２万2,650ℓ増設するものでございます。既存のビルでございまして、現在既に１万2,500ℓの危険物が貯蔵されているため、２万2,650ℓを増設いたしますと、貯蔵量が合計で３万5,150ℓとなります。計画敷地は商業地域内にあり、２万ℓを超える第三石油類の貯蔵は建築基準法別表第二（ぬ）項に該当し、建築することができないため、法第48条第10項ただし書きの規定による許可申請がなされました。

では、資料１ページ、申請理由書をご覧ください。申請建物は駅施設に接続しており、また、規模・用途から震災などの災害時に多くの帰宅困難者の発生が見込まれております。そのため、豊島区と帰宅困難者対策の連携協力に関する協定を結んでおり、災害時には、帰宅困難者の一時待機場所及び飲料水・食糧の提供を行うこととなっております。本施設は、既に東武百貨店内に１万550ℓ、メトロポリタンプラザ内に1,950ℓの危険物であるＡ重油を貯蔵しておりますが、現在の貯蔵量では、メトロポリタンプラザビル内に設置されている非常用発電機を２時間しか稼働することができません。そのため、帰宅困難者に対する支援の充実を目的として本申請がなされました。

次、資料２ページをご覧ください。こちらは案内図でございます。赤の線が申請敷地でありまして、ＪＲ池袋駅に隣接した敷地でございます。

資料３ページ、都市計画図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域でございます。

資料４ページ、配置図をご覧ください。本計画は青枠で囲われたメトロポリタンプラザビル内に危険物貯蔵施設を増設するものです。メトロポリタンプラザビルは平成４年に東武百貨店に増築する形で竣工いたしました。地下１階及び地上２階から７階で東武百貨店とつながっており、一の建築物となっております。なお、本施設は豊島区洪水ハザードマップ上で最大50cmの浸水が予想されております。浸水が予想されている箇所には、メトロポリタンプラザ側には高さ2.3m、東武百貨店側には高さ65cmの防潮板が設置されてお

り、浸水想定ラインを上回る防水ラインが確保されております。

続きまして、資料５ページ、１階平面図をご覧ください。図面はメトロポリタンプラザ部分を拡大したものでございます。本施設は、災害時、１階通路のうち、斜線がかかっております部分の約900㎡を帰宅困難者の一時待機場所として提供する予定となっております。

資料６ページ、地下４階平面図をご覧ください。今回の申請理由である危険物を貯蔵するオイルタンクは、地下４階発電機室内に新たにオイルタンク室を設け設置いたします。

続きまして、資料８ページをご覧ください。地下４階オイルタンク室の平面断面図です。危険物を貯蔵するオイルタンク室はコンクリートブロック造の壁を設け、防火区画を行い、また、万が一オイルの漏えいがあった場合に備え、タンク室外周に防油堤を設けております。

続きまして、資料10ページをご覧ください。地下２階平面図です。図面右上の黒い四角で囲われました位置がオイルタンクの給油口となります。その中の赤いところに給油口（ＢＯＸ内）という表示がございます。給油車は地下２階の駐車場に停車し、給油を行います。

次の資料11ページをご覧ください。豊島区防災対策基本条例では３日分の飲料水及び食糧の備蓄が求められております。そのことから、帰宅困難者に対し72時間支援を行うことが理想とされますが、本施設は既存の建築物であり、72時間分のオイルの設置ができないため、設置できる最大量である32時間分を設置する計画としております。非常用発電機の発電容量及び電力の供給先は表のようになります。消防活動やビルの保安上最低限必要となる箇所に加え、照明や便所など、帰宅困難者支援に必要となる箇所に動力を供給する計画となっております。

次の12ページから32ページまで、建物の各階平面図、立面図、断面図を掲載してございます。

続きまして、資料の図面の次になりますが、33ページをご覧ください。このページから35ページまで、消防法、危険物の規制に関する政令についてのチェックリストでございます。該当する条文についていずれも適合する計画としております。

資料36ページをご覧ください。令和元年12月19日に公聴会を開催した結果、利害関係人の出席及び意見の提出はございませんでした。

資料39ページをご覧ください。資料の左側となります。豊島区に対し意見照会を行い、

都市計画上支障ない旨の回答をいただいております。資料の右側をご覧いただきますと、許可申請書の第一面より池袋消防署から消防同意を得ております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、議案書の２枚目をご覧ください。本計画は、非常用発電設備への電源供給による帰宅困難者対策を目的としており、建築物利用者の安全上、衛生上、交通上の措置を行っております。以上のことから、本計画は、法第48条第10項ただし書きの規定に基づき、商業の利便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　これについても３点ほどお伺いしたいと思います。

まず１点目、右肩の数字で１ページです。左側の許可申請理由書の一番下から５行目あたりでしょうか、今回の貯蔵量は２万4,600ℓ、全体で３万5,150ℓとありますけれども、その差の量の１万550ℓは何に使って、どこに貯蔵しているのか、お伺いしたいと思います。

２点目に５ページです。帰宅困難者の受入エリアはハッチをしているかと思うんですけれども、帰宅困難者受入エリア900㎡とあります。塗ってある右側というんでしょうか、コンコースとかそういうふうなところも一体的であるので、ここにも帰宅困難者が滞在することは可能かなと思ったんですけれども、とりあえずこういうふうに設定したのは、例えばシャッターがおりるとか、そういうふうな何か理由があって、こういうふうにエリアを決めたのかどうかということをお伺いしたいことが２点目です。

３点目の質問です。８ページに消火設備等のあれが書いてあるんですけれども、今回、重油等の貯蔵施設については、消火設備としてはハロゲンの消火設備がメーンかと思うんです。後のほうの各チェックリストのところでも、ハロゲン消火設備ということで書いてあるんですけれども、８ページのところでは、ハロゲンの消火設備が特に見当たらなくて、ほかの図面のところでも特に見当たらなかったんです。ちなみに第４種とか第５種がそれに当たるのかなと思って調べてみたんですけれども、これはハロゲンでもない。ハロゲンはCO_2の消火設備と似てボンベが必要ですね。ボンベの貯蔵場所が通常、部屋を１つ確保して貯蔵しているんですけれども、たまたまということなのか、そういった貯蔵施設が見つからないものですから、ハロゲン消火設備はどんなぐあいになっているのかなということでお伺いしたいと思います。

以上３点です。
○曽根書記　１万550ℓでございますが、ちょっとお待ちください。１ページの記述は、法令を遵守できる最大限の貯蔵量が２万4,600ℓで、今回、豊島区との協定のとおりにやりますと32時間でございますので、言ってみれば、豊島区との協定のほうで法令を上回るものが要求されることになりますので、一万数百ℓというのは、使い道としては、帰宅困難者のスペースに対する電源供給でありますとか、あとは先ほども申し上げたようなトイレとか照明のための電力ということになります。
その貯蔵場所としては、１万550ℓにつきましては、主に東武百貨店側の本館、新館といった場所に分散して貯蔵してあるものでございます。
５ページ、ご質問の２点目でございますが、帰宅困難者受入エリアの設定の理由でございます。ご指摘のありましたコンコースにつきましては屋根のない場所になりますので、そういったところは除いて受入エリアを設定したものでございます。
３点目の消火設備についてでございます。13ページをご覧ください。横軸のＪ通りとＩ通りの間、それから縦方向、９通りと10通りで囲まれたところにハロンガス室というものがございまして、こちらが野本委員からご指摘をいただきました貯蔵室となってございます。
○佐々木議長　よろしいですか。ほかにご意見、ご質問。
○寺尾委員　しばしば個人的に利用させていただいている空間ですので、イメージがわかりやすいんですけれども、天井も高くて、本当にこういうところで受け入れていただけるのはありがたいとは思うんですが、割と床面なんかも石張りでつるっとしていて、受け入れていただいて、一晩なり待機するときに、本当に何も敷物とか用意のない方々がどおっと入ってくると思うんです。そういった短時間応急的に貸し出していただけるようなものは、どこか別のところに用意されているものなのかどうか、その辺を教えてください。
○佐々木議長　わかりますか。
○曽根書記　ちょっとお時間を頂戴できますでしょうか。済みません。
○佐々木議長　では、後ほどお願いします。
ほかにございますか。
私から１つ、先ほどの野本委員のご質問ともかかわるんですが、１ページの東武側に１万550ℓ今ある。それから、メトロポリタンプラザ側が今1,950ℓあって、それを増設するという形になっているんですけれども、ビルとしては一体ですが、既存の１万550ℓ自体も一

体的に使われている、両方のためにあるという形になっているんですか。
○曽根書記　東武百貨店側にある貯蔵量の、言ってみれば、使い道といいますか、どんなところに使われているか……。
○佐々木議長　危険物の貯蔵だけではなくて、例えば非常用の発電機とか、そういうものも一定流用といいますか、一体的に使用されるものに計画されているのか、それとも一応切れているのかということを教えていただければと思うんです。
○曽根書記　その点も再度調べますので、ちょっとお時間をいただけますでしょうか。済みません。
○佐々木議長　では、最後までにお願いします。
それでは、よろしければ、次の件について移りたいと思います。次の議案についてのご説明をお願いします。
○曽根書記　では、議案第34号でございます。
議案第34号、建築主は公益社団法人地域医療振興協会でございます。建築敷地は練馬区光が丘２丁目25番８ほか、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、昭和61年、1986年に建設された現病院建物の築後31年が経過いたしまして、設備の老朽化、医療スペースの不足等の観点から建て替えを行い、移転新築するものでございます。当該一団地認定の敷地内に昭和56年に建設された共同住宅が日影規制に不適格となっておりまして、増築に当たり建築基準法第56条の２第１項に抵触することから、同項ただし書きの適用により許可申請がなされたものでございます。
資料１ページをご覧ください。左側にございます申請理由書をご覧ください。上から３行目以降に記述がございますが、光が丘団地は、昭和48年にアメリカより日本へ全面返還された米軍住宅グラントハイツの跡地利用の一環として計画されたもので、東京都、現在の都市再生機構であります住宅・都市整備公団、東京都住宅供給公社の３者による延べ１万2,000戸に及ぶ公的住宅の建設と、それに伴うさまざまな関連公共施設の整備を一体的に行うことを目的とした大規模総合団地として計画されております。
続いて、２ページをご覧ください。当時の都内における住宅難の事情を背景といたしまして、一団地の住宅施設の都市計画が昭和54年１月に決定され、また昭和56年には、現在のＣ・Ｄブロックにおいて、建築基準法第86条の一団地認定を受けるとともに、Ｃ・Ｄブロックのさらに北側に隣接する都立光が丘公園の一部に規制値以上の日影が生じることか

ら、法第56条の２第１項ただし書きによる日影の特例許可を当初より取得している経緯がございます。

恐れ入りますが、１ページにお戻りください。右側にございます許可同意基準チェックリストをご覧ください。表の上段、左側のタイトルが「一定規模以上の敷地面積等を有する建築物の増改築の場合」の基準というのがございますが、こちらの「１　敷地面積等の条件」というのがございます。その条件の「②容積率は、100％以下又は法定容積率の２／３以下であること」につきまして、本敷地の容積率制限は、表の右の欄のＢのとおり、200％でございますが、その３分の２である133.33％よりも、本敷地における延べ面積の敷地面積に対する割合、149.07％が上回っておりまして、一括許可基準に該当しないことから、今回個別審査となっております。

続きまして、３ページ、用途地域図をご覧ください。本計画敷地及び東側周辺街区は第一種住居地域で、日影規制は、４時間、2.5時間の測定面４ｍ、Ｃ・Ｄブロックの大半は第一種中高層住居専用地域で、３時間、２時間の測定面４ｍ、光が丘北側の一部の街区が商業地域で、日影規制はございません。

５ページ以降７ページまで、各建物の概要一覧をお示ししております。

続きまして、８ページをご覧ください。こちらが配置図となります。８ページから19ページまで新築建物の図面をお示ししております。

続いて、20ページをご覧ください。20ページは等時間日影図となっております。オレンジ色でお示しした部分が敷地北側の10ｍラインを超える範囲における等時間日影２時間、また、緑色でお示しした部分が５ｍラインを超える範囲における等時間日影３時間につきまして、それぞれ不適格な日影のあることをお示ししております。これらは、本敷地内の北西側にある建物68番から72番の14階建ての共同住宅から生じる日影、また、北東側にある建物152、158、166、175の14階建ての共同住宅から生じる日影の影響であることをお示ししております。

続きまして、21ページをご覧ください。先ほど１ページの右側でお示しした許可同意基準チェックリストの基準「２　日影の基準」①の規定によれば、「基準時における建築物が、法第56条の２第１項の規定による日影時間の限度を超えて日影を生じさせている部分」、いわゆる不適格な日影部分の日影を増加させないものであることとしております。こちらでお示ししております図面は、本計画により新たに発生する時刻日影と不適格部分の等時間日影を重ね合わせた図となっておりますが、本計画による新たな時刻日影が不適

格の日影の範囲にかかっていないことがご確認いただけます。よって、本計画における建て替えは、不適格の日影を増加させる影響はございません。また、不適格の日影がかかっている範囲は都立光が丘公園でございまして、公園内にある施設は区立体育館や図書館などであり、居住の用に供するものはなく、周囲の居住環境に影響を及ぼしていない状況がご確認いただけます。

では、議案書へお戻りいただきまして、2ページをご覧ください。以上のことから、本件は、周囲の居住環境を害するおそれがないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長　本件につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員　本件につきまして3点ほどお伺いします。

4ページの図面を見ますと、図面の真ん中辺に従来の光が丘病院がありまして、その右側のほうに練馬光が丘病院の今回の新棟があるわけです。旧のものも残った上でその増設かと思うんですけれども、旧と新の役割分担というんでしょうか、多分あるんじゃないのかなと思うんです。そういった新旧の役割分担がどんなふうになっているのかお聞かせください。

2点目です。議案のところで、今回の申請部分が3万6,868.37㎡とありまして、7ページの面積表を見ると、3万7,463.79とあるんですけれども、延べ面積が違う理由は何でしょうかということが2点目です。

3点目に20ページをご覧ください。等時間日影図がありまして、2時間の線と3時間の線が書いてあるんですけれども、一団地の敷地の外にはもちろん出ていないんですが、西側のD-10棟、これは住宅かと思うんですけれども、D-10棟に2時間の線がかかるような状態かと思うんです。法的にはいいとは思うんですけれども、住棟でもありますので、D-10棟への影響と、多分何らかの配慮をしてあるんじゃないかと思うんですが、そういった配慮した点等があればお聞かせください。

以上です。

○曽根書記　今回の病院は、今現存する病院の老朽化ということで建て替えを行いますので、今回の病院を新築した後は、旧の病院は解体することになります。

それから面積でございます。議案書の3万6,868.37㎡と、7ページの面積と議案書の違いでございます。中身の資料のほうが誤りがございまして、議案書のほうが正しい数字となってございます。たびたびですが、申しわけございません。

３点目ですが、ご質問のほうが、D-10というのが、よく聞き取れなかったんですが、申しわけございませんが、もう一度。

○野本委員　20ページの図面、新棟がありまして、その左上のところにD-10と書いている、これは棟の名前かと思ったんですけれども、D-10と書いてあるところに横長の住宅らしきものがありますね。

○曽根書記　D-10は14階建ての住棟でございます。

○野本委員　そうそう。それの影響というか、配慮というか、何かあるんでしょうかと。あるいは、従来から今回の前に建っている建物がそれ以上日影がありましたよとか、そういうふうなことだと、かえってよくなりますとかあるんでしょうけれども、その辺がちょっとよくわからなかったものですから。

○曽根書記　大変失礼いたしました。東京都の一団地認定の基準の中で、赤い線で示した、３時間の日影が隣の住棟に当たらないという基準がございまして、そちらのほうを満たしているということで、こちらの計画を了解してございます。

○佐々木議長　よろしいですか。ほかに本件についてご質問、ご意見。

○寺尾委員　光が丘団地は、当初から地域冷暖房とか全面的に地域的な熱供給の計画を立てていて、今回の日影の申請の話とはちょっと関係ないことなので教えていただきたいんですが、当然新しい病院においても、当初の地区としての地域冷暖房を積極的に取り入れているかどうかということと、今度増築という申請ですが、先ほどのご回答で、古いほうの建物は解体するということだったんです。ここの敷地は何か予定されている計画であるとか、その２点を教えてください。

○曽根書記　まず２点目からですが、今回建物を建てました後の既存のほうの病院につきましては、土地利用がまだ決まっていないと聞いております。いろいろなお話はあるそうですが、まだ確定したものがないということでございます。

それから地域冷暖房につきましても、今回新築するものでございますので、そういった検討はあろうと考えております。

○寺尾委員　ありがとうございました。

○佐々木議長　よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、先ほどのご質問についてはわかったでしょうか。

○曽根書記　まず、寺尾委員のご質問でございます。床材が割と滑りやすいとか、冬など

寒いのではないかというお話がございまして、必要な、例えば毛布類ですとかそういったものについては、こちらのビルのほうで必要に応じて貸し出す用意をしていることを確認しております。

それから、佐々木会長からのご質問でございます。東武百貨店側の1万550ℓでございますが、1ページの既設の1万550ℓは東武百貨店側で使うものということでございます。

○佐々木議長　そうすると、これは非常用の発電設備も、要するに2つに分かれていると、タンクも全部分かれているということで、今回はプラザ側の発電能力といいますか、時間を延ばす目的だということでよろしいですね。

○曽根書記　そうでございます。

○佐々木議長　ほかにございますか。よろしいですか。

残っていました質問は以上でしたね。

○曽根書記　はい、以上でございます。

○石﨑委員　今のお答え、11ページのところを見ますと、保安負荷のところに東武百貨店エリア用という記述があるので、東武百貨店エリアのほうも兼ねているんではないですか。11ページの四角の上から3つ目のところの保安負荷のところに東武百貨店エリア用という文言が積算の内訳の中にありますね。

○曽根書記　四角の3つ目、東武百貨店エリア、はい。

○石﨑委員　これは東武百貨店エリアのほうも含んだものなのかと思ったんですけれども、違うんでしょうか。

○曽根書記　メトロポリタンプラザのほうに東武百貨店が一部入っているということのようでございます。申しわけございません。

○佐々木議長　よろしいですか。

○石﨑委員　はい。ありがとうございます。

○佐々木議長　それでは、次の件についてのご説明をお願いいたします。

（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。

○村岡書記　それでは、議案第3013号につきましてご説明をさせていただきます。

本件は、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す。建築物の概要につきましては様式2の表をご覧ください。

１枚おめくりいただきまして、様式３をご覧ください。申請地は青梅市天ヶ瀬町でございまして、[redacted]線[redacted]駅から[redacted]へ約[redacted]mの場所に位置してございます。本件に係る道は、配置図のとおり、西側で法第42条第２項道路に接続する現況幅員2.2mから４m、延長89.19mの道でございます。この道に関する協定におきまして、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、02ページ、協定図をご覧ください。こちらの図面は上段が北側になります。黄色で着色された部分が建築基準法による道路でございます。赤色に着色された部分が本件に係る現況道路部分の道、桃色に着色された部分が将来後退部分の道でございます。同ページ下段の所有者一覧表のとおり、関係権利者13名中８名から承諾が得られております。

１枚おめくりいただきまして、03ページの現況図をご覧ください。申請地は写真③に写っております茶色ブロック塀が設置された住宅の敷地となります。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がされており、敷地との境界もおおむね明確であるとともに、権利者の過半以上の承諾が得られていることから、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。申請地北側に設置されていたブロック塀は今現在撤去されておりまして、申請者の権原の及ぶ範囲については、分筆の上、地目公衆用道路として登記されてございます。

１枚おめくりいただきまして、04ページの配置図をご覧ください。計画建築物は外壁から敷地境界線まで50cm以上確保した計画としております。また、本道につきましては行きどまりであることから、敷地内に回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地南側において避難用通路に接することにより、敷地からの２方向避難も確保しております。

１枚めくりいただきますと、５ページが１階の平面図、もう１枚おめくりいただきますと、６ページが２階平面図、続きまして、７ページが立面図となっておりまして、８ページが断面図となっております。

計画建築物は準防火地域内にあり、準耐火建築物とさせていただきまして、防火性能を向上させる計画としております。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、防火上及び衛生上支障のないものと認めて、許可をしたいと考えております。

説明は以上ですが、資料04ページ上段右側に本件道を「法第42条２項２号の道」と誤植がございます。正しくは法第43条２項２号であるため、訂正いただければ幸いでございます。

以上です。

○佐々木議長　それでは、本件について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員　３点についてお伺いします。

まず１点目ですけれども、一番表の議案のページです。「調査意見」の「２ 道の敷地の現況等」について、現況幅員2.2m～４mとありまして、「３ 特定行政庁の所見」のところでは、現況幅員で3.43m～４mということで、これはどちらが正しいのかなということが１点。

２点目、02ページに協定図があります。道の所有者一覧表を見ますと、協定通路の部分でも公衆用道路と地目変更されて、将来に向けて、道の確保に向けてより具体化したところと、宅地として地目がそのままの部分とあるんですけれども、これは何か経緯があるんじゃないかと思うんです。公衆用道路とできたところ、宅地として残ってしまったところ、その違いを教えてください。

３点目の質問です。02ページのところに、許可による新築時にブロック塀は当然後退しないと検査済証は出ないと思うので、ブロック塀を撤去されると思うんですけれども、この道の部分については生け垣もかなりありそうですね。生け垣についてはどんなふうに指導されているのか、わかれば教えてください。

○佐々木議長　お答えをお願いします。

○村岡書記　まず１点目ですが、議案書の様式２の２と３の違いです。２については、道全体の幅員ということで、02ページを見ていただきますと、協定通路の図面右側が一部2.2mの部分があるため、道全体としては2.2mという表記をさせていただきまして、３については、基準法の道からこちらの申請地に至る幅員が、現況確保されているのが3.43m～４mという表記をさせていただいています。

○野本委員　わかりました。

○村岡書記　あと、２番目の公衆用道路と登記されているところと、宅地で残っているところについてですが、こちらの現況は、建築年がかなり経過した建物が多く建ち並んでおり、一部過去に許可を受けたり、建築主事判断で後退した経緯がある部分の宅地については、分筆して公衆用道路に登記されたことを確認しております。

また、３点目の生け垣についてですが、生け垣も基本的には、ブロック塀と同様、後退に当たっては撤去していただくという形で指導はさせていただいています。

○野本委員　２点目の質問の公衆用道路への変更ですけれども、今後は、どちらかという

と、新築に伴って拡幅後退した部分については、公衆用道路と地目変更する方向で指導しているという理解でよろしいんでしょうか。

○村岡書記　そのとおりでございます。

○佐々木議長　よろしいですか。

○野本委員　よろしくお願いします。

○佐々木議長　ほかにございますか。

○関委員　２点ほど伺いたいんですが、１つが、この方の書かれた申請書のところで、01ページです。「敷地の前面の道は、昭和28年以前より道として使用しておりましたが建築基準法上の道路となっていません」ということですが、これは28年以前から道路だったけれども、25年はそうじゃなかったということなのか、それとも建物が建ち並んでいなかったということなのか、あるいは幅員が足りなかったのか、そのあたりを教えていただきたいのと、あともう１つが、02ページ目の右上の公図写のところで、主としてですが、北側の方が集中して未承諾が多いような感じなんです。反対側に道路があるとかそういうことなのか、何か北側の方が反対する理由があるのかなということで、この２点を教えていただければと思います。

○村岡書記　道の基準時のお話につきましては、こちらの場所につきましては、基準時が昭和25年、建築基準法制定時になってございまして、委員おっしゃるとおり、この道については、建築基準法第42条第２項の指定要件をその当時は満たしていなかったため、２項道路に指定をされなかったと理解しております。以上から、建ち並びなり幅員等が不足した部分があった可能性はございます。

２点目ですが、今回承諾いただいていない皆様に理由等を確認させていただいておりまして、多忙によりお会いすることができず承諾印がいただけないケースが散見されましたが、積極的に反対されている方は基本的にいないという認識でございます。

○佐々木議長　いいですか。ほかにございますか。

○石﨑委員　今の02ページ目のところですけれども、承諾されていない方、[redacted]さんという方が下の表にいらっしゃるんですが、これは図だとどこになるんでしょうか。名前が見つけられないんですけれども。

○村岡書記　[redacted]さんにつきましては、[redacted]の一部、[redacted]の一部を所有されておりまして、現在、協定図のほうに４名ほど名前が挙がっているのが、法定相続人の方々になっております。法定相続人の同意が必要ですが、それが得られないということで、今回未

承諾ということにさせていただいています。

○石崎委員　[redacted]さんとか[redacted]さんとかと土地を共有されているということなのかな。

○村岡書記　今現在、この４名が法定相続人という位置づけになってございます。

○佐々木議長　私から１つ、T字型になっていますね。Tといっても細かく。その先にまだ敷地が幾つかあるのと、それから[redacted]から[redacted]までの一連のところは、この協定の範囲よりも敷地が北側にまたがっていますね。北側のエリアについてはどういうことになるのか、その辺のことがわかればお願いします。

○村岡書記　北側の[redacted]の権利者の方はかなり広範囲に土地を所有されておりまして、今回、協定の道への参加を打診はさせていただいたんですが、協定の道ではなく、ほかの手段で建築基準法の道路を整備して、将来的な土地利用を行う方針だということを申し聞いております。

○佐々木議長　そうすると、このエリアはほかの権利者が１人でお持ちになっていて、実際に使っている方は借地という形になっているということですか。

○村岡書記　そのとおりです。

○佐々木議長　わかりました。

ほかにございますか。それでは、次をお願いします。

○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３件を読み上げさせていただきます。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たいと思います。

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1032。建築主、[redacted]、[redacted]。国立市東[redacted]。一戸建て住宅でございます。

整理番号２番、議案番号1033。建築主、[redacted]、[redacted]。狛江市駒井町[redacted]。一戸建て住宅でございます。

整理番号３番、議案番号1034。建築主、[redacted]、[redacted]。狛江市西野川[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　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　1033号ですけれども、これは以前、関先生のほうでお聞きされたようなのと同じような物件なのかなと思うんです。念のためにもう一度お聞きするんですけれども、今回の敷地までは協定通路がありまして、その先が白くなっていて、通り抜けなので、できれば一緒に通路協定してくれたほうが道の確保の上で好ましいなと思ったんですが、とりあえず今回の方はこれで困らないからということで、こういうふうに目の前までと。その先は別途必要になったときに通路協定を結ぶという方向でしょうか。

○小峰書記　こちらでは通り抜けは現在可能になってございまして、今塗っていない部分につきましては、また別の協定で道として申請が過去出ているところでございまして、今回は筆かえがこちらで終わっておりまして、こちら側の協定で申請が出たということでございます。

○野本委員　そうすると、色塗りはしていないんですけれども、協定する名称は違うんですが、いずれにしても通り抜けの通路として成立しているということでしょうか。

○小峰書記　おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長　よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、質疑は以上とさせていただきます。

○齋藤書記　同意議案にかかわる案件は以上でございます。

○佐々木議長　以上で同意議案についての説明とこれについての質疑を終了いたします。席へお戻りください。

それでは、これより評議に移りますが、本日付議されました議案につきまして、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、特にご意見等ないようですので、同意議案につきましてお諮りをいたします。第32号議案から第34号議案、第1032号議案から第1034号議案、第3013号議案、以上、計７件の議案をご審議願いましたけれども、この７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）

○佐々木議長　それでは、原案どおり同意をすることといたします。

ほかに何かございますでしょうか。

なければ、本日の審査会はこれにて終了といたします。