

第 1 2 6 1 回東京都建築審査会  
同意議案

## 同意議案

開催日時 平成28年3月14日 午後1時41分～午後3時26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	河島均
	〃	泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	〃	本多教義
	幹事	妹尾市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	小菅市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築企画課長
	〃	飯塚市街地建築部建築指導課長
	〃	高野都市づくり政策部緑地景観担当課長
	〃	曾根多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	佐藤多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、議題1の同意議案の審議に入ります。

事務局から説明をお願いします。

○小菅書記 最初は、建築指導課及び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1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件16件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いします。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号46。建築主、杉田建設工業株式会社。地名地番、小笠原村母島字中ノ平131ほか。建築物の用途、倉庫等でございます。

整理番号2番、議案番号1062。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。昭島市郷地町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1063。建築主、[REDACTED]。昭島市東町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1064。建築主、有限会社自分で不動産。武蔵村山市大南3-76-8。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1065。建築主、[REDACTED]。武蔵村山市中藤[REDACTED]ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2079。建築主、株式会社未来企画。小金井市東町1-35-84。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2080。建築主、株式会社山栄ハウス。小平市花小金井南町3-17-9ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2081。建築主、[REDACTED]。東村山市秋津町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2082。建築主、[REDACTED]。東久留米市神宝町[REDACTED]ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2083。建築主、株式会社アーネストワン。東久留米市前沢3-1176-6の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2084。建築主、株式会社アーネストワン。東久留米市前沢3-1176-6の一部ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号12番、議案番号2085。建築主、[REDACTED]。東久留米市下里[REDACTED]の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 13 番、議案番号 2086。建築主、一建設株式会社。西東京市南町 5-507-1 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 14 番、議案番号 2087。建築主、株式会社アーネストワン。西東京市富士町 2-889-15。一戸建住宅でございます。

整理番号 15 番、議案番号 3018。建築主、[REDACTED]。青梅市吹上 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 16 番、議案番号 3019。建築主、[REDACTED]。青梅市梅郷 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、一括審査分の議案について、ただいま読み上げがありました。これらについて、委員の方からご質問またはご意見がありましたら、お願いします。

よろしゅうございますか。

それでは、次をお願いします。

○小菅書記 次は、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。

○曾根書記 議案第 1066 号と第 1067 号は、同じ道に面して隣接する同一申請者による許可申請のため、この 2 件をあわせてご説明してもよろしいでしょうか。

○河島議長 はい、どうぞ。

○曾根書記 それでは、議案第 1066 号及び第 1067 号を説明します。説明は議案第 1066 号で行います。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。

今回ただし書の道につきましては、「調査意見」2の(1)にありますように、「道の協定」について権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、小田急線狛江駅から東へ徒歩 7 分程度のところに位置しています。本件に係る道は、総延長 87.95m、現況幅員は 3.93～4.08m で、黄色く塗ってある狛江市道に接続しています。申請敷地は、配置図の赤い囲みとその右隣の敷地です。

2 枚おめくりいただき、3 ページ、協定図をご覧ください。赤色の部分が本件の道、ピンク色の部分が将来的に後退する予定の道の部分です。道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 18 名中 17 名の承諾が得られております。同意状況につきましては、ページの上、

公図写しに○印や×印で示してありますので、ご参照ください。

4 ページは現況写真です。写真のとおり、本件の道は道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。

5 ページは配置図兼1階平面図です。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造とし防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界までの離れ寸法を50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地の境界に避難扉を設け、隣地への避難経路を確保するとともに、敷地内に自動車の転回広場に準ずる空地を設ける計画としています。

なお、議案第1067号につきましても、計画建築物は同様の資料としています。

最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3番の下から2行目になりますが、以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第1066号と第1067号を一括してご説明いただきましたが、この2件について、ご質問等がありましたら、お願いします。

○有田委員 写真①で見えている道がありますが、これはどういう位置づけの道でしょうか。ここを經由して通り抜けになっているわけですね。

○曾根書記 通り抜けにはなっていますが、協定の範囲には含まれていません。

○有田委員 写真①でちょうど見えている道の位置づけは何なのでしょう。2項道路か何かですか。

○曾根書記 とば口の幅員がかなり狭くなっていますので、建築基準法上の取扱いはしていないと拝察しています。

○河島議長 よろしいですか。

○有田委員 はい。

○河島議長 1067号が奥で、1066号が手前で、突き当たりに1067号が接道していると。

○曾根書記 はい。

○河島議長 1067号の回転広場に準じるスペースが、ある面でぎりぎりの狭いスペースで、今、有田委員がご指摘の、基準法の位置づけにはない、どうも実態的には通行できる道、それがあって初めて車が回転できるのではないかと思います。もし、そちらがなかったら、これで本当に車が回転できるのかなという気がします。

○曾根書記 こちらも、先ほどご質問がありました写真①の道が、幅員が非常に狭くて、たしか1.2m程度、人がようやく2人すれ違える程度の道ですので、これは一応通り抜けてはいますが、行き止まりとして建築計画上は考えてもらって、そのために2つの案件とも回転広場をつけていただいている状況です。

○河島議長 4ページの右端にその部分がありますが、もし、今の道が全くなくて、そこに塀があったとすると、一番奥の敷地は車の回転、方向を変えることはできないのではないですか。

○有田委員 もう一つ。一応、2方向避難確保と書かれているので、今の会長のご指摘が前提だと、2方向避難はどう考えるのかなという疑問があります。

○曾根書記 2方向避難については、両方の敷地とも確保しております。

○河島議長 それは、場所もきちんと明示してください。

○曾根書記 1067号の資料ですと、5ページに配置図・1階平面図がありますが、右端のほうに「2方向避難路の確保 敷地同意済」と記しております。

○河島議長 1066号の資料にもそれはありますね。1067号の資料、5ページの右下の隣地への避難路は、1066号の避難路でもあるということですか。

○曾根書記 そうです。

○河島議長 わかりました。

○曾根書記 車の回転の件ですが、1067号の資料の4ページに現況写真がありますが、先ほどご質問がありました北側へ抜ける細い道のところに角切りがあったり、若干、右側に余裕がありますので、何回か切り返しを繰り返せば、車の回転は可能と現地確認をしております。大きな車ですと難しいかと思いますが、一般の乗用車であれば、切り返しが可能であると考えています。

○河島議長 一番奥の上のほうに抜けていく通路は角切りもあるようで、取付部分は比較的幅員の余裕があつて、たぶんその部分を一部使うことで初めて車が転回して、切り返しを繰り返して、前進で出て行くことができる。それが、このような土地について、一般的に、2.8mの幅のところ「回転広場」と書いて、それで結構ですということはしないと思いますが、この5ページの図面だけを見ていると、本当にこれが回転広場として使えるのかということは、現実的に考えるとおかしいのではないかと思えるところもあります。だから、そこが本当に回転広場として使える実態を持っているかどうかをよく確認していただきたいと思います。「回転広場」と書けばそれでいいということではなくて。そこには、

現実的に回転が難しい場合——ほかのそれができる条件を整えて、その上で、そこにあるからこそ回転広場として使えるという特殊事情だと思います。ですから、そのあたりは、審査の際にきちんと見るようにお願いしたいと思います。

○曾根書記 はい、かしこまりました。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、次をお願いします。

○曾根書記 続きまして、議案第 1068 号について説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。

建築物に係る概要については、「調査意見」2の(1)にありますように、「道の協定」について権利者全員の承諾が得られないため、個別審査をお願いするものです。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、          線          駅から    へ徒歩とバスで    分程度のところに位置しております。本件に係る道は、総延長 76.05m、現況幅員は 3.26～4 m で、北側で狛江市道、東側で位置指定道路に接続しています。申請敷地は、配置図の赤い囲みの敷地です。

2 枚おめくりいただき、A 3 資料の 1 ページ、協定図をご覧ください。赤色の部分が本件の道、ピンク色の部分が将来的に後退する予定の道の部分です。

2 ページ、所有者一覧表のとおり、関係権利者 12 名中 7 名の承諾が得られております。同意状況については、ページ左、公図写しに○印や×印で示してありますのでご参照ください。

3 ページ、4 ページは現況写真です。写真のとおり、本件の道は道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。

5 ページは配置図です。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界までの離れ寸法を 50cm 以上確保した計画としております。

6 ページは 1・2 階平面図、7 ページは立面図です。

最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の 3 番の下から 2 行目になりますが、以上のことから当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 第 1068 号議案について説明がありました。これについて、質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○佐藤書記 続きまして、議案第 3020 号の説明をします。

本件は、長屋を新築するに当たりまして、法第 43 条 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物に係る概要については、議案の様式 2 のとおりです。

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、青梅市畑中■■丁目、■■線■■駅から■■方向の■■を越えた約■■km の位置にあります。案内図の下の比較的大きな道路は吉野街道です。本件に係る道につきましては、配置図のとおり、西側で法第 42 条第 1 項 1 号の道路に接続し、現況幅員 2.76～4 m、延長 35.6m の道です。「道に関する協定」におきまして、関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

A 3 判の 2 ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。薄い赤色の部分が本件の道です。また、濃い赤い部分は将来的な後退部分です。資料右側、道の所有者一覧表のとおり、権利者 8 名のうち 7 名の同意を得られていますが、このうち 2 名、○印の横に※印がついていますが、この 2 名については、現在は否認している状況ですが、前権利者は同意してしまして、現所有者は同意を継承する義務を負っております。後ほど詳細に説明します。

3 ページをご覧ください。現地の写真を添付した資料です。本件の道につきましては、42 条第 1 項 1 号の道に接してしまして、約 1.5m の市道（赤道）を挟み構成されております。平成 12 年に「道に関する協定」が締結してしまして、入り口部分が一部狭くなっております。写真①、②は左側にブロック塀と物置が見えます。写真③は中央の位置から西側を撮影したもので、約 1.24m が道路になっていない状況です。写真④は、申請地の路地状の土地です。本件の道は、入り口部分を除き道路状に整備されており、アスファルト舗装で維持管理されている部分が大半ですが、写真⑤、⑥については、一部砂利敷でカラーコーンを置いている状況がおわかりかと思ひます。この所有者の筆については■■、宅地については■■という筆の所有者の方ですが、「道に関する協定」を継承すべきところ、現在は否認されている状況です。



経緯としては、不動産業者が平成12年に「道に関する協定」を承諾し、ただし書の許可を受けた後に建築された住宅を現在の権利者が取得しています。平成12年当時は承諾されていたようですが、現在は否認している状況です。具体的な理由については、本件申請の住宅が建築されることによって、この方の■■■■の住宅の日照や通風が悪くなるということがあるようです。道についても、アスファルトにすると、車がスピードを出して通ることになり、反対ということでカラーコーンを置いているということです。この方の住宅についても「道に関する協定」があり、ただし書による特例許可がされて建築されている状況を再三説明させていただいております。残念ながら、現状ではご理解いただけていない状況です。

こうした状況から、「道に関する協定」の同意の継承について、道の安定性を確認するために、この方への丁寧な説明に加えまして、ほかの権利者の方の意向を確認するなど、都としては取組を進めてまいりました。その結果、ほかの権利者の方につきましては、「道に関する協定」を承諾している意向に変わりがないこと、反対している方につきましては、協定が前提となって建築された住宅でありまして、反対者は、本来、協定の内容を継承すべきものであり、従前の協定は引き続き有効であると。こうしたことから、道としての機能は引き続き確保されると考えています。

4ページをご覧ください。計画建築物は、準耐火構造とするとともに、外壁から隣地境界線までの離れを50cm以上確保した計画としております。また、敷地西側から隣地への避難も可能でありまして、この道についても、東側に通り抜けが可能ですが、車両通行上は狭隘な部分もあるということで、敷地内に回転広場を設けております。こうしたことから、2方向避難も確保されていると考えています。

最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3の下から2行目ですが、以上により、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認めまして、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 議案第3020号について説明がありました。この件について、ご質問等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 まず、■■■■の赤く塗った部分は、もともと協定には参加していないわけですね。

○佐藤書記 参加していません。

○佐々木委員 それから、先ほどの件と同じですが、これを回転広場と言えるかどうかは、今後の図面表示の仕方の問題かと思います。

もう1点。最初の件については、2方向避難の扉の表示がありましたが、それ以降のものについてはその表示がありません。その辺はどういう整理をされているのでしょうか。

○佐藤書記 資料の4ページの図面をご覧くださいますと、敷地奥の下側の西側に向けて、「避難路」と記載してあります。現状、隣が■■■■でありまして、■■■■■■■■■■も近くに住んでおり、そういったことをご理解いただいている状況です。

○河島議長 よろしいですか。

○佐々木委員 はい。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

今、議案の説明の中で、前の地権者が参加して協定締結しているものを、権利を引き継いだ現在の地権者が、その協定を自分は認めないと言っているということと、認めていないからといってカラーコーンを置いて通行を阻害するような行為に出ている。そういうことを許しては権利が移転するごとに新たな地権者の意向が安定的に維持できなくて変化してしまうと、この許可を行うこと自体、安定的に道として存続できない可能性があるもので、許可もできないではないかという話になりかねないわけですね。

特定行政庁としては、それを道と同等の機能を保てるからということで許可しているわけですね。それが維持できないような状況になると、この許可自体も不安定なものになってしまって、許可することの是非にもつながりかねないと思います。

ですから、協定自体は法律に位置づけられた公的な協定ではないかもしれませんが、それを前提として許可されているわけですから、今後こういう事態が生じた場合、さらには、今はまだカラーコーンを置くぐらいですが、そこに工作物をつくるとか、そういう挙に及んだ場合には、特定行政庁として、一体どういう対処ができると考えておられますか。

○佐藤書記 仮に塀をつくったり、あるいは、敷地に取り込むといったような行為に出た場合、通常の違反建築物と同様に取り締まることは可能と考えております。

○河島議長 そうすると、是正命令を下した、その命令に従わないような場合、どうしてもそれを排除する必要があると認めれば、撤去命令を出すようなことも行えると考えておられるわけですね。

○佐藤書記 はい。違反建築物につきましても、行政指導等々を繰り返しながら、ご理解いただくようにご説明した上で、そうした手順を踏んで、どうしてもということ、状況

を見まして是正命令、取締りを実施することが可能と考えております。

○河島議長 いきなりそういうところに一足飛びに行くことが妥当とは思いませんが、特定行政庁として、協定のとおり維持されないと、許可の根拠がぐらついてしまう、許可の根拠が失われてしまうことになるわけですから、その辺はしっかりと、協定が守られるような対処を、必要に応じて特定行政庁が持っている権限を発揮することも背景として持ちながら、ぜひ、協定が形骸化しないように、意味のあるものとして存続できるようにしていただきたいと思います。

ほかにはよろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 続きまして、議案第 3021 号と第 3022 号ですが、同一の建築物に関する案件ですので、2つの議案をあわせて説明させていただいてもよろしいでしょうか。

○河島議長 はい、お願いします。

○佐藤書記 ありがとうございます。

それでは、説明します。

建築主は東京都、建築敷地はあきる野市伊奈、地域地区及び建築物の概要については、議案書記載のとおりです。

申請建築物は、既存の消防庁舎の約 1,220 m<sup>2</sup>に、今回、延べ面積約 320 m<sup>2</sup>、高さ約 6.95 mの事務所棟を含みます附属建築物を別棟で5棟増築するものです。増築の経緯については、道路法による道路整備事業に伴いまして敷地の北側の倉庫等の撤去が必要であり、あわせて老朽化している施設を更新するという内容です。

議案第 3021 号の意見書の2ページ、あるいは、議案第 3022 号の「調査意見」の1ページをご覧ください。本件については、昭和 48 年に建築された建築物が、用途地域と日影規制にそれぞれ既存不適格となっている状況です。本計画において、当該敷地内に増築することによって、不適法部分が建築基準法第 48 条第 1 項と第 56 条の 2 第 1 項に抵触することから、個別許可の扱いとして、それぞれ同ただし書の適用について本申請が出されたものです。

また、議案第 3022 号ですが、56 条の 2 の日影規制については、既存不適格部分以外に新たに今回整備する施設については法規制に適合していますが、日影規制の一括同意基準上に不適合の項目があり、個別の審査となります。また、北側で道路整備事業が進んでおり、この道路が完成するなど、建築基準法の道路になることによって、日影規制について

は既存不適格がなくなります。

それでは、計画の概要について説明します。

議案第 3021 号の A 3 判資料の 2 ページをご覧ください。案内図です。場所は、JR 五日市線武蔵増戸駅の北側約 1 km に位置しており、敷地の西側は都道 185 号山田・平井線です。現状は 9 m の道路幅員ですが、この道路も 18m に拡幅するということで、現在事業中です。敷地周辺は中低層の住宅市街地あるいは農地といった状況です。

3 ページの用途地域図をご覧ください。図のやや右側、薄くて恐縮ですが、赤く囲んだ本敷地における用途地域につきましては、敷地西側の黄色い部分が第一種中高層住居専用地域、緑色の部分は第一種低層住居専用地域です。白で着色がない部分は用途地域が無指定で、市街化調整区域という状況です。

4 ページ、周辺状況図をご覧ください。都道から沿道 20m までが第一種中高層住居専用地域で、資料の一番上に記載してあります。中間部分が第一種低層住居専用地域で、敷地の過半がこの第一種低層住居専用地域です。南側は店舗と住宅が接していますが、住宅は消防署の官舎です。敷地北側については、前回、特例許可の同意をいただいています法 43 条 1 項ただし書の道になっています。西側の前面道路の一点鎖線が道路線、北側についても道路整備事業の計画線を赤で記載しております。

5 ページ、周辺状況の写真をご覧ください。写真①、②は北側の道の入り口で、右側に消防署の庁舎がご覧いただけます。写真③は、左側にブロック塀が見えますが、消防署の敷地です。写真③、④、⑤については、ブロック塀がある側が敷地側です。写真⑥、⑦は、消防署の庁舎の正面から、やや南側から撮った写真です。

6 ページ、配置計画図をご覧ください。今回の庁舎の更新についての手順を説明します。まず、北側の倉庫類が撤去されますが、その機能を、図面の下側の「②倉庫棟」に移します。その他、「④事務所棟」とありますが、そういった施設をはじめ合計 5 棟を増築する計画内容です。

7-1 ページ、現況配置図をご覧ください。敷地北側には道路の予定線がプロットされていまして、道路予定地にある消防署の施設は、全て平屋根です。倉庫など約 11 棟あります。こうした施設を撤去する必要があり、今回、施設更新を進めていくという内容です。

7-2 ページをご覧ください。敷地面積求積図と用途地域もとの敷地の面積です。中間部分の第一種低層住居専用地域が敷地の過半です。

8-1 ページをご覧ください。事務所棟の 1 階平面図です。

8-2 ページは、事務所棟の2階平面図となります。

8-4 ページ、8-5 ページは、事務所棟の立面図です。資料 8-5 ページの北側立面図をご覧くださいますと、北側にも住宅がありますので、そういった方向への視線の配慮という観点から開口部を少なくしております。

8-6 ページは断面図、8-7 ページは危険物貯蔵庫、8-8 ページはオイルタンク、8-9 は自転車置場、こうした施設を建築していくという内容です。

次のページのA4判資料で、公聴会の議事録要旨を添付してあります。本年2月16日に公聴会を開催しました。利害関係者の出席はありませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

次のページには、公聴会の議事の議事録があります。

次のページには、あきる野市から、本件に関して特段の意見がないという旨の回答をいただいております。

続いて、議案第3022号の56条の2、日影規制の内容について説明します。

A3判資料の4ページをご覧ください。敷地の状況図です。北側で道路法による道路事業が進んでいまして、この事業が将来的な建築基準法の道路になると、日影規制に適合する不適合が解消されるという内容です。

資料 8-9 ページまでは建築計画の資料になります。こちらの説明は割愛させていただきます。

9-1 ページをご覧ください。今回申請の建築後の時刻日影図です。日影規制については、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、ともに日影の時間は3時間、2時間。測定面については、第一種低層住居専用地域は1.5m、第一種中高層住居専用地域は測定面4mです。9-2 ページをご覧ください。今回申請の等時間日影図です。

9-3 ページは、日影規制の本件の時刻日影図です。

9-4 ページは、基準時が昭和53年になりますが、等時間日影図です。

9-5 ページは、現時点の施設の配置、高さ、GL、こうした諸条件を記載してあります。

9-6 ページは、今回申請の事務所棟などが建築された後の日影図です。法には合致しますが、冬至に、北側に黄緑色の部分とオレンジ色の部分があります。30分程度の日影が発生するという内容です。

9-8 ページをご覧ください。等時間日影の日影図の変遷図です。まず、左上が基準時の昭和53年当時の状況です。日影規制が適用された当初は、測定面高さが都道沿いについても

1.5mでした。その後、左下の図ですが、都道沿いの測定面が4m、住居地域が第一種低層の住居地域が分かれたことによって日影が減少しました。右上が今回申請の建築後の状況です。現在の状況と比較して、左下と右上を比較させていただきました。ほとんど変わらないのですが、今後、道路の拡幅により、敷地が減ることに伴い、庁舎の庇の一部を撤去する——右上の図の敷地の角の部分のカットする——ことによって、日影も若干減少するという変化があります。

それでは、第3021号の議案の2ページにお戻りください。「調査意見」の下から3行目です。以上により、本計画は道路事業の促進に寄与するものであり、公益上やむを得ないと認めまして、許可したいと考えております。


続いて、議案第3022号の議案の2ページをご覧ください。下から3行目になりますが、以上により、本計画は、日影規制の不適合部分に影響を及ぼすものではなく、周囲の住環境を害するおそれがないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 議案第3021号の用途規制に係る許可、議案第3022号の日影規制に係る許可、2つの案件を同時に説明してもらいました。これら2件について、ご質問等がありましたらお願いします。

○本多委員 北側の道路事業に伴って倉庫等が移転するということですが、この道路事業はどこまで進んでいるのでしょうか。

○佐藤書記 現状では、用地買収をし始めたという状況で、現地では、敷地を若干セットバックしたりという状況は見受けられますが、着手したばかりの状況です。

5ページの写真をご覧いただきましても、道路予定地、例えばは、都道の現状の部分も——当初はわかっていけませんので、あとは所管替えなどをしていくと。あるいは、北側についても、道路のスペースをあけているという状況ではなく、用地買収が進み始めている状況です。

○本多委員 ご説明として、道路事業が進行してくるので倉庫を移転するという説明だったように思います。そうすると、どちらかというと、改修の必要性のほうが高いと理解してよろしいですか。

○佐藤書記 そうです。今回の道路事業に合わせて、老朽化している施設等、事務所棟なども合わせて建築していきたいという内容です。

○本多委員 古い施設は、もう何年くらいたっていますか。

○佐藤書記 A3の資料の前のA4縦の、例えば右上に「1-1」という資料がありますが、当初の庁舎の建築は昭和46年です。その後に、消防署の機能を確保していくということで、昭和63年あるいは平成元年、平成15年といったように増築の回を重ねているという状況です。

○本多委員 撤去する倉庫については、昭和46年当時からあったということでしょうか。昭和46年というと、もう40年もたちますね。

○佐藤書記 昭和47年当時にあったものもあるかと思いますが、その後の増築として平成元年にも細かい施設も建てていますし、平成15年にも建てています。たぶん平成元年当時も少しは増築しているのではないかと思います。

○佐々木委員 議案第3022号の日影の件です。9-8ページの右上が今回の計画に基づく等時間日影図ですが、この道路ができて、低層住専の最も北側寄りの部分は道路の反対側に飛び出しているわけですね。赤い斜線の部分は。

○佐藤書記 計画道路の先の敷地には出ますが、10mの線の内側には入っています。青い一点鎖線の中にはおさまっているということです。

○佐々木委員 わかりました。

○河島議長 ほかに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。

(幹事・書記席交代)

○小菅書記 次は、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。

○飯塚書記 議案第47号から議案第52号までの計6件ですが、いずれも島しょ部の小笠原村での同じ場所における一戸建ての住宅を新築するに当たっての建築基準法43条第1項ただし書の許可に係る案件ですので、一括して説明してよろしいでしょうか。

○河島議長 はい、お願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第47号から第52号まで説明します。

建築主は、議案第47号及び第48号が■■■■■、議案第49号から第52号までが株式会社てつ家でありまして、いずれも一戸建て住宅を新築するに当たり、建築基準法第43条第1項ただし書の許可を申請するものです。

建築敷地は、いずれも小笠原村父島字北袋沢■■■■■であり、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。

各議案につきまして、敷地面積は 112.71 m<sup>2</sup>から 445.22 m<sup>2</sup>、建築面積及び延べ床面積は 24.51 m<sup>2</sup>から 86.61 m<sup>2</sup>、いずれも鉄骨造平屋建ての一戸建ての住宅です。

以下、議案第 47 号の資料を中心に説明します。

まず、第 47 号の議案書の様式 2 をご覧ください。「3 特定行政庁の所見」にありますとおり、本件については、道路に有効に接続し、小笠原村から管理証明が得られた幅員 4 m の道であることから、一括審査による許可同意基準の基準 2 に該当しておりますが、計 6 区画合計の敷地面積は 1,191.29 m<sup>2</sup>です。敷地分割前の敷地面積が 500 m<sup>2</sup>以上であることから、様式 2 の裏面に別紙として掲げてありますが、「建築基準法第 43 条第 1 項ただし書許可運用指針」の第 3 第 2 項に該当しないため、個別審査案件として付議したものです。

なお、同じページの下段、「開発許可制度のあらまし」からの抜粋ですが、開発許可を必要とする面積についてご覧ください。23 区や多摩地区の市街化区域については、500 m<sup>2</sup>以上が開発許可要件となるため、運用指針の原則規定が適用されますが、非線引き都市計画区域である小笠原村では、3,000 m<sup>2</sup>以上が開発許可要件となるため、運用指針適用の原則から外れるものです。

1 枚おめくりいただきまして、様式 3 をご覧ください。まず、資料上側の案内図をご覧ください。赤色でお示した場所が計画敷地です。下側の配置図をご覧ください。赤枠でお示しする場所が議案第 47 号の計画敷地であり、このほか周囲に点線でお示ししております敷地を含めて、計 6 区画が第 52 号までの計 6 件となります。

ちなみに、第 48 号については、          から          側で、かつ、          区画です。

第 49 号は農道に最も近い側で、かつ、東側の区画です。

第 50 号から第 52 号までは、西側になりまして、農道から遠い順の区画となっています。

以下、各議案でご確認いただければと思います。

これら計画敷地が接する道は、幅員 4 m の農道であり、建築基準法 42 条 1 項第 1 号の道路である          に延長約 150m で接続しております。

1 枚おめくりいただきまして、A 4 縦の資料 1 ページ、許可申請理由書をご覧ください。

          は、計画敷地の近隣で民宿「てつ家」を営業していますが、その場所は、1 ページ手前の様式 3 の案内図において、敷地の西側の左端にあります。          

          第 47 号、第 48 号議案については、          、第 49 号から第 52 号議案までは、民宿の従業員用や島への移住者用等の貸し家用として、計 6 区画の一戸建ての住宅を計画することとなっております。



本計画は、6区画の合計面積は1,191.29㎡であるため、開発許可は不要となっております。また、自然公園法についても、公園範囲外であるため規制対象外。景観法についても届出対象区域外となっております。

A3判横の資料の2ページ、配置図をご覧ください。赤色の一点鎖線でお示しする場所が第47号の計画敷地であり、周囲に点線でお示しする敷地及び建物の位置がほかの5区画となっております。各敷地は、小笠原村より管理証明が得られた幅員4mの農道に2m以上接しており、いずれも鉄骨造平屋建ての一戸建ての住宅計画です。また、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、外構についても塀等は設けないことにより、安全上支障のない計画となっております。

さらに、浄化槽については、小笠原村が維持管理するもので、計6区画に対して合併処理する21人槽のものを1つ設ける計画となっております。衛生上も支障のない計画となっております。

続いて、3ページ、現況写真をご覧ください。[REDACTED]から当該「道」への接続状況や敷地の状況についてですが、敷地前面の農道は舗装されておまして、敷地は更地となっております。

4ページは平面図、5ページは立面図、6ページは断面図となっております。

5ページの立面図をご覧ください。周囲の自然景観に配慮し、いずれも落ち着いた色彩の外壁面としています。

議案書にお戻りください。「3 特定行政庁の所見」にありますとおり、以上のことから、議案第47号から議案第52号の計6件につきまして、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認めて、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 議案第47号から第52号まで、いずれも小笠原の住宅建築物の許可申請です。これについて、ご質問等がありましたら、お願いします。

○佐々木委員 確認です。配置図等に仮想の敷地線が点線が入っていますが、ここには塀はつけないという申請内容ということでしょうか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 今回、この6件が43条1項ただし書の許可申請として出てきた経緯といたしますか、理由として、最初の様式2の裏面の別紙の部分でも、その背景となる法律の説明がありましたけれども、23区や奥多摩町、檜原村を除く多摩地域では、全体の一団の土地が

500 m<sup>2</sup>以上のものを敷地分割して建築行為を行う場合は、開発許可を受けなければならない。しかし、島しょについては、非線引き都市計画区域内であると、開発許可は 500 m<sup>2</sup>を境目とするのではなくて 3,000 m<sup>2</sup>以上となっているから、開発許可に係るのであれば、そこで新たな道路を入れて、区画形質の変更に対する許可を受けてから、その道路に接して建てられることになるわけですが、今回の場合は、3,000 m<sup>2</sup>以上にはならないので、開発許可を求められないということから、敷地分割で行う。これは、23 区では認められないものとなるけれども、非線引き都市計画区域内となる本件の小笠原では、開発行為によらずに敷地分割できると。島の部分と、そうではない地域の法律の組み立て方に基づいて、今回これが接道の許可案件として提出されていることになるわけですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ちなみに、参考までに、そうなっている背景というか、なぜ 23 区では 500 m<sup>2</sup>以上で、島の非線引き都市計画区域では 3,000 m<sup>2</sup>以上としているのか、そのあたりについて解説を加えていただけますか。

○飯塚書記 都市計画法の 29 条から——法令上は、たしか、都道府県知事が開発許可を要する面積を決めることができまして、都内においては、23 区と多摩地区については、都として 500 m<sup>2</sup>以上ということで規定しております。

一方、非線引きの都市計画区域については 3,000 m<sup>2</sup>ということでありまして、本来、線引きをしている、していないというのは、そもそも開発の進展のおそれの有無によって線引きをするか、しないかというところが、都市計画的な見地からなされていると理解しております。

今回の小笠原村については、都市計画区域ではありますが、非線引きということで、あわせて、小笠原村は自然公園法の規制もかなり厳しくかかっていますので、そうした自然的な土地利用と都市的な土地利用のバランスを図りながら土地利用を規制しております。

○河島議長 市街化の状況、今後予想される市街化の見通しからして、500 m<sup>2</sup>以上の土地を敷地分割でどんどん建てられると、交通上、安全上、衛生上、防火上支障が生じるということもあるので、そこはきちんと開発許可で道路を築造して、上下水道などのインフラも整備した上で行う。しかし、小笠原のような島しょ部のことを考えた場合、そういう道を全体に必要なものとして考えなくても、安全上、交通上、衛生上、防火上特に支障はないだろうと。たぶんそんなことなのかなと想像していましたが、恐らく、そんなことかなと思います。

ほかにはいかがでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第 53 号について説明します。

建築主は、独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部——以下、「UR」と略させていただきます。

建築敷地は、新宿区四谷一丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。

まず「調査意見」をご覧ください。本計画は、UR 施行の四谷駅前地区第一種市街地再開発事業により、事務所、共同住宅、集会場、物販店舗、飲食店、大学、語学学校、付属自動車車庫を新築するものです。計画敷地は第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域にまたがっていますが、過半である第一種住居地域の用途規制が適用されます。そのため、事務所、集会場、物販店舗、飲食店、語学学校の床面積の合計が 3,0000 m<sup>2</sup>を超え、建築基準法別表第二（ほ）項に該当するため、第一種住居地域には建築することができないことから、法第 48 条第 5 項ただし書の規定による許可申請がなされたものです。

2 ページの位置図をご覧ください。赤い点線で囲みましたところが建築敷地です。一方、赤の実線で囲んだところが再開発事業の施行区域です。敷地は、JR 四ツ谷駅四ツ谷口すぐのところでありまして、敷地の東側には都道 405 号線（通称外堀通り）及び都市計画緑地である外堀緑地があります。また、付近には、北に防衛省、南には上智大学、四谷小学校、四谷中学校などの学校や、迎賓館などがあります。

3 ページ、用途地域図をご覧ください。赤い点線で囲ったところが建築敷地で、第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域の 3 つの用途地域にまたがっております。第一種住居地域は、建蔽率 60%、容積率 300%、防火地域、20m 第二種高度地区。近隣商業地域は、建蔽率 80%、容積率 400%、防火地域、40m 高度地区。商業地域は、建蔽率 80%、容積率 600%、防火地域、40m 高度地区です。

なお、後ほど説明します四谷駅周辺地区地区計画の地区整備計画により、建築物の建蔽率の最高限度が 70%、建築物の容積率の最高限度が 670%に定められております。また、高度地区については、地区整備計画による建築物等の高さの最高限度を読み替えて適用されることとなっておりまして、145mが最高限度となっております。

4 ページ、土地利用現況図をご覧ください。本敷地の周辺には、青色でお示しする事務所建築物、オレンジ色でお示しする厚生医療施設、黄色の集合住宅が多いエリアとなって

おります。また、敷地の南側には、濃い黄色でお示ししております教育文化施設等が多くあります。

5 ページをご覧ください。再開発事業の内容について説明します。資料の中段ですが、現状の課題として、本敷地は、旧四谷第三小学校跡地や公務員宿舎跡地などの大規模な公有地が低未利用となっておりまして、そのほかの敷地も細分化され、高度利用がなされていない状態となっております。そのため、災害時の安全な避難路の整備、建物の老朽化、防災機能を備えオープンスペースの不足、駅施設の帰宅困難者対策などの防災上の課題を抱えております。このため、一体的な土地の有効活用、防災性の向上、都市基盤の整備、業務・商業・文化交流機能を中心とした多様な都市機能の集積等を目的として、UR 施行による再開発事業を行い、敷地面積約 1 万 7,900 m<sup>2</sup>の敷地に延べ面積約 13 万 9,600 m<sup>2</sup>、高さ約 144.68mの複合建築物を整備するものです。ページの右上にスケジュールをお示しておりますが、平成 26 年 3 月に市街地再開発事業の都市計画決定、同年 11 月に組合設立認可、平成 27 年 9 月に権利変換計画の認可がなされております。平成 28 年度に工事着手しまして、平成 31 年度に完成を予定しております。

6 ページをご覧ください。資料の左上には現状図、右上には整備後の図をお示しております。現況の東西方向を貫く区道は廃道し、その付け替えによって周囲の区道を 12m 以上に拡幅します。また、上部建物は 1 棟に集約し、敷地内に広場、歩道状空地、歩行者用通路の整備などを行います。詳細は後ほど説明します。

左下には、北西から見た外観パース、右下には断面図をお示しておりますが、低層部には飲食店、物販店舗、共同住宅、大学、語学学校が配置され、高層部には事務所が整備されております。また、断面図にはあらわれていませんが、地下 1 階には集会場が整備されております。

7 ページ、地区計画の適合状況をご覧ください。左側には、四谷駅周辺地区地区計画の地区計画の内容をお示しておりまして、本申請に関連する部分をオレンジ色で塗っております。右側のチェック欄には、本申請におけるチェック計画への適合の内容を記載しております。ページの左下になりますが、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針に関する記載がありますが、公有地の土地利用転換を契機として、土地の合理的かつ健全な有効高度利用により、にぎわい交流の真の形成と地域の防災性の向上を促進するため、業務・商業・公益・教育等の諸機能や広場等を適切に配置し、魅力と個性のある複合市街地の形成を図ることが定められております。また、ページ右側の地区整備計画においては、建築

物の容積率の最高限度が 670%、建蔽率の最高限度が 70%、高さの最高限度が 145mと定められております。

8 ページをご覧ください。本敷地は、右下の計画図 1 で、赤色の格子ハッチでお示ししております四谷駅前地区にあり、再開発等促進区が定められています。なお、赤色の斜線ハッチでお示ししております四谷一丁目北地区については、同じ地区計画の区域内ではありますが、再開発等促進区は定められていません。

9 ページをご覧ください。計画図 2 において地区施設の位置をお示ししております。敷地周辺には、区画道路の 1 号から 3 号、敷地内には広場の 1 号から 3 号、歩道状空地の 1 号から 3 号、歩行者用通路の 1 号から 3 号がそれぞれ定められております。また、計画図 3 においては、壁面の位置の制限をお示ししております。敷地東側の外堀通り沿いに 1 号壁面が定められ、敷地の南側・西側・北側にはそれぞれ 2 号壁面が定められております。

10 ページから 12 ページには、市街地再開発事業の都市計画図書を添付しておりますので、随時ご参照ください。

14 ページ、主要な公共施設・地区施設の整備についてです。敷地南側の特別区道 42-520 号線、西側の特別区道 42-540 号線、敷地北側の区道 42-530 号線それぞれを幅員 12m 以上に拡幅するとともに、青色でお示しします 4 m の歩道状空地を一体的に整備することにより、安全な歩行者空間を整備します。また、敷地北西には広場 1 号を設けて緑化を行うとともに、災害時には一時集合場所としての機能を補完します。敷地南東側には広場 2 号を設けまして、四谷駅前の待合空間・滞在空間を補完するとともに、災害情報モニターを設置し、災害時には情報発信拠点として、広場 2 号と連続して外堀通り沿いには広場 3 号が設けられております。また、敷地の北側には、オレンジ色の歩行者用通路 1 号が設けられるとともに、建物内を貫通する歩行者用通路 2 号及び 3 号がそれぞれ設けられております。

15 ページ、壁面の位置の制限についてご覧ください。右側の断面図に、敷地の東側、南側、西側、それぞれにおける壁面の位置の制限と外壁の位置をお示ししておりますが、各部ともに壁面の位置の制限を遵守しております。

16 ページから 40 ページまでは、本申請建築物全体の面積表、平面図、立面図、断面図、日影図となっておりますが、必要に応じてご参照いただければと存じます。

議案書の裏面にお戻りいただきまして、上から 6 行目をご覧ください。本計画は、土地利用に関する基本方針に則り、旧四谷第三小学校跡地、公務員宿舎跡地といった未利用の公有地及びその周辺の細分化された敷地を市街地再開発事業により一体的に整備すること

で土地の合理的かつ健全な有効高度利用を図るものです。本計画では、業務施設である事務所、商業施設である物販店舗・飲食店、公益施設である集会場、教育施設である大学・語学学校等を整備するとともに、敷地北西及び南東に広場を設け、さらに、広場を連結する歩行者用通路を整備することにより、にぎわいや交流の促進を図っております。また、広場では、一時集合場所の機能の補完や帰宅困難者等の対応を行い、災害情報モニターの防災設備を設置することなどによりまして、地域の防災性の向上を図っております。

以上の理由から、本計画は、法第 68 条の 3 第 6 項の規定により読み替えられる法第 48 条第 5 項ただし書の規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて、許可したいと考えております。

なお、41 ページから 43 ページには、本年 2 月 18 日開催の公聴会議事録要旨がありますが、利害関係人の方の出席、意見書の提出はありませんでした。また、44 ページに記載のとおり、新宿区への意見照会では、支障のない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、議案第 53 号についてただいま説明がありました。これについて質問等がありましたら、お願いします。

○佐々木委員 理由書の 1 ページの左側、2 つ目の○印、注 2 のところですが、この「見直し相当用途地域」とはどのような趣旨ですか。

○飯塚書記 お答えします。

東京都においては、再開発等促進区を定める地区計画の策定において、運用基準を定めています。その運用基準の中では、将来的に都市計画の用途地域を見直す際に相当と考えられる用途地域を、運用基準上では「見直し相当用途地域」と称しております。したがって、将来的な都市計画の変更を想定した場合、変更されるであろう用途地域を、この地区においては商業地域として設定しているということです。

○佐々木委員 この点は、いろいろな考え方、方法があると思いますが、ある意味では、この地区計画、再開発事業を決める際に、基準法の特例許可が前提になっているような中身ですね。本来は、なぜ用途地域を変えてしまわなかったのか。たまたまタイミングが違ったからというだけのような気がして、そのところはいろいろな考え方があるだろうと思いますけれども、その議論は何かあるのでしょうか。

○飯塚書記 本来、都市計画部署でお答えすべき内容かと思いますが、知っている限りで

お答えしますと、東京都においては、用途地域を見直しする際も、方針というか基準を定めております。こうした大規模開発事業については、再開発等促進区をはじめとして、いわゆる都市開発諸制度と呼んでいます。そうした制度を活用しながら開発誘導を図っていきます。一方、用途地域の見直しについては、適宜適切な時期に実施していますので、本件についても、いろいろな制度、手法を比較衡量した結果、再開発等促進区が妥当と聞いております。

○河島議長 私から説明するのもおかしいのですが、いわゆる昔の再開発地区計画は、大規模な工場跡地、鉄道敷地の跡地など、それ以前の用途ではそれほど必要とされなかった公共施設を、整備しながら、従来とは違う土地利用に転換していくことがみそであって、すぐに用途地域の変更を行おうとすると、そういう用途地域の指定基準などに照らして十分な公共施設がまだ整備されていない状況であると。それを順次整備しつつ、都市計画で位置づけられた公共施設にうまくマッチするような形で、再開発等促進区で定められた内容の建築物をビルドアップしていこうと。それを段階的に進めていこうというものが、いわゆる再地区の考え方だと思います。

この場合は、もともと四ツ谷駅前なので、どれほどそういう意味があるのかという、普通の大規模な跡地利用とは少し違いますが、それにしても、従前の小学校や公務員宿舎などの土地利用とは全然違う土地利用に変えていく。そのために、これら一団の——今までは、この中にも道路もあったのですが、その道路の付け替えで周りの道路を充実させることと、この開発の場合、特に、いわゆる昔の再地区で言うところの2号施設、主要な公共施設の整備については、道路という位置づけではなくて、防災機能がこの地域は不足しているのです。大規模な防災広場として使える広場をそれに位置づけているわけです。そうしたものを開発に合わせて整備することで、初めてこの地域をまとまった一つの街区として、高容積の商業的な土地利用を主体とするものに転換できると。そういう考え方に組み立てられたと思います。

東京都の昔の再開発地区計画もそうした指定基準だったか、考え方があるわけですが、その中には、そういうものを順次、そういう公共施設を整備することによって、新たな市街地構造が出来上がったときに初めて指定できる用途地域や容積率はどのようなものであろうかということを検証し、その上で、今回は容積の許可が必要ないから、認定だからかかっていませんが、それぞれの街区における利用可能な容積率の限度を決めていく、そういう手法をとっております。ですから、その辺は、単純にすぐ用途地域の変更で対応

できることであえて再開発等促進区を定める地区計画を使う必要は、ご指摘のとおり、ないはずですが、ここでは、そういう不足している公共施設が整備されないといけない場所であるという、都市計画の考え方を前提として組み立てられていると私は理解しております。

○佐々木委員　そういう原則的な考え方はよくわかります。例えば、区画整理の予定地に暫定的に非常に厳しい用途制限をかけているという例も多々ありますので。ただ、この場合、再開発促進区、事業決定という、非常に短い中で進められているものなので、用途地域を同時に変えることも、例えば事業決定と同時に進むという手法もあり得たのではないかとこの気もしています。

それと、現に、1敷地に計画上もなっているわけですから、そこら辺は、建築行政サイドとしての考え方をお持ちいただく中で進めていただければと思います。

以上です。

○寺尾委員　旧四谷第三小学校はそれなりに歴史がある学校ではないかと推測しますが、この敷地の中では、それに対しては、卒業生に対する配慮など、学校のこん跡のようなものは考えない計画でしょうか。

○飯塚書記　資料の13ページに記載させていただいておりますが、旧四谷第三小学校は平成18年度に廃校されており、既に10年近くたっております。旧在校生等に対する配慮などは特に聞いていません。

○河島議長　事務局としては、そういう把握状況であるということですね。

ほかにはよろしいでしょうか。

○本多委員　細かいことですが、「議案第53号」と書いてある表紙ですが、建築主は独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部となっています。建築主自体は独立行政法人都市再生機構ではないかと思いますが、こういう表記でよろしいのでしょうか。

○飯塚書記　こちらの記載につきましては、申請書の建築主記載欄をそのまま転記しております。

○本多委員　建築主は自然人か法人かと言われれば、独立行政法人都市再生機構かなと思ったものですから。

あと、今回の許可の理由が裏面まで記載されていますが、一応、「公益上」が一部読み替えられていて、地区計画が定められている場合には、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上や



むを得ないという要件に読み替えられていて、説明としては、土地利用に関する基本方針への適合は書かれていますが、その後の、「当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」ということが、どのあたりを言っているのでしょうか。事務所や物販、集会場などが整備されるということでそこを読み込まれているのか。一応この2つの要件があるので、要件に対応するような形で理由を整理されたほうがいいのではないかと思います。

○飯塚書記 業務の利便の増進上やむを得ないと判断する具体例ですが、例えば、土地利用に必要な付属駐車場等の整備が必要であり、そうしたものが既存の用途地域の規制を超えてしまうような場合については、後段にある「業務利便の増進上やむを得ない」と判断するような場合があるかと考えております。

ただし、本計画については、付属自動車庫は設置されていますけれども、用途地域第一種住居地域の規制内で整備されるものですので、後段の「業務の利便の増進上やむを得ない」という判断は適用していません。

○本多委員 そうすると、後段のほうは、駐車場などの付随施設についてどこまで認められるかという要件と考えられていらっしゃるということですか。

○飯塚書記 はい、そのように理解しております。

○本多委員 この文言だけから言うと、基本方針に適合するということと一緒に、地区計画の区域における業務が何を指しているかということがあるでしょうけれども、ここでいろいろな業務を行うときに、その利便を増進させる内容であれば、それはやむを得ないだろうという要件にも思えるので、細かな付随施設について排除すべきかどうかの要件ではないような気がすることはしますけれども、一般的にはそんな感じで運用されているのでしょうか。

○飯塚書記 そのとおりです。

○河島議長 今のお話で、付随的な用途のことを法律上言っているのかどうかは、もう一度確認してほしいと思います。もともと今回の用途許可は、現在の用途地域指定上、規制される3,000㎡を超える事務所等の建築物であるわけですね。それを、先ほど佐々木委員からもありましたが、用途地域の変更を行わないで建てていくための法律の根拠が、この68条の3ですね。そのときに、土地利用に関する基本方針に適合するだけでは、基本方針というのは抽象的なものであって、個別用途のことを細かく記載しているわけではありませんね。しかし、基本方針に適合しつつ、同時に、今回、規制を超える建築物となる事務

所・集会場・物販店・飲食店・大学・語学学校の床面積の合計が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの、通常の用途規制であればこれは建てられないけれども、この再開発促進区等を定める地区計画を実現していくには、現状の用途地域に合わないものを建てていかないと、都市計画が目指す適正な土地利用転換ができないわけですね。私は、そのことを許容する一文であると理解しています。そのあたりは、確認しておいてもらいたいと思います。

○飯塚書記 すみません、説明が不足しているかもしれませんが、先ほど、佐々木委員からのご質問に関連したお答えした中で、東京都では、再開発等促進区の決定に際しては運用基準を定めておりまして、その運用基準の中で、申請者から企画提案書を提出させて、具体的な事業計画といいますか、ほぼ建築計画に相当するようなものも含めて企画提案としてお出しいただいています。したがって、まず再開発等促進区の都市計画を決定する際に、そうした反面的な、業務の利便の増進上やむを得ないか否かという判断は、通常、都市計画手続きの中でも一定程度なされていると理解しております。

一方、今回の許可申請手続きにおいては、当初、企画提案書の中でご提案いただいている内容と、今回の申請いただいた内容が整合しているかどうかを、都市計画所管部署とも連携しながら確認させていただいておりますので、本件については、68 条の 3 第 6 項の読替規定で許可して差し支えないと判断しております。

○河島議長 法律の要件は、「かつ」の前後両方を必要とするということを言っているので、後段部分に該当するものが、計画によってはないものもあるという前提でこの表現をすると、おかしくなってしまうと思います。この表現は、両方そろって初めて許可要件を満たすことになるので、そこは整理を図っておいてもらいたいと思います。

○妹尾幹事 資料の 7 ページに地区計画の内容が載っていますが、左上の前段が方針、左下から右側のページにかけての後段が個別具体の施設計画の内容が示されています。これが再開発等促進区を定める地区計画の大きな特徴であると思っております。企画提案に基づいて、具体的にこういう都市計画が定められています。今、会長がおっしゃいましたように、基本方針が左上の方針、右のページにかけた個別具体の計画内容、そういうものをあわせて 68 条 3 の読替規定で判断できるのではないかと考えております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○飯塚書記 先ほどの旧四谷第三小学校の卒業生に対する配慮ということにつきまして、確認しましたのでお答えします。

平成 18 年度に廃校されるまで記念植樹を行っており、その樹木は、今回整備される緑地

帯のいずれの場所かに移植する計画です。また、従前ありました学校の銘板といたしますか、そうしたものは現在保管してまして、本事業の中で、いずれどこかの場所に設置することを検討しているということです。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○河島議長 それでは、ご質疑をいただきました議案第 53 号については、この程度でよろしゅうございますか。

それでは、本日の同意議案は以上ですね。

○小菅書記 以上でございます。

○河島議長 同意議案について、これから評議を行います。

第 46 号議案から第 53 号議案、第 1062 号議案から第 1068 号議案、第 2079 号議案から第 2087 号議案、第 3018 号議案から第 3022 号議案、計 29 件の議案をご審議いただきました。この 29 件の議案について、原案どおり同意するというのでよろしゅうございますか。

（「異議なし」の声あり）

○河島議長 ありがとうございます。それでは、全ての議案について、審査会として同意することといたします。

ここで休憩に入ります。