第 1387 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９月 14 日　　午後２時 20 分～午後２時 41 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
〃	菅　谷　朋　子
〃	加　藤　仁　美
〃	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 兼 建築指導第一課長
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
〃	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、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、議案第 13 号についてご説明いたします。

建築主は国立大学法人東京科学大学。建築敷地は大田区石川町１丁目１番１ほか。地域地区及び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。本計画は、旧東京工業大学と旧東京医科歯科大学の統合に伴うグラウンド利用者の増加に対し、既存施設では不足する部活動・サークル活動用の器具庫及び更衣室を増築するものですが、建築敷地内において昭和 38 年に建築された建築物が日影規制に既存不適格、また、昭和 62 年に建築された建築物が日影規制に不適合となっており、今回の増築に当たり、建築基準法第 56 条の２第１項に抵触することから、同条同項ただし書の適用による許可申請がなされたものでございます。

議案書から３枚おめくりいただきまして、右下２ページ、一括許可同意基準チェックリストをご覧ください。本計画の内容は、表上段の右側所見欄のとおり、一括許可同意基準に全て適合しております。先ほど述べました不適合部分に関しましては後ほどご説明いたします。

３ページの案内図をご覧ください。赤枠の範囲が本申請敷地でございまして、図の右下に東急目黒線及び大井町線の大岡山駅がございます。また、線路の反対側は本大学の別敷地のキャンパスがございます。ページ右側が北側となりますが、敷地の西側、赤色のハッチがかかっている建築物が今回の増築建築物でございます。

５ページの用途地域図をご覧ください。日影規制は、緑色の第一種中高層住居専用地域については３時間・２時間、測定面は４m。近隣商業地域につきましては、大岡山駅近傍の薄いピンク色の範囲には日影規制はありませんが、濃いピンク色の範囲が規制値（二）

の５時間・３時間、測定面は４ｍとなってございます。

少し飛びますが、９ページから 12 ページが今回の増築棟の平面図、立面図、断面図でございます。地上２階建ての器具庫であり、２階の一部が更衣室として計画されております。

17 ページをご覧ください。日影規制の基準時、昭和 53 年 10 月時点の等時間日影図となります。図の右下の敷地南東側部分に、左上の四角囲み内に拡大してお示しのとおり、敷地境界線からの水平距離が 10m を超える部分で既存不適格の日影があり、こちらは昭和 38 年に建築された建物番号１の「大岡山南６号館」の日影となっております。なお、日影規制の基準時である昭和53年10月時点においては、敷地北側の線路敷に面する部分においては、建築基準法施行令第 135 条の 12 第１項第１号の規定による日影規制の緩和規定により、道路と線路敷を合わせた幅員が 10m を超えているため、反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離５ｍの位置を敷地境界線とみなしております。

続いて 19 ページ、今回の増築における等時間日影図をご覧ください。図の上部の丸囲みでお示ししている敷地北東部分に、昭和 62 年に建築された建物番号 33 の「百年記念館」の日影が不適合部分を生じております。こちらについては、前願の令和３年８月に開催されました建築審査会においてもご説明いたしましたが、平成２年から９年にかけて実施された大岡山駅地下化工事に伴い、地下化された線路上に人工地盤が整備され、駅に隣接する部分が建築敷地となったことにより、敷地北側の線路敷に面する部分の日影規制の緩和が適用できなくなり、不適合となったものでございます。

恐れ入ります、ページをお戻りいただきまして、６ページをご覧ください。ご説明いたしました大岡山駅地下化工事の前後における周辺状況写真がございますが、併せてご参照ください。番号①及び③の写真をご覧ください。人工地盤が整備され建築敷地になった現在の状況がご確認できます。

ページは飛びまして、20 ページの敷地断面図をご覧ください。計画建物を設けるグラウンド部分は、敷地内で最も地盤の低いエリアに位置しております。①－①断面図及び②－②断面図にお示しのとおり、計画建物の最高高さは敷地全体の平均地盤面より低い位置となっております。

21 ページをご覧ください。計画建物の高さと日影の測定面の関係の詳細をお示ししております。計画建物の最高高さは敷地全体の平均地盤面（TP±29.16）より 1.97m 低い位置となり、日影測定面において計画建物の日影は発生いたしません。

恐れ入ります、議案書の調査意見にお戻りいただき、２枚目をご覧ください。

以上のことから、本件は土地の状況等により周囲の居住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まして委員の方からご質問・ご意見がございましたらお願いします。

特に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します。

○佐藤幹事　それでは、議案第 1022 号について説明させていただきます。

本件は、公共用歩廊を新築するに当たりまして、法第 44 条第１項第４号に基づく許可申請がなされたものでございます。議案書下段の調査意見にございますように、本件は、稲城市東長沼における京王相模原線稲城駅南口の駅前広場内に稲城市が公共用歩廊を新築するため、許可申請がなされたものでございます。

１枚おめくりいただきまして、右上１ページの「道路内建築物（公共用歩廊）許可に関する理由書」をご覧ください。上段から６行目にありますが、本計画は、稲城駅前広場（道路区域）内におきまして駅舎とバスやタクシーなどの乗降エリアをつなぐ公共用歩廊の設置を行うものでございます。多数人の通行に供するもので、道路の交通の緩和に寄与し、また、雨天時における安全で円滑な歩行環境の確保等を目的とした計画でございます。

次に、右上２ページをご覧ください。建築計画概要書になりまして、「１．計画の名称等」「２．地域地区」「３．用途・規模」は記載のとおりでございます。

右上３－１ページの A3 資料をご覧ください。案内図になりまして、計画建築物は赤部分になります。

続きまして、右上３－２ページの都市計画図をご覧ください。計画地の用途地域は近隣商業地域、地区計画の区域内にありまして、駅前広場につきましては都市計画道路になりまして、稲城市が道路管理者になります。

続きまして、４ページをご覧ください。現況図ですが、公共用歩廊は事業上「シェルタ

ー」などと呼んでおりまして、それぞれ A・B・C の３棟と、駅改札直近は「大屋根」という名称とのことですが、写真につきましてはこれらを赤線のイメージでお示ししてございます。

続きまして、右上５ページの周辺状況図をご覧ください。計画地の北側に駅舎、南東側は商業施設などがございます。

続きまして、右上６ページをご覧ください。配置図になりまして、シェルターA・B・C 及び大屋根の４棟になりまして、７ページは平面図になります。

次の８－１ページから９ページは、立面図、一般図などになります。

続きまして、右上に「資料－１」という記載があります視認性に関する資料をご覧ください。パースになりますけれども、バスなどの運転者からの視認性は十分確保されていることが確認できます。

続きまして、資料－２をご覧ください。上段の東西横長のシェルターA に乗車用のバス停が２か所、その下のシェルターB に乗車用のバス停が１か所、左下の「向陽台・公園通り」と記載のある道路に接するシェルターC には降車用のバス停が１か所ございまして、いずれも駅南口の大屋根からの連続した動線を確保した計画でございます。

恐れ入りますが、１ページにお戻りいただきまして、許可理由書の調査意見の３行目からご覧ください。

バス停利用者の歩行者動線と駅乗降客の歩行者動線が適切に計画され、車両からの視認性も確保されておりまして、安全上支障がない。

計画建築物の構造は不燃材料でございまして、かつ、屋根材もアルミニウム板でございます。そのため、防火上支障がない。

開放的な建築物でございまして、雨水排水についても適切に計画されておりまして、衛生上支障がない。

なお、本建築計画は、令和８年８月 14 日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警察署、稲城消防署、道路管理者の各関係機関との協議を行いまして、特に支障なしとの回答を得てございます。

以上によりまして、本計画は、建築基準法第 44 条第１項第４号の規定に基づき、安全上、防火上、衛生上、その他建築物の利便を妨げその他周囲の環境を害するおそれがないと認め、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。

○杉藤会長　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・ご意見等はございますでしょうか。

○木下委員　１点確認です。最初のページの調査意見のところですが、都の連絡協議会で「警察署、稲城消防、稲城市」とあるのですが、この稲城市は建築主ということだけではなくて、道路管理者としての稲城市も含むと理解したのですが、合っていますでしょうか。

○佐藤幹事　調査意見の「稲城市」につきましては、道路管理者の稲城市でございました。分かりづらくて申し訳ございません。

○木下委員　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３件を読み上げさせていただきます。

議案番号 1020。建築主は株式会社あさひホーム、狛江市岩戸北４丁目、一戸建ての住宅となります。

議案番号 1021。建築主は株式会社ホーク・ワン、国立市青柳３丁目、一戸建ての住宅となります。

議案番号 2015。建築主は個人、東久留米市幸町２丁目、一戸建ての住宅となります。

以上となります。

○杉藤会長　ありがとうございます。

ただいまのご説明につきまして委員の方からご質問・ご意見がございましたらお願いします。

○加藤委員　１つよろしいですか。

最後にご説明いただいたものなのですけれども、様式３の配置図を見ますと、この申請建物は６ｍ の道に接して、敷地の境界線が赤くなっていますね。それで、ちょっと離れたところに６ｍ の道路があるのですが、その６ｍ の道路とこの赤い道の間というのはどうなっているのでしょうか。

○佐藤幹事　議案 1021 号の国立市のものでよろしいでしょうか。

○加藤委員　はい、1021 です。

○佐藤幹事　お答えいたします。1021 号の国立市の案件でございますが、様式３で、今

先生がおっしゃったとおり、敷地の北側が１項２号の道路でございますが、こちらに実は薄く筆が入っていまして、第三者が持っている敷地です。ただ、実際はここは一般の通行の方もいる、自由に通れる状況ではあるのですが、敷地としては道路には接していないという状況です。

○加藤委員　この間は、どなたかがお持ちになっているとおっしゃいましたか。

○佐藤幹事　はい。第三者が持っていて、そこは別敷地になっている。ただ、外形はもう同じように通れる状況にはあるのですが、敷地としては今回の申請敷地とは別で一皮入っているという状況です。

○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　ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

　そうすると、同意議案についてはこれで以上でしょうか。

○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　これより評議に入りますので、傍聴人の方は退室をお願いします。

（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、これで評議を終了いたします。

　それでは、同意議案についてお諮りします。第 13 号議案、第 1020 号議案から第 1022 号議案、第 2015 号議案、計５件の議案をご審議願いましたが、この５件につきまして原案どおり同意することでよろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

○杉藤会長　ありがとうございます。

　それでは、同意することといたします。