

第 1 2 9 7 回 東 京 都 建 築 審 査 会  
同 意 議 案

同意議案

開催日時 平成31年3月26日 午後1時43分～午後2時17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
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	猫田	泰敏
	幹事	青柳市街地建築部長	
	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観課景観担当課長	
	〃	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	

○渡邊書記 それでは、ただいまから第1297回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配付してございますとおり、1番目に同意議案としまして、個別審査分5件、一括審査分8件、計13件のご審議をお願いいたします。以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくお願いいたします。

○佐々木議長 それでは、同意議案の審議に入りたいと思います。

今日は、傍聴人はいらっしゃらないということによろしいですね。

○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 最初は、多摩建築指導事務所が所管をいたします個別審査案件の説明となります。

○小峰書記 それでは、説明させていただきます。議案第1043号をご説明いたします。本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法第43条第2項第2号の規定の適用について許可申請がなされたものでございます。建築物の概要につきましては、様式2の表をご参照ください。

「調査意見」にございますように、現況の道を拡幅し、幅員4m以上とする「道の協定」について、権利者22名のうち15名の承諾が得られておりますが、権利者全員の承諾が得られないことから、個別審査をお願いするものでございます。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は狛江市駒井町1丁目、小田急線狛江駅から南東に約1kmの場所に位置してございます。本件に係る道は、配置図に赤色でお示ししたとおり、敷地南東側で法第42条第1項1号道路である市道第430号線に接続する現況幅員3.878mから4m、延長47.117mの道でございます。

2枚おめくりいただきまして、右肩に2と書いてございます2ページの協定内容説明図をご覧ください。赤い線で囲まれた116-1及び25の部分が申請地でございます。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の道、ピンク色に塗られている部分が道の将来後退部分でございます。本件道は、最も狭い現況幅員が3.878mであり、幅員4mの道が確保されてございません。

左下に記載されてございます道の所有者一覧表をご覧ください。道に係る関係権利者22名中15名の承諾が得られてございます。

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。写真④、⑤のクリ

ム色の外壁の建物がある敷地が申請地でございます。写真②、③で協定の道全体をお示ししてございますが、塀などが道に越境しており、幅員4mの道が確保されていない状況でございます。写真①の右側が本件に係る道で、市道第430号線に接続してございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページ、位置図をご覧ください。道は行きどまりでございますので、敷地南側に回転広場に準ずる空地を設けております。また、敷地北東側の一部は、隣地との間に塀を設けず、2方向避難を確保してございます。さらに、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保してございます。また、法第22条区域内にある木造建築物でございますので、右下に記載のとおり、延焼のおそれのある部分の外壁や軒裏を防火構造として防火性能を向上させてございます。

以下、5ページに平面図、6ページに立面図、7ページに断面図を添付してございますので、ご参照ください。

以上により、本件は、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ございます。

説明は以上です。

○佐々木議長 ただいまのご説明につきましてご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 図面ナンバー2のところでは協定内容説明図というのがありまして、それでは、今回申請のところの後退距離が36mmから174mmとあるのですが、それで4ページのほうを見ますと配置図がありまして、そこでは4mと幅員が書いて、後退距離は特に明示されていないのですが、1つ心配なのは、実際にこういう後退によって幅員が確保されるかというところの心配があるわけなんです、この協定内容説明図の、要するに後退距離を明示した、これも確認図面として一緒に出されるのでしょうか、それとも配置図だけになってしまうのでしょうか、教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 よろしいでしょうか。確認申請図の配置図で示すという形になるかと思いますが、申請の際には、はっきりと明示していただくよう指導したいと考えてございます。

○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、次の案件についてご説明をお願いします。

○鈴木書記 それでは、議案2059号について説明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、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、様式3をご覧ください。申請地は小平市小川西町5丁目で、西武国分寺線及び西武拝島線の小川駅から西に約700mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、北側で法第42条1項1号道路に接続する現況幅員3.879mから4.147m、延長153.84mの道です。道に関する協定において、道部分の権利者全員の承諾が得られないことから、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、右上2ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は左側が北となっております。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の道、詳細図で桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。

次の2-2ページ上段の道の所有者一覧表をご覧ください。この一覧表のとおり、関係権利者30名中17名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真⑤に写っている白い外壁の住宅の敷地です。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、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。

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しております。また、道が行きどまりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地東南角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います。

5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図になります。

6ページの立面図をご覧ください。計画建築物の外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させる計画としております。

以上により、本件は、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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明についてご質問、ご意見ございましたらお願いします。

○野本委員 非常時の安全避難のために、隣地の避難経路を設けているのですが、ここに、東側のほうにドアがついているので、多分ドアがついているのでしょうか、そういう非常時には使わせてくださいというような承諾を得ているのか、あるいは、

そこまではやっていないということか、教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 隣地の承諾を得て、扉をつけさせていただいております。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○寺尾委員 2-2ページで当該地を赤く記しておりますが、北側の隣地境界線で、ちょっと斜めにずれてクロスしている、これは何でしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 今回の敷地の形がこのような形で、筆をまたがって敷地があるということで、このような描き方になってございます。

○寺尾委員 わかりました。

○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、次をお願いします。

○鈴木書記 次の議案ですが、議案第2060号と議案第2061号が同一の申請者で、隣接する案件であるため、2件あわせての説明とさせていただきたいのですけれども、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 そのようにお願いします。

○鈴木書記 それでは、議案第2060号と議案第2061号について、あわせてご説明いたします。共通の事項につきましては、議案第2060号の資料にて説明します。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たり、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、様式3をご覧ください。申請地は東村山市萩山町1丁目で、西武新宿線小平駅から西に約400mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、西側で法第42条2項道路に接続する現況幅員3.42mから4.00m、延長47.73mの道です。道に関する協定において、道部分の権利者全員の承諾が得られ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、右上2ページの協定内容説明図をご覧ください。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の道、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。また、この道は東側に通り抜けており、東側で法第42条1項1号道路に接続しております。協定に関しましては、右上の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者8名中6名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真③に写っている白い外壁の住宅の敷地を、今回、2宅地に分割して、それぞれ一戸建ての住宅を計画するものです。本件の道は、写真③のとおり、道路状に整備がなされているため、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。

4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上、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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明についてご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 案内図、配置図と書いてある図面の配置図のほうを見ますと、今回のただし書き適用の道のところ、もともと多摩湖自転車歩行者道ということで、市道328号線、約3.4mぐらいかと思うのですが、それがあって、一方後退で4m確保ということになっているのですが、今回の敷地のところは4mとなっているのですが、その左側、西側部分は、特にその後退の表示がなくて、その少し先のほうも、東側のほうは後退の表示がないですね。この辺は、将来どのような方向で指導されるのか、教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 今回の協定は、西側の2項道路のほうから協定の道を持ってきておりますが、この2項道路に接している■■■■さんというお宅に関しては■■■■ので、協定に承諾をさせていただいておりません。ですので、今の現況の3.43mについては将来にわたって確保されていくものと考えられますが、今ここに桃色で塗られている■■■さんの敷地の後退部分に関しては、引き続き、協定参加をお願いしていくとしても、なかなか承諾は難しいかと思っております。

○野本委員 よく見られるものは、協定に同意しないという人はよくよくあることなんです。協定だけでも、その4mの幅員を確保するというか、そういう方向に協定を促すことが多いかと思うのですが、特段それはもう促さないということですか。まあ、よくあることは、この■■■さん宅は■■■■ので、なかなかほかの家のために、4m後退してちょうだいと言っても、ほとんど協力しない例が多いかと思うのですが、ただ、協定

通路の位置づけそのものは、よく4mということでやるのですが、これは、そういう意味では最初からやむを得ないという方向でしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 ここに書いてありますとおり、協定のラインとしては4mのところまでとなっております。現況は足りませんが、ここの部分は、協定の区域には入れて、承諾が得られていない範囲としております。

○野本委員 わかりました。配置図のほうだけ見ていたので、あれですが、協定内容のほうではピンクで表示ということで、協定道路としてはここまでを目指すということですね。わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。

これは、私から1点、今回は、この2項道路のほうに向かって協定を設定されているわけですが、東側の1項1号の市道のほうに向かって、こっちは4mあるわけですね、この市道のほうは。

○鈴木書記 市道のほうは、東側の道路は1項1号ですので、4mございます。

○佐々木議長 ただ、この■■■■の既存建物というところのお宅は、今回は特段話をしていないと。こちら側に向かって協定を構成しているということは、経緯か何かがあるのでしょうか。

○鈴木書記 昨年度、ちょうど今回の2宅地のすぐ西側の宅地で、ただし書きの許可がおりておりますので、そのときから協定が結ばれております。

○佐々木議長 この■■■■と■■■■ところが同じような形ですか。

○鈴木書記 ■■■■になります。

○佐々木議長 なるほど、わかりました。

ほかにございますか。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。

○鈴木書記 それでは、議案第2062号を説明いたします。議案書をご覧ください。本件は、東京都水道局が、第一種住居地域内にある東村山浄水場において水道施設を増築計画するものです。床面積の合計が3,000㎡を超える水道施設は、建築基準法別表第2（ほ）項第4号に該当するため、法第48条第5項ただし書きによる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、議案の表のとおりです。

「調査意見」の4行目にありますとおり、東京都水道局では、既設の受変電施設により浄水場の電源を確保してきましたが、施設の老朽化が進み、電源の安定性を確保することが課題となっておりました。また、受電所と変電所がそれぞれ屋外施設として離れた場所にあるため、維持管理性が悪く、さらに、近年においては集中豪雨や夏の異常高温などの自然災害への備えについても課題となっており、これらのことから、受変電施設の更新が不可欠となっております。

本計画は、異常気象の影響による受変電機器類の破損、劣化を防ぐとともに、安定した電源を確保して、より一層の安定給水を図るため、受変電設備を屋内に収容する増築工事を行うものでございます。

6枚おめくりいただきまして、右上5ページの案内図をご覧ください。申請地は東村山市美住町2丁目で、西武新宿線東村山駅から南西に約800mの位置に位置しております。申請地の南側は、空堀川と新青梅街道、西側は、西武多摩湖線の線路に接しております。

6ページの周辺状況図をご覧ください。申請地の北側には道路を挟んで工場、共同住宅、専用住宅などが、東側及び北西側には道路を挟んで専用住宅が建ち並んでおります。

7ページの用途地域図をご覧ください。中央の赤線で囲んだ部分が申請地で、第一種住居地域に指定されております。申請地の北側は準工業地域、南側は準住居地域、東側及び西側は第一種低層住居専用地域となっております。

8ページの全体配置図をご覧ください。計画建物は赤で示してありますが、申請地の南側に位置しております。

9ページの既存建築物配置図をご覧ください。こちらは、申請地内の建築物を示してあります。

10ページが、申請地内の建築物の一覧表です。今回の申請建物は、赤字で示してある受変電設備棟で、鉄筋コンクリート造、地上3階・地下1階、延べ面積2,112.87㎡です。

2枚おめくりいただき、12ページの建築場所周辺状況写真をご覧ください。申請建物は、各写真に赤線で示した位置に建築いたします。写真③の左側のフェンスの外側は空堀川となっております。

13ページから15ページが申請建物の各階平面図、16ページ、17ページが立面図、18ページと19ページが断面図となっております。申請建物の最高高さは18.45m、塔屋パラペット天端で21.35mです。申請建物は、受変電室、配線室、高圧電気室等で構成されており、1日1回の点検時以外に人の出入りはありません。

20ページ、21ページが日影図になります。

以上のことから、本計画は、安定した電源を確保して、より一層の安定給水を図るために必要な受変電施設の増築であり、公益上やむを得ないものと認められるので、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に議事録を添付しておりますが、2月25日に開催した公聴会においては、利害関係者の出席はなく、また、東村山市からは、都市計画上の支障はない旨の回答を得ております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明についてご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 浄水場は都民にとって非常に重要な施設であると認識しています。そういう点では、受変電設備を更新するというものは公益上はやむを得ないということは、そのとおりかと思うのですが、それはおきまして、一、二お尋ねしたいのですが、まず1つは、大規模震災が日本全体で心配されているのですが、非常時の耐震性などで、大地震の際も水を確保する——電気が全面的にとまったら浄水場は機能しなくて、水も配れないということかと思しますので、大地震の際の、今回、特に電気設備棟は大丈夫でしょうか。例えば、耐震性は十分かどうかとか、そういうことを1点。

それから2点目ですが、空堀川に隣接していますが、現地のレベル、高低差等をよくは承知していないのですが、台風や集中豪雨のときに水があふれて、この受変電設備に害を及ぼすというか、その辺は大丈夫でしょうか。ご存じのとおり、電気は水につかると非常に弱いので、それは対策は考えてあるかと思うのですが、その2点、お尋ねしたいと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 1点目の、震災時の構造の耐震性ですが、計算をして、震災が起きても施設に損害が出ないようにということは、設計のほうでやってございます。

2点目の空堀川からの浸水被害の対策ですが、空堀川のほうが低い位置にありますということと、今回の屋内施設にする1つの理由が、今、受変電設備がそのまま雨にさらされる状況にあるものを、そういったものから守るためと、豪雨の際にも容易にメンテナンスができるようにということを1つの主目的として屋内施設に入れるものですので、水対策は万全にしております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 耐震性は十分ということなのですが、通常的设计基準で、例えば1.0とすれば、その耐震性をより高めるように、例えば1.2とか、そのような割り増しの強度確保を図っているのか、通常、現代の耐震設計基準にのっとってやっているのか、そこだけ1つ追加してお尋ねしたいと。

○佐々木議長 わかりますか。

○鈴木書記 済みません、今まだ許可申請で、構造関係書類は出ておりませんので、今後計画通知の際にその辺は見せていただくことになるかと思えます。

○野本委員 では、わかった時点で、また、この場で教えてください。

○鈴木書記 わかりました。

○佐々木議長 ほかにご質問、ご意見ございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案について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8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をいたします。

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1040。建築主、東京グリコ乳業株式会社。昭島市武蔵野2-289-2ほか。工場でございます。

整理番号2番、議案番号1041。建築主、株式会社飯田産業。稲城市大字押立字上関551-1の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1042。建築主、株式会社飯田産業。稲城市大字押立字上関551-1の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2056。建築主、[REDACTED]。小金井市東町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2057。建築主、株式会社アーネストワン。東村山市富士見町3-17-18ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2058。建築主、アイディホーム株式会社。東久留米市下里2-1202-10。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号3007。建築主、[REDACTED]。西多摩郡日の出町大字平井[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号3008。建築主、                    。西多摩郡日の出町大字平井                    

                    。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いて、ご質問、ご意見ありましたらお願いいたします。いかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、お願いします。

○渡邊書記 同意議案に係る案件は、以上でございます。

○鈴木書記 済みません、先ほどの寺尾委員の2059号の質問について、訂正がありますので、説明させていただいてよろしいでしょうか。

○佐々木議長 はい、お願いします。

○鈴木書記 2059号の2-2のページで、敷地の線が斜めになっていることについてご質問を受けました。敷地が筆をまたいでいますとお答えしましたが、この斜めの線のところにそれぞれ筆が振られておりまして、ご覧いただきますと、ちょうど三角形に小さい筆がそれぞれございますので、敷地としては筆をまたいではおりません。済みません、訂正させていただきます。

○佐々木議長 よろしいですか。それでは、以上をもちまして同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了します。説明者は席へお戻りください。

それでは、これより評議に移りますが、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ことはございますでしょうか。よろしいですか。

( 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1040号議案及び第1043号議案、第2056号議案から第2062号議案、第3007号議案から第3008号議案、計13件の議案をご審議願いましたが、この13件の議案について、原案どおり同意することによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 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。

何かほかにごございますか。

それでは、本日の審査会はこれにて終了といたします。