

第335回東京都開発審査会 議事録

開催日時	令和3年11月26日（金）午前10時～午前11時35分		
開催場所	都庁第二本庁舎31階 特別会議室26		
会議に付した 案件	<p>【公開】</p> <p>○都市計画法第43条第1項に基づく建築許可 2件 （青梅市成木 基準〇 市街化調整区域内の既存建築物を 活用した地域再生のための用途変更） （青梅市御岳 基準〇 市街化調整区域内の既存建築物を 活用した地域再生のための用途変更）</p>		
出席した 委員の氏名	金井 利之 鈴木 一洋 杉原 陽子 谷口 久美子 田村 達久 藤井 さやか 松澤 龍人	出席した 専門調査員 の氏名	芳田 新一
		出席した 幹事の氏名	木村総務部長 小野都市づくり政策部長 谷崎都市基盤部長 山崎市街地建築部長 朝山市街地整備部長 渡邊市街地整備部管理課長

第335回東京都開発審査会

令和3年11月26日（金）

午前10時00分 開会

○（事務局） それでは、御出席予定の方のうち、まだ御参加されていない委員の方がいらっしゃいますが、定足数は満たしている状況でございますので、定刻を過ぎておりますので始めさせていただきます。

本日の会議は新型コロナウイルス感染症への対策といたしまして、オンラインで開催しております。また、会場内の方もできるだけ室内の密な状況を避けるため、市街地整備部以外の幹事はオンラインによる出席とさせていただいております。御了承願います。

開催に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。

〔 資料の確認 〕

それでは、議題に入ります前に、本日の審査会の出欠状況について御報告いたします。

東京都開発審査会条例第6条第1項では、会長及び3人以上の委員が出席しなければ会議を開くことができないとされております。本日は現時点で、会長を含めまして5名の委員の方御出席いただいておりますので、定足数を満たしております。

それでは、金井会長、よろしくお願いたします。

○会長 皆さん、おはようございます。それでは、ただいまから第335回東京都開発審査会を開催いたします。

それでは、お手元に配付の議事次第に沿って進行いたします。審議時間については概ね1時間程度を予定してタイムスケジュールを配付しておりますので、御覧いただければと思います。

それでは、議題1、一般案件として、東京都知事から審議を依頼された都市計画法第43条第1項の規定による建築許可案件の審議に入りたいと思います。

本日の一般案件の議案第1832号と第1833号は、共に基準〇による「市街化調整区域内の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更」のため、「東京都開発審査会の会議の公開等に関する取扱要綱」別表1に基づき公開で開催したいと思いますが、いかがでしょうか。——よろしいですか。それでは、公開で開催したいと思います。

それでは、議案第1832号の審議に入りたいと思います。基準〇による付議は初めてになりますので、議案の説明に入る前に、まず、事務局から基準〇についての御説明をお願いします。

○（事務局） それでは、提案基準〇について事務局より御説明させていただきます。

提案基準〇は、空き家などの既存建築物を活用した「既存集落の維持」や「観光振興等」等の地域再生のための用途変更を認めるための基準でございます。

基準策定の背景といたしましては、内閣総理大臣を議長とする「明日の日本を支える観

光ビジョン構想会議」が平成28年3月に策定しました「明日の日本を支える観光ビジョン—世界が訪れたくなる日本へ—」において、観光先進国に向けた3つの視点、視点1としましては「観光資源の魅力を極め、地域創生の礎に」、視点2としましては「観光産業を革新し、国際競争力を高め、我が国の基幹産業に」、視点3として「すべての旅行者が、ストレスなく快適に観光を満喫できる環境に」が提言されてございます。

これを受けた形で、同構想会議の内閣官房長官を議長とするワーキンググループが同年9月に「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」を立ち上げ、古民家等を活用した観光まちづくりを推進する方策の検討を開始し、まちづくりの取組を行う人材の育成、自治体との連携、公的支援、制度改革が必要であることを提言しております。制度改革の中で古民家等をホテルやレストランとして活用するには、都市計画法、建築基準法、旅館業法等について基準の見直しが必要であると提言しており、これを受ける形で国土交通省は同年12月に、「市街化調整区域における建築物の用途変更について、空き家や古民家等の既存建築物を地域資源とした既存集落のコミュニティ維持や観光振興等による地域再生に活用する場合に、許可の運用の弾力化を可能」とする技術的助言を發出してございます。

次に、基準制定までの経緯でございます。

運用指針の一部改正を受けて、都は平成29年2月に市街化調整区域を持つ自治体が集まる会議にて改正の概要について説明し、審査会の提案基準の改正を視野に入れて検討を行うことを表明しております。同年5月には具体的な用途変更の需要があるのかなど、基準の必要性についてアンケートを実施したところ、あきる野市、青梅市から具体的な要望があり、新たな提案基準を制定することで方針を決定しております。その後、市街化調整区域における空き家の実態について確認したところ、市街化区域の約5倍の空き家率（人口1,000人当たりの空き家の数）であることが判明しました。また、関係市との間で、より具体的なヒアリング、現場調査、基準案に対する意見照会等を行っております。開発審査会では、基準案の検討状況の報告、現場調査を行い、基準案に対する御意見の確認を11月末にさせていただきました。その後、局内及び庁内調整等を行い、平成30年3月末に基準の決定となっております。

基準〇の主な内容ですが、最も重要なのが、地域再生に資する用途変更について地元自治体からの同意を得ることでございます。当該用途変更を行う建築物の所有者とそれが存在する地域及び地元自治体の目的が一致する場合に、自治体が同意するという仕組みにしております。だからといって、何でもよいというわけではなく、市街化調整区域であるという大前提がありますので、関係する公共施設等——道路、水道、下水への新たな負担が伴わない用途変更であること、また変更後の用途が関係する他法令を満たしていることなどが基準に定められてございます。

以上で、基準〇の説明を終わらせていただきます。

○会長　ありがとうございました。

それでは、基準〇について御質問があればお願いしたいと思います。いかがでしょうか。
——よろしいですか。

それでは、議案第1832号に入りたいと思いますので、議案に即して御説明をお願いします。

議題1

【 議案第1832号 基準〇 市街化調整区域内の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更 】(公開)

○(東京都) 議案番号第1832号の内容につきまして、御説明いたします。

本件は、青梅市内の市街化調整区域内にある空き家の住宅を宿泊施設に用途変更し、地域の観光資源として活用するというもので、基準〇により審査会の審議を経て、都市計画法第43条第1項の許可を求めるものでございます。

お手元の議案書を御覧ください。

申請者は、山梨県笛吹市にある株式会社L O O O Fで、代表取締役は丸谷佳江さんでございます。

申請地の所在地は青梅市成木七丁目671番、申請地の現在の地目は宅地、そして、敷地面積は725.05m²でございます。

現在の空き家の用途は住宅で、変更後の用途は宿泊施設、具体的には旅館でございます。

申請内容につきましては、現在、青梅市が市内に存在する空き家の活用を促進するため、空き家バンクという制度や補助金の交付を行っている中で、申請者は、空き家になっている古民家を取得して地域の観光資源として活用するため、宿泊施設として用途変更し有効活用しようというものでございます。

申請理由でございますが、本案件は古民家と言われる建築物の用途を住宅から宿泊施設に変更するためでございます。

少々補足いたします。

申請建物の敷地は、土地台帳には明治31年に宅地として登記されておりました、旧公図上に建築物の記載がある、つまり建築物が描かれていることなどから、築後100年を経ている建築物と推定されます。また、今回の申請は宿泊施設への用途変更のみで、建築物の改築は行いません。宿泊施設としては、部屋数が7室で、1人か2人の従業員により、集客人数は1日1組限定の8人までとする予定と聞いております。

次に、別途お渡ししております資料を参照しながら、申請地の立地や既存建築物の状況について御説明いたします。資料1ページを御覧ください。位置図でございます。

申請地はJR青梅線の東青梅駅の北西で、駅からの直線距離は約8km程度のところがございます。申請地から市街化区域までの最短距離は、南側に直線で約3kmでございます。

次に、2ページの案内図を御覧ください。申請地から徒歩で約1分のところに都営バス

の「高土戸（たかっと）」という停留所がございまして、東青梅駅までバスで約30分のところでございます。ここで訂正をお願いしたいのですが、「高土戸」という停留所名を書いてございますけれども、真ん中の字が「土」になっております。正しくは「土」です。申し訳ございませんが、御訂正をお願いいたします。

次に、3ページを御覧ください。申請地周辺の配置図でございます。

赤い一点鎖線で囲まれた区域が本案件の建築敷地でございます。申請地の西側に建築基準法第42条第2項の道路がございまして、建築敷地はこの道路に接しております。このページにも間違いがございまして、今の2項道路と重なって描かれている「成68号線」に「建築基準法第42条第2項」と書いてございますが、この道は「赤道」と呼ばれる建築基準法外の道路でございますので、訂正をお願いいたします。大変失礼いたしました。

以上が申請地の立地状況でございます。

次に、申請建物について御説明いたします。4ページ目の各階平面図を御覧ください。上の図が2階、下の図が1階でございます。

1階には、居間が3部屋、寝室が1部屋、食事室が1部屋。そして、2階には寝室が2部屋ありまして、計7部屋でございます。ほかには、1階に調理場、それから土間がございます。

次に、5ページを御覧ください。

宿泊施設として使われる予定の2階建ての母屋でございます。なお、立面図の下段左側に描かれているものは土蔵ですけれども、これは宿泊施設として使用されるものではございません。

次に、6ページを御覧ください。申請地とその周辺の写真でございます。

写真①は母屋を南東側から見たところでございます。④は母屋を反対側の南西側から見たところでございます。また、写真②はバス通りである成木街道から申請地を見たところでございます。左上のほうが申請地でございます。それから、写真③は接道道路であります2項道路を成木街道側から見たところでございます。写真⑤、⑥は建物の内部でございます。⑤は1階の土間の部分でございます。⑥は1階の南東側にある約10畳の居間でございます。

申請地及び周辺の状況は御覧のとおりでございます。

次に、議案書にお戻りいただきまして、提案基準〇を御覧ください。

本件について、提案基準〇に掲げる各項をいずれも満たすことを確認いたしました。提案基準の項目ごとに説明いたします。

第1項につきまして、申請者は、青梅市と事前協議を行い、地域住民の雇用が計画されている点や宿泊施設で地産物を提供する等の事業形態から、観光振興等の地域再生に資するものである。また、市の行政計画と整合していることなど全ての項目について、市の同意を得てございます。

第2項につきまして、当該建築物及び敷地は申請者が所有しております。

第3項につきまして、当該建築物は建築基準法適用以前からの建築物であり、また、建築基準法第43条第1項の規定——道路の接道の規定を満足する建築敷地を有しておりますので、(1)のアに該当いたします。また、申請建物は建築後、10年以上適正に利用されてきた建物でございますので、(2)に該当いたします。また、申請建物は市の古民家等観光資源化支援事業に該当するなど、地域資源としての活用を市が認めておりますので、(4)に該当いたします。

次に、第4項につきまして、観光振興のための宿泊等の提供の用に供する施設でございますので、(1)のアに該当いたします。また、申請建築物の規模・用途から判断しまして、既存の道路や水道に著しい負担が生じることはございませんので、(2)に該当いたします。また、申請者は旅館業法に基づく旅館・ホテルの営業許可、食品衛生法に基づく食品営業許可の申請に向け所管の行政庁と協議しておりますので、(3)に該当いたします。また、変更後の用途は公序良俗に反する用途ではございませんので、(4)に該当いたします。

最後に、第5項につきまして、敷地面積が用途変更の前後では変更はないことから、(1)に該当いたします。

以上のとおり、本案件は提案基準に適合してございます。

技術基準に関しましては、排水施設は現状、単独浄化槽による処理となっておりますが、今回、合併浄化槽を設置することになっております。

説明は以上でございます。御審議をお願いいたします。

○会長　ありがとうございました。

それでは、ただいまの御説明について質問などがあれば出していただければと思いますが、いかがでしょうか。

○委員　敷地の接道状況と耐震補強について確認したいのですが、基本的に既存の建物をそのまま使うような感じだと思うのですが、先ほど3ページのところで赤道だとおっしゃっていた道が今回の建物へのメインルートになるのでしょうか。

○(東京都)　赤道ではなく、赤道の左側に2項道路が入っておりますので、これに接道いたします。一部赤道と重なりますけれども……。

○委員　68号線のことですか。68号線というのは計画道路ですか。

○(東京都)　68号線は計画道路ではございません。

○委員　赤で書いてある部分は実際にある道ですか。これから造られる予定の道ですか。

○(東京都)　実際には成68号線は一部2項道路と重なりますけれども、赤道ということで、建築基準法上の道路ではございません。これは実際に道路としての形態をなしているわけではなくて、公図上、道として位置づけられているというものでございます。

○委員　公図上、位置づけられている道。実際にある道は「674-1」と書いてあるほうの道ということですね。

○(東京都)　はい。674のほうの道でございます。

○委員　そちらは2項道路なのですね。

- （東京都） はい。
- 委員 そちらが申請建物へ行くメインルートということになりますか。
- （東京都） はい。さようでございます。
- 会長 ちょっと待ってください。写真②を見ると、赤道自体も物としては存在しているように見えます。山に上っていくような細い通路みたいなものがあるのが②の写真で、③の写真が今回で言う、接道に関する42条2項道路に当たるということですか。
- （東京都） 写真②の道が2項道路でございます。
- 会長 これが2項道路ですか。では、赤道自体は、ないのですね。
- （東京都） はい。舗装されている部分が写真に写っておりますが、これが2項道路で、赤道としては斜面のところにかかっていますけれども、形はございません。
- 会長 分かりました。ご質問途中で、すみません。
- 委員 分かりました。ありがとうございます。
- それと、基準法施行以前の古い建物の場合、耐震基準とかをクリアしているのかどうかを確認したいのですが。
- （東京都） 基準法以前の建物でございますが、今回この建物を利用するに先立って、「古民家再生協会」という古民家を鑑定する機関がございまして、そちらで一部補修により使用可能であると確認されております。
- 委員 一応耐震性も担保されているということによろしいですか。
- （東京都） はい。安全性が確認されております。
- 委員 分かりました。ありがとうございます。以上です。
- 会長 ありがとうございます。
- 確認ですけれども、耐震の確認というのは、立地基準にも技術基準にもされていないということなので、仮に古民家再生協会に耐震性を確認しなくても許可が可能であるというものなのですか。それとも、それも含めて、今度は裁量判断になるのでしょうか。
- （東京都） これは裁量判断でございます。
- 会長 では、いざとなれば、耐震が弱いから不許可ということもあり得るというわけですね。
- （東京都） はい。一応そのために鑑定してもらっておりますので。
- 会長 なるほど。分かりました。その辺りは基準として予め定めてあると、本当はありがたいですね。
- ほかにはいかがでしょうか。
- 委員 基準自体への適合については御説明いただいて分かりましたけれども、先ほどご質問があったことについて、もう一度確認させてください。接道については674-1であるという説明がありましたけれども、実際にこの建物の敷地が2項道路にどのように接続しているのかを説明いただけますでしょうか。
- （東京都） ちょっと見にくいですが、2項道路は下にある成木街道から入り北に向

かっておりますが、途中で「道路幅員4.00m」と書いてございますけれども、この辺りで今回の建築敷地と接道しております。

○委員 今のお答えだと分かりにくいのですが、実際はどこから入るのですか。例えば、3枚目の配置図で、北側にある井戸の横に階段が見えるのですが、そこなのですか。それとも、先ほどから議論にありますけれども、6ページ目の写真③では、斜め上に石垣を上っていくような写真に見えなくもありませんが、2ページの案内図を見るとそうでもなさそうなので、一体この敷地にはどのように人ないしは車両がアプローチできるのでしょうか。

○（東京都） 失礼いたしました。今おっしゃったように、赤道のところの少し上にある細い道のようなものが申請建物のほうに向かって延びております。出入りについては、こちらの細い道を使って出入りしております。写真で言いますと、③の写真の右側に石垣の間が空いているところがありますが、ここから上っていくという形で建物にアプローチするという形状になっております。

○委員 やっと分かるようになりました。「接道」とおっしゃっていたところは直接2項道路に接しているわけではないと思いますが、ここまでは我々の権限としては調べる必要がなくて、残りについては建築確認になるかと思えます。先ほどの裁量判断というのもよく理解できなかったのですが、接道に関する実地での確認とかはされているという前提なのでしょうけれども、いずれにせよ、我々はそこまで考える必要がないということではないのでしょうか。それとも考える必要があるのでしょうか。

○（東京都） 接道につきましては、設計する建築のほうで確認しておりまして、接道については満たされていると判断されております。あとは、現地を見て判断しております。

○委員 分かりました。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。

位置づけですが、これは建築許可なので建築確認は別途要らないということですか。

○（東京都） 建築基準法上は確認不要でございます。

○会長 そうなると、接道の確認についても、開発許可部門といいますか、実質判断はこの審査会で行うことになるかと思えます。そういう意味で、③の写真で言うと、その接道はどの辺りになるのですか。

○（東京都） 接道については、③の写真で道路が左に少しカーブしておりますが、出入口部分から2項道路に接してカーブしている辺りが接道している区間でございます。

○会長 私の理解が違っていたら申し訳ないのですが、多分委員がおっしゃったのは、石垣みたいなところで接道しているかどうかではなくて、実際にどこで本当の意味で接道しているのかという質問も含まれているのではないかと思います。形式的に石垣のところ接道していると言われても、本当に接道していると言えるかどうか、実際には他にも上がっていく道があるのではないかと、この辺りに階段があるということなのですか、という御質問だったかと思うのですが、いかがでしょうか。

○（東京都） 写真で言うと、石垣の間に道があって、そこから入っていくというアプローチになっております。

○会長 そのようなアプローチがあるということが接道であるということですね。地図上で見ると、④のところから車で入っているのではないかという気はしますけれども。

○委員 会長、よろしいでしょうか。

③の写真でいうと、道なりから斜めに上っている少し緑があったところかと思います。画面共有していただければはっきりすると思うのですが、接道しているのであれば、その部分の写真を提示して、委員が確認できるようにしてほしいと思います。

それから、会長がおっしゃったように、赤い色塗りがされているので、現道としてはないということなのかなと思いますが、写真④の写真を撮っている背後、そこへ入っていくためには、赤い色塗りがされていますけれども、市道の「成80号線」と書いてあるところがあります。これは、あるのかないのか、見る限りははっきりしないところなので、先ほどの他の委員からの御質問に対する御回答は、公図上といたしますか、図面上、計画されているものであり今後そこが道路になるのかという回答だったと私は理解したのですけれども、いずれにせよ、そういうところで接道しているのか。全体としては、西側にある674-1という2項道路の、具体的には、写真③の少し切れている緑が斜めに上っているところから敷地にアプローチできるだろうと想像しているところです。いずれにせよ、御説明がよく分かりませんでしたので、質問したという次第です。

○会長 ありがとうございます。あまり分からないという状態だと、審査会としても困ってしまうところがあります。もし確実に接道しているのであれば、追完といたしますか、後日、ここは明らかに接道しているという写真を撮って添付していただければ、明確に接道していると分かるのですけれども、現状で分からないという状態になると、いささかまずいかなという気はするのですが、いかがでしょうか。

○（事務局） 申し訳ございません。今、画面共有して少し状況が分かるようにしたいと思いますので、少しお時間を頂けますでしょうか。

○会長 はい。現地に行かれて、多分写真がたくさんあると思うので、お願いします。

○（事務局） この2項道路から折り返して、少し細い道ですが、斜め上に上がって行って敷地に入っていくという状況です。③の右上のところに見えているものが、今回の建物のうち、使わない白い土蔵部分の写真でございます。

今画面に映っている写真ですが、③で言う、斜め上に上がっていく部分を上がっている人がいて、これと③を見比べていただくと、2項道路からちょうど人が上に上がり始めているという状況の写真になります。今ポインターで指しているのですけれども、この辺りがちょうど折り返しのところになっていまして、ここがアプローチするところの道になっているというものでございます。

○会長 そうすると、2項道路が左なりに曲がっていくところで、右背景にヘアピンのように折り返す形で上っていく道があって——今、人が上っている写真がズームの画面共

有で出ていますが、これが、土蔵がある敷地のほうへ上がっていく、車は通れないけれども人が歩ける通路になっているということですね。

○（事務局） はい。そうです。

○会長 その通路がこの先も、さらにぐるりと折り返していくわけですね。

○（事務局） はい。これを上がっていくと、P 6「現地写真」の左上の図面で言うと、①の次のクランクのところに入っていきまして、最終的に敷地内に入っていけるようになっているという状況です。

○会長 敷地の外周部を結構ぐるぐると回っていくのですね。

○（事務局） はい。図面で言うと、「T. 6」と書いてあるところが敷地に入る入口のところなので、そこまで上って歩いていただいて敷地内に入っていくというつくりです。今映っているものは、T. 6のところから入って正面から空き家を見ているという状況でございます。

○会長 なるほど。土蔵のほうに出るのではなくて、母屋の真っ正面に出るという形なのですね。

○（事務局） はい。

○会長 御説明ありがとうございます。

○委員 1つだけいいですか。ありがとうございました。

土木工学系の先生方でしたら、すぐに分かったと思うのですが、P 3の赤く塗られた赤道の図が目立っていてよく見えませんでした。今のように拡大していただいて、そこでたたきになっているところが2項道路に接道する敷地までの道ですと説明いただく。そして、そういう図をあらかじめ出していただければ、先ほどのような質問はしなくて済んだと思いますので、今後、御配慮いただければと思います。よろしく願いいたします。

○（事務局） 分かりました。事務局としても、今後、分かりやすい資料の作成ということで、取り組ませていただければと思います。

○会長 ありがとうございます。

それでは、ほかにはいかがでしょうか。

○委員 度々すみません。

今のお話だと、本当に接道条件を満たしているのかなというのが気になりまして。建築基準法上の2項道路に2 m以上の幅員で接道しなければいけないのですけれども、実際の敷地としては2 mかもしれないのですが、建物までのアプローチは2 mの幅員があるとは到底思えない感じだったのですけれども、それでも建築基準法上はよろしいのでしょうか。

○（東京都） 敷地としては2 m以上接続しておりまして、またアプローチもできておりますので、これで大丈夫でございます。

○委員 あと、もう1点確認ですけれども、先ほど委員から御指摘があった反対側からのアプローチというのはできないのでしょうか。写真④の方向からのアプローチはできないのですか。

○（東京都） 市道「成80号線」は、道路状というか、人間が歩けるといふ形にはなっておりますが、こちらは建築基準法上の道路ではございません。

○委員 衛星写真上で見ると、そちらのほうが幅員があるように見えます。恐らくこれが対象敷地だと思うのですが、右側からも行けるように見えるのですけれども、どうなのでしょう。

○（東京都） 確かに空間はございますが、こちらは隣地に人が住んでいまして、人の敷地の中を通る形になってしまいますので、基本的には先ほどの左側の斜面のほうから入っていただくということになります。

○委員 そうすると、車両は入れないということですか。

○（東京都） はい。そのとおりでございます。

○委員 分かりました。

○会長 一体2mがどこに接しているのかという話になると、おっしゃるとおり、2項道路に接しているところはほとんど石垣の状態、確かにそこは2mありますという話になりますが、現実には人が通るのは、先ほど御説明いただいたところで、幅員は2mないと。一方、右側から行くと、何となく車で通れそうである。どうもそちらの道のほうが太そうだし傾斜も緩やかそうに見えるけれども、少なくとも建築基準法上の2項道路ではないので、接道とはとても言えない状況になっているということが実態のようです。ここに来る建具屋さんや宿泊施設として使う場合のお客さんの動線はどうなるのかという気もしますが、それはさておき、一応提案としては、敷地は左側に石垣のところだけでも2mあって、実際上のアプローチは道が通じているのでそこから行うということです。階段があるのと一緒ですよ。そういう建物はあるでしょうということではないかと思いますが、かなり大変なところであるということは分かります。

○委員 ありがとうございます。今、御質問されていたところとほぼ同じようなことを聞こうとしていたので大体分かったのですけれども、この敷地には基本的に車両でアクセスできないと理解しました。そうすると、消防活動などがどのように行われるのだろうかという点は少し気になってます。前面ではなくて、バス通りのほうは広いのですが、そこからかなり傾斜があるというか、高低差があるので、そこから入るのは恐らく難しいでしょうし、アクセス側である西側の道路からもかなり高低差があって、反対側では途中、隣接している住宅を通るのですけれども、いざとなれば、恐らくこちらを使うことになるのかなと思いつつ拝見していましたが、その辺りがどのように協議されているのか、もし情報があればお伺いしておくほうがいいかと思つた。建物自体は非常によく保存されていますし、活用していくことはとても魅力的にはなるだろうと思つたし、宿泊も1組だけということなので、そんなに何台も駐車場が必要といったことはなさそうではあるのですけれども、いざというときの活動がどのように展開されるのかという点は確認させていただきたいと思つた。

○（東京都） まず、確かに左側の2項道路は狭い道路ですけれども、実際には車両は

通っております。2項道路の先の北側のほうにも建物がございまして、そちらに行く車は2項道路を通過して通行しておりますので、一定の通行はできます。

あとは、消防のほうですけれども、この施設を開業する前に申請者が消防との協議を行いますので、適切な指導を受けるものと考えております。

○委員　では、そこは必ずお願いしたいと思います。

○会長　審査会に付議する事前に消防と協議していて大丈夫だったという話であればいいのですが、まだやっていないという話になるといささか気になるのですが、そこは大丈夫ですか。

○（東京都）　消防からも指示を受けておりますので、それを実行するということで、安全は確保されるものと考えております。

○会長　少し心配ではあるのですがけれども。ただ、提案基準の中で、消防の同意を取ることとか、消火活動上、支障があるかないかということについては特段基準には入っていないと。ただ、先ほどの耐震性の話もあるので、プラスアルファで実質的には耐震についてチェックしているということでした。一般の住宅であれば、自己責任であるという世界は一定程度成り立ちますが、宿泊として使うとなると、安全だと思ってきたお客さんに対して責任を負うということなので、一般の自家住宅とはちょっと違う可能性もある。そういう意味で耐震もチェックされているかと思います。消防活動について明確な提案基準がないということは、接道していれば普通は大丈夫だろうということだろうと思いますが、接道がいま一つ危ないときに大丈夫なのかというのが、今まで出た御質問ではないかという気はいたしますが、いかがでしょうか。

○（東京都）　接道と消火につきましては、当方でもきちんと確認いたします。

○会長　一応消防も確認するというので、一種の条件がついている状態であるかなという気はしますけれども。それはそれで、許可に条件をつけることはできるのですよね。

○（東京都）　それは可能でございます。

○会長　そうですね。だから、審査会としては、ちょっと危ないなと思えば、ちゃんと消防と同意を取ることといった条件をつけさえすれば、委員の御懸念もある程度は解消できるのではないかという気はいたします。

この点は一旦置いておいて、ほかにはいかがでしょうか。——よろしいですか。議論も尽きたということですがけれども。

それでは、基本的には確認されているということで、消防もその他もきちんと対応しているから大丈夫だということではありますが、今回の資料で委員の懸念は若干残っているという空気であると思います。しかし、全体として非常によく保存されていて、空き家になりかねないところをいい意味で活用できるという政策判断については、特に御異論はないかと。つまり、空き家を活用することはいいのではないかという大方の方針があれば、今言ったように、消防については指導に従って適切に対応することという条件をつけておけば、一応審査会としては、十分確認せずに同意したというような話にはならない

のではないかという気がします。我々としては、懸念を持った段階のままで同意するというのはあまりよくないので、そういう条件をつけるというのが今思いついた1つのアイデアです。あるいは他にもっとよいアイデアがあればお知恵を頂ければと思うのですが。

○委員 接道に関する消防については、全国各地にそういうところがありますので、それなりの対応が期待できるかと個人的には思っています。

○会長 ということ、許可条件をつけたからといって立場に窮するというのではないので、「適切に対応してほしい」と言えばよろしいのではないかということではないかと思うのですが。

ほかの方はいかがでしょうか。

○委員 私も、会長がおっしゃったように、条件という形で記録を残しておくほうがよろしいのではないかと思います。今回の建築許可でこの後、確認の代わりになっていくという部分があると、それが、建築審査会が行っている接道許可に近いものであると考えれば、交通上、防災上、安全上は大丈夫であるといったところに近い確認をこの審議の中でした後で、「そこを確実によろしくお願いします」とした上で許可するほうがよろしいのではないかと思います。

○会長 今回はこの後の手続として建築確認が要るのではなくて、建築許可ですからその後の判断の機会がないということで、委員がおっしゃったように、建築確認とは別に、特定行政庁が建築審査会の同意を得て建築を特例許可するという手続があると思いますけれども、それに似たような形なので、あとはそちらの判断に委ねるといふわけにはいかないということ、今御指摘いただいたのだと思います。そのとおりで、建築確認に任せてしまうということがもうできないという、一番最後の手続になっているということだそうです。

ほかの方はいかがでしょうか。

それでは、審議も尽きましたし、大方の方向として、案件自体は許可相当ではないかと思いますが、若干接道と消防上の活動について、一般の宿泊施設にもなるということもあって、旅館業法のほうでももちろん別途チェックされているとは思いますが、そういう意味で、何らかの形で消防ないし防災上の手続を適切に行うという条件を付すという形で許可相当とするのがいいのではないかと思いますけれども、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 では、そういう意味で、条件をつけるのは、我々は行政庁ではないので、恐らく東京都知事としてつけていただきたいというのが審査会の意向になるのではないかと、ということで、「許可相当、ただし条件をつけること」という回答になるのではないかと思います、それでよろしいですか。

もし必要であれば、暫時休憩を取ってもいいですが、どうしますか。

○(事務局) では、休憩時間を頂けますでしょうか。

○会長 はい。

午前11時01分 休憩

午前11時06分 再開

○会長 再開させていただければと思いますが、いかがでしょうか。

○（東京都） 御説明させていただきます。

各法令への適合性については、設計者に直接消防などに行っていただいて、手続は進めております。その中で、消防の仕方ですとか、避難、あと建物の中の警報器の取付けなどについても指示を受けておりますので、それに対応しているところでございます。

先ほど接道について御質問がございましたけれども、これについては建築確認が必要ないということにはなっておりますが、設計者のほうで2項道路にどのように接道しているのかといったことも建築指導課と事前に当然協議しながら進めておりますので、敷地については問題なく第42条2項道路に接道しております。

先ほどアプローチについてのお話ございましたけれども、接道している部分に接続する形でアプローチできるという形になっております。したがって、先ほど条件をつけるというお話がございましたが、各法令についての手続をしております、特に問題になるという状況にはなっておりませんので、条件をつけなくても、私どもとしては問題ないと考えております。以上です。

○会長 今そのような御説明がありましたけれども、いかがでしょうか。

○委員 先ほど条件があるほうがよいのではと申し上げたのですが、追加で何か特別な条件をさらに法令上求めたいということではなくて、確認したいという意図でしたので、それが今の御説明で確認が取れたと判断できるのであれば、条件をつけなくてもよいとは思いました。

○会長 ほかにはいかがでしょう。

そうしますと、審査会としては、許可相当かどうかの判断をするということでありまして、許可に条件をつけるかどうかというのは行政庁の判断なので、許可相当と判断する際に、処分庁に「条件をつけたほうがいいのか」という伝え方をするというのが先ほどの御提案でありましたけれども、処分庁のほうで条件をつけるまでもなく大丈夫だと判断するのであれば、そのように許可されることになるかもしれません。

ということで、許可については、どういう条件をつけるのかつけないのか、あるいは条件をつけなくても審査会の権限の及ぶところではありませんが、今回いろいろ御意見が出た関係がありまして、審査会の意見としては、「許可相当である」、そして、消防に関しては、処分庁ないし開発する申請者のほうできちんと対応していただくということで、確約をもらったという形で許可相当とするのであれば、我々審査会としても、よく確認しないで分からないまま許可相当と言ったのではないということになります。今、処分庁と

しては既に適切に対応したという確約を頂いたということで、審査会としては許可相当とすることができるのではないかと思いますけれども、よろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

○会長 では、処分庁のほうで、しっかりそこは対応していただくということを——その意味での同意をするときの条件でありまして、許可本体に条件をつけてほしいという意味ではないのですけれども、我々審査会としては、そういう条件付けを確認したということで許可相当にしたいと思います。ありがとうございました。

ということで、ちょっと時間が長引いて申し訳ありませんでしたけれども、1件目はこれで終わりにしたいと思います。

それでは、引き続き、議案第1833号についてお願いできればと思います。よろしくお祈りします。

【 議案第1833号 基準〇 市街化調整区域内の既存建築物を活用した地域再生のための用途変更 】（公開）

○（東京都） 議案番号1833号の内容について、御説明いたします。

本件は、青梅市内の市街化調整区域内にある住宅を喫茶店に用途変更して地域の観光資源として活用するというもので、基準〇による開発審査会の審議を経て、都市計画法第43条第1項の許可を求めるというものでございます。

お手元の議案書を御覧ください。

申請者は、渋谷区にございます株式会社イマジンという会社の取締役、二口寿美さんでございます。

申請地の所在地は、青梅市御岳二丁目283番2、申請地の地目は宅地で、敷地面積が629.27m²でございます。

既存の建物の用途は住宅ですが、変更後、申請する用途は喫茶店でございます。

申請内容は、青梅市が市内に存在する空き家の活用を促進している中で、市街化調整区域内の古民家である申請建物を地域再生のための喫茶店に用途変更し、地域の観光資源として活用しようというものでございます。

申請理由は、既存建築物の用途を住宅から喫茶店に変更するに当たり、都市計画法第43条第1項に基づく建築許可が必要になるということからでございます。

この申請建物は昭和35年に所有権保存登記されておりますが、この建物が昭和25年には存在していたという近隣住民からの証言があることから、建築基準法適用以前に建設された建築物であると考えてございます。また、喫茶店への用途変更のみで、建築物の改築は行いません。

喫茶店については、従業員は2人～3人、集客人数は1日20人程度と申請者は想定してございます。

あと、申請地には青梅市管理の林道が接しておりまして、登山客等が利用することを想

定しております。

それでは、添付資料により、立地条件や既存建築物の状況について御説明いたします。

1 ページを御覧ください。位置図でございます。

申請地は J R 青梅線の御岳駅から直線距離で約 1 k m のところにございまして、申請地から市街化区域までの最短距離は約 0. 1 k m ございます。

それから、2 ページを御覧ください。案内図でございます。

申請地から徒歩で約 5 分のところに西東京バスの「中野」という停留場がございまして、ここから御岳駅まではバスで約 5 分という距離でございます。

次の 3 ページをお願いいたします。配置図でございます。

赤い一点鎖線で囲まれたところが本件の建築敷地でございます。申請地の西側——図面では下側になりますけれども、ここが建築基準法第 4 2 条第 2 項道路の「青梅市道夏沢林道」という道路でございまして、ここに敷地が接しております。

以上が立地状況でございます。

次に、申請建物について御説明いたします。4 ページを御覧ください。平面図でございます。

建物の中には、客室が 6 畳、8 畳の 2 部屋、それから調理場が 1 部屋、そしてちょっと広いホールがございます。ホールは大勢の客が来たときに使うと聞いております。

それから、5 ページを御覧ください。立面図でございます。木造の平屋建ての建物でございます。

次に、6 ページを御覧ください。申請地とその周辺状況の写真でございます。

写真①が道路側から見た建物の入口、玄関でございます。写真②は建物前面の 2 項道路でございます。それから、写真③は建物の裏手を写したものでございます。写真④と⑤は建物内部の写真でございます。

申請地周辺の状況は御覧のとおりでございます。

それでは、議案書のほうにお戻りください。提案基準〇の各項についていずれも満たしていることを確認いたしましたので、提案基準の各項ごとに説明いたします。

まず、第 1 項について、申請者は、青梅市と事前協議を行って地産物を提供する等の事業形態から、観光振興等の地域再生に資するものであること、それから申請内容が市の行政計画に整合していること、また市の観光振興支援補助金の対象であることなど、全ての項目を満たしており、変更後の用途が地域再生に資するものとして、市の同意を得ております。

第 2 項につきましては、申請する土地及び建物は申請者が所有しているものでございます。

第 3 項につきましては、先ほど申し上げましたが、当該建築物は近隣住民の証言から、少なくとも昭和 2 5 年には現存してございまして、建築基準法適用以前に建築された建築物であります。また、建築敷地は建築基準法第 4 3 条第 1 項の接道の規定を満足しており、(1)

のアに適合しています。また、(2)については、申請建物は建築後、10年以上適正に使用された建物でございます。また、(4)になりますが、申請建築物は市の古民家等観光資源化支援事業に該当するなど、地域資源として活用されることについて、青梅市がこれを認めております。

それから、第4項につきまして、申請建築物は、観光振興のために飲食等の提供の用に供する施設ということで、(1)のアに該当いたします。また、申請建築物の規模と用途から判断しまして、既存の道路や水道に著しい負荷が生じることはありませんので、(2)に適合いたしております。また、(3)については、申請者は食品衛生法に基づく食品営業許可を申請中でございますので、(3)に適合いたします。また、変更後の用途は公序良俗に反する用途ではございませんので、(4)に適合いたします。

それから、第5項につきましては、建築敷地は用途変更の前後で変更がないということで、(1)に適合いたします。また、古民家を地域資源として活用するに当たり改築を行いませんので、(2)に該当いたします。

以上のとおり、本案件は基準〇に適合するものと考えております。

御説明は以上でございます。御審議のほどよろしく願いいたします。

○会長 御説明ありがとうございました。

それでは、ただいまの御説明について御質問などがあればお願いします。

○委員 申請地へのメインアプローチを確認したいのですけれども、配置図で言うと、駐車場からのアプローチというのがメインなのでしょうか。反対側からも行けるような気がするのですけれども、反対側の階段を使ったアプローチに関する写真等はないのですが、アプローチはないのでしょうか。

○(東京都) アプローチについては、3ページの図の左側にある階段から人は入ることが可能です。また、右側の「駐車場」というところには、ここから車が入ることはできます。ただし、ここは林道でございまして、一般の車両は通行しないので、この駐車場を使うのは、土地を持っている申請者がメインになります。

○委員 基本的には車でアプローチする前提だからということですか。

○(東京都) 失礼いたしました。お客様は歩いてこられる方がほとんどになりますので、左側の階段のほうを使って入ってくることになると思います。ただ、車を止める場合には右側のところからも入れますということを申し上げました。

○委員 そういことですね。もし徒歩で来る可能性があるならば、恐らく左側の階段のほうに近いと思うので、その写真があるようでしたら見たいと思ったのですけれども、ありますか。

○会長 事務局、もしあればお願いできますか。要するに、こんな感じで上っていくということですね。

○委員 分かりました。

○会長 基本的には、写真で言うと、②の道をどんどん進んでいくと階段があつて、今

画面共有されているようなアプローチで喫茶店まで上っていくというイメージで、お客さんは車では来ないというのが計画だそうです。事前に「駐車場のところにお客さんは車を止めるのですか」と聞いたら、そうではなくて、御岳山の登山客が来て、登山の帰りにこの林道をゆるゆると歩いてこの喫茶店に来るという想定で、駐車場は来客用の駐車場ではないということでした。このような林道に車で客が来たら大変だという気もするのですが、そうではないようです。高尾山などもそうですよね。たくさんお店がありますけれども、基本的に歩いて行くことになっています。

○委員 分かりました。ありがとうございました。

○会長 ほかにはいかがでしょうか。

○委員 今のやり取りでちょっと気になることもあるのですが、基準との関係はそのとおりだと考えましたが、議案書の一番下の「その他」のところ「土砂災害特別警戒区域が含まれる」という記載がありますけれども、これは特に我々が考慮するとか、何らかのことに確認するといったことは許可相当の判断をする前提として必要ないかどうかという質問について、まず、お願いいたします。

○（東京都） 申請地の一部が土砂災害特別警戒区域に含まれるということです。どこが含まれているかといいますと、6ページの図面で申し上げますと、右上に「駐車場」と書いてあるところの角の部分が若干特別警戒区域に含まれるということになっておりますが、ここは駐車場の一部分であって建築物には影響がなく、利用者等の動線に渡らないことから、安全上の支障がないということで、これは既に検討済みでございます。

○委員 ありがとうございました。そのような係り方をしているのだということですね。

もう1つ、先ほどのやり取りで、今回の許可は地域の観光資源として活用するということが書いてあります。しかし、先ほどのお話が観光振興とどう結びつくのかということが疑問といいますか、よく分かりません。現地の地方公共団体である青梅市さんに確認いただいたというのは分かりましたが、会長がおっしゃったように、実質的には御岳山を登っていく登山者向けの観光振興ということなのですか。歩いてくるのが前提にあって地域の観光資源として活用するのであれば、もう少し車でのアプローチもあってその途中で休憩するといったことも含めて役立てようという趣旨かと誤解していたのですが、いかがでしょうか。その辺りを教えていただければ助かります。よろしくお願いいたします。

○（東京都） 観光資源の活用ということでは、実際に夏沢林道を利用したトレッキングを目的とする登山者の方々がいるため、その方たちの利用が望まれるということが観光資源の活性化、ひいては地域の活性化につながるということで、市のほうも同意しております。

○委員 どうもありがとうございます。そうすると、夏場の需要を念頭に置いた地域振興のための重要な資源として活用しようということで、この記載があるということですね。分かりました。ありがとうございました。

○会長 ありがとうございます。事前に聞いたときに、私も「車で来たほうが集客があるのではないか」という話もしたのですけれども、この林道はトレッキングの人が多いので、逆に言うと、トレッキングの人が来るところに車がたくさん入ってくると、かえって観光上、マイナスになるということもあるので、そういう意味で歩行者といいますか、トレッキング客向けというイメージになりそうですね。そちらのほうが振興に資するということのようなのですね。

それから、もう1つは、土砂が崩れるということですが、住家ではなくて、大雨が降っているときに観光客が来てホールでみんな待機して土砂で流されるといったことがあったら困りますが、基本的には動線からは外れて母屋でもないということです。駐車場の一角にはかかりますが。先ほどの裁量判断の話にもなるのですけれども、一応考えられることは考えてもいいということで、立地基準に入っていないからといって許可しなければならないということではどうもなさそうではありますが、どこまで判断していいのかということはありません。事実上、ここについては敷地のほんの一部にかかるけれども現実的な動線ではないという実質判断があるということかと伺っております。

ほかにはいかがでしょうか。

○委員 建物が昭和25年ぐらいということで、もちろん線引き前の建物になるかとは思いますが、市街化区域まで0.1kmということですが、参考までにどの辺りが市街化区域になっているかを教えていただければと思いますけれども。

○(東京都) お配りした資料の1ページを御覧いただけますでしょうか。市街化区域の範囲ですが、左側に赤い丸がついている「申請地」というところから少し離れたところにグリーンで囲ってあるところがございますが、こちらが市街化区域の位置でございます。2ページ目を御覧いただくと、赤い枠で囲った申請地よりも川寄りのほうの「御嶽会館」と書いてある辺りまでが市街化区域でございます。

○委員 ありがとうございます。

先ほどのお話ですが、観光に関しては、御岳は四季を問わずかなり観光客が多いので、徒歩であっても観光の拠点になるかなと個人的には思います。

○会長 ありがとうございます。トレッキングの出入りのところにおしゃれな喫茶店があったらいいなと個人的には思いますので全く同感であります。

ほかの方はいかがでしょうか。もしなければ、審議も尽きたと思うのですが、皆さんの御意見を伺っていると、基本的には懸念も払拭されたということで、許可相当ということにしてよいのではないかと思います。いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○会長 それでは、議案第1833号については許可相当ということで終わりたいと思います。

議題1の一般案件については、これで終了となります。幹事の方々、多摩建築指導事務所の方々、どうもお疲れさまでした。御退室いただいて構いません。

(幹事、多摩建築指導事務所退室)

最後に、次回審査会の日程について、事務局から御説明をお願いします。

議題2 その他

【 次回開発審査会は、令和4年1月27日(木)午後4時30分開催(予定) 】

○会長 それでは、今日の議題は全て終了いたしました。これをもって第335回審査会を閉会いたしたいと思います。

午前11時35分 閉会