

第 1368 回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和 7 年 2 月 17 日 午後 2 時 39 分～午後 3 時 49 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 杉 藤 崇  
" 関 葉 子  
" 加 藤 仁 美  
" 八 木 佐千子  
" 木 下 一 也  
" 伴 宣 久  
" 藺牟田 洋 美

幹 事 茂木多摩建築指導事務所長  
書 記 鈴木市街地建築部調整課長  
" 佐藤市街地建築部建築指導課長  
" 大谷多摩建築指導事務所建築指導第一課長  
" 桑原多摩建築指導事務所建築指導第二課長  
" 大野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。

では、事務局から説明をお願いします。

○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 25 号についてご説明いたします。

建築主は株式会社東京シアトリエほか 3 社、建築敷地は江戸川区臨海町 6 丁目 2－1 ほか、地域地区など建築物の概要は議案書に記載のとおりですが、本件は、都立葛西臨海公園内におきまして、既存の水族館の老朽化や展示環境の更新に伴い、新たな水族館、自動車車庫、アプローチひさし上屋を増築するものでございます。計画地の用途地域は、臨海公園は第一種中高層住居地域、海浜公園は市街化調整区域で無指定、敷地の過半は第一種中高層住居専用地域になりまして、建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築することができる建築物に該当しないため、法第 48 条第 3 項ただし書きの規定によりまして許可申請がなされたものでございます。

A3 資料の[1]ページ、許可申請理由書をご覧ください。左側の 2 段落目ですけれども、葛西臨海公園は平成元年開園の都市公園（広域公園）でございまして、災害時の避難場所などの防災上の重要な位置づけがございまして、葛西臨海水族園は開園から 35 年が経過し、施設や設備の老朽化等への対応が必要でございまして、既存水族館の隣に新たな水族館を整備するものでございます。

続きまして、[2]ページの案内図をご覧ください。赤の大きなハッチが臨海公園、小さいハッチが海浜公園になります。海浜公園の西なぎさは橋によりまして臨海公園と行き来できます。

[3]ページの都市計画図をご覧ください。青の斜線は都市計画公園の範囲、青の斜線と重なる赤枠が計画敷地になります。

続きまして、[4]ページをご覧ください。周辺の土地利用現況図になりまして、北側の JR 京葉線、国道 357 号線、首都高速道路を挟んだ先にトラックターミナルなどとその東に学校や住宅が建ち並んでございます。

次に、[5]ページをご覧ください。下の表ですが、これまでの許可の履歴になりまして、主な許可建築物の一覧になります。直近では令和 5 年度の海浜公園のビジターセンターがございまして、

続きまして、[6]ページをご覧ください。[7]ページも併せて敷地内の既存建物と今回の

計画建物、現在除却中の建物も含めた一覧になります。

〔8〕ページの全体配置図をご覧ください。水色が今回の許可対象になりまして、小さいだいたい色が現在除却中の建物になります。既存の水族館につきましてはガラスドームが特徴的ございまして、周辺と調和したランドマークなど都民に親しまれておりまして、新水族館のオープン後も保存していくとのことでございます。

続きまして、〔9〕ページをご覧ください。北側から公園全体を俯瞰した現状の航空写真でございまして、中央上の既存の水族館がございまして。

次の〔10〕ページが計画建築物の完成後のイメージになりまして、既存水族館の手前、北側に新たに水族館を整備するものでございます。

続きまして、〔11〕ページをご覧ください。既存の駐車場の位置を示してございまして、左下の表ですが、既存は 1,800 台以上駐車場のスペースがございまして、計画建物の駐車台数を含めまして必要な台数を整備しております。

〔12〕ページと〔13〕ページは駐車場附置義務台数の根拠の資料になります。

続きまして、〔14〕ページをご覧ください。全体の等時間日影図でございまして、水色が 2 時間、オレンジ色が 3 時間の日影の範囲でございます。

次の〔15〕ページは全体の日影の形状図になります。

続きまして、〔16〕ページの配置図をご覧ください。計画建物は地上 2 階、地下 1 階、高さ 17m ですが、右側、西側になりますけれども、正門から水族館本館までひさしを設置しまして、雨にぬれないよう来館者の動線を確保しております。ひさしや屋上の緑化によりまして園内の緑と連続した景観となるよう計画しているとのことでございます。

〔17〕ページから〔20〕ページまでが水族館本館の平面図になりまして、まず〔18〕ページをご覧ください。地下 1 階の平面図になりまして、左側が西側ですが、来館者のゾーン、右側はバックヤードになります。

次の〔19〕ページ、1 階平面図をご覧ください。同じく左側はエントランスがございまして、展示される水槽をはじめ、来館者ゾーンになります。右側につきましてはバックヤードになります。

次の〔20〕ページをご覧ください。2 階平面図になります。リング状のコアを中心に展望デッキや屋上緑化がございまして。

〔21〕ページですが、屋根伏せ図になりまして、太陽光発電パネルなどが設置されるとのことでございます。

22 ページをご覧ください。立面図でございまして、次の 23 ページから 25 ページは断面図になります。

続きまして、26 ページからがエネルギーセンター棟の図面になります。エネルギーセンター棟は、空調熱源、飼育熱源室や電気室などのエネルギー関連諸室を集約し、維持管理や機器更新に配慮し別棟としたということでございます。

30 ページ、31 ページは同じくエネルギーセンター棟の立面図、32 ページ、33 ページはエネルギーセンター棟の断面図となります。

続きまして、34 ページをご覧ください。脱室棟とろ過器置場の平面図になります。飼育するための海水の水質を維持するための機器を備えた施設となります。

35 ページは立面図、36 ページは同じく脱室棟のろ過器置場の断面図になります。

続きまして、37 ページからが鳥類検疫棟の図面になります。鳥類検疫棟につきましては、鳥インフルエンザが発症した場合、感染拡大防止のために飼育をするペンギンなどの鳥類を一時的に隔離・検疫する施設となつてございます。

38 ページは鳥類検疫棟の立面図、断面図となつてございます。

続きまして、39 ページをご覧ください。里山あずまの平面図、立面図、断面図となつてございまして、こちらにつきましては、水族館内の外部に設ける田んぼなどに生息する生物が観察できる展示ゾーンに設けるあずまや、休憩所となっております。

40 ページをご覧ください。来園者の入場動線に設けるひさしの図面になります。

続きまして、41 ページにつきましては、地元区への意見照会とその回答になりまして、その回答に基づきまして建築主に要請するなど対応を行っております。

続きまして、42 ページから 44 ページまでが公聴会資料になりまして、令和 7 年 1 月 23 日に公聴会を開催しまして、利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、裏面の後段をご覧ください。以上の理由によりまして、本計画は、法第 48 条第 3 項ただし書きの規定によりまして第一種中高層住居専用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ございます。

説明は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対して委員の方からご質問・ご意見がありましたらよろし

くお願いします。

○関委員 これは前に1回似たようなものが出てきましたか。

○佐藤書記 水族園は初めてでございます、令和5年に海浜公園のビジターセンターというのがあります。資料でいきますと、2ページが全体でございます、少し海側に出ているところがなぎさでございます、こちらが夏場は海水、少し水と触れ合ったり、あるいはバーベキューをしたりというところがあります。ここのビジターセンターを2年前に付議させていただきました。

○関委員 ありがとうございます。ちなみに、そのときも聞いたかもしれないのですけれども、こういう都市計画公園みたいなところで用途地域は住居系のままなのに少し違和感があるのですけれども、そういうものなのかどうか教えてください。

○佐藤書記 都市計画の所管にこれまでも、今回も確認させていただきまして、適合する用途地域の変更など、こういった都度許可が必要なこともどうなのかということは協議をしております、方法としましては、用途地域の変更あるいは特別用途地域の指定というのがあるのですけれども、現状では用途地域の変更は、通常、街路事業とか、面整備、再開発、区画整理事業とかそういった事業があつて、地区計画を併せて策定をして、そこで用途地域の変更というのが通常なのです。都の用途地域の指定方針というのがあります、現状ではそういったことでなかなかすぐには行えないということを所管部署と、あと区とも共有しながら、一番いいのは、特別用途地域というのが建築基準法でも定められていますけれども、その指定によりまして緩和ができるというのがありますので、我々も引き続き関係部署に働きかけてまいりたいと思っております。

○関委員 ありがとうございます。なかなか簡単ではないというところで、機会があればというところで理解いたしました。

○杉藤会長 伴委員。

○伴委員 2点教えてください。都市公園の建築制限についてはクリアしているのかどうかということと、あと、江戸川区の意見照会にあつた江戸川区の景観協議というものの結果を教えていただきたいのですけれども。

○佐藤書記 まず、資料41ページの区への意見照会でございます、今回照会を左側の文書で都から区にしまして、右側で回答となつてございまして、申し訳ございません、資料の誤記等があつた部分と、あとは区との景観の協議も今行っている、もしくはいろいろ継続的にやっているということは確認しております。

都市公園の制限は確認いたしまして、すぐお答えできるようにいたします。少々お待ちください。

○杉藤会長 少しお待ちしたほうがいいですか。

○佐藤書記 よろしければ、何かほかの質問等がございましたら。

○杉藤会長 それでは、簡単な質問を。

○木下委員 これは、敷地面積は 77ha になっているのですけれども、これだけで全体でこのホテルなんかも含めて用途不可分の建物群と捉えてよろしかったのでしたっけ。あるいは一団地認定がかかっているということもあったりするのでしょうか。

○佐藤書記 資料 9 ページに全体配置図がございまして、今、委員のお話のとおり、敷地中央には区のホテルのほか、大観覧車もありまして、全体としてはやはり葛西臨海公園あるいは海浜公園、用途上不可分全体の都立公園ということで考えてございます。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

○佐藤書記 すみません、都市公園の制限も確認いたしまして、通常都市計画、53 条の許可等は、やはり公園内の施設なので許可は不要ということで確認してございます。

○杉藤会長 ほかに。

○八木委員 3 つありまして、1 つずつでもよろしいですか。

まず、先ほどご説明にあったように、現在の葛西臨海公園の水族館のガラスドームがシンボリックな水族館ですけれども、これが建て替えられるということで、数年前に建築界だけではなくて割と世間でも大きな話題というか問題になりました。幸いにしてこれは保存されるということになりましたが、本日の公聴会の資料では今後の改修や用途に関しては決まっていないということが書かれていたので、皆さんご存じのとおり、やはり使われな建築というのはすごく老朽化が進んでしまいますので、このメンテナンスや維持の予算とかもきちんとついているのかとか、この辺り東京都としてはどのようなになっているのかを教えていただけないでしょうか。

○佐藤書記 ガラスドームを含めました既存水族館につきましては、確認したところ、水族館完成後に魚などの生物を移動させまして、改めて建物の劣化度の調査等を行ってどのように保存していくかということを検討していくと聞いてございまして、必要な予算の確保を当然した上でメンテナンスを図って、どういう利活用をするかというのは、やはりランドマークとして都民に親しまれておるということで、建築家をはじめとしました有識者

の方々と意見交換とか調査・検討を進めていく中で今後定めていくということを建設局から確認してございます。

○八木委員　ありがとうございます。

それを踏まえてなのですけれども、今回新しく建てる建物は現在の芝生の広場を潰してそこを敷地にするということで、今日の資料の9ページ目と10ページ目のイメージパースも結構見る人が見ると衝撃的な感じで、この芝生広場がすっかりなくなってしまうということがよく分かります。これに対してやはり反対の声がいまだに業界では結構な話題になっているのですね。この反対者たちがどのように納得したか、彼らにどのような説明をして反対者たちが納得をしたのか・していないのか、その辺りも教えていただけますでしょうか。

○佐藤書記　新たな水族館の配置などの計画につきましては、所管部署、都の建設局におきまして平成29年から令和3年まで段階的な検討状況を公表するとともに、都度広く都民から意見を募集しながら事業計画を取りまとめているとのことでございます。例えば令和元年から2年にかけて検討している事業計画につきましては、素案の段階で500件以上の意見があったということと、あわせて、その際はそういった意見と都の建設局の考えも併せて公表しているとのことでございます。今回建設局に確認しましたところ、計画について反対だけでなく賛成の意見もございまして、一定の合意形成を図り、事業計画を策定して事業に取り組んでいるとのことでございました。

○八木委員　ありがとうございます。

それでは、最後の質問ですが、既存の水族館が築35年で、改修不可能なほどに劣化してしまった理由が、公聴会の議事録によると、「アクリルパネルの劣化、ろ過器や配管等の施設及び設備老朽化」と書かれています。これらのメンテナンスをきちんとしていたにもかかわらず老朽化して再起不能となってしまったのかをお尋ねしたいのと、そして、今回新たに新築をする建物に対しては、また35年たって建て替えなければいけないような設計になっているのは困るので、現在の建物の老朽化に学んでどのような対応策を取った設計になっているのかを教えてくださいませんか。

○佐藤書記　まず初めに、現在の水族館の維持管理につきまして、開園してから現在まで日常的なメンテナンスとか一定規模以上の補修は行っているそうでございます。ただし、大型ろ過器などの更新等も含めて大規模更新ができなかったということがなぜかということにつきましては、大規模更新には長期にわたる全面休園がどうしても避けられない

とか、工事期間中生き物を飼育する仮設の設備・施設の課題もあって現在の施設とは別の建物を建築してということで確認してございます。

そういったことにどのように老朽化に学んでというご質問につきましては、新築建物につきましては、例えば耐久性につきましては、コンクリートの仕様を日本建築学会の工事標準仕様書 JASS 5 におきまして通常の耐久性よりも高い計画供用期間 100 年を目指した設計としているところでございます。一方、設備類につきましては、海水の場合、一般的には 30 年前後で更新の時期を迎える施設が多くて、今回新築計画につきましては、大型ろ過器は別棟である脱窒棟の屋上に設置するなど、設備スペースや屋上、搬入ルートといったものにつきましても、メンテナンスとか、将来的な更新・増設等に配慮した設計としてまとめているということを確認してございます。

○八木委員 ご丁寧にありがとうございます。よく分かりました。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次の案件をお願いします。

○鈴木書記 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 26、建築主、学校法人日本大学、板橋区大谷口上町、専修学校でございます。

以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして何かご質問・ご意見はありますでしょうか。

○木下委員 これは 56 条の 2 の許可という形で出ているのですが、これは既存不適格なものですから、全体計画認定でもしも将来までの不適格の解消の計画さえかければ、許可ではなくて認定でいけたのかなと思うのですが、ただ、すごく大規模なのでなかなかしんどいような気もするのですけれども、何か建築主のほうから今回の案件についてご相談なり何なりがあったか・ないかということだけ、これは今回包括基準なのでどうかなと思ったのですけれども。

○佐藤書記 今回この計画は、資料の 02 ページに STEP 図というのがございまして、左の上が現状でございまして、上の右側が今回の申請になります。最終的には下の左の STEP 2 に移って、最終的には STEP 3 で既存不適格も全て適合するように建て替えていくという計画になってございまして、確かに全体計画認定の計画ができて、やはりこうい

った建物が様々ありますので、特定行政庁としましても計画の内容によってはやむを得ないという判断もあるかと思いますが、今回につきましては全体のボリューム感等の計画が策定という段階でございますので、全体計画認定ではなくて今回の段階の日影の許可ということになってございます。

○木下委員 ありがとうございます。周辺の地域が、たしか住居系用途だと思いますので、将来的に既存不適格が解消されるというのは周りの方々にとってもよいので、何がしかの段階で計画がさらに詳細化して具体化して認定のできる程度になりましたらなるべくそういう形で持っていつていただければと思います。

○杉藤会長 関委員。

○関委員 STEP 図の新学部棟というのは今回のとはまた別に大きなものを将来建てますということなのですか。

○佐藤書記 同じく 2 ページの STEP 図の新学部棟のご質問につきましては、病院の建て替えにつきましては種地を確保して段階的に建て替えていくことが必要でございまして、STEP 3 のかなり大きな固まりが医学部の校舎を含めたエリアですけれども、そういった種地を確保して医学部の校舎を含め段階的に工事を進める予定でございます。左下の STEP 2 になりますと、この学部棟はまだ建築計画ができてございまして、また別に将来的に設計の熟度を高めて計画策定していくというものでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

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個別審査案件の説明となります。

それでは、多摩建築指導事務所よりお願いいたします。

○大谷書記 それでは、議案第 1041 号を説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

議案第 1041 号でございますが、本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、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。

おめくりいただきまして、右側に「様式 2」と記載のある資料でございますが、建築物の概要につきまして上段の表に表示してございます。下段、調査意見、2、道と敷地の現況等の(2)にございますように、本件の建築敷地につきましては幅員が 4 m に満たない

道に接してございます。この敷地に面する道につきまして、将来にわたって幅員 4 m 以上の道を確保する道に関する協定について締結を図ったところ、10 名のうち 7 名の承諾等々全員の承諾が得られていない。それから、一括審査基準で定める対象の幅員にもなっていないということで一括審査基準により取り扱うことができず、個別審査を今回お願いするものでございます。

1 枚おめくりいただきまして、右側に「様式 3」とございます資料をご案内いたします。上段の案内図におきまして赤く囲みました「申請地」と表記のある場所が本件の申請地でございます。稲城市の東長沼 411 番地に位置してございます。

本件に係る道でございますが、下段の配置図の赤色でお示ししましたとおり、北側で法 42 条 2 項道路に接続する現況の幅員が 1.54m から 2.32m、延長におかれましては 13.34m の道となっております。

2 枚おめくりいただきまして、A3 使いの右肩に「2」と記載がございます協定内容説明図のご紹介に移ります。図面の左側の赤枠で囲まれた「地番 C」と表記のある場所が本件の申請地となっておりまして、上から黄色に塗られている部分が法 42 条 2 項による道路が接続してまいります。この道路に南側で直角に交わって赤色に塗られている部分が本件の道でありまして、本件道につきましては塀やコンクリートブロックなどにより幅員が不足している部分がありまして、道の最小幅員は、42 条 2 項道路のすぐ出たところに「1.54m」と表記がございますが、こちらが最小幅員となっております。この道にのみ、南側でピンク色に塗られている部分が、協定の中で確認申請時までには塀等を後退し、幅員 4 m の道路状の空間の確保を図るといった部分でございます。

右側、建物の所有者一覧表にお示ししますとおり、本件道に係る権利者のうち、今回許可申請に際して承諾が得られておりますのは 10 名のうちの 7 名となっております。

次のページに移らせていただきます。現況の写真などを表示してございます。右側の写真で申し上げまして、④番の写真をご覧くださいと、法 42 条第 2 項の道から本件の申請地を正面奥に仰ぎ見るような画角が確認できるかと思います。写真の①でございますが、申請地の西側より撮影したものになってございますので、右側の赤く囲みました申請地の敷地に一戸建ての住宅を新築する計画でございます。②番の写真につきましては、反対側、東側より申請地を撮影したものでございますので申請地が左側に写ってございますが、ご確認いただけるかと思います。③の写真については、協定通路から接続先の法 42 条第 2 項による道路を写したものでございます。飛びまして、⑤につきましては協定通路

の西側端部を写したものの、⑥につきましては協定通路を西から東に向かって写したものでございます。

おめくりいただきまして、「**4**」と右肩に記載がございます配置図をご覧ください。  
当該地でございますけれども、道は車の通り抜けができないといった行き止まりの形状でございまして、敷地の南西側に回転広場に準ずる空地を設けてございます。また、敷地北側には一部フェンス等を設けず、隣地への避難経路を確保した計画となっております。外壁及び軒裏につきましては防火構造といたしまして、外壁面から隣地境界線までの距離につきましても 50cm 以上確保した計画としてございます。

さらにおめくりいただきまして、右肩「**5**」と記載がございますものが平面図、さらにおめくりいただきまして、右肩に「**6**」、それから「**7**」と記載がございますものが立面図及び断面図となっております。

恐れ入りますが、冒頭にご紹介いたしました A4 使いの様式 2 にお戻りいただければと思います。調査意見のまとめといたしまして、3 番、特定行政庁の所見、下段にございますが、こちらの記載に述べさせていただきましたとおり、本計画でございますが、確認申請時までに幅員 4 m の道が確保されるものでございます。また、この道につきましては将来にわたり維持管理されるものと見込まれるとともに、建築計画につきましても防火・避難上の一定の配慮がなされてございます。こうしたことから、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ございます。

ご説明は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明に対してご質問等がありましたらお願いします。

○関委員 事前に聞いたものプラスアルファで伺いたいのですけれども、さっき塀を撤去するという話があったのですけれども、今回塀を撤去してもらえる範囲がどこからどこまでなのかというのが 1 つ。

それから、2 ページ目の地番 E と F の方々は協定に入っていないのかどうか。特に地番 E の方は協定に入っていないと困るのかなと思ったので。それが 2 つ目。

あと、3 つ目が、回転広場に準ずる空地を取っているのですけれども、見た目的に敷地に比して建物が小さい気がしたのですが、この広場を取ったからなのか、あまり関係ないのか、教えていただければと思います。

○大谷書記 ありがとうございます。3 つ頂きましたので、順番にお答えさせていただきます

たいと思います。

1 点目につきましては、私の説明の中で今回道の整備に当たりまして塀等を撤去するというので、その範囲についてのお尋ねでございますが、例えば[2]の協定内容説明図というものをご確認くださいまして、左側に配置図がございますが、こちらの配置図で横に地番 A、地番 B と 2 本表記が赤とピンクでございますが、その境界上にちょうど黒、白、黒、白と塀の表記がございますけれども、こちらの塀について今回撤去いたしますので、全幅 4 m の道を確保するといったことで計画が出されているものでございます。

それから、2 番目でございますけれども、「地番 E」と記載がございます方、「地番 F」の記載がございます方と「所有者 K」という表記で同じ所有者の方でございますけれども、この方々は道に権利を有していないものから今回協定には加わっていないと。当該色が塗られた道の部分に権利を有していないということで今回協定には入っていないというものでございます。ただ、委員のご指摘のとおり、今後こちらの建物につきまして更新の際には今回付議させていただいているこちらの協定の活用が必要になってございますので、こちらの所有者の方もしくは所有者から権利を受けて建築行為を起こそうとする者から協定についてのまた同じようなアクションが出されて申請がなされているということで、協定とは無関係ではないということをご指摘のとおりかと思います。

それから、3 点目のご質問でございますけれども、建築の配置計画に関してのご質問でございましたので、例えば[4]番の配置図などをご確認いただきながらお答えいたしますけれども、委員のご指摘のとおり、[4]番の配置図でいうと下半分でございますけれども、回転広場に準ずる空地を設けてございまして、これは我々が設けております許可基準の中で義務を付しているもので、指導した結果、このような配置になっているものでございまして、回転広場に準ずる空地が仮に確保されなかった場合、そういった建築計画の想定はなされていないのですけれども、参考で申し上げますと、当該敷地につきまして、建蔽率が 40%の敷地であります、30%も満たないぐらいの建蔽で建てられているという建築計画ではございます。

○関委員 ありがとうございます。

この E と F は確かに敷地の地権者ではないのですけれども、この通路協定自体が本当は今の段階でもう少し右まで含めてあるとよかったかなとは思いますが。要するに E の敷地まで延ばしてしまっていて、そうすると、少なくとも地番 F の脇にある塀が何とか少し、変わらないかもしれないですけれども、少なくとも E さんの手前の F の路地状部分の一部

を含めて最終的には延ばさなければいけないですね。すみません、将来的にそのようにしていただければと思います。

○大谷書記　ありがとうございます。地番 E の所有者の意向等も将来建て替え時には確認しながら、ご指摘のとおり、よりよい方向に持っていけるのであれば、我々も積極的に指導していきたいと考えております。ありがとうございます。

○関委員　恐らくどちらかが建て替えるときにやらないとうまくいかないですし、そのときは、ここまで行政が言うことでもないですけれども、ここは一部路地部分を通路にしてもらう代わりに、自分の Eさんの土地を若干 Fさんのほうに奥側を少し譲るとか、そういうのがないとうまくいかないかなと思いました。

○大谷書記　ありがとうございます。基準法上はもしかするとこの状態で建てられてしまうということまでは可能性もありますので、そこら辺は具体的な建築計画が出た際に所としてまち全体の安全性を高めるという視点も欠かさず対峙していきたいと思っております。ありがとうございます。

○杉藤会長　ほかにいかがでしょうか。

○加藤委員　基本的なところを理解できていないかもしれないのですが、特定行政庁の所見のところに敷地内に回転広場に準ずる空地を確保というのはどこかというのは分かったのですけれども、この空地を建物の南側、要するに道路とつながっていない部分に設けるというのが私はよく分からなくて、それをご説明いただきたいというのが1つです。回転広場の位置です。

それから2つ目ですが、それに続いたところで、北側隣地への2方向避難が可能な計画としているというのも実は私はよく分からなくて、どのように2方向避難と考えていらっしゃるのか、その2点について教えてください。

○大谷書記　ご質問ありがとうございます。資料は少し不案内なところもありまして申し訳なかったのですが、例えば様式3のA4使いの下にあります配置図が簡素な形で表記がございますので、こちらを活用いたしまして1点目の回転広場に準ずる空地と道との位置関係について補足させていただきますと、ピンク色で塗られました今回4mの幅員で確保されるという空間につきましては道状になるということで、その道と完全に沿道で接して今回の敷地がございますので、こちらの道から「回転広場に準ずる空地」と文字の表記があるところまでは支障物なく行き来ができるようなしつらえにはなります。

○加藤委員　分かりました。図面の読み方を間違っていました。ありがとうございます。

○大谷書記 回転広場に準ずる空地の上に5mという寸法線があったり、そういったところが少し我々も表記が至らなかった点かなとは思いますので少し留意していきたいと思っています。

それから、2点目の2方向避難につきましても図面上で補足させていただきますと、使わせていただきたいのが、右肩に「4」の表記がございます配置図でございますけれども、こちらの配置図上でご案内差し上げますと、2方向避難のうちの1方向目は当然ながら前面の道に避難するという方向になることに加えて、図面でいいますと、上段の隣地の境界線との間に「門扉」という表記がございまして、こちらを2方向目の避難先ということで計画が出てきておりますことから2方向避難が確保されているということで我々は判断するに至ったものでございます。

○加藤委員 分かりました。避難経路、「門扉」と書いてあるところですね。これは出るとどうなっていたのですか。

○大谷書記 こちらの門扉を出ますと、様式3の案内図でご案内いたしますと、申請地の向かって右側でございます現況の建物の敷地に出ていくといったものでございます。

○加藤委員 右側の地番Eですか。

○大谷書記 そうですね。地番Eですね。2の協定内容説明図上でお示しいたしますと、地番Fの敷地を通過して地番Eまで至ると、そういった経路でございます。

○加藤委員 Fを通過してEに行く。そうすると、路地的なところも通ることになりますか。すみません、方向音痴的になってしまいましたけれども、そこから外に出ることによって避難経路と位置づけるということですね。

○大谷書記 さようでございます。敷地外に2方向で出ていくということで2方向避難という形で運用させていただいております。

○加藤委員 あまり安全性が確保できない感じがしますが、例としてこういう例は結構あるということですか。結構こういう場合に位置づけるケースはあるわけですね。

○大谷書記 我々が預かっている許可基準の中には敷地外に2方向の避難ということで定めがありますので、結果として同じ前面の路地状の空間に出ていくのではないかという趣旨でのお話だとは認識してお答えしますが、こういった形で2方向避難という運用をしている例は一般的にございます。

○加藤委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかによろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○桑原書記 建築二課の桑原でございます。

続きまして、私から議案第 2027 号についてご説明申し上げます。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、法第 43 条第 2 項第 2 項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様式 2 の表をご参照ください。

1 枚おめくりいたしまして、様式 3 をご覧ください。様式 3 は図面上が北となっております。申請地は案内図のとおり東村山市萩山町 1 丁目となります。また、本件に係る道は、配置図にございますとおり、現況幅員 2.891m から 4.305m、延長が 83.614m で、南側で法第 42 条第 1 項第 1 号道路に接続しております。このたび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一括審査による許可同意基準の基準 3 に該当せず、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、**2-1**の協定内容説明図をご覧ください。ページ中央右手の赤枠で囲った「申請地」と記載した敷地が今回の敷地となっております。また、黄色で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、それから桃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。ページ右側、下手にございます道の所有者一覧表のとおり、関係権利者の 22 名中 21 名から承諾が得られております。なお、承諾が得られていない 1 名につきましては、このページの左上にございます公図上でいきますと、中央右寄りの地番 C、バッテンをした所有者の方でございます。申請敷地から見ますと、接続先道路と反対側の位置にございます。

2 ページおめくりいただきまして、**3**ページの現況写真をご覧ください。今回申請します敷地は、写真中央の⑤に写っております赤い枠囲みの建物を建て替えて計画するものでございます。計画敷地に面した塀が道に突出する部分につきましては今回の建て替えに合わせて撤去する予定となっております。また、本件の道につきましては、番号の⑨がほぼ南端から北向きを撮影したものでございまして、以降⑧から①まで南から北に順に遡った地点の写真を掲載しております。いずれの地点におきましても道路状に整備がされておりました、①の写真にある北端では階段で自然公園自転車道に接続しておりまして、歩行者の通り抜けは可能となっております。

1 枚おめくりいただきまして、**4**ページの配置図をご覧ください。計画建築物は外壁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す。また、道が車道で

は行き止まりとなっておりますことから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保しております。

1枚おめくりいただきまして、**5-1**、続いて**5-2**、さらに**5-3**が平面図となっております。

その次の6ページが立面図、その次の7ページが断面図となっております。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきますようお願いいたします。下段の調査意見をご覧くださいようお願いいたします。

まず特定行政庁の所見についてですが、当該道の部分については道路状に整備がなされておりました、敷地との境界も明確にされております。また、権利者全員の承諾は得られていないものの、過半の承諾が得られておりました、将来にわたって道として維持管理されるものと考えられます。建築計画につきましては、建築物は準耐火建築物としまして、建築物の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。また、敷地内には自動車の回転広場に準ずる空地も確保されております。

以上のことから、本計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認めまして許可したいと考えております。

なお、許可に当たりましては、先ほどの道に係る塀を確認申請までに撤去しまして道路状に整備して分筆した上、地目を公衆用道路として登記することを条件として付すこととしております。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ご質問等がありましたらお願いします。

○関委員 2つあるのですけれども、1つは**3**ページ目の写真の①の奥の自転車道なのですけれども、これはどういうものなのか、法面みたいにも見えるのですよね。もともとこういう地形で、上にたまたま自転車道が造られたということなのか、もし何かご存じであれば、すみません、許可から離れてしまって恐縮なのですが、教えていただければと思います。

それからもう1つは、図面の見方が分からなくて、**7**ページで小屋裏収納がありまして、**7**ページの右側の図でいくと、小屋裏収納の向こう側に、2階なのか、3階なのか、ちょっと飛び出している部分があると思うのですけれども、八木先生に聞いたほうがいいかもしれないのですけれども。

○八木委員 屋根がこうなっているから吹き抜けなんじゃないですか。屋根がこうなっていて、**7**ページ目の断面図。

○関委員 **7**ページ目の断面図の吹き抜けが、右側の図のこの部分は？

○八木委員 それはバルコニーじゃないですか。

○関委員 このバルコニーに出るのに、2階の高さとも合わないし、小屋裏収納の床とも合わないの、私もバルコニーかなと思ったのですけれども、どういうことになっているのかなと思ったのですが、お分かりになりますか。

○桑原書記 お答えいたします。まず1点目の写真の①の奥に見えております高台のような部分でございますが、様式3の上側の案内図をご覧くださいますと、「保谷狭山自然公園自転車道」と記載しておりますが、これは多摩湖から、貯水池からずっと延長して整備されている道路法の道路と、あとその両脇が公園法の公園という扱いの自転車と歩行者だけが専用で通れる道路になっておりまして、公園の敷地を挟んでありますので直接宅地とは接していないものですから、建築基準法の道路という位置づけはないのですけれども、自転車の通行空間は確保されているものでございます。

それから、小屋裏ですが、ちょっと分かりにくいのですが、**5-2**の2階の平面図をご覧くださいますと、あと**7**のY方向断面図を併せてご覧くださいますと、Y方向断面図は**5-2**の平面図の下から上向きに見た建物を切断した形状になっておりまして、**7**のY方向断面図を見ますと、その建物の左側にバルコニーがあって、右側のボリュームの部分の上側に小屋裏収納があるという形になっております。躯体図がないので分かりにくいのですけれども、Y方向断面図のLDKの床のレベルとその左側のバルコニーの床のレベルはほぼ同一でして、ただ、横架材の厚みが違うというだけかと思います。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

では、次をお願いします。

○大野書記 それでは、議案第3006号についてご説明します。

本件は、道路内に公衆便所及びエレベーター棟を新築するに当たり、建築基準法第44条第1項第2号による道路内の建築制限の緩和許可を行うものです。

初めに、全体の概要をご説明します。

建築主は福生市、建築敷地は福生市大字熊川字北 769-13、785-3、地域地区は第二種住居地域、準防火地域、第二種高度地区です。用途は公衆便所及びエレベーター棟で、

その他建築物の概要につきましては議案書に記載のとおりです。

続いて、本計画についてご説明します。

資料1 ページをご覧ください。福生市は、バリアフリー推進計画などにに基づき駅のバリアフリー化を推進しています。現在、JR 五日市線熊川駅と駅前の公衆便所はバリアフリー化されておらず、高齢者や障害者等の利用や円滑な移動等に支障を来している状況です。

資料2 ページをご覧ください。申請地は左の広域案内図の引き出しのある部分で、JR 五日市線熊川駅付近です。右側の案内図をご覧ください。熊川駅は片側にホーム1か所のみの単線の駅であり、駅利用者は高さ約 1.6m の階段を利用してホームにアクセスしています。また、階段の東側に既存の公衆トイレがあります。

資料4 ページをご覧ください。資料中央ハッチのかかった部分が申請地です。申請地から線路を挟んで北側には戸建て住宅が建ち並び、南側には戸建て住宅のほか、店舗や事務所が立地しています。

資料5 ページをご覧ください。図の赤枠で囲った部分が道路区域で、今回この道路区域内にエレベーター棟と公衆便所を新築する計画です。

資料6 ページの現況写真をご覧ください。写真②の中央の屋根がかかっているところが熊川駅の入り口で、その左側に今回エレベーター棟を新築し、右側の既存の公衆便所を建て替え、バリアフリー化を行います。写真③、④をご覧くださいと分かる通り、歩道と車道は段差がなく、境界にはポールが設置されています。写真⑤の既存の公衆便所は入り口に段差があり、バリアフリーになっていません。

資料7 ページの写真⑩をご覧ください。現在、駅とのアクセスにはこの階段を使用する必要があります。

資料8 ページの配置図をご覧ください。図面中央の既存の階段を挟んで西側にエレベーター棟、東側に公衆便所を新築し、バリアフリー化を図ります。また、これら建築物の計画と併せてセミフラット型街渠を設置するなど、駅前広場の整備を実施することで通行の円滑化や安全性の向上を図る計画としています。

資料9 ページをご覧ください。新築する公衆便所の計画図です。車椅子利用者用、女子用、男子用の便所をそれぞれ1つ設ける計画です。

このように、今回新築する車椅子利用者用便所等を有する公衆便所及び駅ホームとの段差を解消するエレベーター棟は全ての駅利用者における利便性と快適性の改善に向けたバリアフリー化の推進に資する公益上必要な建築物です。

資料 14 ページをご覧ください。通行上の配慮について説明します。左が現況、右が計画図です。現在、歩道と車道は段差がなく、ポールにより安全確保を図っています。このため、歩道の最小有効幅員が約 1.26m と狭い状態です。今回公衆便所の建て替えと、それに合わせたセミフラット型街渠の設置による歩車分離により最小有効幅員が約 1.53m となり、現在と比べ約 30cm 広がり、歩行の円滑化が図られます。

お手数ですが、議案書の調査意見にお戻り願います。以上ご説明したとおり、申請建築物は公益上必要な建築物で、また、通行上支障がないと認められるので許可したいと考えています。

なお、本計画について、令和 7 年 1 月 14 日に開催した東京都路上建築物等連絡協議会で、道路管理者、警察、消防からそれぞれ道路管理上、交通上、消防活動上支障がない旨の回答を頂いております。

ご説明は以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ご質問等がありましたらお願いします。

○関委員 特に許可に問題はないと思っておりますが、利用者目線で、この女子トイレはあまり利用する人がいないという前提なのですか。

○大野書記 利用しないのが前提というわけではないと思うのですけれども、現状、大便器が 1 か所、小便器が 2 か所ありまして、それを今回バリアフリー化ということでリニューアルするに当たって、それぞれ男女、車椅子 1 か所ずつを計画しています。

視線とかの問題でしょうか。

○関委員 うまく言えないのですけれども、女子トイレは洗面とトイレが分かれていないと、洗面を使って長居する人がいるので、本当は間にドアがあったらいいなと思いました。特にこれは許可とは関係ないのですが、一般の利用者からすると、それでなかなか出てこないという人がいると困るだろうなと思いました。単なる意見です。

○大野書記 詳細までは伺ってはいないのですけれども、実際にこの駅の利用者はすごく少ない状況で、現場に行ったときも駅から下りたのは、時間帯によるとは思うのですけれども、3 人ぐらいとか、そういった利用の頻度と、敷地の限られたエリアの中でこういった計画ができるかということを考えた結果、恐らくこういう形になったのだと思われます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかによろしいでしょうか。

○加藤委員 細かい質問ですみませんが、一番最後のページにポールを除去してセミフラット街渠ブロックにするとあるのですけれども、これはどういうスタイルのものなのか。

すみません、私の常識がないのかもしれないのですけれども、教えていただけますか。

○大野書記 先ほど写真でもご説明したのですけれども、今は縁石がなくて歩道と車道がフラットな状態です。それだと歩行者に危険な部分があるので、今は赤いポールを立てて安全性の確保を図っています。今回セミフラット型街渠ということで、縁石を設けまして、縁石は当然歩道とか車道のほうが低いような形になって歩車分離を図るのですけれども、セミフラットというのは車道と歩道の段差は若干 5 cm ぐらいありまして、歩道のほうが高い、そういったものを今回設けて、結果的にポールがなくなるので、その分歩道の幅員が確保されるという計画になっております。

○加藤委員 分かりました。

○杉藤会長 ほかにいかがですか。よろしいでしょうか。

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 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 6 件を読み上げさせていただきます。

整理番号 1 番、議案番号 1037、建築主、株式会社あさひホーム、狛江市和泉本町 1 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1038、建築主、株式会社あさひホーム、狛江市和泉本町 1 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1039、建築主、株式会社ホームランド、武蔵村山市大南 3 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1040、建築主は個人でございます。稲城市大字矢野口、長屋でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2025、建築主は個人でございます。東村山市富士見町 3 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 2026、建築主、相場建設株式会社、東村山市野口町 2 丁目、一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明について何かご質問等がありましたらお願いします。

○関委員 1039 号が「再許可」と書いてあるのですが、あまり記憶になくて、何かが変わってもう一回出てきたということなののでしょうか。

○大谷書記 お答えいたします。再許可の変更項目につきましては、先ほどの案件でも話題に出ました 2 方向避難の避難経路の変更という形になります。具体的には、議案 1039 号の 2 枚目に付記してございます様式 3 の下段、配置図でございますけれども、この下段の配置図で図中申請建物の右上に「門扉」と表記をさせていただいておりますが、前回お諮りいたしましたときには、北側の隣地に対して避難路を設ける形で許可いただいていたもので、こちらの避難経路が変わるということで、再度許可の付議という形で手続を取らせていただいたものでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにありますでしょうか。よろしいでしょうか。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○杉藤会長 それでは、これより評議に移ります。

#### 評議

○杉藤会長 それでは、同意議案についてお諮りします。第 25 号議案から第 26 号議案、第 1037 号議案から第 1041 号議案、第 2025 号議案から第 2027 号議案、第 3006 号議案、計 11 件の議案をご審議願いましたが、この 11 件の議案について原案どおり同意することによろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

○杉藤会長 それでは、同意することといたします。

何かほかにございませんか。