

第1356回東京都建築審査会
同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和6年2月19日 午後1時31分～午後2時29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 杉 藤 崇
" 関 葉 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 伴 宣 久
" 木 下 一 也
" 藺牟田 洋 美

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
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 上原市街地建築部建築企画課長
" 吉丸都市づくり政策部景観担当課長
" 岩崎多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 鮫嶋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○鈴木書記 それでは、ただいまから第1356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、お手元に配布してございますとおり、1番目に同意議案としまして、個別審査分3件、一括審査分4件、計7件のご審議をお願いいたします。

以上が本日の議題でございます。

それではよろしくをお願いいたします。

○杉藤会長 それでは同意議案の審議をいたします。

まず冒頭、傍聴人の方々に申し上げます。お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第3条によりまして、傍聴は静粛に行い、会議における発言に対して拍手その他の方法により賛否を表明する等、発言を妨害しないこと。みだりに席を離れ、または談笑するなどの方法により、会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと。議長の許可のない写真撮影・録音をしないことと定められております。

また、議長の指示に従わない場合には退場を命じることもございますので、よろしく願いをいたします。

それでは事務局から説明をお願いいたします。

○鈴木書記 はい。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21号についてご説明させていただきます。

建築主は三井不動産レジデンシャル株式会社、文京区本郷三丁目422番の1の建築地におきまして、共同住宅、自動車車庫等を新築するものでございます。地域地区など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項に基づき、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、付近見取り図をご覧ください。ページの右下に記載してございます。ページ中央赤枠の計画地につきましては、JR・東京メトロの御茶ノ水駅から700mほどに位置しております。敷地東側に面する区道につきましてはサッカー通りの名称があり、南側の外堀通りと北側の幹線道路とをつないでおります。

次に1枚おめくりいただきまして、資料2-2、現況図をご覧ください。従前は総合設計制度を活用して建築された日本サッカー協会の本部ビルがありましたが、現在解体工事中です。

次に資料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・集合住宅などが多く立地しております。

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。水色で着色している建物が高さ45mから60m未満の建物、青色が高さ60mから100mの建物をお示ししてございまして、赤枠が総合設計制度を活用しております。

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。3方向の道路から撮影した写真になります。南側には区の総合センター、公共施設がございます。

2枚おめくりいただきまして、資料3-1、用途地域図をご覧ください。左上の図になりますが、計画地の用途地域は商業地域でございます、容積率が600%、建蔽率が80%、防火地域に指定されておまして、日影規制の指定はございません。右側の図ですけれども、高さ60mの高度地区の絶対高さ制限がございます。右側の部分ですが、文京区の指針によりまして、総合設計の許可に際して絶対高さ制限の緩和の定めがございます。本計画におきましては、この指針に基づき、高さ78mに緩和されます。

ページ飛びまして、資料4-4、上位計画4、「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。計画地は中枢広域拠点域に該当いたします。

すみません、ページ飛びまして資料4-12、上位計画12、「区の住宅マスタープラン」をご覧ください。ページ中央の図ですが、計画地は都心地域に該当しまして、「職住が近接した貴重な都市空間としての利便性に富み、居住の場としても魅力的な環境を維持再生していく」とされてございます。

2枚おめくりいただきまして、資料4-14をご覧ください。水害ハザードマップでございます。集中豪雨の想定ですが、計画地は0.1mから0.5mの浸水想定がございます。ページ左下の図ですが、周囲の高低差をお示ししてございまして、青の矢印の方向が下がる勾配で、北側や東側へ傾斜していることをお示ししてございます。

計画地の想定、浸水想定につきましては、主に敷地の西側に想定範囲がありまして、本計画の対応としましては右下の図ですが、50cm程度の浸水に備え、ドライエリアの周囲に立ち上がりを設けるなど、建物内への浸水を防ぐとしてございます。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番、緩和項目は容積率制限になります。ページ右側、22番、容積率は基準容積率600%に対しまして公開空地による割増が155%加えまして、合計755%でございます。また、26番、建築主の自主的な取組みとしまして、質の高い住宅の東京子供すくすく住宅の認定を受ける予定としてございまして、これによる容積率の割増は対象としてございません。

ページ飛びまして、公開空地に関しまして、資料6-2-1をご覧ください。計画地は、従前の総合設計制度の活用によりまして、右側の写真のように建物周囲に公開空地がございました。このため、本計画では、元の計画を踏まえた公開空地の整備を図るとしてございます。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2-2、公開空地のコンセプト1をご覧ください。3面ございます道路沿いに歩道状空地を設けまして、南側の区の施設側には貫通機能のある広場状空地を設けてございます。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2-3をご覧ください。既存の敷地にありましたモニュメントやサッカーミュージアムの展示物を復元したオブジェなどを公開空地に点在さ

せ、サッカー関連の特性を引き継ぐ計画でございます。

2枚おめくりいただきまして、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色とオレンジ色が歩道状空地、緑色が広場状空地、青がピロティ状の空地となっております。

ページ飛びまして、資料7-1-1をご覧ください。平面図でございます。まず1階平面図ですが、住宅のエントランスは建物南東側でございます。車両の出入りにつきましては北側になります。

2枚おめくりいただきまして、資料7-1-3の、地下1階、2階をご覧ください。地下1階につきましては、主に駐輪場がございます。2階以上は住宅となります。

続きまして、ページ飛びまして資料7-3の断面図をご覧ください。斜線制限につきましては天空率により適合しております。

続きまして1枚おめくりいただきまして、資料7-4-1、落下物対策1をご覧ください。落下物対策につきましては、フィックス窓やバルコニーの手すりを二重手すりとしてございます。

続きまして、ページ飛びまして資料7-5、完成予想図をご覧ください。敷地南側から見た外観パースでございます。

続きまして、ページ飛びまして資料9-4-3、交通影響検討調査結果3をご覧ください。信号交差点3地点におけます交差点需要率と車線別混雑度の評価結果ですが、表の赤枠部分、開発後の需要率は基準値の0.9未満であり、車線別混雑度は基準値の1.0未満となります。いずれの地点も交通処理による影響は開発後においてもないと判断できます。

1枚おめくりいただきまして、資料9-4-4、交通影響検討調査結果4をご覧ください。左下の図ですが、丸印の3カ所につきまして歩行者のサービス水準の調査結果をお示ししております。3段面における歩行の交通影響につきまして、ページ右側の表のとおり、歩行者サービス水準は、開発後におきましても自由歩行が可能なAとなっていることを確認できます。

続きまして、ページ飛びまして資料9-5-2、風環境調査2をご覧ください。ページ左側の図が建設前、右側が建設後の風環境の評価結果をお示ししてございます。建設前後におきまして、風環境の変化は軽微でございまして、住宅地相当の風環境の予測となっております。

続きまして、ページ飛びまして、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9月に近隣住民説明会を2回開催いたしました。都は1月に公聴会を開催し、意見書は1通提出がございまして、公聴会での公述は2名の方からいただきました。なお、資料10-2-1に意見書を、資料10-3-1から10-3-6に公聴会議事録全文を添付しておりますので、適宜ご参照ください。

資料10-1-1の左側の表1をご覧ください。説明会の主な意見と事業者の対応と見解を説明いたします。左側に意見書の要旨、右側に事業者の対応と見解をまとめております。

説明会での主な意見としましては、計画につきまして、周辺への影響について、あと解体

新築工事について、説明会についての意見が出され、それぞれに対する事業者の見解は記載のとおりでございます。

右側の表の2に意見書及び公聴会での公述意見の要旨をまとめております。ご意見を順にご説明いたします。

「子育て世代や近隣に住む高齢者が滞在できるよう、高齢者が座りやすいベンチの設置などの工夫をお願いします」

「子育て世代が増加し、町会のイベントに参加する人も増えたが、多くは町会に加入していない。町会への加入と町会費を収めることを求める」

「サッカー通り地域のメイン通りであるにも関わらず、無電柱化が進んでいないが、なぜこの規模の開発を行うのに実施されないのか」

「計画地南側の湯島総合センターの建て替えを検討しているので、一体的な利用ができるとよいと考える」

「新たな居住者と町会が共同で防災性向上やまちづくりができるとよいと考える」。

これらに対する事業者の見解は、右側の記載のとおりでございます。

それでは恐れ入りますが、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、容積率及び各部の高さにつき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。

説明は以上です。

○杉藤会長 はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対して、委員の方からご質問、ご意見ありましたらお願いします。

はい、関委員。

○関委員 すみません、3つ伺いたいんですが、まず公聴会などの意見は比較的、なんというか、温厚なものが多い印象なんですけれども、特段周りの反対のある建物ではないという理解でいいでしょうか。

それから2番目が、これはちょっとすみません、話がずれて恐縮なんですけど、太陽光パネルが少ないように思うんですが、これはどの程度の電力を賄えるようになるんでしょうか。

それから3つ目は、さっき出庫の警告灯を付けてほしいという意見がありましたが、その後、付けたら付けないという話は聞いておられますでしょうか。以上です。

○杉藤会長 はい、事務局お願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず1点目の、公聴会ですとか説明会の周辺の状況、反応ということでご質問ですが、公聴会や意見書でも事業そのものに対する反対する意見はいただいておりますので、地元町会との関わりですとか、隣地が区の施設、建て替えの計画があるようでして、その際の連携についての要望をいただいております。建築主への個別の問い合わせについても同様

ということを確認してございます。

2点目の太陽光パネルのご質問ですが、本計画では最大11kWの太陽光パネルを設置する計画としてございまして、この量は、必要な量、面積は満たしております、その電力については共用部分の廊下の照明の一部を賄うというふうに聞いてございまして、このぐらいかなと考えてございます。

あと、出庫のお話しですが、敷地の北側に車の出入りが、例えば6-2-2ですとか、あとは1階平面図、7-1-1がありまして、北側の出入庫ですね、イン・アウトがありまして、こちらについては今、交通管理者、所轄警察とも協議して、そういった警告灯については前向きに設置については検討しているということ聞いてございます。

以上です。

○杉藤会長 はい、よろしいでしょうか。お願いします。

○関委員 ありがとうございます。ちょっと1つ聞き忘れちゃったので、最初の高さのところ、最高高さ82.88でペントハウスを含むと書いてますが、先程のご説明からいくと、ペントハウスを含まない高さが7.8mという理解でよろしいですか。

○杉藤会長 答えをお願いします、

○佐藤書記 はい。ペントハウスを含まない、5-1の計画概要書をご覧いただきたいんですが、計画全体の諸元を記載してまして、そのうち右側の2.9番というのが赤線引いてるところがありまして、本計画7.9.8はペントハウスを含まない。これが高さ制限になります。ペントハウス含みますと、一定規模以上の高さ、高さに入れないもんですから、これは8.2m超えてる、少し超えるぐらいの高さということでございます。以上です。

○関委員 今回はこれでいいんですけど、できれば今後ちょっと括弧とかして、その7.9.8の方を書きただけだとありがたくはあります。

○佐藤書記 はい、承知しました。

○杉藤会長 はい。はい、加藤委員。

○加藤委員 すみません、同じ5-1のページのところなんですけれども、2.6番ですが、公益施設等、質の高い住宅種類、東京子供すくすく住宅っていうのがあるんですが、この概念といいますか、何を基準にしているのかということをお教えいただけないでしょうか。こういう質の高い住宅によって、先ほど説明あったかもしれないですけど、容積の緩和は関係ないんですけど。その辺も教えてください。

○杉藤会長 はい、事務局お願いします。

○佐藤書記 はい。質の高い住宅としまして、今回はですね、この子供すくすく住宅の認定を受けて、自主的に受けるものですから、その分の容積の割増というのはいたしません。

子供すくすく住宅のことにつきましては、後ろに資料をいくつか用意してございまして、例えば5-4-3なんですけど、左の上に項目が、簡単な各住戸の平面図がありまして、いろいろ必須の項目ですとか、あるいは選択できる項目、子供さんが怪我をしにくいですとか、あるいは使いやすいですとか、いろんな観点からの項目を設けてございます。

こういった項目を一定程度満たしますと、都で、住宅の所管部署ですが、認定を行うということで、どちらかという子育て住宅を誘導していくためのメニューということで掲げておきまして、この認定を受けることよっての評価を受ける計画もあります。

ただ、今回につきましては、自主的にこの認定は受けて、よりこういった観点に沿った計画ではありますが、容積の緩和ボーナスは特に求めてませんし、我々としてもこういったことはどんどんやっていくべきと考えてございますので、認定は受けていただくということで聞いてございます。

○加藤委員 はい、分かりました。こういったところに本当に子育て世代が少なかったのも、いろいろあると思うんですけども、理解いたしました。ありがとうございました。

○杉藤会長 はい。ほかにいかがでしょうか。はい、木下委員。

○木下委員 ちょっと確認ですが、法律の、今回59条の2の総合設計による容積率の緩和ということなんですが、法律上、容積率、59条には「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」というふうになっております。

これ、その発射台がどうかということでございますけども、従前の建物がサッカー協会。

これ計画を見ますと、もともと総合設計で許可をされていて、それでたしか今も東側の道路については歩道状公開空地になってるんですね。あの周辺というのは、おそらく歩行者の環境改善ってすごく大切な部分、街の課題かなって感じがしてまして。で、今回の計画についても歩道状公開空地をきっちりとしていただいて、環境改善に資するというふうにするんですが、従前のものも、もともと歩道状公開空地あるものですから、そこからすると、環境改善の効果がちょっと小さくなるのかなと。

何を言いたいかという、従前の建物と比較して、市街地環境の整備改善というふうに言うのか、あるいは、一般的な建物との関係で、これ商業地域の600mだと思えるんですけども、その一般的な建物との関係でこれを評価するのかわかるのか、どういうふうにして考えた方がいいのか、ちょっと教えていただければなというふうに思います。

○杉藤会長 はい、お願いします。

○佐藤書記 はい、ご質問ありがとうございます。2-2に現況敷地概要ということで、今解体工事中ですけども、もともと建っていたビルの敷地、測量レベルですけども、あります。で、従前の公開空地の状況と今回計画公開空地の設計につきましては、直接的には比較はしてございません。

と申しますのは、当時の市街地環境の整備改善ということで、空地を設けて、特に施設側にも貫通通路を設けてはおりますが、基準のいろんな変遷もございまして、現行基準許可要綱等ありまして、それに基づいて公開空地の協議を細かく詰めてきたという経過がございます。

歩道状空地、3方向の道路あるいは南側の今回の広場状空地としてございますが、区の施設側のやはりそういった貫通機能もとても重要なので、そういったところを重視しながら、

今の基準でよりレベルアップを図るように計画の協議をしてきたという経過がございます。

そういったことで、市街地環境の整備改善ということで今回許可相当ということで、我々考えてございます。

○木下委員 はい、ありがとうございました。

○杉藤会長 はい、ほかによろしいでしょうか。はい、お願いします。

○伴委員 すみません、何点か教えてください。

今、公開空地の質の話になったんですけれども、このチェックシートの根拠って、すみません、何になるんでしょうかというのが1点です。

それから2つ目が、機械式駐車場があるようですが、充電用のコンセントってどんな場所にあるんでしょうかが2点目です。

3点目は、ごみ貯留排出機の記載がありますが、清掃者によるごみ収集はないという理解でよろしいんでしょうか。この3点について教えてください。

○杉藤会長 はい。お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、ご質問ありがとうございます。

まず1点目の公開空地の質のチェックシート。資料6-5-1をご覧ください。これにつきましては、都は「公開空地等の緑づくり指針」というものを定めてございまして、公開空地等の質の向上、公開空地あるいはほかの制度ですと有効空気ですとか、いろいろ制度によってありまして、そういった全体の公開空地の質を上げるという趣旨で指針を定めてございます。

その上で、総合設計制度の許可要綱におきましては、この指針に基づきまして、公開空地の質の基準を定めているということでございます。

2点目にいただきました機械式駐車場のコンセントということでのご質問につきましては、本計画につきましては、地下3階から地下2階にかけて、3層の機械式駐車場があります。このうち地下2階レベルで8カ所、地下3階レベルの2層、3層では各4カ所の電気自動車の充電器を設けてございます。

具体的には、機械式駐車場の充電設備を使用する場合は、そのパレットに入りまして、コンセントはつながります。それでそのパレットが移動して、各その機械式駐車場のブースといえますか、そのスペースに入って、通電されて充電開始するという仕組みと確認してございます。

3点目のごみ貯留排出機ということで、清掃車による収集はいたします。このごみ貯留、資料で行きますと、7-1-1に1階の平面図がありまして、ちょうど青い、少し真ん中から下の左側にごみ貯留排出機とありますが、通常のごみ収集スペースにこの機械を配置しまして、そのごみ貯留施設に入れることによって圧縮をして、ごみをコンパクトにすると。その上で清掃車、清掃車はここに横付けといいますか、セットすることによって、自動でごみの清掃車に積み替えるという機械でございます。

なお、文京区につきましては、100戸以上の住宅にはごみ貯留排出機の設置を義務付け

ているということを、今回確認いたしました。

説明は以上でございます。

○伴委員 すみません。3点目の、清掃車があるとすると、清掃車のごみ貯留排出機のアプローチってというのは、このグリーンの部分の駐車場のところに横付けされるという理解でしょうか。

○佐藤書記 はい、そのとおりでございます。グリーンの普通の車寄せへ入った上で、駐車場の表記がいくつかありますが、このごみ貯留施設に一定程度ごみ収集車が入った上で、ごみの詰め替えを自動で行う作業が行われるということでございます。

○伴委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 はい、ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

はい。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 1045号の案件から説明させていただきたいと思います。

本案件は、狛江市における既存建築物部分の用途変更に係る用途許可でございます。議案書をお願いします。

施主は狛江市、建築敷地は狛江市泉本町1丁目972番2ほか、適用条文は建築基準法第48条第3号ただし書でございます。地域地区は第一種中高層住居専用地域と準防火地域、第二種高度地区、及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

計画の内容について若干補足いたします。申請書の議案書のあとに理由書等がありまして、右肩に3、4枚行っていただきますとA4の縦で2番とあります。そして案内図があります。

今回の申請建物は、小田急線の狛江駅から北東に330mの小田急線鉄道高架下に位置しておりまして、既存の建築物が立地しております。現在においては倉庫業を営まない倉庫及び集会場でございます。集会場の部分は狛江市が設置運営します市民活動支援センターとして現在まで使用されてきました。

今回の申請は、この市が設置運営する市民活動支援センター部分を、市とは別の団体の狛江市商工会が移転して事務所として利用するために用途変更するものでございます。現在、狛江市は市内の公共施設の再編整備を進めており、現在の市民活動支援センターは市役所内に仮移転後、狛江市役所に隣接する狛江市民センター、狛江市役所のちょっと上に狛江市民センターと案内がありますけれども、この部分に改修後に移転する計画でございます。

狛江市民センターの中に、現在図書館がございます。この大部分は、現在の狛江市商工会の場所、ちょっと下の方に現商工会館とあります、この部分に新築されて移転する予定でございます。

本申請は法第87条第2項の規定に基づきまして、建築物の用途を変更するにあたり、法第48条第3項の規定が適用されるものですが、今回申請の市民活動センターに移転する商工会の用途が事務所となるために、第一種中高層住居専用地域に適合せず、許可申請がなされたものでございます。

恐れ入りますが、1枚めくっていただきまして、右上に3とあります用途地域図をご覧ください。申請地域、真ん中になってますが、第一種中高層住居専用地域で、建蔽率60%、容積200%の準防地域となっております。

めくっていただきまして、4ページの周辺状況図をご覧ください。図面の左下の部分、切れてますが、小田急線の狛江市周辺でございます。左上の茶色い部分が市役所、狛江市役所でございます。また、オレンジ色の住商併用の建物、赤の専用商業などが見受けられます。今回、申請地はこのエリアの東側に立地しております。

次の5ページをご覧ください。写真、周囲の状況でございます。右端の上からABCDE、Bが今使われている入口。市民支援センターの入口の写真でございます。

次のページ、6ページで配置図をご覧ください。今回、申請の用途変更の範囲をピンクで示しております。

次の7ページに平面図がございます。今回用途変更する部分には事務室、会議室2つと、倉庫、その他水回りなどが計画されております。現在の倉庫部分とは区画はされております。

続きまして8ページに立面図、9ページには断面図がございます。

10ページをご覧くださいますと、商工会の計画概要でございます。商工会の利用状況についてですが、常駐の職員は8名でして、商工会の会員などの相談手続き、講習会、会議などの際に利用することとなります。現在の商工会から想定される来所人数は記載のとおりでございます。本計画における居室と面積、定員にあたっては記載のとおりとなっております。

周辺の交通への影響ですが、敷地内には業務用2台、来客用1台の駐車場を計画しております。来所にあたっては公共交通機関の利用を案内することでありまして、車両の出入は乗用車最大3台程度でありまして、現在の使用と大きな変更はなく周辺の交通への影響は少ないかと考えております。

会議室の最大の定員は25名、大人数が一度に利用する講習会の際でも、最大20名程度の来所が想定されまして、利用時は主に室内で考えております。商工会の開所時間は平日の9時から5時半で、夜間利用はありません。

以上のことから、音や光について、周辺への影響は少ないと考えております。

最初の議案書の調査意見にお戻りください。以上のことから、本件における用途変更は第一種中高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。

令和6年1月24日に開催された公聴会には、利害関係者の出席はありませんでした。本計画に対し、狛江市長から都市計画上支障はない旨の意見も出されております。

以上で説明を終わります。

○杉藤会長 はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対して委員の方からご質問、ご意見ありましたらお願いします。

よろしゅうございますでしょうか。八木委員、お願いします。

○八木委員 今回は、申請は必要ないけれども用途変更で、用途地域に適していないということで、今この審査にかかっているという理解でよろしいですか。

○名取幹事 はい。そのとおりでございます。

○杉藤会長 はい。よろしいでしょうか。

はい、それでは次をお願いいたします。

○岩崎書記 はい。それでは、議案第2033号につきましてご説明させていただきます。

本件は一戸建て住宅を新築するにあたりまして、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まして、様式3をご覧ください。様式3は図面上側が北となっております。申請地は案内図のとおり小金井市緑町一丁目となります。申請地はJR中央線東小金井駅から■■■■へ約■■■■mの場所に位置しております。また、本件にかかる道は配置図のとおり現況幅員3.22mから3.84m、延長16.82mの道で、西側で法第42条第1項第5号道路に接続しております。

この度、道に関する協定におきまして、道路部分の権利者全員の承諾が得られないとの評価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ページの協定内容説明図をご覧ください。ページ中央下の赤枠で囲われた敷地が、今回の申請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かかる道、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。

ページ右側でございます道の所有者一覧の表のとおり、関係権利者5名中4名から承諾が得られており、D所有の残存塀について、Dの撤去の意思については未確認となっております。なお、道の現況幅員につきましては、残存塀よりも西側で評価しております。

また、地番A及び地番Eについてですが、申請者が所有する土地であります。地目が宅地であり、公衆用道路への地目変更等が未了となっております。このため、本件では、東京都の許可運用指針に基づきまして、建築確認申請時までに申請者の権限の及ぶ道の部分を公衆用道路として登記することなどを許可条件として付する予定でございます。

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。今回申請する敷地は右側写真③に写っております建築敷地に計画するものでございます。また、本件の道は、その他の写真のとおり道路状に整備がなされております。

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。計画建築物は外側面か

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。また道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地南側の隣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、それから5-2、5-3ページが平面図。次の6ページが立面図、7ページが断面図となっております。

計画建築物は外壁及び軒裏を防火構造以上として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、残存塀の西側からで考慮した場合でも、回転広場に準ずる空地を確保することで活用できていることや、2方向への避難経路を確保できていることを踏まえると、本計画は、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。

説明は以上となります。

○杉藤会長 はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対して、委員の方からご質問、ご意見あればお願いします。

はい、関委員。

○関委員 4ページで、回転広場に準ずる空地っていうのがあるんですけど、なんかその隣に位置指定道路の転回広場みたいな立派な展開スペースがあるんですけど、これに更に回転広場に準ずる空地を付けるっていうのは、なんかちょっと屋上屋を重ねたように見えなくもないんですが、これはさらに必要なんでしょうか。

○杉藤会長 はい、事務局お願いします。

○岩崎書記 ご質問ありがとうございます。仰っていただいたように、今回の計画において敷地内に回転広場に準ずる空地を設ける計画です。敷地内に回転広場に準ずる空地を確保していることで、塀が残存していることを踏まえても自動車の転回ができるような計画となっているため、こういった形でやっているところです。

○関委員 すみません、もちろん自動車は転回できると思うんですけど、元々の、だから2ページのこの赤とピンクの部分が、通常その位置指定道路なんかで求められる転回広場で、これはだから車が一応向きを変えられるっていうことで、行き止まりの場合、これだけの空地を抛出させる必要があるというふうに一般的に理解されると思うんですけど、これ以外にさらに空地を敷地内に設けるってことですよ。

○岩崎書記 はい、そのとおりでございます。

○関委員 そこまで必要なかっていう。要は、もうこれさえ、元々の部分さえあれば転回できるような気もするので、そこまで作らせる、まあ、犠牲はあまりないのかもしれませんが、そこまでの負担をさせるなんか必要性があるのかなってちょっと思ったものですから、いかがでしょうか。

○杉藤会長 はい。お願いします。

○岩崎書記 はい。お答えいたします。

今回ですね、こちら2ページに記載しておりますとおり、塀が残存するような形となっております。ちょうど所有者Dと所有者Aの間にございます残存塀です。こういったこともございますので、回転するためには、やはりその敷地内にも広場を有する必要がございますので、こういった計画となっております。

○杉藤会長 関委員。

○関委員 すいません、分かりました。これ、塀がなければ必要なかったということですね。

○岩崎書記 それはちょっとそれぞれの軌跡を見ながらということになります。

○関委員 分かりました。理解しました。ありがとうございます。

○杉藤会長 はい。よろしいでしょうか、ほかに。よろしいでしょうか。

はい、八木委員。

○八木委員 ちょっと教えていただきたいんですが、この資料2の桃色の部分、地番A、地番Eという部分なんですけれども、これは今回、申請者である所有者Aの方がお持ちで、この太い赤い線で書かれているちょっとがたがたした変な地型は、これは何によって生まれた線なんですか。なんか道の都合からここまで後退しないといけないって引いた線なのか、今現在こんな形してるのか。どういうことなんですか。

○杉藤会長 はい、お願いします。

○岩崎書記 はい。お答えいたします。すみません。少しお戻りいただきまして、様式3ご覧いただきたいんですが、こちら配置図にございますとおり、赤で塗られている部分、ここが本来、調停の道となっております。そのために、それ以外の部分、図面で言うとカクカクとなっている部分なんです、この部分が今回の申請敷地というような形になっております。

○八木委員 ということは、道の都合から引いてきたラインになるんでしょうか。

○杉藤会長 はい。ちょっとご質問の位置、確認していただいた方がいいですかね。

○八木委員 ここの12345の線。この線は、今現在何かそこに塀が立ってるとか、そういうことでもなくて、このラインは誰の意思によって引かれた線なんですか。

○岩崎書記 はい、こちらは元々その協定を結ぶ際にこういうような形でやっていくということになっております。ですので、道の形というよりは、協定を結ぶにあたってこういう形となっております。この羽根型というか。

○八木委員 この所有者Aの方が意図的に何か自主的に引いたラインになるんですか。

○岩崎書記 お答えいたします。自主的な、協定ということですので、皆さんでこういうような協定を結んでいるということにはなりません。

○関委員 すみません、ちょっといいですか。

○杉藤会長 はい、関委員。

○関委員 そうすると、協定の中に塀も入ってるということなんですか。

○杉藤会長 はい。お答えいたします。

- 岩崎書記 はい、今そういうような状況になっております。
- 八木委員 協定で、塀は残すと。
- 岩崎書記 そうですね。今回はその残存塀といった形で塀が残ります。ただ、今回はその残存塀より西側で評価したとしても、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障はないものと認め、今回の審査会に諮った次第でございます。
- 八木委員 もちろん、これだけ空地があれば認めるとは思うんですけど、ちょっと塀さえなければと思ったので。はい、分かりました。
- 杉藤会長 はい、加藤委員。
- 加藤委員 今のお話しなんですけれども、本来ならば残存塀はなくすべきだと思うんですね。それで、想像するに、この地番Cの所有者Dがまったく今回の方と同じ形で許可を得ていて、なぜか塀が残っている。同じように、今回の所有者Aも敷地内の空地も含めて回転広場的なものを作って認めてもらってるっていうふうに見えたんですけども、そういう経緯で理解してよろしいでしょうか。
- 岩崎書記 はい。おっしゃるように、残存塀としては最終的には協定上、この中には塀は残せないという形になっております。
- 加藤委員 そうですね。
- 岩崎書記 ただ、この残存塀自体が、今、こちらの2ページにも書かれておりますとおおりD所有の残存塀になっておまして、Dの撤去の意思が未確認ということで残ってしまっているという状況で、今、現状はあるところでございます。
- 加藤委員 今回は、だからやむを得ずこうしたということですね。
- 岩崎書記 そうです。
- 加藤委員 塀がなければ大丈夫だったんですね。
- 岩崎書記 そうですね。はい。
- 加藤委員 なんか不思議な光景ですね。はい。分かりました。はい、ありがとうございます。
- 杉藤会長 よろしいでしょうか。ほか、よろしいでしょうか。
- 加藤委員 すみません、本来ならば残存塀はなくす方向にご指導いただくのが本来かなというふうに意見として申し上げます。
- 岩崎書記 ありがとうございます。
- 杉藤会長 はい、よろしいでしょうか。
- それでは、次をお願いいたします。
- 鈴木書記 はい。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、江崎グリコ株式会社。昭島市武蔵野二丁目ほか。工場でございます。

整理番号2番、議案番号1043。建築主、フリー地所株式会社。狛江市和泉本町三丁目。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1044。建築主、株式会社創建。狛江市西野川二丁目。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2032。建築主は個人でございます。東村山市諏訪町一丁目。一戸建住宅でございます。

以上4件でございます。

○杉藤会長 はい。それでは、ただいまの説明に対して委員の方からご質問、ご意見ございますでしょうか。

はい。関委員。

○関委員 1042について、増築部分というのは何の建物なのかというのが1つ。それから1044で、承諾の得られない7名というのはどういう人たちなのかをお願いします。

○杉藤会長 はい。お答えをお願いします。

○名取幹事 1042の案件ですが、申請建物は排水処理施設を計画してまして、現在ここに排水施設がありますが、それを建て替えるために今回申請がなされたものでございます。

そして1044です。1044の18分の11が同意して同意されなかった7名の内訳ですが、うち6名につきましては、連絡が取れない、お話しができませんでした。あと1名は、市が持つ筆がありまして、管理してるんですが、道として使ってるんですが、まだ市のハンコまで押す状態になっていません今回は市としては反対してるわけではないですが、今回は分母に入れて、同意してない形です。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

○伴委員 お願いします。1042号なんですけれども、42条の公道の範囲の中に水路が入ってると思うんですけれども、この水路の現在の状況を教えてください。

○杉藤会長 はい、お答えをお願いします。

○名取幹事 実際、開渠でして、深さも1.5mぐらいありまして、水が実際に流れている本当の水路です。この赤い部分で橋になってまして、ここからこのグリコの工場にトラックが入っていく状態でございます。

○伴委員 水路の管理をしているのは市になるわけですか。

○名取幹事 はい。市です。

○伴委員 今おっしゃった赤い橋の部分というのは、どちらの管理になるのでしょうか。

○名取幹事 市から占用許可をとってまして、管理は、グリコです。

○伴委員 道路として共有することには問題ないという理解でよろしいですか。

○名取幹事 占用として道路に接するという事で問題はないです。

○伴委員 はい、ありがとうございます。

- 関委員 様式3の一番下の方に赤枠で書いてあります。占用許可範囲。
- 杉藤会長 事務局、何かありますか。よろしいですか。事務局、何かありますか。
- 名取幹事 今の水路のところですが、占用範囲はこの赤い範囲で15m取っています。市は占用という形で処理しています。
- 杉藤会長 はい。いずれにしても、通行人の用に供するという内容で占用許可を得ているということですね。
- 名取幹事 はい、そのとおりです。
- 杉藤会長 はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。
- 伴委員 はい。
- 杉藤会長 ほか、よろしいでしょうか。はい。
- 鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。
- 杉藤会長 はい。それではこれより評議に入ります。
- 傍聴人の方はご退出をされましたですね。はい、分かりました。
- それではこれより評議に移ります。

評議

- 杉藤会長 同意議案についてお諮りをします。
- 第21号議案、第1042号議案から第1045号議案、第2032号議案から第2033号議案、計7件の議案をご審議願いましたが、この7件ですね、7件の議案をご審議いただきましたけれども、この7件の議案について、原案どおり同意することによろしいでしょうか。
- (異議なしの声あり)
- 杉藤会長 はい。それでは同意することといたします。
- 何かほかにございませんか。なければ本日の審査会はこれで終了いたします。どうもありがとうございました。