

第 1 3 3 3 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和4年3月22日 午後3時00分～午後3時35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
	〃	関	葉子
	〃	猫田	泰敏
	〃	石崎	和志
	〃	加藤	仁美
	〃	八木	佐千子
	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	松江市街地建築部調整課長	
	〃	栗原市街地建築部建築企画課長	
	〃	河村市街地建築部建築指導課課長代理	
	〃	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	

○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。

傍聴人はもう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 いないです。

○佐々木議長 それでは、同意議案について事務局から説明をお願いいたします。

○松井書記 では、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。建築指導課よりご説明をお願い申し上げます。

○河村書記 それでは、議案第35号について説明いたします。

建築主は東京都及び東京都公園協会で、計画地は江戸川区臨海町6丁目の葛西臨海公園でございます。

議案書をご覧ください。地域地区、建築物の概要等については議案書に記載のとおりでございます。

本計画は、葛西臨海公園内に水族館の附属建築物、職員用の休憩所、園内バス停留所の上屋、物品販売業を営む店舗及び駐車場の詰所を増築するものでございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本件は第一種中高層住居専用地域内に建築するもので、建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築することができる建築物に該当しないため、法第48条第3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。

資料の右上1ページの許可申請理由書をご覧ください。本計画の敷地である葛西臨海公園は、広域公園として平成元年に開園した都市公園であり、年間約300万人が訪れる広く都民に利用される公園でございます。現在、葛西臨海公園は、公園を主とした用途の中に水族園等が整備されておりますが、既設の建築物が老朽化しており、そのため、老朽化した建築物を更新し、安全で快適な公園を整備するため、計画的な建て替えが必要とされています。本件は、水族館に附属する倉庫や園内のバス停の上屋及び物販店舗等が葛西臨海公園を一体的に機能させるために必要なものであるため、許可申請がなされたものでございます。

ページ右下の図をご覧ください。各施設の建築場所は葛西臨海公園内の赤い吹き出し線で示した位置となります。

次に、右上ページの4ページの都市計画図をご覧ください。本計画敷地である葛西臨海公園は、薄い緑色で示した第一種中高層専用地域に指定されてございます。

次に、5ページの土地利用現況図をご覧ください。本計画敷地の周辺状況として、西側に隣接して下水道施設、北側には鉄道施設や道路がございまして、その道路を挟んで北側

については、倉庫や共同住宅、事務所が建ち並んでございます。

6ページに全体配置図が記載されております。

7ページ、8ページに建築物の一覧表がございまして、葛西臨海公園には、既存の建築物として、一覧表に示す公園施設が点在しており、それらに対する建築基準法の許可の履歴は3ページの下表にございまして。

11-1ページからは建築物の各図面でございます。

12ページが作業員詰所、13ページが管理系の倉庫となります。14ページが危険物倉庫や詰所、15ページが業務系倉庫、16ページが駐車場詰所、17、18ページが休憩所東側でございます。19ページ、20ページが休憩所西側でございます。21ページが園内バス停の上屋、22ページから24ページが物販店、25ページが駐車場詰所でございます。全て平家の建物でございます。低層かつ小規模な建築物となっております。

11-1ページの計画建物配置図をご覧ください。既存建築物と今回申請建築物の位置関係を示しております。ピンク色で塗っている部分が既存建築物で、計画建物の竣工は既存建築物を撤去し、老朽化した施設を更新していく予定です。また、水族園附属建築物は一般の方から見えづらい水族館バックヤードに建設する予定でございます。

11-2ページをご覧ください。各計画建物は、計画建物周辺には広い敷地内通路と広場があり、周辺環境への影響は極めて小さいと考えております。また、従前あった施設の建て替えになるため、交通量を大幅に増加するものではございません。景観への配慮については、本公園内及び隣地の既存建物との調和を図り、周辺の景観を害することのないよう配慮いたします。

26ページをご覧ください。日影図でございます。本計建築物は低層建築物であるため、周辺への影響がないことを確認しております。

27-1ページから27-2ページをご覧ください。令和4年2月24日に公聴会を開催した結果、利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

その次のページをご覧ください。江戸川区へ意見照会をいたしてございまして、都市計画上の支障の有無について照会したところ、異議のない旨の回答をいただいております。

以上の理由から、本計画は、法第48条第3項ただし書きの規定により、第一種中高層専用地域における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。

議案第35号の説明は以上でございます。

○佐々木議長 ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 今回の申請は小規模な附属建築物がほとんどで、そういう点では許可するに支障ないと思うんですけども、老朽化に伴いまして全面的な更新も予定されていると聞いております。支障ない範囲で更新計画の内容やスケジュールを教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○河村書記 今後のスケジュールについてでございますが、6ページをご覧ください。6ページの葛西臨海公園の真ん中あたりに②の建物がございまして、これが既存の水族園の本体でございまして、今後、新しい水族園を令和10年3月を目途に供用開始できるような新しい建築物を建てていくことを聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 周りにも普通の家とかあまりなさそうで、こういう審議をする必要もそこまだなさそうな施設だなと感じているんですが、用途地域であるとか、そういったものを変えるとか、そういったことは難しいんでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○河村書記 葛西臨海公園の土地の所有者である東京都建設局からは、用途地域上、課題があるということは聞いております。委員からの意見につきましては、今後、所管部署に伝えておきたいと思っております。

以上です。

○佐々木議長 よろしいですか。

○八木委員 先ほど次の全面的な更新の計画があるということですが、その部分は提出されていません。それと今回の建て替えを総合的に計画したものの中で審査しなくてよろしいのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○河村書記 現時点で大きな建物の建て替えスケジュールが決まっているのが葛西水族園でございまして、小規模な建築物については、今後、利用形態等も踏まえて建設局で検討していくことは聞いております。

○八木委員 要するに、全体の計画がまだ確定していないということでしょうか。今回、老朽化したバックヤードの建物は喫緊を要するので、まずはこれを建て替えて、その後に大物を計画するという理解でよろしいですね。

○河村書記 そのとおりでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

先ほど関委員からご指摘のあった点は全くそのとおりで、何でここが一種中高層なんだというのは、用途地域図を見ても、全く理解できないですね。公園内で本当は必要なものなのに、造れない用途地域を設定していること自体が本来おかしいし、それから仮に水族園建て替えとなれば、新しい施設になれば、ここに出てくることになるわけです。それはもう公園計画そのものの中身だし、ここは用途地域と公園区域がほとんど一致しているわけですから、用途地域と公園計画をもうちょっと整合的に考えるべきじゃないかというのが本来の在り方だと思いますので、その点は強くそのように進めていただきたいと思いますので、ぜひよろしくお伝えください。

○河村書記 いただいた意見につきましては、江戸川区と用途地域を所管する東京都の部署には伝えておきます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○石崎委員 一つ質問ですけれども、特例許可を受けた建物の増築、改築、移転に関しては、同意とか、あとは公聴会を省略することができるという規定がありますね。これは今回の場合には特に適用せずに必要だったのでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○河村書記 お答えいたします。

46条16項で特例許可の公聴会や審査会の同意を不要とするという規定だと思いますが、今回、公園施設自体が第一種中高層に合わないというところで、今回増築する全てが、もともとの建築物を増やしていることになりますので、公聴会、審査会を不要にできないと考えております。

○石崎委員 分かりました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

それでは、次の議案について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3件を読み上げさせていただきます。お手元に資料がございます。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32。建築主、東京都。三宅島三宅村阿古672-3。漁港施設でございます。

整理番号2番、議案番号33。建築主、東京都。三宅島三宅村坪田1306-13ほか。船客待合所でございます。

整理番号3番、議案番号34。建築主、小笠原支庁庁。小笠原村母島字評議平43。営農研修所でございます。

以上です。

○佐々木議長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 議案第33号についてお聞きします。今回建築する船客待合所は1,870㎡とそれなりの規模でありまして、駐車場もかなり大きなものとなっています。施設を取り囲む部分の道は幅員約11mとかなり広いので結構かと思うんですけども、都道212号線との接続部で幅員7.5mとボトルネックになっております。交通処理の上で特に支障はないでしょうか。

○佐々木議長 ではお願いします。

○河村書記 交通上の支障の有無についてお答えいたします。

本計画は船客待合所の建て替えになりまして、現状の船客待合施設自体の駐車場利用も少ないということをお聞きしております。今回対象となる臨港道路については、自動車の相互通行も可能な幅員で、通過交通等も存在しないため、交通処理上では支障がないと考えております。

○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、次の議案についての説明に移っていただきたいと思っております。

(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8件を読み上げさせていただきます。読み上げます。

整理番号4番、議案番号1036。建築主、タクトホーム株式会社。昭島市田中町1-2297-7の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1037。建築主、タクトホーム株式会社。昭島市田中町1-2297-7の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1038。建築主、タクトホーム株式会社。国立市泉3-14-18の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1039。建築主、タクトホーム株式会社。国立市泉3-14-18の

一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2033。建築主、株式会社ホーク・ワン。小金井市東町5-150-27。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2034。建築主、[REDACTED]。東村山市多摩湖町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2035。建築主、株式会社ハート不動産。清瀬市元町2-942-62ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号3007。建築主、[REDACTED]。福生市大字福生[REDACTED]ほか。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、ただいまご説明のありました43条2項2号関係、一括してご質疑があればお願いします。

○野本委員 議案第1036号と1037号は隣接していますので、一緒にお伺いします。1036号と1037号は同一地権者、同一建築主と思われますけれども、路地状部分に出っ張りというか、引っ込みというか、わざわざつけて不整形としているのは何か理由があるのでしょうか、お伺いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○大塚書記 ご質問の路地状部分の形状につきましては、東京都建築安全条例で定められます路地状部分に必要な最低限の幅員の2mを確保しつつ、敷地の道寄り部分においては、駐車スペースを確保するために少し広い幅員にしているということで申請者から聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 1038号と1039号ですが、赤く示された配置図と案内図があると思うんですけども、配置図のところで赤い道の下の方にちょっと白い、何もない隙間のようなものがあって、その外側に塀があるようで、それが何かと、あと、敷地の南側のほうにも何かちょっと隙間というか、通路的なものがあるように見えるんですけども、これが何か教えていただけますか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○大塚書記 ご質問の図中の色が塗られていない部分、赤色で塗られている道の南側に設置して並行している空白部分かなと思いますけれども、この部分につきましては、国立市

が水路として管理する市有地となります。この部分は、現状は赤色で塗られている道の部分と一体的に道路状に整備されておるんですけども、市のほうから、市有地部分を除いても道の幅員が4m以上確保できるような場合は、当該部分は道の協定の範囲とすることは承諾できないということで、申請者からは聞いております。

2点目の今回の敷地の南側にある道のようなものは何かというご質問ですけども、今お答えいたしました市が水路として管理しておりますこの箇所の延長部分でございます、同様となります。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○八木委員 個別の質問ではないのですが、この類の同意については、赤い部分の43条2項2号の道は既にあった道路と考え、奥の敷地に対して建物を建てて良いのかというのみの同意でしょうか。この道が今回認定されると、道路斜線などの既存不適格の建築が周辺に生まれた場合どのような扱いになりますでしょうか。

○佐々木議長 要するに、赤い部分は道であっても、基準法の道路の条件に該当していない、道路ではない。したがって、今回建築しようとしている敷地については、接道義務を満たせないということです。接道義務について許可で緩和できるかどうかというのが今回の議論になります。

そのときに、通常、道の部分に関係する権利者全員がここを道路状にきちんと管理していきましょうという協定のような形で、その状態が維持されることが一定程度担保されていると判断できる場合は、今回のように、一括でここで同意しているということで、説明内容も省略されているということです。仮に協定内容やなんか十分に一括同意の要件に該当しない場合は、また詳しい協定の状況とか、そういうものを含めてここで審議して、同意をしいいかどうかという判断をここですることになるという形になっているわけです。

したがって、ここは道路じゃないので、道路斜線やなんかは法上は発生していないということですけども、その辺は通常どのように運用されていますか。

○大塚書記 お答えいたします。

法第43条の2項2号の許可をするに当たりましての運用指針が定められておりまして、その中で準用することになっておりますので、チェックをしております。

○佐々木議長 今回の申請建物については道路斜線があるものとして設計されているわけですけども、周辺の敷地に対しては、そのことが別に新たに斜線が発生するとか、そう

ということではないということになりますね。

○大塚書記 そのような形になるかと思えます。

○佐々木議長 新たな既存不適格がこれで発生することではないということですが、だから、仮に既存の住宅のところに接する敷地で建て替え等が起こると、同じような形で、そこに道路があるものと仮定して、道路斜線に適合するような形のものにする必要があるということになります。よろしいですか。

○八木委員 よく分かりました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○加藤委員 3007号について、この図を見ますと、隅切りが一方にあって、一方になくて、ほぼ4mの幅員になっているんですけども、生け垣と植え込みが出ていて、4mになっていない部分があるということで、長さも35m以内なんです。ということは、生け垣の部分等の処理と入り口の部分の隅切りの処理をきちんとすると、1項道路に格上げできるのか。その可能性のようなものは探っていらっしゃるのかということをお聞かせください。

○河野書記 それでは、建築指導第三課からご説明いたします。

この件について、申請者側とやり取りをする上で、位置指定道路になるように誘導していくという考えを持っております。結論的に位置指定道路に指定されるために必要な条件で適合していないものを挙げますと、幅員が確保されていないこと、延長が38.47メートルですが転回広場が確保されていないこと（隣接地の接道を確認するためには全延長を指定する必要はないので、延長35メートルとして転回広場を設けない形もあるかと思えますが、後退が完了していないので、排水が十分に取れていないこと、そして委員がおっしゃられていた隅切りが片方取れていないということでございます。これらが理由となり、今回は位置指定道路の指定には至らなかったという経緯でございます。

○加藤委員 結構です。

○佐々木議長 よろしいですか。

それでは、次の案件について説明をお願いします。

○松井書記 それでは、もう一つ、多摩建築事務所が所管いたします建築基準法第48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1件を読み上げます。

整理番号12番、議案番号3008。建築主、瑞穂町。西多摩郡瑞穂町箱根ヶ崎西松原57-2のほか。管理事務所ほかでございます。

説明は以上です。

○佐々木議長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 3008号についてお伺いします。11ページを見ますと、各平面図が載っていますけれども、当該運動場は利用者が多い日は100名にも及ぶという記載があります。この図面によると、トイレが男女共用で便器も1個のみと見えますけれども、数量的に100名をおいでになるにしてみれば大丈夫でしょうか、足りませんかということですが、いかがでしょうか。

○河野書記 答えいたします。

現状もこちらの庭球場の中には同様のトイレがございまして、今回の計画と同様に、男女が兼用で、便器が1つという状態ですけれども、これまでの利用の中では、数量的に特に不足はしておらず、また、今後の利用形態も現状と変わらないということもございまして、問題はないということをお申請者から聞いております。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 ここはそこまでもないんですけども、近くに工場とか事務所とかしなくて、公園なので、何か公聴会的なものまで開いていろいろやらないと、こういうものが造れないのもどうなのか。先ほどと同じようなことはちょっと感じましたので、一応コメントさせていただきます。

○佐々木議長 どうぞ、答えをお願いします。

○河野書記 法第48条の許可におきましては、申請をすることと、公聴会を開催することと、建築審査会で同意をいただくという3点がございまして、こちらはいずれも法が定めたものでして、先ほどの第16項の特例を除けば省略できません。しかし、東京都では一括審査による許可同意基準を定めておまして、一定の要件を満たすケースにつきましては、個別審査のような様々な検討検証をお申請者側に課すようなことをなるべくしないようにするなど、手続の簡略化を目指しておまして、こういったところで申請者の負担の軽減を図っております。

以上です。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにございますか。

○猫田委員 この建物の中の公衆便所は男性も使うんですね。

○河野書記 はい。

○猫田委員　そうですね。そうすると、男性用の小便器は設置しなくてもよろしいんですか。

○河野書記　こちらにつきましても、現状と同様ということで、この設定で問題ないと考えたとの旨、申請者側からは聞いております。

○猫田委員　男性が使うと、頻度よく掃除をしないと、こういう建物はすぐ臭くなっちゃうんですね。どうなのかなといつも思うんですけども、どうもありがとうございます。

○佐々木議長　特にございますか。

○河野書記　いえ、特にございません。

○佐々木議長　よろしいでしょうか。いかがですか、ほかにございますか。

○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、これより評議に入りたいと思います。

(評 議)

○佐々木議長　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。

それでは、同意議案についてお諮りをします。第32号議案から第35号議案、第1036号議案から第1039号議案、第2033号議案から第2035号議案、第3007号議案から第3008号議案、以上、計13件の議案についてご審議を願いましたけれども、この13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。

ほかにございますか。よろしいですか。