

第 1383 回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和8年5月18日 午後2時35分～午後4時17分

開催場所 東京都庁第二本庁舎 1 階 二庁ホール

|     |     |         |
|-----|-----|---------|
| 出席者 | 委 員 | 杉 藤 崇   |
|     | 〃   | 菅 谷 朋 子 |
|     | 〃   | 加 藤 仁 美 |
|     | 〃   | 八 木 佐千子 |
|     | 〃   | 木 下 一 也 |
|     | 〃   | 伴 宣 久   |
|     | 〃   | 藺牟田 洋 美 |

|     |                     |
|-----|---------------------|
| 幹 事 | 高橋市街地建築部長           |
| ”   | 佐藤多摩建築指導事務所長        |
| 書 記 | 小林市街地建築部調整課長        |
| ”   | 鈴木市街地建築部建築指導課長      |
| ”   | 大塚市街地建築部建築企画課長      |
| ”   | 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一課長 |
| ”   | 河村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 |

○杉藤会長 それでは、審査会を再開します。

まず、同意議案の審議をいたします。

傍聴人の方々に申し上げます。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には退場を命じることもございますので、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。

○鈴木書記 それでは、まず初めに議案第4号についてご説明させていただきます。

建築主は東京都。建築敷地は千代田区日比谷公園3-1ほか。地域地区、建築物の概要等は議案書に記載のとおりです。

調査意見をご覧ください。本件は、都立日比谷公園において大音楽堂を建て替えるに当たり、建て替え後の用途が観覧場となることから、建築基準法別表第2（ほ）項第一号により、第一種住居地域内に建築できない建築物となるため、建築基準法第48条第5項ただし書による許可申請がなされたものでございます。

ページ3、案内図をご覧ください。ページ左側の斜線部分が、大音楽堂がある敷地になってございまして、内幸町駅から北に400mほどの位置にございます。

ページ右側に設計概要がございしますが、「4. 規模・構造等」の欄に記載のとおり、本計画では、屋外観覧場である大音楽堂とそれに附属するごみ置場を新築する計画となっております。

1枚おめくりいただきましてページ4、都市計画図をご覧ください。本敷地の用途地域は第一種住居地域、容積率300%、建蔽率60%、準防火地域となっております。日比谷公園及び北側の皇居外苑を除いて、周囲は商業地域となっております。

1枚おめくりいただきましてページ5、周辺土地利用現況図をご覧ください。日比谷公園を赤囲みでお示ししてございまして、周辺には茶色でお示ししています官公庁や紫色の事務所が立地しております。

1枚おめくりいただきましてページ6、上位計画のまとめをご覧ください。都立日比谷

公園再整備計画を抜粋して載せております。ページ右下の空間計画において、大音楽堂はエンターテインメントを発信する施設を中心とした空間にしていくことが定められてございます。

2枚おめくりいただきまして、ページ8では「バリアフリー日比谷公園プロジェクト」の抜粋を載せておりますが、右下に大音楽堂の課題として、建物の老朽化、バックヤードの不足、バリアフリー対応が掲げられてございます。

1枚おめくりいただきましてページ9、全体配置図をご覧ください。日比谷公園を赤囲みでお示ししておりますが、日比谷公園全体は一団地認定区域となっており、大音楽堂の敷地は、図面右下、日比谷公園南西角に位置しております。

1枚おめくりいただきまして、ページ10では建物の各階の面積をお示ししてございます。

ページ飛びまして12ページの1階平面図をご覧ください。図面中央に観客席及びステージ、ステージ裏に控室を整備する計画でございます。

1枚おめくりいただきまして2階平面図をご覧ください。図面下側になりますが、リハーサル室や楽屋を整備する計画となっております。

1枚おめくりいただきまして3階平面図をご覧ください。図面中央の観客席部分は上部が吹き抜けとなっており、観客席を円形で囲むように外壁がございします。外壁の上部は観客が回遊できるデッキとなっております。

ページ17から19は立面図、ページ20・21は断面図、ページ22から24は附属のごみ置場の図面、ページ25・26は完成予想図をお示ししてございます。

2枚おめくりいただきましてページ28、騒音対策・音響シミュレーション資料をご覧ください。ページ左上の図は大音楽堂のステージ軸を示してございます。赤色が既存の大音楽堂の軸線を、青色が計画の大音楽堂の軸線を示してございますが、計画建物のステージ軸を日比谷公園内側へ振ることで、公園周辺への音の影響を低減させていただきます。

また、ページ右側では音響シミュレーションを実施してございます。本計画では、観覧席の周囲を建物外壁で囲うことで防音壁としての機能を持たせております。右側中段にシミュレーション結果を載せてございますが、スピーカーを現況の床置きから天井吊りとした場合でも、防音壁の効果により公園周辺への音の影響は低減することを確認してございます。

1枚おめくりいただきましてページ29、光漏れについての資料をご覧ください。先ほど

と同様に、ステージ軸を公園内側に振ることで、公園周辺への光の影響を低減させるとともに、防音壁の設置により大音楽堂周囲に対しての光漏れも低減する計画としてございます。

1枚おめくりいただきましてページ 30、バリアフリーについての資料をご覧ください。左側が現況、右側が計画を示しておりまして、現況は、スロープ勾配が 20 分の 1 以上の部分があるほか、エレベーターの設置がございません。これに対し、計画ではスロープ勾配を 20 分の 1 以下にし、新たにエレベーターを設置する計画となっております。

ページ 31 には参考に建物の劣化診断状況を載せてございまして、診断結果などを参考にし、今回、大音楽堂を建て替えるものでございます。

2枚おめくりいただきましてページ 33、大音楽堂への交通アクセスをご覧ください。本計画では、新たに駐車場を整備することではなく、大音楽堂へのアクセスは地下鉄の利用を想定してございます。また、観客席数につきましても、既存の約 3,000 席に対し計画も約 3,000 席としていることから、利用者の大幅な増加はなく、交通への影響増加はないと考えてございます。

続いて、本件許可をするに当たり、事前に公聴会を実施してございます。ページ 34・35 には意見書、ページ 36 から 40 には公聴会の議事録を載せてございます。

ページ 41 をご覧ください。説明会や公聴会で頂いた意見に対しての事業者の対応や見解等をまとめてございます。事業者は令和 7 年 7 月にオープンハウス形式にて説明会を 3 回開催しております。また、都は今年 4 月に公聴会を開催し、意見書は 4 通提出され、公聴会での公述者は 2 名でした。

まず、事業者が開催した説明会では、主に、音対策、計画全般、説明会、樹木の取扱いに関する意見を頂戴してございます。頂戴した意見等の要旨は表 1 の左側、事業者の対応・見解は右側に記載のとおりです。

次に、ページ 42 をご覧ください。都が開催した公聴会の意見書及び公述意見の要旨と事業者の対応・見解を表 2 にまとめてございます。公聴会でも説明会と同様に、音対策、計画全般、説明会、樹木の取扱いに関する意見を頂いているほか、公聴会についての意見も頂戴してございます。

まず音対策に対する意見として、「野外音楽堂を壁で囲うだけで十分な防音効果が得られるか疑問であり、現状の樹木を生かした防音環境を維持すべき」「壁の防音効果が不十分であれば、官庁街からの反対により平日開催が認められない可能性があり、利用価値が

大きく損なわれることが懸念される」との意見がございます。

計画全般に関する意見といたしまして、「建て替え前の野音の良さを残した建て替え計画としてほしい」「野音は既にバリアフリー化されており、全てを壊して建て直す必要性を感じられない」「事業計画の見通しが不十分で、税金が適正に使われていないのではないか」「新設する野音は高さ 10m 以上の壁ができ、風が抜けなくなる。ミスト装置を設置する計画もあるようだが、近年の猛暑を考えると命がけで過ごさないといけなくなり、何のための屋外の音楽堂なのか分からなくなる」「野外音楽場の向きを公園側に変更するために樹木の伐採や移植を行うことはバリアフリープロジェクトの方針と矛盾しており、自然環境を損なうため、工事は行うべきではない」「公園管理は限られた予算しかない中、大規模工事には多額の税金が導入されることは不合理であり、公園の価値を守り、自然環境を維持する方向にこそ予算を充てるべき」「2019 年に更新されたばかりの観覧席を僅か 6 年で撤去する計画は、事業計画の見通しが不十分であり、都民の税金の適正な使用という観点から重大な問題がある」「2019 年更新設備を撤去する理由を明確化してほしい」「更新計画と建て替え計画の整合性を検証し公表してほしい」「既存設備の再利用の可能性を再検討してほしい」「税金の適正使用と説明責任を徹底してほしい」との意見がございます。

説明会に関する意見といたしましては、「オープンハウスは 1 日 6 時間、それが 3 日間というごく短時間のパネル展示と個別の説明だけである。また、新しい音楽堂が 17.5m の高さのものだと今回の告知で初めて知った。これで都民の声を聴いたということになるのか」という意見がございます。

樹木の取扱いに関する意見といたしましては、「本件建設工事においては、周囲の樹木を伐採することなく保存することを優先してほしい」「本件施設から大音量の音楽が周囲に漏れることのないよう、極力、施設の周囲を樹木で覆ってほしい」との意見を頂いてございます。

これらの意見に関する事業者の対応と見解につきましては表の右側に記載のとおりです。

また、公聴会に関する意見と特定行政庁の見解を表 3 に示してございます。意見としましては、「公聴会の告知は都庁、公報、日比谷公園内の 3 つだけであり、一体何人の都民がこれに気づくのか。また、公聴会の告知は 1 週間前、意見書提出は 3 日前までに郵送と期間が短い。規則がおかしいのではないか。都民の意見をお聴きするという態度がないのは明らかではないか」というものでございます。特定行政庁の見解としましては、都は公

聴会の実施について必要な事項を規則で定めてございます。このため、公告場所については規則で定められた場所に掲示しており、また、同規則に基づき、令和8年4月8日から4月13日まで公述人を募集するとともに意見の提出を求めてございまして、令和8年4月16日に適切に公聴会を開催してございます。

最後に、2枚おめくりいただき、ページ44の資料でございますが、都市計画に関して地元区への意見照会を行い、支障のない旨の回答を得ております。

それでは、議案書へお戻りいただき、2枚目の調査意見の後段をご覧ください。以上のことから、法第48条第5項ただし書の規定に基づき、第一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。

○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等がございましたらお願いします。

木下委員。

○木下委員 1点確認です。

4ページの資料の関係です。今回の案件の立地は日比谷公園の南西に当たる部分ですが、この周囲は皇居の敷地を除いて商業系用途地域ですね。西側は、一団地の中央官衙の都市施設として決定されているなど、土地利用の現況はほとんどオフィスと認識していますが、合っていますでしょうか。

○鈴木書記 はい、現況はそうになってございます。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

八木委員。

○八木委員 説明ありがとうございました。

42ページの公聴会でのご意見のところに、「2019年に更新されたばかりの観覧席を、僅か6年で撤去する計画」という記述があるのですが、2019年にどのような更新をされたのか、もうちょっと具体的に教えていただけますか。

○鈴木書記 観覧席を新しく設置し直しているような工事を行ってございます。ただ、その状況がバリアフリーに適合していない状況のままで観覧席のリニューアルをしたということで、今回新たに造り直すという計画になってございます。

○八木委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

加藤委員。

○加藤委員 ただいまの意見のところ、42 ページの表2の一番最初にございますけれども、樹木を生かすのがなかなか難しかったのでしょうか。樹木を生かしながらこの計画を立てたのだろーと思いたいのですけれども、その辺のところのご説明をお願いいたします。

○鈴木書記 樹木は可能な限り残す計画でしていると事業者のほうからは聞いてございます。一部は工事中に移植を行ってまた戻すものと、移植した場所でそのままというものと、中には診断で危ない樹木については伐採する樹木もございます。

○加藤委員 ありがとうございます。

樹木の分量としてはどのようなになるのでしょうか。

○鈴木書記 現状、本数に関する資料は公表されていない状況です。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございました。

○杉藤会長 菅谷委員。

○菅谷委員 いろいろな意見があることは拝見しましたが、一方で、審査会で議論すべきところとそうではないものとの混在している状況にあるということは考えなければいけないと思っております。

一方で、既存の施設があって今回建て替えということで、影響がないということは恐らくは今の説明から分かるのですけれども、既存の施設についてそれほど詳しいわけでもないものですから、既存の施設に関する情報がもう少しついていたほうが我々としては、今の樹木の話とか、文字として高さが変わりますというところは理解をしましたので、一応、今回の内容としては理解をしましたがけれども、こういった既存の建て替えについては、その辺を配慮いただけるとありがたいかなと思いました。

以上です。

○杉藤会長 では、事務局、よろしくお願いします。

○鈴木書記 はい。分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

藺牟田委員。

○藺牟田委員 ご説明ありがとうございました。

直接は関係ないかもしれないのですが、今回の建て替えの建物の横に図書館がありまし



て、こちらへの音の影響も今回のリニューアルで低減されるということは確認されているのかどうかを教えていただければと思います。

○鈴木書記 28 ページの音響シミュレーションのページをご覧くださいと、従前の音の大きさに比較しまして全体的に周囲に対する音の大きさが低減されているので、防音壁の効果は図書館側にもあるのかなと。図書館に対する音響シミュレーションというのはやってございませんが、この結果を見ると図書館側も低減されているかなというふうに見られるかと思います。

○藺牟田委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○鈴木書記 それでは、続きまして議案第5号についてご説明させていただきます。

建築主は近鉄不動産株式会社。東京都市計画土地地区画整理事業中野三丁目土地地区画整理事業地内3街区1～4画地の建築敷地において、共同住宅、物品販売業を営む店舗、飲食店舗を新築するものです。

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。

A3 資料の2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央の赤色でお示ししております本計画地は、JR 中野駅から西に200mほどのところに位置しております。

1枚おめくりいただき、資料2-2、現況図をご覧ください。本計画地は中野三丁目土地地区画整理事業により整備された敷地でございまして、現在は更地となっており、一部は駐車場として利用されております。敷地は四方とも区道に接してございます。

1枚おめくりいただき、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には、緑色で示しております独立住宅や黄色で示しております集合住宅が多く立地しております。線路を挟んで敷地北側には、青色で示しております事務所、黄土色で示しております教育文化施設が立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2-4では計画地周辺の高層建物をプロットしてございます。緑色が高さ50m以上100m未満、青色が高さ100m以上を示してございます。赤枠が総合設計を活用したものとなっております。

1 枚おめくりいただき、資料 2－5、計画地周辺の写真をご覧ください。それぞれの写真に赤線で計画地を示しております。

2 枚おめくりいただき、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、容積率が 400%、建蔽率が 80%、防火地域が指定されております。日影規制、高度地区の指定はございませんが、ページ右上にお示ししておりますとおり、計画地は中野駅西口地区地区計画の区域内に位置しており、地区計画によって建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限が定められております。

次に、資料 4－1－3、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。ページ中央の図のとおり、計画地は中枢広域拠点域内の活力とにぎわいの拠点地区内に位置します。活力とにぎわいの拠点地区では、地域の活力やにぎわいを生み出す機能集積を誘導し、生活や就業の場として地域における拠点性を高めていくことが掲げられております。

1 枚おめくりいただき、資料 4－1－4、東京都住宅マスタープランをご覧ください。ページ左下に記載のとおり、都市開発諸制度を活用し、断熱性能や省エネルギー性能の高いマンションの整備や再生可能エネルギーの導入を促進することが掲げられております。また、ページ中央下部に記載のとおり、循環型の住宅市場の形成に向けて、住宅ストックの質の向上と流通促進などが掲げられております。

2 枚おめくりいただき、資料 4－1－6、中野駅周辺まちづくりグランドデザインの基本的な考え方をご覧ください。ページ右の中段に「中野三丁目駅直近地区及び桃丘小跡地」の記載がございますが、街区の再編や道路を整備する面的なまちづくりを行い、防災性や利便性を高め、地区全体の生活環境の向上を図るとあります。また、桃丘小跡地は事業用地として活用するとなっております。

1 枚おめくりいただき、資料 4－1－7、中野区都市計画マスタープランをご覧ください。中野駅周辺は広域中心拠点になっており、国内外に新たな活力や文化を発信する緑豊かで魅力・にぎわい・活気のある東京の新たな複合拠点として育成・整備することが挙げられています。

1 枚おめくりいただき、ページ右側には中野三丁目地区の記載がございますが、下段の「(3) 基本的考え方」では、街区の再編や道路整備を行い、回遊性の向上と防災性や利便性を高め、後背の住宅地区を含む地域全体の生活環境の向上を図るとあります。

ページは飛びまして、4－1－12(2)をご覧ください。本計画地は B 地区に該当し、

駅からの連続したにぎわいの形成を図るため、駅前立地を生かした土地の合理的かつ健全な有効利用を誘導し、商業、業務、住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図ることと、桃丘小学校跡地を利用したにぎわいを創出する拠点施設については商業施設などを複合的に整備することが掲げられています。

2枚おめくりいただき、資料4-1-14(1)をご覧ください。中野駅西口地区の地区計画になります。ページ右側の「土地利用の方針」では、地区内外の回遊性の向上と防災性や利便性を高めることや、駅から連続したにぎわいの形成と地域生活の利便性を高めるため、にぎわいを創出する拠点施設の整備や、商業、業務、住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図ること、共同化や協調建て替えに併せて歩行者空間及び人々の憩いや交流の場となるオープンスペースを創出し、駅へとつながる安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図ることが掲げられています。

1枚おめくりいただき、資料4-1-14(2)をご覧ください。ページ右に建築物等の高さの最高限度が定められており、総合設計の許可を受けた建築物については50mとなっております。

続きまして、ページは飛びまして資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番「緩和項目」は容積率制限です。ページ右上の22番「容積率」は、基準容積率400%に対し、公開空地による割増しが114.35%となっております。

3枚おめくりいただき、資料5-3、面積表をご覧ください。表のうち左上に容積対象床面積を示しておりまして、黄色が住宅専用部、紫色が店舗部分を示しております。また、表の右側に容積対象外床面積を示しております。容積対象延べ面積の合計は12,373.35㎡、容積対象外延べ面積の合計は5,312.61㎡、延べ面積の合計は17,685.96㎡になります。

2枚おめくりいただき、資料5-5-1からは東京こどもすくすく住宅について記載しております。

資料5-5-2では住宅に関する上位計画を記載しております。中野区の上位計画では、子育てしやすい住宅・住環境の整備の誘導により、子育て世帯が定住できる住まいづくりを掲げております。そこで、本計画では、住宅供給促進型総合設計の適用に当たり、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。また、整備する住戸のうち90%以上を40㎡以上とすることでファミリー層をターゲットにするとともに、50㎡以上の住戸は東京こどもすくすく住宅アドバンスモデルの認定を取得します。

3枚おめくりいただき、資料6-2-1からは公開空地のコンセプトの資料となっております。敷地は四周を道路に囲まれており、北側及び南側の道路はにぎわい軸を形成する回遊動線として定められています。今後、中野駅の西口広場が完成することから、本計画の拠点施設の整備と併せて新たな人の流れが生まれることが予想されます。新しくできる西口広場及びレンガ坂通りとつながり、今後、人通りが多くなることが予想される南側に店舗と併せて広場状空地を整備することで新たなにぎわいを創出します。

6-2-3をご覧ください。本計画地は四面とも道路に面しており、道路に面する歩道状空地は、桜、クスノキ、クヌギ、ヤブツバキなど、四季を感じる植栽計画としています。

1枚おめくりいただき、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色が歩道状空地、緑・黄緑色が広場状空地となっております。

次の6-4-1からは公開空地求積図、緑や環境性能などに関する資料となります。

ページは飛びまして、資料7-1-1からは平面図となっております。

7-1-3は地下1階平面図となっております。自転車駐車場、防災センター、受水槽室がございます。

7-1-4は1階平面図となります。敷地南東側に広場状空地を配し、東側・南側道路に面して店舗、北側道路に面して駐車場の出入口、敷地西側に共同住宅のエントランスが計画されております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-5をご覧ください。2階平面図になりますが、このフロアは物販店舗となっております。

資料7-1-6は3階平面図ですが、こちらは飲食店舗となっております。

1枚おめくりいただき、4階から上階は全て住戸となっております。

ページは飛びまして、7-2-1からは立面図となっております。道路斜線は街並み誘導型地区計画による緩和を申請してございます。

次に、資料7-4-1、落下物対策をご覧ください。落下物防止の対策として、ページ左に示しております緑色の部分は **FIX** 窓、ページ右は住戸となっており、ピンクがバルコニー。バルコニーは、手すり高さ 135cm、手すり間隔 40cm の二重手すりとしております。青色は **FIX** 窓となっております。また、ガラスの衝撃強度、耐風圧強度を検討し、支障がないことを確認しております。

続きまして、資料7-5-1は敷地北東側からの完成予想図となっております。

7-5-2は敷地南東側からの完成予想図になります。

資料 8-2-1 からは景観コンセプト、8-2-4 は夜間照明計画となっております。

資料 9-2、等時間日影図をご覧ください。終日日影は道路内に収まる計画としてございます。

資料 9-3-1 からは交通量調査の資料となっております、資料 9-3-11 をご覧ください。ページ左側に記載のとおり、交差点需要率及び混雑度はそれぞれ上限値である 1.0 以下となっております。

資料 9-3-15 をご覧ください。それぞれ平日と休日の歩行者のサービス水準を調査しておりますが、歩行者のサービス水準は、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。

2 枚おめくりいただき、9-4-1 からは風環境調査となっております。

9-4-3 をご覧ください。本計画ではシミュレーションにより予測を行っておりまして、建設前と比較して建設後は西側の 2 点でランク 2 が増えておりますが、ページ右下の表 5-2 に詳細を示しているとおり、2 地点ともランク 1 に近い数値となっております。

ページは飛びまして、資料 10-1-1、「近隣住民への対応等について」をご覧ください。建築主は、本年 2 月に敷地境界から建物高さの 2 倍となる約 100m の範囲に案内状を配布し、2 回の説明会を行っております。頂いたご意見等とそれに対する事業者の見解は表 1 に記載がございますので、ご参照ください。

また、都は本年 4 月に公聴会を開催いたしました。意見書は 2 通提出があり、公聴会では 2 名の方からの公述がありました。なお、資料 10-3-1 から公聴会議事録全文を添付しておりますので、ご参照ください。

事業者による説明会で頂いたご意見等とそれに対する事業者の見解を資料 10-1-1 からの表 1 に記載してございますが、主に、計画内容について、テナントについて、管理体制について、工事についてご意見等がございました。

また、意見書及び公聴会での公述意見の要旨と事業者の見解を資料 10-1-2 からの表 2 に記載しておりますが、概要を紹介させていただきます。

計画内容についてのご意見です。「公開空地の範囲と面積算定表が明示されておらず、公開空地面積を大きく計上しているのではないか」「最も必要なのは安全・安心な暮らしであり、にぎわいを創出するオープンスペースや交流イベントは必要ない」「既存住宅地への住環境に配慮する緑地公園などの緩衝地帯を設けてほしい」「中野駅西口からの利便性は関係ない。駅から来た不特定多数の人に荒らされて生命の危険にさらされたら住んで

いられない。南側の通行帯を北向きにしてほしい」「桃丘小学校跡地は古くから各種の学校があった。図書館等の文化施設や分譲住宅地として適正なにぎわいとどめるべき」「急激な変化があると、治安や風紀の悪化に不安を感じる。建物のサイズを少し北側に縮めるなど、計画の見直しをお願いしたい」「駐輪場の計画が自宅西側に変更された。生活と生命に危険が増したため、本計画及び駐輪場建設を白紙に戻してほしい」、このようなご意見が複数ございました。

これらに対する事業者の見解は表２の右側に記載のとおりです。

続きまして、特定行政庁の意見として、資料 10－１－４の表３をご覧ください。建築計画について、本計画は、中野三丁目土地区画整理事業地内において、中野駅西口地区まちづくり基本方針に基づき拠点施設を整備するものであり、地区計画に定める土地利用の方針に適合する。また、東京都総合設計許可要綱に規定する各種要件に適合するものであり、計画建築物の冬至日の終日日影は道路内に収まった計画としているなど、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることから、市街地環境の整備改善に資するものと考えております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただき、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについ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。

説明は以上となります。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明に対して委員の方からご質問等がございましたらお願いいたします。

菅谷委員。

○菅谷委員 １点だけ。線路の南側ののにぎわいを創出する地区というのが、この敷地とこの敷地の南側を含めて指定されているようなのですけれども、この敷地南側の土地はどういった利用をされていて、将来的にどのようなになるかというのがもし分かれば教えてください。

○鈴木書記 何ページをご覧くださいていますか。４－１－１２（２）ですか。

○菅谷委員 そうですね。４－１－１２（２）で「C 地区」と書かれている部分です。恐らくこの緑色で囲まれた部分が、ほかの資料によると多分にぎわいを生むエリアというようにも見たのですけれども、この C 地区というところはこういったことが予定されている

のか、具体的なことが分かれば教えてください。

○鈴木書記 C 地区は、4-1-12(2)の左側にあるとおり住宅のエリアになっておりまして、住宅と自転車の駐輪場が計画されております。それで、にぎわいというのは、その1ページ前の資料4-1-12(1)の道路の部分がにぎわいを形成する回遊動線となっております。

○菅谷委員 今回の計画敷地の南側道路のにぎわいの回遊動線があつて、それよりさらに南側の土地は、駐輪場と住宅が予定されているというお答えですね。

○鈴木書記 はい。

○菅谷委員 分かりました。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○鈴木書記 それでは、続きまして、議案は戻りまして第3号についてご説明させていただきます。

建築主は住友商事株式会社及び一般社団法人学士会。建築敷地は千代田区神田錦町3-26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す。

調査意見をご覧ください。本件は、東京都文化財保護条例第4条第1項に基づき令和7年3月26日に東京都指定有形文化財の建造物として指定された学士会館を移転・増築するに当たり、建築基準法第3条第1項第3号に基づく法適用除外建築物の指定に係る申請がなされたものでございます。本建築物は、昭和3年に建築し、昭和8年及び昭和12年に増築された法第3条第2項の規定による既存不適格建築物でございまして、移転・増築に当たっては現行法規が遡及適用されることとなります。しかし、本建築物は文化財保護法第182条第2項に基づき制定された東京都文化財保護条例により現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている保存建築物でありまして、歴史的建造物としての価値を維持していくために建築基準法の適用を除外するものでございます。

ページ2、案内図をご覧ください。計画地は都営地下鉄三田線神保町駅のすぐ南に位置してございます。

1枚おめくりいただきまして、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域で、容積率600%及び700%、建蔽率80%、防火地域、第二種文教地区となっております。

恐れ入りますが、ページ飛びまして10ページの開発・計画概要の資料をご覧ください。

ページ下側に申請の流れをお示ししてございます。本計画地はもともと区道を挟んで学士会の敷地と住友商事の敷地に分かれておりました。現状の学士会館は都市計画道路の拡幅線にかかっているため、区道を廃止し、学士会館の敷地、住友商事の敷地、区道廃道部分を一体の敷地とする計画となっており、現在は文化財として指定されていない学士会館新館の解体工事を行っております。本申請により建築基準法適用外とし、保存建築物として指定された旧館の曳家をする計画となっております。また、その後、総合設計制度を活用し、学士会館東側に新築棟を増築する予定となっております。

資料はお戻りいただきましてページ4、文化財の概要－1をご覧ください。ページ左側に学士会館の概要を記載してございます。学士会館は、学士会会員のための倶楽部施設として昭和3年に高橋貞太郎の設計により建設されまして、これまで、講演会、研究会などの学術的イベントや大学同窓会の会合、婚礼のほか、地域住民や周辺大学関係者など、広く人々の交流と連携の場として利用されてきました。

ページ右側には学士会館の特徴をお示ししてございまして、上階ほど階高を減らし窓が小さくなる立面構成法を基にシンプルな立面にまとめられていることや、将来の増築の可能性も想定し左右非対称のL字型平面で計画されているといった特徴がございます。

次のページでは学士会館の内観写真をお示ししてございます。

ページ6、文化財指定の資料をご覧ください。学士会館は、「非対称のL字型平面に大小の部屋を階ごとに巧みに配置し、これに対応して異なる階高を立面に収めて一つの建物に見事にまとめ上げられている。」「内装は当時の最上級で最新の材料を採用して威厳や品格の感じられる意匠設計がなされ、構造は耐震・耐火を重視した鉄骨鉄筋コンクリート造の早い事例であり、戦前の倶楽部建築の好例として意匠的・技術的に優秀。」「都心に残る数少ない復興建築の一つであり、関東大震災からの復興の歴史や近代建築様式の習熟と発展を示すものとして学術的価値が高い」という理由で評価され、令和7年3月26日に東京都指定有形文化財（建造物）に指定されてございます。また、平成15年1月に国の登録有形文化財に登録されてございます。

1枚おめくりいただきまして、保存活用計画－1をご覧ください。学士会館を保存していくに当たり整備の基本方針が定められてございまして、分類として、各部屋や共用スペースなどの「部分」と部材等の「部位」を定め、整理してございます。

1枚おめくりいただきましてページ8、保存活用計画－2をご覧ください。ピンク色でお示ししている部分は保存部分となっております。文化財としての価値を特に有する



部分であり、現状の間仕切り・内装を維持し、用途の変更を行わない部分でございます。次に、オレンジ色でお示ししている部分は保全部分となっておりまして、改修が加えられている部分があるものの、文化財としての価値を有する部分であり、現状の内装は維持しますが、用途の変更や部分的な間仕切り壁の撤去が行える部分でございます。最後に、緑色でお示ししている部分でございますが、その他部分となっておりまして、文化財としての価値を有していない、または損なわれている部分であり、用途や間仕切りの変更のほか、必要に応じて内装も変更が可能な部分となっております。

1枚おめくりいただきまして、学士会館と新築棟との接続部分の資料をご覧ください。上段が学士会館の撤去部分を含んだ立面図でございます。下段は今後申請を予定している新築棟との接続部分を水色の点線で示した立面図でありまして、灰色塗りの部分は新たに開口部を設け増築棟との動線を確保する部分となっております。新規開口部を設けることについては、東京都教育庁と事前協議や現地視察を重ね、開口の大きさを最小限にすることで合意を得ております。

2枚おめくりいただきましてページ 11、申請範囲の資料をご覧ください。今回、文化財指定された部分と建築基準法の適用除外とする部分の範囲が異なっております。青色の点線が建築基準法適用除外範囲、赤色の点線が文化財指定範囲となっております。地下1階のピット層、1階の東側復元玄関、2階の増築廊下については、文化財としての価値が低い部分であることから、文化財指定範囲となっておりません。しかし、これらの部分は、建物の安全性や利用者の避難安全性の確保などのために一体的に整備される部分であることから、適用除外範囲としてございます。

1枚おめくりいただきましてページ 12、避難安全性の資料をご覧ください。今回、学士会館を建築基準法適用除外とするに当たり、既存不適格項目を確認した上で、適用除外後も利用者が安全に施設を利用できるよう、任意の防災評定を取得し、避難安全性を確保してございます。ハード・ソフトの両面から対策を行うほか、増築が予定されている新築棟との間に緩衝空間を設け、緩衝空間で排煙や防火区画をすることで学士会館と新築棟での煙の伝搬や延焼拡大の防止を図ってございます。

次のページ 13 では、ソフト対策として、緊急時のスタッフ配置などの計画をお示ししてございまして、運営面でも安全性に配慮してございます。

1枚おめくりいただきましてページ 14、構造安全性の資料をご覧ください。構造の安全性につきましても構造評定を取得してございまして、曳家後は免震構造とする計画でござ

います。

次のページ 15 では曳家の概要をお示ししてございますが、移動距離は、東に約 8 m、北に約 2 m 移動する計画となっております。

16 ページには参考に評定書の写しを添付させていただいております。

17 ページから 24 ページは各階平面図となっております。

25・26 ページは立面図、27・28 ページは断面図、29 ページ以降は現行法への適合確認のチェック表となっておりますので、併せてご覧ください。

それでは、議案にお戻りいただき、裏面の後段をご覧ください。以上により、建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号の規定に基づき、法適用除外の建築物として指定したいと考えております。

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、委員の方からご質問等があればよろしくお願いします。

八木委員。

○八木委員 ご説明ありがとうございました。

こういう形で文化財を適用除外していくということの考え方は非常にいいと思っているのですが、ちょっと分かりづらいところがあったので幾つか教えていただきたいです。

まず、9 ページに新棟と旧館の接続のことが説明してあるのですが、この 2 つは建築基準法上、別棟扱いということでしょうか。

○鈴木書記 これから計画します新棟と旧館は同一棟で計画しています。一つの建築物というふうに計画しております。

○八木委員 構造上は別棟だけれども、避難規定とかは一棟ということですね。

○鈴木書記 はい、一棟で計画しております。

○八木委員 そうしますと、12 ページに「『緩衝空間』による避難計画の独立性」と書いてあるのですが、この表現が分かりづらくて、独立しているのだけれども、この緩衝空間がないと避難が成り立たないというふうに読めるのですが、それで間違いないですか。

○鈴木書記 成り立たないということではないのですけれども、緩衝空間のところで縁をきちんと切った上で緩衝の空間を間に挟んでいる計画になっているというような状況でございます。

○八木委員 「独立性」という表現が適切なのかよく分からないと思ったのが、12 ページ

の下の部分、低層階の5階の部分は、新築棟から旧館に避難する場合もあるし、それから旧館から新棟に避難するルートも必要で、それで安全性が確認されているということであればよろしいのですが、どうも「独立性」という表現が腑に落ちないのですが、どのように解釈したらいいのでしょうか。

○鈴木書記 12 ページ左下の図の意味ですけれども、断面図に矢印が記載されておりますが、これは人の行き来を示しているものではなく、影響を及ぼす方向を矢印で示しているということになっておりまして、赤色が火災発生フロア、紫色が火災の影響が想定されるため同時に避難誘導を行うフロア、矢印は火災が影響を与える方向を示しております。火災発生フロアで火災があった際は、火災の影響が想定されるフロアにも避難誘導の放送が同時に流れまして、それぞれの建物で避難を完了するということを計画してございます。

○八木委員 分かりました。そのように捉えればいいということで。

では、もう1つ、同じ12 ページで、ソフト対策をするということなのですが、「各階、最低2名以上のスタッフを配備し」ということで、それで建築基準法上緩和措置を取れるということなのですが、やはりソフトに頼るというのは、この建築が存続する限りこのソフトが継続できるかというのは、どのように確認できるのでしょうか。

○鈴木書記 これまでも学生会館は避難訓練を実施し、スタッフによる避難誘導ができる体制を構築して運営しておりまして、評定書では、職員による適切な避難指示と誘導の遂行が必要であるとされております。今回の評定により一部体制を見直しまして、学生会館が存続する限りは事業者である学生会が管理・運用を行う方針でありまして、避難訓練を受けたスタッフが対応できる体制にしていくと聞いております。

○八木委員 分かりました。

あと、最後になりますが、16 ページの評定書は、旧館単独で取得されたのか、新築棟と合体された状態で取っているのか、どちらでしょうか。

○鈴木書記 評定書は単独で評定を取っております。

○八木委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

伴委員。

○伴委員 建築物としては一体だけれども、構造は旧館のほうが免震構造ということなのですが、先ほどの12 ページの緩衝空間というのは多分、新築棟と旧棟で挙動が違うと思うのですけれども、それを吸収する機能もあるという理解でよろしいですか。

○鈴木書記 旧館と新築棟との間で完全に縁を切っておりますので、吸収するような計画にはなっていない、それぞれ別で計画をさせていただいていると聞いております。

○伴委員 免震構造だと水平方向に移動すると思うのですが、そうしたときに新館との干渉はないという理解でよろしいですか。

○鈴木書記 クリアランスを確保して計画しているという形を取っております。

○伴委員 分かりました。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○鈴木書記 それでは、議案第6号についてご説明させていただきます。

建築主は住友不動産株式会社。港区芝3-44-2ほかの建築敷地において、平成8年及び平成11年に許可を取得している既存建築物について、3階の吹き抜け部分に事務用途の増床を行うものです。

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す。

A3資料の2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央に赤色で示している本計画地は、都営三田線芝公園駅から西に約200mほどに位置しており、東西南北の四面で道路に接しております。

1枚おめくりいただき、資料2-2、現況図をご覧ください。既存の芝公園ファーストビルは、平成8年に総合設計の許可を取得した後、隣地を取り込み平成11年に再許可を取得、平成12年に竣工しております。敷地内には低層棟及び高層棟の2棟が建っており、今回は高層棟の増床工事を計画しております。

1枚おめくりいただき、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には、黄色で示しております集合住宅施設、紫色で示しております事務所施設が多く立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。紫色が高さ60m以上、水色が高さ100m以上の建物となっております。赤枠で示している建物が総合設計による建物でございます。

3枚おめくりいただき、資料2-5-3、既存建物写真をご覧ください。こちらが周辺

から見た現状の芝公園ファーストビルの写真になります。

2枚おめくりいただき、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地は、北側が商業地域、そのほかの部分は近隣商業地域に指定されており、それぞれ容積率が500%及び400%、建蔽率は敷地全体が80%となっております。また、敷地全体に防火地域が指定されており、日影規制及び高度地区の指定はございません。

3枚おめくりいただき、資料4-1-3、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。ページ中央下の図のとおり、計画地は国際ビジネス交流ゾーンの活力とにぎわいの拠点地区群内に位置します。また、ページ右下の図のとおり、ヒートアイランド対策緑化推進エリア内に位置し、広場の芝生化など、環境に配慮した計画が定められております。

ページは飛びまして、資料4-1-8からは港区まちづくりマスタープランでございます。ページ左上の表のとおり、計画地は業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地に位置しており、国際ビジネス拠点の形成に向け、都市の魅力やにぎわいを備えた質の高い業務や商業・文化・交流を中心とした多様な機能の集積の促進が掲げられております。

2枚おめくりいただき、地域別構想では、ページ左上の図のとおり、計画地は芝地区に位置しており、道路と沿道の民有地が一体となった樹木による緑陰形成や、屋外を快適に歩ける環境形成、国際都市にふさわしい質の高いビジネス・居住環境の整備などが掲げられております。

次ページ以降も上位計画が続きますが、関連する箇所は赤の下線を引いております。

ページは飛びまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番「緩和項目」は容積率制限です。ページ右上の22番「計画容積率」は、基準容積率426.26%に対し、公開空地による割増しが210.29%、合計で636.55%の容積率となっております。

ページは飛びまして、資料5-3-1、面積表をご覧ください。容積対象延べ面積の合計は51,473㎡、容積対象外延べ面積の合計は12,883㎡、延べ面積の合計は64,357㎡になります。

右下に増築による変更を記載しております。高層棟において、3階吹き抜け部の増床、1階風除室の形状変更による増床、1階駐輪場の増設を行うことにより、延べ面積約570㎡の増築となります。

ページは飛びまして、資料6-2、公開空地のコンセプトをご覧ください。今回の改修工事では、従前の公開空地から変更はございませんが、歩道状空地において一部樹木の成

長などにより幅員が不足している箇所につきましては、今回拡張する計画となっております。既存の公開空地としては、敷地の周囲道路沿いに歩道状空地を設け、沿道に高木を植栽することで緑陰を形成し、歩行者の利便に供しております。敷地北側、高層棟と低層棟の間に広場状空地を設け、地域の活動拠点及び災害時の避難場所の役割を担っております。敷地北西角では、既存の稲荷神社に配慮し、「鎮守の森」として緑地帯を整備しております。

1枚おめくりいただき、資料6-3-1、公開空地図をご覧ください。黄色が歩道状空地、緑が広場状空地となっております。

1枚おめくりいただき、資料6-3-2では先ほど申し上げた歩道状空地の拡張箇所をお示ししております。

次のページからは、公開空地求積図、緑や環境性能などに関する資料が続きます。

ページは飛びまして、資料7-2-1からは低層棟及び高層棟の一般図が続きます。

ページは飛びまして、資料7-3-1、高層棟の平面図でございます。地下2階は、機械式駐車場、電気室などがございます。

1枚おめくりください。地下1階は主に、車路、駐輪場となっております。

1枚おめくりください。1階の東側に事務所のエントランスホール、南東側に防災センター、南西側に住宅用のエントランスがございます。

1枚おめくりください。2階から22階までが事務所となっております。

1枚おめくりください。左側が現状の3階平面図、右側が改修後となっております。南側の吹き抜けに床を張り、事務室を増床する計画となっております。

ページは飛びまして、資料7-3-10をご覧ください。23階からが住宅となっております。

ページは飛びまして、7-3-14からは高層棟の立面図となっております。

ページは飛びまして、7-4-1、落下物対策をご覧ください。高層棟については、2階・3階の事務室の窓はテナントの運用上、開放禁止としております。

1枚おめくりください。4階から21階の事務室は新築時より窓が開閉しない構造となっております。

1枚おめくりください。23階から35階の住宅の窓も同様に、新築時より開閉しない構造となっております。

資料7-4-5をご覧ください。ガラスの強度につきましては、強度が不足する部分に

ついて、今回工事で飛散防止フィルムを貼り、強化する計画としてございます。

2枚おめくりください。低層棟については、今回工事で既存のバルコニーに、手すり高さ115cm、手すり間隔60cmの二重手すりを設置します。

ページは飛びまして、資料9-3-1からは交通量影響評価の資料となっております。

ページは飛びまして、9-6-9をご覧ください。竣工時の事後調査結果は、自動車交通量・歩行者交通量ともに予測の交通量を下回っておりました。今回は事務所用途の小規模な増築のため、交通量に特段の影響はないと考えております。

ページは飛びまして、資料10-1-1、「近隣住民への対応等について」をご覧ください。建築主は、本年2月に、隣接する建物及び工事車両の搬出入経路周辺の範囲に資料配布を行っており、改修工事の内容や騒音・振動について問合せがありました。問合せ内容とそれに対する事業者の対応を表1に記載してございます。

また、都は本年4月に公聴会を開催しましたが、意見書及び公聴会での公述はございませんでした。

なお、資料10-2-1から公聴会議事録全文を添付しておりますので、ご参照ください。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただき、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、建蔽率、容積率及び各部分の高さについ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。

説明は以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、本件につきまして委員の方からご質問等がありましたらお願いします。

伴委員。

○伴委員 2点あります。多分、高層棟で地震応答解析とかを当初やっていると思うのですが、すけれども、3階に床を張ったりというところで仮定が変わっていると思うのですが、安全性の検証はどのようにやられたかということが1点と、先ほどガラスの説明の中で、強度が足りないところに飛散防止フィルムを貼るというようなご説明があったと思うのですが、その理由は、何で強度が足りなくなったのかという2点を教えてください。

○鈴木書記 先にガラスの飛散防止フィルムの件なのですが、当初の平成11年の許可時にはこういう検証項目がなくて検証されていなかったもので、今回改めてした結果、こういう結果になりましたので、フィルムを貼るという対策を講じるということでござい

す。

○伴委員 分かりました。

○鈴木書記 もう1点、高層棟のほうで、大臣認定につきましては再取得をしております。今回の増床に当たりまして、大臣認定の再取得を行っております。

○伴委員 分かりました。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

菅谷委員。

○菅谷委員 経緯について理解不足なので確認させていただきたいのですが、もともと総合設計で建築をされたもので、今回は増床であるが、面積のカウントの仕方が建築当時と変わっているの、全体としての面積は下がっていて、計算し直して下がった分よりも今回の増床面積が小さいので、全体として面積は建築時より減少になっているということですね。ただし、今回やはりもう一回総合設計の許可を取らなければいけないので、いろいろな既存遡及が発生してきているという理解でよろしいですか。

○鈴木書記 はい、そのとおりです。総延べ床面積自体は 570 m<sup>2</sup>程度の増床になりますが、容積対象から除かれる部分がこれまでの法改正によって多く出ているので、容積対象の延べ面積としては前より減っているという状況になってございます。

○菅谷委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

木下委員。

○木下委員 今回の計画は、既存建築物について総合設計の許可と連担建築物設計制度の認定の2つの手続により増床を行うものかと思います。一方、建築基準法第86条の2第2項に総合設計と連担建築物設計制度をセットで許可できる制度がございます。手続を一本で進められるというメリットがあるかと思いますので、今後その活用もぜひご検討いただきたいと思います。お答えは結構です。

○杉藤会長 ほかは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。

○目崎書記 それでは、議案第1010号につい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まして、法第43条第2項第2号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枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地ですけれども、稲城市大字矢野口字根方になりまして、京王相模原線の京王よみうりランド駅から北西に約500mの場所に位置しているものになります。本件に係る道の現況幅員が3.98m、延長が11.93mとなっておりまして、北側で法第42条第2項の道路に接続しております。道に関する協定におきまして、現況幅員が4mに満たず、また、権利者全員の承諾が得られていないことから、今回、一括審査による許可同意基準に該当せず、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ページの協定内容説明図をご覧ください。赤枠で囲まれた敷地が今回の申請地となっておりまして、黄色に塗られている部分が建築基準法による道路、赤色に塗られている部分が本件に係る道、さらに、詳細図で少し見にくいのですが、桃色に塗られている部分が敷地の将来後退部分となります。幅員が4mに満たない部分につきましては、現況の道の中心から2mの範囲で将来後退をしまして4mの幅員を確保するといった協定となっております。

なお、今回の道のみに接している建築物の敷地ですけれども、本敷地を除いて、今回の敷地の東側の1敷地のみでございまして、こちらについては平成26年に許可がなされております。

右上の「道の所有者一覧表」をご覧ください。所有者などの承諾の状況でございますけれども、関係権利者4名中3名の承諾が得られております。

1枚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。申請敷地は写真④の敷地でございまして、既存の家屋の建て替えの計画となっております。また、本件の道は写真②・③の現状となっております。

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、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画となっております。また、敷地南側に隣地への避難口を設け、2方向への避難経路を確保しております。

1枚おめくりいただきまして、ページ5-1、5-2が計画建物の平面図、それから、6ページが立面図、7ページが断面図となっております。計画建築物の外壁及び軒裏については防火構造となっており、防火性能を向上させる計画となっております。

恐れ入りますけれども、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、調査意見をご覧ください。特定行政庁の所見でございますけれども、本件の当該道につきましては、道路状に整備がなされておりまして、権利者の過半の承諾が得られていることから、道として将来にわたって維持管理がなされるものと考えております。また、建築計画につきましては、外壁及び軒裏が防火構造となっており、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保しております。敷地内には南側の隣地への 2 方向避難が可能な計画となっておりまして、本件につきましては、これらのことから、交通上、安全上、防火上及び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ございます。

説明は以上になります。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまのご説明対しまして委員の方からご質問等がありましたらお願いします。

加藤委員。

○加藤委員 最後にご説明いただいた特定行政庁の所見ですけれども、「南側隣地への 2 方向避難が可能な計画となっている」ということですが、どういう意味なのかを教えてください。

○目崎書記 南側の敷地でございますけれども、様式 3 の案内図のほうでご説明をさせていただきます。

○加藤委員 何ページですか。

○目崎書記 様式 3 になりますので、2 枚目のページです。こちらの A4 の紙です。

こちらのほうでご説明をさせていただきますと、申請地の南側に 1 つ宅地があるかと思っておりますけれども、こちらの宅地に避難ができるような形で計画をしてございまして、この申請地から南側の宅地に避難ができるように外構計画を立てていただいているという形になります。

○加藤委員 南側の崖地とおっしゃいましたか？

○目崎書記 恐れ入りますけれども、配置図をご覧くださいませでしょうか。配置図の左側に避難経路部分が。

○加藤委員 これですね。

○目崎書記 今モニターのほうに拡大してございますけれども、一部外構の塀等を設けず、南側の宅地のほうに経路を確保しているという計画となっております。

○加藤委員 これはお隣の敷地ですよ。お隣のところに入って行って避難をするという

ことになりますよね。

○目崎書記 おっしゃるとおりでございます、今回は建築基準法上の道路ではなくて、あくまで協定に関する道を避難経路としているため、万が一こちらの協定の道から避難が難しいといった場合等に備えまして、個別の審査に関するものについては、ほかの宅地のほうに2方向避難ができるよう基準を設けて誘導しているというような内容となっております。

○加藤委員 実は、ほかの行政庁でもそういうお話があって、私の勉強不足で、驚いたのですけれども、そうすると、許可基準の中にそういうこともオーケーだと書かれているのでしょうか。

○目崎書記 お手元に許可基準に関する冊子をお配りさせていただいているかと思うのですが、そちらのほうを読み上げさせていただきますと、「『建築基準法第43条第2項第2号許可運用指針』第8に基づき同第4第3項について別に定める事項」という基準を定めてございまして、こちらの「2 避難経路の確保」のところで「道が行き止まりの場合又は接道長が2mに満たない場合は、敷地からの2方向避難を確保する」といった形で基準を定めてございまして、こちらのほうで運用をさせていただいてございます。

○加藤委員 お隣の敷地に入って避難をするということですね。

○目崎書記 はい。当然、避難先の宅地の所有者、お住まいの方には承諾を得た上でこういった計画をしてございますので。

○加藤委員 それが基準の中に入っているということですね。

○目崎書記 はい、入ってございます。

○加藤委員 ありがとうございます。そういうケースはやむを得ずあるのでしょうか。初めて確認した次第です。

○杉藤会長 菅谷委員。

○菅谷委員 私も特別区のほうでそういった他人地を通る避難計画は見たことがあるのですが、ここの門扉の先がどういう状態になっているか。要するに、この隣地の敷地の中を抜けていける状態かどうか、その隣の方から「ここには絶対入ってくるな」というようなことを言われていないかどうか、などは、一応、審査の中で指導課のほうで確認いただいているということよろしいですか。

○目崎書記 おっしゃるとおりでございます、今回、申請図書のほうにはつけていないのですけれども、現地で確認をし、あとは申請者のほうに、口頭ではありますけれども、

隣地の方から許可を得ているというようなことは確認をしてございます。

○菅谷委員 実際の通行がどのように担保できるかというところまで含めて本来は条件を満たすというところだと思いますので、そのように確認したことは、何がしかの記録として残していただきたいということが1点ございます。

それと、許可基準にある避難通路というのは、敷地からの2方向なので、建物からは問われないとは思いますが、建物から通路に出るのに腰高の窓がついているだけで、恐らく窓の下枠を乗り越えて避難するような形になるかなと思いました。その点をもってして許可基準に反するものではないとは思いますが、若干、避難の有効性という意味では、本来はどこかに掃き出しの窓やドアがあるといいのかなというような意見を持ちました。 以上です。

○目崎書記 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○河村書記 それでは、議案第2009号の資料についてご説明いたします。

本件は、一戸建て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。建築物の概要については様式2の表をご参照ください。

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、案内図のとおり、清瀬市松山2丁目で、西武池袋線の清瀬駅から北西に700mの場所に位置しております。また、本件に係る道は、配置図のとおり、現況幅員4mから4.011m、延長56.82mの道で、北東側で法第42条1項1号道路に接続しております。将来にわたって幅員4m以上の道を確保する「道に関する協定」におきまして、道部分の関係権利者6名のうち4名の承諾が得られているものの、申請者の権原の及ぶ道の部分を不動産登記上分筆し、地目を公衆用道路として登記が完了していないことから、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、2ページの協定内容説明図をご覧ください。ページ中央の赤枠で囲われた部分が申請地となっております。また、黄色に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、申請敷地「カ」と「キ」の前面のG、H、I詳細図におきまして、ちょっと見づらいなのですが、水色に塗られている道の部分が、将来分筆し、地目を公衆用道路として登記する予定の部分でございます。

また、下段の「道の所有者一覧表」のとおり、関係権利者 6 名中 4 名から承諾が得られております。承諾が得られていない 2 名のうち 1 名は所有者 A でございまして、現在は存在していない法人となりまして、もう 1 名は所有者 B となります。

当該道の沿道における過去の許可実績ですが、地番「イ」の敷地は平成 16 年度に許可しております。

なお、現在、申請敷地の所有者は個人の方から法人に替わっております。

1 枚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。申請地は写真③の右側に写っております既存建築物の敷地でございます。また、本件の道は、写真のとおり道路状に整備がなされているものでございます。

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。計画敷地は 4 m 以上の公衆用道路の道の部分に 2 m 以上接してございまして、計画建築物は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なっております。

1 枚おめくりいただきまして、5 ページ目が 1・2 階の平面図でございます。6－1、6－2 ページが立面図、7 ページが断面図となっております。

では、冒頭の議案書にお戻りください。調査意見の下段をご覧ください。今回、確認申請時まで、申請者の権原の及ぶ道の部分について、分筆し公衆用道路として登記することを条件に、本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○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等があればお願いいたします。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 9 件を読み上げます。

議案番号 1005。建築主は株式会社宏企画、狛江市西野川 2 丁目、一戸建ての住宅でございます。

議案番号 1006。建築主は株式会社拓新ホーム、狛江市西野川 4 丁目、一戸建ての住宅でございます。

議案番号 1007。建築主は一建設株式会社、武蔵村山市学園 1 丁目、一戸建ての住宅でござ

ざいます。

議案番号 1008。建築主は株式会社オープンハウス・ディベロップメント、稲城市大字東長沼、一戸建ての住宅でございます。

議案番号 1009。建築主は株式会社オープンハウス・ディベロップメント、稲城市大字東長沼、一戸建ての住宅でございます。

議案番号 2007。建築主は株式会社ムサシノ住建、小金井市桜町1丁目、一戸建ての住宅でございます。

議案番号 2008。建築主は株式会社ムサシノ住建、小金井市桜町1丁目、一戸建ての住宅でございます。

以上となります。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまのご説明対しましてご質問等はございますでしょうか。

加藤委員。

○加藤委員 基準4のところに「(2) 権利者全員の1/2以上の承諾」というのがあって、それが5名中3名とか何名中何名と書いてあるのですけれども、では承諾した人はどなたなのか、どの敷地の方なのかとか、敷地単位ではないかもしれないのですが、そういうことは記載されなくてもいいのか。あったほうがいいと思いますがいかがでしょうか。

○佐藤幹事 お答えいたします。個別の審査の場合につきましては、やはりその辺を詳細に、権利者の場所ですとか、そういった話もさせていただいているのですけれども、一括の場合につきましては、当然こちら側できちんと確認した上で、少し簡略して資料自体をお作りしてということでやらせていただいております。

○加藤委員 なるほど。一括審査だからそうしているということですね。

○佐藤幹事 はい。

○加藤委員 個別についてはきちんとやっていると分かりました。

でも、一括でもあったら分かりやすいなとは思いますが、全体像が浮かぶので、意見として申し上げます。

以上です。

○杉藤会長 ほかはよろしいでしょうか。

○小林書記 同意議案に係る案件は以上となります。

○杉藤会長 それでは、これより評議に入りますので、傍聴人の方はご退出をお願いしま

す。

(傍聴人 退室)

○杉藤会長 それでは、これより評議に移ります。

**評議**

それでは、同意議案についてお諮りします。第 3 号議案から第 6 号議案、第 1005 号議案から第 1010 号議案、第 2007 号議案から第 2009 号議案、計 13 件の議案をご審議願いましたが、以上の件につきまして原案どおり同意することによろしゅうございますでしょうか。

(「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。

# 第 1383 回東京都建築審査会

## 報告事項



## 報告事項

開催日時 令和8年5月18日 午後5時8分～午後5時11分

開催場所 東京都庁第二本庁舎 1 階 ホール

|     |     |         |
|-----|-----|---------|
| 出席者 | 委 員 | 杉 藤 崇   |
|     | 〃   | 菅 谷 朋 子 |
|     | 〃   | 加 藤 仁 美 |
|     | 〃   | 八 木 佐千子 |
|     | 〃   | 木 下 一 也 |
|     | 〃   | 伴 宣 久   |
|     | 〃   | 藺牟田 洋 美 |

幹 事 高橋市街地建築部長

〃 佐藤多摩建築指導事務所長

書 記 小林市街地建築部調整課長

〃 鈴木市街地建築部建築指導課長

大塚市街地建築部建築企画課長

目崎多摩建築指導事務所建築指導第一課長

河村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

○杉藤会長 それでは、令和7年度東京都建築審査会実績報告について事務局から説明をお願いします。

○小林書記 お手元では資料を3枚ほどの紙で置かせていただいておりますけれども、令和7年度の建築審査会実績報告という資料をご参照ください。

初めに、開催日別審議等件数でございますけれども、昨年度は毎月1回、12回開催させていただいております。同意議案につきましては118件の付議がございまして、115件に同意いただいております。3件は付議の取下げがあったというものでございます。

審査請求につきましては、裁決は3件、こちらは世田谷の庁舎に関して裁決いただいたものでございます。

続きまして、2ページに進んでいただきまして、令和6・7年度別同意件数内訳一覧をご参照ください。2番目の法第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76件、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22件、10番の総合設計に係る許可の同意については6件等のご審議をいただいているところでございます。

次に、3ページでございますけれども、審査請求等取扱い件数一覧をご覧くださいますと、令和7年度は前年度からの繰越しが7件、受理は14件となっております。

以上で実績報告を終わらせていただきます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまのご説明につきまして何かご質問・ご意見はございますでしょうか。

この資料は公表されるのですか。

○小林書記 年報により、都民情報ルームへ公開しております。

○杉藤会長 分かりました。

では、よろしゅうございますでしょうか。

それでは、本件の報告を承りました。