

第 1 3 4 5 回 東京都 建築 審査 会
同意 議案

同意議案

開催日時 令和5年3月27日 午後2時25分～午後3時29分
開催場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室27

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
" 栗原市街地建築部建築企画課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 深尾都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
" 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。

本日、傍聴人はいらっしゃらないということでよろしいですね。

○鈴木書記 はい、いません。

○佐々木議長 では、事務局から同意議案についての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 それでは、議案第17号についてご説明させていただきます。

建築主は住友不動産株式会社で、港区芝2丁目31-3ほかの建築敷地におきまして、事務所、集会場、自動車車庫を新築するものでございます。

地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

裏面になりますけれども、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整備に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づきまして、一般型総合設計の許可申請がなされたものでございます。

資料2.1、付近見取図をご覧ください。ページ中央に赤枠でお示ししてございます計画地は、都営三田線芝公園駅A1出入口に隣接しております。また、敷地は一部を除きまして四周接道しており、西側は日比谷通りになります。

資料を2枚おめくりいただきまして、2.3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には主に事務所などが立地しているほか、比較的小規模な建築物が多く立地してございます。

続きまして、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。黄色に着色しています建物が高さ60mから100mの建物、青色が高さ100mを超える建物を示しておりまして、赤色の枠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まして、資料2.5、計画地周辺の写真をご覧ください。こちらが計画地周辺の状況でございます。計画地の事務所や住宅は現状解体工事中でございます。計画地につきましては、昭和60年に総合設計を活用し建築した事務所ビルの敷地を中心とした街区内のほかの建物の敷地も集約したものでございます。

2枚おめくりいただきまして、資料3、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域及び近隣商業地域でございまして、容積率が案分で528.99%、建蔽率が80%、防火地域に指定されてございます。なお、日影規制や高度地区の指定はございません。

恐縮ですが、ページが飛びまして、資料4.3.1、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。計画地は、ページ中央下段の図のとおり、中枢広域拠点内の活力とにぎわいの拠点地区群に該当しております。

1枚おめくりいただきまして、資料4.3.2をご覧ください。ページ下段、(2)の駅利用者の動線の改善等の促進ですが、地下鉄駅周辺における都市開発諸制度適用に当たりまして、駅利用者の動線上の課題や駅の改修に関する課題、周辺状況を踏まえ、歩行者流動やバリアフリー化などの改善に関して、地元区や鉄道事業者と協議を行うこととなっております。本件は、協議の結果、敷地内に芝公園駅地下通路と接続する新設の出入口を整備する計画でございます。

ページが飛びまして、資料4.8.3をご覧ください。港区まちづくりマスタープランでございます。ページ右側の芝地区のまちづくり方針図でございますけれども、本計画地は、業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地に位置づけております。国際ビジネスの拠点の形成に向け、都市の魅力やにぎわいを備えた、質の高い業務や商業、文化、交流を中心とした多様な機能の集積の促進がうたわれております。

ページが飛びまして、資料5.1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番の緩和項目は、容積率の制限です。ページ右側、22番、容積率は、基準容積率は528.99%に対し、公開空地による割増しが245.15%、公益施設等による割増しが7.31%で、合計781.45%でございます。公共公益施設の割増しは、26番、地下鉄出入口に対するものでございまして、310.11㎡を緩和する計画となっております。

続きまして、ページが飛びまして、資料5.5.1をご覧ください。育成用途のコンセプトに関するページでございまして、ページ右側にございますとおり、本計画は、育成用途としまして3階から6階に貸会議室を整備いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料5.5.2をご覧ください。芝公園駅の周辺エリアは、新幹線、空港からのアクセス利便性が高く、東京タワーや芝公園などの観光資源があることから、ビジネスイベント、展示会等の開催エリアニーズが高いエリアとなっております。一方、このエリアは会議室が不足していることから、駅直結の本計画において、高いセキュリティや多様なビジネスシーンで求められる高品質な貸会議室を整備することで、国際ビジネス拠点の形成及び国際競争力の強化に資する計画としてございます。

ページが飛びまして、資料5.8.1をご覧ください。公益施設等の整備による容積率の緩和でございます。本計画は、港区の要望に基づきまして、一般交通の機能の向上に資する

施設として、新たに敷地内に芝公園駅につながる出入口を設ける計画について、東京都総合設計許可要綱に基づく公益施設の整備による容積率緩和の対象としてございます。

次のページの資料5.8.2に緩和対象範囲をお示ししてございます。

続きまして、ページが飛びまして、資料6.2.1をご覧ください。公開空地のコンセプトでございます。ページ右側ですが、北側は芝公園から連続する並木の受皿となる緑豊かな広場状空地としまして、南側は既存の区立の児童遊園も併せ一体的に整備し、広場状空地を配置いたします。また、歩道がない箇所も含めまして、歩道状空地を整備することで安全な歩行空間を確保する計画としてございます。

1枚おめくりいただきまして、資料6.2.2をご覧ください。左側の上のイメージパースが北側の広場状空地、左下が南側の広場状空地になります。

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。黄色、橙色が歩道状空地、緑色が広場状空地となっております。

恐縮ですが、ページが飛びまして、資料7.1.1から平面図をご覧ください。

1枚おめくりいただきまして、資料7.1.2の右側の1階平面図をご覧ください。オフィス及び貸会議室の出入口につきましては、建物の南と北側にそれぞれございます。敷地北側には地下鉄通路へつながるエスカレーターがございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7.1.3、左側の2階平面図をご覧ください。2階には電気室があり、浸水想定高さ以上に設けてございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7.1.4、平面図、3階から6階が育成用途の貸会議室になります。

資料をおめくりいただきまして、7.1.5の基準階平面図をご覧ください。7階から21階までが事務室、事務所となります。

ページが飛びまして、資料7.3をご覧ください。断面図になりますが、斜線制限は天空率にて適合してございます。

資料7.4.1、落下物防止対策をご覧ください。外壁の開口部につきましてはFIX窓としまして、耐風圧力及び耐衝撃力を検証し、支障がないことを確認してございます。

2枚おめくりいただきまして、資料8.1、外観パースをご覧ください。敷地北西側から見た外観パースでございます。

ページが飛びまして、資料9.4.8をご覧ください。交通量の影響調査でございます。信号交差点9地点におけます交差点需要率と、流入部の混雑度の評価結果をお示ししてござ

います。いずれの地点も、ページ左側、開発後の交差点需要率は基準値の0.9未満でございまして、ページ右側、開発後の流入部の混雑度は基準値の1.0未満でございます。

ページが飛びまして、資料9.4.11をご覧ください。歩行者の交通量について調査してございます。8断面及び既存のA1階段において、断面がaからhまでは開発後も全てサービス水準Aを維持することが可能です。また、地下鉄出入口のA1階段につきましては、新たに地下鉄と接続することによってA1階段にかかる負荷を分散しまして、サービス水準をAに改善いたします。

続きまして、ページが飛びまして、資料9.5.2をご覧ください。風環境の調査でございます。ページ左側の図から、建設前、建設後における風環境の評価結果をお示ししてございます。建設後も全ての地点で領域Aまたは領域Bの風環境に収まる予測となっております。

ページが飛びまして、資料10-1-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は、昨年12月に近隣説明会を6回開催してございます。また、都につきましては、今年の3月に公聴会を開催し、意見書は1通提出され、公聴会での公述はございませんでした。なお、公聴会での議事録全文を資料10-3-1から10-3-5に添付しておりますので、必要に応じご参照ください。

(表1)でございますが、説明会での主な意見の要旨と事業者の対応と見解をまとめております。左側の列にいただきました意見等の要旨を、右側の列に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、建築計画に関する事項、工事に関する事項、竣工後の管理等に関する事項でございまして、それぞれ事業者の見解は記載のとおりでございます。

1枚おめくりいただきまして、資料10-1-2をご覧ください。ページ左側、(表2)でございますが、意見書の要旨をまとめております。ご意見をご説明します。敷地内のエスカレーター式出入口が新設されることで、芝公園駅A1出入口の機能性が大きく向上し、狭い階段での上下往来と朝夕のラッシュ時の歩行者渋滞が解消されるであろうことに大きな期待をしているとともに感謝している。今回の計画は街区全体の計画となったため、全周に歩道状空地が整備され、学童、高齢者をはじめとした歩道利用者の安全な通行を可能にし、広場状空地は地域の憩いの場になることを期待している。事業者においては、工事中の安全対策と騒音振動の低減にさらに努めていただくことはもちろんのこと、設計上で検討されたこれらの工夫が竣工後においても実現されているかどうか確認と検証の実施、ま

た、町会活動と地域防災協議会への参画等、管理面でも期待を裏切らない対応をお願いいたしますとの意見が出され、事業者の見解は記載のとおりでございます。

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。本件は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付して許可したいと考えてございます。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまの説明について、委員のほうからご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 本件につきまして、4点の質問をさせていただきます。

1 問目ですけれども、ページ5.3の面積表から質問します。当計画では、育成用途として貸会議室が計画されておりますが、国際ビジネス交流ゾーンとしては、ほかにどのような育成用途が考えられるのか教えてください。

2 点目です。同じくp5.3の面積表から質問します。当計画では、防災備蓄倉庫が予定されておりますけれども、災害時における帰宅困難者のための一時避難場所などは予定されているのでしょうか。

3 点目です。p6.1、配置図、p9.4.11の交通量影響評価から質問します。既設のA1階段が地下鉄への出入口として、計画実施前の現時点でもある程度の混雑が見られるということで、今回の計画で新たに地下鉄接続ルートを設定する計画となっております。これにより地下鉄へのルートのサービス水準が上がることになっています。新たな地下鉄へのルートの出口部が広場状空地となっておりますけれども、計画敷地において、この場所が出口として最も適しているということでしょうか。

4 点目です。p9.1.2の時刻別日影図から質問します。計画地周辺には小規模な住宅のようなものも見られますけれども、計画地周辺の日影規制はどのようになっているのでしょうか、お尋ねします。

以上4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。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。お答えいたします。

まず、1点目の育成用途についてですが、国際ビジネス交流ゾーンでは、文化・交流施設のほか、商業施設、生活支援施設、産業支援施設等が促進すべき育成用途として定めら

れてございます。本計画では、国際ビジネスイベント、展示会、学会、エンターテインメントのイベントなど、こういった開催としてのニーズがあることから、文化・交流施設として貸会議室を予定してございます。

2点目の防災備蓄倉庫が予定されていますけれども、帰宅困難者対策としましては、有事の際には1階エントランスに一時滞在施設を設けまして、地下にそれに伴う防災備蓄倉庫を設けてございます。詳細は、現在、地元区と協議中と聞いてございます。地域住民の一時滞在施設は周辺にはかに用意されているということですので、本建物の避難のスペースにつきましては、貸会議室の利用者とか、あるいは周辺の来街者を想定していると聞いてございます。

3点目の地下鉄の出入口が広場状空地に隣接しているということで、その場所が最適かというご質問ですが、まず、地下鉄の出入口につきましては、接続位置が芝公園駅へ接続可能な位置で、サービス水準の改善が図れて、必要な幅員が確保できる場所で、かつ、道路占用面積が最小限にできる位置、接続するための道路占用許可が要ります。そういった位置の検討も詳細に事業者は東京都交通局と協議し決めていると聞いてございます。さらに、新たな出入口につきましては、前面道路から視認することができまして、そういったことを配慮する必要がありまして、かつ、駅利用者が雨にぬれないようピロティ部よりアクセスできる位置としてございます。広場状空地のお話がございましたが、ご指摘のとおり、駅出入口に隣接しているものの、広場状空地につきましては、まとまった面積とか形状を確保しており、妥当と考えてございます。

4点目の日影規制については、資料9.1.2に日影の規制の詳細な図があるんですが、本計画地は商業地域と近隣商業地域でございますので、直接日影規制はかかってございませぬ。しかしながら、北側の芝公園を含む区域につきましては第二種住居地域になりまして、日影規制が4時間/2.5時間ということで定められてございます。本計画では、右下に少し日影の図をフォーカスしたものがありますが、4時間/2.5時間の芝公園の方向の日影が第二種住居地域に及ばないように計画してございます。

以上でございます。

○野本委員 ありがとうございます。地下鉄の出入口なんですけれども、広場状空地ということで、あるいはこの建物の利用者にとっては利用しやすいのかなと思ったんですが、周辺の利用者というのでしょうか、周辺からおいでになる方も決して不便でない使われ方ができるという理解でよろしいでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 答えします。

委員ご指摘のとおり、北側の広場状空地につきましても、やはり周辺市街地への貢献をする必要がありまして、様々な公開空地のコンセプトの資料もついてございますが、周辺の緑と一体となるように工夫を凝らして計画しているものと考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにごございますか。

○関委員 この建物は太陽光を利用しているようなんですけれども、具体的にどのぐらいのエネルギーを賄えるのかということと、もう一つ、先ほど台風とかを考慮してガラスの強度が決まっているというご説明がありましたが、具体的にどのぐらいの風速まで想定されているのかについて教えていただけると幸いです。

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点目の太陽光パネルの件に関しましては、屋上に太陽光パネルを設置いたします。その量につきましては5.04kWということで、面積にしまして、恐らく25㎡から30㎡程度のパネルの大きさかと考えてございます。基本的に、発電しました電気につきましては、その時間帯で館内で使うようにということで、5kWですと、理論値ですけれども、基準階のトイレの電灯の電力を賄えるということで、基準階としましては20フロア程度でございますので、天候の状況にもよりますけれども、そういった電力として活用できるということでございました。

2点目の耐風圧は少々お待ちください。

○佐々木議長 では、調べていただく間に、ほかにごございますか。

○加藤委員 5.3の面積表等についてですが、都市計画的な位置づけはよく分かるのですが、例えば事務室、貸会議室がどのぐらいの回転で必要になっているのか、この面積がぜひとも必要なのか、その根拠のようなものはどのように判断していらっしゃるのか、それを教えてください。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 今回、建築主につきましては、この周辺でもかなりの事務所ビル、あるいは会議室も隣接する駅では持っております。それで、既存のオフィス、事務所があったんですが、もう40年近くたっていて、ほとんど街区全体を敷地として、かなり一体的に建築計画を新たに計画してございますが、委員もお話しの貸会議室の回転というのは、恐らく周

辺の芝公園、東京タワー、あるいは様々な駅からも空港にも近いという立地から、そういったニーズが実際あって、それらを掘り起こしていくということかと思います。具体的にどのぐらいの頻度というのは、分かりましたら確認します。ちょっとお待ちください。

○佐々木議長 ほかにいかがですか。

○石崎委員 また育成用途の話で恐縮ですが、前にも同じようなことを聞いたかもしれません。例えば、20年とか30年たって貸会議室は要らないよという状態になる場合が十分あると思うんですが、そういう場合には、事業者の方はどういう手続を踏んで、例えばこれを事務所に変更するとか、そういうことができるのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 育成用途とか、あるいは管理の状況報告というものを、我々は建築主から1年ごとに提出していただくようにしてございます。仮に今回、育成用途が、そういったニーズ、需要がなくなって、事業採算性も厳しくなった場合には、ほかの育成用途に変更するという事も考えられます。事業環境の変化でそういった相談を受けて、その中で新たな育成用途として変更の所定の手続を踏むということはあろうかと思えます。

○石崎委員 その場合には許可のし直しになるのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 育成用途の内容、例えば今回は文化・交流施設で会議室ですが、ほかにも文化・交流施設ですと集会施設、教育施設等も定められてございます。さらには低層部については生活支援施設もあるかと思えますし、例えば産業支援施設としますと研究所とか、あるいは研究をする開発センターとか、事務所、オフィスのような形態でありながら、ただ、企業の研究開発をする活用というのも我々としては育成用途として考えてございまして、そういった幾つかのメニューがある中で、需要、事業環境に応じて、必要があれば変更もしていくようになるのかなと考えてございます。

○佐々木議長 その際に許可が要るかどうかということだと思いますが、いかがですか。

○佐藤書記 育成用途の決められたカテゴリーの中に収まっている場合については、変更の許可というところまでは求めてございません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、先ほどの件は答えいただけますか。

○佐藤書記 耐風圧のガラスの強度についてのご質問についてお答えいたします。

具体的に風環境は、4,000パスカルという風の圧力の単位に対して所定の性能があっ

て、ガラスが壊れないということを確認していると聞いてございます。これにつきましては、4,000パスカルは相当の風、暴風、異常気象、そういった風環境の所定の数値と考えてございます。

○佐々木議長 加藤委員のご質問については何かありますか。

○佐藤書記 集会場とか、あるいはオフィス、事務所のテナントの入れ替わりというお話ですが、事務所については、おおむね5年から10年ごとに入替えはあると考えていると確認いたしました。

○関委員 先ほどの台風のご説明ありがとうございます。気になっているのは、最近、台風が凶暴化しているというか、風速が昔より強いのかなと思っておりまして、ご説明いただいた数値というのは、そういった気候変動なんかを加味しても安全と考えられるような強度と理解してよろしいでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 風環境に対してのガラスの強度は、この建物も120mの超高層ビルでございますので、そういったことも見込んでの強度かと考えてございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 加藤委員、よろしいですか。

○加藤委員 ただいまのお話で大体理解できたのですが、当初に設定する容積の話です。それが多過ぎたら維持管理も大変ですし、埋まらなかつたり、いろんな問題が出てくると思うのですが、その設定のときにどのくらいの調査をなさってこうしているのか、容積がこれだけ使えるから使っちゃえみたいな話ではないのか、それを伺いたいのですが、いかがでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 確かに委員おっしゃるとおり、事業開発上は当初のイニシャルコストとランニングコスト等も重要かと思えます。事業地につきましては、今回、街区の再編によって床としてもかなり大きくはなるんですが、こういった事業規模でイニシャルの検討もしながら当初の開発事業の計画があつて、その上で、いろんなユーザーの掘り起こしというものもあるかもしれません。そういう中で、おっしゃったようなつくれるものをつくるというのではなく、一定のニーズがある中での今後の事業展開ということを考慮した上で計画しているものか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。よろしいでしょうか。

それでは、この件については以上といたしまして、次のご説明をお願いします。

(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お願いいたします。

○名取幹事 それでは、1057号を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」2(2)にございますように、将来にわたって幅員4m以上の道を確保する道の協定について、権利者21名のうち18名の承諾は得られていますが、権利者全員の承諾は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、様式3をご覧ください。申請地は国立市西1丁目に位置しております。本件に係る道は、配置の赤色でお示ししたとおり、西側で法第42条1項第1号の道路に接続します、現況幅員が3.962から4.1m、延長が99.94mの道でございます。

2枚おめくりいただき、2-1の協定内容説明図をご覧ください。協定図の赤で囲われた敷地、が本件の申請地でございます。ピンク色に塗られている部分は、協定の中で将来塀等を後退させている部分でございます。当該の最も狭い現況幅員は、道の突き当たり付近のの前面幅員3.962mでございます。

2枚おめくりいただき、3の現況写真をご覧ください。写真の⑤、⑥、この部分が申請敷地でございます。この敷地に一戸建ての住宅を新築する計画でございます。写真⑥の右側に見えるレンガ塀の部分、写真⑧の左手に見える塀の外構等の一部が将来後退する必要がある部分でございます。

2枚おめくりいただき、5の配置図をご覧ください。当該道路は行き止まりであるため、敷地の南側に回転広場に準ずる空地を設けております。また、敷地東側には隣地への避難経路を確保した計画としております。建築物は準耐火建築物とし、外壁面から隣地境界線まで距離を50cm以上確保した計画としております。

6-1、6-2に平面図、7に立面図、8に断面図を添付しております。

恐れ入りますが、最初の様式2にお戻りください。3にあります所見のとおり、現況の道は、将来にわたり維持管理がされるものと見込まれるとともに、幅員が不足する部分も将来的に後退して4m以上確保することが協定に盛り込まれていること、今回の建築計画について、防災上、避難上の一定の配慮がなされていることから、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 それでは、ただいまのご説明について、委員のほうからご質問、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、次の説明をお願いします。

○金子書記 次の議案についてですが、議案第2032号及び2033号は同一の申請者で、それぞれ隣接する案件であるため、2件併せてのご説明とさせていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 そのようにご説明をお願いします。

○金子書記 それでは、2件併せてご説明いたします。共通事項につきましては、議案第2032号の資料にてご説明いたします。

本件は、それぞれ一戸建ての住宅を建築するに当たり、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ございます。

建築物の概要につきましては、各議案書の様式2の表をご参照ください。

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、案内図のとおり、小金井市緑町5丁目で、JR中央線の武蔵小金井駅から北東に約■■■■mの場所に位置しております。また、本件に関わる道は、配置図のとおり、現況幅員3.936mから4.056m、延長101.96mの道で、南側で法第42条第1項1号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まして、2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は右上が北向きとなっております。ページ右側の赤枠で囲われた部分が申請地、その左隣の敷地が議案第2033号の敷地となっております。また、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の後退部分でございます。なお、本件に関わる道沿いにおける近年の法第43条に基づく許可実績でございますが、ページ左側にある■■■■

■■■■、■■■■、■■■■は平成27年度に、さらにその右側の■■■■、■■■■、■■■■の敷地は令和元年度に許可をしております。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページ、右側の道の所有者一覧表をご覧ください。関係権利者30名中20名から承諾が得られております。

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。申請地は、写真⑨、⑩、⑪に写っております白い外壁の住宅の敷地を2つに分割したものの1つとなっております。また、本件の道は、その他の写真のとおり、道路上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、権利者の過半以上の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まして、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、道が北側で市が所有する水路に通じており、歩行者の通り抜けは可能ではあるものの、車両の通り抜けができないことから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保しております。さらに、敷地北側の敷地への避難口を設けまして、2方向への避難経路を確保しております。

1枚おめくりいただきまして、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ページが断面図となっております。計画建築物は準耐火建築物とし、防火性能を向上させる計画としております。

続きまして、議案第2033号についてですが、説明が重複する部分につきましては割愛させていただきます、4ページの配置図からご覧ください。計画建築物は、議案第2032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。また、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地南側の敷地への避難口を設けまして、2方向への避難経路を確保しております。

1枚おめくりいただきまして、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ページが断面図となっております。こちらの計画建築物も準耐火建築物とし、防火性能を向上させる計画としております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の下段をご覧ください。以上のことから、これら2件の計画を交通上、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 ただいまの説明について、ご意見、ご質問があればお願いします。

○野本委員 2032号と2033号、両方とも関わりがあるので一緒に質問しますが、両案件は、もともと敷地を分割して住宅を建築しようとするものようですが、当該地域において都市計画で最低敷地面積は定められておりますでしょうか。もし定められているなら、どのような数値となっているのかお伺いします。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○金子書記 答えいたします。

当該敷地につきましては、都市計画における敷地面積の最低限度の規定はございません。

以上でございます。

○野本委員 小金井市では最低敷地面積というのが決められている地域はありますか。当該地域はないということなので、分かれば、ほかの地域でどんな数値を取られているのか教えてほしいんですけども。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○金子書記 答えいたします。

小金井市内におきましては、1か所、都市計画における敷地面積の最低限度が定められておりまして、詳細な住所は割愛させていただきますが、府中市寄りの小さな区域に、敷地面積の最低限度100㎡の規定のある部分がございます。

○野本委員 分かりました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 2つあるんですが、1つは、案内図の通路ですが、通路の終端から黄色い部分までも別の通路があるのかということが1つと、もう一つは、配置図で2方向避難の扉が設置される計画となっているんですが、これはふだんから鍵が開いている状態なのか、それとも、それぞれのおうちが鍵を持っていて両側から開くような……。要するに、両側から避難するような形で珍しいので、どうなっているかを教えていただければと思います。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○金子書記 答えいたします。

まず1つ目のご質問についてです。赤い協定の道から先の北側の白い部分の通路はどのようなになっているかというご質問についてですが、様式3の案内図を改めてご覧いただければと思います。こちらは右側が北向きとなっております、赤く塗られた今回の協定の道から、さらに北側の白色の部分については、こちらも通路となっておりますが、過去か

ら現在まで協定の道となった経緯がない部分でございます。また、北側に黄色く塗られた建築基準法上の道路がございますが、先ほど冒頭の部分でご説明したとおり、こちらの接続部には、公図上、水路がございまして、実態は砂利敷きになっております。さらに、北側に白抜きとなっている部分が2か所ありますが、こちらは高木等のある植え込みの部分になっておりして、市が所有する緑地帯となっております。なお、植え込みの隙間が1.4 mのため、その先の法第42条2項道路へ人の通り抜けは可能となっておりますが、車の通り抜けはできない道の形態になっております。

2つ目のご質問についてです。お互いの2方向避難部分についてですが、特に扉に鍵をつけてもよいとか、つけては駄目だとかという規定はありませんが、通常、鍵は開けていただいて、有事の際には鍵等を開けることなく行き来できるような状態にしていただけるようお願いしている状況でございます。

以上です。

○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。ほかにもございますか。

○八木委員 同じく2032号、こういった事例が以前もあったんですけども、教えていただきたいんですが、以前も2つの隣接するところで計画があって、2方向避難の扉の件ですが、最近、間のフェンスをもうつけないという計画を都内で私は個人的に結構知っているんですが、そういう場合も敷地境界から50cm離しなさいとか、何か規定があるのか。要するに、フェンスがないほうが通路としては非常に有効に使えると思うんです。そのときはもうちょっと2棟間が縮まってもいいとか、そのあたりは何か基準がありますか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○金子書記 答えいたします。

お手元に許可運用指針があると思いますが、規定としては敷地からの2方向避難を確保するという事になっておりまして、扉をつけてはいけないとか、ないほうがよいといった規定はない運用指針になっております。また、扉がない場合は50cmを縮めてもよいという基準もございませんので、扉をつけてもつけなくても、原則、隣地境界線から50cm以上の空地を確保していただく運用指針になっております。

○八木委員 私は扉ではなくてフェンスそのもののことを言っていたんですけども、同じことですよね。

○金子書記 失礼いたしました。フェンスにつきましても同じ考え方でして、フェンスが

あってもなくても、原則、隣地境界線から50cm以上という規定となっております。

○八木委員 分かりました。

○佐々木議長 ほかにいかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○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11件を読み上げさせていただきます。

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1052。建築主、タクトホーム株式会社。国立市泉3-14-22の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1053。建築主、タクトホーム株式会社。国立市泉3-14-22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1054。建築主、[REDACTED]。狛江市中和泉[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1055。建築主、[REDACTED]。狛江市中和泉[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1056。建築主、株式会社アルファ。多摩市大字落川字十八号1293-1。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2029。建築主、ダイワ住販株式会社。東村山市諏訪町1-13-19。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2030。建築主、ダイワ住販株式会社。東村山市諏訪町1-13-20ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2031。建築主、有限会社秋田ホーム。東久留米市幸町3-1134-2。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号3010。建築主、[REDACTED]。羽村市羽西[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号3011。建築主、[REDACTED]。羽村市羽西[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号3012。建築主、[REDACTED]。西多摩郡瑞穂町大字二本木[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 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 先ほどと同じような趣旨の質問なんですけれども、今説明があった中で、議案1052号と1053号、それから議案1054号と1055号、2029号と2030号、3010号と3011号は、いずれも一敷地を分割して住宅を建築しようとするものなんですけれども、都市計画で敷地最低面積が定められているのか、定められているとしたら、その基準はクリアしているのでしょうかということなんですけれども、よろしくをお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 1052号、1053号の国立市ですが、これは最低敷地は定められていません。

次の1054号、1055号、狛江市ですが、狛江市は最低敷地が第一種低層住居専用地域の大部分にかかっています。面積は100㎡となっております。

○金子書記 続きまして、議案第2029号、2030号についてお答えいたします。

こちらは東村山市になりますが、当該敷地には都市計画における敷地面積の最低限度の規定はございません。

以上です。

○河野書記 続きまして、議案3010号及び3011号につきましても、敷地面積の最低限度に関する定めはございません。

以上です。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 2029と2031なんですけど、どちらも建築基準法上の道路と通路がちょうどぶつかる部分がかかれていて、非常に不整形な交差の仕方をしていて、どうしてこういう形になったのか。特に、2029のほうは、ぎざぎざ部分の一番西側のほうは道路ではないものと接しているような形になっていて、そこは何なのかということと、2,031のほうは、市道が急に狭くなっているの、それが何だかお分かりになるかどうかということで、もしお分かりになるようであれば教えていただければと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○金子書記 それでは、まず議案第2029号についてですが、ご質問の内容をもう一度関委員にご確認させていただきたいのですが、協定の道から南側が少し広がっている理由をお答えすればよろしいでしょうか。

○関委員 広がっている部分もそうなんですけれども、その広がっている部分の西側に黄

色く塗られていない、でも並行に走っている、水路なのか分からないんですが、何かがあるのか、これは何か。

○金子書記 赤い協定の道の南側の……。

○関委員 南西側。

○金子書記 南側に都営アパートがございますが、その左側の線でしょうか。

○佐々木議長 様式3で丸印のあるところですか。

○関委員 すみません、番号を間違えた。1056号と間違えました。整理しますと、最初の質問は間違えました。1056号で、2番目の質問が2029号です。すみません、失礼しました。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○名取幹事 1056号の多摩市の案件のほうでございます。案内図を見ていただくと、愛宕北通りと書いている西側の帯になっている部分ですが、43条の許可を、今年の8月、今回の案件の西隣の建物で下ろしています。そのときも野本委員から、ここの隙間の丸を書いた帯の扱いについて御質問いただきまして、お答えしているのは、下の図面の配置図で白い短冊になっている部分、これは赤道でして、道路法の道路区域にはなっておりません。黄色までが道路区域になっておりまして、この赤道も上の赤い部分の真ん中まで首を突っ込んでいますのですけれども、今回、道路法上の道路でないで、基準法の道路は外れています。将来についても、今回の敷地の右下の敷地のときには、そのときいろいろ協議して、確認については考えていくというお答えをさせていただいております。

○関委員 すみません、全く記憶力がなくて恐縮です。赤道の脇にも赤道みたいな部分がありますけれども、これは道路区域に入っているわけですね。

○名取幹事 植栽が入っているんですけども、黄色で塗っている部分については道路区域に入っています。

○関委員 附属物みたいな……。

○名取幹事 道路の区域になっていまして、認定幅員は表記の寸法になるかと思えます。

○関委員 分かりました。

○佐々木議長 もう1件のほうをお願いします。

○金子書記 改めまして、議案第2029号のご質問についてお答えいたします。

恐れ入りますが、改めまして、様式3をご覧いただければと思います。ご質問といたしましては、協定の道の北側が細い道路で、南側が少し広がっている理由ということでご

ございますので、こういった道路の形態になった経緯をご説明いたします。

225号線は、法第42条2項道路として南北に走っておりまして、もともと狭い道路でしたが、協定の道の南側に案内図のとおり都営アパートがありまして、そちらの整備と併せて、南側の2項道路が拡幅されまして、現在の認定幅員5mから7mへと広がったということでございます。

ご説明は以上です。

○関委員 ありがとうございます。今の質問は理解できました。

それから、すみません、もう一つあったんですが、2031号で、通路部分が建築基準法上の道路と両端で接続していて、通路の幅員も4m以上あるのですが、ここは道路にはできないのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○金子書記 答えいたします。

まず、大きな1つの原因といたしましては、道の権利者全員の同意が、6名中5名ということで、まだ得られていないことから、建築基準法上の道路にできないということでございます。

以上です。

○関委員 分かりました。では、基本的にはそれだけということですね。

○金子書記 それ以外にも、例えば道部分の排水設備の整備とか、全員同意が得られた後の市さんとの協議等必要になりますが、まずは道の権利者全員同意を得ることが建築基準上の道路への第一歩となりますので、今後の同意状況や協議次第というところでございます。

ご説明は以上です。

○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。ほかにごございますか。よろしいでしょうか。

では、質疑は以上で、お願いします。

○鈴木書記 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、評議に入りたいと思います。

(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17号議案、第1052号議案から第1057号議案、第2029号議案から第2033号議案、第3010号議案から第3012号議案、以上、計15件の議案についてご審議を願いましたが、この15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、同意をすることといたします。

何かほかにございますか。よろしいですか。

それでは、本日の審査会はこれにて終了といたします。ご苦労さまでございました。