

第 1 3 1 8 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12月14日 午後1時38分～午後1時59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
	〃	石崎	和志
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	山崎市街地建築部長	
	〃	浅井多摩建築指導事務所所長	
	書記	松江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	
	〃	竹内都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	大塚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。

傍聴人の方がいらっしゃるということですね。

○松井書記 はい。

(傍聴人入室)

○佐々木議長 傍聴人の方に申し上げます。お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第3条によりまして、傍聴は静粛に行い、会議における発言に対して、拍手、その他の方法により賛否を表明する等、発言を妨害しないこと、みだりに席を離れ、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと、議長の許可のない写真撮影・録音をしないことと定められております。また、議長の指示に従わない場合は退場を命じることもございますので、よろしく願いいたします。

それでは、事務局から議案についての説明をお願いします。

○松井書記 最初でございますが、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。

整理番号1番、議案番号24。建築主、磯野不動産株式会社、広尾ホームズ管理組合、東京地下鉄株式会社。港区南麻布4-55-1ほか。地下鉄出入口上家でございます。

○佐々木議長 ただいまの読み上げがありましたご説明について、委員からご質問、ご意見がありましたらお願いします。いかがですか。

○関委員 基準の一定規模以下というのがどういう判断になるのでしょうか。一定規模以下の増改築の場合の基準を当てはめていらっしゃるのかなと思うんですが、一定規模以上、一定規模以下という基準は、どういうふうに区別されているのか教えてくださいませんか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 一定規模以下でございますが、基準の中に、1番、増改築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないものであることというものでございまして、そういった制限内での増改築について一括審査基準を適用するものがございます。

○関委員 そうすると、まず第2を当てはめてみて、だめだったら第1のほうに行くという感じになるんですか。

○曾根書記 そうですね。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○野本委員 私も同じところを感じたんですけども、1番の基準は、一定規模以上の敷地面積ということで、3,000㎡を超える場合、今回の場合、1万880㎡なので、私も1のほうの基準でやるのかなと思ったんです。一定規模以下というのは、3,000㎡にいかないところの小規模なものでも、日影の許可をする場合に2のほうを使うのかなと思ったんですけども、そうではないんですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 今回の日影のご審議をいただくに当たりまして、1番の基準、2番の基準、両方を一応チェックいたしまして、今回、2番の一定規模以下の増改築の場合に該当するというので、2番のほうを適用して一括審査基準に乗っているものでございます。

○関委員 今で分らなくなってしまうんですけども、1番のほうには抵触するという事なんですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 少々確認をさせていただきます。

○佐々木議長 かかりますか、時間。

○曾根書記 ちょっとお時間をいただくようになります。

○佐々木議長 そうですか。この件についてほかにございますか。

○野本委員 ほかのことでお聞きしたいんですけども、2ページに配置図がありまして、今度はバリアフリーのためにエスカレーターとか階段を設けるかと思うんですが、西側のほうに新設出入口上家とありますね。そのところの階段なりエスカレーターの脇のところの空地というか、ここは結構出入りに使うのかなと思ったんです。かなり狭そうにも思うんだけど、単なる仮想敷地ということで、ここへは、実際はこんなほうにフェンスがあるわけでもなくて、出入りは支障ないということなのか、この辺はどうなんでしょう。

○曾根書記 南側のほうですね。こちらは、おっしゃるとおり、あくまでも仮想敷地でございますので、一団地状の仮想敷地ということで、こんなに狭いということはありません。

○関委員 上家のほかにガレージもつくるといことなんですか。

○曾根書記 ガレージは、2ページをご覧いただきまして、赤いハッチングが塗ってあります建築物が今回の申請対象でございます。ですので、ガレージの1、2ですとか、⑨と

打っております守衛室でございますね。ガレージは1、2、3とございます。それと守衛室、出入口の上家が対象でございます。

○関委員 ガレージは、これはマンションなんですか。

○曾根書記 はい、そうです。マンションのガレージになります。

○関委員 ガレージということになるんですか。細かいことで何ですけども、タイトルが地下鉄出入口上家の増築としか書いていないので、地下鉄出入口上屋等なのかなと。ガレージの割合も結構そこそこありますので、別に現状でだめということではないんですが、等が入っていたほうがいいのかなどは思います。

○佐々木議長 先ほどの件、お答えはありますか。

○曾根書記 すみません。先ほどの私のお答え、1つ訂正がございまして、1番と2番、両方をチェックして、その結果、2を採用したということですが、1の基準で、容積率で不適合の部分が出てまいりますので、2の一定規模以下の増改築の場合ということでの2を採用ということでございます。失礼いたしました。

○佐々木議長 いかがですか、よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、本件については、ご質疑は以上ということにいたしまして、次の議案についてご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○松井書記 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5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、その後併せて質疑をお願い申し上げます。読み上げます。

整理番号1番、議案番号1015。建築主、[REDACTED]。東大和市奈良橋[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1016。建築主、有限会社フィールホーム。稲城市大字東長沼字一号71-6。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2026。建築主、[REDACTED]。小平市大沼町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2027。建築主、株式会社ホーク・ワン。小平市仲町548-38。

一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2028。建築主、株式会社マイタウン西武。東久留米市学園町2-5-1ほか。一戸建て住宅でございます。

○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。

○関委員 少しずれた質問で恐縮ですけれども、2026号の申請地の後ろにある[REDACTED]とかは、向こう側に道があるんですか。ここしか見えないので、ちょっと気になって。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○田辺書記 少々お待ちいただけますか。それでは、お答えをさせていただきます。

本件の申請に係る道の東側には建築基準法上の道路がある状態でございますけれども、その北側の通路状に破線等々で囲われている部分などにおきましては、現時点では建築基準法上の道路にはなっていない状況でございます。

○関委員 そうすると、[REDACTED]に関しては、今後なかなか建て替え等が難しいような状況になるということですか。

○佐々木議長 これは、右側の黄色い道路のところに延長する旗竿があるんじゃないんですか。

○関委員 私が見落としていますね。ありますね。

○佐々木議長 よろしいですか。そういうことで。

○田辺書記 敷地の取り方と個別の建築物の敷地における路地状部分の幅員等につきましては、特定行政庁としての的確に把握しているわけではございませんので、明確な答えはこの場では差し控えさせていただきますけれども、敷地の取り方として、そのような路地状敷地を設定していくことは、東側の道路への接続の仕方としてはあり得ることかと存じます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○野本委員 1016号と、もう1つ、2027号についてお聞きしたいんです。

まず1016号です。今回は水路をまたぐということで許可申請されたわけですが、路地状敷地の安全条例3条の2m、20m、3m、20m超、そちらのほうは大丈夫なのかなというのが1016号です。

それから、2027号のほうでお聞きしたいんです。図面を見ますと、今回の協定通路が市道にもなっているんですけれども、市道724号ですか、これは1項1号の道路にはなっ

いないということなのかお聞きしたいと思います。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○大塚書記 では、1016号のご質問についてお答えをいたします。

本件につきましては、路地状の敷地になっておりまして、一番狭い幅員の部分で2500ということでございますけれども、その場合については、路地状部分が延長20m以内という規定がございます。その点につきましては、本件につきましても確認をいたしまして、20m以内になってございます。

○田辺書記 答えいたします。

2027号についてのご質問でございますけれども、様式3でお示ししております赤色で塗りつぶした道の部分におきまして、筆が複数分かれている状態でございます。市が道路法上の道路として持っている部分と、私の権利者の方が持たれている部分がございます。市が持っている部分の幅員が4mに満たないため、1項1号の道路にはなっていない状況でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、質疑については以上ということにいたしたいと思います。

○松井書記 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、これより評議に入りますので、傍聴人の方はご退室をお願いします。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 よろしいですか。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同意議案について、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。よろしいですか。

( 評 議 )

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第24号議案、第1015号議案から第1016号議案、第2026号議案から第2028号議案、以上、計6件の議案についてご審議を願いましたが、この6件の議案について原案どおり同意すること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した。それでは、同意をすることといたします。