

第 1 2 9 3 回 東京都 建築 審査 会
同意 議案

同意議案

開催日時 平成30年11月19日 午後1時44分～午後2時9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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	青柳市街地建築部長	
	〃	金子多摩建築指導事務所所長	
	書記	渡邊市街地建築部調整課長	
	〃	高橋市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	蓮見都市づくり政策部緑地景觀課景觀担当課長	
	〃	小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	船橋多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○佐々木議長 それでは、ただいまから審査会を始めたいと思います。

最初に、同意議案の審議をいたします。

今日は、傍聴人はいらっしゃらないということでよろしいですね。

○渡邊書記 はい。

○佐々木議長 それでは、事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 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6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いたします。

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13。建築主、大島町。大島町元町字北の山270の一部。消防署でございます。

整理番号2番、議案番号14。建築主、東京都。八丈島八丈町三根4199-3。日除け施設でございます。

整理番号3番、議案番号1022。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市駒井町2-327-11。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2033。建築主、[REDACTED]。小金井市貫井北町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番。議案番号2034。建築主、株式会社アート・ハウジング。東村山市恩多町2-27-2。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番。議案番号3005。建築主、株式会社角屋ハウジング。福生市大字熊川字武蔵野1389-28。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明につきまして、委員の皆様からご質問、ご意見がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、次のご説明をお願いします。

○渡邊書記 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。

○鈴木書記 それでは、ご説明いたします議案ですが、議案第2035号と議案第2036号が同一の申請者で、隣接する案件であるため、2件続けての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。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 ありがとうございます。

それでは、議案第2035号と議案第2036号について、あわせてご説明させていただきます。共通の事項につきましては、議案第2035号の資料にて説明いたします。

本件の建築主は京王バス中央株式会社で、道路内にバス停留所の上家を新築するに当たり、法第44条第1項第2号に基づく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議案の表をご参照ください。

4枚おめくりいただき、右上3ページの一括審査による許可同意基準チェックリストをご覧ください。本件は、表中央判定のバツ印となっている項目、設置基準2-2形態及び2-3構造規模等の(2)屋根の幅について、表右側備考欄に記載のとおり、一括審査による許可同意基準に適合せず、個別審査をお願いするものでございます。

議案第2036号につきましては、このほかにもう1項目、一括審査による許可同意基準に適合しないものがございますが、後ほどご説明させていただきます。

4ページの案内図をご覧ください。申請場所は小平市上水南町3丁目、JR中央線国分寺駅から北に約1.7kmの場所に位置しております。

5ページの用途地域図をご覧ください。用途地域は第二種中高層住居専用地域となっております。

6ページの周辺状況図をご覧ください。計画地の道路幅員は18.83mから19.00mとなっており、計画地側の歩道の幅員は3.49mとなっております。

7ページの現況写真をご覧ください。上段の図は右側が北になっております。下側の写真が計画地を撮影したものです。従前はバス停上家はなく、バス停利用者からの要望に応じて、今回新たに計画するものです。周囲は見通しがよく、道路整備によるバスベイも整備されております。

8ページの配置図をご覧ください。道路にはバスベイが整備され、計画するバス停上家は、屋根幅2.0m、長さ4.554mです。先ほどご説明しました一括許可同意基準チェックリストの形態については、屋根は道路境界線から歩道幅員の2分の1以上、1.745m以上離すという基準に対し、計画では1.24mとなっております。また、屋根の幅については、歩道の幅員の2分の1である1.745m以下という基準に対し、2mの屋根幅となっております。このため、バス停留所利用者の列が歩行者等の通行の支障とならないよう、区画線を設けることとしております。

9ページが平面図、10ページが立面図・断面図です。

続きまして、議案第2036号についてご説明させていただきます。

こちらの計画地は議案第2035号の隣のバス停となっております。

建築の概要については2035号と同じとなっております。

3ページをご覧ください。一括審査による許可同意基準チェックリストの内容については、2035号でご説明した2項目のほか、2-1設置場所についても、設置する歩道の幅員の基準が3m以上であるのに対し、2.9mの歩道に設置するため適合していません。

4ページの案内図をご覧ください。申請場所はJR中央線国分寺駅から北に1.5kmの場所に位置しており、2035号のバス停の南隣のバス停となっております。

2枚おめくりいただき、6ページの周辺状況図をご覧ください。計画地の道路幅員は16.02m、計画地側の歩道の幅員は2.9mとなっております。

7ページの現況写真をご覧ください。こちらも上の段の図は右側が北になっております。下の写真が計画地を撮影したものです。本計画は、平成24年の道路整備によるバス停移設に伴い撤去された上家を、バス停利用者の要望に応じて改めて新築するものです。計画地は市の管理する公園に隣接しており、道路整備によりバスの寄りつきも整備されております。

8ページの配置図をご覧ください。道路にはバスの寄りつきが整備され、計画するバス停上家は議案第2035号と同じく、屋根幅2.0m、長さ4.554mです。歩道の幅員が2.9mとなっており、先ほどの2035号の計画地の幅員より狭いため、上家の部分を除いた歩道の幅員が0.65mとなっております。このため、こちらのバス停についても、バス停留所利用者の列が歩行者等の通行の支障とならないよう、列をつくる目安とする区画線を設けることとしております。

9ページが平面図、10ページが立面図・断面図です。

なお、今回申請されている2件のバス停は、京王バス及び立川バスが運行しており、交通量調査の結果、乗車人数のピーク時である朝の7時台の1時間の合計で、バスが25便、乗車人数80人程度、歩行者は1時間で10人程度となっております。

また、道路管理者、警察、消防から、道路管理上、交通上、消防上、支障なしとの回答を得ております。

以上のことから、議案第2035号、2036号ともに公益上必要な建築物であり、通行上支障のないものと認めて、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいま2035号と2036号について一括してご説明いただきました。ただいまのご説明につきまして、委員の皆様からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 議案第2035号についてお尋ねしたいんですけども、6ページの周辺状況図を見ますと、バス停の裏側はコインパーキングになっています。コインパーキングへの車の出入りと、バスを待っているお客さんとの交錯というんですか、その辺がないか。安全上のことは大丈夫だろうかと思ったんですけども、どんな具合でしょうか。

○鈴木書記 このバス停につきましては、今もこの場所、同じところに停留所がありまして、バスを待つ人はここに列をつくることになるわけですけども、1時間でのバスの本数が多いことなどから、長い列ができないことと、バス停がもう既にここにあるということで、コインパーキングからの車の出入りについては、このバス停を避けるような形で出入り口が設置されておりますので、支障がないということでご了承いただいていると聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 はい。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○笹井委員 私は2036号のほうをお尋ねしたいんですが、こちらの歩道幅員が2035号よりも狭いということで、結果のところ、8番の図面を見ますと、屋根がかからない部分が65cmということで、一見、かなり狭くなってくるんです。いわばどこまで屋根で覆っているのかという考え方になるんですけども、ご説明の中で、以前ここには上家があったとか、関係機関とかは支障がないと言っているとか、あと建築サイドのほうでこういうかぶり方はどこまでいいのかなというのを考えるのか、それとも面したところの敷地というのか、土地利用はどうなっているのかとか、そういうことをいろいろ考えるんだと思うんです。行政庁側としてはどういうふうに支障がないと判断して、こちらを出されてきているのか教えていただけますか。

○鈴木書記 こちらは確かに歩道の屋根のかかっていない部分が65cmしかないということなので、こちらで前もって申請者に確認したことは、まず公園の管理者に、ここにバス停の上家ができることについて支障がないかどうかということを確認することと、あと交通量調査を行って、ここに並んでいる人以外の歩行者や自転車などがどのくらい通るのかということ申請者側に調査してもらっています。先ほどご説明させていただきましたが、

ピーク時でも歩行者は1時間で10人程度で余り多くないということと、あとバスの本数も多いので、長い列をつくって歩行者に邪魔になるほどの人がたまることがないということを確認させていただいています。プラスして、設計者側で、どの程度の抑止力になるかは明確ではありませんが、区画線を設けまして、規則正しい列をきちんとつくるようにという一応目安の線も入れていただくように指導しておりますので、これで支障がないという判断をさせていただいております。

○佐々木議長 いかがですか。

○笹井委員 大体大丈夫かなというのは感覚でわかるんですが、審査会としてどういうふうに同意するというほうに持っていきのかがちょっとないので、結局、えいとざっくり総合判断になってしまうなというところが若干気にかかるんです。結果として、この案件について、私、これでいいのかなという気はするんです。

○佐々木議長 一括同意の条件をどうするかというところに最後は帰結するところかと思っておりますので、引き続き事務局でもご議論いただければなと思っております。

私から1つ。今のところは、2036号の6番の周辺状況図で見ると、この部分の歩道が2.9mになっているわけですね。これはバスベイをつくるために結果的に歩道を切ったという経緯が恐らくありますね。したがって、必然的にこうなっているというあたりが、道路計画との調整という意味では、建築行政としてはなかなか悩ましいところなのかなとは受けとめさせていただきました。いろいろご苦労されているということだと思います。そういう理解でよろしいですか。

○鈴木書記 はい、そうです。バスの寄りつき部分をつくったがために、ここの部分だけ少し歩道が狭くなってしまっているということです。

○佐々木議長 結果的に見ると、全体のトータルとして、最後は、バスの停車帯をつくったことで、全体の安全性が上がって、かつ屋根もこの範囲でできれば、利便性も向上しているという判断ですね。

○鈴木書記 はい、そのとおりでございます。

○野本委員 関連して、ちょっとお聞きしたいんですけども、屋根幅と歩道との関係で、もとの基準では、歩道に占める屋根幅が過大にならないようにという基準があるかと思うんです。歩道が狭い場合には、例えば区部ですと、1,500とかという屋根幅もなくはないんですね。これは事前に資料を送っていただいたときに、笹井委員と同じように、残りのところがちょっと狭いなと思ったんですけども、背後地が公園でもあるし、650

で通行上支障がないか、あるいはこれが狭くなると、どういうふうに影響があるんだろうかというところで、私も明確な判断もつきかねたので、屋根幅が広がったって、今回の場合は区画線があって、その内側に並んでくれば、歩行者も自転車も通れるかということで、特に質問をしなかったんですけども、そんな感想を持ったところです。

○関委員 同じような話で、素朴な疑問ですけども、前々から思っていたんですが、上家がある場合に、大体2分の1の基準って登場するんですけども、そもそも上家があるかないかで待つ人の数が大きく変わることは多分ないので、そんなに通行に支障があるのかなと前から思っていて、それはすごい高いものを持ち歩く人がいるので、屋根があると邪魔だとかそういうことなんですか。ある程度あいていれば、これだけの高さがあったて、身長が2.5m以上ある人もいないし、何でそこまで2分の1なきやいけないんだろうと以前から実は思っていたんです。どういう趣旨でもともとこうなっているのか、もしご存じであれば教えていただきたいんです。

○鈴木書記 これをつくった趣旨は今この場で明確にお答えできませんが、屋根をつくることによって、バスを待つ方が自分のバスを待てるエリアなんだと認識し、横に広がってしまうなど、屋根のある部分に人だまりができてしまうことを想定して、屋根幅は2分の1にするという基準になっているのではないかと考えております。

○野本委員 関連して、私がやっているころの記憶では、このあきを設けるのは、通行だけじゃなくて、消火活動するとき、一定のすき間がないというと、活動しにくいという趣旨があるような、うろ覚えですけども、では、それが1mあいていれば、そこから消火活動がすごくやりいいかといったら何とも言えないので、特に問題ない限りは、消火活動のことを言うつもりはなかったんですが、当初はそんな趣旨もあったように記憶しています。

○関委員 言われてみると、でも、雨の日なんかには上家がなければ、縦1列に並ぶ人たちが屋根の下で折り返しちゃうことは確かにあるかもしれないですね。済みません、ありがとうございました。

○寺尾委員 今2件提出されているわけですが、今後、京王バスも同じ路線とか、あるいは別の路線で、こういったことが次々何件も出てくる可能性はあるわけですね。それに対して1つ1つこういうふうに判断をしていくことになるんでしょうか。

○鈴木書記 その都度、その道路の状況、バスの待つ列の長さなどの状況から判断をさせていただいて、この審査会の場へ上げさせていただくことになるかと思えます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 ピント外れの質問かもしれませんが、バス利用者のための区画線を設けるといことで、線を引いていると、その内側に入ることが、例えば道路と歩道の区別みたいに法的に、警察の方が来たら、ここは歩いちゃいけないよと言われるような気がするんですが、この区画線はそういう意図は全くないんですね。

○鈴木書記 これはバス停を設置する京王バスが入れる線ですので、警察の指導とか、そういうこととは全く関係はございません。

○猫田委員 ということは、区画線のところに人がいない限り、歩いても自転車で通行しても全く道路としての機能、利用していいということですね。

○鈴木書記 はい、そのとおりでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、同意議案につきましての説明とこれに対する質疑を終了いたします。

それでは、これよりただいまご説明がありました同意議案につきまして評議に移りますが、本日付議されました同意議案につきまして、委員の間でさらに検討すべき事項はございますでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第13号議案及び第14号議案、第1022号議案、第2033号議案から第2036号議案、第3005号議案、計8件について議案をご審議願いましたが、この8件の議案について原案どおり同意するというところでよろしいでしょうか。

(「異議なし」 の声あり)

○佐々木議長 それでは、同意をすることといたします。以上で同意議案については終了いたします。