

第 1370 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4月14日 午後1時52分～午後2時56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
" 伴 宣久
" 関 葉子
" 加藤 仁美
" 八木 佐千子
" 木下 一也
" 藺牟田 洋美

幹事 青木市街地建築部長
" 茂木多摩建築指導事務所長兼建築指導第一課長
書記 小林市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 桑原都市づくり政策部景観担当課長
" 目崎多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 平栗多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○杉藤議長 それでは、同意議案の審議をいたします。

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でもありますので、よろしくお願いいたします。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○小林書記 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1号について説明させていただきます。

建築主は、東京建物株式会社。品川区西五反田2丁目8-2ほかの建築敷地におきまして、共同住宅、店舗を新築するものでございます。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すが、裏面の「調査意見」のとおり、本件は、土地の合理的な利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地・緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づき、住宅供給促進型総合設計の許可申請がなされたものでございます。

資料の表紙から3枚おめくりいただきまして、2-1ページ。右下にページが振ってございまして、付近見取図をご覧ください。ページの中央の計画地は、JR山手線、都営地下鉄浅草線、東急池上線の五反田駅から、概ね西に200mほどに位置してございます。

次の資料、2-2をご覧ください。現況図になりまして、既存建物は、事務所、店舗となっております。敷地の4方向は全て区道になります。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。周辺には、業務施設や店舗等併用共同住宅が多く立地しております。

次の資料、2-4をご覧ください。高層建物プロット図になりまして、水色が高さ60m以上100m未満、青が高さ100m以上となります。赤枠が総合設計制度を活用した建物でございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。赤線で、計画地の既存建物を示してございます。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地は商業地域でございまして、容積率が700%、建蔽率が80%、防火地域が指定されておりまして、日影規制、高度地区等の指定はございません。

続きまして、4枚、資料をおめくりいただきまして、4-1-4、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」をご覧ください。ページ右側の図ですが、計画地は中核的な拠点地区に位置します。住宅供給促進型の適用は除いておりますが、本地区につきましては、区の都市計画マスタープランにおきまして、拠点を形成する、高度利用を図るべき地域の位置づけがございまして、今回、住宅供給促進型を適用するものでございます。

続きまして、1枚、資料をおめくりいただきまして、4-1-5をご覧ください。東京都住宅マスタープランになります。ページ左側の下の赤の下線部分ですが、中枢広域拠点及び国際ビジネス交流ゾーンでは、多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、また、緑や水辺空間の保全・創出などを進め、緑豊かで潤いのある複合市街地の整備が定められています。

次に、ページが飛びまして、資料4-1-11をご覧ください。品川区まちづくりマスタープランになります。ページ左下の、都市計画と住まいの方針図ですが、計画地が位置する大崎、五反田は、高度な拠点機能の集積や交通結節機能を活かした都市型居住の推進という方針がございまして。また、ページ右側の、まちづくり方針の大崎地区では、まちづくりの目標として「住み、働く魅力にあふれた質の高い都市拠点」、「職住近接で多様な住まい方が選択できる安心の住環境」などが掲げられております。

次の資料4-1-12、「五反田駅周辺にぎわいゾーン」、「まちづくりビジョン」をご覧ください。ページ右上ですが、歩行者空間の魅力を高め、回遊性の高い歩行者ネットワークの強化などが挙げられております。

1枚、資料をおめくりいただきまして、4-1-13、「浸水ハザードマップ」をご覧ください。計画地は、雨水浸水、高潮浸水ともに、1m以上3m未満の想定となっております。

次の、4-1-14の資料をご覧ください。ページ右下の断面図ですが、本計画では浸水対策として、建物外周に躯体の立ち上がりや防潮板を設けるとともに、自家用電気室

を2階に配置するなど、対応をします。住戸は3階以上の階に配置します。また、雨水の敷地内における流出抑制としまして、地下に雨水浸透槽を設けます。

ページ飛びまして、資料4-3をご覧ください。防災計画の資料になります。ページ下の防災地図ですが、計画地がある地区内残留地区につきましては、現状では帰宅困難者の受入れ施設が少ないことから、本計画では、1階の一部を一時滞在施設にする予定ということでございます。また、広場等空地には、かまどベンチですとか、マンホールトイレを設置し、そういった際には対応するようという計画でございます。

次に、1枚資料をおめくりいただきまして、5-1計画概要をご覧ください。

ページ左側の5番、緩和項目が容積率制限。ページ左下の22番、容積率は、基準容積率700%に対しまして、公開空地による割増しが217.87%となっております。

資料を3枚おめくりいただきまして、5-3-1、面積表をご覧ください。表の左から、容積対象の床面積で、ピンクが店舗部分、黄色が住宅専有部分、水色が住宅の共用部分でございます。表の右側は、容積対象外の床面積になります。対象の合計は1万4,265㎡、対象外の床面積の合計は5,874㎡、延べ面積の合計は2万140㎡になります。

続きまして、資料を4枚おめくりいただきまして、資料5-6-1からが、東京こどもすくすく住宅についてになります。住宅供給促進型総合設計の普及に当たりまして、導入する質の高い住宅として、東京こどもすくすく住宅を整備することとしております。ページ右下ですが、品川区内の人口は当面、増加傾向で、若年人口は概ね横ばいの予想となっております。区が重視すべき施策としまして、上位に子育て支援が挙げられております。

次の資料、5-6-2をご覧ください。ページ左上の平面図の赤部分です。18階から21階の南側の赤の部分が、東京こどもすくすく住宅の配置でございます。

資料を3枚おめくりいただきまして、6-2-1をご覧ください。公開空地のコンセプトの資料になります。敷地の3面の道路は、地区幹線道路の位置づけがございまして、南側は桜の並木道。北側は、五反田駅と西側の大規模開発による集積エリアをつなぐ歩行者ネットワークになっていることから、北に広場状空地を配置する計画でございます。

次の資料、6-2-2をご覧ください。上段ですが、公開空地のコンセプトにつきましては、広場状空地に面し、店舗を配置するとともに、緑化やウッドデッキのしつらえにより、温かみのある空間としている、とのことでございます。下段ですが、歩道状空地は、南側の桜並木を引き込むように、四季を感じる植栽計画としまして、さらにスト

リートファーニチャーを配置し、歩行者が休息できる空間を計画している、とのことでございます。

資料を1枚おめくりいただきまして、6-3、公開空地図をご覧ください。黄色、オレンジ、ピンク、紫が歩道状空地。緑、黄緑が広場状空地になります。

次の、資料6-4からは、公開空地の求積や、緑や環境系などに関する資料が続きます。

ページが飛びまして、資料7-1-1からは、平面図となっております。

1階平面図兼配置図ですが、北側に駐車場出入口、東側に共同住宅のエントランスが計画されております。

資料を1枚おめくりいただきまして、7-1-2をご覧ください。

ページ左側が地下1階平面図、右側が2階平面図になっておりまして、地下1階は、自転車駐車場とバイク置き場、2階は、共用ラウンジですとか、設備室などでございます。

続きまして、資料を1枚おめくりください。7-1-3の、3階から上の階は全て住宅となります。

続きまして、ページを飛びまして、資料7-2-1からが立面図となっております。道路斜線は、天空率により適合してございます。

資料を3枚おめくりいただきまして、7-4、落下物対策をご覧ください。ページ右上の平面図ですが、赤点線部分のAはフィックス窓で、Bはバルコニーです。バルコニーの手すりは高さ135cm。手前に40cmの二重手すりを設け、落下物対策としてございます。フィックスの窓につきましては、一部、換気窓を計画しておりまして、開口部の下端は、床から高さ160cm。さらに、開口制限を設ける対策としてございます。ガラスは衝撃強度、耐風圧強度を検討し、支障がないことを確認してございます。

次の資料7-5、完成予想図をご覧ください。左側が敷地南から、右側が敷地北東側からのパースになります。

次の資料8-1-1以降が景観に関する資料になりまして、眺望点からの、まず視認確認ですが、赤と緑の数字が周辺からのビューポイントになり、次の8-1-2から8-1-4までが地点ごとのシミュレーションになります。

資料は続きまして、8-2-1につきましては周辺とのスカイラインの形成。8-2-2からは建物周囲との関係。8-2-6以降は、夜間のライティングなどを詳細に検討してございます。

ページ飛びまして、資料9-1-1からが日影に関する資料になりまして、9-1-2の終日日影図をご覧ください。終日日影は、敷地の外に及ばない計画でございます。

次の9-1-3は、等時間の日影図になります。

続きまして、資料9-4-1からは交通量調査の資料になりまして、9-4-4をご覧ください。ページ右側の表ですが、本計画の竣工後におきまして、交差点需要率と車線別混雑度は、それぞれ基準値以下でございます。

資料9-4-7、9-4-8につきましては、休日と平日の歩行者サービス水準を調査しておりまして、平日、休日ともに、自由歩行が可能なA評価となっております。

続きまして、2枚資料をおめくりいただきまして、9-5-1からは風環境調査となっております。本計画では風洞実験により予測を行っておりまして、次の9-5-2をご覧ください。ページ左側が建設前、中央が建設後で、建設後は、日最大瞬間風速の発生頻度が上がっているものの、ランク1の範囲となっております。なお、日最大瞬間風速につきましては、右上の表ですが、所定の風速の頻度の指標で風環境の予測を行うため、一般的に使用する評価尺度になります。

ページ飛びまして、資料10-1-1をご覧ください。近隣住民への対応等についてでございます。建築主は、本年1月に、敷地境界から建物高さの2倍となる約230mの範囲を対象に、2回説明会を行っております。その結果、主な質問としましては、建築計画について、周囲の風の影響について、視線について、携帯電話の電波障害について、工事について、こういったご意見等がございました。意見等の要旨と事業者の見解は、表1になります。都は、本年3月に公聴会を開催しまして、意見書と公聴会での公述はありませんでした。資料10-2-1から、公聴会議事録になります。

それでは、恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。

本計画が、交通上、安全上、防火上、及び営業上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さにつきまして総合的な配慮がなされていることにより、市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付し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。

○杉藤議長 ありがとうございます。

ただいまの説明に対しまして、委員の方からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

関委員。

○関委員 まず、EV充電設備が一般の建築物よりかなり充実しているという印象を受けましたが、その理由は何でしょうか。

○佐藤書記 EVの充電設備ということで、資料は5-1か6-8になりまして、本計画につきましても、計画している駐車場が全部で53台のうち52台が充電可能となっております。これにつきましては、EV車の普及状況ですとか、あるいは市場調査等を踏まえまして、当初から整備していく計画とのことでございます。具体的な充電可能な駐車区画は全て機械式パレットになってございまして、そのコンセントですとか配管等を整備するということでございます。実際、電力の関係もございまして、同時に充電可能な台数が8台分ということで、その利用も、利用者があらかじめアプリで、入庫しましたら充電の予約をして、輪番で充電するシステムを採用するということでございます。

以上です。

○関委員 ありがとうございます。

本気でEVに取り組むのだったら、このぐらいないと無理なのかなと、個人的に思っていたので伺いました。

それで、これは防潮板とかがあって、先ほど、雨水貯留槽的なものもあるような、浸水対策自体されているということなんですけど、1階にこれを置いて、防潮板で浸水が防げるという見通しでしょうか。それとも、そこはある程度。そういうこともあるかもしれないけれども、電気室ではないので、というような見通しなのか。その辺、お分かりになるでしょうか。

○佐藤書記 資料は、浸水につきましては4-1-14をご覧くださいませでしょうか。

右下に断面図がございまして、計画建物の水防ライン。実際、浸水想定は1m以上3m以下ですが、水防ラインの計画につきましては、500mmの躯体の立ち上がりですとか、あるいは防潮板の高さも600mmということで、それを超えると浸水が内部に及んでくるということでございます。ただ、駐車場につきましては、1階部分は制御盤があるので、ただ、浸水してしまった際には復旧に一定の時間を要するものの、駐車場は昇降機の部分を上の階に移動させて、被害を最小限にとどめる対策を講じると聞いてございます。

なお、浸水を防ぐ対策としましては、そういったハードの面もあるんですが、建物管理

の面も重要でございまして、その体制も含めまして検討中ということで聞いてございます。

以上です。

○関委員 ありがとうございます。

あともう1つだけ、同意とは少し離れた話で恐縮なんですけど、先ほど、「こどもすくすく住宅」の話が出て、何か、毎回のように伺っているようで恐縮なんですけど、住宅は子ども向けになるとして、ここの周りに、保育所であるとか、あと、子どもが遊べる何か公園のようなものがないと。住宅だけ子ども向けになったとしても、子どもを育てるのに必ずしも適切な場所ということではないのかなと、ちょっと個人的に思うんですけど、その辺りはいかがでしょうか。すみません、事前質問になかったので恐縮なんですけど。

○佐藤書記 質問をありがとうございます。

「こどもすくすく住宅」につきましては、資料は添付されていないんですけど、先ほどの委員のお話のとおり、保育所ですとか遊びで集まる公園ですとか、施設環境にあることが条件になりますので、そういったことは満たしている立地ということでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○加藤委員 私も「こどもすくすく住宅」に関心を持ったんですけど、5-6-2を見ますと74㎡になっていて、ここを見ていただくと、面積基準で38.21というのがよく分からなかったんですけど、箱だけ準備しているということですか。それが1つ。

それから、この部屋の中は、「すくすく住宅」の条件を満たしているのか。ただ、この住戸がそういうふう位置づけられているということなのか。設備的なものとか。例えば何階ぐらいに想定しているとか、何か基準というのがあるのかどうかですね。ということを伺いたいのが1つと。

それから、これは容積緩和とは関係ないんですね。

その2つです。よろしくお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず、この計画の、全体の戸数のうち8戸が「東京こどもすくすく住宅」ということで、5-6-2の右上に「基準チェックシート」というのがございまして、主に、安全に関することとして、子どもが住宅の中でけがですとか事故が発生しにくいというような措置が講じられているですとか、あるいはエントランス付近にベビーカーを置くスペースがあるとか、所定の認定基準を満たしているということが条件になります。

あと、緩和という話ですが、今回、住宅供給促進型になりますので、一般型と比べまして、住宅供給を図る観点から、所定の面積については、「こどもすくすく住宅」にするということを定めておりまして、運用してございます。

以上です。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございました。

○杉藤議長 関委員。

○関委員 今の件に関連して、何かオレンジのファイルの一番後ろのほうに、以前、「こどもすくすく住宅」のご説明を受けたときの資料が入っていました。何か認定基準みたいなものが。後ろから5枚目辺りか、水色っぽい。

○加藤委員 ありがとうございました。

○伴委員 6-2-2の、緑空間の配置計画図のところの絵ですが、敷地の周りに細長いロープみたいなものがグルッと回っているんですが、まず「これは何ですか」というのが質問の1で。

あと、風の影響評価をモデルでやっているんですが、低層部分のこういう構造物というのは結構、風切り音とか出そうな気がするんですが、その辺の心配はないのかという意見でございます。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず、資料6-2-2、パース、完成予想図、あとは空間の設えですが、低層部にお話のパイプ状の構造物につきましてはオブジェということでございます。

本計画地では、南側以外、特に西側の道路は、狭く少し裏側のような雰囲気になっているということで、南側は桜並木がありますので開けているんですが、こういったところを引き込むような植栽計画としていることに加えまして、この街区オブジェを設置することにより、歩行者空間の回遊性ですとか連続性といったものを、空間をつくっていきたいということでございます。オブジェの材質につきましてはアルミ製を想定しているとのことで、ベージュ系のアースカラーとすることで、植栽の緑となじむよう配慮しているということでございます。

2点目の、風環境の、風切り音という心配がないのかというご質問につきましては、本計画は、シミュレーション、風洞実験で予測しておりますが、発生頻度が少し上がるもののランク1は変わらないんですが、日常的に不快な風切り音が発生することがない

ように計画はすると。ただし、万が一そういった状況が発生して、本計画が原因として発生する場合は、当然、必要な対策を行っていくと聞いてございます。

以上です。

○伴委員 分かりました。ありがとうございます。

○木下委員 総合設計の運用基準についての質問です。前面道路幅員容積率と、緩和容積率の関係に関してです。2-2のページを見ると、南側の道路の前面道路幅員が一番広くて、12mに足りないんですが、11.94mですね。商業地域ですので、10分の6を掛けると720%に足りないぐらいですが、ベースの容積率が700%で、緩和した容積率が917%ということで、前面道路幅員容積率が緩和容積率に足りない状態ですね。総合設計の制度上は52条の第2項も緩和されますので、問題もないかと思うんですが、そこは制度に則って余りにせずにとということなのか、あるいは、南側に歩道上公開空地を設けて、周囲の人たちの日常の交通の緩和に寄与し、実態上12mを超えるようにしているのか、運用上どうゆうふうを考えているのでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

運用基準では委員がお話のような定めはないんですが、基盤整備、道路を補完する歩道上空地、あるいは、周辺のオープンスペースを補う広場状空地といったものを設けて、市街地環境の整備改善に資するという制度の目的がございまして、そういう中でこの諸元についても、ヘビタマ状になるという見方もある一方で、これが連続することによって道路が、歩行者空間、ネットワークも通っていくということも、将来的には我々も期待したいと思っておりますが、そういった点で検討しており、そういった基準を具体的に設けているということはありません。

以上です。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかはいかがでしょうか。

藺牟田委員。

○藺牟田委員 資料4-3のところに「防災計画」ということでご説明をいただいたんですが、このマンションは一時滞在施設ということを目指してつくられていると思うんですが、そもそもこの一時滞在する方たちというのは、何人ぐらいを収容できる形で考えていらっしゃるのかということと。

あと、この施設は、これは私が不勉強で分からないので教えていただきたいんですが、一時滞在施設だよということを外に標榜するというのは、どこかにステッカーとかそういうものを、この建物ができたあとに載せるというのか、どういう形で外に知らしめるのかということをお尋ねしたいと思って、2点ほどお伺いいたします。よろしく願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

資料4-3に防災計画がございまして。まず、この建物、7-1-1が1階平面図ですが、一時滞在施設としましては、通常はエントランスでございまして。ただ、ここは浸水想定もありますので、そういった際には上の階の共用部分も周辺に開放、ご使用いただけるようにするというふうに聞いてございます。

一時滞在施設ということ周辺からどのように分かるかというのは、日常的にはそういったインフォメーションと申しますか、そういう表示はしないんですが、通常、そういった際には、SNSですとか、あるいはいろんな手段で、帰宅困難者の方ができるだけ混乱しないように、そういった情報を発信してという中で、この建物、五反田駅周辺ではここが一時滞在施設でございまして。具体的には、区と、開設条件ですとか運営、備蓄倉庫も設けて提供する。例えば飲料水ですとか非常食とかも提供するというふうに聞いていますので、そういった詳細なことは区と協議をこれから進めていくというふうに聞いてございます。

以上でございます。

○杉藤議長 よろしいでしょうか。

ほかはよろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○小林書記 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をいたします。

○茂木幹事 それでは、説明させていただきます。

議案第1004号及び1005号についてですが、同一の申請者でそれぞれ隣接した案件であるため、2件併せてのご説明とさせていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○杉藤議長 はい、お願いします。

○茂木幹事 それでは、2件併せて説明いたします。

共通事項につきましては、議案第 1004 号の資料にてご説明いたします。本件は、2 戸長屋を新設するに当たり、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 の表をご参照ください。調査意見(2)にございますように、一部の幅員が 4 m に満たない道に接地する敷地において、現況の道を拡幅し、幅員 4 m 以上とする道の協定について、権利者全員の承諾が得られていないなどの理由から、一括審査基準により取扱うことができず、個別審査をお願いするものでございます。

1 枚おめくりいただき、様式 3、上段側の絵図をご覧ください。申請地は、国立市谷保に位置しております。本件に係る道は、配置図の赤色でお示ししたとおり、北西側で、法 42 条第 1 項の道路に接続する、現況幅員 2.040m から 3.407m、延長 65.332m の道でございます。

2 枚おめくりいただきますと、A 3、四角 2 のページが説明図となっております。配置図の下側、赤で囲われた敷地、地番が、本件の申請地でございます。黄色に塗られている部分が建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路です。赤色に塗られている部分が本件の道です。本件道は、道の最小幅員が 2.040m となっており、道の南側に 60cm から 1.1m ほど、道の北側に 90cm ほどの後退が必要であります。ページ右上の「道の所有者一覧表」に示しますとおり、本件道に関わる権利者のうち、今回許可申請に際して承諾が得られているのは、4 名中の 1 名です。

1 枚おめくりいただきますと、3-1、3-2 のページが現況写真となっております。⑨の写真の左に写っている水色のトタンが申請地の既存建物に附属する塀で、この申請地 1 に 2 戸長屋を、申請地 2 に一戸建ての住宅を新築する計画でございます。

①の写真におきまして左の基準法の道路と接続部分から右奥に行ったところまで、④の写真において手前から奥を右に曲がったところ、また、⑧の写真において手前から申請地 2 の端までが、本件の道のエリアでございます。⑧の写真の左上に写る奥の濃い青のフェンスのある建物については、後退に際して同意を得られなかった部分でございます。

おめくりいただき、四角 4 ページの配置図をご覧ください。当該協定の道は行き止まりであるため、敷地の南側に回転広場に準ずる空地を設けております。また、敷地南側に隣地への避難経路を確保した計画としております。加えまして、外壁及び軒裏は防火構造とし、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す。

さらにおめくりいただき、四角 5 ページに平面図、四角 6 ページに立面図、四角 7 ページに断面図を添付しておりますので、ご参照ください。

引き続き、議案第 1005 号につきましてご説明いたします。

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。説明が重複する部分につきましては割愛いたしまして、四角 4 ページの配置図からご覧ください。計画建物は、議案 1004 号と同様、敷地の北側に回転広場に準ずる空地を設けております。また、敷地北側に隣地への避難経路を確保した計画としてございます。加えまして、外壁及び軒裏は防火構造とし、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す。

さらにおめくりいただきまして、四角 5 ページに平面図、四角 6 ページに立面図、四角 7 ページに断面図を添付してございますので、ご参照ください。

恐れ入りますが、最初の様式にお戻りください。3 の所見に述べましたとおり、現況の道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、幅員が不足する部分も、将来的に後退して 4 m を確保することが協定に盛り込まれていること、今回の建築計画についても防火・避難上の一定の配慮がなされていることから、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。

1004 号の議案につきましても、同所見により許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○杉藤議長 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お願いいたします。

関委員。

○関委員 2 つほどお願いします。

まず 1 つ目は、地番 E から G の方々はどのような理由だったのでしょうか。

○茂木幹事 ご質問ありがとうございます。

地番 E から G ですね。所有者 4 名中 3 名が同意していないところでございますが、こちらの不同意の 3 名の敷地につきましては、西側、南側の 1 項 1 号の道路に接道が取れているために、今回、土地を提供したくないということで、不同意ということになってございました。

○関委員 地番 E とかは、どこに接しているんですか。

○茂木幹事 地番Eですが、様式3の上の案内図を見ていただきますと、こちら、地番Eの南側に太い黄色い道路がございます。ここは甲州街道でございます、敷地がこちらまでつながっております。一体として甲州街道から接道が取られているために、こちらのほうは不同意となったものでございます。

○関委員 今、図面としては、協定内容説明図で2ページで行くと、今ここにある黄色い道は甲州街道ではない。

○茂木幹事 はい。この黄色い道は、今の、

○関委員 これじゃないほうの。様式3の、南側のほうの道が甲州街道ですよ。

○茂木幹事 はい、そうです。

○関委員 ここは、道の形が全然違うんですが、続いているんですか。

○茂木幹事 はい。ここは、結構、大地主といいますか、一体的に土地を持っている方というふう聞いてございます。

○関委員 なるほど。分かりました。

それから、これは同じ所有者だから別に甘くていいと言っているわけではないんですが、申請地1と2が、2つとも回転広場に準ずる空地をつくっているんですかね。

○茂木幹事 そのとおりでございます。

○関委員 そうですよね。結果としては、くっついて、かなり広大なものになってしまうんですが、これは仕方がないということになりますか。

○茂木幹事 はい。敷地は分割しておりますので、仕方がないと考えております。

○関委員 なるほど。

もう一つだけ。既存の建物というのはこの3-2には写っていますでしょうか。老朽化したと書いてあったので、どれかなと思って見ていたんですが、ここには既存の建物自体は写っていないんですか。

○茂木幹事 ⑧の右側の、少し見えるところです。申請地2というところが、ちょっと面が見づらいんですが、茶色い家が既存の建物になります。

○関委員 ということは、⑦の右手前の建物と同じですよ。

○茂木幹事 ⑦の右手前の建物は、⑧の写真の左側の建物になります。

○関委員 あ、そうなんですか。

○茂木幹事 ちょうど似たような色の建物がこちら辺は密集していますので。

○関委員 違うんですね。

○茂木幹事 はい。違う建物でございます。

○関委員 分かりました。ただ、⑧のほうはそうだといいことですね。

○茂木幹事 はい。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○加藤委員 ただいま出ました回転空地のことなんですが、これはどういう条件で、広さもあると思いますし、入り口の部分の、本当に車が入れる入り口になっているか、空地になっているか、ですね。許可基準の中にも何も書かれてないように見えるんですが、何か基準のようなものがあるんでしょうか。それを教えてください。

○茂木幹事 具体的な基準はないんですが、今こちらのほうは、前面道路としては幅員を4m確保しまして、そこから自動車がバックして入れる、もしくは入って出ていけるというスペースを考えてございます。

○加藤委員 空地の大きさというのは決まっているんですか。最低このくらいとかいうのは。

○茂木幹事 基準としてはないんですが、審査の中で、もう少し狭くなってきましたと、実際、軌跡を書いて確認することはございます。

○加藤委員 必ずそこに規制を設けてはいけないとかいうことになるわけですね。非常時にはここにすぐスッと車が入れる。そういう条件が何かあるんでしょうか。

○茂木幹事 許可時においては車の回転スペースとして確保しなければいけませんので、そういうところに家を設けないことにはなります。

○加藤委員 許可時ということになってしまうわけですね。はい、分かりました。

○杉藤議長 ほかはいかがでしょうか。

木下委員。

○木下委員 質問なんですが、1004号の5ページの平面図を見ると、不思議な平面図なんですが、これはいわゆる長屋ということであって、共同住宅ではないということでしょうか。

○茂木幹事 はい。2戸長屋というふうに考えてございます。

○木下委員 ありがとうございます。

○茂木幹事 こちらのほうは、玄関に入りまして、玄関の横から1階部分と2階部分というふうに分かれてございます。

○杉藤議長 ほかはやろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○茂木幹事 続きまして、議案第 1006 号を説明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。調査意見 2、(2)にございますように、一部の幅員が 4 m に満たない道に接する敷地において、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」について権利者全員の承諾が得られないことから、一括審査基準により取り扱うことができず、個別審査をお願いするものでございます。

1 枚おめくりいただき、様式 3、上段の案内図をご覧ください。申請地は、狛江市中和泉に位置しております。本件に係る道は配置図の赤色でお示ししたとおり、南側で法 42 条 1 項 1 号の道路に、東側で法 42 条 1 項 5 号の道路にそれぞれ接続し、現況幅員 3.243 m から 4.00 m、延長 46.37 m の道でございます。

2 枚おめくりいただきますと、A 3、2-1 のページが「協定内容説明図」となっております。配置図の赤で囲われた敷地、地番 G が本件の申請地でございます。黄色に塗られている部分が法 42 条の道路で、これらの道路に接続している、赤い色に塗られている部分が本件の道です。本件道は、地番 H や地番 O の境界などの塀により、一部幅員が不足している部分があり、道の最小幅員は 3.243 m となっております。ピンク色に塗られている部分が、協定の中で将来後退し、幅員 4 m の確保を図る部分でございます。

1 枚おめくりいただきますと、2-2 ページが、道の所有者一覧表と公図の写しとなっております。道の所有者一覧表に示すとおり、本件道に関わる権利者のうち、今回許可申請に際して承諾が得られているのは、12 名のうち 8 名でございます。

ここで誤記の訂正をさせていただきたいと思っております。地番 O の所有者 G さんですが、これは誤記でございまして、所有者は L とご訂正いただければと思っております。申し訳ございません。

1 枚おめくりいただきますと、四角 3 ページが現況写真となっております。ページの右下、写真③、右側に写っている建築物が申請地の既存建物で、この敷地に一戸建ての住宅を新築する計画でございます。①と②の写真は、南側のほう、42 条 1 項 1 号の道路から、本件の協定の道を見たものでございます。①の写真、左手に写っている白い塀などが、将来後退する部分です。

おめくりいただき、四角 4 ページの配置図をご覧ください。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す。

さらにおめくりいただき、四角 5 ページに平面図、四角 6 ページに立面図、四角 7 ページに断面図を添付してございますので、ご参照ください。四角 6 ページの立面図を見て、下に記載のとおり、外壁及び軒裏は防火構造としてございます。

恐れ入りますが、最初の様式にお戻りください。3 の所見に述べましたとおり、現況の道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、幅員が不足する部分も将来的に後退して、4 m 確保することが協定に盛り込まれていること、今回の建築計画においても、防火、避難上、一定の配慮がなされていることから、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。

説明は以上でございます。

○杉藤議長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対しまして、委員の方からご質問、ご意見があればお願いいたします。

関委員。

○関委員 地番 J とか、とぼ口でない方が同意されていないんですが、本件に関してはとぼ口の方も同意してくださっていて、うまくすれば位置指定道路にできそうな場所だなと何となく感じます。実現可能性がかなり高くて。恐らく連絡が取れないとかいう方もいらっしゃるんですが、時間がたてばたつほど相続が発生したりして難しくなるかなと思うんですが、その点、実現可能性はいかがでしょうか。

あと、なぜ、とぼ口じゃない方が同意していないのか。

○茂木幹事 同意をしていただけなかった 4 名の方がございますが、そのうち 1 人は所有者 F の方で、この方はお亡くなりになっているということで、今、同意が得られていないところでございます。相続人がまだたくさんいるということで、今の委員のお話のとおり、次に進みかけているところです。

次に、所有者 C の方は、実印を持っていないということで同意ができない。

所有者 J と K の方は、実印を紛失してしまったということで同意が得られていない。ただし、ここを道にすることについては、この 3 名はご了解いただいているところでございます。

○関委員 実印がないとか実印が見つからないということだったら、この申請者だけではないんですが、ここに関係する人たちが内部で協力するように、例えば実印をつくったりする費用を負担してあげるだとか、恐らくお年寄りなんでしょうから、登録につき合っただけでなく、せつかく同意してくださっているんだとしたら、少なくとも認め印で取っておくべきですよ。実印というのは要するに証拠でしかないのです。本人が真実、押印したのかということの一番手っ取り早い確認方法が実印というだけなので、せめて本人の記名押印は認印でもいいからもらっておくべきだと思いますし、そこまでせつかく同意が得られているんだとしたら、この申請者に本当は頑張ってもらったんですが、そのぐらいの程度のことだったら、業者さんを含めて頑張ってもらって協力していただくと、この土地の価値を上げる、いろんな意味で皆さんにとってマイナスになることはないのかなという感じがします。今回はしょうがないかなとは思いますが、こういったケースは増えてくるのかなという気もします。できるだけそこは早めに前進するようにしていただくと、共同相続で全く実現不能になるという事態は避けられるのかなと思いますので、今後よく考えていただくとありがたいかなと思います。

○茂木幹事 ありがとうございます。

今回の案件は、とば口のところがまだ下がっておらずにブロック塀がございまして、奥のほうにもブロック塀がまだ道のところに出ているところから、この先、とば口の方が建替えのときにまた少し進むのではないかと考えております。

また、委員お話しのとおり、そういういい案件が、進んでいる案件があれば、ぜひ交渉して進めていきたいと思っております。

○杉藤議長 ほかに。

○八木委員 これは質問なんですけど、このピンク色のバック、将来後退する部分というのが、今回の申請地のほうにだけありますよね。ということは、既に、向かい側の地番Aとか地番Lの建替えのときには同意を取ってバックしたという、そういう経緯があるんじゃないかと思うんですが、そのときもやっぱり同じようにこの審査にかけて同意が取れたんでしょうか。

○茂木幹事 地番Lと地番Aについては、地番Lについては2-1の図面で左側の黄色い1項1号の道路に接道が取れ、地番Aにつきましては、図面右下の1項5号の道路に接道が取れているので、こちらのほうはバックしないで、今回、一方方向のバックとしております。

○八木委員 そうだとすると、現状の道の中心から両側にバックするんじゃなくて、片方にバックするというのがルールなんでしたっけ。

○関委員 ルールというか、合意しているだけなので、ルールじゃないです。

○八木委員 「両方を出しましょう」という場合もある。可能性があるけど、今回は自分たちが建て替えたいから、自分のほうに全面的にバックしますよという協定書をつくったということじゃないですか。

○関委員 多分、下がる必要がない人は下がりたくないの、同意しないの、ここを4m欲しいと思っているのがあちらの人たちだけということなんじゃないかと。別に2項道路とかじゃないので、その場合、両側にセットバックするとかいう決まりがあるわけじゃない。

○杉藤議長 事務局、どうぞ。

○茂木幹事 ありがとうございます。そのとおり、セットバックしてもらえない人を仲間に入れるというか、一緒につくるのは難しいというふうには思っております。

その中で、今回、この申請者さんがバックをするという形で協定をまとめ上げたものだというふうに考えてございます。

○杉藤議長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○小林書記 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。

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1001。建築主・株式会社ホーク・ワン。狛江市東野川4丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番。議案番号1002。建築主・株式会社宏企画。狛江市西野川2丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番。議案番号1003。建築主・株式会社宏企画。狛江市西野川2丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番。議案番号2001。建築主・XXXXXXXXXX。東村山市諏訪町3丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号 5 番。議案番号 2002。建築主・[REDACTED]。東村山市廻田町 1 丁目。一戸建て住宅でございます。

以上です。

○杉藤議長 ありがとうございます。

ただいまのご説明に対して何かご質問、ご意見はございますでしょうか。

関委員。

○関委員 2002 号ですが、様式 3 の申請地の北西側に赤い道が延びているんですが、ここは通路が延長されているのでしょうか。

○目崎書記 ご質問いただきましてありがとうございます。

ご認識のとおり、通路が延びている形となっております。

○関委員 これは同じ協定ではなくて、また別の協定通路ということなんですか。

○目崎書記 はい。今回の協定につきましては示している範囲での協定になりますが、将来、様式 3 に記載がございます [REDACTED] 邸宅さんと [REDACTED] 邸宅さんの建替えのときには、こちらの協定を延ばす形になってくるかなというふうに思料してございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかによろしいですか。

○小林書記 同意議案に係る案件は、以上でございます。

○杉藤議長 それでは、これより評議に入りますので、傍聴人はご退出をお願いいたします。

(傍聴人退出)

それでは、これより評議に移ります。

本日付議された同意議案について、委員の間でさらにご検討すべきことはございますか。よろしいですか。

それでは、同意議案についてお諮りします。

第 1 号議案、第 1001 号議案から第 1006 号議案、第 2001 号議案から第 2002 号議案、計 9 件の議案をご審議願いましたが、この 9 件の議案について提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]

それでは、同意することといたします。

何かほかにごございますか。

第 1370 回東京都建築審査会
報告事項

報 告 事 項

開催日時 令和7年4月14日 午後2時56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 杉 藤 崇
" 伴 宣 久
" 関 葉 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 木 下 一 也
" 藺牟田 洋 美

幹 事 青木市街地建築部長
" 茂木多摩建築指導事務所長兼建築指導第一課長
書 記 小林市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 桑原都市づくり政策部景観担当課長
" 目崎建築指導事務所建築指導第二課長
" 平栗建築指導事務所建築指導第三課長

○杉藤議長 それでは、報告事項として、令和6年度東京都建築審査会実績報告がございます。

それでは、事務局からご説明をお願いします。

○小林書記 お手元の表についてご説明申し上げます。

昨年度の総括として実績報告をさせていただきます。お手元の資料、令和6年度東京都建築審査会実績報告、A4、3枚つづりの資料をご覧ください。

初めに、「1 令和6年度開催日別審議等件数」をご覧ください。昨年度は計12回開催しております。まずは同意議案の欄、下の合計の欄をご覧ください。同意議案では114件の付議がございまして、113件、同意されております。なお、1件、付議の取下げがございました。次に、審査請求議案でございますが、裁決はゼロ件、口頭審査は3件となっております。参考までに、過去5か年の件数を記載しておりますので、ご参照ください。

続きまして、2ページ、「2 令和5・6年度別同意件数内訳一覧」をご覧ください。令和5年度より6年度に付議された同意議案を種類別に整理しております。主な内訳を申し上げます。主立ったところでは、2番の「法第43条第2項第2号に基づく接道義務の緩和に係る同意」が78件。次に、4番の「法第48条に基づく用途地域規制の緩和に係る同意」が11件。次に、10番の「総合設計制度に係る許可の同意」が7件でございます。次に、3番の「法第44条に基づく道路内の建築制限に係る同意」が5件。5番の「法第52条第14項に基づく容積率制限の緩和に係る同意」が3件でございます。

次に、3ページ、「3 令和5・6年度審査請求等取扱件数一覧」をご覧ください。令和6年度の実績は、前年度からの繰越しがなく、受理は7件となっております。

以上で、審査会の令和6年度実績報告を終わります。

○杉藤議長 ありがとうございます。

ただいまのご説明に対して、何かご質問、ご意見はございますでしょうか。よろしいですか。

では、本件につきましてはご報告をいただきました。