

第 1361 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7月22日 午後1時33分～午後3時02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  
" 木 下 一 也  
" 伴 宣 久  
" 藺牟田 洋 美

幹 事 飯泉市街地建築部長  
" 茂木多摩建築指導事務所長  
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  
" 島田都市づくり政策部景観担当課長  
" 大谷多摩建築指導事務所建築指導第一課長  
" 桑原多摩建築指導事務所建築指導第二課長  
" 大野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 1361 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、お手元に配付してございますとおり、1 番目に同意議案といたしまして個別審査分 5 件、一括審査分 8 件、計 13 件のご審議をお願いいたします。2 番目に協議事項がございます。

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、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、議題第 9 号についてご説明させていただきます。

建築主は、野村不動産株式会社、中央区日本橋本町 2 - 4 - 1 ほかの建築敷地におきまして、事務所、飲食店及び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に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。

A3 資料の 2 - 1、付近見取り図をご覧ください。ページ中央、赤の計画地は東京メトロ銀座線の三越前駅から東に 150m ほどに位置しており、敷地の西側は昭和通りです。前方の模型は会長側が南ですが、昭和通りに面して首都高がありまして、そういう位置関係になります。

1 ページおめくりいただきまして、2 - 2、現況図をご覧ください。従前も事務所ビルが建っておりまして、敷地の西側は幅員 44m の昭和通り、北側、東側及び南側はそれぞれ幅員 15m、8 m 及び 11m の区道に面しております。

次の資料 2 - 3、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺につきましては事務所の青と集合住宅の黄色が多く立地しております。

次に資料 2 - 4、高層建物プロット図をご覧ください。水色が高さ 30m 以上 60m 未満、オレンジが高さ 60m 以上 100m 未満、緑が高さ 100m 以上の建物を示してございまして、赤枠が総合設計を活用したものでございます。

次の資料 2 - 5、計画地周辺の写真をご覧ください。細い赤線ですが、囲まれた部分が

従前建物です。現在解体工事中になります。

次に資料 3-1、用途地域図をご覧ください。計画地は商業地域でございまして、容積率が 800%です。そのほか、日本橋問屋街地区地区計画が定められております。

次の資料 4-1-1、上位計画のまとめ、都市づくりのグランドデザインをご覧ください。ページ右下にエリアの将来像が記載されてございまして、「利便性が高く災害にも強い拠点」「歴史や文化と調和し、表通りの歩行者空間と街区内の路地空間とが有機的に結ばれた、魅力のあるまち」などが掲げられてございます。

3枚資料をおめくりいただきまして、4-1-4をご覧ください。新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針でございまして、左下の図のとおり、計画地は「活力とにぎわいの拠点地区群」に位置しております。

ページは飛びまして、資料 4-1-14 をご覧ください。荒川洪水浸水想定区域図になります。こちらは国土交通省が公開している浸水想定区域の図でございまして、このうち左の図ですが、計画地の北東と南西の角が 0.5m と 1.1m の浸水想定になります。南西側の角につきまして地盤面の高さが TP+3.5m でございまして、浸水想定高さ 1.1m を加えて TP+4.6m、これを本件建物の浸水想定高さとしてございます。

右の図ですが、出入口に必要な高さの防水板を計画しております。

続きまして、ページは飛びまして資料 5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の 5 番、緩和項目は容積率制限です。ページ右側の 22 番、容積率は、基準容積率 800% に対しまして公開空地による割増しが 174.99%となっております。

資料を 3枚おめくりいただきまして、5-3、面積表をご覧ください。上段の横長の表のうち左から容積対象の面積になりまして、オレンジが事務所、ピンクが育成用途、グレーは全体共用でございまして、容積対象の合計につきましては約 31,170 m<sup>2</sup>になります。その右側が容積対象外の面積でございまして、3,189 m<sup>2</sup>でございまして、合計延べ面積としましては 35,144 m<sup>2</sup>になります。

ページは飛びまして、資料 5-6-3 をご覧ください。育成用途のコンセプトをご説明いたします。日本橋本町エリアにつきましては、木綿や薬の間屋が集積してきた歴史がございまして、次の資料 5-6-4 になりますが、現在は繊維系、製薬系あるいは化学系の企業が多く立地しております。あと、地域ニーズも調査した上で、育成用途につきましてはラボ対応が可能なインキュベーション施設を設置することとしてございます。

次の資料 5-6-5 をご覧ください。低層階の育成用途になりまして、1階には飲食店、

2階にはイベント活用などを想定しました貸会議室を設置することとしてございます。

ページは飛びまして資料6-2-2、公開空地のコンセプトをご覧ください。本計画では、まちのにぎわい創出、まちの防災性、地域の回遊性の観点から公開空地を計画してございます。具体的には、配置図左上の黄色の点線の丸囲みの部分ですが、まず、まちのにぎわい創出としまして、昭和通りと旧日光街道の結節点に2層吹き抜けを設けまして見通しを確保するなど、配慮した広場を設けます。また、黄色の点線で四角く囲みがある部分ですが、飲食店舗を配置しまして、にぎわいを創出する計画としてございます。次に青色の点線囲み部分ですが、まちの防災性として、ピロティ部分を一時待機場所あるいはエントランス部分を一時滞在場所としまして、災害リスクに対応する計画です。緑の矢印につきましては、地域の回遊性ということで敷地周囲に連続した歩行者空間を設ける計画です。

次の資料6-2-3から6-2-7は、公開空地の詳細な資料になります。

続きまして、ページは飛びまして資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色、オレンジ色あるいはピンク色が主な歩道状空地、緑が広場状空地、薄い緑がピロティ状の広場状空地になってございます。

次の6-4につきましては詳細な求積に関するものでございまして、その次に緑とか環境性能に関しましての資料がついていますが、説明は割愛させていただきます。全て基準に合致していることを確認してございます。

続きまして、ページは飛びまして資料7-1-2、1階平面図をご覧ください。建物北側と南西側のピンク色の部分は育成用途の飲食店です。建物北西側に共用エントランス、その南側にオフィスのエントランスがありまして、南側には自動車車庫の入口、東側には出口があります。

次の2階平面図をご覧ください。育成用途であります貸会議室は共用ラウンジですが、イベントの利用を想定してございます。北側には3階とつながる階段を設けます。

次の3階平面図をご覧ください。産業支援であるインキュベーション施設を育成用途として設けます。

1枚おめくりいただきまして、4階から上の階は全て事務室になります。

ページは飛びまして資料7-3、断面図をご覧ください。道路斜線制限につきましては、天空率により適合してございます。

ページは飛びまして資料7-4-1、落下物対策をご覧ください。落下物対策としまして、青線の範囲は開口部がフィックス、開閉しない仕様でございまして、衝撃強度の検証

を行っております。赤線がバルコニーに手すり等の安全上の補助対策を講じた範囲でございまして、緑色がメンテナンス以外で立入りができない範囲となっております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして資料7-4-2をご覧ください。バルコニー部分の安全対策です。高さ135cmの手すりを設けまして、落下物が外部に及ばないことを確認しております。また、フィックス窓につきましては、資料7-4-3で耐衝撃強度の検討を行っております。さらに、資料7-4-4で耐風圧性能に関して検討しまして、支障がないことを確認しております。

続きまして資料7-5、完成予想図をご覧ください。敷地北西の交差点からの外観になります。

次の資料8-1-1以降につきましては景観に関してですが、スカイラインや建物周囲との関連ですとか夜間のライティングなどを詳細に検討しております。

ページは飛びまして資料9-4-3、交通量調査をご覧ください。ページ右側ですが、車線別混雑度は1.0以下、交差点需要率は上限値以下となっております。

次の資料9-4-4ですが、交通容量比。無信号交差点につきましては1.0以下ということを確認してございます。

資料9-4-5ですが、左下の歩行者サービス水準は、自由歩行が可能なA評価ということを確認してございます。

ページは飛びまして資料9-5-3、風環境調査の資料をご覧ください。解析結果につきましては、左側から建設前、建設後、建設後の植栽を考慮した風環境の評価結果を示してございます。建設後におきましてランク4が4か所ございましたが、対策を講じることでランク2またはランク3に改善されております。

続きまして、ページは飛びまして資料11-1-1、「近隣住民への対応等について」をご覧ください。建築主は今年5月に敷地境界から建物高さの2倍となります約160mの範囲に資料配布を行いまして、問合せ等の対応を行っております。その内容は表1に記載がございまして、ご参照ください。

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。本計画は、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きまし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。

○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の方からご質問・ご意見がありましたらお願いします。

○伴委員 6-2-2の公開空地のコンセプトのところにマンホールトイレが5か所と書いてあるのですけれども、建物自体は免震構造でしたっけ。このマンホールはどういう構造になるのでしょうか。

○佐藤書記 資料6-2-7に免震の外構回りの関係を記載している図面がありまして、右側に免震の図面がございます。

マンホールトイレにつきましては、免震層の外側と申しますか、建物の免震も影響しない外の範囲に設置する計画でございます。

○伴委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

○八木委員 念のため教えていただきたいのですけれども、今回の割増し分の根拠として、この公開空地と育成用途の2つの理由から割増されていると思うのですが、それぞれについての割増率を教えてくださいませんか。

○佐藤書記 資料5-1に計画概要がございまして、右側の容積率のところ、今回は約175%の割増しでございます。これは全て公開空地による割増しでございます。育成用途につきましては、その割増しの半分以上を育成用途に供するよということ、公開空地のみの割増しになります。

○八木委員 分かりました。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

○関委員 今の話を聞いていて、ちょっと分からなくなったのですけれども、育成用途は任意につくられるということですか。それとも、公開空地による割増しなのだけれども、それは一定割合を育成用途に使うことが条件になっているのでしょうか。

○佐藤書記 資料5-6-1の都市開発諸制度の中で、右側の上に細かくて恐縮ですが、表がございまして、ここに文化・交流から商業、生活支援、産業支援などの育成用途があります。その下の箇条書きで、この場所につきましては文化・交流施設ということで、「貸会議室」とありますが、イベント開催ですとかいろいろなインキュベーションの関係の交流を促すものを用途として設置するというのが、こういった枠組みの中でその地域に応じて必要な用途、あるいはやはり事業性も必要でございますので、そういったことを

加味した上で調査して、育成用途を設けると。必要な面積につきましては、評価の容積の半分以上を育成用途として設置するというルールになってございます。

○関委員 ありがとうございます。

○加藤委員 今のご質問に近いものですが、この容積率の割増しが、やはり公開空地とその中に育成用途が入っている、それからバリアフリー関係の床面積もあったような気がするのですね。

それは全部この容積緩和に含まれているはずなのですが、これが一言で公開空地による割増しで終わってしまっているのが何となく気になっているのですが、そういう書き方になっているという理解でよろしいでしょうか。

○佐藤書記 まず、建築基準法ですとかバリアフリー法の関係も、5-3の表がちょっと細かくて恐縮なのですが、上の横長の表の中で、事務所と育成用途の中でバリアフリーも控除してございます。細かくは建築基準法というよりはバリアフリー法なり条例で、バリアフリーの別途容積緩和がありまして、左側には、例えば駐車場とか防災備蓄倉庫とかエレベーター昇降路とか、基準法の中での容積緩和が細かくあります。この場所につきましてはベース容積が800%ですが、今回、公開空地をその場所あるいは地域、いろいろな観点から検討した上で約175%容積緩和プラスアルファを付する。合計としては、建築物の計画のこういった容積対象と容積対象外、建築基準法の中の容積対象外もありますし、バリアフリー法のまた手続が別に必要なのですが、そういったことを加味して、容積対象としては今回の計画は174%上限を超えた計画ということで許可したいと我々は考えてございます。

あくまで容積のボーナスは公開空地のみで、ただ、容積の緩和というのはまた法の枠組みで、法律も基準法とバリアフリー法などがあって、やはりいろいろな観点から時代の要請に応えた容積の緩和メニューを設けるという法の立てつけがありまして、評価としましては、空地での175%ほどの評価のこの建築計画を許可したいということでございます。

○加藤委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。ほかはいかがでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 次に、議案第10号についてご説明いたします。

建築主は、西麻布3丁目北東地区市街地再開発組合。建築敷地は、港区西麻布3丁目159番。地域地区、建築物の概要等は議案書に記載のとおりでございます。



下段の調査意見をご覧ください。本件は、共同住宅、ホテルを中心とした建築計画におきまして、この地区は再開発等促進区を定める地区計画の区域内でございます。法第56条1項第3号のいわゆる北側斜線制限に抵触することから、建築基準法第68条の3第4項の規定による許可申請がなされたものでございます。

A3 資料の1ページをご覧ください。当地区では、多様な都市機能を集積するとともに、周辺市街地とつながる歩行者ネットワークや緑豊かなプロムナードを整備しまして、快適でにぎわいのある複合市街地を形成するとしてございます。これらの機能を確保しまして一定の高度利用を図ることから、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画の区域内におきまして敷地内に有効な空地が確保されていることなどによりまして、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして斜線制限の許可申請がなされたものでございます。

次の2ページをご覧ください。赤枠の計画地の北側は放射22号線、六本木通りでございます。東側は補助10号線、テレビ朝日通りとなっております。六本木6丁目地区になります六本木ヒルズが東側に位置してございます。用途地域は、商業地域、近隣商業地域のほか、第二種中高層住居専用地域にまたがっております。この第二種中高層住居専用地域の規制が北側斜線制限でございます。

次の3ページをご覧ください。黒と青の一点鎖線につきましては、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画が定められてございまして、このうち赤囲みのA敷地が計画地になります。都市計画の変更の経緯と今後の予定の資料になりまして、左側が従前の都市計画決定前になります。促進区の地区計画の決定前などです。そして中央が現在になります。そして右側が将来の変更される用途地域になります。

下の表につきましては、その他いろいろな都市計画も含めました変更になりまして、中央の現況の赤書きは従前からの既に変更している都市計画でございます。さらに右側は、現在の第二種中高層住居専用地域が近隣商業地域に変更されるということが予定されてございます。北側斜線制限がその結果なくなります。現在この制限はあるということでございます。

右側をご覧ください。本件の許可申請の法令の詳細になります。まず、上段の黒の四角ですが、法第56条第3号、いわゆる北側斜線制限の規定の抜粋になりまして、第二種中高層住居専用地域は日影規制が指定されている場合、法律で北側斜線制限が除かれ、適用除外になるという立てつけです。

次の中段の黒い四角ですが、都の日影条例の規定の抜粋になりまして、再開発等促進区のうち地区整備計画が定められている区域は日影規制の制限が除かれます。再開発等促進区を定める地区計画につきましても、高度利用を図る手法でございますので、地区内の日影規制は除かれます。その結果、北側斜線が制度上は復活するという形になります。

次の4ページをご覧ください。建築計画の概要になりまして、右側の断面図ですが、建物用途の構成を表してございます。低層部に店舗・事務所がありまして、中層は住宅、高層はホテルの計画です。

次の5ページですが、配置図・立面図に北側斜線を記載してございます。六本木通りから30m南側、30m路線ですので、その配置図と、あとは立面図も水色の線が用途地域の境界になりまして、第二種中高層住居専用地域部分に制限があります。

次の6ページは、地区計画のいわゆる2号施設でございまして、広場・歩行者通路が土地利用の転換上基本となる主要な公共施設として位置づけられてございます。

次の7ページをご覧ください。これも地区計画に定める緑地・歩道状空地で、地区施設になります。

8ページからは、開発計画により増加する交通に関する資料でございます。

9ページですが、本計画による交通量を算定し、その影響を評価した結果、信号交差点における交差点需要率は上限の0.9を、車線別混雑度は上限の1.0を下回り、開発による周辺交差点への影響は軽微であると考えられます。

次の10ページ、11ページにつきましては、歩行者交通量について、開発後のシミュレーションを実施してございます。交通影響評価におきまして、全ての断面でサービス水準Aを満足してございまして、開発によって歩道が混雑するようなことはないかと推察されません。

次の12ページをご覧ください。歩行者ネットワークに関する資料でございまして、テレビ朝日通り沿いにオープンスペースを設けまして、連続的なプロムナードとして整備いたします。そのほか、地域の防災性向上のため、広場等を一時避難スペースとして開放する計画としてございます。中央の小さい図ですが、歩行者通路1号は歩行者デッキでございまして、駅方面とつながる既存のデッキと接続します。また、建物内のエレベーターと歩行者通路を接続させまして、バリアフリー動線を確保する計画としてございます。

次の13ページをご覧ください。右側の図になりますが、北側の広場では災害時の活動拠点としまして、隣接の病院施設と連携したトリアージスペースとして利用が可能になる

よう、いろいろな施設を検討してございます。マンホールトイレとか、かまどベンチ、防災シェルター等の防災ファニチャーを設置いたします。加えまして、防災備蓄倉庫を整備して、地域全体の防災性の向上に対応する計画としてございます。

次の 14 ページにつきましてはテレビ朝日通りに関する資料でございまして、本計画により約 285m の範囲につきましては現況 10m から 15m に拡幅整備いたします。

次の 15 ページをご覧ください。敷地内につきましては、全方位におきまして建物配置を境界線から 4m 以上の離隔距離を確保しまして、通風や採光に配慮した計画としてございます。

16 ページ、17 ページにつきましては、風環境について風洞実験によるシミュレーションの結果になります。暴風植栽等の対策を講じまして配慮する計画でございます。

18 ページから 25 ページまでは平面図。26 ページ、27 ページは立面図になりますので、適宜ご覧いただければと存じます。

28 ページをご覧ください。右側の等時間日影図ですが、本計画地周辺では六本木通りの北側に第二種中高層住居専用地域がありまして、この中で 2 時間の規制がありますが、本計画による日影が及んでいないことを確認してございます。

29 ページにつきましては隣地斜線制限でございまして、天空率により適合していることを確認しております。

30 ページからは地区計画の計画書になりまして、関連する箇所を赤線でお示ししてございます。

35 ページから 37 ページは、同じく地区計画の計画図になります。

38 ページは、建築計画が地区計画に適合していることを確認しております。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、2 枚目をご覧ください。以上の理由から、本計画は法第 68 条の 3 第 4 項の規定によりまして、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認め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 ありがとうございます。

それでは、委員の皆様からご質問・ご意見があればお願いします。

○伴委員 3 ページですけれども、現在は第二種中高層住居専用地域がかかっている、将来は近隣商業地域に用途が変わるということですのでけれども、再開発等促進区をかけたとき

に用途変更が行われなかったのは何か理由があるのですか。

○佐藤書記 従前の都市計画から用途地域を、ほかはいろいろ変えてはいるのですが、第二種中高層住居専用地域を変えていないということにつきましては、恐らく基盤整備の状況ですとか、用途地域を変えるためには必要な要件がございますので、そういったものがある意味留保といいますか、促進区をかけることによってその基盤整備が担保されて、再開発事業ですので確実に事業基盤整備も含めて整備され、その後に土地利用転換を図るといことで、用途地域の変更が先になっているということかと推察いたします。

○伴委員 ありがとうございます。

○関委員 すみません、私も同じところで、この用途地域の変更は港区がやるのですか。

○佐藤書記 東京都ですね。

○関委員 東京都なのですか。用途地域の変更はそんな簡単にできないのかなと思っていたので、これだけをやるという感じなのですか。それとも将来、ほかの用途地域の変更が行われる際にこうするということなのか。どちらですか。

○佐藤書記 今後の予定ですけれども、ピンポイントでこのみを変えるということもあろうかと思うのですが、都市計画の変更は、やはり都市計画審議会の予定もありますので、幾つかの案件ですとか、あるいは周辺の状況も含めて、そのタイミングで変更していくということになろうかと思えます。

○関委員 なるほど。それで、今のところは現況の用途地域ですけれども、それで特に支障はないという理解でいいのですね。

○佐藤書記 はい、そうです。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。では、八木委員。

○八木委員 これも確認なのですが、これは北側斜線を緩和するための許可ということで、29 ページで天空率もクリアしているという資料が入っていますけれども、北側斜線は天空率では緩和されないのでこの申請がなされているということでしょうか。

○佐藤書記 北側斜線の制限の天空率につきましては、法第 56 条 7 項になるのですけれども、そのうち北側斜線につきましては測定点の設定が隣地境界線という記載がございます、今回の北側につきましては道路になりますので、北側斜線制限の道路の反対側の境界線が通常の北側斜線では見るのですが、天空率につきましては隣地境界線となっておりまして、今回は北側斜線制限の天空率の適用がされないということで我々は考えてございます。

いろいろ確認しましたところ、Q&A があるのですけれども、法の記載で北側の隣地境界線ということでの天空率の制限なものですから、やはり道路境界線側に適用というのができないということで今回許可申請させていただいているという状況でございます。

○八木委員 そういうことですね。分かりました。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

この3ページの説明にございますけれども、もともと北側斜線制限は、日影規制がかかれば適用されないと。ただ、今回はこの地区は再開発で動いているので日影規制は適用されないと。その規定の適用関係の隙間に落ちた形で結果的に北側斜線だけ残ってしまっているというのがこの地区の特性かと思いますので、そういう趣旨もあって個別に許可ということで上げられたという理解でよろしいですよ。

○佐藤書記 はい。

○関委員 でも、法律の規定の仕方の問題なのかなと理解したのですけれども。隣地境界線と書いてあるから、道路境界線は適用されないと。そういう解釈を取っているのというふうに。そういうことですか。

○佐藤書記 そうですね。それで、我々も疑問を持ったものですから、いろいろ過去の資料がありますので調べまして、いろいろな行政庁も含めた Q&A がありまして、その中にはやはり北側斜線、天空率については、道路の境界というのが設定されていないので適用できないということが Q&A の中でも過去やり取りされているということで、今回、第 68 条の 3 の条文での許可ということでやっております。

○関委員 これは趣旨から考えると、むしろ法律を改正してもらったほうがいいのではないかと思うのですけれども。何か無駄が多くないですか。すみません、安易なことを言っているかもしれないのですが、道路境界線にしたら不都合が生じるとは思えないというか。隣地境界線よりもむしろ有利なのではないのかなと思ったりもしたのですけれども、そういう意見を上げたりする機会はないのでしょうか。

○佐藤書記 我々もいろいろな機会ではほかの行政庁ですとか国ともやり取りはしておりますので、そういった関係部署も含めて確認をしたいと思っております。

やはり、促進区の地区計画、高度利用を図る土地利用転換を現況から将来を見据えて変更するというところでいろいろな法の仕組みが細かくあるわけですが、その中で地区内の日影規制が今回の許可対象でございますが、それを、いろいろな観点で仕組みがあり、さらに都市計画があつてその中での経過が、この地区計画は区決定でございますけれども、

再開発事業も区決定でございますけれども、今回その中で交通上、安全上、防火上支障がないかということが我々特定行政庁のほうにかかってございますので、その中でやはり制度をしっかりやった上で、関係部署も含めまして意見交換と申しますか、そういったタイミングを見計らってやりたいと思います。ありがとうございます。

○関委員 すみません、お仕事を増やしてしまっているかもしれないのと、もしかしたら筋違いの疑問かもしれませんので、その辺は参考ということでお願いしたいと思います。

○杉藤会長 どうぞ、木下委員。

○木下委員 今のお話は第 56 条の天空率の規定の中で、北側斜線というのは敷地境界線か、又はその前に道路があった場合に道路の反対側を起点にすることになっているのですが、天空率のところの規定で道路の反対側までいくという規定が設けられていませんね。なので、天空率そのものは使えるのですけれども、ここで言うと六本木通りの首都高 3 号線の向こう側の天空率にはならないことになっていますね。

○関委員 手前なら使えるのですか。

○木下委員 手前なら使えます。

○関委員 道路境界線でも？

○木下委員 この場合の北側斜線制限については、六本木通りと敷地の境界線からの天空率は使えます。

ただ、5 ページの右の図をご覧くださいなのですが、六本木通りの向こう側から北側斜線という線が右上に上がっていますけれども、沿道商業の 30m よりも右側の二中高の部分、右上の台形のところに北側斜線がかかっているのです、これを緩和する案件ですね。

ただ、この二中高の右上の台形部分を規制することによって、そもそも市街地環境上何を守っているのかということだと思います。二中高の北側が北側斜線制限のかからない商業地域になっていて、その脇に六本木通りがあって首都高 3 号線もさらに上に乗っかっていて、反対側も恐らく商業地域で、要するにこの台形を規制することによってどのような市街地環境が守られるのかということに尽きるのではないのでしょうか。ただ、この場所の特殊性が大きくて、六本木辺りとは幹線道路沿いは商業地域で、その内側が厳しい用途地域がかかっていますね。それと再開発等促進区で日影が外れてしまったので、急に北側斜線制限が出てくるという。これはまさに地域の特殊性によって出てきた案件というふうに理解をしています。

ただ、今回は再開発等促進区による許可の規定がありますが、ほかの例では総合設計か

何かで緩和しているのでしょうか。

○佐藤書記 今回この規定の許可を調べまして、10年ほど前に2件ですかね。3件？実際は2件で、1つは変更になったものですから、2件は確認できました。やはり時代とともに、それ以前は総合設計の案件もありますので、そういう中で斜線を許可しているということも案件によってあろうかとは思いますが。

○木下委員 別の質問ですが、5ページの立面図の中で、道路境界線の左側に低層の建物みたいなものが見えるのですが、これは建築物なのでしょう。あるいは道路以外のところにあつたまま立面で見えてしまっているということなのか。要するに道路内建築制限との関係はどうなっているのでしょうか。

○佐藤書記 恐らくこれは隣接地、テレビ朝日通りの向こう側にデッキがあるとか、あるいは駅までの関係の施設もありますので、実際に道路境界に建物が突出することではなくて、そういう部分が見えてしまっているということでございます。

すみません、図の表現上、道路境界から出ているように見えるのですけれども、実際はもちろん左側の配置図でいきますと建物から出ているものはないので、立面図の作成上、低層部分が、下屋部分が出てしまっているということでございます。

○木下委員 分かりました。結構です。

○杉藤会長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

○加藤委員 今回、30ページ以降に、地区計画に沿っていろいろ説明いただいて、ありがとうございました。

それで、計画敷地を見るとちょっと違和感があったのが、離れたところにぽこんと緑地がありまして、これは何かというと、地区計画でいうとテレ朝通りと補助第10号線の拡幅というのが30ページの地区計画の内容にあるので、そうしたのか。ちょっとその辺がよく分からないので。

35ページの図を見ますと、一番下に土地がありますよね。土地所有者との関係かもしれないのですけれども、そういうことが意図されていたのかということをお教えいただけますでしょうか。

○佐藤書記 資料36ページに地区計画の地区施設ですとか公共施設も記載した資料がありまして、南側の少し鍵状のところは緑地ということで整備すると。そのほか、テレビ朝日通りを拡幅するというので歩行者空間をさらに取るということですか、設けています。

今回、この A 地区以外にも B 地区、C 地区とありますけれども、この地区計画の中でも既成市街地、既存はお寺ですとかいろいろな土地利用が現状はあって、そういうものをいろいろな配置の、恐らく今後更新していくものも B 地区とかはあるようなのですが、その中で必要な公共施設を整備していくということで計画が定まっているというふうに聞いてございます。

○加藤委員 分かりました。区がつくったものですよ。

○佐藤書記 はい。決定自体は港区決定になります。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございました。

○杉藤会長 ほかはよろしいでしょうか。

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。

○大谷書記 よろしくお願いたします。まず私から、議案第 1013 号を説明させていただきます。お手元にご用意いただければと思いますが、冒頭の A4 の様式 2 でございます。

本件でございますが、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、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。上段の概要書のほうに建築物及び敷地の概要を記載してございます。

本件の敷地でございますが、下段の調査意見の 2 「道と敷地の現況等」にございますように、一部の幅員が 4 m に満たない道に接してございます。建築に際しまして、道に関する権利者間において将来にわたり幅員 4 m 以上の道を確保する「道に関する協定」の締結を行っておりますが、全員の承諾が得られていないことから一括審査基準により取り扱うことができず、今回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まして、右肩に「様式 3」と記載があります A4 の資料をご覧ください。上段の案内図にございますように、申請地は狛江市和泉本町に位置してございます。赤く囲った箇所が申請地でございます。下段の配置図は、もう少し拡大した図面を掲載してございますが、本件に係る道は配置図に赤色でお示ししたとおりの道でございます。東側で法第 42 条 2 項道路に接続する、現況の幅員で申し上げますと 3.946m から 4.00m、延長については 75.44m の道でございます。

2 枚おめくりいただきまして、A4 使いの右肩に「2」と記載いたしました協定内容説明図をご確認いただければと思います。配置図左上の「申請地」と黒線で囲われた敷地、地



番 U が本件の申請地でございます。右下に目を移していただきますと、建築基準法第 42 条 2 項の道路が黄色く塗られておりまして、この道路に左側で交わって赤色に塗られている部分が本件の道でございます。

本件の道でございますが、図の中央付近、地番で申し上げますと地番 R と H に挟まれた付近の部分でございますけれども、こちらで塀により一部幅員が不足している部分などがありまして、こちらの部分は道の最小幅員が 3.94m となっている箇所でございます。こちらのほうから引込みの丸く囲って記載しております詳細図におきましてピンク色に塗られている部分をご確認いただけるかと思いますが、こちらが協定の中で将来塀などを後退し幅員 4 m の確保を図る部分でございます。

ページ右上の「道の権利者一覧」の表にお示しいたしますとおり、本件道に関わる権利者のうち、今回の許可申請に際して承諾が得られております者は 15 名中 11 名でございます。

1 枚おめくりいただきますと、右肩に「3」と記載のございます現況写真をお示ししてございます。こちらの写真で申し上げますと、①の写真がちょうど第 42 条 2 項道路を北から南に向かって撮影している写真でございますので、写り込んでいる右側に折れる道が今回の協定の道でございます。

②の写真のように、協定の道の入り口に立って奥を見渡しておりますが、ちょうど入り口の左側と右側にある敷地の一部分が今回の協定の将来拡幅部分にかかってございます。

さらに奥に進みまして、ちょうど協定の道が北側に折れていく部分に差しかかりまして、そこから少し南に下がって道全体を写した写真が③でございますけれども、こちらの奥側に最小幅員 3.946m の部分がございます、こちらの両側が将来、協定の中で塀を後退させる部分となっております。

そちらを進み④のほうに行きまして、協定の道がさらに折れていく方向、そしてさらに⑤の方向に進みますと、右側に本件の申請地が見えてくるといった状況でございます。

おめくりいただきまして、右肩「4」ページの配置図をご確認ください。本件の建築計画でございますけれども、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ございます。

さらにおめくりいただきまして、5-1、5-2ページ、こちらが平面図でございます。さらにおめくりいただきますと、右肩「6」と記載のあります立面図、続きまして「7」と記載のございます断面図を添付しておりますので、ご参照ください。こちらの

建物につきましても、外壁及び軒裏は防火構造としてございます。

恐れ入りますが、冒頭お示しいたしました最初の様式2にお戻りください。3番「特定行政庁の所見」にも記載をさせていただきましたとおり、現況の道につきましても将来にわたり維持管理されるものと見込まれます。また、幅員が不足する部分も将来的に後退して4mを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きましても防火・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。

ご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、委員の皆様から質問・ご意見があったらお願いします。

○関委員 最初の案内図の、申請地から西側の赤い通路から黄色い通路の間の点線は別の協定通路ですか。

○大谷書記 申請地西側のこちらの通路でございますけれども、過去、平成の1桁台の時期に建築がなされているという履歴は確認できておりまして、何らかの取り決めがあるとは思われるのですが、残念ながらこちらのほうで残っている記録が確認できておりませんので、協定が確実にあるというところまではつかめていないのですが、何かしらの建築基準法上の確認を得て取り扱っている道ということでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

では、次をお願いします。

○大谷書記 かしこまりました。続きまして、議案第1014号を説明させていただきます。

本議案につきましても、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、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。様式2、A4 使いの表でございすけれども、建築物の概要がこちらに記載されてございます。

下段の調査意見の2「道と敷地の現況等」に記載がございすますが、本件の敷地につきましても一部の幅員が4mに満たない道に接してございます。建築に際し、この道に関しまして権利者間で将来にわたって幅員4m以上の道を確保する「道に関する協定」の締結がなされてございすますが、権利者全員の承諾が得られないことから一括審査基準により取り扱うことができず、個別審査をお願いするものでございす。

1枚めぐりまして、様式3をご覧いただければと思います。上段に案内図をお示しして

ございます。申請地につきましては図中に赤枠で囲った部分でございます、狛江市西野川に位置してございます。下段の配置図で拡大した図面をお示し差し上げておりますが、赤色でお示ししたとおり、西側で法第 42 条 1 項 1 号の道路に接続する、現況幅員が 3.258m から 4.28m、延長につきましては 53.34m の道でございます。

2 枚おめくりいただきますと A3 使いの協定内容説明図、右肩に「**2**」と記載のあります資料に移ります。配置図の赤で囲われた地番 L の部分、道の末端でございますが、こちらが本件の申請地となっております。左側、黄色に塗られている部分が建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路でございます、この道路から右側に交わって赤色に塗られている部分が本件の道となっております。

本件の道につきましては、図中中段の地番 B の一部でたたきの立ち上がりにより幅員が不足している部分があるほか、図中上側、地番 N の手前のピンク色に塗られた部分などが将来協定の中で後退が必要となる部分でございます。最小幅員の箇所につきましては、最初にご案内いたしました地番 B の部分でございます、ちょうど地番 J と記載のある部分の辺りに凡例なども表示してございますが、3.258m となっております。

ページ右上側の「道の所有者一覧」にお示しいたしますとおり、本件道に関わる権利者のうち、今回の許可申請に際して承諾が得られているのは 9 名のうちの 4 名となっております。

おめくりいただきますと、**3** ページが現況の写真を配置した資料となっております。ページ右側に 3 枚お示ししてございますが、まず①の写真については、法第 42 条 1 項 1 号道路に立ちまして本件の道が右側に折れて写り込むように撮影したものでございまして、ちょうど②の写真のように道の入り口に立ちますと道の奥側が見通せて、申請地を確認することが可能となっております。こちらの②の写真の右側の手前から 2 軒奥の建物のたたきの部分が本件道の 4 m の必要幅員部分にかかっているという状況でございます。

さらに進んでまいりますと、③の写真にお示ししますとおり、申請地が右側に写り込んだ状態で確認ができると思います。現況は家屋が建っておりまして、こちらに新しく住宅を新築するという計画でございます。また、③の写真の左側、鉄製のフェンスをご確認いただけるかと思いますが、その手前の少し砂利状になっている部分、こちらが道の協定におきましてはまだ道状にはなっていないと。将来にわたって道状に整備することが必要という取扱いをしている部分でございます。

おめくりいただきまして、**4** の配置図をご確認いただければと思います。こちらの建

築計画につきましても、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ございます。

さらにおめくりいただきまして、**5-1**、**5-2**と続きまして**5-3**、平面図を 3 枚使用してお示ししてございます。

さらにページをおめくりいただきまして、**6**ページに立面図を記載してございます。**6**ページの立面図上でもご確認いただけますが、こちらの建築物につきましては、外壁及び軒裏についても防火構造としてございます。

さらにおめくりいただきまして、右肩に「**7**」と記載のあります断面図も添付してございますので、ご参照いただければと思います。

恐れ入りますが、最初の様式 2、A4 使いの資料にお戻りいただければと思います。本件につきまして、調査意見の 3 「特定行政庁の所見」にも述べさせていただきましたが、現況の道は将来にわたり維持管理されていくものと見込まれます。幅員が不足する部分も、将来的に後退して 4 m 確保することが協定に盛り込まれてございます。また、今回の建築計画につきましても防火・避難上の一定の配慮がなされております。こうしたことから、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ございます。

ご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、委員の皆様方からご質問・ご意見を願います。

○関委員 2つありまして、1つは、ここも道路まで車で通り抜け可能な状態になっているかどうかということと、あともう1つは、とぼ口の方たちが本件ではもう、ちょっとよく見えないのですけれども、ほぼ 4 m まで下がっているけれども、下がっていない場所があるから同意していないということなのですかね。

○大谷書記 2点お答えいたします。順番にお答えさせていただきますけれども、1番目の、道の先の部分の点線の部分でございますが、こちらも道状の空間にはなっております。現地へ行くと何ら空間として変わりのない状態で1項1号の道同士がつながっているということでございます。過去には建築行為がなされている履歴も幾つか沿道ではありまして、協定として内容を確認できている部分でしたり、少し古いもので、取扱いは詳細には確認できないものの、法上は適切に取り扱っているという履歴は幾つか確認ができていますのでございます。

それから、とぼ口の部分の状況でございますが、同意は頂けておりませんという結果でございますが、委員のご指摘のとおり、例えば「2」と記載のあるA3の協定内容説明図上で、少し見にくくて不案内で申し訳ないのですけれども、例えば地番Hの方などは、F詳細図のところでは後退距離が0.024と僅かですが記載がございまして、こういったところで測量していきましてどうしても後退の必要があるというふうに認めざるを得ない状況がありまして、今回そういったところの同意を得るべく試みたのですが、なかなかうまくいかなかったというところでございます。

○関委員 今回はおおむね広いのであまり問題ないと思うのですけれども、とぼ口の方はあまりメリットもないし、広げたくないということが多くて。

個人的な意見としては、同意させて敷地を削り取るというのはちょっとやり過ぎな気もして。同意しないで敷地も削られないけれども、せめて道路状にしてもらおうというのがセカンドベストなやり方かなとは思っています。そうすると一応見た目は道路になりますし、とぼ口の人もそこまで損はしていないので、中途半端かもしれませんが、個人的な意見としてはそういうのもありかなと思っております。

○大谷書記 ありがとうございます。実態と非常にそぐうご意見だと承知いたしますし、我々もいろいろな案件を扱ってございますけれども、実印を持って協定書に締結するというのは大きく抵抗があるというのは感じているところでございます。

そうした中で、しっかり所有者・権利者の方とは接触を試みて、この協定による効力というのをご理解いただくようにというのは努めております。今後も実運用上はそうしていきたいと思いますが、審査会付議案件としては引き続き同意を得るべく試みていきたいと思っております。

以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

○加藤委員 ただいまご説明いただきましたこの敷地の東側も協定が確認できるというふうにおっしゃったように聞こえたのですけれども、これはこの鍵状のところでしょうか。

私、前々から申し上げているのですけれども、周辺の状況も協定があるとかないとか、要するに最終的にはどういうネットワークになりそうだなということが将来像として見えるといいなというふうに、いつもこういう案件を見て思っているのです。過去に協定があるものとか、あるいは、ある特定行政庁では今まで許可を得たものを敷地全部をきちんと

区画が塗られているというのかな、輪郭が取られているとか、そうなっていると、「将来、もうちょっとで道路になるよ」とか「協定通路としてずっと行って通り抜けになるよ」というのが分かると思うのです。そうなっているといいなというふうに思っていますので、これは意見として申し上げます。

○大谷書記 ご意見ありがとうございます。いろいろお答えできるように精いっぱい努めておりますのと、点線で囲っている部分はある種そういった意味では目安として通り抜けが実態上はできているということで記載はしておりますので、そういったところで説明はこれからも尽くさせていただければと考えております。ご意見ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

○木下委員 ちょっと教えていただきたいのですけれども、第 43 条の許可手続きが入ったのは平成 10 年改正かな。その前は、建築主事が認めるという規定でしたね。その時代の運用は、こういう協定みたいなしっかりした運用をされていたのでしょうか。

今のやり取りを聞いていてすっきりしないのは、もしかしたらそういうところに原因があるのかなと推測をしたのですけれども、許可の処分手続きが入る前の運用はどのようになっていたかというのを教えていただくと理解が深まると思いますが。施行は 11 年でしたでしょうか。

○大谷書記 そうですね。平成 11 年頃から、審査会としての付議も頂くようになったということで今の運用になったと承知しておりますけれども、それ以前からも主事判断という形でこういったものは取り扱っていたのですが、当然同じように沿道の権利者間の方で道の担保性を取ることを求めているのは変わらずではあるので、協定の締結をするようにという指導はしております。ただ、そういった記録が確認できているかどうかというところが少し差異が生じているような実態でございまして、そこで確実に私がこの場でお答えできる種類のもの、なかなか少し確認がし切れていないとお答えが変わってくるというふうにご理解いただければと思います。

○木下委員 分かりました。

○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。

それでは、次をお願いします。

○大野書記 それでは、議案第 3002 号についてご説明します。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たりまして、建築基準法第 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 の表に記載のとおりでございます。

表の下、調査意見の 2 「道と敷地の現況等」をご覧ください。当該敷地に係る道は現況幅員が約 2.73m から 5.25m で、東端が建築基準法上の道路に接続しております。当該道について、将来にわたって幅員 4 m 以上を確保する「道に関する協定」について関係者全員の承諾が得られていないことから一括許可同意基準に該当せず、個別審査をお願いするものでございます。

ページをめくっていただきまして、様式 3 をご覧ください。申請地は案内図の赤く囲われた部分で、青梅市大門 2 丁目に位置しております。黄色で着色した部分が建築基準法上の道路、赤で着色した部分が今回の道の協定の範囲でございます。

下段の配置図をご覧ください。申請地の前面の道は幅員 4 m の青梅市道ですが、L 字に折れ曲がった先が東に向かって幅員が 4 m 以下となりまして、最小幅員が 2.73m になっております。黄色で着色している部分が第 42 条第 2 項及び第 42 条第 1 項第 2 号の道路でございます。当該道と接続してございます。

次に、資料 2 ページの協定内容説明図をご覧ください。協定の範囲は赤とピンクで着色した部分で、幅員 4 m に満たない区間の長さは約 27m でございます。赤色部分は幅員が 2.73m から 5.25m の青梅市道で、将来にわたって市道として維持管理されます。ピンク色の部分の権利者は 2 名おりますが、2 名とも承諾が得られておりません。

次に、資料 3 ページの現況写真をご覧ください。写真①と②が 4 m 未満の道の部分を両サイドから撮影したものでございます。写真①の車道から L 形の側溝までが青梅市道で、最小幅員が 2.7m になっております。赤い舗装された部分が歩道のようにしておりますけれども、私有地でございます。青梅市道とこの歩道状部分を合わせた幅員は約 3.5m 程度です。

写真③が申請地の写真で、前面は青梅市道で幅員 4 m となっております。

続いて、資料 4 ページの配置図をご覧ください。今回の道は行き止まりで車の通り抜けができないため、敷地の東側に転回広場に準ずる空地を設けております。また、青矢印で示しておりますが、西側敷地への避難経路を確保することで 2 方向避難が可能な計画となっております。また、建築計画につきましては、外壁及び軒裏を防火構造としまして、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保してございます。

資料 5 ページから 7 ページまでがそれぞれ、平面図、立面図、断面図でございます。

お手数ですけれども、議案書に戻っていただきまして、調査意見をご覧ください。

以上ご説明しましたとおり、今回の道のうち青梅市道部分は将来にわたって市道として維持管理されるとともに、建築計画は防火・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まして、許可したいと考えております。

ご説明は以上になります。

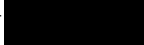
○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、委員の方からご質問・ご意見をお願いします。

○関委員 2つあるのですけれども、1つは試しに聞くだけなのですが、様式3の道路と赤い申請地との間の土地のところをつなぎたくなってしまうのですが、これはなかなか難しいということですよ。

○大野書記 今ちょうど申請地のほうから北側に向かって黄色くなっているところにつながるということですか。

○関委員 いや、何か、2つの道路のそれぞれ行き止まりにこの土地があるように見えまして、不思議な感じだなと思いましたので。なかなか難しいですよ。

○大野書記 ありがとうございます。今、この北側の黄色く塗られている部分は、直接今回の北側の部分、様式3の案内図の「」と書いてあるところに直接接続しているわけではなくて、ここにもう建物の敷地を間に挟んでしまっているのです。仮にここをつなげるというのがなかなか難しいような状況でございます。

○関委員 ありがとうございます。

あともう1つが、2ページ目の協定内容説明図の地番Bと地番C、何か地番と所有者が両方ABC表記なのでよく混乱するのですけれども、この下の図の地番B・地番Cというのと、上のほうの公図の地番B・地番Cの関係がちょっと自分の中で分からなくなってしまう。この広い部分は地番Bなのか地番Cなのか、どちらなのでしょう。

○大野書記 広い部分というのは。

○関委員 コーナー、隅切りみたいになっているところは地番Bなのか地番Cなのか。上でいくと「地番C」と書いてあって、下でいくと「地番B」と書いてあるのですけれども。

○大野書記 ありがとうございます。この大きい図面のほうのちょうど折れ曲がったところに「地番B」と書いているのが「地番C」の間違いです。申し訳ございません。



○関委員 そうなんです、分かりました、なるほど。

いずれにしても、ここの道路の大半は青梅市さんが所有されていて、これは市の管理道路みたいにはなっているのですか。

○大野書記 そうです。市が管理して、今回の前面道路についても一応4 m はあるのですけれども、そこがどんどん細くなってしまって、ずっと4 m で建築基準法道路に接続していないということで今回許可をお願いしていると。

○関委員 なるほど。ただ、全部が市のものというわけでもないけれども、これはセットバックされていない部分、「セットバック」という言い方はよくないのですが、拡張されていない部分については市のほうで所有していないというだけですかね。

○大野書記 そうです。このちょうど2ページの赤く塗られた部分が青梅市の市道になっておりまして、そこから一部、4 m 確保するためには北側の隣地のほうの敷地が必要になってくるという状況でございます。

○関委員 なるほど。だから、これもさっきの話ではないですけれども、所有者 A の方に、敷地を削らなくていいからせめて道路状にしてくれと。あるいは、道路状にするのも、ご本人がお金を出さずにやれるような形にすれば、せめて外見上というか、実態上は敷地面積が減らないけれども、交、安、防、衛という意味では非常に良好な町になるので、あまりころころ指導を変えると信用されないのかもしれないですけれども、なかなかメリットがない人たちにはせめてそういう形で協力していただけるといいかなと思います。

○大野書記 ありがとうございます。今後、この所有者 A さんが建て替えるなどの機会に際しては、そのタイミングを捉えてそういった指導をしていきたいと思います。ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

八木委員。

○八木委員 2つあって、今の地番 A、所有者 A さんの既存建物のベランダは道路が4 m に拡張すると引っかかっているように見えるのですけれども、今現在はこのベランダは地番 A の中に入っているのですよねという確認と、それから3ページ目の①の写真をみると、赤茶色になっている歩道みたいなところに青梅市の「左右確認」というミラーが立っていて、これが逆に邪魔のように見えるのですけれども、これは青梅市が別のところに移設したほうが4 m の道に見せるためにはいいのかなと思ったのですが、そういう可能性はあるのでしょうか。

○大野書記 ありがとうございます。まず、このベランダにつきましては、今は敷地の中に収まってはいるのですけれども、今後4mを確保するために後退した場合には、まだ正確には分からないのですけれども、抵触する可能性はありますので、そうならないように指導はしていきたいと思っております。

このミラーにつきましては、市のほうにどのようにできるかというのはあるのですけれども、今ご指摘のあった点につきましては大事な点かなと思いますので、可能な限り市にもお伝えしていきたいなと思っております。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

木下委員。

○木下委員 この2.7mだとちょっと狭いかなと思いますが、この幅員で消防車とかが入れるのでしょうか。市の土地も含めると、消防車なんかも取りあえず入っていけるということですか。

○大野書記 ありがとうございます。説明が漏れていたかもしれないのですけれども、3ページの①の写真をご覧くださいますと、赤くなっている歩道状の部分というのは私有地で、2.7mは市道でありまして、その2.7mと歩道状の部分を足すと大体3.5mぐらいにはなっておりまして、ある程度車両の通行の空間は確保できていると考えております。

○木下委員 この色のついたのは、市有地ですか、私有地ですか。

○大野書記 青梅市道ではなくて私有地です。

○関委員 では、もう私がさっき言ったようなことをある程度実現されているということですね。

○大野書記 ここは詳細には記録が残っていないので分からないのですけれども、恐らく、この道が4mに満たないということで、自主的に後退されたか、それとも指導によって「ちょっと後退してくれ」ということで計画していただいたか、どちらかかなとは思っておるのですけれども、詳細には分かっていないところです。

○杉藤会長 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 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号に関します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。

整理番号1番、議案番号1008。建築主、医療法人社団聖マリア吉祥会。昭島市昭和町

3丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1009。建築主は個人でございます。昭島市松原町3丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1010。建築主、株式会社朝商。国立市泉3丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1011。建築主、株式会社あさひホーム。狛江市和泉本町3丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1012。建築主は個人でございます。狛江市岩戸南3丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2003。建築主、一建設株式会社。小金井市貫井南町4丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2004。建築主、タクトホーム株式会社。清瀬市梅園3丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2005。建築主、株式会社 Starting Point。東久留米市金山町2丁目。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 ただいまの説明に対しまして、委員の方からご質問・ご意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

○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 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、同意議案についてお諮りをいたします。第9号議案から第10号議案、第1008号議案から第1014号議案、第2003号議案から第2005号議案、第3002号議案、計13件の議案をご審議願いましたが、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)

○杉藤会長 ありがとうございます。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。