

第 1 3 2 2 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和3年4月19日 午後1時35分～午後2時34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
	〃	石崎	和志
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	山崎市街地建築部長	
	〃	浅井多摩建築指導事務所所長	
	書記	松井市街地建築部調整課長	
	〃	栗原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	
	〃	竹内都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	大塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	河野多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○松井書記 ただいまから第1322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番目に同意議案といたしまして、個別審査分3件、一括審査分6件、計9件のご審議をお願い申し上げます。2番目に報告事項といたしまして、令和2年度東京都建築審査会実績報告がございます。3番目でございますが、協議事項でございます。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、同意議案の審議を始めたいと思います。

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。

○松井書記 はい、なしでございます。

○佐々木議長 では、事務局から説明をお願いします。

○松井書記 最初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。第1号議案よりお願いいたします。

○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。

建築主は麹町山王マンション管理組合法人で、千代田区二番町11-10の建築敷地において共同住宅を新築するものです。

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が、裏面の「調査意見」のとおり、本件は、土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地、緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づく総合設計の許可申請がなされたものです。本件は、要綱改正の施行の際、既に許可申請された建築物のため、東京都総合設計許可要綱及び同実施細目の附則の経過措置によりまして、議案書に記載のとおり、一部改正前の許可要綱を適用しており、総合設計の種類としては共同住宅建替誘導型総合設計の活用を予定しております。

それでは、資料の2-1、付近見取図をご覧ください。計画地は東京メトロ有楽町線麹町駅の南側出入口から北に80mほどの場所に位置しており、日本テレビ通りに面しております。

次の資料2-2、現況図をご覧ください。図面の左方向が真北方向となっております。計画地には、現在、地上12階建ての共同住宅が建っており、この建築物を建て替えて新築するものです。接道状況につきましては、敷地の2面が接道しており、西側が幅員約15mの区道、南側が幅員約11mの区道となっております。また、敷地北西側を中心に南側と東側

に向けて緩やかな下り坂となっておりまして、敷地の北西側と南東側で2.5mほどの高低差がございます。

1枚おめくりいただきまして、資料2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺には事務所や共同住宅が立地しております。

1枚おめくりいただきまして、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。青色で着色している建物が高さ40m以上、紫色が高さ60m以上、黄色が80m以上、赤色が100m以上の建物を示しており、赤色の枠で囲ってあるものが総合設計制度を活用した建物でございます。

1枚おめくりいただき、資料2-5、周辺写真をご覧ください。写真①から⑤は敷地西側の区道からの様子です。写真⑥から⑧は敷地南側の区道からの様子でございます。

続きまして、資料3をお願いいたします。資料の3は用途地域図でございます。中央の赤枠で囲ってある部分が敷地でございます。計画地の用途地域は商業地域と第二種住居地域にまたがっており、容積率は、商業地域が500%と600%、第二種住居地域が400%となっております。なお、日影規制や高度地区の指定はございません。

1枚おめくりいただきまして、資料4-1-1、都市づくりのランドデザインをご覧ください。本計画地は、中央下段の図のとおり、中枢広域拠点域に位置しております。また、ページ右側の図のとおり、四谷・市谷・番町に該当しております。

続きまして、資料4-1-3をご覧ください。新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針でございます。本計画地は、中央の図のとおり、中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンに位置しております。

続きまして、資料4-2-2をご覧ください。こちらは千代田区都市計画マスタープランでございます。ページ左側の図のとおり、本計画地は住居系複合市街地に位置しており、緑に包まれた豊かな住環境や美しい街並みを維持・創出するとされております。

続きまして、4-2-6をお願いいたします。4-2-6は二番町地区地区計画でございます。ページ右下の図がございしますが、本計画は主にC地区に位置しております。右下の図、少々表示が分かりづらいんですが、斜めの線が引いてあるところの縦と横の道路のちょうど交わるところにC地区という文字がございます。続きまして、左側の上段、土地利用の方針といたしまして、C地区は、日本テレビ通りを軸として、業務・商業施設や住宅が共存・調和する活気と安らぎのある中高層市街地の形成を図るとされております。また、ページの左下のほうに建築物等の高さの最高限度の欄がございます。建築物の高さの最高限度

は、C地区におきましては60mとされております。

続きまして、資料5-1をお願いいたします。5-1は計画概要書です。ページ左側からご覧いただきまして、5にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12、敷地面積は1,221.07㎡、20、延べ面積は1万1,661.58㎡、21、容積率対象延べ面積は8,223.71㎡でございます。ページの右側に移りまして、22の容積率でございますが、基準容積率589.21%に対しまして、公開空地による割増が84.28%で、合計は673.49%でございます。27へ参りまして、主要用途は共同住宅、28、階数は、地上18階、地下2階となっております。29、最高の高さは62.78m、30、住宅の戸数は106戸でございます。

恐れ入りますが、資料6-2-1をお開きいただきますでしょうか。資料6-2-1は公開空地のコンセプトでございます。ページ左側の図のように、敷地の北西の角に広場状空地を設け、道路に面する部分には歩道状空地を整備いたします。ページ右側の写真のように、現況の歩道幅員が2.5mから3mのところの有効幅員2mの歩道状空地を整備することで、4.5mから5mの安全で快適な歩道空間が創出されます。

1枚おめくりいただきまして、次の資料6-2-2をご覧ください。右下の図は広場状空地のイメージパースでございます。日本テレビ通りに潤いを与える緑に囲まれたポケットパークとして整備するとともに、災害用マンホールトイレを設置できる設備を整備し、地域の防災対策としても貢献する広場状空地としております。

1枚おめくりいただきまして、資料6-3-1、公開空地図をご覧ください。図面の左方向が真北方向となっております。ここで黄色の歩道状空地は幅員2m以上となっております。薄緑色の広場状空地は、一体的に整備される歩道状空地と合わせた広さが規定の100㎡以上の大きさを確保しております。

続きまして、資料7-1-1をお開きください。7-1-1から平面図でございます。

恐れ入ります。ここから2枚ほどおめくりいただきまして、資料7-1-3、地下1階平面図をご覧ください。接道面に勾配があり、高低差があるため、住宅の出入口は地下1階となります。主要な出入口は敷地の南西側からとなっております。駐車場と駐輪場の出入口は南側からとなっております。地下1階には、青色でお示しする住宅の共用部分と薄い緑色でお示ししております駐車場、駐輪場部分がございます。斜め線でハッチしております部分は住宅の共用や地階の住宅の用途に供する部分であるため、容積率対象外としております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料7-1-4をご覧ください。1階には、住

宅の共用部分のほか、黄色で示す住宅の専用部分がございます。

また1枚おめくりいただきまして、資料7-1-5をご覧ください。このページ以降18階まで住戸が計画されております。

続きまして、資料7-3、断面図をご覧ください。本計画の道路斜線制限につきましては天空率により適合してございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7-4-1、落下物対策図をご覧ください。資料の右上の平面図上で赤色の線と緑色の線でお示ししている部分については嵌め殺し窓、青色でお示ししているバルコニーの部分については、高さ135cm、幅40cmの二重手すりとしたしまして、落下防止のための対策を講じております。

続いて、2枚おめくりいただきまして、資料7-5、完成予想図をご覧ください。計画地北西側からと南西側から見た外観パースとなっております。

続きまして、資料9-1、日影図をご覧ください。冬至日における8時間の終日日影は敷地内に収まり、隣地にはかからない計画としております。

続きまして、資料9-4-1までお願いいたします。9-4-1からは本計画に伴う交通量調査でございませう。

資料9-4-1の右下の図をご覧ください。本調査では、信号交差点2か所における自動車の交通影響と、4断面における歩行の交通影響を検証しております。

恐れ入りますが、資料9-4-10をお開きください。左側の表は信号交差点における評価結果となっておりますが、いずれも交差点需要率は限界値の0.9を下回っており、また、車線別混雑度も限界値の1.0を下回っております。

1枚おめくりいただきまして、資料9-4-11をご覧ください。ページ右下の表のとおり、歩行の交通影響についても、歩道のサービス水準は自由歩行が可能なA評価となっております。

1枚おめくりをいただきまして、資料9-5-1からが風環境調査でございませう。本計画ではシミュレーションによる調査を行っております。

資料9-5-4をご覧ください。資料9-5-4の風環境評価結果でございませう。ページの左側の図が建設前、右側が建設後の評価結果ですが、計画地周辺は建設後も住宅地相当の風環境であるランク1に収まる予測結果となっております。

続きまして、資料9-6-2、テレビ受信障害予測地域図をご覧ください。電波障害が発生した場合は適切な対応を検討し、対策を行うこととしております。

続きまして、資料10-1をお願いいたします。資料10-1、近隣住民への対応等についてでございます。建築主は昨年12月に近隣説明会を2回、東京都は今年3月に公聴会を開催しており、意見書及び公聴会での口述はございませんでした。

なお、資料10-2-1から資料10-2-3まで公聴会議事録の全文を添付しております。

資料10-1ページの左側に説明会での主なご意見と事業者の対応をまとめてございます。10-1のページの右側には意見を出された方のお住まいの場所をプロットしております。説明会での主なご意見といたしましては、既存建物の高さについて、解体工事について、工事中の安全対策について、計画建物の落下物対策について、既存店舗の存続についてなどの意見が出され、事業者からは、右側の欄のとおり、対応や見解を述べてございます。

それでは、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただき、議案書の裏面をご覧ください。裏面の下のほうの記述でございます。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ市街地環境の整備改善に資するものと認め、下記の条件を付与し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、委員からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

最初に資料のページ1-2ですけれども、申請理由書があります。上のほうの5行目ぐらいですけれども、千代田区の地区計画の決定により、建築計画の見直しをしたという記述があるんですが、地区計画のどのような内容を受けて建築計画がどのように変更になったのかお尋ねします。

2点目、ページ7-1-3をご覧ください。B1の平面図がありますけれども、ゴミ庫のエリアに斜線が引いてありまして、容積対象外のように見えますが、ゴミ庫は容積対象外なるのでしょうかということでお尋ねしたい。

以上2点、よろしく申し上げます。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず1点目でございます。資料1-2の記述、左側の「地区計画の決定により、建築計画の見直し」という部分でございますが、地区計画が決定されたことで、先ほどもちょっとご説明いたしました、地区計画で建物の高さの制限が60mという制限がかかりまして、これによりまして見直しが必要になった。当初、地区計画がかかる前の案で

は、60mを上回るものを計画していたようでございますが、地区計画の制定によって計画の見直しが必要になったと聞いてございます。

それから7-1-3でございます。ゴミ庫が容積対象外というところでございますけれども、7-1-3をご覧くださいますと、図面の名称が地下1階の平面図となっております。ゴミ庫につきましては、所定の限界はございますけれども、地階の部分の住宅の用途に供する部分を容積率対象から除けるという規定がございまして、建築基準法第52条第3項にそういった規定がございまして、ゴミ庫、住宅地階の住宅の用途に供する部分ということで、この部分の天井が地盤面から高さ1m以下にあるという条件に当てはまっておりますので、ゴミ庫を容積率の対象外と扱ってございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 事前にもう伺っちゃったんですけども、せつかなので、既存建築物と比較してどのぐらい延べ床面積が増えるのかということと、あと車両が従前と比較して駐車台数が増えるのかということをお願いします。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 建て替え前と建て替え後の延べ面積で比較をいたしますと、従前の建て替え前につきましては、資料2-2をご覧くださいまして、資料2-2に建て替え前の、左のほうに黒い四角の囲みがございまして、ここに延べ面積8,221.99㎡とございます。これに對しまして、建て替えをした後、今回のお諮りしている計画につきましては、資料5-1をご覧くださいまして、5-1の20に延べ面積1万1,661.58㎡という数字がございまして、従前に比べて建て替え後は1.4倍ほどの延べ面積となっております。

続きまして、駐車車両でございますけれども、建て替え前の駐車台数では22台でありましたところを、建て替え後につきましては33台ということで、11台増加するという計画といたしております。

○関委員 事前に聞いていないので分かればいいんですけども、このぐらい規模が大きくなると、建築の費用がかなり捻出できる感じになるんですか。

○曾根書記 一般的な話ですけども、分譲マンションの建て替えとなりますと、権利者さんがたくさんいらっしゃるのと、あとはこういった大規模な建物の建て替えとなりますと、事業費の面で多額の金額もかかってくるということでございまして、よくある手法といたしましては、事業協力者さんにご協力いただいて、一定程度の保留床といったも

のを設置することで、そういった協力者さんの協力も得ながら、採算ベースなどを検討しながら、建て替え計画を進めていくと聞いてございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○有田委員 資料5-5-1からの無電柱化の協議のことでお尋ねしたいのです。今回はこのような結論ということで、今回の結論自体に特にということではないんですが、一般的な考え方として、協議は地元の区市長との協議となっているんですけども、いろいろ立地条件、街区の条件とかプロジェクトの事情で個別事情を勘案するというところもあるかと思うんですが、一方で、こういう無電柱化を促進するという観点から、できるだけ協力していただくのが望ましいのか、あるいは負担と受益のバランスで、特定のプロジェクトにどれだけ負担させるのがよろしいのかということも踏まえて、どういう場合にできるだけ実施してほしいとか、どういう場合は実施しないのはやむを得ないということについての何か一般的な考え方が、東京都さんのほうにおありなのかどうかということについて教えていただければと思いました。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 無電柱化に関する協議につきましては、東京都全体で無電柱化を推進するという大きな方向性の中で、総合設計を含みます都市開発諸制度と呼ばれる4つの制度がございまして、その4つの制度それぞれに無電柱化に関する、地元区との協議ということで義務づけがされてございます。

総合設計につきましても、まずは地元区との協議の義務づけということで、協議の結果、地元区さんとして無電柱化を推進すべき路線なのか、あるいはまだそういった計画のない路線なのか、また、無電柱化がもう既に終了している路線であれば、もうそこは当然やらなくていいところになってくるんですけども、そういった地元区さんの意向と、あとは先生、今ご指摘いただいたような事業者側のそういった工事費用に関するものですか、そういったものを勘案しながら、東京都としては、地元区さんと事業者側の協議の結果をもって、総合設計の手続を進めていくことになっております。理想的には、全てのプロジェクトで無電柱化を推進していくことが理想的ではあるんですけども、そこは個別の事情というのがございますので、特にこういった場合にやるべきという基準はないんですが、そこは地元自治体さんとの協議の内容を東京都としても注視していくというものでございます。

○有田委員 その具体的な協議に第三者というか、外側からですけれども、東京都のご担当者が意見を言われることはないんですね。結果を受け止めるという感じなんですか。

○曾根書記 制度上は協議の義務づけでございますので、その協議結果に対して、東京都から、いや、これは協議はこうだけれども、こうするべきだという場面は、要綱上は出てまいりません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 資料9-6-2の電波障害のことをちょっと教えていただきたいんですけども、建ってから何か不都合があれば対応なさるということだったんですが、一般的にどのぐらいの期間までそういう対応がなされるものなのか、つまり、よそに別のビルが建設されて、そちらの影響かもしれないという複合的な原因になっちゃったりする場合もあると思うので、どのぐらいの期間対応するものなんですか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 こちらも特に期間というのは定めはなく、一般的には、建設後だけではなくて、建設の途中から、場合によったらそういった映りにくいといった事象も出てくるとは思いますので、早ければ建設の途中段階から、竣工後についても特にそういった決めはなく、まずは、例えば東京都のほうに近隣住民様からお問合せがあれば、私どもから、その時点での所有者さんであったり、あるいは実際に施工や設計を担当した会社に、まずはそういったご意見が近隣さんから出ているということをお伝えした上で、その後は当時の施工者でありますとか設計者でありますとか、そういった会社のほうで恐らく調査をやって、その上で対策が必要であれば行うという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 知らないのですが教えていただきたいんですけども、今回の建物の土地から見て、有楽町線が前を通っております。こういう場合は土地にかかっていないという判断になるんだと思いますけれども、ほかの案件では、もしかしたら地下鉄が土地を横切の場合もあると思うんです。土地にかかるか、かからないかということで、建築設計上、何か申請者が考慮すべき事項というのはあるんでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 通常といいますか、これだけの規模の建物を建てることになりますので、一般的には敷地の下部にこういった地下鉄が通っている、通っていない、あるいは近接して

いるかどうかということも含めて、地下鉄事業者側と協議をいたしまして、一番影響があると思いますのは、地下鉄の軌道に対する加重条件ということになってくると思いますので、設計の中身をその都度、設計、あるいは施工段階も含めて、地下鉄事業者と協議をしながら進めていくことになろうかと思えます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○石崎委員 今回の規定は旧規定で、現要綱の2章第1の1(7)の規定は適用しないと冒頭で書いてありますけれども、これは具体的に何が適用しなかったのかということと、これは特に適用させるのは困難な内容だったんでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 経過措置の話ですね。

○石崎委員 はい。

○曾根書記 割増容積率の計算を行う際に一定の式があるんですが、その中で公開空地の質というパラメーターというか、その係数がございまして、その評価点数が新しい要綱ですと、ちょっと評価が下がったものがございまして、そういった評価の方法が変わりましたことから、旧要綱のほうの適用を受けたいという申出がございました。

○石崎委員 こういう場合はもちろん旧要綱でも可能だと思うんですけども、新しい要綱になっている場合に、例えばそれに適用できないかという指導とかは特にされないんでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 経過措置の中で、いついつまでにこの手続が終わっているものについては、旧要綱でいけるといえるものであれば、それは旧要綱の適用を認めるというものでございまして、新しい要綱でやってくださいといった働きかけは、特にはやってはございません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、これについてはこの程度にいたしまして、次の議案についてのご説明をお願いします。

○松井書記 続きまして、建築指導課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1件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号2。建築主、三宅島漁業協同組合。三宅島三宅村阿古672-3。工場でございます。

○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 議案第2号について1点お伺いします。当該案件の道路は臨港道路ということになっていまして、そのために許可申請がなされたものですが、臨港道路は道路法による道路と比較して、通行上の制約とかどのような違いがあるのか教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 今回接している道路は臨港道路でございますけれども、特段車両の規制ですとか交通上の規制といったものはなく、一般の道路法による道路と同じ扱いをすると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 議案書を見ておまして、建築物の概要のところ申請部分と既存部分を2つ合わせた合計という表があります。このイメージですが、申請部分というのは土地の中の一部、そして残りの一部は既存部分、こういうふうに分けると考えれば、敷地面積が申請部分だけに合計されているのは、何かちょっと変だなと思うんですが、その辺の考え方を教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 既存部分は、もともと同じ敷地の中に存在する建築物をお示ししております。今回、既に建物が建っているところに今回の製氷施設を増築するものでございます。今回新しく造るものが申請部分として、申請部分に記載をしておりますので、既存部分というのは今までであったもの、今までであった建築物をここに記載してございます。敷地面積については特に変わりがないということで、申請部分のみに書いたものでございまして、特に敷地面積が増えるとか減ったりということではございませんでしたので、今回の申請部分のみと、あとは合計部分のみに書いたものでございます。

○猫田委員 そうしますと、このような議案を出す過程で、別に2つに分けなくても、今までの全ての敷地面積が分かっていたら十分だということですか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 特に申請部分で、敷地面積従前、従後で変わりがございませんので、合計についても変わりがないということで、こういった表記でやらせていただければ、特にそこはないのかなとは考えているんですけども。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、本件については以上といたしまして、次についてのご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○松井書記 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5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、併せて質疑をお願い申し上げます。それでは読み上げさせていただきます。

整理番号2番、議案番号1001。建築主、株式会社あさひホーム。狛江市東野川1-540-6。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1002。建築主、[REDACTED]。稲城市大字大丸字[REDACTED]。長屋でございます。

整理番号4番、議案番号2001。建築主、株式会社ホーク・ワン。小金井市本町3-2580-16。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2002。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6番、議案番号3001。建築主、[REDACTED]。福生市大字福生字武蔵野[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

○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 まず議案第2001号についてお伺いします。案内図のところを見ますと非常に分かりいいんですけども、東側、あるいは南北に通り返りなど、東側のほうの通り返りとか道路状況はどんなふうになっているんでしょうか。特に南北方向は破線のような感じで点々点々となって、これは何なのかな。まさに東側のほうは道の性格は明らかではないんですけども、何となく通り返りができそうな感じなので、そういった東側のほうの通り返りの状況を教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○金子書記 お答えいたします。

今赤く塗られている今回の協定の道の東側につきましては橋がかかっておりまして、点線部分は河川の表示になっております。さらに、橋をまたぎまして東側は市の管理通路に

なっております。建築基準法の道路とはなっていない状況でございます。その橋の東方向に走っております道に接続している南北方向のものについては2項道路となっております。

なお、今回の申請地の川をまたいだ東側の市の管理通路につきましては、従前43条ただし書きの許可を得られた道となっております。

○野本委員 議案第3001号についてお尋ねしたいと思います。3001号の案内図、あるいは配置図を見ますと、今回の協定通路の東の端が転回広場のようになっているんですけども、今後、同じような事例では、転回広場も含めて協定通路とするような指導をされたらいいんじゃないかな。要するに、行き止まり状になっていますので、転回広場はあったほうがいいかと思うので、転回広場状のところを含めて協定通路にするような指導はできないのかなと思って聞きます。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○河野書記 建築指導第三課、河野がお答えします。

今回と同じようなケースがございました場合には、転回広場も含めて協定を締結していけるよう、申請者等に働きかけを行うなどしまして、可能な限り位置指定道路の指定基準に適合するように促してまいりたいと考えております。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○関委員 1002号ですけれども、配置図で赤くなっているところがありまして、道みたいなことだと思うんですが、ここだけが道状なのか、それとも周りの水路区域というところも含めて、特に区別なく全体として暗渠みたいになっているのか教えていただきたいんです。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○大塚書記 こちらの配置図におきます水路区域となっております白い部分については開渠になっています。水が流れているような水路になってございます。その水路の赤く塗られた部分については橋をかけるような形で、水路をまたいで敷地ということで、今回許可の申請がなされているものでございます。

○関委員 そうすると、この橋みたいなのはこの方が占有許可かなんかもらって、この方が今回つくられるということになるんですか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 おっしゃるとおりでございます。占用の許可を取って、ここの出入りで使うということでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてのご説明をお願いします。

○松井書記 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。

○金子書記 議案第2003号及び第2004号についてですが、同一の申請者で、それぞれ隣接する案件であるため、2件合わせてのご説明とさせていただきたいと考えておりますが、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。

○金子書記 それでは、2件合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2003号の資料にてご説明いたします。

本件は、それぞれ一戸建て住宅を新築するに当たりまして、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。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は東村山市栄町3丁目で、西武多摩湖線八坂駅から北西に200mの場所に位置しております。本件に係る道は、現況幅員3.974mから4.059m、延長51.58mの道で、東端は法第42条第1項第1号道路に、西端は法第42条第2項道路に接続しております。このたび、道に関する協定におきまして、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。こちらの図面は上側が北となります。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に関わる道、詳細図におきまして、桃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。同ページ右上の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者8名中5名からの承諾が得られております。なお、本件の西側の敷地が議案第2004号の敷地となっております。

1枚おめくりいただき、右上3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、3ページ、写真⑤、⑥に写っている生け垣のある住宅の敷地でございます。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とともに、道の部分の過半以上の権利者から承諾が得られていることから、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。

1枚おめくりいただき、右上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。

続きまして、5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図、7ページが断面図でございます。計画建築物は準耐火建築物といたしまして、防火性能を向上させる計画としております。

続きまして、議案第2004号についてですが、説明が重複する部分については割愛させていただきます。4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、議案第2003号と同様、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。

続きまして、5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図、7ページが断面図でございます。計画建築物は、議案第2003号と同様に準耐火建築物とし、防火性能を向上させる計画としております。

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。

ご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、ご意見をお願いいたします。いかがでしょうか。

○猫田委員 生活上、光を受けるのは、どうも最近では近視の予防に関係しているのではないかと。子供を対象とした研究から言われています。それ以外にももちろんビタミンの生成とか、光にはそういう作用がありますけれども、これまでの大きな建物においては、日影がどのように時間ごとに変化するかというのを夏至の日の12時時点の値で観測して、それを評価して妥当かどうか。この判断には、恐らく都市計画上の問題もあるでしょうし、衛生的な側面もあると思っております。今回のような建物、一軒家の場合にも、大きな建物に適用される日影制限に関する同じような規定はあるのでしょうか。

○金子書記 今回の建物に関しては規制はございません。

○猫田委員 ないというのは、一軒家の場合にはそもそもないという意味ですか。

○金子書記 いえ、用途地域、例えば第一種低層住居専用地域で3階以上であるとか、軒高7m超えということであれば、適用される戸建て住宅もございます。

○猫田委員 仕切りは分かりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

○松井書記 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、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いて、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1号議案から第2号議案、第1001号議案から第1002号議案、第2001号議案から第2004号議案、第3001号議案、以上9件の議案についてご審議を願いましたが、この9件の議案について、原案どおり同意すること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、原案どおり同意をすることといたします。

それでは、同意議案についての審議を終わります。