

第 1 2 9 8 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4月22日 午後1時37分～午後2時31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	
	書記	齋藤市街地建築部調整課長	
	〃	谷内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	
	〃	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	村岡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、ただいまから同意議案の審議に入りたいと思います。

きょうは、傍聴人の方はいらっしゃらないということによろしいですね。

○齋藤書記 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。

○齋藤書記 最初は建築指導課が所管しております個別審査案件の説明となります。よろしくをお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第1号についてご説明いたします。

建築主は南小岩六丁目地区市街地再開発組合で、建築敷地は江戸川区南小岩です。

議案書をご覧ください。計画地は地域地区等が商業地域、防火地域、地区計画等に指定されております。本計画は南小岩六丁目地区第一種市街地再開発事業におけるⅡ街区とⅢ街区をつなぐ道路上空通路を設置するものです。

2ページ、申請理由書をご覧ください。右上にページ番号を記載しております。小岩駅周辺は、東京の都市づくりビジョンの中で都市環境再生ゾーンに位置づけられ、公共交通ネットワークの維持や歩いて暮らせる利便性にすぐれたコンパクトな生活拠点の整備が求められています。再開発では施設が3つの街区に分かれて整備されることから、安全で快適な歩行空間を設け、商店街の街並みとにぎわいを駅から連続させることが求められています。本計画は、3つの街区を建物の2階レベルで結ぶデッキのうちの1つを新築するものであり、新たに整備される区道の上空を横断する通路の建築であるため、建築基準法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。

3ページをご覧ください。案内図です。計画地はJR総武線小岩駅の南側に位置しており、駅前に広がる交通広場につながる計画となっております。

4ページをご覧ください。右側の用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域はピンク色の商業地域です。

5ページをご覧ください。右側、日影規制です。計画地は日影規制対象区域外となっております。

6ページをご覧ください。外観パースと建物概要です。許可対象は、パースの中で赤点線で囲われたデッキ②と書かれた部分、Ⅱ街区とⅢ街区を2階レベルで結ぶ道路上空通路で、Ⅱ街区の建築物の一部として計画しています。道路上空通路の下を通るのはこれから整備を予定している幅員12mの区道657号線です。今はまだ整備されていないので、建築基準法第42条第1項第4号の指定を受けて、建築基準法上の道路としています。

9ページから11ページはJR小岩駅周辺地区地区計画の都市計画図書です。

9ページの左下をご覧ください。赤枠で囲った部分には、安全で快適な歩行空間を形成するとともに、商店街の街並みとにぎわいの連続性を確保するため、立体歩行者通路を整備するとあります。

10ページ、左上をご覧ください。今回申請対象の上空通路は太い赤線で囲った立体歩行者通路2-1号の一部で、交通広場に通じる2階通路として位置づけられています。

12ページをご覧ください。1階平面図です。図面右側が北方向となっており、北からI街区、II街区、III街区となっております。3つの街区の東側、図面で言いますと、下側には幅員15mの区道が通っており、この区道に沿う形で3つの街区を結ぶ立体歩行者通路を整備します。

13ページをご覧ください。2階平面図でございます。許可対象の道路上空通路は赤の太い点線で囲った部分でありまして、建築物の2階レベルに位置し、II街区、III街区の建築物をつなぐ形で計画しています。

14ページをご覧ください。ページ右側の真ん中の図で赤く示した部分が許可対象範囲で、鉄骨造耐火構造となっております。デッキ全体は、平面で見ますと、台形の形状をしており、有効幅員が地区計画で定められた2.5m以上を確保した2.85mとなっております。左側の断面図をご覧くださいますと、デッキ全体を不燃のアルミパネルの天井で覆っていますが、十分に外気に開放されております。また、屋内的用途に供しないことから床面積は発生いたしません。側面は強化合わせガラスとし、飛散防止の安全対策をとっております。

15ページをご覧ください。東側立面図です。

続きまして、16ページは西側立面図です。道路上にデッキを支える柱はなく、道路面から5.95mの高さに位置しており、このデッキによる周囲への支障は生じない計画となっております。

17ページ以降21ページまでチェックリストを添付いたしております。建築基準法施行令、道路法など、いずれのチェック項目にも適合しています。

22ページ以降26ページまで警察との協議資料でございます。標識の位置などの見え方を検討しており、デッキの設置によりそれらの視認性に影響が出ることはありません。

27ページ以降44ページはII街区の計画建物の平面図、立面図及び断面図でございます。ご参照ください。

なお、本年3月14日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、江戸川区の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はございませんでした。

以上のことから、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、防火上及び衛生上、他の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て、許可したいと考えております。

ご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、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 2点ほどお聞きしたいんです。まず1点ですけれども、この立体歩行者通路は、住宅から駅への通勤とか、あるいは低層部の買い物客の往来とか、そういったものに多く使われるんだろうと思うんです。14ページに詳細の断面図とか平面図があるんですけれども、それで見ますと、通路部の有効寸法が2,850ということであります。通行人数などに比べて十分な幅員が確保されているのかどうかお尋ねしたいです。これが1点。

それから、同じ14ページで断面図を見ますと、説明にもありましたけれども、手すりには合わせガラスを用いているということです。震災時に破損して落下するとか、その辺については合わせガラスであれば安全ということ判断してよろしいのかどうか、2点お尋ねします。

○曾根書記 まずは幅員に関するご質問でございますが、こちらは大規模開発に関する交通マニュアルというのがございまして、そちらに基づいて計算をいたしまして、サービス水準のAを満たすように幅員を決定しております。

それから、合わせガラスについてでございますが、これは落下防止としてよく用いられるものでございまして、十分な強度を持っておりまして、飛散をするおそれのないものとして、こういったデッキの手すり部にはよく使われるものと聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○笹井委員 デッキの高さのことですが、14ページのところで、下の天井高のところは基準で道路部分の必要天井高が5,900となっているんです。これはどういうところからこの基準になっているのかということをお教えいただきたいと思うんです。

○曾根書記 通常、道路構造令におきましては4.5mという数字がございまして、今回の計画につきましては、将来、こちらの部分に信号を設置いたしましても、視認性に支障が

ないように、警視庁、江戸川区と協議をいたしました結果、5,900の有効高さが求められたと聞いております。

○笹井委員 一種の行政指導ということですね。

○曾根書記 はい、そうでございます。

○笹井委員 わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

○寺尾委員 全体計画のことで少し教えていただきたいんですが、小岩といいますと、長い商店街が何本か通っておりまして、下町の趣を残す昔ながらの雰囲気のところだと思うんです。今回、44ページで断面図がございまして、上のほうは集合住宅ということで、1階部分あたりは銀行とか店舗とかということで、この建物には店舗は多数は入らないという計画でしょうか。近隣の商店がよい雰囲気を残すだけに、店舗の量がこちらのほうに余り集中し過ぎると、ちょっと心配な面もあったものですからお尋ねいたします。

○曾根書記 基本的には、今現在、Ⅱ街区にあるお店の皆さんが入る計画と思います。店舗のほうは、現時点では、3ページの南北に通っておりますのがフラワーロード商店街というのですが、基本的にフラワーロードの道路沿いにございますお店がこちらの街区に入ると想定しておるようでございますので、数としてはそれほど多くの数ではございません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

1点だけ私から確認ですが、Ⅰ街区とⅡ街区の間の道路上空通路は、Ⅰ街区にくっついているので、江戸川区の扱いということになっているわけですね。

○曾根書記 はい、そうです。6ページをご覧くださいますと、パースで、黒い表示で見にくいんですが、デッキ①という表示がございまして、黒い点線で囲ってございます。こちらが会長から今ご質問のございましたデッキでございますが、ご指摘のとおり、こちらのデッキはⅠ街区に附属するデッキということになります。Ⅰ街区が、上の表をごらんいただきますと、延べ床面積が7,100㎡強となっておりますので、面積的には1万㎡を下回っておりますので、江戸川区の許可案件になります。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○猫田委員 14ページの図を見ておりまして、左側の断面図の一番足元のところに水勾配というものが出てくるんですけども、これはこのような歩道をつくる時に必ず設置しなくちゃいけないものなのかどうかということと、あとは雨が降った場合等の水はけの点

からも考えられているんだと思います。この程度の傾きで排水上は問題ないのかどうか教えてください。

○曾根書記 委員ご指摘のとおり、水勾配は排水のための勾配でございまして、通常、車路とか歩道にはこの水勾配がとられておりまして、この勾配1/100は、余り急であっても、車椅子ですとか通常の歩行に支障がございまして、そういったことを考慮して1/100という勾配としております。

○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、次をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第2号についてご説明いたします。

建築主は西新宿五丁目北地区防災街区整備事業組合、建築敷地は新宿区西新宿5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となっております。

議案書の表の下の「調査意見」をご覧ください。本計画は、共同住宅、店舗、保育所、自転車駐車場及び附属の自動車車庫を新築するものでございます。計画では、建物に附属する自動車車庫をいわゆるタワー型の自動車車庫として計画しております。

議案書をめくっていただきました次のページにA4の紙がございまして、右上に議案2号別紙と書いてある紙でございまして、こちらをご覧ください。この敷地は第二種住居地域に属しておりますが、こちらの資料をご覧くださいと、旧建設省の通達でございます。計画の自動車車庫は階数が3以上と判断され、建築基準法別表第2（へ）項第4号により、第二種住居地域内には建築することができない建築物となります。このため、同法第48条第6項ただし書きの規定により許可申請がなされたものでございます。

2ページをご覧ください。ページの右下のところにページ番号を記載してございます。資料の中で赤く塗ってあります箇所、計画地の表示の箇所が本件敷地で、東京メトロ丸ノ内線西新宿駅、同じく丸ノ内線中野坂上駅からいずれも600mの位置にございます。

4ページをご覧ください。用途地域図でございまして、図の中央に赤色の太い一点鎖線で囲まれた部分、引き出し線で計画地と書いてある部分が計画敷地でございます。計画敷地の用途地域は第二種住居地域と商業地域にまたがっており、敷地の過半が属する地域は第二種住居地域となっております。商業地域の部分は、防火地域、容積率600%、建蔽率80%、第二種住居地域は、防火地域、容積率300%、建蔽率60%となっておりますが、建蔽率、容積率につきましては別途都市計画で定められた数字がございまして、

こちらのご説明でございまして、恐れ入りますが、ページが飛びまして11ページをご覧ください

ださい。高度利用地区の指定の図書をご覧くださいと、右下の総括図で、計画敷地がB-1ゾーン、B-2ゾーンに分かれております。資料の左上をご覧ください。赤い囲みの中にありますとおり、B-1ゾーンの範囲は商業地域で、容積率の最高限度が1,050%、建蔽率の最高限度が50%、B-2ゾーンの範囲は第二種住居地域で、容積率の最高限度が550%、建蔽率の最高限度が30%に定められております。

恐れ入りますが、5ページへお戻りください。土地利用現況図でございます。資料の上側が北方向となります。計画敷地は西新宿五丁目北地区防災街区整備事業区域内に位置しており、本件敷地に接して整備される幅員8mの区画道路を介し、北側は、同事業区域内の店舗、事務所、共同住宅の建築予定地、南側は共同住宅の建築予定地、西側は公園予定地であり、東側は幅員25mの都道、通称十二社通りを介して、共同住宅及び店舗、事務所等がございます。

6ページをご覧ください。事業概要、完成予想図でございます。本件の敷地及び計画の概要を記載してございます。本計画における駐車台数は115台となっており、そのうち100台が本件許可申請の対象となるタワー型の自動車車庫に駐車される計画となっております。

8ページをご覧ください。西新宿五丁目北地区地区計画の計画図書であり、赤色で囲った部分が本計画の整備内容に該当する部分を示しています。

11ページ以降16ページまでは、先ほどご説明いたしました高度利用地区の都市計画図書、特定防災街区整備地区の指定並びに防災街区整備事業の決定に係る図書をお示ししてございます。

18ページまで飛びます。18ページは、配置図、駐車場平面図でございます。本件敷地の北、南、西側は幅員8mの区画道路に、東側は幅員25mの都道十二社通りに接してあります。道路からの自動車出入口は、敷地の接する道路のうち、交通量の少ない北及び南側の区画道路に設け、道路境界には歩道状空地を整備し、敷地内に歩行空間を確保するとともに、車両出口から歩道状空地への見通しを十分に確保できる計画とし、交通安全上支障のない計画としてございます。また、計画するタワー型の自動車車庫は、周辺に対して景観や騒音、ライトグレアの影響がないよう建物に内包する計画としております。

19ページをご覧ください。機械式駐車場の入口は、建物内の車路を經由し、地下1階に計画してございます。

20ページ以降に各階平面図、立面図をお示ししております。



20ページの赤色の部分が本件許可対象部分でございます。

各階の平面図をご覧くださいますと、タワー型の自動車車庫が建築物内に内包されていることがご確認いただけます。

37ページまで飛びますが、37ページ以降は交通量推計と交通影響評価の資料でございます。

39ページをご覧ください。本計画のピーク時の発生集中交通量は左下の表にお示ししているとおりで、本計画完成後の計画地周辺における交差点需要率を右側にお示ししております。いずれの交差点においても、交差点需要率は0.9を下回っており、周辺交通に与える影響については支障ないものと考えられます。

続いて、40ページはタワーパーキングによる駐車滞留検討図でございます。図でお示しのとおり、敷地への自動車入口から地下1階の機械式駐車場入口までは約140mの車路を設けております。ピーク時における発生集中交通量は1時間当たり、入庫3台、出庫3台、計6台となっておりますが、機械式駐車場の処理能力は1時間当たり13台であるため、滞留台数は発生しない見込みとなっております。なお、ピーク時の10分間に入出庫が集中した場合にあっても、滞留台数は1台と見込まれることから、入庫待ち車両による敷地外の交通への影響は発生しないものと考えられます。

続きまして、41ページは自動車車庫の安全対策についての資料です。タワーパーキングの骨組みは、建築物本体と一体で耐震性能を確保するよう検討しております。また、各パレットには落下防止装置を設置しており、地震の揺れによる車両の落下を防ぐ構造となっております。火災時には火災検知器が作動し、退避放送を発令するとともに、消火ガスが噴射、充満し、鎮火する計画するとし、安全性に配慮をしております。

42ページ、43ページには、本年3月20日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方からの意見書の提出及び公聴会当日の公述はありませんでした。

44ページには、新宿区への意見照会を添付しておりますが、都市計画上支障のない旨の回答をいただいております。

45ページには、警視庁交通規制課への意見照会において、交通安全上支障ない旨の回答を得たことをお示ししております。

以上により、本件につきましては、建築基準法第48条第6項ただし書きの規定により、第二種住居地域における住居の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。

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

○野本委員 4点ほどお尋ねしたいんですけども、まず1点、43ページに公聴会の議事録要旨等がありまして、公聴会とは別に説明会を3月29、30日に行いますと書いてあるんですが、周辺への説明会でどのような意見、要望が出たのか。主立ったものというんですか、あれば教えてください。

2点目ですけれども、18ページです。駐車場の入口が南側のほうから入って、出口が北側のほうということですが、十二社通りからの主な車の出入りを考えると、この動線よりは逆の流れのほうが、例えば十二社通り、上の北側のほうから入ってきまして、OUTというところから入れば、入ってすぐ入れるし、これは一方通行ですね。そっちから入ってきて、OUTが入口だったらすぐ入れてスムーズなのかな。出口のほうは、今のINのところから出れば、すぐ十二社通りへ出るということで、逆の流れのほうがスムーズかな。私はこういうふうな交通処理の専門ではないので、多分間違いではあるんでしょうけれども、その辺、こういう流れにしたのはどういうことか教えてください。

3点目ですけれども、41ページ、駐車機械の安全性のところの記述がありまして、特に落下防止装置について配慮して、震災時の落下を防ぐということで説明があります。通常、人が乗るエレベーターなんかだと、震災時に最寄りのところへつけて、すぐとまるというか、そんなふうな安全装置もついているかと思うんです。駐車機械の場合には、そこまでの安全装置はないのか、たまたまここに記述がないということなのか、震災時の安全装置、落下防止以外にもあれば教えてください。

4点目です。36ページに日影規制、等時間日影が記載してあるんですけども、区画道路を挟んでA地区に日影が落ちているんです。A地区とB地区というのは、日影の規制においては同一敷地という扱いになるのか、あるいは別の考え方によるものなのか教えてください。

以上です。

○曾根書記 4点いただいたんですが、まず説明会のことになります。先ほど公聴会の資料で3月29、30日ということで記述があったんですけども、実際4月13日、15日に開催されたようでございまして、ご質問は、工事の作業の方の通行について、1日1,500人ぐらゐの通行がございましてということでございました。もう1つは、風とか工事車両につい

てのご質問がございまして、風につきましては、敷地内に防風植栽を行いますというお話と、あと工事車両については、敷地内の駐車といたしまして、周辺に支障のないようにすると聞いてございます。

ちょっとお待ちください。失礼いたします。

○佐々木議長 すぐお答えになれますか。

○曾根書記 大変失礼いたしました。まず、先ほどの説明会のことのほかになりますが、車の流れのお話でございます。18ページになります。ご指摘のような車の流れでやりますと、例えば、INのほうになるんですが、こちらをOUTにした場合、出口から十二社通りまでの距離が短いことから、こちらをINにしているということでございまして、走行距離が長くはなりますけれども、警視庁との協議の中でこういった出入りと車の流れということで協議をしているということでございました。

それから安全装置、落下防止以外にということでございますが、ご指摘いただきましたとおり、乗用と同じように、緊急停止装置がついているということでございます。

それから日影規制でございますが、日影規制については対象区域外となつてございます。大変失礼いたしました。

○野本委員 第二種住居地域と書いてあるんですけれども、A地区は第二種住居地域ではないと……。

○曾根書記 4ページにあります。用途地域図でございます。A地域につきましても、商業地域、第二種住居地域でございます。

○野本委員 通常、住居系地域は日影規制があるじゃないですか。住居系地域けれども、日影規制はないということですね。

○曾根書記 地域全体で高度利用地区がかかってございますので、日影が適用が除外されるとなっております。失礼いたしました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問。

○関委員 駐車場のことですが、40ページで駐車滞留検討というのがあるんですけれども、全て建物内でおさまるといふ検討になっているんですが、このタワーパーキングは全て内部者が利用するものであつて、時間貸しはしないという前提でよろしいですか。

○曾根書記 内部の居住者が……。

○関委員 内部利用者だけ、関係者だけの利用であつて……。

○曾根書記 全く外部の飛び込みで利用はないというご趣旨でございますか。

○関委員　そうです。時間貸しはしないと。

○曾根書記　失礼いたしました。時間貸しはしないということで聞いてございます。

○関委員　ありがとうございます。

　あともう1つだけ、39ページですけれども、影響評価のところ、ピーク時発生集中交通量とあるんですが、ピーク時は何時で想定されているんでしょうか。

○佐々木議長　わかりますか。

○曾根書記　左の上のピーク時ですね。ちょっとお待ちください。今調査をいたします。少々お時間をいただくようでございます。

○佐々木議長　それではどうでしょうか。次の議案のご説明、ご質疑の後、今のご回答をお願いしたいと思います。

　今の件でほかにご質問はございますか。

○寺尾委員　時間貸しはしない前提と伺いました。内部の方だけが利用される場合にも、この地域は地下鉄等も利用できるような状況から考えると、通勤のために車を使ったりということが比較的少ないんじゃないかということ想像するわけです。そういった意味では、車の出入りは、実際に想定されているよりもっと少ないかもしれないということが推察されるんですが、そのあたりはどんなふうにお考えでしょうか。

○曾根書記　いろいろ過去の実績なども恐らく事業者のほうで勘案した上で、こういった計算をやっておるようなことだと思うんですけれども、実際には、先ほどご説明いたしましたとおり、ピーク時で、入庫3台、出庫3台ということとなっております。想定上はこのような結果となっております。

○佐々木議長　よろしいですか。ほかにご質問はございますか。

　それでは、先ほどの関委員のご質問については後ほどにして、次の議案についてご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○齋藤書記　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ります許可同意基準に係る審査案件9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、後ほどあわせてご質疑をお願いしたいと思います。

　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1001。建築主、株式会社ネクステージ。国立市富士見台3-25-19。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1002。建築主、株式会社ネクステージ。国立市富士見台3-25-53。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1003。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。国立市北[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1004。建築主、株式会社東栄住宅。狛江市猪方3-346-11ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1005。建築主、[REDACTED]。稲城市大字矢野口[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2001。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小平市鈴木町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2002。建築主、株式会社東栄住宅。清瀬市中清戸5-96-6。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2003。建築主、[REDACTED]。東久留米市幸町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号3001。建築主、[REDACTED]。羽村市羽中[REDACTED]。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、ご意見がありましたらお願いします。

○笹井委員 具体的な案件ということではないんですが、全体を通したときに、協定道路がちょうど使われる敷地までになっているのと、その先、道路と反対側に何かつながるところまで協定道路にしているのと二通りあるようです。そのあたりはどこまで協定道路にするのかは指導されているのか、それとも申請者側でできるだけ実質道路がつながるように持ってきているのか、そのあたりはどうなんでしょうか。

○小峰書記 協定図が必ずございまして、これは過去に協定されているものですか、案件も様々でございます。基本的には通り抜けできるような形がベストですが、そうでない場合もございます。長さにつきましては、従前の協定のほか、当然、議案にかかわっていらっしゃる方のものによってでき上がっている、そうご理解をいただければと思います。

○野本委員 議案第1005号ですけども、今の笹井委員のあれと似ているかもしれないん

ですが、案内図、配置図のところを見ますと、1項5号の道路がきて、その先のところを通路協定して、その先が広がっているんです。これはもうちょっと頑張ると、通り抜けができるのになということだけれども、これは沿道の協力が得られないから断念したということでしょうか。その辺の事情が何かあれば教えてください。

○小峰書記 今こちらでわかっているのは、こちらの協定の範囲でしか話が進まないということでございます。

○野本委員 要望ですけども、できれば行政指導とかそういうふうなことで、許可しないとかそういうことでなくても、できるだけ通り抜けの方向で行政指導をお願いできたらなと思っています。

○小峰書記 行政指導していないわけではありません。打ち合わせの中では、そういった意見は必ずこちら側からはきちんと申し上げているところでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 最初の2つですが、1001と1002です。これは権利者の4名中2名だけが承諾ということですが、残りの2名は■■■さんと■■■さんですか。

○小峰書記 ■■■さんと■■■さんでございます。

○関委員 この2人がなぜ承諾しないのかなとちょっと思ったんですが、何か理由があるんでしょうか。

○小峰書記 1人は空き家になってございまして、連絡がとれない状況でございます。もう一方は、個人的な理由で承諾ができませんというご報告をいただいております。

○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、今のご説明については以上といたしますが、先ほどの件についてお答えできますか。

○曾根書記 第2号議案のほうになるんですが、西新宿のほうです。資料の38ページをご覧くださいますと、38ページの右下に四角の中に黒い文字でございまして、入庫3台、出庫3台という数字がございまして、その下にピーク10時台ということで記載がございまして、ピーク時間帯は10時台ということで、済みません、説明が不足してございました。

先ほどの寺尾委員のご質問の補足というわけではないんですが、今回、交通量の算定に当たりまして考慮した部分です。タワーマンションのこういった入出庫に関する台数についてですが、マンションの立地によってかなり異なるという統計がございまして、今回の場合、都心で駅が近いということもございまして、郊外のマンションとかと違いますので、

こういった利便のよいところでございますので、そういったところも考慮には入れて算定をしているものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○齋藤書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、以上で同意議案についてのご説明とこれに対する質疑を終了とさせていただきますと思います。説明者はお戻りください。

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。

( 評 議 )

○佐々木議長 それでは、同意議案についてお諮りをいたします。第1号議案から第2号、第1001号議案から第1005号議案、第2001号議案から第2003号議案、第3001号議案、計11件の議案をご審議願いましたが、この11件の議案について原案どおり同意することによって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、全件同意をすることといたします。





第 1 2 9 8 回 東京都 建築 審査 会  
報告事項

## 報 告 事 項

開催日時 平成31年4月22日 午後2時31分～午後2時40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	
	書記	齋藤市街地建築部調整課長	
	〃	谷内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	
	〃	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	村岡多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○佐々木議長 それでは次に、報告事項がございますので、事務局から説明をお願いします。

○齋藤書記 それでは、昨年度の総括としまして実績報告をさせていただきます。お手元の資料、平成30年度東京都建築審査会実績報告をご覧くださいと思います。こちらのA4の4枚つづりになっているものでございます。

初めに1、平成30年度開催日別審議等件数をご覧ください。昨年度は計12回開催してございます。

まずは、同意議案欄の下の合計数をご覧ください。同意議案では、140件の付議がございまして、138件が同意され、2件が取り下げられております。

次に、審査請求議案でございますが、裁決のみ1件となっております。参考までに下に過去5年間の件数を記載してございますので、ご参照ください。

続きまして2ページ目、2、平成29・30年度別同意件数内訳一覧をご覧ください。平成29年度及び30年度に付議されました同意議案を種類別に整理してございます。

30年度の主な内訳を申し上げます。主立ったところでは、2番の法第43条第2項第2号に基づく接道義務の緩和に関する同意が105件、次に3番の法第44条第1項ただし書きに基づきます道路内建築制限の緩和に関する同意が11件、4番の法第48条に基づく用途地域規制の緩和に関する同意が12件、7番の法第56条の2第1項に基づく日影規制の緩和に関する同意が6件、さらに10番、総合設計に係る許可の同意が2件でございます。

次に3ページ目、3、平成29・30年度審査請求等取扱件数一覧をご覧ください。平成30年度の実績は前年度から繰り越しの1件となっております。なお、平成30年度中の裁決はその1件となっております。

続きまして、4、平成29・30年度審査請求受理件数内訳一覧をご覧ください。平成29年度及び30年度に受理した審査請求の内訳を記載してございますが、平成30年度はゼロ件となっております。

1枚おめくりいただきまして、5、平成30年度裁決等件数内訳をご覧ください。こちらは平成30年度に裁決を行った審査請求事件の内訳となります。昨年度裁決に至ったのは1件でございます。総合設計許可の取消しを求める審査請求事件で、却下となっております。

以上で審査会の実績報告を終わります。

○佐々木議長 委員からご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 一番表のペーパーに実績報告の過去5カ年の件数がございまして、右側のほうに審査請求の裁決の件数があるんですけども、27年度は口頭審査が3件で、裁決が12件、大きな差というんですか、年度をまたいでいるにしても、何となく前後が数値が合わないなと思ったんですが、この辺、わかれば教えてください。

○齋藤書記 こちらの件数ですけども、やはり年度をまたいでいるものがかなり重なっている結果で、それが順次処理されていった形になっております。

○野本委員 余り深く調べる必要もないのかもしれないんですけども、先送りしても、何となく合わないなと。ちょっと私、想像したんですけども、併合審査というんですか、あわせてやるもの。その併合審査が絡んでいるのかな。よく最初の審査請求をやって、計画変更があると、また同じようなことでずっと幾つも出てくるじゃないですか。そういうことが影響しているのかなと思ったんですけども、そういう場合には、口頭審査もまとめて1件、裁決もまとめて1件とやるとすると、また数値が合わないな。これはもしあれだったら、別に議案そのものではないので、次回でも結構ですけども、わかれば教えてください。

○齋藤書記 では、この件数の推移について調べまして、次回、何らかの形でご報告させていただきたいと思います。

○佐々木議長 この表に審査請求の請求件数が入っていないので、いつ請求があったものがいつ裁決が出されているかというのを整理していただくと、わかりやすいのかなと思いますので、では、次回にご報告いただくことでよろしいですか。

○齋藤書記 はい、承知いたしました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○有田委員 済みません。私が前回欠席したためもあって、こんなことをお尋ねするのは恐縮ですが、一覧表で取り下げ2件がございまして、それがちょうど私がお伺いできなかった前回の件です。あえて付議した上で取り下げという形をとって、こういうふうに明記した記録を残すケースは、一般的にどういうふうなものなのかというのをちょっと教えていただければと思いました。

○曾根書記 建築指導課からお答えいたします。

3月審で取り下げた2件といいますのは、48条の用途の許可と斜線の許可の案件でございました。これは建物は同じでございまして、都市計画で定められた手続を事前に踏んでいなかったことが判明しましたことから、審査会に付議はしたものの、直前で取り下げを

させていただいた案件でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 これは付議はして、この場で取り下げたということですね。

○曾根書記 そうですね。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。それでは、本件につきましてはご報告をいただきました。

何かほかにもございませんでしょうか。

特にないようですので、なければ、本日の審査会はこれにて終了といたします。

