

第 1363 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10月7日 午後1時33分～午後3時32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
" 上原市街地建築部建築企画課長
" 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 1363 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 番目に同意議案としまして個別審査分 6 件、一括審査分 6 件、計 12 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。

なお、関委員から 6 建審・請第 2 号審査請求事件の議題に関しまして回避の申出がございます。関委員には、当該事件の協議・報告事項の際には退席をお願いいたします。

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、同意議案の審査をいたします。

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、議案第 17 号についてご説明させていただきます。

建築主は三菱地所レジデンス株式会社及び東京建物株式会社、千代田区三番町 6-5 ほかの建築敷地におきまして、共同住宅、飲食店及び自動車車庫を新築するものです。地域地区など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 項による住宅供給促進型総合設計の許可申請が出されたものでございます。

A3 資料の 2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央、赤の計画地は JR 地下鉄市ヶ谷駅の東に、地下鉄の九段下駅の西側に、半蔵門駅の北東に位置しまして、それぞれ 600m ほどにありまして、皇居周辺の位置関係です。

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。従前は事務所、住宅等がありまして、敷地の西側は幅員 11m の区道に面しております。

次に、資料 2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺には、だいたい色ですが、教育施設とか事務所、紫色、集合住宅、黄色が多く立地してございます。

2 枚おめくりいただきまして、周辺の高層建物の資料になります。

資料 2-4-2 でございます。黄色が高さ 40m 以上、水色が高さ 60m 以上、赤枠が総合設計を活用した建築物でございます。計画地の南側隣接地につきましても総合設計を活用してございます。

次の資料 2－5、計画地周辺の写真をご覧ください。赤の点線は計画建物の外形を示しております。現在現地は解体工事中になります。

続きまして、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。計画地は第二種住居地域に位置しまして、容積率が 400%、建蔽率が 60%、防火地域が指定され、日影規制はございません。

次のページからが上位計画になりまして、資料 4－3、東京都の上位計画としまして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。関連する箇所を下線を引いてございますけれども、ページ右下の図ですが、計画地は国際ビジネス交流ゾーンに位置してございます。

ページを飛びまして、資料 4－9 からが千代田区の上位計画になります。

まず、千代田区都市計画マスタープランをご覧ください。ページ右側ですが、番町一帯の地域は落ち着いたある住宅地の町並みを基本とする方針を掲げてございます。以降同様に関連する部分は下線を引いてございます。

次の資料 4－13、三番町地区地区計画をご覧ください。計画地は赤枠の B 地区に該当しまして、資料中段の建築物等の高さの最高限度ですが、一般の制限の高さは 50m のところ、総合設計制度を活用する建築物の場合は高さ 60m の制限になります。

ページを飛びまして資料 4－18 をご覧ください。洪水ハザードマップ、高潮ハザードマップになります。資料中央ですが、計画地は洪水・高潮による浸水は想定されてございません。

次の資料 4－19 をご覧ください。以上の上位計画から、本計画につきましては右下になりますけれども、みどりの拠点と軸、歩行者ネットワークなど 5つを整備方針としてございます。

次の資料 5－1、計画概要書をご覧ください。関連する部分ですが、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、22 番の容積率は、基準容積率 400% に対しまして、公開空地による割増しが 147.66% です。26 番、質の高い住宅としまして東京こどもすくすく住宅を整備いたします。

次に、資料を 3 枚おめくりいただきまして、資料 5－3－1、面積表をご覧ください。上段の表になりますが、左から、容積対象面積のうち、薄い赤が共同住宅、青は駐車場、黄色は店舗の面積となっております。容積対象部分につきましては合計で 11,012.88 m²、容積対象外の面積は 4,166.25 m² でございます。延べ面積は合計で 15,179.13 m² ござ

います。

次に、資料5-3-2をご覧ください。住戸の配置表になります。赤の位置が質の高い住宅となってございまして、東京こどもすくすく住宅の認定を受ける予定です。算定した割増容積率に相当する部分のうち、所定の規模以上がこの質の高い住宅であることを審査しまして確認してございます。具体的には、本件は住宅供給促進型の総合設計でございまして、一般型の総合設計の方と比べますと容積率の割増率が大きいものですから、一般型と比べ割増しが増える容積率分以上については質の高い住宅を整備する必要があります。左の下ですが、98.04%以上を質の高い住宅とする必要がございまして。

次に、資料5-4-1、東京こどもすくすく住宅認定の資料をご覧ください。ページ左側に地域の年齢層別の人口をお示ししてございます。平成25年と令和5年で比較しますと、子供の層が35%以上増加しておりまして、こうした状況を踏まえ、質の高い住宅としまして東京こどもすくすく住宅を整備し、子育てに適した質の高い住まいを確保する計画です。

恐縮ですが、ページを飛びまして、資料6-2-1からが公開空地のコンセプトとなっております。

2枚おめぐりいただきまして、資料6-2-3をご覧ください。周辺との公開空地の連続性を確保しておりまして、隣接地に貫通通路をつなぎまして敷地間でできるだけ連携を図り、緑の厚みや回遊性の向上を図るものでございます。

次に、資料6-2-4をご覧ください。歩道状空地や貫通通路の整備による歩行者空間の創出やピロティ部分は柱と一体化したしつらえのベンチを設置するとともに、店舗を設けまして過ごしやすい空間を整備いたします。

次に、資料6-2-5をご覧ください。芝生やアートベンチを設け、居心地のよい場所にするコンセプトです。

次に、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色、オレンジ色が歩道状空地、緑が広場状空地、水色がピロティ上の広場状空地、薄い紫色が貫通通路になります。

次の資料6-4-1からは、公開空地の求積図とか緑化、環境性能などに関する資料が続きますが、全て計算内容とか必要な性能、所管部署との協議を調べていることを確認してございます。

ページを飛びまして、資料7-1-1からは平面図になりまして、次の資料7-1-2ですが、地下1階、地下2階平面図です。地下は機械式駐車場や駐輪場などとなっております。

います。

次の資料 7-1-3 の 1 階平面図ですが、敷地の北側に車の出入口、西側に店舗、南側に共同住宅のエントランスがございます。

1 枚おめくりいただきまして、資料 7-1-4 は 2 階・3 階の平面図ですが、2 階から上の階は全て住戸でございます。なお、図面に記載がございませんけれども、バルコニーにつきましては避難ハッチなどを設置する計画であることを確認してございます。

続きまして、ページを飛びまして、資料 7-3-1、断面図をご覧ください。道路斜線制限及び隣地斜線制限につきましては天空率により適合していることを確認してございます。

次に、資料 7-4、落下物対策をご覧ください。ページ右上の平面図ですが、赤の点線はフィックス窓、青の点線はバルコニーですが、バルコニー手すりは 125cm で、手すりは手前に間隔 60cm の二重手すりとしてございます。また、ガラスの衝撃強度、耐風圧強度を検討しまして所定の性能を確保していることを確認しております。

次に、資料 7-5 をご覧ください。エキスパンションジョイントの可動範囲図でございます。赤の点線までがエキスパンションジョイントの可動範囲となっておりまして、計画上の配慮としまして歩道状空地や貫通通路の有効幅員、通行する範囲ですが、そこにはこの線が入らないようにということで確認してございます。

続きまして、資料 8-1-1、完成予想図をご覧ください。ページ左側が北西から、ページ右側が南西からのパースになります。

次の資料 8-1-2 以降の景観に関する資料につきましては、皇居周辺であり、重要な眺望点からの視認、あるいは周辺建物とのスカイライン、調和が図られているか、あるいは夜間のライティングなどを検討した資料になります。

ページを飛びまして、資料 9-1-2、等時間日影図をご覧ください。終日日影は敷地内に全て収まる計画を確認してございます。

ページを飛びまして、資料 9-4-1 からは交通量調査となっております。

資料 9-4-5 をご覧ください。ページ左側ですが、交差点需要率、車線別混雑度は本計画による影響は軽微であると考えられます。また、ページ右側、歩行者のサービス水準は、開発後に大きな変化はなく、自由歩行が可能な A 評価となっております。

資料を 1 枚おめくりいただきまして、資料 9-5-1、風環境調査をご覧ください。本計画ではコンピュータシミュレーションにより予測を行ってございまして、資料 9-5-

2に建設前後の結果をお示ししてございます。ページ左下が風環境評価の結果ですが、建設前・建設後、敷地内または敷地周囲ですが、ともにランクが変わらない結果となっております。

ページを飛びまして、資料 10-1-1 をご覧ください。近隣住民への対応等についてでございます。建築主は今年7月に敷地境界から建物高さの2倍となる約120mの範囲に説明会開催を通知・周知しまして説明会を2回開催してございます。内容は表1になります。

次のページですが、都は9月に公聴会を開催しましたが、意見書及び公聴会での公述はございませんでした。

それでは、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、防火上及び衛生上の支障がなく、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まして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 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ご質問・ご意見があればお願いします。

○関委員 5-4-2で子供の遊び場所がピンクで示されているのですけれども、千鳥ヶ淵の公園は個人的にあまり子供が遊ぶような雰囲気ではないなと思ってまして、こちらの東郷元帥記念公園はもう少し子供が遊ぶような公園なのですか。

○佐藤書記 東郷元帥記念公園は区立の公園で、今改修してございまして、隣に小学校があるものですから、かなり子供が時間を過ごして遊んでいただくような設えはかなり高いと思います。

○関委員 ありがとうございます。こどもすくすくがあるから敷地内に公園を造れという趣旨ではないのですけれども、仮にあまり周りに遊び場がないと、部屋はあっても子供が遊べないと思ったので。本件は大丈夫ということで理解しました。

あと、9-5-2で、今までも多分風のは何度も見させていただいているのですが、改めて見ると、村上教授らの提案による方法のところ、緑のマークに「最も影響を受けやすい用途の場所」と書いてあって、そうすると、これが一番悪いのかなと思って見ると、一番下が「好ましくない」なので、結局よく分からないというか。緑はいいのか・悪いのか、常識的にいうと下からだんだん「悪い」から「よい」に向かっていくのかなと思うの

ですけれども、説明がよく分からなくて教えていただけますか。

○佐藤書記 委員がおっしゃるとおり、表の上から風環境が低いほうがいいという、ちょうど表の真ん中の緑につきましては、住宅地とか、もしくは屋外レストランということで風環境が一番受けるのが好ましくないというのがランク1でございまして、下に行くほどある程度高層化、建物も高度利用を図っていくべきという場所に近くなってくるので風がどうしても影響が出てくるということで、この指標が「強風による影響の程度」となっております。各ランクの説明につきましては、村上式ということでこうなっているのですが、確かにおっしゃるとおりですが、上から下に行くことに従って強く、ある程度許容するという指標にはなります。

○関委員 影響を受けやすい住宅地ですよとなったとして、それが影響を受けるほどひどい風になった場合は、色は変わるのですか。そこがよく分からないというか。

○佐藤書記 影響を受けますと青に移行したり、さらに黄色に移行するというのも調査点によってはあります。それが通常ランク3は避けるようにということで、いろいろな植栽とか風に対する対策を講じてなるべくランク2に収まるようにということで、検討した結果、前後でそういった風対策は特に盛り込まなくても変化はないのですが、もし風の影響を受ける場合はそういった対策を講じるということで少しでも緩和するよう指導してございます。

○関委員 なるほど。だから、本当はこの図面に住宅とか公園とか事務所とか色分けがされた上でこの丸があれば分かるということですね。大体分かるので結構ですけれども。

○佐藤書記 風の影響については建設前・建設後で地点ごとの変化を比べているというのが通常でございまして、ここについては住居系の地域ですが、小さい建物もあれば、大きな建物もあつたりして混在している土地利用ですけれども、風の影響については極力変化がないように、影響が出れば、それをいかに抑制するかということで計画を検討していただくようにしてございます。

○関委員 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 5-4-1のところは東京こどもすくすく住宅認定基準チェックシートというのがありまして、そこの説明をもうちょっと詳しくしていただきたかったのでお願いしてもよろしいですかということと、各住戸の中のプランニングは今これ以上の資料はないのですか。各平面図にあるもの以上のものはないということですか。

○佐藤書記 資料5-4-1のこどもすくすく認定住宅、まず右下の表につきましては、こういった表で各項目で必要な箇所を満たしているかどうかということを確認しています。今回はアドバンスモデルということで一番厳しい高いレベルのすくすく住宅なのですが、下にチェック結果として「OK」とありますけれども、必要な数を満たしているので、所管は都の住宅政策本部なのですが、そちらに申請をして手続を進める予定で、現在、協議中と聞いています。

あとは、各住戸のすくすく住宅の間取りにつきましては、議案資料に間取りは入っていませんけれども、そういった間取りについても事前に協議して、まだ最終確定はしていないということなのですが、必要な要件は満たした間取りなどの設えや、器具の設置も含めて計画するというので、検討中と聞いてございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

○木下委員 質問ですが、連続した公開空地というのはすごく良いですね。地区計画の計画表が4-13に載っていますが、この公開空地は地区計画で誘導しているのでしょうか。例えば地区施設の道路とか広場、あるいは壁面の位置などの形で誘導してのかと思ったのですが、いかがでしょうか。

○佐藤書記 4-13の地区計画の計画書ですとか、後ろの計画図は全体の区域図ですけども、この中ではそういった記載はないのですが、千代田区の上位計画に、連続性とかは書いてはございました。地区計画では記載は見当たらないのですけれども、壁面の位置の制限はありますけれども、あとは計画ごとに我々は周辺の状況を踏まえ、ここはつないだほうがいいですとか、あるいは歩道状空地は必ず塀があればそこは撤去とか、そういうことは今回もしてございまして、そういった空地の連続性を確保するというのですが、地区計画の中で詳細にはないというのが状況です。

○木下委員 ありがとうございます。上位計画を総合設計制度を活用して誘導していると理解をいたしました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかは。

○八木委員 先ほどのこどもすくすくの話なのですが、今、協議中というお話だったので、それが仮にも協議してうまくいかない場合はどこまで戻ることになるのですか。今回これで公開空地による割増しと思って147%の割増しを了承したとしても、こどもすくすくの規定に仮にも乗らないと、割増しのパーセンテージまで狂ってきってしまうようなこ

とがあるとする、今この協議中の書面がここに上がってくるのがおかしいのかなという気もちょっとしたのですけれども、いかがなものでしょう。

○佐藤書記　こどもすくすく住宅の認定申請につきましては、まだ時間がかかるようです。ただ、今回我々は許可申請書を受け付けていまして、これで同意いただけますと、この要件は必ず満たして、すくすく住宅の仕様も含めてきちんと面積は確保するように通常対応してございます。例えば5-3-2に、今回37戸がこどもすくすく住宅の戸数になるのですけれども、増える分にはあろうかと思うのですが、ただ、これが減ると、実際は1,971㎡なので何割かは多いのですけれども、やはり37戸すくすく住宅ですということですので申請を受け付けていますので、ここは下回らないように今後の計画の詳細の検討を行っていく中でも悪いほうに下がらないように、指導させていただいてございます。

○杉藤会長　よろしいでしょうか。

ほかによろしいでしょうか。

○藺牟田委員　1つご質問させていただきます。公聴会の議事録の10-2-3という資料がございまして、その中に工事期間中の騒音等について住民のほうからご質問いただいたということで、施工会社決定後に対応させていただく旨をご説明しましたという記述がございしますが、この騒音等についてどのようにその後対応されたのか、何か進展がございましたらご説明を頂きたいと思っているのですが、いかがでしょうか。

○佐藤書記　資料10-1-1でございましょうか。住民説明会での意見と、あと対応と見解ということで、一番上に施工会社の決定後ということを書いてございますが、これは7月でございまして、まだ現時点では施工者が正式には決まっていないということで、今、解体工事中ではあるのですけれども、建設のことをおっしゃっていますので、施工の詳細が確定して、施工者から説明させるという趣旨なのでもう少し先になるかと思えます。

○杉藤会長　ほかにいかがでしょうか。

○加藤委員　こどもすくすくの制度について教えていただきたいのですけれども、5-4-1辺りでしょうか、これは認定条件があると思うのですけれども、結局ここで建設されたときに、平成25年から令和5年にかけてこのように子供が増えているという話は分かるのですけれども、その後どうなるかというのも当然あるわけですよね。そういうことも含めて認定制度をどのようにどこが認めるのですか。やはりこちらで認めることになるのでしょうか。どこが判定をどのように下すのかというのを教えてください。

○佐藤書記　東京こどもすくすく住宅認定につきましては、住宅政策本部という住宅部門

が所管してございまして、我々はこういった計画内容も情報共有しながら、こういうことで計画を進められると判断し今回付議させていただいているという状況です。

○加藤委員 今の段階での条件は整っているということでオーケーとされたということですね。

○佐藤書記 はい。

○加藤委員 分かりました。

それから、4-13、地区計画のほうはハード系の話で、住宅用途の維持を図る、それから定住を推進するということと今のお話が位置づけられるということですね。

○佐藤書記 はい。

○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 ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。15号議案ですね。

○佐藤書記 それでは、議案第15号についてご説明いたします。

建築主は独立行政法人都市再生機構と野村不動産株式会社、建築敷地は港区愛宕1丁目200番の1、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。

調査意見をご覧ください。本件は、共同住宅、事務所、生活産業支援施設、店舗、自動車車庫、自転車駐車を新築する計画でございまして、敷地の過半が第二種住居地域になってございます。自動車車庫がタワー型のエレベーター式でございまして、通達によりまして階数が3以上となることから、建築基準法別表第2（へ）項の第4号によりまして第二種住居地域に建築できない建築物となります。このため、建築基準法第48条第6項ただし書きによりまして許可申請がなされたものでございます。

表紙から2枚おめくりいただきまして、A3資料の2ページをご覧ください。右下にページがございます。黄色、だいたい色でしょうか。計画地が図の中央にございまして、東京メトロ日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅の南側約250m、神谷町駅の東側300mに位置しまして、敷地の西側には愛宕神社があり、愛宕山の下に位置いたします。

次の3ページをご覧ください。用途地域図になります。中央赤枠の計画地のうち、東側は道路境界線から20mまでが商業地域、西側は第二種住居地域で、敷地の過半は冒頭申し上げたとおり第二種住居地域になります。

ページを飛びまして、6ページをご覧ください。計画概要になりますが、本件は共同住

宅を中心に構成されてございまして、地上 41 階、地下 2 階、高さが 159m でございます。許可対象の駐車場は条例に基づきまして、資料ですが、左下に数値があるのですけれども、必要台数につきましては 119 台になります。120 台とありますところが 108 台、その下の真ん中辺りが 13 台とあるところが正しくは 11 台になりまして、合計では 119 台の条例上必要な台数でございます。この計画の中で整備する台数につきましては 148 台を整備する計画でございます。議案は後ほど差替えをいたしますので、申し訳ございません。

次に、7 ページをお開きいただきまして、左下の図をご覧ください。計画地には愛宕地区地区計画が定められてございまして、敷地は F 地区になります。計画地と神社参道を挟む位置の G 地区も含めまして第一種市街地再開発事業が進行してございます。地区計画のうち、計画地を含め周辺につきましては再開発等促進区の定める地区計画の範囲でございまして、計画地は都市計画の指定容積率、ベース容積ですが、按分で約 550%のところ、地区計画で定める容積率の最高限度は 1,300%でございます。愛宕下通りの拡幅整備のほか、愛宕山の斜面整備を行うとともに、緑地、地区広場を新設するとしてございまして、右下のパスは愛宕下通りから F 地区、G 地区の地区広場方向になりまして、高台にある愛宕神社への参道の景観を新たに形成する計画でございます。

次の 8 ページからは地区計画の計画書になりまして、赤枠が計画地に関する箇所になります。

10 ページ以降は計画図になりまして、11 ページは広場や歩道状空地などの公共施設の配置、12 ページでは壁面の位置の制限などを定めてございます。

次の 13 ページ、14 ページでは、建築計画において居住の環境に配慮した事項についてまとめてございます。まず駐車場の出入口につきましては交通量の少ない特別区道 812 号線側に設けまして、交通量の多い愛宕下通りの交通の支障とならないよう配慮してございます。また、機械式駐車場の乗り込み口を地下 1 階に配置しまして、駐車場出入口までのストロークを十分確保することによりまして混雑時でも周辺道路に待機列が及ばない計画としております。出入口を 1 か所に集約しまして歩行者動線と交錯する箇所を最小限とするとともに、出入口には出庫灯を設けまして、周辺に対し注意喚起し、安全上も配慮をしております。そのほか、タワーパーキングは建物内に内包することによりまして、景観や騒音、排気ガス、ライトグレアによる周辺への影響に配慮した計画としております。

次の資料 15 ページからが交通への影響を検討している資料になりまして、ページを飛ばしまして 21 ページですが、本計画によって増加する交通を加味した交差点需要率あるい

はサービス水準はいずれも基準をクリアしており、周辺への交通の影響は軽微だと言えます。また、東側の愛宕下通りの拡幅整備を行うことで広域的な自動車交通の円滑化に寄与する計画となっております。

次に、資料 22 ページをご覧ください。駐車場を地下化・高層化することによりまして広場や歩道状空地など地上に空地を設けることが可能となりまして、周辺への日照、採光、通風を確保し、衛生上の配慮もなされてございます。また、右側のピンクですが、斜面地の対策工事を再開発事業により行いまして、土砂災害特別警戒区域の制限解除を行います。さらに、建築物の構造としましては、制震構造を採用、防災備蓄倉庫、自家用発電機を設置するなど、建築物の安全性にも十分配慮した計画となっております。

次の 23 ページからは配置図、各階平面図になりまして、26 ページ以降、駐車場部分をハッチがけしてございまして、車両動線は赤でお示ししてございます。

資料を飛びまして、43 ページの断面図をご覧ください。地下 1 階から地上 21 階までが駐車場部分になります。

資料を 3 枚おめくりいただきまして、46 ページをご覧ください。タワーパーキングの火災対策につきましては、震度 5 弱以上の地震を感知した場合、車両の乗ったパレットを保持した上で機械を一旦緊急停止させます。車両の落下とか、あるいは火災を防止するという仕組みです。火災を検知することによりまして、不活性ガス、窒素ですが、その消火剤で消火する仕様となっております。

続きまして、資料 50 ページをご覧ください。都市計画に関しまして地元区への意見照会を行いまして、支障ない旨の回答を得てございます。

51 ページ以降は公聴会議事録の要旨を添付してございます。8 月 29 日に都は公聴会を開催いたしましたが、利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

それでは、議案書をお戻りいただきまして、2 枚目の調査意見の後段をご覧ください。以上によりまして、法第 48 条第 6 項ただし書きの規定に基づきまして、第二種住居地域における住居の環境を害するおそれ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、ただいまの説明に関してご質問・ご意見があればお願いします。

○関委員 この地域全体が大々的に再開発などをするということだと思っておりますけれども、用途地域を変えらるということはそのときは全然しないのですか。これ自体が地区計画とか

も一応都市計画決定されると思いますけれども、用途地域を変えらるとなると東京都がやらなければならないとか何かそういうことはあるのですか。

○佐藤書記 当地区につきましては、将来的な用途地域の変更を見据えた地区計画、これが再開発等促進区でございまして、今回愛宕地区の再開発事業も一緒に行われているものでございます。地区施設の広場とか緑地を新たに設けるとともに、愛宕下通りの拡幅整備を行うということで、こういった一連の事業が完成しまして基盤整備が整った段階で用途地域は第二種住居地域から商業地域に変更される予定と聞いてございます。

○関委員 余計なお世話かもしれないですけども、先にやっておけばこの手続は要らないなと思ったので、この順序は何かあるのですか。思ったとおり計画が進まなかったらやらないとか、そういうことなのですか。

○佐藤書記 用途地域の変更につきましては、都の指定方針、指定基準というのがございまして、都市計画事業の進捗に応じて適宜適切に見直すということが定められています。本件のような事業につきましては、地区計画を活用しまして必要な基盤整備を図り、適切なタイミングで用途地域の変更を行うということで予定してございます。

○関委員 地区計画は区のほうでやっているということですか。

○佐藤書記 地区計画は都が決定しています。

○関委員 分かりました。

○木下委員 もともと再開発地区計画という制度で、昭和 63 年の法改正でできた制度です。これは、大規模な工場跡地のような地区を念頭に置いて創設されたものですが、このような地区はもともと厳しめの用途地域になっていて、例えば容積率が 400%とか 200%などになっています。そういうもとの厳しめの用途地域を存置しながら、段階的に開発を誘導していくというコンセプトで再開発地区計画、その後制度改正されて今再開発等促進区になる制度が創設されました。このような地区では、単に用途地域を変更して制限を緩めると、そこで乱開発が起きたりする可能性もあります。そういうものが計画的な開発に誘導し、かつ、民間の方に公共施設なども整備してもらうようネゴシエーションをしながら進めていく制度になっています。ですので、再開発等促進区を使う際は、事前に用途地域を変えずに、将来像や整備すべき公共施設などを地区計画に位置付けた上で、建築基準法の許可や認定制度を使いながら具体的な開発をコントロールするという制度設計がされていると思います。

○関委員 よく分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。用途地域を見直してしまいますと、容積率も建築確認で建ってしまいますし、基盤整備を見届けながら許可とか認定で確実に実現するという
ことで、制度一般としてこういう運用が行われているということによろしいですね。

○佐藤書記 はい。

○杉藤会長 ありがとうございます。

○関委員 組合施行とかだからそういうことが起き得るということですか。自治体施行だったらそんなに起きないかなと思うのですけれども。

○木下委員 市街地再開発事業ですと、都市計画や事業認可などである程度コントロールできるのですが、工場跡地などですと、放っておくとみんなばらばらと勝手に土地分譲などで建物が建てられてしまうということがあるものですから、できればそういうところにきちんと民間の力を借りて基盤整備をやって、それを見届けながらコントロールしていくというのがもともとの制度の趣旨かなと思います。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 伴委員、お願いします。

○伴委員 用途の中で生活産業支援施設というのがあるのですけれども、あまり聞き慣れない用途だと思うのですけれども、どんなものになるのでしょうか。

○佐藤書記 生活産業支援施設につきましては、都の都市開発諸制度活用方針で地域ごとに必要な用途の誘導を図るという中で定めてございます。例えば起業支援施設ですとか、**SOHO**、インキュベーションオフィスなどです。この立地につきましては周辺にオフィスもありますけれども、住宅機能も導入して、愛宕山の豊かな緑、職住近接と申しますか、そういった中で産業支援施設としまして多様な用途ですけれども、インキュベーション、**SOHO**、そういったものも含まれる用途ということで確認してございます。

○伴委員 すみません、不勉強なのですけれども、そうすると、建築基準法の用途の中にも入ってくるわけですか。

○佐藤書記 確認申請段階になりますと、スモールオフィス、あるいは研究も含めたいろいろなインキュベーション系のオフィス、あるいは **SOHO** というと住宅の機能も入りま
すので、その中で事務所あるいは住宅併用というものもあるかもしれませんけれども、そう
いったものと考えてございます。

○伴委員 確認申請の段階で基準法の用途に合わせて整理するというイメージになります
か。

○佐藤書記 はい。

○伴委員 分かりました。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○加藤委員 先ほど議論のあったというか、ご説明いただいた段階的に住居系のものから商業系の用途地域になっていくような再開発等促進区であるみたいな位置づけだというお話でしたね。それは地区計画に盛り込まれているのかなと理解したのですけれども、その内容を教えていただきたいと思ひまして、8ページに再開発等促進区を定める地区計画の内容が書いてあるのですけれども、この赤で囲ったところとか、どこがその位置づけになるかというのを教えていただきたいというのが1つです。赤で囲ったところかもしれないですね。

それからもう1つありまして、これは建物の形態の話なのですけれども、例えば奥に愛宕神社がありますよね。私はいつも気になるのが、タワーマンションというのは下から上まで全部一緒の筒状で、私は、この愛宕神社がもう少し見えるように、結構公開空地は取っているように見えるのですけれども、結局裏側の公園はよく見えないし、もっと形態的な工夫があっているのではないかとほかの例でも思ったことがあるのです。そういうことはできないものなのか、できるはずだと思うのですけれども、なぜこのように筒状になってしまうのか、何かご指導を通じてお考えがあればお聞かせください。

○佐藤書記 まず1点目のご質問の将来的に商業系の用途にしていくということにつきましては、8ページの地区計画の計画書の左端に再開発等促進区というのが縦にありますけれども、その中の5番で赤囲み、F地区が計画地なのですけれども、端的に申しますと、一番下の手前からF地区への機能は商業とか国際ビジネス、様々上にあるのですが、容積の適正配分を行うというのがございます。これにつきましては、「G地区及びH地区から」とありますので、G地区・H地区については容積を抑制して、その一方でF地区に配分するというので、そういったボリュームのメリ張りといいますか、そういった考え方になっています。

2つ目の眺望につきましては、8ページ左の上に建築物等の整備の方針がありまして、赤囲みの中のちょうど中間ぐらいですが、「周辺市街地から愛宕山への眺望の確保や、愛宕山山頂の開放性に配慮して」云々かんぬんということがありまして、これが基になって、壁面の位置の制限が12ページにありまして、F地区につきましては6号壁面と9号壁面

ということで、9号壁面側が神社の参道になりますけれども、神社の参道側には広場を設けることにはなっておるのですが、さらに、敷地境界からは低いところから全部10m以上の壁面を下げるということで、委員がおっしゃるように愛宕神社の眺望をできるだけ確保するという考え方で地区計画ができています。ただ、どうしても建物自体はそういった張り関係から超高層というのがありますけれども、いろいろな観点の眺望の視点場の検討等からこういった壁面の位置の制限を設けて将来的に周辺からの見え方も検討した上で地区計画が策定されていると読み取れます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

○伴委員 22 ページの6番の「土砂災害特別警戒区域 愛宕山斜面地（隣接地＋敷地内）特定開発行為により、対策工事を実施。制限の解除を致します」というのは、いわゆる対策工事はこの建物が竣工したときにはもう終わっているという理解でよろしいのですか。

○佐藤書記 資料22 ページの土砂法の制限ですが、今回この再開発事業につきましては斜面地の整備ということも恐らく事業目的の1つには入っております。加えて建築物についても硬い建物になりますので、それも含めまして制限の解除ということと考えております。

○伴委員 制限の解除については東京都さんが解除するという理解でしたっけ。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○伴委員 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。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、建築指導課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1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14、建築主は個人でございます。神津島村、一戸建て住宅でございます。

以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまのご説明にご質問等はございますか。

○関委員 様式3の配置図の赤い通路の中に何か回転広場なのかも分からないような不思議な形のものがかくっついているのですけれども、これは何ですか。

○佐藤書記 配置図の敷地内に不整形な記載があります。これは車路、車両の通路でございます。実は南側の敷地と建物は本計画の申請者が所有してございまして、ただ、既存が事務所と倉庫なものですから、本計画は一戸建ての住宅でございまして、建物用途が可分ということで分けておりまして、ただ、車の通行については南側の敷地からこの敷地に入っていくということで通行の支障はないということを確認してございます。

○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、建築指導課が所管いたします建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きに関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件 1 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 16、建築主、学校法人立教学院、豊島区西池袋 3 丁目大学ほかでございます。

以上でございます。

○杉藤会長 ただいまのご説明について何かご質問はございますでしょうか。

○関委員 これはほとんど建て替えということだと思っておりますけれども、用途上不可分という扱いなのでしょうか。

○佐藤書記 本件は立教小学校でございまして、立教小学校につきましてはキリスト教信仰に基づく教育を行ってございまして、その一環として礼拝が位置づけられてございます。このため、一部残す部分が聖堂と講堂、チャペルですが、これが日影の既存不適合になってございまして、教育上、通常の教室などの校舎とどうしても切り離せないという建物でございまして、都としても用途上不可分と考えてございます。

○関委員 分かりました。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかに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 それでは、議案第 1023 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。

恐れ入りますが、議案の様式 2 をご覧ください。建築物の概要については上段表にお示しするとおりでございます。

下段、調査意見、2 (2) 道と敷地の現況等にお示ししますように、本件は一部の敷地が 4 m に満たない道に接してございます。この道におきまして将来にわたって幅員 4 m 以上の道を確保する道に関する協定について権利者全員の承諾が得られておりません。そうしたことから本件については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ます。

おめくりいただきまして、様式 3 をご覧いただければと思います。上段の案内図をご覧くださいと、申請地を図中中段に赤囲みで示してございます。申請地は武蔵村山市大南に位置してございます。

下段、配置図をご覧くださいと、本件に係る道を表示してございます。配置図中に赤色でお示ししておりますが、本件道については、西側に黄色で着色いたしました法 42 条第 1 項第 1 号道路に接続する現況幅員で 3.978m から 4.46m、延長におきましては 57.31m の道でございます。

恐れ入りますが、2 枚おめくりいただきまして、右肩に「2」と記載のございます協定内容説明図をご覧くださいと、説明図中の赤で囲われた敷地がございしますが、こちらが本件の申請地でございます。図中で赤く塗られた部分が本件の道でございます。本件道につきましては、説明図内で地番 P という敷地の右肩に「①」と小さく表示してございますが、こちらの該当いたします地番 F と地番 S、それから右に目を移していただきまして、道の末端の右肩に「②」と表示がございしますが、こちらの該当する地盤 G、それから、②の反対側の③にございます地番 H、これらにおいて塀により一部幅員が不足している部分がございます。道の最小幅員は末端部で 3.978m となっております。下段にこれら不足箇所の詳細図をお示ししてございまして、ピンク色に塗られている部分が協定の中で将来後退し、幅員 4 m の確保を図る部分でございます。

また、ページ右側の道の所有者一覧表にお示ししますと、本件道に係る権利者のうち、今回許可申請に際して承諾が得られているのは 16 名のうち 15 名でございます。先ほど後退が必要とお示しした部分の権利者につきましては承諾が得られてございます。

おめくりいただきまして、右肩に「3-1」、続きまして「3-2」とお示しした資

料が現況の写真でございます。

写真「**3**－1」のほうでございますけれども、写真①、②につきましては、西側の1項1号道路から本件道の入り口を写したものでございます。②の写真をご覧くださいますと、奥に延びている道が確認いただけますが、こちらが本件の協定の道でございます。道を進んでまいりますと、写真③のように左手に申請地が見えてございます。申請地をさらに通り過ぎて振り返った様子を写真④として掲示させていただいております。写真⑤に写っております申請地の現状でございますが、この敷地に既存の建物を解体いたしまして一戸建ての住宅を新築する計画でございます。さらに道を進んで写真⑥が次のページ、**3**－2の左肩に表示してございますが、こちらの右手前に写っているコンクリートブロック塀、それから写真⑦の奥に写っている道の終端の部分が、今回後退が必要となっている部分でございます。道の終端の部分については、さらに写真⑧、⑨と道の終端部を拡大して後退が必要な部分を表示してございます。

おめくりいただきまして、右側に「**4**」と記載のあります配置図をご覧ください。当該道でございますが、行き止まりとなっておりますので、敷地の南側に回転広場に準ずる空地を設けた計画としております。また、敷地北側に2方向避難開口を設計し、隣地への避難経路を確保した計画としております。2方向避難を確保する計画でございます。また、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。

次のページ以降、**5**ページの平面図、それから「**6**」と表示いたしました立面図、「**7**」と表示いたしました断面図も添付しておりますので併せてご参照ください。

なお、**6**ページでございますが、こちらの立面図に記載のとおり、本件の建物につい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、冒頭お示し差し上げました様式2、A4 使いのものにお戻りいただければと思います。

本件の調査意見、3の特定行政庁の所見でございますが、現況の道につきましては将来にわたり維持管理されるものと見込まれるとともに、幅員が不足する部分についても将来的に後退して4m 確保することが協定に盛り込まれてございます。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、委員の方からご質問・ご意見がありましたらお願いします。

○加藤委員 ご説明ありがとうございました。この申請地を書いた案内図とか、それから2ページ目の図を見ますと、申請地とは違うのですけれども、ちょうど幼稚園の近くに1.82の道のようなものがあるのですけれども、これはどのように使われているかというか、位置づけられるのかということをお教えください。これは一応黒字のような表現になっているのですけれども、逃げ道としても機能するのかなとか、あるいはただ路地のようなものがあるという位置づけなのか、位置づけと言ってもしようがないですが、実態だけ教えてください。

○大谷書記 ありがとうございます。ご質問のありました道部分でございますが、例えば「2」と表示いたしました協定内容説明図中で、道路末端の地番D、地番Cの左側に隣接する南北に走る空間だと認識いたしますけれども、こちらは一般市道ということで市道の認定がなされています。現地へ行きますと、歩行者が通り抜けられるような形にはなっております。そういった意味では地域の安全性の確保には一定程度寄与していると思われれますが、ただ、ご案内のとおり、車両は通れないといった状況でございます。現況は人の通り抜けは可能という状況でございます。

○加藤委員 了解しました。

○杉藤会長 八木委員。

○八木委員 2つありまして、1つは2方向避難のできるルートを確保することといったときに、穴を空けてお隣さんとはどのような合意を取っているのかということ、入ったはいいけれども、あちらが塞がれていたのではしようがないので、その合意の取り方を教えていただきたいのが1つと、もう1つ、写真で分かるように、みんなが後退しても電柱が立っていますよね。この電柱はどなたの権限で、本来はそれも広げないと車両の通行には邪魔になるので、そういったものはどのようにしてだんだん広げられていくのかというその見通しをお教えいただけますか。

○大谷書記 ご質問ありがとうございます。

1点目のご質問でございますけれども、2方向避難を確保する際に、通り抜けの先である隣地の方との協議等の状況についてでございますけれども、当然木戸や門扉などを設けることについて隣地の方に説明をするように指導はしてございますので、合意は得られているという前提で我々も申請は受けてございます。望むならば、隣地からさらに通り抜けて道路などの公共の空間に至る経路が確保されていることが理想的なのは承知しているの

ですけれども、基準上は隣地までの2方向避難が確保されているという規定にはなってございますので、こちらの現地の状況でございますと、北側の共同住宅を介して西側の1項1号に出られるようなルートが確保されていると確認ができると思いますけれども、必ずしもこれが全ての案件に適用されている事例ではない可能性はあるということは申し添えておきます。

それからもう1点のご質問が、写真中にあります電柱でございますけれども、こちら、一般的には電力会社が設置しているものでございまして、どちらかという、道の空間に電柱というのは立っているものでございますので、これがこれ以上後退して民地のほうに移設されていくというのはなかなか考えにくいのが実態かなと思いますので、一定程度当然東京都は無電柱化を進めているわけではありますけれども、なかなかこういった私道の中での無電柱化は進められないという現況もあるのは承知しておりますので、一定程度こういった現地の状況で残っていくのが見込まれるというのが今のところの私が申し上げられる状況かと思えます。

○杉藤会長 関先生。

○関委員 今の話に関連して、電柱は自分の敷地の中に立てていいですという移転してくれると思うのですが、もしそうした場合は電柱分だけ敷地面積から削られてしまうのですか。そうならないのだったら皆さんもうちょっと協力してくれるかなと思うのですけれども。

○大谷書記 ありがとうございます。ご意見はあり得る話かなとも思いますが、敷地面積から除外されるとかそういった規定はございません。建築敷地に含める場合はでございますけれども。

○関委員 つまり、電柱を道路から自分の敷地に移すことに協力したために敷地面積が減るのは嫌じゃないですか。そこは電柱に関してはいいですよということだったらもっと協力、多分工事代は電力会社が払ってくれるはずなので。そのようにできるのですか。

○大谷書記 重ねて改めて申し上げますけれども、電柱を自分の敷地に設置することを許可したからといって、電柱が立っている部分を建築物の敷地面積から除外するという規定はないので、そのまま自分の建築敷地の中にただ単に電柱という第三者の設置物が立っているだけという状況になりますので、委員ご指摘のメリットはあまり今感じられない状況です。

○関委員 逆ですね。メリットがあるというか、だから、別に協力して入れさせたところ

敷地面積が減らないのだったら別に入れてもいいという人もいると思うのですよね。ただ、それを電力会社に言えばやってくれることは知らないことが多いと思うので、その辺を少し啓蒙して促すというか、敷地面積から減らないのでやってもらったらどうですかということで交通の妨げになる電柱が少し減るかもしれないなと思ったものですから。調べてみたら違いますということでしたら混乱しますので、一応1つの参考意見として申し上げたいと思います。

○大谷書記 かしこまりました。少し現況も我々のほうでもしっかりお調べして、もし窓口などで案内できるような内容であれば、そういったご意見も取り入れて指導していきたいと思います。

○関委員 あともう1つ。2方向避難というのは、例えばここでいうと、南と北の2方向避難だけなのか、それともここでいうと、南側から東西に避難できれば2方向避難になるのか、どちらなのでしょう。

○大谷書記 原則といたしましては、南に今回道がございますけれども、同じ南側の道に右端・左端と出たときに2方向避難ということは認めていないので、今回の申請案件になぞらえますと、南側の敷地に一方向、もしくはもう一方については西、北、東のいずれかにもう一方向ということで2方向避難という形で取り扱っております。

○関委員 これは厳格にやると意外と難しいのではないかと思います、2方向避難できるとは限らないというか。

あと、さっきのお話に出ましたけれども、これは行き止まりとみなすのか、それともさっきの1.82があるから行き止まりではないとみなすのかということもありますよね。避難の概念が車まで含むとなると避難はできませんが、歩行で避難するという意味では1.82のところから歩行で避難できるから、これは行き止まりでないという考え方もあると思うのですが。

○大谷書記 ありがとうございます。おっしゃるとおりでありまして、今回の協定の議論の中ではご指摘の1.82の市道については道から避難をできる道ではないという扱いをさせていただいて2方向避難を指導した経緯でございますけれども、実態上こういった形で避難ができるということを鑑みて運用でどうするかというのは今後のケースとしては議論の余地は確かにあるかと思います。今回指導したところ、申請者が応じて2方向避難口を設けましたので、それは適切だということで我々も受け取りました。

○関委員 これはフェンスか何かあるのですか。何もないのですか。

○大谷書記 こちらの市道のほうですか。

○関委員 北側。

○大谷書記 北側につきましては、既存のコンクリートブロックが今現状あるのですが、今回の整備を機に全て撤去するということですので、整備後は特段フェンス等はない状況でございます。

○関委員 多分そこが確保されていれば、フェンスとかを作ってしまうと、そこに扉をつけられるか見ないといけないかなと思ったのですけれども、ないということで理解しました。ありがとうございます。

○杉藤会長 八木委員。

○八木委員 その2方向避難のことについてなのですが、私は設計をする立場として、更地になってここに計画してくださいとかいったときに、「実はそこは空けておかなきゃいけないらしいんですよ」とか不確かな情報としていろいろ言い伝えのように聞かされることがあるのですね。「それは一体何なんですか」と言うと、「お隣さんが建てるときに何とかでここを空けておかなきゃいけないっておばあちゃんから言われているんだけど」みたいなね。要するにこういうことなのかなと思ったのですけれども、お隣さんに対してここを空けておかなければいけないとかいうのが東京都の認可の条件であれば、相当強い縛り、規制をお隣さんにかけることになると思うのですよ。それは何か書面とか協定書みたいなどころに残ってちゃんと継承されていっているのでしょうか。

○大谷書記 ありがとうございます。運用の実態に関するお話だと思うのですが、書面なり何なりで残すのが一番確実だと思いますが、実情は、承諾を隣地の方から得られたことを形を指定せずに確認しているというのが実情でございます。

○関委員 ちょっといいですか。これは書面をくれと言い出すと「嫌だ」と言われるような気がするとか、割と厳しめじゃないですか。だから、一応許可基準、別に定める、審査基準のようなものだとすると、確かにある程度きちんと確保されなければいけないのですけれども、ここまで厳しくするのかというところがあります。全員同意していないと突然ものすごく厳しくなりますよね。1人でも反対していると、回転広場を造って2方向避難など突然厳しくなるので、どこまで徹底してやるのかというのは私は難しいなと思います。決めてしまっているのです、本当にきちんとやろうとしたらおっしゃるとおりなのですけれども、それをやろうとすると、今度「嫌だ」とお隣さんが言った途端に建て替えができないですよね。それはそれで問題だなと思ひまして。この基準、指針をどう運用して

いくつかの問題ですね。

○大谷書記 ご意見ありがとうございます。我々は基準を運用する側でございますので、どこかで線を引かなければいけないということで基準の線の右側と左側で大きく扱いが異なるというのは少し違和感を禁じ得ないのは私どもも少し感じながらの事務でございますけれども、現状は少しこういった形で運用はさせていただいておりますが、少し実態を重ねる中で何かしら会話ができることがあれば所としても議論していきたいと思っております。ありがとうございます。

○杉藤会長 加藤委員。

○加藤委員 先ほど聞き逃しているところもあるのですが、このエリアの道のネットワークとして伺いたいのですが、2枚目の説明図を見ると、とにかく入り口のところに隅切りが片方側はないと。その指導とか、次の3-1のページを見ると、「42条2項道路」と書いてあるのです。3-1のところは1.82の道は、認定幅員1.82だけれども、2項道路、これはどういう、拡張させる指導をするものなのか、それがよく分からなくなりました。それも含めてこのエリアをどのように考えていらっしゃるかを教えてください。

○大谷書記 ありがとうございます。申し訳ないです。1点訂正しなければならないのが、ご指摘のありました3-1の現況写真資料中の図中に、委員ご指摘のとおり、一般市道のところ、「法42条2項道路」と記載がありますけれども、こちらは少し誤りでございまして、こういった指定はされてございません。ですので、お答えの後半につながると思っておりますけれども、こちらの一般市道のところの認定幅員はこの1.82mのままで現況は何も変わることがなければ続いていくということになってございます。したがって、こちらの申請地の周辺の道路の接続、ネットワークの状況につきましては、1項1号の道路が囲われたブロックの中にこういった協定の道が1個あると。それから南北を貫くように人が通れる1.82mの道があるということでございます。

ただ、この1.82の道につきまして、その後の取扱いについては我々も詳細に調べらかに確認はし切れておりませんので、今回付議させていただきましたこちらの協定の道についてしっかり4mの幅員が確保されるように今後も指導に努めていくということで考えるべき内容かなと考えておりますし、冒頭ご質問がありました1項1号道路からこちらの道に入る部分で隅切りが南側にあるけれども、北側がないというところでございますけれども、こちら協定の道につきましては隅切りを設けるような規定は設けておりません

ので、あくまで任意で隅切りを設けているというところでございますので、例えば所有者、今のところの申請があった際には反対側の隅切りは設けられているといったお話を向けるようなことはできようかと思えますけれども、なかなか隅切りを確実に設けるような指導までは少し至れないということが将来見込まれるというものでございます。

○加藤委員 では、基準法の道路にはしないということですね。

○大谷書記 こちらの当該道につきましては、位置指定道路になるように当然冒頭で指導はするのですが、私の権原ということで、幅員も含め、延長も含め回転広場が必要になるような長い道路であったりすることもありまして、なかなかそういった協議が調わない。そういった場合は基準法の道路、位置指定道路に指定するべく指導は続けていくのですが、実態としてはこういった形で道として申請が出てくることについて一定程度我々は理解しながら進めていくといったことでございます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはよろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○大谷書記 続いて、議案第 1024 号を説明させていただきます。

本件でございますが、一戸建ての住宅を建築・新築するに当たりまして法 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。

本件の建築物につきましても、下段、調査意見の 2、道と敷地の現況等、(2)にございますように、本件は一部の幅員が 4 m に満たない道に接する敷地でございます。こちらの道について将来にわたって幅員 4 m 以上の道を確保する道に関する協定について権利者全員の承諾が得られていないという状況でございます。こうしたことから本件につきまして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ます。

なお、本件の様式 2、下段に記載してございます特定行政庁が許可に際して付する条件という部分でございますけれども、こちらの本案審査時までに申請者の権限の及ぶ所有する道の部分について、登記上の分筆及び公衆用の道路としての登記が間に合わない見込みであったことから、こうした条件を付して付議させていただくことを考えていたのですが、付議議案提出後に申請者より公衆用道路としての登記及び分筆が進んで完了したといった旨の報告がありましたので、今回の議案につきましてはこちらの条件は付議しない形でかけさせていただきたいと思えます。これに伴いまして建築物概要書の敷地の地名・地番の

ところに記載してございます地番につきましても、狛江市元和泉[REDACTED]のみの1筆となっております。以降の議案につきましてもこちらと整合を図るように変更が発生してございますが、詳細の説明については、恐れ入りますが、ここは省略させていただきます。

進めさせていただきます。

おめくりいただきまして、様式3、上段の案内図でございます。申請地につきましては狛江市元和泉に位置しておりまして、図中赤囲みで囲った部分でございます。本件に係る道につきましては上段の案内図で赤くお示ししたものの、それから下段の配置図につきましても赤くお示ししているものでございます。配置図が南北少しずれてございますけれども、方角で申し上げますと、南側で法42条2項道路に接続する現況幅員で3.875mから4m、延長につきましては75.15mの道となっております。

2枚おめくりいただきまして、協定内容説明図をお示ししてございます。こちら、2-1、それから2-2と2枚使いでお示しさせていただきます。 2-1ページの赤で囲われた敷地、図中中段でございますけれども、地番G'というところが本件の申請地でございます。左側の黄色に塗られている部分の建築基準法第42条1項1号道路から右側に延びている本件の道でございますけれども、道の入り口の部分や本件申請地の対面の部分、それから突き当たり部分などで塀の影響により一部幅員が不足している部分がございます。道の最小幅員につきましては、道の終端部におきまして3.875mとなっております。図中下段の丸く囲って記載している詳細図においてピンク色に塗られている部分が、それぞれ協定の中で将来後退し、幅員4mの確保を図っていく部分でございます。

おめくりいただきまして、2-2ページの左側、道の所有者一覧にお示ししますとおり、本件道に関わる権利者のうち、今回許可申請に際して承諾が得られているのは17名のうち16名となっております。

おめくりいただきまして、右肩に「3」と書かれております現況写真をお示ししてございます。ページ左側、①、②と記載した部分が本件の道を入り口から見た写真でございます。①の写真に写っている建物の白い壁などが将来後退する部分としてお示ししてございます。さらに道を奥に進みますと、③、④にお示ししますとおり、本件の申請地を写してございます。本件の申請地は、④の写真で確認いただけますとおり、白い既存建物を撤去いたしまして一戸建ての住宅を新設する計画となっております。

おめくりいただきまして、**4**のページについては配置図をお示ししてございます。当該道につきましても行き止まりでございますので、敷地の南東側になりますが、回転広場に準ずる空気を設けております。敷地、また南西側でございますけれども、塀を設けることなく隣地への避難経路を確保した計画となっております。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もなっております。

さらにおめくりいただきまして、**5-1**、**5-2**、**5-3**ページ、3枚使っておりますけれども、こちらが平面図でございます。

おめくりいただきまして、右肩に「**6**」と表示のあります立面図をご確認いただけます。こちらの記載のとおりでございますが、本件建物につきましても外壁及び軒裏は準耐火構造としてございます。

右肩に「**7**」と記載があるページを最後につけておりますが、こちらは断面図でございます。これらもご参照いただければと思います。

恐れ入りますが、冒頭の様式2にお戻りいただければと思います。下段、調査意見、3の特定行政庁の所見に述べたとおりでございますが、現況の道は将来にわたり維持管理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ございます。また、今回の建築計画についても防火・避難上の一定の配慮がなされてございます。本件につきましては、これらのことから交通上、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、ご質問・ご意見がありましたら。

○関委員 2つあるのですけれども、とば口でない方が反対されている理由が1つ目で、もう1つは、様式3にある黄色い丸い道路は何の道路なのか教えていただけますか。

○大谷書記 ありがとうございます。2つのご質問に順番にお答え申し上げます。

とば口でないところの方が同意していないというご指摘の部分でございますけれども、**2-1**、協定内容説明図中でございますと、今回では地番Aなどの所有者の方が、道の終端部に近いところでございますけれども、同意いただいております。こちらの方は、残念ながら、今回の協定の締結について連絡等接触を試みたのですが、接触ができていないということで同意が取れていないという意味で承諾が得られていないという扱いをしてございます。

それから、もう1点ご質問のありました様式3の上段、案内図の右側に映り込んでおります丸い部分でございますが、こちら、さらに右側に延びていきますと1項1号の道路に接続するのですが、こちらの丸い部分から1項1号に延びる間の道路につきましては開発行為で過去に整備された道路でございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 八木委員。

○八木委員 本質的な話ではないので、表記の話なのですが、以前から地番と所有者が全部A・B・C・Dでだんだん食い違ってきたりしてすごく見づらいのに加えて、今回は写真を撮った地点もA・B・C・Dで非常に見づらかったので、何かスモールアルファベットとか数字の①、②とか、ちょっと工夫していただけるとありがたいと思いました。

○大谷書記 ご指摘ありがとうございます。なかなか個人名を使うことが難しいのでA・B・C・Dと付番しているという事情はあるのですが、重複する所有者もいたりすると項がずれるということで、不案内になっているのは承知してございます。ふだん申請者に指導している内容でございますのですぐ抜本的にというのは難しいのかもしれないですけども、何か見やすい、ご覧いただきやすい資料の形式や何かについては所内でも相談していきます。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。

○木下委員 今回の案件は敷地が71㎡というので比較的小ぶりですけども、基準に100㎡とあったと思いますが、それは敷地分割の場合ですか。最初から71㎡しかない場合は基準上認めるという運用ですか。

○大谷書記 ありがとうございます。ご指摘のとおりでございます。従前の敷地を分割する場合は100㎡以下にはしてはいけないという形で我々は基準を設けさせていただいておりますので、今回のように従前の敷地が100㎡を下回る場合であっても、これ以上分割しないということであれば、道に供する部分を除いてですけども、こういった形で申請を受けている状況でございます。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかによろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○桑原書記 建築指導二課分の説明をさせていただきます。

まず議案第2011号についてでございます。

本件は、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。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 は右側が北となっております。敷地は、上段の案内図のとおり、東村山市萩山町 1 丁目となります。また、本件に係る道は、下段の配置図のとおり、現況幅員が 2.891m から 4.305m、延長は 83.614m で、南側で法第 42 条第 1 項第 1 号の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ていないことから、一括審査による許可同意基準の基準 3 に該当せず、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**の協定内容説明図をご覧ください。ページの中央の赤枠で囲われました申請地等を記載しました敷地が今回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係る道、さらに、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。

ページの右側でございます道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 21 名中 20 名から承諾が得られております。承諾が得られていない 1 名につきましては、同じページの左上にございます公図上、中央右寄りの地番 C の所有者の方でございます。この方はご本人は長期入院中ということで、実印、印鑑証明の用意ができませんでしたので今回は不承諾という扱いとさせていただきます。

次のページは将来後退部分の詳細図でございます。

続いて、もう 1 枚おめくりいただきまして、**3**ページでございます。現況写真になっております。今回申請します敷地は写真②、③に写っております赤い枠線内の建物を建て替えて計画するものでございます。写真④に、隣接地との境界にあるブロック塀に赤い集合ポストが設置されている部分が奥のほうに写っておりますが、この塀の道路に突出した部分につきましては今回建て替えに合わせて撤去する予定となっております。また、本件の道については、そのほかの写真のとおり、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、道が行き止まりであることから敷地内に回転広場に準ずる空地を確保してございます。なお、道の北側では多摩自転車道に階段で通じておりますので、歩行者の通り抜けは可能となっております。

1枚おめくりいただきまして、**5-1**、それから続きまして**5-2**が計画建物の平面図となっております。

それから、**6**ページが立面図、**7**ページが断面図となっております。

恐れ入ります。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。特定行政庁の所見についてでございます。当該道の部分につきましては道路状に整備がなされておりまして、敷地との境界も明確にされておりまして、また、権利者全員の承諾が得られていないものの、過半の承諾は得られておりまして、将来にわたり道として維持管理がされるものと考えてございます。

建築計画については、建築物は準耐火建築物としまして、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。また、敷地内には自動車の回転広場に準ずる空地も確保されておりまして。

以上のことから、本計画は交通上、安全上、防火上、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。

なお、許可に当たりましては、先ほどお話ししました道路に係るブロック塀を確認申請までに撤去し、道路状に整備することを条件として付す予定としてございます。また、今回の申請地につきましては、平成12年に議案2112号として一旦付議して同意いただいたものでございますが、その後計画が中止となりましたので、同じ敷地で別の申請者から許可申請が改めてあったものでございます。

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、ご質問・ご意見があったらお願いします。

よろしいですか。

では、次をお願いします。

○桑原書記 続けて、議案第2012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3の表をご覧ください。

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、上段の案内図のとおり、清瀬市中清戸5丁目となります。また、本件に係る道は、下段の配置図のとおり、現況幅員が3.935mから4.118mとなっております。

す。延長は 103.285m で、東側で法第 42 条 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ていないことから、一括審査による許可同意基準 3 に該当せず、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。ページの左下の赤枠で囲われた「地番 P」と記載し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基準法による道路で、赤色に塗られた部分が本件の道でございます。下段の拡大図にあります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。

ページの右側でございます道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 14 名中 12 名から承諾が得られております。承諾が得られていない 2 名につきましては、同じページの右下にございます公図上の道の右側の十字の部分の上になります地番 C、それから左側の鍵状の部分の角の部分の地番 F の所有者でございます。地番 C の所有者につきましては目が不自由ということで今介護施設に入居中ということになっておりまして、親族を通じまして協定に関するご説明は行ったものの、印鑑証明が見当たらないということで承諾扱いとできないという状況でございます。また、地番 F の所有者につきましては登記簿上の住所が更新されておりませんので所在が確認できませんでした。

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①の一番奥に写っておりますとおり現在更地の状態でございます。もともと向かって右隣に写っている建物と 1 つの敷地として使用されていた庭と申しますか、空き地の部分でございます。この右隣の建物も本手続の後に解体される予定となっております。また、本件の道はそのほかの写真のとおり道路状に整備がなされてございます。

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、道が行き止まりでございますので、敷地内には回転広場に準じる空地を確保するとともに、敷地の西側境界線上に隣地への避難口を設けまして 2 方向の避難経路を確保してございます。

1 枚おめくりいただきまして、**5-1**、続きまして**5-2**が平面図でございます。

それから、**6**ページが立面図、**7**ページが断面図となっております。

恐れ入ります。冒頭の議案書のほう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。特定行政庁の所見についてでございますが、当該道の部分につきましては道路状に整備がなされておりまして、敷地との境界も明確にされておりまして、また、権利者全員

の承諾は得られていないものの、過半の承諾は得られておりまして、将来にわたって道として維持管理されるものと考えられます。建築計画につきましても、建築物が準耐火建築物とされていることなど、安全性に配慮されたものとなっております。

以上のことから、本件計画は交通上、安全上、防火上、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。

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、ご質問等がございましたら。

○関委員 2つあるのですけれども、1つは2ページ目で、道の交差点みたいなところには隅切りが一応あるのですけれども、これが協定の道として入っているのか・入っていないのか。多分入っていないのですかね。入っていないとすれば、その理由と、あともう1つは意見なのですけれども、体調が悪いなどで印鑑証明が取れないとか実印が押せないとか、そういう事情がある場合、本当にやむを得ない場合は申請者に「私は今体調が悪く、印鑑登録カードか何かが見つからないので実印を押すことはできません」のような、要するに承諾はするけれども、実印は押せませんと言って一筆サインさせるだけでも何にもないよりは私はいいのではないかと思います。法的には結局実印を押させる理由は間違いなく本人が承諾したという証明の意味しかなくて、実際に本人がサインしていて、それが偽造でない限りは承諾したことには変わりはないので、一応将来亡くなって相続されてしまったりしたときに、「一応こういう事情があって承諾はされているんですけど」と言うとなんとなく話が通りやすい気がするのです。たしかにそれを安直に運用されてしまうと困るので、よほどの場合だけそういう指導をして、何にも取れそうもない場合はそういうのもあったらいいかなと個人的には意見として思います。

隅切りの件だけよろしくお願いします。

○桑原書記 ご質問にお答えいたします。

隅切りにつきましては、今回の協定の道は、ちょうど2ページの協定内容説明図をご覧くださいますと、上の地番、VとWと記載したところの間の部分から右手の部分に、従前の許可の中で協定が結ばれていたところに、今回申請地まで延ばす形で協定の道を継ぎ足したような形になってございまして、従来の中での角地の部分を入れずに協定書を作ってきたので、それを踏襲した形にはなっております。ただ、おのおのこれまでの許可の申請図書を確認しますと、協定の中には入っていないのですけれども、角地です

ので安全条例上の角地として扱いまして、空地として確保するという指導はやっておりまして、協定に入っている・入っていないというのはあるのですけれども、敷地面積に入る・入らないというのはあるのですけれども、空地としての確保はやっております。それは今後も踏襲していこうかと考えてございます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○桑原書記 それから、印鑑証明の件につきましても、このケースにはたまたまということになりますけれども、印鑑自体は押していただいております。ただ、証明書がついていないという形になっておりまして、もう少し一般論で申し上げますと、そういう事情については申請者あるいは代理人から経過報告を書かせまして、代理人、申請者から真偽というのですか、正しくそういう協議をしたことを説明させるということをもって、本人確認はできないですけれども、ちゃんと協定の内容については伝わったということを確認するような運用をさせていただいております。

○関委員 そうすると、×というか△ですかね。純然たる×とは違うような気がちょっとしました。

○桑原書記 そうですね。運用上ばっちり決めると取りあえず承諾ではないという扱いにさせていただいております。ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。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 4 件を読み上げさせていただきます。

整理番号 2 番、議案番号 1022、建築主は個人でございます。昭島市郷地町 2 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 2008、建築主は個人でございます。東村山市諏訪町 1 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 2009、建築主、ダイワ住販株式会社、東村山市久米川町 1 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2010、建築主、株式会社東栄住宅、東久留米市下里 1 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 ありがとうございます。

ただいまのご説明についてご質問等があればお願いします。

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。

本日付議された同意案件について委員の間でさらに検討すべきことはございますか。よろしいですね。

評議

○杉藤会長 それでは、同意議案につきましてお諮りいたします。第 14 号議案から第 17 号議案、第 1022 号議案から第 1024 号議案、第 2008 号議案から第 2012 号議案、計 12 件の議案をご審議いただきましたけれども、この 12 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 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。

ほかに何かございますか。

これは休憩なしで協議事項を続けてよろしいですか。

○鈴木書記 はい。

○杉藤会長 分かりました。