

第 1364 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28日 午後1時31分～午後2時00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
" 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 1364 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 1 件、一括審査分 6 件、計 7 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際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、多摩建築指導事務所よりお願いいたします。

○大野書記 それでは、議案第 3004 号につきましてご説明します。

本件は、青梅市における東京都農林総合研究センター青梅庁舎の管理棟及び牛舎の建て替えに当たりまして、建築基準法第 48 条第 1 項ただし書きによる用途規制の緩和許可を行うものでございます。

初めに、全体の概要をご説明します。

建築主は東京都知事、建築敷地は青梅市新町 6-7-1、地域地区は第一種低層住居専用地域、防火指定なし、第一種高度地区です。用途は事務所及び畜舎で、今回管理棟及び牛舎の建て替えを行う計画です。その他、建築物の概要につきましては議案書に記載のとおりです。管理棟及び牛舎を建て替えるに当たりまして、当該用途が建築基準法別表第 2 (い) 項各号に該当しないため、法第 48 条第 1 項ただし書きの規定による許可申請がされたものでございます。

続きまして、全体計画についてご説明します。

資料¹ページをご覧ください。東京都農林総合研究センター青梅庁舎は、東京都の畜産振興の重要な拠点としまして、都内畜産農家の生産性向上とブランド畜産物の品質確保や高付加価値化に向けた試験研究により農家を支援するとともに、東京ブランド畜産物の種畜を供給しています。また、農業体験や家畜との触れ合い体験など、食育の拠点として都民サービスを提供するほか、特に牛舎は都内のモデルプラントとしての役割を持っています。一方で、施設の老朽化によりまして従前の機能を果たすことが難しい状況であると

ともに、現行法令にのっとった衛生管理に苦慮する場面が生じてきております。そこで、2期にわたる再編整備計画を策定しまして、I期は平成29年度に法第48条第1項ただし書きによる許可を取得しまして、鶏・豚エリアの改築及び移転を行い、今回II期として管理及び牛エリアの再編整備を行うものでございます。

資料2ページをご覧ください。申請地は案内図の中央右側の赤く囲われた部分で、JR青梅線小作駅から北東に約1.6kmの場所に位置しております。

資料3ページをご覧ください。申請地の用途地域は第一種低層住居専用地域で、緑で囲われた部分は昭和36年に都市計画決定された新町緑地の区域でございます。計画敷地と一致しております。敷地北側及び東側は工業地域かつ第一種特別工業地区に指定されておまして、南側及び西側は第一種中高層住居専用地域になっております。

資料4ページをご覧ください。敷地周辺の土地利用を示す周辺状況図です。申請地の北側及び東側は工場や店舗等が立地しておまして、南側及び西側は戸建て住宅等が立地しております。

資料5ページをご覧ください。写真中央の赤枠部分が今回の申請地で、敷地の南と西に戸建て住宅が建ち並んでいる様子が分かります。

資料6-1及び6-2ページをご覧ください。現況写真です。敷地は道路に囲まれており、また、敷地内には植栽等緑地が多いことが分かります。

資料6-2ページの写真⑨の管理棟、写真⑩の牛舎を今回建て替える計画となっております。

資料7ページをご覧ください。配置図です。敷地北側の青く着色された部分が鶏・豚エリアの第I期として建て替えた建物です。図面中央下側の青く着色され斜めにハッチの入った部分が解体する建物、赤く着色した部分が今回新築する建物を示しております。

資料8-1ページをご覧ください。拡大した配置図です。管理棟1棟及び牛舎関連施設6棟を新築します。新築建築物は全て鉄骨造の平家建てです。既存の管理棟及び牛舎等は2028年1月より解体予定となっております。

続きまして、資料8-2から8-4ページは管理棟の計画図です。既存は2階建てですが、今回は平家建ての計画となっております。

資料8-5から8-8ページは総合牛舎の計画図です。牛房などの日中牛に餌をあげたり、搾乳を行う場所となっております。

資料8-9から8-11ページが現場詰所や飼料庫などの関連施設の計画図です。

飼料⁹ページがイメージパースです。敷地境界線からは距離がございまして、かつ敷地内に植栽等緑地も多く、周辺の住宅地に圧迫感等を与えない計画になっております。

続きまして、周辺住環境への影響と配慮事項についてご説明します。

資料¹⁰ページをご覧ください。

まず騒音対策についてです。本施設では、牛の鳴き声や敷地内での作業による音が発生します。新設牛舎の敷地境界からの離隔距離は既存牛舎と同程度です。また、牛舎建て替え後も飼育する牛の頭数や建物の機能等に変更はないため、既存牛舎における騒音レベルの測定を行いまして、建て替え後の騒音レベルの試算を行いました。試算の結果、計画建物の騒音レベルは環境基本法の規定による専ら住宅の用に供される地域の基準値以下となるため、計画建物から周囲の住宅地への影響は少ないと考えられます。また、過去に周辺住民等による騒音の苦情等はございません。

続きまして、資料¹¹ページをご覧ください。臭気対策についてです。

本施設では、牛の飼育や各種飼料による臭気が発生します。本計画では既存牛舎同様開放型牛舎ではありますが、搬送ファンや消臭ミストの設置等臭気の低減を図る計画としております。また、騒音対策と同様に、施設の規模や機能、位置関係が既存と同程度であるため、既存施設において臭気の実測を行いまして建て替え後の臭気の影響について検討しました。測定方法等は、従前の許可申請時と同様、施設から発生が予想されるアンモニアについて敷地境界付近5地点において測定しております。実測の結果、敷地境界付近でアンモニアは計測されなかったことから、計画建物から発生する臭気による周囲への影響は少ないものと考えられます。また、過去に周辺住民等から臭気之苦情等はございません。

続きまして、資料¹²ページをご覧ください。周辺交通への影響及び地域貢献についてです。日常的な職員や業者、イベント時の地域住民等の入場は定められた時間と出入口から行う運用になっております。また、種畜配付や飼料搬入は各エリア付近の門から行うこととしておりまして、交通が1か所に集中しない運用になっております。イベント開催時は来場者へ事前に Web サイト等にて公共交通機関を利用するよう促し、周辺交通への配慮をしております。建て替え後も従前と同様の運用を行うため、本計画による周辺交通への影響は少ないと考えられます。

続いて、地域貢献につきましては、現在、平常時に周囲の幼稚園児や小学生の社会科見学の受入れやイベント時に敷地南側にある芝生広場部分を地域に開放しております。本計画では、新設管理棟や牛舎周辺に地域開放部分の拡大・充実を図りまして、周辺地域の憩

いの場合となるよう計画しております。

お手数ですが、議案書の調査意見にお戻り願います。

以上のことから、本計画は第一種低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ため、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に公聴会の議事録を添付しております。事前に意見書の提出はなく、本年 10 月 1 日に開催した公聴会におきましても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、青梅市長から都市計画上支障がない旨の回答を得ております。

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、ただいまの説明に対しまして委員の方からご質問・ご意見がございましたらお願いします。

○関委員 まず、取り壊した建物の部分は更地になるのですか。

○大野書記 資料の 12 ページをご覧くださいまして、右下に図がございます。こちらの緑色の部分が既存の建物で壊す部分なのですけれども、左側の「イベント広場」と書いてあるところが今管理棟になっておりまして、ここは表示されているとおりイベント広場になって、一部は駐車場になる計画になっています。もう 1 つの右側の牛舎のところにつきましては、この表示のとおり広場になる計画になっております。

○関委員 あと、全体は一団地か、用途上不可分か、どちらかですか。

○大野書記 こちらは、従前からそうなのですけれども、一体的に管理されるということで一団地は取ってなくて、用途上不可分という扱いでこれまでも建て替えを進めておるところです。

○関委員 分かりました。

最後に、主観が入るかもしれないのですけれども、今までの建物が結構かわいいなと思っていて、新しいのは若干味気ないというか、太陽光パネルがついたのは大変すばらしいと思っているのですけれども、今までの牧場っぽい感じがなくなって、見学者が来るのだったらもうちょっと外観の雰囲気があってもよかったかなと。これは単なる感想なのですが。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

○木下委員 質問ですけれども、これは既存の施設も含めて畜舎とかいろいろと 48 条に

引っかかってくる部分があるのですけれども、面積関係があまりよく分からないのですけれども、どの用途地域以上だと大体この計画がそのまま 48 条に引っかからない形なのか。二種住居以上かなと思ったのですけれども、もともと既存の鶏さんの部分とかがあるので分からなかったのですけれども、そこの事実関係だけ、もしも分かったら。今回増築する分が 2,800 m²ですよね。これは事務所の管理棟も含めた面積だと思いますし、このうち畜舎はどれぐらいなのかということと、それと 48 条上は恐らく既に建て替えが終わっているところの面積関係もあるのかなと思ったものですから。もうちょっと正確に言うと、この敷地だけ一低専なのですよね。それもどうかなというのがないわけではないのですけれども、その辺を解きほぐしていただくとありがたいかなと思いました。

○大野書記 ありがとうございます。おっしゃるとおり、牛舎の面積にもよるのですけれども、この規模ですと、二種住居からでない用途許可を取らないと建てられません。

○木下委員 3,000 m²を超えてしまうのですね。

○大野書記 そうです。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

では、次のご説明をお願いします。

○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 6 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 1025、建築主、株式会社ケーエスハウス、東大和市向原 6 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1026、建築主は個人でございます。多摩市連光寺 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 1027、建築主、株式会社ホーク・ワン、稲城市大字矢野口、一戸建て住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1028、建築主は個人でございます。稲城市大字矢野口、共同住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2013、建築主は個人でございます。清瀬市梅園 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 2014、建築主、株式会社エステートコスモ、清瀬市元町 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 それでは、ただいまのご説明に対しまして何かご質問・ご意見等はございますか。

○関委員 2つあるのですけれども、議案が違うので1個ずつ伺います。

1026号の様式3ですけれども、通路の終端部分から月極駐車場に向かって道のようなものがあって、それが最後よく分からない感じに、ぐるっと回れそうにも見えるのですけれども、それがどういう状況になっているか教えていただけますでしょうか。

○大谷書記 ご質問ありがとうございます。委員のご指摘のとおり、この様式3を確認いたしますと、赤く塗られた道状の部分から、確かに現地も先まで空間としては道状の空間が続いてございます。月極駐車場とご指摘になった部分まで地続きで入り込めるような状況で、少し上り坂になるような形でつながっているという状況でございます。さらにその先、道に向かって右に折れるような格好になっているかと思えますけれども、少し高低差がありますが、公園がさらに丘の上のような形でありまして、そこに向かって階段でアクセスできるといった状況でございます。また、階段の隣に少し空間として道なりにつながっている空間が地図上でもご確認いただけるかと思えます。回り込んで裏側の家のほうに延びておりますが、こちら現地に行きますと、アスファルトで舗装されている空間でございます。民間の敷地の上ではあるようなのですけれども、地続きで通り抜けられる。ただ、車が通り抜けられるほどの幅員はなく、あくまでこの道の安全性を補完する歩行者用の通路といった位置づけで捉まえらる空間になってございます。

○関委員 ありがとうございます。これは月極駐車場がかなり大きな敷地で、共同住宅とかが建っても不思議ではないような気がしているのですけれども、その場合、道路づけが悪いので、この道と右側のほうに位置指定道路からつながっている白い道みたいものがありますが、恐らく最後はこの辺とつないで造るのかなと思うので、そのようなことになったときはこの道をうまいこと、開発道路にはできないかもしれないのですけれども、きちんと整備できるような形で誘導していただけるといいかなと思いました。

○大谷書記 ありがとうございます。実態上も一帯をかなり同一の所有者が所有しているということは所としてもつかんでおりますので、委員のご指摘の選択肢の中から適切なものを選んで指導していきたいと考えております。

○関委員 ありがとうございます。

それからもう1つ、2014号なのですが、様式3で通路と位置指定道路の間に僅かな道路状の空地がありまして、これはどうしてもつなげたいという気持ちにさせられるのですが、何とかならないものかなと。もう4mあるのだとすれば、つないでしまえば位置指定道路にできそうだなと。隅切りもありますし、非常に条件のよい場所なので。この点いかがでしょうか。

○桑原書記 お答えします。端的に申し上げますと、土地の所有者から同意が得られなかったのですけれども、今回の通路の先にあります黄色い建築基準法の道路はかなり古い位置指定道路でございまして、その指定の際の計画では、現状は形状的にはつながっているような形なのですけれども、末端部分は建築敷地として設定されておまして、恐らく現状でも既存の建物は道路部分を建築敷地に含むような形になっているかと思えます。その建築敷地を道路にするという条件整理も難しいということで承諾も得られていないということで、今回は途中までの形で通路設定をさせていただいております。

○関委員 ありがとうございます。この■■■さんのお家というのは、申請地の東側ですけれども、■■■さんは建て替えるときどのような形になるのですか。

○桑原書記 ■■■さんがこの位置指定道路に接しているという形になります。

○関委員 なるほど。では、これは別にここが道路とか通路にならなくても困る人は誰もいないと？

○桑原書記 さようでございます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 加藤委員。

○加藤委員 そうしますと、この住宅地図、様式3の上の地図を見ますと、道路みたいものがあって「■■■」と書いてあるのですけれども、これは実は敷地の部分だと、一部だということになるのですか。

○桑原書記 この申請地の東隣の敷地については古い確認で概要書がなかったので正確な敷地設定が確認できていないのですけれども、ただ、南側は古い概要書がたまたま残ってまして、道路部分も中心までは敷地設定がされているような形状でございまして、ですので、北側の戸建ての敷地も恐らく現状で道路と見えるところの中心部分までを敷地設定とされているのではないかなと考えられます。

○加藤委員 今のご説明だと、道路部分の中心線まで敷地で使われていると。そうすると、中心線だからあと少し空地があることになるのですけれども、空き地として残っているの

ですか。

○桑原書記 いえ、北側の敷地と南側の敷地で、中心線でお互い振り分けているような形でございます。

○加藤委員 分かりました。両方に敷地があるということですね。だから、宅地になっているので行き止まりだということによろしいですね。

○桑原書記 そのとおりです。

○加藤委員 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。

○木下委員 1026号なのですけれども、これは全員の同意をもらっていますよね。もうここまで来れば、本当は位置指定道路にしてもらおうと、将来にわたって途中の方々の建て替えのときにも許可の手続は要らないし、あといろいろなめごとともなくなるし、私道の廃止制限もかかるし、場合によっては法律上の道路、42条の1項5号の道路になるので、場合によっては地目変更すれば固定資産税も安くなるし、みんなにとっていいのかなと思うのですが、これはもしかしたら隅切りか何かの基準に合わないのかしら。

○大谷書記 ご指摘ありがとうございます。当所としても目線は同じでございますけれども、現状幾つかすぐ指摘できる事項で申し上げますと、ご指摘のとおり、隅切りがないということ、それから、延長が35mを超えますので転回路も必要といった条件、排水路の整備、規格に合ったものなんかもある出てまいります。ただ、先ほどご指摘いただいたお話にも重なるのですが、後背地の月極駐車場の将来の何か土地利用転換も見込まれる可能性はあるという敷地でございます。現況実是一体的にこちらの敷地を所有しているお宅の建物裏の傾斜地みたいなところがこの赤い道の幅員を少し削り取っているという現状がありますので、一帯を少しそういったご自身のお宅も含めて考え直すという際にはご指摘があったような位置指定道路も含めた指導も考えていきたいと思っております。

○杉藤会長 ありがとうございます。

伴委員。

○伴委員 1027号と1028号なのですけれども、両方とも水路の上を水路占有して橋状のもので接道条件を満たしていると思うのですが、蓋の状況と管理は誰がやっているのでしょうかというのを聞きたいのですけれども。

○大谷書記 順番にお答えいたしますと、まず1027号でございますが、まず現地の状況

に関しましては、こちら、様式3の下段の配置図がございますけれども、「水路」と表示のある部分がちょうど開渠と申しますか、本当に今水路状になっている状況でございます。そこからオーバブリッジで当該申請敷地まで架かっている。水路の管理は稲城市が行っている。そういった状況でございます。いわゆる少しオーソドックスな水路になっているとご理解いただければと思います。

それから、1028号のほうに移りますと、様式3でまた同じように配置図を下段にお示ししてございますけれども、こちらは実は現地に行きますと、水路の形は確認、視認することはできず、前面の42条1項1号道路と地続きでアスファルトで蓋かけがされている状況になってございます。それからさらに水路の占用ということで赤いハッチが申請建物まで左から右に延びている状況でございますけれども、1項1号に接続している部分がいわゆる水路になっている部分でございます。敷地の土地利用の取扱いといたしましては、さらに申請敷地の間に一皮認定市道が入っているということでございます。いずれも管理は市のほうで行っているという状況でございます。

○伴委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

○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、これより評議に移ります。

評議

○杉藤会長 それでは、同意議案につきましてお諮りします。第1025号議案から第1028号議案、第2013号議案から第2014号議案、第3004号議案、計7件の議案をご審議いただきましたが、この7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。

何かほかにごございませんか。よろしいでしょうか。