

第1357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3月25日 午後1時35分～午後2時45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
" 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 1357 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。1 番目に同意議案としまして、個別審査分 1 件、一括審査分 4 件、計 5 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、議長、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。事務局から説明をお願いします。

○鈴木書記 最初は、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、多摩建設指導主事、お願いいたします。

○名取幹事 1049 号の案件から説明させていただきます。

本件は、都立公園内公園施設、公園管理施設を建築するに對しての用途許可でございます。議案書をご覧ください。

建築主は東京都です。計画敷地は多摩市の都立桜ヶ丘公園内で、用途地域は第一種低層住居専用地域でございます。建築用途は管理事務所ですが、建築基準法別表第二(イ)項各号のいずれにも該当しないため、許可申請がなされたものでございます。

計画建築物は延べ面積 361.6 ㎡RC 一部鉄骨造で、地上 1 階建てでございます。都立桜ヶ丘村公園開園区域拡大に伴いまして、現在の管理事務所は南の端に位置することになりまして、公園全体を管理する上で大きな障害をきたすようになっております。

加えて、公園利用のニーズの多様化に伴い、現在の管理事務所は手狭になっていることから、管理者の適切な公園運営、管理機能の向上、公園利用者の利便性向上のために、公園中心部に管理事務所を計画するものでございます。

資料の 5 ページをご覧ください。敷地は都立桜ヶ丘公園のうち、左側の赤の実線で囲んだ範囲でございます。計画敷地は京王聖蹟桜ヶ丘駅から南東に 2 キロの位置しておりまして、右側の図の建物計画地と書いてあります部分に計画しております。

次の 6 ページをご覧ください。敷地全体が第一種低層住居専用地域でございます、建蔽率 30、容積率 60 でございます。

7 ページをご覧ください。計画している建物は都立桜ヶ丘公園の東端にございまして、公園の北東は戸建て主体の住宅地が近接しています。

次の 8 ページをご覧ください。写真ですが、右側の②、左下の⑤、これが計画地から見た住宅地の状況でございます。

9 ページは、建築敷地内の建物、建築物の一覧表でございます。敷地内の計画建築物のほかに既存建築が 16 棟ございます。

11 ページ、全体の配置図でございます。12 ページが建物配置図ということでございます。13 ページが平面図、14 ページに立面図、15 ページに断面図がございます。

議案書にお戻りいただきまして、計画敷地は周辺の住宅から十分な距離を確保するとともに、高さを抑える計画としております。また、公園管理のための事務所及び公衆便所で

ありまして、騒音や振動に伴う利用はないと考えられます。

以上のことから、本計画における用途地域は第一種低層住居専用地域内における住居の環境を害する恐れがないと認められるため、許可したいと考えております。

なお、2月27日に開催された公聴会に利害関係者の出席はありませんでした。また、本計画に対して多摩市長から都市計画上支障ないとの意見が出されております。

説明は以上でございます。

○杉藤会長 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からご質問、ご意見がありましたらお願いをいたします。木下委員。

○木下委員 木下でございます。恐らく何の問題もないかなと思うんですが、これも法令解釈の話です。

48条1項で2つの要件があります。環境を害するおそれがないと公益上やむを得ないということです。

ここは都市施設ですので都市計画の許可がないと建てられないですし、あとは公物管理法、すなわち都市公園法上制限がかかっているというような条件、それと今回建築主が東京都ですよ。

そういうのを考えると、公益上やむを得ないという形で読むという手もあるのかなと思います。

他の都立公園を拝見しますと、いくつか一低専がかかっているところもあるんですね。

都の公園だとすると、通常の一低専で認められている近隣住民のための公園の公衆便所や休憩所以外のものも当然想定されていると思います。

もしかしたら公益上やむを得ないで認めるやり方もあるのかなと思うんですが、もしも何かコメントがあればいただきたいと思います。なければ結構です。

○名取幹事 ありがとうございます。おっしゃるとおり、今回もどちらをあてはめるかという検討はしています。基本的に多摩の地域でして、非常に静かな場所がございまして、それもあって一低専なのかなと思います。あくまでも環境に配慮するのは最低限必要だろうということで、そこを重点的に見ています。都立公園ですから、おっしゃるとおり、いろんな利用の価値があると思います。

そういうことを踏まえた上で、環境に重視して審査会にかける形で、基本的に考えています。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいですか。

ほかはいかがでしょうか。八木委員。

○八木委員 木下委員と同じ意見ですが、この公益上支障ないということで、ある程度結論を出せば、このような書類をたくさんつくこともないので、手間も省けるのかなと思ったのが1つと、

それから、この公聴会ですが、間違いじゃなければですが、傍聴人もゼロで、こちらの

主催者側だけがいて、それでこの説明がされたということですよ。

例えば出席者ゼロだったらやらないとかいうことはないのかなと思いました。もしかして当日途中からの参加する方がいらっしゃるかもしれないということで、開催しているかもしれないですが、この辺ももう少し簡略化が出来ないのかなと思いました。

○杉藤会長 事務局、お願いします。

○名取幹事 ありがとうございます。事情もありますが、確か 100 m²以下の場合は一括審査していただけるように整備されているかと思います。

今回は少し大きな、ほぼ 300 ぐらいあります。

先ほどの公益上というのも環境に重視しているかどうかの観点から、最低限のチェックはするべきかなと思ってまして、それを踏まえて環境上支障がないという形で付議させていただきます。

あと、公聴会ですが、告示してやっておりますので、やらないという選択はないと思いますので、いらっしゃらなくても、一とお終るまで、終わった時点でいらっしゃらなければゼロになりますが、おっしゃるとおり、途中で来られる可能性がなきにしもあらずでございますので、申請者側と特定行政庁側でそれぞれ説明して、結果誰もいらっしゃらなければ、なかったという形で、正式な手続きとして必要ですので、最低限ですがやらさせていただきます。

やった結果を残したうえで、事務上は支障がないという形で付議させてもらうということで進めさせていただきます。

○杉藤会長 関先生。

○関委員 用途地域が違えば少し楽なのにとったり、他方で万が一公園でなくなったときにひと騒動起こるから、このままがいいのかもしれないとしたり、意見がまとまっておりません。

ただ、今の公聴会に関して言いますと、意見聴取の規定が 48 条の 15 項であって、手続き上やむを得ないということで許可した場合は行わなければならないですかね。

これを見ると、必ず公聴会しなければいけないということでもなく、一定の場合にしなければいけないように読めるので、そこはいかがでしょうか。

○名取幹事 施行令の 130 条で、2024 年ですと 130 条、361 ページ、何年度版ですか。24 年版でしたら、限定されているものについては、事情聴取を要しない場合ということで、これに合わなければ免除できないのかなと。

○関委員 増改築じゃないとだめですか。そういうことですか。なるほど。

○名取幹事 限定的にしようとはしているのかとは思いますが。

○関委員 本当に実害がない割には大変ですね。用途地域がこのままだと。

○名取幹事 ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはよろしいでしょうか。藺牟田委員。

○藺牟田委員 平面図ですが、建物内のお話で、大変小さい話で恐縮ですが、男性トイレと女性トイレ、両方にベビーベッドが設置される予定と解釈しております。

これですが、恐らくはベビーベッドは、おむつ替え等々で使われるものだと思うんですが、目隠し等々の設置等は検討なさっていらっしやったのかどうか。そのあたり、防犯上のというか、そういった観点から目隠しなどの設置をご検討なさったかどうかお伺いできればと思います。

○杉藤会長 事務局、お願いします。

○名取幹事

外からは見えないようにしていますが、中に入っただけのカーテン等は今検討していないということでございます。

○藺牟田委員 ご回答ありがとうございます。もし、またこういうものを建てる際には、お考えいただければなと思って発言をいたしました。ありがとうございます。

○杉藤会長 関委員。

○関委員 伺いたんですが、私もそれがいいなと思った一方で、逆にここで犯罪を行われたら、どっちがいいのか正直分からないんですが、いかがですか。委員間でのやり取りなので、議事録に残さないで結構です。

○藺牟田委員 先生のおっしゃるとおりで、そういった面もあるんですが、もしできましたら、半透明の大人が見えるような高さで、お子さんだけは隠すような、そういった配慮があったらいいなと、個人的には経験上思ったことがありましてお尋ねしました。

○杉藤会長 ほかはよろしいでしょうか。

それでは、次お願いします。

○鈴木書記 続きまして、多摩建築指導事務所が紹介いたします。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を読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1046。建築主、信友商事株式会社、昭島市拝島町四丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1047。建築主、信友商事株式会社、昭島市拝島町四丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1048。建築主、信友商事株式会社、昭島市拝島町四丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2034。建築主、株式会社イチオリデザインラボ東久留米市中央町四丁目、一戸建住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。それでは、ただいまの説明に対しまして委員からご質問等ございますでしょうか。加藤委員。

○加藤委員 ただいまの3件についてですが、これは1宅地だったものを3分割したもの

だと思います。1宅地であったときに、この水路の部分の占有許可というのは取ってあって建っていたという経緯でよろしいでしょうか。

○名取幹事 この図面の、案内図を見ていただくと小さくてすみませんが、3等分になっているかと思いますが、その北側を含めて1宅地だったんです。

ちょっと見にくいですが、A、B、Cの3棟、今回3軒まとめていますが、この配置の案内図、この上の隙間を少し空けて、上まで含めて1宅地だったんです。

元々1宅地で、北側の接道で大きな敷地だったのを4分割して、残り3分割の敷地が南の川跨ぎであったということで、要は4分割ですね。そのうち3分割が道がないので、南側の道に接道さそうと。そのときに川が、水路がありますので、水路を跨ぐ形で今回それぞれ3軒、それぞれ水路の占有許可を取ったと。

○加藤委員 ということは、北側のところに接道していたので、占有許可はなくても建てられていたということですね。

○名取幹事 はい、そうです。前は大きな1敷地でした。

○加藤委員 今回初めて北側のこの形がなくなって、あとを3分割して水路の許可を取ったというストーリーですか。

○名取幹事 はい、そうです。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかに、関委員。

○関委員 この最初の2つは階段のスロープがあるんですが、スロープの斜度は普通の一般の規制の範囲内ですか。

○名取幹事 敷地のスロープは、建築物バリアフリー条例に基づいたものとなっています。

○杉藤会長 八木委員。

○八木委員 この水路の上に架かる水路占有部分の赤く塗ってあるところがあるのですが、これは今まではない橋で、それをつくるということですね。それはどなたの責任で、どなたが所有してつくられるわけですか。

○名取幹事 今回の場合は、ここの建て主、敷地の建て主が工事をしてつくる、将来的にも管理する橋といいますか、そういうことでございます。

○八木委員 ただし、敷地面積には入らないということですね。

○名取幹事 はい、敷地面積からは外しています。

○八木委員 確認申請にも出さないのですか

○名取幹事 はい、そうです。接道しないことになりますので、許可案件としてここに付議させてもらっている形になります。

○八木委員 例えば、強度の確認とか、万が一落っこちたとかいったときに、どなたの責任なのかなと思って、ちょっと心配になったのでお尋ねしました。

○名取幹事 まさに申請者がつくる。つくるに当たっては、市に許可を届け出た上で、施

工することになっていますが、基本的には、この敷地の所有者が申請していますので、その人が責任を持って管理して使っていく形になります。

○八木委員 分かりました。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

木下委員。

○木下委員 1046 番の様式 3 の図面ですが、その配置図を拝見しますと、今の水路のところより先が敷地ですよ。

それで、接道してないので接道幅とは言わないでしようが、敷地幅が 2750 から 2506 に来て、2008 に来て、2004 に来てとなっていて、ここはもう敷地なので、接道とは直接関係ないんですが、そこから左に曲がるんですが、建物が飛び出ているところです。

ここの南北の幅が 2000 ないように見受けられるんですが、こういうのは建築基準法 43 条では 2 m 以上の接道ということしか元々規定がないので、敷地内が、2 m なくても、43 条は恐らく正しいのかなと思いますが、

こういうのは、例えば東京都安全条例で制限をしていたりというのはありますか。

要するに、2 m 接道というのがあって、敷地の中で 2 m がさらに絞られていると思うんですが。まずは事実関係がそれで合っているかどうかということと、都の安全条例でこういうのは規制されているのでしょうか質問です。

○名取幹事 ありがとうございます。敷地で 2 m ここはあるんですが、2 m あっても障害物があった場合とかあるかと思いますが、実態的に出入りできる状態であれば特段言わないことになります。

ただ、特殊建築物については規制等がありますが、43 条でやっているようなこの場合の一軒家の場合については、2 m の敷地を持っていけば、途中に実態的に行けないという場合以外は、よほどのことがなければ支障がない。

○八木委員 じゃ、質問を 1 つ。

○杉藤会長 八木委員。

○八木委員 接道 2 m というのはあるけれども、敷地の一部でも 2 m の幅以下だとだめという規制はあるのでしたっけ、逆にいうと。

○名取幹事 原則は接道部分が 2 m ないと、避難上有効でないとみますので、建築確認に当たってはそこは審査させていただいています。

○八木委員 この図面に戻ると、この真ん中に 660 と記されているのですが、660 のこの建物というのは、建物ですか、庇が出ているのですか。

○名取幹事 すごくこの書き方が不親切だったかもしれません。660 というこれは、建物と隣地の敷地境界の隙間の寸法です。

○関委員 縦はどのぐらいあるのですか。

○八木委員 じゃ、棒が突き出ているみたいなのは建築ではないのですね。

○名取幹事 ここは細い玄関です。

○八木委員 660の玄関ですか？

○名取幹事 ここは寸法上は600あるくらいですかね。この660は建物と東側隣地境界の隙間というか離隔距離でして、寸法もこれではすぐ分からないですが、660はぎりぎりですね。660いくつかあって隙間があって残りですから600か700ぐらいの玄関があるということですね。

○八木委員 審議しているのは接道の話ですが、建物の設計がおかしいとかいうことを意見して良いですか。

○杉藤会長 本件は一括審査ですが、許可の同意ですので、そういう意味ではご意見の対象と考えます。ただ、一括審査基準をお示しした上で、今これまで実務を行っていますので、そこは考慮した上でということになります。

許可ですので、ご意見の対象だということです。

○杉藤会長 今の件いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。加藤委員のご発言に移ってもよろしゅうございますか。じゃ、加藤委員。

○加藤委員 先ほどの質問とちょっとつながるのですが、この街区の中でこの占用許可を取ったところがどのくらいあるかとか、要するに、将来この街区の中の建物がどうなっているかというのが分かるかと思っています。

工場もあり、過去に許可を取ったものが色塗りされると、この街区全体がどうなって、どういう建物群になっていくか、それが積み重なってどういう市街地になっていくかつながっていくような気がします。

部署のほうでは、ちゃんと過去のデータについては持ってらっしゃるので、そういう表現をしていただくと、むしろ分かりやすく、質問しやすいかと思っております。

○名取幹事 ご意見ありがとうございます。

参考にお話ししますと、最終的に建築確認がなされたあとには、建築概要書ということで、この配置図相当のものが、第三者に見れる状態になります。

それで第三者的には見れる状態ということで、図面としては民間確認検査機関ですとうちには図面が来ませんので、概要書だけある形で保存して閲覧できる。私ども東京都で直接受け付けても、概要書としてこの図面、今回付議させてもらっている程度の図面がカラーではないですが閲覧できます。

そういったものが常備されますので、そちらを見ていただければ、先生おっしゃるように、街がどういうふうになっていったかの資料にはなります。

○加藤委員 概要書については存じていますが、要するに、この街区の中の全体ではどうなっていくかということです。

建築指導課さんで過去の情報をきちんと入れていただき、この街区はこうなっているんだと、こちら側の占有許可を取っているのがこれだけあるということが分かる。

それが積み重なって行って、いわゆる市街地のつくられ方ですとかというのが分かるよ

うな気がするんですね。

表現の問題で、市によってはそういうことをやっているところがあります。そうしますと、こちらもそうだし、これは占有許可でこうなったんだな、こうなって判断されたんだと分かりやすくなっていく。今日は、時間があつたので、ちょっとご意見として申し上げました。

○杉藤会長 事務局、お願いします。

○名取幹事 ご意見ありがとうございます。

あとは今回は、一括審査でして、申請者がつくる自分のデータだけなのですが、個別審査のときは、おっしゃるように、もう少し丁寧にとということが、周りの状況を踏まえて書く場合がございます。

これは申請者の書類でして、そこまでは先生のおっしゃるところまでは、申請者側で出すだけの必要最低限の情報で書いてくるのかなと思います。

○加藤委員 了解しました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはよろしいでしょうか。

○八木委員 さっきの私の話ですが。接道に関してはもうこれでいいのですが、このヘンテコな 660 の部分は底なのかなんだか分からないのですが、建築面積と延べ面積を見ると、総2階建てのようなので、細いところは2階もあるのじゃないかと思います。

それが何か法的にどうなのかは、確認申請のときによく見ていただければと思います。

○名取幹事 確認は、私どもへ来るかどうか分からないのですが、もう概要書のレベルでの私どもとしては、特にここで道路斜線が直接来るところでもなさそうでした、高度斜線が2階で当たらないですから、北側斜線の確認のところは必要かと思いますが、民間検査機関でも最後は怠りなく基本的なところですからしっかりやと思います。

○八木委員 また審査会での意見交換があつたとかいうことは伝わりますか。

○名取幹事 今日今回の議事録ですぐ公開されますので、そこが逆に先生方で注意すべきとかいろいろご教示いただければ、そこが議事録に載っていて、今後の建築申請する利用者さんが参考にされることがあるかなと思います。

貴重な意見をいただいて、それを議事録に載せて、それを踏まえた上で、今後の私どもの審査に反映していただければよろしいかと思います。

○八木委員 分かりました。であれば、こういう形の敷地にして売っていかれる人たちもいらっしやると思うので、その敷地の良さと特徴を活かした設計にまとめていただけるといいなと思っております。

○名取幹事 ありがとうございます。意見として承りたいと思います。

○杉藤会長 ほかはよろしいでしょうか。

○鈴木書記 同意議案にかかる案件は以上でございます。

○杉藤会長 それでは、これより評議に入ります。

評議

○杉藤会長 それでは、同意事案につきましてお諮りします。第1046号議案から第1049号議案、第2034号議案、計5件の議案を審議いただきましたが、この5件の議案につきまして原案どおり同意することよろしいですか。

(異議なしの声あり)

○杉藤会長 それでは、同意することといたします。ほかに何かございませんか。ないようですので、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。