

第 1 3 4 2 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12月19日 午後2時27分～午後3時49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 飯泉市街地建築部長
" 名取多摩建築指導事務所所長（建築指導第一課長事務取扱）
書記 鈴木市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 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、若干早いですが、おそろいですので、同意議案の審議に入りたいと思います。

まず、事務局から説明をお願いします。

○鈴木書記 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。それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 議案の説明に当たりまして、議案第15号と議案第16号は一体の事業として計画しており、まとめてご説明させていただき、審査をお願いしてもよろしいでしょうか。

○佐々木議長 はい、そのように説明をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第15号、（仮称）給田北住宅建替計画A棟の資料を先にご説明させていただきます。その後、B棟の個別事項について説明させていただきまして、説明会や意見書など、近隣関係につきまして、議案第16号で説明させていただきます。

まず、議案第15号の資料2-1、付近見取図をご覧ください。赤色でお示ししているのが議案第15号の計画地で、京王線仙川駅及び千歳烏山駅からそれぞれ700mほどの位置にあります。世田谷区に位置しまして、調布市との行政界近傍でございます。

A棟、B棟の全体をご説明させていただきますので、ページが飛びまして恐縮ですが、資料6-2-2をご覧ください。全体計画でございます。前方の模型もご確認いただければと思います。北側のA棟が議案第15号、幅員6mの区道を挟んで南側のB棟が議案第16号でございます。計画地につきましては、第一種低層住居専用地域に位置しまして、建て替え後は4階建て、高さ11.99mの計画です。

恐れ入りますが、議案第15号冒頭の議案書にお戻りください。建築主は給田北住宅マンション建替組合で、世田谷区給田3丁目944-1の建築敷地におきまして共同住宅を建築するものでございます。

地域地区及び建築物の概要は議案書に記載のとおりですが、裏面の「調査意見」をご覧ください。本件は、老朽マンションの除却、建て替えを促進するとともに、公開空地の確保や地域の防災、環境への貢献策等を通じまして、市街地環境の整備改善に寄与するものとして、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の規定に基づき許可申請がなされたものでございます。

1枚おめくりいただき、資料2-2の現況図をご覧ください。従前は、昭和46年に東京都住宅供給公社が建築した集合住宅、分譲で、7階建て、高さが20mでございます。現在、解体工事中でございます。

次に、資料2-3をご覧ください。土地利用現況図でございます。赤枠の計画地の周辺は、主に専用住宅や集合住宅が多く立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2-4をご覧ください。高層建築プロット図でございます。計画地を中心にプロットしてございまして、周辺の建物の高さは、黄色の着色が30から45m、青色が60m以上、赤枠の建物は総合設計制度を活用した建物でございます。

次に、資料2-5、計画地の周辺の写真をご覧ください。南東の左側の図ですが、①から北の⑦にかけて、上り勾配でございまして、両敷地の境にある道路は、東の②から西の⑩にかけて、勾配がございまして、高低差がかなりある周辺でございます。

次いで、2枚資料をおめくりいただき、3-1をご覧ください。用途地域図になります。左上の資料になりますが、赤枠の計画地につきましては、大部分が第一種低層住居専用地域で、A棟は一部、北側に第一種住居地域がございまして、第一種低層住居専用地域につきましては、容積率が100%、建蔽率が50%、絶対高さ制限10mが定められてございます。第一種住居地域につきましては、容積率が200%、建蔽率が60%になります。そのほかに日影規制、高度地区等の指定がございまして。

ページが飛びまして、資料4-9をご覧ください。関連部分にアンダーラインをつけており、世田谷区の都市整備方針でございます。ページ右上の図でございますが、計画地は烏山地域の低層住宅地区に該当しまして、みどりの拠点との連続性の確保などが定められております。ページ左側ですが、戸建て住宅や低層の集合住宅から成る良好な住環境維持が位置づけられてございます。

続きまして、1枚資料をおめくりいただきまして、4-10、世田谷区西部地域上祖師谷・給田地区地区計画をご覧ください。地区計画におきましては、容積率と建蔽率の制限がございまして、道路の整備状況による制限について、本計画につきましては、この制限はございません。

ページが飛びまして、資料4-13-1をご覧ください。市街化予想線という資料でございます。計画地は土地区画整理事業を施行すべき区域に該当し、これは旧都市計画法で定められてまして、現在の都市計画に引き継がれてございます。ページの左側の市街化予想図につきましては、土地区画整理事業が施行される際、整備が見込まれる道路の位置として市街化予想線を示したものでございます。その線の位置に建築する際は、都市計画法第53条に基づく許可が必要なものでございます。

続きまして、資料4-13-2をご覧ください。本計画につきましては、既に都市計画法53条

の許可を既に受けてございまして、許可に当たり、市街化予想線にかかる部分を鉄骨造とし、区画整理事業の施行の際は事業の推進に協力することが条件となっております。マンション建て替え容積率許可、本審査に当たり本件と同様の許可条件を付す予定でございます。

次のページの資料4-14をご覧ください。ハザードマップ・浸水対策でございます。本地区では、洪水・内水氾濫時に浸水が予想されます。左下の図でございますけれども、水色の浸水箇所が縦に帯状に連続しております。計画地東側の道路が南側の京王線に向かって低くなっており、線路敷でせき止められるという想定で、こういった浸水想定になってございます。

一方、現在、京王線のこの区間につきましては、連続立体交差事業が施工中でございます。数年後には高架化になる予定です。ページ中央の写真がございますけれども、この道路幅員が現在は2.4mでございます。高架化の事業によりまして6mに拡幅されるなど、この事業によりまして浸水の想定の変更も考えられます。しかしながら、本計画では、右下に対応策を記載してございますが、現在の浸水の想定を前提に、電気室が浸水しないよう防水扉、あるいは住宅内に浸水のある程度防ぐよう防水板を設置する計画です。

次のページの資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番でございます。容積率のほか、緩和の内容につきましては、第一種低層住居専用地域の絶対高制限10mが定められてございます。本計画では12mの緩和を受けるため、別途建築基準法第55条第1項に基づく認定申請を現在都において受理してございます。

容積率につきましては、ページ右側の20番になりますが、基準容積率につきましては、103.37%に対しまして、公開空地による割増しで33.90%になりまして、合計137.27%になります。

ページが飛びまして、資料5-6-2をご覧ください。要除却認定に関する資料でございます。本計画につきましては、容積率許可の要件でございます要除却認定を令和3年2月25日に世田谷区より受けてございます。

ページを2枚おめくりいただき、資料6-2-1をご覧ください。ここからが公開空地のコンセプトになります。A棟、B棟、併せてご説明いたします。ページの中央の計画地のみどりの整備によりまして、甲州街道沿いの広域のみどりの軸と、仙川の水辺空間とか、あるいはみどりの拠点が給田1丁目地帯とをつなぐコンセプトでございます。

次に、6-2-2をご覧ください。全体計画でございます。現状、歩道のない道路沿い、敷

地内に歩道状空地を整備いたします。また、A棟につきましては、敷地の北から建物の北側を通り南側に抜ける貫通通路を整備する予定です。敷地内の樹木には様々な樹種を選定することで、季節感とか、あるいは潤いをもたらす、新しい地域のみどりを創出いたします。B棟につきましては、A棟の貫通通路の先に、許可基準では必須ではございませんが、広場状空地を整備しまして、高木のケヤキなどの緑陰とか、あるいはベンチにより休める空間を創出いたします。また、マンホールトイレも整備いたしまして、地域の防災性向上に寄与していく考えでございます。

続きまして、資料6-3の公開空地図をご覧ください。黄色が歩道状空地でございまして、オレンジ色が貫通通路になります。

恐縮ですが、資料が飛びまして、7-1からが建築物の図面になります。平面図でございます。周辺の地盤が傾斜してございまして、北側から南側にかけて下がってございまして、計画地の建築物のレベル設定上、エントランスが地下1階になります。図面の右側にエントランスがございまして、同じくこのフロアに駐車場とか電気室も配置されます。

1枚おめくりいただきまして、資料7-2の1階平面図をご覧ください。建物南側中央と北東の角にも出入口がございまして、1階から4階まで、全て住戸の計画です。

ページが飛びまして、資料7-9の断面図をご覧ください。本計画は、通常の斜線制限に加えまして、建築基準法第55条、高さの絶対制限の認定を受けますので、その要件でございまして方位別斜線の制限がございまして、その制限をクリアしていることを確認してございます。

続きまして、資料7-10、落下物対策をご覧ください。ページ右上のキープランにおけます赤い線の部分にはバルコニーがございまして、ページ左側のa断面ですけれども、高さ135cm、幅40cmの二重手すりを設けます。また、緑の線につきましては、b断面になりますけれども、サービスバルコニーに面した開口部には135cmの落下防止手すりを設けます。このほか、ガラスの強度など必要な落下物対策を確認してございます。

1枚資料をおめくりいただき、パースをご覧ください。①は計画地の南東側から、②は計画地南西側から、それぞれ外観パースとなっております。アース系の色彩を基調としまして、周辺との調和を図る考えでございまして、後段に景観に関する資料を緑化も含めておつけしてございます。

恐縮ですが、ページが飛びまして、資料9-2をご覧ください。等時間日影図になります。本計画は、敷地境界線から外側、5m-10mの範囲に、日影が4時間-2.5時間の日影

規制に適合しております。

次に、資料を2枚おめくりいただきまして、9-4-1から交通量調査になります。A棟とB棟と併せて交通影響の調査結果をご説明いたします。

少しページが飛びまして、資料9-4-4をご覧ください。交差点2地点の7断面の評価をしております。その結果は、9-4-5になりますけれども、交通量の現況と建て替え後の交通容量比として評価してございます。表の赤枠の部分でございますけれども、いずれの地点も基準値1.0を下回っており、本計画によりまして周辺道路に影響を及ぼすことはないかと予測しております。

次に、1枚資料をおめくりいただきまして、歩行者の流量になります。資料9-4-6でございます。自動車の交通と同様の箇所になりますけれども、7断面における歩行者のサービス水準を予測調査してございまして、ページ右側の表でございまして、上の現況と建て替え後の比較をしていただきますと、ほとんど変わらず、歩行者のサービス水準は自由歩行が可能なA評価を維持する予測でございまして。

続きまして、議案第16号の資料をご説明いたします。B棟個別の内容と近隣対応などをご説明いたします。

少し飛びまして、5-1の計画概要をご覧ください。ページ右側の20番でございまして。容積率は、基準容積率が100%に対して、公開空地による割増しが40.26%で、合計140.26%になります。

ページが飛びまして、資料6-3をご覧ください。公開空地図になり、黄色が歩道状空地、黄緑色が広場状空地になります。

恐縮ですが、ページが飛びまして、資料7-1をご覧ください。平面図になります。A棟と同様に、東側の道路に面してエントランスを設けまして、駐輪場、電気室も配置されます。

次に、資料7-2をご覧ください。1階平面図です。建物北西部と北側の駐車場の東側にも出入口を設けます。1階から4階まで全て住宅の計画になります。そのほか、高さ制限として斜線制限とか日影規制とか、B棟につきましては、南側に位置しますので、A棟に比べ周辺市街地への影響は少ないことを確認しておりますので、説明は省略させていただきます。

続きまして、近隣対応等についての説明をさせていただきますので、資料10-1-1をご覧ください。建築主は今年の9月に近隣説明会を計2回行いました。都におきましては11月に

公聴会を開催いたしました。その結果、意見書が2通提出されまして、公聴会での公述はございませんでした。

なお、資料10-2-1から10-2-4に意見書の写しを、資料10-3-1から10-3-3に公聴会議事録全文を添付しておりますので、必要に応じてご参照ください。

資料10-1-1にお戻りいただき、ページ左側の（表1）でございますが、説明会の主な意見の要旨と、事業者の対応と見解をまとめてございます。説明会での主な意見としましては、工事に関することとか歩道状空地、貫通通路、あるいは日影、電柱、電波障害などの意見が出され、それに対する事業者の見解は記載のとおりでございます。

また、ページ右側の（表2）に意見書の要旨をまとめております。いただいたご意見の要点をご説明いたします。まず、離隔距離につきましては、生活音、視線等の問題があり、現在の建物と同程度の離隔距離を取っていただきたい。既存樹木の保存について、既存樹木が一本も残らず伐採される計画です、一部の木を残すことができないか。工事の建物への影響につきまして、給田北住宅を含む一帯は地盤が弱い上、建物が古いため、工事の振動による建物へのダメージの懸念がある。こういった意見書が出され、事業者の見解は記載のとおりでございます。

資料右下の（表3）でございますが、意見書に対する特定行政庁の見解をまとめております。離隔距離につきまして、マンション建替え法の容積率許可要綱に定める要件を満足しているほか、隣地側に植栽の配置を行うことなどにより、近接住宅の住環境に配慮した計画としております。既存樹木の保存につきましては、専門家に確認した上で、倒木の危険性等によりまして全て伐採としているが、新たな樹木の植樹により、緑豊かな街並み形成に寄与するというところでございます。工事中に関する事で、周辺の建物への影響については、適切な対応を要請してまいりますというところでございます。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。後段の記書きの上でございますけれども、本件は、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、下記の条件を付し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 ただいまご説明がありました第15号及び第16号議案について、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15号と16号に関して、5点質問いたします。ページはいずれも議案15号

のページで見ていただきたいと思います。

まず、1点目ですけれども、ページ6-1から質問いたします。今回の許可申請は、総合設計許可でなく、マンション建替え法による容積緩和となっていますが、A棟の中庭部分に広場状空地があり、総合設計でも行けるように見えますけれども、いかがでしょうか。

2点目の質問です。ページ7-2から質問します。駐車場が総戸数248戸に対して82台設置となっておりますけれども、附置義務駐車場の台数には足りていますが、居住者の需要には足りるのでしょうか、尋ねします。

3点目です。ページ5-1から質問します。世田谷区のバリアフリー建築条例とありますけれども、建築基準法の関係法令となるのか、また、都のバリアフリー条例との関係はどうなっているのか、お尋ねします。

4点目です。ページ6-3から質問します。北側及び西側に設置された貫通通路の有効係数がゼロとなっておりますけれども、どうしてゼロになるのか、お尋ねします。

それから、ページ7-10からお尋ねしたいと思います。バルコニーの手すりが載っていますけれども、先頃タワーマンションで幼児が落下して死亡する、あるいは大けがをするというのが相次ぎました。もちろん、住んでいる方が一番気をつけていただきたいと思いますけれども、これはまだ低い建物ですが、もっと高い10階とか、それ以上のものになりますと、落っこちると本当に命を落とすという大変なことになりますので、ハードのほうから何か落下防止の知恵がないかどうか、お聞きしたいと思います。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。まず1点目の、マンション建替え法の申請でございますけれども、総合設計でも可能ではないかというご質問でございますが、本計画地につきましては、第一種低層住居専用地域でございますので、周辺の環境等の状況を踏まえまして、土地の有効かつ合理的な利用の促進を目的とした総合設計はなじまないと考えてございます。なお、A棟の中庭につきましては、常時開放する計画ではございませんので、広場状空地としての評価はできないため、総合設計の許可要件にも該当しないということになります。

2点目の駐車場の質問につきまして、駐車台数は、本計画は権利者と分譲の住戸の想定から算出しております。具体的には、権利者は個別に面談を行いまして、103戸ほどですが、その結果、35台必要ということを確認しているそうでございます。分譲の住戸に

つきましては、現状、145戸あるんですけれども、周辺エリアの分譲マンションの平均から想定して44台。その結果は79台ですが、若干余裕を見込み82台の設定ということで、不足することはないだろうと聞いてございます。

3点目のバリアフリーにつきましては、区のバリアフリー条例につきましても建築基準関係規定に該当しますので、都と区のバリアフリー条例の基準を満たすことが必要です。条例の違いですが、例えば区の基準では、エレベーターの内外の視認性を確保する趣旨から、エレベーターのかごの各階の出入口の扉にガラスの窓を設置し、かごの中を見通せる、あるいはかごの中からエレベーターから降りる際にフロアが見通せるという基準がございまして。

続きまして、4点目の貫通通路の有効係数についてですが、本計画の貫通通路につきましては、絶対高の制限の認定を受ける上で必要なことから設置している計画です。制度上の整合を図るために、容積率の評価に関する有効係数はゼロにしております。なお、東側と南側の歩道状空地につきましては容積緩和の対象としていまして、必要な係数を設定してございます。

5点目の手すりに関して、今回この計画では135cmの手すりを設けて、実際居住者が出ることができるバルコニーは、手前に40cmほど手すりに近づきにくいようにしてございまして、ハード的には落下防止の一定の機能は果たしていると考えております。

回答としては以上でございます。

○野本委員 タワーマンションの落下事故を見ますと、ゼロはなかなか難しいのかもしれないんですけれども、今後とも、設計者等と相談しながら、こういうことができるだけ起きないようにご検討いただければなど。これは要望でございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 いく幾つか伺いたいんですが、まず、この建物は開発行為に該当するののかどうかということ。

あと、6-1で太陽光発電モジュールというのがあるんですけれども、これはどの程度、どういう電力を賄うことが予定されているのかということ。

それから、日影が増えると言っている住民がいるんですけれども、従前と比較してどのくらい増えるのかということ。

あと、マン建法のほうだと要件が議案書の要件だけなのか、容積率の緩和だと、各部分の高さについて総合的な配慮がなされているということも一応要件なのかなと思ったんで

すが、そこについてどういうふうに判断されたのかということ。

すみません、いっぱいあって申し訳ないんですけども、さっき電気室の話があって気になったんですが、防潮板があれば防げるとは限らないのかもしれないとちょっと思いまして、西側に電気室を持ってくるということは計画上難しいような事情があるのかどうかということ。

最後に、区画整理が予定されていて、A棟のほうは通路の部分が設置できるような計画にある程度なっていると思うんですが、接続部分というのでしょうか、恐らくエキスパンションか何かで接続されている部分が、通路が予定されているところにあると思うんですが、区画整理になると道路を隔てて2棟に分かれる、そうすると、ここは壊すことになるのかなとか、それが別に駄目という意味ではなく、そういうことをもともと予定して計画されているのでしょうかということをお聞きしたいです。

すみません、いっぱいあって申し訳ありません。以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えします。まず、開発行為に該当するかということで、開発行為には該当いたしません。具体的には、開発行為の基準の切土や盛土がないということで、該当しません。

続きまして、太陽光発電のモジュールですが、太陽光発電は、A棟、B棟それぞれ設けます。その電力につきましては、マンションの共用部の照明、あるいはコンセントに利用する予定です。なお、現在、事業者におきまして蓄電池の設置も検討しているということですので、より太陽光発電による電力の利用ができるように検討していると聞いてございます。

続きまして、3点目ですが、日影についてです。確かに説明会等でもそういった質問がありまして、既存の建物につきましては、7階建てでございまして、20mの高さで、建て替え後は4階にしまして、高さ12m以下にするということで、建物を北側に寄せる配置計画になります。従前に比べますと隣接地への日影は増えるものの、当然、現在の日影規制の範囲で計画してございます。資料9-2に日影の図面がありまして、等時間の日影図ですが、敷地の外側に青の2つの線、5m-10mの線がありますが、東側が一番出るのですが、その中でも余裕を持って計画していることを確認してございます。ちなみに、日影は、既存は敷地の中でセットバックして高層の建物がありますので、そういった関係から高層化は難しく、4階建てにした上で、一定の配置をする上で北側に寄ってしまうという

計画になってございます。

続きまして、高さの総合的な配慮、これは委員がおっしゃる部分がマンション建替え法の条文にございまして、総合的な配慮がなされる必要があるというふうに、十分踏まえて審査してございまして、具体的には、既存建物については、昭和46年、現在の第一種低層住居専用地域の施行前に建築してございます。このため、10mの絶対高制限には適合しない既存不適格になります。第一種低層住居専用地域が指定されたのが都では昭和48年なので、本建築の2年後に第一種低層住居専用地域の指定がされてございます。建て替え後につきましては、10mの高さ制限を、12mの緩和の認定申請を別途受理してございまして、必要な通常の斜線制限より厳しい斜線の制限を満足していることを確認してございます。

続きまして、地下1階の電気室の計画、東側にエントランスもありますし、電気室も配置しておるんですが、これを西側に設けることができないかということでございます。例えば、東側に電気室を仮に設けるとすると、電気室ですので一定程度の大きな車両を敷地内に入れてメンテナンスしていく上で、東側は少し広い幅員ですので可能なのですが、西側につきましては道路が狭いということで、メンテナンス上、維持管理も考慮すると、西側に電気室を持つてくるのは厳しいということでございました。

続きまして、区画整理すべき区域の関係でございます。A棟につきましては、委員おっしゃるとおり、エキスパンションジョイントで棟をつないでおりますが、構造的には分離してございます。今回、53条の許可にあたり条件として、この道路が整備される際には、この部分は撤去するというを事業者は同意しております。この部分については撤去可能なように鉄骨造でつくる計画です。

以上になります。

○関委員 ありがとうございます。そうすると、将来は、エントランスで郵便物を取ったりした後に、場合によっては道路を渡って家に行くような感じになるのですかね。しようがないのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 そうですね。そういうことも計画の前提としては考慮して計画しております。

○関委員 あと、今後の要望としては、要件、さっきの高さとかも議案書の裏に書いていただくと、事前に見たときに分かりやすいかなと思いました。今回は別にこのままで結構です。

○佐藤書記 はい、承知しました。ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにいかがですか。

○八木委員 質問になってしまうかもしれないんですが、まず、6-3の公開空地のページに書いてある貫通通路という言葉と、4-13-1の市街化予想線の道路、この2つの使い分けがどういうことかなということが1つ。

それから、市街化予想線のページに地先道路6m以上ということで、これは「消防車の通行や消防活動が可能な道路」と書いてあるんですけども、それを見越しているならば、どうして今回も最初から車が通れる通路として計画しなかったのかなという疑問があります。

もう一つ、先ほど関委員がおっしゃったように、これが南北2棟に分かれたとき、このつなぎ部分は簡単に壊せるようにということで鉄骨造になっていると思うんですが、それぞれの避難というのはどうなるのかなと思ったんです。それで、平面図を見ますと、北のほうの棟にも2か所、南のほうの棟にも2か所階段があるので、問題ないとは思いますが、特に南側のほう、これで言うと東半分のほうが、やけに行き止まり住戸が長くなってしまっているんですが、そのあたりは大丈夫なんでしょうかという質問です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えします。

まず、貫通通路と市街化予想線の関係ですけれども、これは計画上、別々ということで計画を検討してございます。具体的には、貫通通路につきましては、現在の住宅の中が、地域の方が入って通り抜けることができるので、そういった機能を将来的にも維持する趣旨で貫通通路を設けてございます。一方で、市街化予想線につきましては、この敷地、A棟の棟を分けるように、53条の許可が必要なので、そのように計画してございます。一方で、貫通通路は、実際地域の歩行者ネットワークを確保する上で必要なもので、そういった機能を生かす趣旨で計画をしているということでございます。

もう1点でございますが、市街化予想線で分棟された場合に、南側の建物、ちようどロの字でしょうか、北側に向けて中庭がありまして、こちらについても基準法の2方向避難の重複とかもクリアしているということは、多少階段の位置が近いということでのご質問かと思うんですが、そこはクリアしているということを確認しております。

答えとしては以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○八木委員 これは、確認申請は通っているんですね。

○佐藤書記 確認申請はこれからです。現状、マンション建替え法の手続は終わって、これで許可をいただけるようになりますと、今、解体工事中なものですから、もう少し確認申請は先になると聞いてございます。

○八木委員 分かりました。すみません、すごく基本的なことなんだけど、重複距離とか全然クリアしていないと思ったんですが、これは各住戸のバルコニーと階段という2方向で考えているということですか。

○佐藤書記 お答えします。

バルコニーの避難と、階段、共用部の避難は別でございますので、バルコニーの避難があるから階段が近くてもいいということではございません。

○佐々木議長 いかがですか。

○八木委員 私がチェックすることではないけれども、行き止まり廊下がこんな長くてよかったですでしたっけと思って。

○佐藤書記 東側の、例えば2階になりますと、ワークスペースというのがあって、避難上有効なバルコニーというのがありますので、これは避難上は考慮できるかもしれませんが。ただ、3階、4階、例えば4階につきましては、委員おっしゃるとおり行き止まりでございませけれども、一定の避難計画をクリアしていると聞いてございます。

○佐々木議長 いかがですか。

○八木委員 多分これは今の趣旨とは外れた指摘なので、もちろんその辺をクリアすることで計画されると思いますので、今後よく検討してくださいとしか言えないと思います。

○佐々木議長 これは、仮にA棟が、間の市街化予想線のところに道路ができて、北と南と2棟に分かれてしまったとしても、適法な状態だということはチェックしているのか、それとも、今回そこまでしていないということなのか、どちらなのか。

○佐藤書記 今回、この審査上で2方向避難の距離、そういったことまで詳細にはチェックはしてございません。ただし、当然そういうこともクリアしての申請と考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○加藤委員 またとんちんかんな質問になってしまうかもしれないんですけども、冒頭にお答えのありました——これは民間のマンションと捉えていいのだと思っているんで

すが、その上で、マンション建替え法による建て替えと総合設計制度を使うか、それは都にまず相談があったということなのではないでしょうか。全体に見ると比較的よくできているなど私は思ったんですけども、そういう指導をすると、世田谷の第一種低層住居専用地域ですし、いろいろ周辺との関係がうまくいっているように見えたんです。その辺の指導というのは、業者のほうで、あるいはオーナーのほうで相談があって、そういうストーリーになるのか、その基本的なところを教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 本件は、現在、当然建て替えに向けての事業協力者はおりまして、かなり以前から建て替えは検討していたと聞いています。当初は恐らく建て替え事業者は入ってなくて、いろいろ老朽化が進んで検討している中で、手法と申しますか、例えば、第一種低層住居専用地域でございますので、この用途地域の変更ができないかとか、そういった協議はしていたと聞いてございます。ただし、第一種低層住居専用地域はかなり面的に広い範囲の指定でございますので、基本的に、スポットで変更はなじまないなど、用途地域の変更は結果としては難しかったと聞いています。

総合設計とマンション建替えの手法は、総合設計の市街地環境の整備改善という趣旨はマンション建替えの制度でも近いんですが、総合設計の場合は有効かつ合理的な土地利用というのがありますので、第一種低層住居専用地域で高さが突出する高度利用と申しますか、12mもさらに突破するような建て替え計画で周辺環境に影響がないというのは、相当広い区域で、相当地域貢献があったり、そういう計画である必要があると思っております。結果としては、こういった少し容積率緩和を受けての建て替え計画の立案ということと確認してございます。

○加藤委員 あらかじめ行政的な指導をされて、この制度を使って建て替えられたという理解でよろしいでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 はい、そのように考えていただいて結構です。

○佐々木議長 ほかにいかがですか。

○石崎委員 すみません、細かいことの確認ですけども、貫通通路、6-2-2だと幅員2mと書いてあって、6-3が3mになっていますよね。多分これは実際の通路の部分と両方の緑地を含んだ違いだと思うんですけども、そういうことでいいのかという確認。

あと、これは総合設計の公開空地として、要するに維持管理の義務がかかる部分という

のはどの範囲なのでしょう。貫通通路の両側の植栽とか、こっちのほうまで維持管理がかかるのか、それとも、あくまでかかるのは3mの範囲までなのか、そこを確認させてください。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 資料6-2-2と6-3、実際委員おっしゃるとおり貫通通路を設けて、ただ、公開空地部分に植栽をするので、幅員としては3mなのですが、適切に緑化の部分についても管理していただかないといけないことになってございます。なお、竣工後も公開空地の看板を設置しまして、毎年、適切に管理しているという報告書を提出いただくようになります。

以上でございます。

○石崎委員 すみません、趣旨の確認ですけれども、3mの範囲だけではなくて、周辺の今計画されている緑地も維持管理の責務がかかるということですね。

○佐藤書記 緑化計画も含めて審査してございますので、この緑化についても適切に管理するということが必要になります。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

1つだけ。市街化予想線が現実にできるかどうかということはさておきまして、一応区からの許可書では、施行するときは協力することということになっているわけですね。今回の容積率の許可に際しても同じ要件を付するということになるわけですね。

○佐藤書記 はい、そうでございます。

○佐々木議長 そうすると、今回は建替組合が申請者ですけれども、公開空地の管理なんかでも同じですが、同様に事後の管理組合にそのことがきちんと引き継がれるということで理解していてよろしいですね。

○佐藤書記 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。ほかにいかがでしょう。

それでは、次に行きたいと思います。

(幹事・書記 席交代)

○鈴木書記 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。それでは、多摩建築指導事務所よりご説明させていただきます。

○名取幹事 では、1043号の案件から説明させていただきます。

冒頭、一部訂正がございますので、先にお願ひしたいと思います。議案の様式2の次の様式3、上に案内図、下に配置図がございますけれども、この配置図の中の、小さい字ですが、敷地と敷地の接続する道のところに、「道の境界線」と小さい字で書いています、その上に2.00とあります。これがほかの資料で2.28となっている部分とがあり、今回は様式3の2.00を2.28に修正をお願ひしたいと思います。

引き続き、説明に参ります。本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、申請敷地の接する道が建築基準法の道路に該当しないため、法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の表をご覧いただきたいと思ひます。

「調査意見」の3にございますように、申請地は、昭島市の管理証明が得られた道、河川法第24条に基づく占有許可、水路占有許可が得られた通路に接する敷地でございますが、当該通路の間に民有地があるため、個別審査をお願ひするものでございます。

1枚おめくりいただき、様式3でございますけれども、ここに先ほどの案内図、配置図があります。

2枚おめくりいただきまして、右肩の2ページ、協定内容説明でございますが、協定図の赤線で囲いました48-8が本件の申請地でございます。本件に係る道は、図面左側の黄色に塗られている部分が基準法第42条1項1号による道路でございます、これに接続する、現況幅員4.51mから6.2m、延長88.76mの道でございます。最も狭い現況幅員は4.51mで、幅員4m以上ありますが、河川法第24条に基づく占有許可と水路占有の許可を受けた間に49-7の敷地の一部が入り込んでいる状態でございます。

1枚おめくりいただき、右肩3ページの現況写真でございますが、これが申請地の前面の道でございます、一番下の写真③の左側の敷地の建物が今回の申請の場所となります。現在の建築物を撤去して、一戸建ての新築の住宅をつくる計画でございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページの左側の広域地図ですけれども、敷地の前面の道のうち、市の管理証明が得られている道は、42条第1項1号であります都道59号線のところから右のほうの都道153号線までは通り抜けている状態でございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページが配置図となっております。建物自体は準耐火構造にしておりまして、外壁から隣地までの距離を1m確保しております。

6ページ目に平面図、7ページに立面図・断面図を添付しております。

恐れ入りますが、議案の最初に戻っていただきまして、様式2でございます。3の所見のとおり、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 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

○野本委員 1点お伺いします。様式3の案内図から質問します。幅員が約6m、延長が80mの部分は、いわゆる河川管理通路という位置づけなのでしょうか。実態は、その先も道路状に整備され、地域の生活道路になっているように見えます。この道について、基準法上の道路とすることは難しいのでしょうか、お尋ねします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 この場所は、委員おっしゃるとおり、市で占用を受けている生活道路でございます、所有は国交省のほうでございます。それを必要に応じてといいますか、期間が決められているのかと思いますけれども、占用許可を受けた生活道路でして、市のほうにも確認しましたが、今これを市のほうで道路法の道路にしようとする動きはないと聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○加藤委員 案内図のほうに、今回の案件以外に、この河川管理道路から縦に戸建て住宅に入っている赤い線がありますね。これは今まで許可をされたものなのか、どういう位置づけなのでしょうか。今まで許可されたものが河川沿いにあるのであれば、そういう過去をきちんと書いていただいたほうがいいかなと思ったんですけれども、まず、それはいかがでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○名取幹事 今、委員がおっしゃったのは、様式3の上の案内図で書いている赤く塗ったところと、その先の部分で一方通行の矢印があるところの凸凹、この状況は今回とほとんど同じで、橋みたいに出ている部分は、占用許可で、ただし書で処理している部分です。ほぼ同時期に建てられている建物でして、同じように建てて、今回はたまたま敷地の状況がちょっとイレギュラーだったので、一括ではなくて個別で審査していただいている状況ですけれども、水路があるところのまたぎは同じようなただし書で、また、昭和の時代につくっていますから、その頃から引き続き、この建物申請は下りている状態でございます。

○加藤委員 分かりました。そういうことが図面上も分かっていると、今までこれって許可をしてきたんだなということが分かって、非常に分かりやすいような気がするんですね。これは今回のだけを書いているのではないですか。なので、過去にいつ許可されたみたいなものが入っているとよろしいかなと思います。他の審査会では過去のことも全部書いているものが多いんですよ。そうすると、ああ、これは今まで認めてきたのだから、いいよね——いいよねと言っていいか分かりませんが、そんなことになると思うんです。そういう記録があると、この道は、最後はどうなっていくのかというイメージも湧きますしという意見です。すみません、何かございますでしょうか。

○佐々木議長 様式3は行政庁がつくっているもの？ 申請者がつくるものですね。

○名取幹事 そうです。

○佐々木議長 したがって、ここにほかの敷地のことまで調査せよというのはちょっと難しいかなというふうには思います。ただ、行政庁で知っている範囲で、説明のときにそういった情報を付け加えていただくといいのではないかなと思いますので、そういうことでよろしくお願ひしたいと思います。

ほかにいかがですか。

○八木委員 2ページ目の道の所有者一覧表というところで、水路の上の橋は■■■■さんという方一人の持ち物という理解ですかね。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 水路と河川の間三角の部分ですけども、所有者さん一人の所有になっております。

○八木委員 ■■■■さんが許可しないと、奥の■■■■さんも■■■■さんも家が建てられないという理解ですかね。

○名取幹事 今回は塀とかを立てるといことはしないという承諾をいただいておりますので、これまでもそういう状態で使われていたので、もしここで承諾しなかった場合というのは、またそれで付議をさせていただく可能性がございます。

○佐々木議長 今回は承諾があったので、個別審査にかけるかどうかというあたりも、今回の条件では一括審査でもいいのではないかという議論もあるかと思うんです。ただ、今回は、一般的な個別審査案件とはイレギュラーな形で敷地が食い込んでいる。敷地といいますか、この三角の部分は公衆用道路になっていないということですので、そういう意味で、念のため個別審査でここに付議をしているということかと思っておりますので、そういうこ

とでよろしいですね。

○名取幹事 はい、そのとおりでございます。

○八木委員 分かりました。

○佐々木議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次の案件についてお願いします。

○金子書記 続きまして、議案第2024号についてご説明いたします。

まず、議案書の中段、「調査意見」をご覧ください。本件は、第一種低層住居専用地域内にある都立六仙公園におきまして、当該公園を管理するための管理棟を新築する計画でございます。しかしながら、当該用途が建築基準法別表第二（い）項各号に該当しないため、法第48条第1項ただし書の規定による許可申請がなされたものでございます。

なお、建築主は東京都、建築敷地は東久留米市中央町3丁目で、地域地区等及び建築物の概要につきましては議案書の表をご参照ください。

恐れ入りますが、4枚おめくりいただきまして、3ページをご覧ください。申請地は、ページ左側の案内図のとおり、赤く塗りつぶされた部分になりまして、西武池袋線の東久留米駅から南西に約2kmの場所に位置しております。なお、黒枠で囲われた部分は、平成7年に都市計画決定された都立六仙公園の区域となっております。

また、申請地の用途地域につきましては、ページ右側にお示しのとおり、第一種低層住居専用地域で、建蔽率30%、容積率60%、防火指定はなしとなっております。

1枚おめくりいただきまして、4ページの都立六仙公園の概要・全体計画をご覧ください。まず、本公園の概要についてですが、ページ左上にお示しのとおり、本公園は、多摩地域東部に位置する総合公園であり、雑木林等の武蔵野の原風景を再現し、隣接する湧水の涵養地となるよう整備する計画でございます。また、本公園は、芝生公園や水景施設等を適切に管理し、子どもから大人まで楽しめる空間とするとともに、地域のレクリエーションの場となる公園とすることとしております。さらに、本公園は、東久留米市の地域防災計画におきまして避難場所に指定されているなど、防災上重要な役割も担っております。なお、利用状況についてですが、地域住民の利用者が多く、特にファミリー層を中心に年間約36万人が来園している状況でございます。

続きまして、六仙公園の全体計画についてご説明いたします。ページ右上の図をご覧ください。黒枠でお示ししている範囲が平成7年に都市計画決定された公園区域であり、区域面積は15haとなっております。そのうち赤点線で囲われた部分が事業認可済みの区域に

なりまして、そのうち緑色で塗られている5ha分が開園済みの部分となっております。また、赤枠で囲われた部分が今回の申請地になりまして、申請地を含め、黄緑色で塗られている3.1ha分をこれから整備し、令和7年度までに追加開園する予定となっております。なお、④の現在工事中の駐車場詰所でございますが、こちらは本年2月に法第48条許可を受けております。

1枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。こちらは六仙公園のゾーニング計画と主要道路からの動線状況になります。計画建築物は、平成10年3月に策定された公園整備計画に基づき、桃色部分のエントランスゾーンに配置しております。また、公園周辺への主要なアクセス道路は、オレンジ色の点線でお示ししている神明通りとなっております。現在工事中の駐車場や計画建築物へのアクセスがしやすい計画となっております。

1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧ください。今回の公園管理棟を新築する必要性についてご説明いたします。まず、ページ左上をご覧ください。1点目が公園利用者の安全性の確保です。先ほどご説明したとおり、本公園は、今後、開園区域の拡大に伴い公園利用者の増加が見込まれております。このため、本公園の適切な運営を行っていくためには、これまでの通所による管理では不十分であることに加え、円滑な迷子の対応やけが人の救護等の安全確保の観点からも、職員が常駐し、適切に管理できる管理棟が必要であるということでございます。

続きまして、2点目が防災公園としての機能強化です。先ほどご説明したとおり、本公園は災害時の避難場所に指定されていることなどから、防災機能の強化が求められております。このため、災害時における避難誘導や救援活動、情報発信等の拠点としていくために、管理棟の整備が必要であるということでございます。

1枚おめくりいただきまして、7ページの現況写真をご覧ください。写真①の赤枠部分が今回の申請地となっております。現在、更地となっております。また、申請地の南側には主に戸建て住宅が立ち並んでおります。

1枚おめくりいただきまして、8ページの土地利用現況図をご覧ください。申請地の周囲は公園緑地や戸建て住宅に囲まれております。

1枚おめくりいただきまして、9ページの配置平面図をご覧ください。計画建築物は鉄骨造平家建て、延べ面積199.09㎡となっております。また、計画建築物の配置は、周辺の住宅から十分に離れた計画となっております。

1枚おめくりいただきまして、10ページが1階平面図、11、12ページは立面図、13ページが断面図となっております。計画建築物の高さは極力抑え、外観は彩度の低いものとしております。また、騒音や振動を伴う作業は計画建築物及びその周辺では行わないなど、周辺の住環境に配慮した計画となっております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、議案書の2枚目をご覧ください。以上のことから、本計画は、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるので、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、本年11月22日に開催した公聴会におきまして、利害関係者の出席はありませんでした。また、東久留米市長から都市計画上支障がない旨の回答を得ております。

ご説明は以上です。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 1点お伺いします。4ページあるいは9ページから質問します。来園者の駐車場とか駐輪とかはどのように考えているのか、お伺いします。36万人おいでになるというので、その方は車とか自転車とかを使うのではないか、その場所を確保しているのか、あるいは要らないんですというのか、それをお聞きします。

○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。

まず、来園者の駐車場についてですが、ご説明した4ページの中で、④の駐車場詰所（工事中）というところがありまして、こちらは本年2月に48条許可を受けた駐車場詰所になります。この部分に来園者用の駐車場を整備するという計画になっておりまして、この一帯に平面駐車場を整備する予定となっております。

○野本委員 駐輪は？ 自転車。

○金子書記 自転車についてですが、基本的に公園の空きスペースに置いているという状況で、特段ここといった場所に整備している状況ではございません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○関委員 管理者は通所でここに来ると書いてあるんですけども、平面図を見ると、シャワー室とか休憩室があるんですが、これは泊まるとか、そういうことまで予定されていないということなのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 お答えいたします。

営業時間は朝から夕方までの時間帯までですので、泊まるということは想定しておりませんが、災害時等で24時間対応が必要な場合、泊まる可能性はあると申請者から聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてお願いします。

○鈴木書記 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4件を読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1042。建築主、[REDACTED]。国立市東[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2022。建築主、株式会社エステートコスモ。東村山市栄町2-26-15。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2023。建築主、株式会社朝商。東久留米市幸町2-927-8。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号3008。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。青梅市長淵[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、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、以上といたしまして、先ほどの議案第15号、16号について、補足説明があるということですので、ご説明をお願いします。

(書記 席交代)

○鈴木書記 先ほど建築指導課より説明させていただきました議案番号第15、第16につきまして、追加の説明がありますので、建築指導課よりご説明させていただきます。

○佐藤書記 すみません、先ほど八木委員からご質問いただきました議案第15号の2方向避難、階段の重複距離の部分を確認いたしましたので、説明させていただきます。

7-5の4階平面図をご覧くださいますと分かりやすいんですけども、A棟の南側のコ

の字の右側の行き止まり状になっている住戸がございます。A-425、あるいはA-424の行き止まり部分の住戸でございます。これにつきましては、確認しましたところ、バルコニーを介しての避難を法的には適用して検討しているということでございます。法令集の319ページでございますけれども、121条の3項ですが、基本的に重複距離は2分の1を超えてはならないとあるんですが、ただし書で避難上有効なバルコニーとありまして、これを適用して法をクリアした設計にしているということで確認いたしました。申し訳ございませんでした。

○佐々木議長 よろしいですか。それでは、ただいまの説明については以上といたします。

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 それでは、それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第15号議案から第16号議案、第1042号議案から第1043号議案、第2022号議案から第2024号議案、第3008号議案、以上、計8件の議案についてご審議をいただきましたが、この8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。