

第 1 3 3 7 回 東 京 都 建 築 審 査 会  
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和4年7月25日 午後1時33分～午後2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  
" 関 葉子  
" 猫田 泰敏  
" 石崎 和志  
" 加藤 仁美  
幹事 飯泉市街地建築部長  
" 名取多摩建築指導事務所所長（建築指導第一課長事務取扱）  
書記 鈴木市街地建築部調整課長  
" 栗原市街地建築部建築企画課長  
" 佐藤市街地建築部建築指導課長  
" 深尾都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長  
" 金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長  
" 河野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○鈴木書記 ただいまから第1337回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。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、同意議案といたしまして、個別審査分3件、一括審査分8件、計11件のご審議をお願いいたします。2番目に協議事項がございます。以上が本日の議題でございます。

なお、本日、事前に八木委員から欠席の連絡をいただいておりますが、条例に基づき、開会に必要な委員総数の2分の1以上の出席はいただいております。

それでは、議長、よろしく願いいたします。

○佐々木議長 それでは、同意議案の審議に入りますが、今日は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。

○鈴木書記 はい、結構です。

○佐々木議長 それでは、事務局から同意議案についての説明をお願いいたします。

○鈴木書記 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。それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第9号についてご説明します。

建築主は月島三丁目北地区市街地再開発組合、建築敷地は中央区月島3丁目、地域地区等及び建築の概要は議案書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、共同住宅、保育所、児童福祉施設等、スポーツ練習場、物品販売業を営む店舗、飲食店、自動車車庫、自転車駐車を新築するもので、計画敷地につきましては商業地域の指定でございますけれども、用途地域の過半は第二種住居地域でございます。計画建築物の附属自動車車庫につきましては、タワー型のエレベーター式でございまして、旧建設省の通達によりまして階数が3以上と判断されることから、建築基準法別表第二（へ）項第四号によりまして、第二種住居地域内には建築することができない建築物となります。このため、建築基準法48条第6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。

ページ飛びまして恐縮ですが、12ページをご覧ください。事業の概要になります。本地区は月島三丁目北地区第一種市街地再開発事業区域内でございまして、左下の図では位置をお示ししてございまして、赤の箇所が事業区域でございます。同じページの少し上でございますが、大きな図がございまして、3つの区域により形成されることがお分かりいただけるかと思っております。このうち、本計画はA街区でございます。

2枚おめくりいただきまして、14ページをご覧ください。計画地は地下鉄大江戸線、有楽町線の月島駅の西側、大江戸線勝どき駅の東側に位置してございまして、赤色部分のA街区の計画地を含めまして緑で囲まれています範囲が事業区域でございます。

ページ飛びまして恐縮ですが、28ページ、用途地域図をご覧ください。赤色で囲った部分が計画地でございます、北側が第二種住居地域、南側が商業地域に指定されておりました、過半が第二種住居地域になります。

ページを戻りまして申し訳ございません。3ページをご覧ください。3ページには駐車場の配置の詳細を記載してございまして、断面図のうち、薄いピンク色がタワーパーキングでございます。車庫部分につきましては、建築物内に取り込むことで周辺への騒音などの影響を抑えた計画としてございます。また、左の1階平面図のオレンジ色部分につきましては近隣用の公共用駐車場でございます、これは附属駐車場ではないことから用途地域の規制の範囲内であることを確認してございます。

ページ飛びまして、26ページをご覧ください。横の形式になってまいります。申し訳ございません。断面図でございまして、地下2階からフロアレベルまで、地上28階までの高さのエレベーター式の駐車場の格納の様子をご覧ください。

ページを6枚おめくりいただきまして、32ページにつきましては、駐車場条例に基づく駐車台数の関係を整理してございます。細かい表で恐縮ですが、375台の駐車場の附置が必要なところ、本計画では399台ということが記載されてございます。これに加えまして、公共用の駐車場12台が別に計画されております。

ページを2枚おめくりいただきまして、34ページをご覧ください。車両の動線図でございます。方位は右上に示してございますけれども、右側が北東になりまして、タワー型のエレベーター式の駐車場の車両の出入りにつきましては、交通管理者、警視庁との協議によりまして、歩行者の通行が多い南側の西仲通り商店街、いわゆるもんじゃ通りでございますが、こちらを避けまして、この通りと交差する車両をできるだけ抑えるということで、北側の道路から入庫出庫をするという配置としてございます。これによりまして、できるだけ道路交通の安全性を考慮した計画としてございます。

1枚おめくりいただきまして、35ページをご覧ください。地下1階の平面図でございます。道路から地下2階までの入庫距離が十分確保されてございまして、道路交通に影響が及ばないよう計画してございます。あとは、停車、回転スペースを設けまして、車両通行を考慮した計画でございます。

5枚ほどおめくりいただきまして、39ページからにつきましては機械式駐車場の消火設備の詳細となります。地下2階に消火設備の諸室を配置してございまして、タワーパーキング内での火災がもしあった場合、検知いたします。ハロン消火設備で消火する計画でございます。

続きまして、6ページおめくりいただきまして、45ページからは地区計画の図書になります。平成30年12月に再開発等促進区を定める地区計画が中央区により決定されてございます。

2枚おめくりいただきまして、47ページでございます。再開発等促進区を定める地区計画の計画書でございます。すみません、表がこれも横向きで恐縮ですが、A地区では容積が10分の100ということで、1,000%と定めてございます。

4枚おめくりいただきまして、51ページの計画図4でございますが、建築物の高さの最高限度をお示ししてございます。A街区につきましては、西仲通り側から30mまでが高さ28mでございまして、その後背の部分につきましては199mの高さの最高限度を定めてございます。

1枚おめくりいただきまして、52ページをご覧ください。地元区への意見照会を今回行いまして、本件の許可に当たりまして、都市計画上の支障がない旨の回答を得てございます。

1枚おめくりいただきまして、53ページからにつきましては、本年6月23日に開催いたしました公聴会の資料となります。公聴会を開催したところ、3名の意見陳述と3通の意見書の提出がございました。

53ページからは意見陳述の要旨、それに対する事業者、東京都の見解をまとめた資料でございます。主なものを3点読み上げさせていただきます。

まず3番でございまして、機械式駐車場内での火災や地震やテロ等による災害の観点から危険な計画であるとの意見でございまして、事業者の見解としましては、機械式駐車場は大臣認定を受けたものを導入する予定であり、安全性の高い構造となっている。また、機械式駐車場内にはガス消火設備を設け、仮に火災になった場合でも直ちに消火される対策が講じられているなど、二重、三重の安全対策を施しますということでございます。

1枚おめくりいただきまして、54ページをご覧ください。

6番でございまして、駐車場が過大であり、交通事故や騒音、振動、排ガスによる住環境への影響を及ぼさないか不安であるとの意見でございまして。事業者の見解としまして

は、駐車場の配置は、建物の地下階及び高層階の建物内等の外側からは見えない場所に配置する計画とし、騒音や排ガス等について極力建物外部に漏れないような計画としてございます。交通発生量につきましては、ほかの開発も車両増加も入れて検討しているのかという意見につきましては、事業者の見解としましては、計画地周辺で予想される増加交通量については、交通影響予測評価により妥当性を確認しているということでございます。なお、この検証では、近隣の開発による発生交通量も考慮しておりますとしてございます。

続きまして、7でございます。タワー式駐車場につきましてはです。揺れた場合に駐車車両が落ちないか、防災の観点からもしっかりと検討していただきたいとの意見につきまして、事業者の見解としましては、計画している機械式駐車場については、制振構造を備えた建物本体と連結しており、地震による揺れを抑えるよう配慮した計画としている。機械式駐車場自体にも対策がなされており、地震発生時には地震感知器が作動し、全ての動作が一旦停止することで被害を最小限に食い止め、二次被害を防ぐ構造としているなどとしてございます。

1枚おめくりいただきまして、55ページからは、公聴会の議事要旨、提出された意見書の全文になります。

それでは、議案書の表紙にお戻りいただきまして、2枚目、「調査意見」をご覧ください。以上により、本件につきましては、法第48条6項ただし書きの規定により、第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認めて、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、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

53ページに公述人の意見が掲載されておりますけれども、自動車車庫の火災鎮静を心配されております。39ページには駐車場消火設備もありまして、今タワー内はガスでということですが、39ページには、そのほかにスプリンクラーとか屋内消火栓、粉末消火設備等の記載がございます。それぞれどのような消火の役割となっているのかお尋ねしたいと思います。

2番目の質問です。同じ53ページに、共同住宅の管理費がしっかり徴収されず、管理が

十分されないのではないかと心配されております。住宅購入後に入居されていないなどの部屋があっても、管理費の徴収に問題はないのかお尋ねしたいと思います。

以上2点、よろしく申し上げます。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 答えいたします。ありがとうございます。

まず1点目の消火設備の役割につきましては、消火設備の種類を使用する箇所によって使い分けてございまして、まず自走式駐車場車路部分につきましては泡消火設備を設けてございます。タワーパーキング内につきましてはガス消火設備、これはハロンの消火設備でございます。共同住宅の部分につきましてはスプリンクラーを設けて、それによる消火を行うこととしてございます。あと、階段ですとか昇降機、あるいはパイプシャフトですとかDS、ダクトシャフト、そういった箇所につきましては屋内消火栓を活用いたします。泡消火設備につきましては、非常用発電機を設けている諸室がございまして、そちらでもしもの際には発泡させて消火させるということで使い分けてございます。原則としまして、駐車場につきましては、泡消火、あるいはガス消火を活用いたします。火災が発生した場合には直ちに消火されるよう、また、防火区画を設けてございますので、ほかの延焼を防ぐ構造となっております。

1点目につきましては以上でございます。

続きまして、2点目でございます。まず管理費の徴収の観点のご質問でございました。

床のまず所有者、今の権利者、あるいは購入する新しい権利者につきましては、居住の有無にかかわらず、管理組合に加入する義務があります。当然管理費を支払う義務ですとか責任を法的に定められてございます。管理費の徴収がもし滞るような場合でございますけれども、確認しましたところ、通常段階的に支払いを求めるようになる。具体的には、仮に徴収が滞る場合には、管理会社ですとか、あるいは管理組合が督促をしていくようになるんですけれども、そういった督促に応じない、支払いをしない場合でございますが、法的にも措置をできるよう制度的にはある。そういったことで、きちんと管理費は徴収していくということで聞いてございます。

一方、恐らく委員の問題意識は、区分所有の住宅、とりわけ大規模なタワーマンションにつきましては、なかなか難しい場合もあるだろうということかと思いますが、建築物の維持保全等も、規模が大きくなると、管理組合の関係維持、そういったことも課題になっている事例があると聞いていますけれども、建築主からは、問題が発生しないように今後も

検討を進めていくということで確認してございます。

以上でございます。

○野本委員 この頃、マンションの売れ行きが非常にいいということで、中には投資目的で、実際には住まなくて買う方も結構いらっしゃるというので、多分周辺の住民の方も、そういった住まない人がちゃんと管理費を納めてくれなくて、管理も十分されなくて、例えば駐車場なんかの影響が出るんじゃないかということです。今話を聞いている限りでは、そういった投資目的の方でも、住まなくても管理費はしっかり取ります、そういうことですね。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 そうです。そのように聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 まず駐車場についてですけれども、かなり周辺の方の反発が大きいようですが、これは必要台数なのかどうかということと、それから、この地域には一方通行が多いという指摘が近隣の方からされているのですが、この点について問題はないのかということ。それから、エレベーターについて、この建物に限らないのですけれども、タワー型の建物のエレベーターの場合、交換はできるのでしょうか。タワー型のマンションはなかなか建て替えとならないと認識しておりますが、そうすると、エレベーターが使用に耐えなくなったときに、交換ができるのか知りたいと思いました。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。お答えします。

まず1点目の駐車場の台数が多いということで、かなり周辺の方が反発という件でございまして、本開発計画におきましては、駐車場の台数につきましては、都の駐車場条例に基づきまして算定してございまして、詳細につきましては議案の32ページに記載がしてございます。具体的に駐車場の条例上、まずこの建築の規模と用途では、375台の必要駐車台数が附置義務としてありまして、この開発計画の中では、そのうち399台、24台ほど多く設けている。今後事業が本格化してまいりますので、必要台数を少し超えるぐらいの台数を設置する計画ということで聞いてございます。

2点目の、この地区の一方通行が多いという指摘について、ご説明いたします。

地域の一方通行の道路状況ですとか、あるいは時刻ごとの車両通行の規制、全てそういったものを考慮いたしまして、交通管理者、警視庁と協議をしながら、当該駐車場へのア



アクセス動線を定めてございまして、交通計画上也問題ないことを確認してございます。アクセス動線については、対面通行を含む2方向の道路アクセスできる計画としてできるんですけども、実際は一方通行で、そこがスムーズに処理できるように計画上配慮しているということで確認してございます。

3点目の質問で、エレベーターの設備についての交換と申しますか、耐用年数を経過して、使用に耐えない場合というご趣旨かと思えます。3ページに駐車場の全体の断面図に対して、エレベーター式ですが、29階ぐらいまでの高さまでのタワー式の駐車場があります。順次耐用年数を経過した、あるいは使用に耐えない部品を交換しながら、継続して使っていくということかと思えます。大きく2機のエレベーター式駐車場がありますので、駐車場の利用形態、工事の手順ですとかに合わせて、その部分を一旦停止して交換して、恐らく夜間工事も含めて、そういう駐車場の利用に支障ないように更新していくことが一般的かと思えます。

以上でございます。

○関委員 分かりました。道路についてはどの図面を見たらいいのでしょうか、交通の問題というのは。たくさん図面があって、自分で探し切れていないのですが。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 議案の4ページをご覧くださいますと、これも資料が横になってしまうんですが、左側がこの地域の全体図でございまして、計画地として赤く示してございます。ここの配置の東側と西側がそれぞれ一方通行、例えば、西側につきましては北側から南側に行く一方通行、あるいは東側につきましては南側から北側に行く一方通行と、交通規制が定められてございます。南側の西仲通りにつきましては東から西ということで、恐らく工事上も北側の隅田川に近い側の道路、こちらを活用することも多いかと思えます。こちらは途中まで相互通行になっているということで、これを当然踏まえて車両の導入、あるいは工事車両の搬出入等々もやっていくということかと思えます。

○関委員 そうすると、黄色が混ざっていないところをって車は出入りする、そういうふうな前提で計画をされて、警察のほうでも、それで交通量に問題がないと判断しているという理解でよろしいですか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 警察協議につきましては、委員おっしゃった観点と、あとは勝どき駅の交差点部分は、築地側からの交通、あるいは臨海副都心側の交通ですとか、交差点自体もかな

り混雑しております。そういった敷地周囲もありますし、地域の少し周辺交通も踏まえて、交通管理者は、できるだけ交通に影響がないようにということで指導して、それに対応するように計画をつくって、これから工事もしていく予定ということで聞いてございます。

○関委員 ありがとうございます。ちなみに、先ほど話が出た区分所有者の問題で、私も知りたいのは、例えば海外の、中国などの投資家が、最近は減っていますけれども、日本のタワーマンションとかを保有することが多いと思うのです。そういう場合、例えば管理費の滞納があったとき、通常であれば、金額が累積してきた場合、最終的に区分所有建物を差し押さえて競売するなどが一応考えられるのですけれども、訴状や支払い督促の送達自体ができるのか。その辺は本当に手当てされているのかなというところは興味があります。すみません、もし分かったら、そのうちいつでもいいので教えていただけるとありがたいです。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 承知しました。確認しまして、後日ご説明できるようにしたいと思います。

○加藤委員 幾つかあるんですけども、まず交通の問題で言いますと、理由書の1ページのところがございますが、月島でこれから整備されるものを含めて3つあって、そのうちの1つだと読めたんですけども、1行目、2行目ですね。そうか、これは全体が3つの敷地に分かれているという意味ですね。分かりました。すみません、失礼いたしました。

ただ、ほかからの情報によりますと、月島のエリアで再開発事業をやるところがあと2つ、3つあると伺っております、先ほどのご説明の中では、例えば54ページぐらいのところの説明では、周辺の増加交通量についても一定程度把握していて、問題ないというお答えになっているんですけども、その辺、都のほうで把握している情報がございましたら、ぜひ教えてほしいということです。

要するに、この月島の、私はもう文化遺産と思っているんですけども、明治期に埋め立てられていて、長屋の路地を再現しているわけです。そこがこういう市街地再開発事業で何ブロックも違った形のものになるというのは、私、非常に抵抗を感じています。ただ、建物を更新しなくてはいけないので、そのために今までは、たしか街並み誘導型地区計画というのがかかっていたと思うんです。でも、それがここは外れていたのかも分からないんですけども、その中で建て替えが困難であったから、こういう市街地再開発事

業に動いたのか。その辺のところも、すみません、この審査とは関係ないかもしれないんで、もし分かったら教えてください。「建替えが困難なことから老朽化が進み」云々と書いてございますね。その辺の根拠のようなところを教えてくださいということでございます。

それから、都市計画的には街並み誘導型地区計画から月島三丁目北地区地区計画に変わったのか、その辺のところの経緯を教えてくださいということです。

それから、先ほど言いました他の再開発事業との関係で、交通の問題というのはどんなふうに考えられているのか。多分中央区の中できちんとこのエリアはそういう方向でいくな、都市再生緊急整備地域に入っていますからね。その上で妥当だと思っていられるのかかもしれないんですが、その根拠を知りたいということでございます。

あと、1ページの2番目ですか、「住環境に対する配慮により許可を受け」、とにかく周辺の住環境に対する影響をどんなふうに考えたらいいか。先ほどの交通の問題と絡めてご説明いただくとありがたいかなと思います。

それから、同じ1ページの②のところの「安全上の確認」というのがございますが、電気室や非常用発電機の浸水について配慮をしているということですが、武蔵小杉では台風のとくに物すごく影響があったわけですが、この辺のところについて、もし何か確認されていることがあったら教えてください。そういうことでしょうか。

それからもう一つあった。2ページ目のところ、ごめんなさい、今回の話に関係ないかもしれないんですけど、「衛生上の確認」のところ、「建物の高層棟は、近隣高層建築群と調和する建物ボリューム」、これはどういう根拠でおっしゃっているのかというのちょっと気になります。ただ唯一許せるのが、敷地周囲の低層部について、西仲通り商店街とのバランスを取っていくところはよろしいかなと思っていますけれども、すみません、いろいろなことを申し上げましたけれども、その辺のところを教えてください。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず、委員おっしゃるとおり、周辺では大規模開発が今多くされてございます。その交通につきましては、議案の6ページをご覧くださいなのですが、これも表が細かくて、恐縮ですが、交通の解析をしてございます。一定程度の交差点の混雑度ですとかを解析してございます。左側に3つの表がございまして、現況の交通の状態、あとは、真ん中が将来基礎とありまして、これは周辺の近隣開発も上乗せした交通量で交差点がどのように混雑

するかということ、さらに一番下が将来としてありますが、これは本開発を上乗せした場合の交通混雑としてございます。

現況でも、勝どき駅の部分につきましては、交差点の混雑度がBということで1.02。これは1を超えますと、ある程度交通混雑して、何らか対応を検討していく必要があるということをごさいます、現況が1.02。周辺の開発を上乗せしますと1.07、本開発計画を乗せますと、さらに増えまして1.11ということで、そういった交通発生源である建築物が竣工してきますと、交通が混雑することがございます。

左側の表の一番下に、矢印の部分ですが、車線混雑度が1.0を超えると記載がございません。信号現示を見直した結果、1.0以下とすることは可能ということで、以下詳細に書いてあるんですが、これは確認したところ、周辺開発の事業者も含めて、交通混雑につきましては警視庁と協議しておりまして、恐らくこの開発中か、あるいは竣工前には、勝どき駅の信号現示、信号の変わる時間が、赤と黄色と青とありますけれども、そういった信号現示を少し調整して、混雑度を1.0を下回るようにすることについて、警視庁と今後調整していくと聞いてございます。

交通につきましては以上でございます。

2点目の街並み誘導地区計画でございますが、既存につきましては、委員おっしゃるとおり、街並み誘導地区計画を策定しておりまして、これにつきましては、再開発等促進区を定める地区計画を、平成30年にこの地区を対象に定めているということでございます。

議案の45ページに再開発等促進区を定める地区計画の理由書ですとか、あるいは決定した当時の告示文の記載があるんですが、45ページ右側にあります都市計画の理由書をかいつまんでご説明しますと、街並み誘導型で個別に建て替えていくことがなかなか難しい。恐らくは道路が狭隘でございますので、道路の拡幅ですとか、あるいは建て替えですと、工事車両が入っていくとか、いろいろな障害がある。そのほか、恐らくはいろいろまちづくりの観点からの課題も少なからずあって、個別建て替えがなかなか進まないということで、防災上の課題ですとか、区も地元の方々とご相談しながら、こういったまちづくりをしていくということで定めているようでございます。

3点目の周辺の住環境への配慮ということでございました。今回、190mを超える建物でございますので、この議案の中にはございませんが、通常、再開発等促進区を定める地区計画の中では、企画提案書という周辺環境への配慮、風ですとか、あるいは景観上の周辺との調和ですとか、そういった観点も含めて検討していると聞いてございます。

あと、次が安全上のお話ということで、浸水のお話がありました。この地区につきましては、浸水想定では浸水はしない地域であるのですが、ただし、高潮が発生した場合は、浸水する可能性があるということでございます。この建築計画の中でも、電気室ですか、あるいは非常用電気の機械室などにつきましては上の階に、もし高潮が来た場合でも浸水しないようにというそのレベルに、そういった設備を設けております。

最後に景観ということでお話がありました。資料はないんですが、12ページにはこの再開発事業のパンフレットがありまして、190mぐらいの高さの建築物が立地するというところで、周辺の開発とのスカイラインを踏まえて、あとは建築計画としても、周辺と調和するように工夫をして計画をつくっていると聞いてございます。

回答としましては以上でございます。

○加藤委員 ありがとうございます。もう1点だけ、地権者の合意といいますか、権利者の話し合いによってといいますか、それがベースにあるとは先ほどおっしゃっていたんですけども、従前の居住者は、このタワーマンションに入ったりすることになるのかどうかというのは把握していらっしゃいますか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 答えいたします。

この地区の再開発事業につきましてはかなり地権者が多いとは聞いてございます。当然再開発事業ですので、従前権利者につきましては、その権利を権利変換で取得する方ですか、新しく床を取得する権利者ですとか、さまざまな方がいると思います。一方で、現在の権利が所有権だけではなく、恐らくは借家ですとか借地ですとか、そういった権利の方もいらっしゃると思いますので、小規模な権利の場合につきましては転出ということで、補償金を取得して転出ということもあろうかと思えます。

○加藤委員 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。ほかにもございますか。よろしいでしょうか。

それでは、この件については以上といたしまして、次をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○鈴木書記 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。

○名取幹事 では、議案第1020号について説明させていただきます。

本件は、議案のとおり、建築主は東大和市、申請の要旨としまして、管理事務所、公衆便所の新築に関わる用途許可でございます。住所は東大和市清原、この場所になりまして、地域地区は第一種中高層住居専用地域でございます。本件は、第一種中高層住居専用地域内に管理事務所、公衆便所の新築を行う計画であります、その用途は建築基準法別表第二（は）項に該当しないため、48条3項ただし書きにおいて許可申請がなされたものでございます。

資料の表紙をめくっていただきまして、A4の資料の1ページ目ですけれども、本計画は、都営東京街道団地の建て替え事業に伴い整備される運動広場の中に、広場の管理事務所及び公衆便所を設けるものでございます。本計画地は第一種中高層住居専用地域でございまして、管理事務所及び公衆便所の用途は基準法別表第二（は）に該当しないため、ただし書きを出しております。この運動広場は、東京街道団地地区地区計画に基づきまして、スポーツ、レクリエーションの拠点となる地区施設として約1万2,000㎡を整備するものでございます。管理事務所は、管理人を配置しまして、運動広場全体の維持管理等を行うためのものでして、市が管理する公益建築物でございます。

2ページの案内図ですけれども、都営東京街道団地は西武拝島線の小川駅から約1.5kmの地区でありまして、本計画の敷地ですが、団地の中の北東の角の部分に当たります。

3ページをご覧ください。用途地域でございますが、計画地は第一種中高層住居専用地域、建蔽率60、容積率150の準防火地域の赤で囲われた部分でございます。

4ページでございますが、周辺の現況図でございます。申請地は緑のところですが、この北側が江戸街道と呼ばれているところございまして、こちらのほうがちょうど申請地上のところのだいたい、こういうところは商業施設、自動車販売業、店舗や郵便局、紫のところは銀行、こういったもの、あと東側、図面の右側のほうは、白抜きになっております。その下のほうが、現在は住居系もしくは昔店舗だったんでしょうけれども、今はシャッターで、ほとんど営業がなされていない部分があります。そういった状況でございます。

5ページをご覧ください。写真でございますが、申請敷地の北側のほうから①、東側の角から見たのが③の写真です。江戸街道と言われている市道4号線から見た写真で、写真の奥のほうに都営の建て替え後の建物が少し写っております。一番左下、②の部分が敷地の北西部の角から見た状態です。この空き地になっている部分に今回の運動施設を造ると

いった計画です。

次の6ページが配置図でございます。全体で約1.2haでございます。

7ページ、8ページは、それぞれ平面図、立面図でございます。

9ページ、こちらで建物の管理ヤードと書いていますこの横に管理棟、トイレがございますけれども、こちらの周辺環境に配慮する項目としましては、今回は、グラウンドのほうは砂ぼこり等が飛散しないように人工芝とします。⑦のところに境界からの隔離でも、周辺に影響がないように隣地境界から10m以上離れたところに計画しています。広場の運用等についてですが、下のほうで字で記載してはございますけれども、運動広場については早朝及び夜間の運用は行わない。また、下のほうに行きまして、管理棟、トイレを含んで利用時間以外の時間は閉鎖する。あと、横に駐車場を41台想定しています。この駐車場につきましては利用時間以外は閉鎖します。周辺の交通量と下に書いてございますけれども、こちらに収容台数は、市内に同様の施設がございまして、それを想定して41台を計画しているということでございます。

お手数ですが、議案書へお戻りいただきまして、「調査意見」のところの2ページ目です。これらのことから、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おそれがないと認められるので、許可したいと考えております。

なお、令和4年6月21日に開催された公聴会には利害関係者の出席はありませんでした。

また、本計画に対して市長から、都市計画上支障がない旨の意見が出されております。

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、ご意見、ご質問があればお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

今回の申請敷地、北側及び東側隣地、今回施設ができることによって、一番影響があるかもしれないという場所になると思うんですけれども、北側あるいは東側隣地内では、建築物等の用途はどのようになっているのかお伺いします。

それから2点目です。グラウンドの東側に41台の駐車場が確保されておりますけれども、グラウンド使用時の駐車場確保の過不足についてはどのように考えているのか。41台というと、かなり多いなとは思いますが、これだけ多く確保するということは、逆に言うと、何かのときには相当台数の車が来るかもしれない。そうすると、例えば万が一、60台も70台も来たときに、周辺に路上駐車して、運動施設の周辺にお住まいの方々に迷惑を

かけることはないだろうか。そういう意味で、駐車場の41台というのはどんな数値で、オーバーしたときにはどんなふうを考えているのか、その辺お伺いします。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○名取幹事 1点目は、今どういう状態の店舗等かということとして、4ページの現況図を先ほどもご覧いただいたかと思います。4ページで、北側の道路沿いに店舗等がございまして、申請地と書いてある左上の角の上にだいたい色で少し大きめなのが自動車販売店、ディーラーの販売店が今やっています、その西側のほうはコンビニが角っこにはある状態、あと先ほどのディーラーと申しました右側の薄い肌色がございます。これは1階が店舗でケーキ屋とかいろいろあるんですけれども、その上がマンションで、マンションの1階が店舗等を営んでいるところ、その右側にだいたいですか、この小さいのは地元の郵便局でございます。その横にだいたいの縦長の建物は、ケーキ屋とかそういう店舗が下に入っています。その右側の紫は地元の銀行でございまして、その右の薄い紫の小さいのがありますが、これはレンタル倉庫の建物がもうちょっとあるような、少し用途は不明ですけれども、そういった純住宅ではないような小さな建物として、その右側のだいたい色のものは地元のスーパーというか、今まで店舗です。そのさらに右に大きなだいたいのがありますけれども、これはスーパーだったんですけれども、今はもう閉店した状態のものでございます。

それとあと、東側ですけれども、申請敷地の真東側ですが、北東の角の白抜きになっているこれは、昔は児童公園になっていまして、今は空き地のままです。所有は都営住宅だと聞いています。その下に薄い肌色と緑がありますけれども、緑は専用住宅ですけれども、薄いだいたいは、昔、店舗付の住宅もしくは店舗だったんだらうというところで、一部店舗を営まれて、あとはシャッターが下りている状態のところとして、以前ははやっただらうなということが感じられる周辺でございます。現状はそういった感じでございます。

2つ目のグラウンドに駐車場が41台あるというところとして、この41台の根拠といたしますか、決めた内容、またその運用ですけれども、先ほどもご説明しました、ここは1万2,000㎡ぐらいある。同じ市内で、この西側に1万1,000㎡程度のグラウンドがあつて、そこは人工芝じゃないんですけれども、土なんです、同じようなサッカー、野球とかそういうところとして、そこの駐車場は29台と聞きます。実際運用は、乗り合いとかいろいろしてもらって、それで間に合っているということだったんで、今回はこれでいけるだろう



と市のほうで考えて整備したということを伺っています。

以上でございます。

○野本委員 周辺と同じようなところで29台のところでは41台確保したので、大丈夫だろうということですが、万が一、路上にあふれるようになったときは、例えば注意というんでしょうか、できるだけ相乗りしてきてくださいとか、そういうふうな路上駐車等で迷惑をかけないように、将来的に管理方よろしくということはお伝えしていただければ幸いです。

○名取幹事 今の意見、貴重な意見としまして、申請者にも確認して、通知をしたいと思っております。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 すみません、ちょっと教えていただきたいんですが、用途で公衆便所というのは、別表でいくとどこに該当することになるんでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○名取幹事 別表のところには直接公衆便所そのものでは出てこなくて、あえて探すとすると、一低専の（い）の第9号に云々で政令で定める公益上必要な建物とございます。ここで政令のほうに飛んでいきまして、そこには近隣に居住する者の利用に供する公園に設ける公衆便所という言い方が出てきます。政令の364ページでございます。真ん中ぐらいの130条の4の3、こちらに近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所というのは出てくるんですが、一般に公衆便所だけでは、用途のところでは直接出てきませんので、今回、個別説明させていただいている形でございます。

○関委員 要するに、では、近隣の人だけが使うわけではないのでということですね。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。

それでは、本件については以上といたしまして、次についてご説明をお願いします。

○河野書記 それでは、引き続き議案第3004号についてご説明をいたします。議案書をご覧ください。

本件は、青梅市御岳における公衆便所の新築に係る建築基準法第44条第1項第2号、道路内建築制限の緩和許可となります。

始めに、全体の概要をご説明いたします。

建築主は東京都、そして建築敷地は青梅市御岳2-482-6、-7の各一部でございます。

す。地域地区は、市街化調整区域、法第22条区域となっております。用途地域の指定はございません。申請建築物の用途は公衆便所です。建築面積等につきましては議案書に記載のとおりでございます。今回、公衆便所を道路内に建築することから、法第44条第1項第2号による許可申請がなされたものでございます。

続いて、本計画についてご説明いたします。

資料の2ページをご覧ください。ページは右下に大きな数字で書いてございます。それぞれの図の中で赤丸のようなもので示してあるものが計画場所になります。JR青梅線御岳駅から2kmほどの距離にある御岳登山鉄道滝本駅に隣接しておりまして、都道201号線の道路区域内になっております。本計画は、令和2年度に老朽化のために除却した公衆便所について、利用者の安全性、快適性の向上を図って、またバリアフリーにも対応したものととしてリニューアルするために、新たな公衆便所を新築するものでございます。

続いて、資料の3ページをご覧ください。こちらは計画地周辺の状況を示したもので、その内容をご説明いたします。茶色く塗られている部分が都道201号線でございます。図面の中央に道路が膨らんでいる部分がございますが、こちらは緊急車両の転回広場となっております。ここに隣接して御岳登山鉄道の滝本駅がございます。図上、上になります。そこから図面上、右側のほうに、これは坂を下っていきませんが、下ったところの赤で囲ってある部分が路線バスの停留所がございます。左側の写真に示しておりますが、この都道は滝本駅から先はカーブもきつくて、幅員も狭いので、居住者の車両等の許可を受けた車両以外の一般車両の進入は禁止されている状況でございます。

続いて、次のページをご覧ください。こちらは計画地を撮影した写真になります。仮囲いのようなもので囲われている部分が計画場所で、緊急車両の転回広場のところに隣接している状況でございます。

資料6ページをご覧ください。こちらは計画地のところを拡大した配置図になります。太い赤線で示しているところが都道の道路区域でございます。先ほど周辺状況をご説明いたしましたが、建築場所は、道路区域の中でも自動車や歩行者が通行する部分ではなくて、また、緊急車両の転回で使用する部分でもないということで、一般道路の交通や緊急車両の転回に支障を来さない計画となっております。また、この都道は、緊急車両や御岳神社周辺の住民の車両を除いて、一般車両の通行が滝本駅までに制限されていることから交通量は少なく、申請場所における幅員も十分なものとなっております。

続きまして、資料の8ページをご覧ください。こちらは建物の詳細で、申請建築物は周辺住民ですとか御岳山を訪れる多くの観光客が利用するものです。そして、男女別のトイレのほか、オストメイトやベビーベッドなどを備えた多機能トイレも今回整備して、東京都のバリアフリー条例にも適合させた計画となっております。

その次、資料9ページが立面図、資料10ページが断面図となっております。

お手数ですが、最初の議案書の「調査意見」にお戻りください。以上、ご説明させていただいたとおり、この申請建築物は公益上必要な建築物で、また通行上の支障もないと認めまして、許可したいと考えてございます。

なお、本計画につきましては、令和4年6月24日に開催をしました東京都路上建築物等連絡協議会の中で、道路管理者、警察、そして消防から、道路管理上、交通上、また、消防活動上の支障がないという旨の回答をいただいております。

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、ご意見があればお願いします。

○関委員 だれでもトイレは普通の出入口と逆側で、ここは段差なく入れるという理解でよろしいですか。

○河野書記 回答いたします。

こちら、おっしゃられるとおり、通行している部分からトイレに入る間は段差がなくスムーズにアプローチできます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

それでは、本件についてはこの程度としまして、次をお願いします。

○鈴木書記 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7件を読み上げさせていただきます。

まず、整理番号1番、議案番号1014。建築主、[REDACTED]。昭島市宮沢町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1015。建築主、株式会社翔栄。国立市東3-15-15。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1016。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。狛江市駒井町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1017。建築主、株式会社アーネストワン。東大和市中央4-1037-27の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1018。建築主、株式会社良栄。稲城市平尾2-3-9。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2004。建築主、株式会社クレアナ。東久留米市幸町2-928-2。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2005。建築主、誠賀建設株式会社。東久留米市本町2-342-15。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、ご意見があればお願いします。

○関委員 2004号ですが、これは申請地に回転広場がないのは奥で転回できるからでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○金子書記 お答えいたします。

回転広場が申請地内に設けられていない理由といたしましては、今回、一括同意基準に適合しているためです。個別の審査案件では、道が行き止まりの場合、原則、敷地内に回転広場に準ずる空地を求めておりますが、一括同意基準のため、今回は求めていないということでございます。

○関委員 逆に言うと、一括だと、奥が行き止まりでも求めないことになってしまうのですか。

○金子書記 原則そういった許可運用指針になっております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○野本委員 当該道は、奥のほうの転回広場、あるいはそのつけ根というのか、市道2082号線のところに接するところでは隅切り等もあって、形がかなり整備されているな。位置指定なり市道として位置づけることはできないのかどうかお伺いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○金子書記 お答えいたします。

まず、位置指定道路とすることはできないのかというご質問についてですが、大きくできない理由が3点ございます。まず1点目が、道の所有者等から全員の合意が得られていないということでございます。2点目といたしましては、委員のおっしゃるとおり、隅切

りはございますが、寸法が指定基準を満たしていないということでございます。3点目といたしましては、回転広場の位置、寸法が、こちらも指定基準を満たしていないということでございます。例えば、道の幅員、今回は6 m未満でございますが、延長が35mを超えた場合には、原則、35m以内に回転広場を設置しなければならないといった基準等もございます。こういったことから、今回、この道に関しましては位置指定道路にできないというものでございます。

以上です。

○野本委員 市道にも無理ですか。

○金子書記 市道につきましては、市のほうに問合せをしましたが、基本的に、市として市道の認定については個別判断と聞いております。今回の道については、先ほど申し上げたとおり、基準法上の道路にもなっていないという状況、また、公道間の通り抜けが可能な道路が望ましいといった観点などから、今回の道については、現時点で市道として認定するのは難しいのではないかと考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○加藤委員 以前より分かりやすい表現にさせていただいてありがとうございました。実はまだちょっと情報が足りないなと思っていまして、前にメールでいただいておりますが意見を申し上げなくてごめんなさいね。例えば、42条の2項道路はこの辺にないのかもしれないんですけども、あったら色塗りが欲しいなということです。

それから、今まで許可された、要するに、前は43と同じで、今は43条2項2号ですか、いつ許可されたというのは、この辺にあるのかなのか。ないのであれば、今回の申請地だけでいいんですけども、そういうのもあると、結局、これはつながって将来どうなっていくかみたいな話が分かっていくような気がするんです。

それから、先ほどおっしゃっていた、所有者の合意ができていないという話がありましたね。それを私の関わっているところでは、本当に所有者ががあと出ていて、この人、丸丸丸バツとか、何かそういうのも出ているんです。それはプライバシーに関係あるんであれば、それが別に絶対ということではないんですけども、何かそういう、将来、この道がどうなっていくかということが、少し見えるような情報がもうちょっとあってもいいかなと思ったんですけども、それは市と東京都の関係があるので難しいのかもしれないんですけども、ということ、すみません、もっと前に意見を申し上げるべきだったんですけども、それが気になりました。

以上です。すみません。

○佐々木議長 仮に2項道路があれば、基準法上の道路ですからここに出てくることになりますね。

それと、過去の経緯とか、それと権利者の同意状況というのは、個別審査のときは必ずつけていただいているということです。

あと、過去の経緯についても、個別審査のときは、その都度分かる範囲ではお示しをいただいているので、一括同意のときにそこまで調査が必要かどうかというあたりは、ちょっとご議論だとは思いますが、いかがでしょうか。

○加藤委員 分かりました。すみません、一括と個別とちょっと私の中で頭で混乱しておりました。そういうことであればよろしいかなとは思いますが、失礼いたしました。

○佐々木議長 委員おっしゃるように、今後の方向づけができるだけ分かりやすいような形で、ルールはルールで、これは最低のルールですので、ルールというのは、記載していただく事項は、これに加えて追加的に分かっている情報で参考になるようなことがあれば、適宜記載していただければと思いますので、そのようにお願いしたいと思います。

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。

○鈴木書記 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。

それでは読み上げさせていただきます。

整理番号8番、議案番号1019。建築主、独立行政法人都市再生機構。多摩市諏訪2-1ほか。共同住宅、公衆便所でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 本件について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 2点お伺いしたいんですけども、まず47ページを見ますと、今回、計画建築物の日影をA部で見ますと、1時間30分の日影が5mラインの内側で収まっておりません。一方、45ページを見ると、同じ場所ですね。これはもともと既存不適格のものを示すための図面ですけども、右側のほうの今回の計画建築物の日影もここに書いておりまして、2mの日影の線が5mを超えているようにも見えます。先ほどの47ページの日影のラインとちょっと違いがあるので、これはどういうことなのかお尋ねしたいと思います。

す。

それからもう1点、1ページの理由書を見ますと、日影規制の既存不適格建築物3棟のうち2棟は構造強度に課題があったため解体し、残った1棟が日影の既存不適格建築物であるため許可申請に至ったとあります。別のある資料を見たんですけれども、諏訪団地全体では11棟の構造強度に課題がある建築物があるようですけれども、残りの建築物の耐震改修の実施や解体はどのようになっているのか、参考としてお聞かせいただければと思います。よろしくをお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 2点ありがとうございます。

1点目の日影時間のことに関してですけれども、概要も含めて少し説明をさせていただきたいと思います。

先ほど野本委員からいただきました45ページの日影図ですが、こちらのほうは既存のもと、今回計画されているものを一緒に複合日影を描いたものでして、45ページのAという敷地、東京都の児童相談所ですけれども、ここに不適格の部分が残っているのが、Aの敷地の左下の角に不適格なものが残っているというのを示すのと同時に、既存の全ての日影図を描いたものでございます。今回の計画は、45ページで色は建物の中に塗り込んであるこの建物、高さ26m程度ですけれども、この建物とそれ以外の既存のものを含めた日影時間図で、直接複合日影で法的にチェックするときを使う5m以内には2時間、10mラインの児童相談所のところの10mラインの内側には、3時間以内になるように確認ができます。一部既存不適格のところの影響はしていないことも含めて、これで確認できます。

それに対して、47ページのほうは何かと申しますと、説明がちょっと不足していたかと思えますけれども、右下に凡例がございます。あくまでもこれは基準時以降日影の法律が適用になって、基準時以降の建物だけの複合日影でございまして、建物の枠取りで赤になっているのが基準時以降に建ったものでございます。今回は中まで塗り込んでいる左のほうの建物、あと右のほうに赤で枠取りが大きく7固まりぐらいあるんですか、これが10年ぐらい前に建て変わった建物、この固まりと今回のものの複合日影だけで日影時間を測ったものでございまして、これだけのときに日影を測った場合に、これで、なぜこの書類があるかと申しますと、この日影の既存不適格の審査におきまして、一括で審査する場合の許可基準を決めていただいております。

その条件が基準時以降の建物の分だけで、法規制で5m以内は3時間、10m以内は2時

間でして、10m以内の2時間から30分引いた分、要は1時間半の日影が5m以内に収まれば、一括の日影の審査にしていいますよというのが決まっています。それはどこにありますかといいますが、先生方のお手元に許可基準のファイルがあると思います。フラットファイルですか。終わりのほうだと思います。そのインデックスの7というのがあると思います。

7のタイトルが基準法56条の2第1項ただし書きに基づく既存不適格建築物の増改築に関する一括審査による許可同意基準とございまして、そこに一、総則、二は基準の第1、次の第2に「日影の基準」とございまして、ここに「基準時以後の増改築部分」が云々で、ずっと文末のほうで、「新たに生じさせる日影は、次の各号に該当するものであること」。(1)じゃなくて(2)のほうです。「敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲に、法第56条の2第1項の規定により敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲で生じさせてはならない日影時間の限度の数値から」、2時間ですね。「30分を減じた時間以上日影となる部分を生じさせないものであること」、要は5mを超える範囲に10mを超える範囲で生じさせてはならない日影時間の2時間から30分引いて1時間半、これを5mを超える範囲に落とさなければ、この一括基準に合いますよということを決めていただいておりますので、これの審査をするに当たって必要な図面としてつけさせていただいているという形でございます。

一括基準の審査に合うかどうかを確認してもらうためにつけさせてもらったので、野本委員おっしゃるように、少し説明が必要だったかとは思いますが、記載としては、そういった一括基準の審査に当たって必要な書類といえますか、図面をつけさせていただいたということでございます。それが1つ目でございます。

あともう一つの、既存の11棟云々、構造上に支障があったものについてどうなっているかということでございますが、便宜上ですけれども、この図面、開いていただいた60ページを見ていただきたいと思います。参考に概要を含めて少しお話をさせていただければと思います。

60ページで色を塗っているマンション群といえますか、塗りつぶしたのがあります。これが10年ぐらい前に分譲が全部建て変わったマンションでございまして、これは当然新しいので適法です。今回、図面の左のほうに凹凸の凸を右に向けたような、ちょこちょこつと既存不適格敷地の右側に2つあります。これが壊されてここに建て変わった計画でございます。右側にあった建物は昭和45年ぐらいの建物でして、これが耐震上支障ありという



形でございます、それがほかにどこにあるかという、その左に1つ、下のほうに2つ、あと図面の右端の下の端のほうに3戸、これはまるっきり同じ設計でございます。残り、右側3戸、左下に3戸残っています。これは耐震補強が済んでおります。あと、右下のほうに縦長の、これも45年ぐらいの14mのRCですけれども、5階建て、これが4棟ございます。これは構造計算で確認されて、耐震上支障なしということを聞いております。真ん中の上に、これも左斜め上に長方形でなっています、これはSRCで31mの11階建てでございますけれども、これは昭和53年の建物と聞いていますが、こちらも構造計算で確認されて、耐震上支障なしと聞いております。

11棟はこれなのかなということなんですけれども、ちなみに一団地の中では、右上のほうのブロックもでございます。一部、右側の上のほうに縦長がブロックとして4棟ありまして、右3つは分譲のマンションでございます。4つ目の左端は都営住宅でございます。こちらのほうも耐震改修が終わっていると聞いております。右側のマンションですけれども、計算等で支障なしと聞いております。あと、その下のほうの小さくちょこちょこつと、これは有名な諏訪団地のタウンハウスですけれども、これは低層の3階なり2階なりのもので、これについては分譲ですので、私どもでは把握できていませんが、低層の建物があるということでございます、今、概要としてはそういう状況で、ほかのその他のものについては特段支障はないと確認はしております。

以上でございます。

○野本委員 耐震のほうはそれで結構です。

日影のほうですけれども、47ページの図面は、一括基準に適合しているかどうかということで、30分を減じた1時間半の日影のラインが5mの内側に収まっているということで、これは理解していますが、45ページの同じA部のところの日影が、47ページのものよりも、要するに、基準を超えてしまっているなと思ったんです。これは今回建築する建物の日影じゃなくて、先ほどの説明では複合日影なので、既存の日影ですよということなので、この図面を見たときに、いや、これは新しい建物の日影なのかなと思ったら、先ほどの説明で複合日影ということで、ほかの建物による影響でこういうふうに出る、そういうことなんです。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○名取幹事 そのとおりでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、質疑は以上としたいと思います。

○鈴木書記 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、ただいまから評議に移りたいと思います。

( 評 議 )

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りいたします。第9号議案、第1014号議案から第1020号議案、第2004号議案から第2005号議案、第3004号議案、以上、計11件の議案についてご審議をいただきましたけれども、この11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 それでは、原案どおり同意をすることといたします。

それでは、次をお願いいたします。

○鈴木書記 ありがとうございます。続きまして、建築指導課から令和4年6月20日開催の第1336回東京都建築審査会において同意をいただきました第8号議案につきまして報告事項がございます。それでは、建築指導課よりご説明をお願いいたします。

○佐藤書記 ご説明します。お手元のA4縦のバルコニーの安全対策についてというのが上に記載の図面をご覧ください。

6月の審査会でご審査いただきました案件についてご報告いたします。

議案第8号、多摩市聖蹟桜ヶ丘におきます総合設計制度の許可に当たりまして、バルコニーの手すりについてご意見をいただきました。その後検討いたしまして、ご意見を踏まえ、手元の資料でございます。

具体的には、上が従前の図でございまして、委員からのご指摘と申しますのは、はりが足がかりになるのであるということございまして、これにつきまして、下の対策後でございますが、はりの天端に一部、テーパーとありますけれども、斜めにすることで、足がかりにしにくい構造と変更いたします。

さらに二段手すりにつきましては、手前60cm、躯体のはりの内側からですと、10cm内側に手すりが張り出すように改善してございます。下に記載があるんですが、これにつきましては、都の商品等安全対策協議会の検証実験によりますと、手すりの位置を柵の10cm手前にずらすということで、子供が上りにくくなるという報告がございまして、それを参考にいたしまして、このように対策を講じるふうに変更したいという趣旨でございます。

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、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、この件についてはご報告をいただきました。