

第 1 2 3 9 回東京都建築審査会  
同意議案

## 同意議案

開催日時 平成26年5月26日 午後3時20分～午後4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	河島均
	〃	門脇雄貴
	〃	百濟さち
	〃	島崎勉
	〃	有田智一
	〃	泉本和秀
	〃	寺尾信子
	幹事	久保田市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	岡本市街地建築部調整課長
	〃	木村市街地建築部建築企画課長
	〃	相羽市街地建築部建築指導課長
	〃	飯塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	尾上多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、同意案件に移ります。

傍聴人は、同意案件についてはいないですね。

○事務局 いないようです。

○河島議長 それでは、これから同意議案の審議をしたいと思います。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 最初は、建築指導課及び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1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件18件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いいたします。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号5。建築主、[REDACTED]。地名地番、小笠原村父島字 [REDACTED]

[REDACTED]ほか。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1011。建築主、株式会社ライズウェル。昭島市東町4-162-53の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1012。建築主、株式会社ライズウェル。昭島市東町4-162-53の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1013。建築主、株式会社ライズウェル。昭島市東町4-162-53の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1014。建築主、株式会社陣八ホーム。東大和市高木3-310-1ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1015。建築主、内野ハウジング有限公司。武蔵村山市神明1-47-2の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1016。建築主、[REDACTED]。武蔵村山市岸 [REDACTED]の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号1017。建築主、[REDACTED]。狛江市東和泉 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号1018。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。稲城市大字東長沼 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2014。建築主、株式会社ホーク・ワン。小金井市前原町2-530-50の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 11 番、議案番号 2015。建築主、株式会社ホーク・ワン。小金井市前原町 2-530-50 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 12 番、議案番号 2016。建築主、株式会社ホーク・ワン。小金井市前原町 2-530-50 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 13 番、議案番号 2017。建築主、[REDACTED]。小平市花小金井南町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 14 番、議案番号 2018。建築主、株式会社和光建設工業。東久留米市学園町 2-598-52 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 15 番、議案番号 2019。建築主、有限会社秋田ホーム。西東京市下保谷 3-858-18 ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 16 番、議案番号 3002。建築主、[REDACTED]。青梅市野上町 [REDACTED] の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 17 番、議案番号 3003。建築主、有限会社カネコ企画。羽村市羽加美 2-2535-1。一戸建住宅でございます。

整理番号 18 番、議案番号 3004。建築主、有限会社カネコ企画。羽村市羽加美 2-2535-2。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、一括審査分について読み上げがございました。ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○岡本書記 続きます、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。

○飯塚書記 説明に先立ちまして、次の議案第 1019 号から 1020 号、1021 号は、いずれも同じ場所に同じ建築主から、いずれも 2 戸建の長屋に係る法 43 条第 1 項ただし書の許可申請がなされたものですが、一括してご説明してよろしいでしょうか。

○河島議長 はい、お願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第 1019 号、同第 1020 号、同第 1021 号をご説明いたします。

本件は、いずれの議案も 2 戸建長屋を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物に係る概要につきましては、議案の様式

2を御覧ください。

当該ただし書の道につきましては、調査意見の2にありますように、現況の道から両側に拡幅後4mとする「道の協定」について、権利者18名のうち16名の同意を得ているものですが、権利者全員の同意が得られないため一括同意基準に該当せず、個別審査をお願いするものです。

続きまして、A3判横の右上に「2」と振ってありますけれども、2ページの左側、案内図を御覧ください。本件の敷地は、JR■■■■線■■■■駅から■■■■通りを■■■■の方向に■■■■mほど。さらにそこから■■■■に■■■■mほどのところに位置してございます。

同じく右側の付近見取図を御覧ください。本件敷地に接している当該ただし書の道は南北方向に延び、建築基準法上の道路へと通り抜けております。

次の3ページを御覧ください。当該「道」の協定図です。凡例に示しますように、赤色が現況幅員3.390～4mのただし書の道で、延長は約72.8m。協定により、将来後退する部分をピンク色、建築基準法42条1項1号の道路は黄色で示しております。

こちらとあわせて、次の4ページ「道の所有者一覧表」を御覧ください。こちらの「道に関する協定」ですが、所有者18名中16名の同意となっております。不同意の方は、地番■■■■及び■■■■を所有の方、計2名です。

続いて、5ページを御覧ください。道の現況写真です。当該道は道路状に整備されており、写真③が本件敷地を北側から見た状況です。写真でも確認できるとおり、通り抜けできる状況となっております。

次の6ページは、申請建築物の配置図ですが、外壁面から隣地境界までの距離を有効で50cm以上確保しております。

7ページから10ページまでは、平面・立面・断面図ですが、申請建築物は準耐火構造としております。

以上のことから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に対しまして質問があればお願いします。

これは、承諾をしていない方が、A棟の向かい側、■■■■の方は承諾していませんが、実体としてのただし書の道としては、一番端は「縁石・植栽」となっていますが、それを除くとどのくらいの幅がありますか。

○飯塚書記 協定図上、明確な寸法はありませんが、「縁石・植栽」と示されている部分は、道側に 20cm ほど影響しているというか、はみ出している状況です。

ちなみに、地番 ■■■■ の方につきましては、今回の計画に対しては、当然、反対するものではないということですが、協定図の参加については、図面に対して印鑑を押すことに関して慎重なお考えがあってということで、この協定の必要性は十分ご理解されているということです。

○河島議長 では、実体としての道路は、今後も存続できるということでもいいですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

○島崎委員 長屋というのは、3軒が一緒になっているものですか。

○飯塚書記 基本的には、この3つの敷地にそれぞれ2戸長屋ということになっております。

○島崎委員 2戸ですね。

○飯塚書記 はい。そういう構えになっております。

○河島議長 長屋といっても、重層長屋ですね。横に並んでいる長屋ではないでしょう。

○飯塚書記 3棟とも、いずれも重層長屋です。1階と2階で重層となっております。

○島崎委員 わかりました。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、次をお願いします。

○寺沢書記 次は、議案第 2020 号ですが、同じく議案第 2021 号も同じ道に接する既存敷地を分割した案件ですので、同時に説明させていただいてよろしいでしょうか。

○河島議長 はい、結構です。お願いします。

○寺沢書記 それでは、第 2020 号、第 2021 号をあわせて説明させていただきます。

本件は、いずれも一戸建の住宅を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書の規定について許可申請がなされたものです。建築物の概要については、様式 2 のとおりです。

1 枚おめくりいただきまして、様式 3 を御覧ください。本件に係る道は、南側で法第 42 条第 2 項道路に接続する現況幅員 3.83～4 m、延長 20.52m の道です。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものがあります。

2 枚おめくりいただき、2 ページの協定図を御覧ください。黄色に塗られている部分が

建築基準法の道路です。赤い色に塗られている部分が本件の道で、申請地はこの北にあります。本件の南側、西側に隣接する路地状敷地、本件の南側に隣接する路地状敷地が議案第 2021 号の申請地です。

続きまして、3 ページの現況写真を御覧ください。右下の写真③が空き地になっていますが、こちらが申請地です。また、道の部分につきましては、①、②のとおり道路状となっております。将来にわたって「道」として維持管理されるものと考えております。

4 ページの配置図を御覧ください。計画建築物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効 50cm 以上確保しており、準耐火建築物としております。また、道が行き止まりであることから、敷地の西側に避難路を新設し、隣地への避難経路を確保しております。議案第 2021 号も同様の計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に、ご質問等がありましたらお願いします。

よろしゅうございますか。

それでは、次の案件の説明をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第 2022 号について説明させていただきます。

本件は、一戸建の住宅を新築するに当たり、法 43 条第 1 項ただし書の規定について許可申請がなされたものです。建築物の概要については様式 2 のとおりです。

1 枚おめくりいただきまして、様式 3 を御覧ください。本件に係る道は、北側で法第 42 条第 2 項道路に接続する、現況幅員 3.37～6.15m、延長距離の合計 139.78m の道です。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

2 枚おめくりいただき、2 ページの協定図を御覧ください。左側の黄色に塗られている部分が建築基準法の道路です。赤く塗られている部分が本件の道で、申請地は赤線で囲われている部分です。

次に、4 ページを御覧ください。現況写真です。写真③、④、⑤で、写真上に赤く示している敷地がありますが、ここが申請地です。また、全ての写真ですが、道部分については道路状となっており、将来にわたって「道」として維持管理されるものと考えております。

5 ページの配置図を御覧ください。計画建築物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効 50cm 以上確保しており、延焼のおそれがある部分の外壁や軒裏を防火構造しとております。また、道ですが、協定図上は行き止まりのように見えますが、南側で河川管理用通路に接続しておりまして、2 方向避難が可能となっております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に対しまして、ご質問がありましたらお願いします。

よろしいですか。

なければ、建築指導課分の案件に移りたいと思います。

○岡本書記 次は建築指導課が所管します個別審査案件ですので、説明者が代わります。

(幹事・書記席交代)

○河島議長 では、説明をお願いします。

○相羽書記 議案第 4 号を御覧ください。建築主は、小学館不動産株式会社です。建築敷地は、千代田区一ツ橋二丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書のとおりです。許可対象の延べ面積は、延べ 1 万 7,699.20 m<sup>2</sup>のうち 309.00 m<sup>2</sup>となります。

「調査意見」を御覧ください。本計画は、事務所、物品販売業を営む店舗及び自動車車庫、防災備蓄倉庫を新築する計画に伴い、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく許可申請がなされたものであります。

なお、本件は、平成 25 年 10 月 28 日開催の東京都建築審査会において、既に同意をされておりますが、その後、敷地北側の道路認定幅員 5.5m の区道について、建築主と千代田区の協議の結果、道路状になっていた敷地の一部を道路区域に編入して認定幅員 6 m とし、敷地面積が減少することとなったため、計画の一部を見直し、再度付議するものです。なお、規模については、延べ面積が減少、建築面積・高さについての変更はありません。

次のページをおめくりください。許可対象部分は、地下鉄神保町駅から道路に至る経路上にある通路・階段及び昇降機です。これは、建築基準法第 52 条 14 項第 1 号に基づく、東京都容積率の許可に関する取扱基準におけるⅡ取扱基準の 2 (2) に該当する施設となっております。

それでは、A 3 判資料 2 ページ、案内図を御覧ください。案内図の斜線部分が本件敷地となります。敷地は、靖国通りと白山通りの神保町交差点から南に 200m ほどの白山通りに



面しており、地下鉄神保町駅の出入り口の一つが敷地内にあります。

次の3ページ、用途地域図を御覧ください。青枠で囲った本件敷地は、容積率700%の商業地域で、地区計画区域内にあります。

その地区計画が4ページから6ページの「一ツ橋二丁目周辺地区地区計画」の資料となります。その概要をまとめたものが4ページにありますので御覧ください。資料の右側、□印の項目の上から3つ目、「壁面の位置の制限」にありますとおり、本件敷地は、計画図に示します1号の壁面の位置の制限が定められた部分について、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離を1m以上と制限しております。

次の4番目の□印。建築物の高さの最高限度は40mとなります。

それでは、資料を何枚かめくっていただき、7ページの配置図を御覧ください。資料の右側が北になります。東に幅員33.46mの白山通り、その他、北、西、南、それぞれ6mから11mの幅員の区道に接しており、災害時の避難にも考慮され、安全上支障がありません。

8ページを御覧ください。赤い色の部分が、今回敷地面積から道路区域に編入した部分を示しております。また、資料の下側の道路断面図を御覧いただくと、従前より敷地の道路状になっている部分を道路区域に編入し、認定幅員を6mに変更したものです。なお、編入手続については、5月21日付けで、千代田区告示第74号でなされております。

資料の10ページ、地下2階平面図を御覧ください。緑色の部分が容積緩和対象の通路で、地下鉄神保町駅から幅2.2mの通路を通じて、上り下りのエスカレーター、エレベーター、階段の3つの経路があります。なお、緑色の緩和の面積は、当該敷地に関する取扱基準に則りまして、地下鉄の出入り口から道路までの動線上、むだのない範囲となる部分を対象にしておりまして、全てのエレベーター、エスカレーター、ホールなどの面積を対象にしたものではありません。

11、12、13ページを御覧いただくと、経路は地上1階まで続いております。

13ページ、1階平面図を御覧ください。地上への出入り口は、階段からの経路とエレベーター、エスカレーターからの経路の2カ所となります。なお、エレベーター、エスカレーターの出入り口の緑色の緩和部分が、建物の外壁面よりだいぶ内側になっている範囲となっていることがわかると思います。

理由につきましては、資料27ページの断面図を御覧ください。断面図左側の1、2階部分を見ていただくと、意匠上、外壁が斜めになっており、2階以外の外壁より1階部分が建物の内側になっているためです。建築物の最高高さは51.39mとなっておりますが、地区

計画が定める最高高さの限度 40mにつきましては、資料の右上を見ていただきますと、当該建物の外壁パラペット高さ 40mと合致しております。

続きまして、計画の変更部分について説明したいのですが、資料 19 ページを御覧ください。9階の平面図です。資料の左上の角の事務室を備蓄倉庫にし、同様に、20 ページの右上、10階の事務室を備蓄倉庫に変更し、結果、容積率の対象外となっております。

おそれいりますが、議案書の2ページにお戻りください。5行目ですが、本件により緩和される容積率は、同基準におけるⅡ取扱基準の5(2)に示します、本件により緩和される上限以内の0.019倍となっております。本件容積率制限の緩和の対象部分は、駅から道路に至る通路、階段、昇降機の部分であり、周辺道路への負荷を増すものではなく、交通上支障はありません。また、本件敷地は、北、東、南、西、それぞれで建築基準法第42条第1項第1号道路に接道していることから、災害時の避難についても考慮されており、安全上の支障ありません。さらに、本件建築物は耐火建築物であり、延焼等への配慮もなされており、防火上の支障はありません。これに加えて、本件建築物の外壁面を後退させることで、通風及び採光上問題がない計画とされており、衛生上の支障ありません。

以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に対して、ご質問等がありましたらお願いします。

今ご説明があったように、昨年10月28日の審査会で一旦同意された案件ですが、区との協議の中で、従前は5.5mの認定幅員であった道路を6mにするということで、敷地が0.5m分減ってしまったことによって、建築計画の調整をしないと容積率をオーバーしてしまうということから、再度許可申請が出てきたということによろしいですね。

○相羽書記 そうです。協議の結果も、実は、10月の審査会の前後あたりに、実際の認定幅員について、実態が6m、認定が5.5mということがわかったということで、同意いただいた後に、その辺の調整をどのようにするか、実態と合わない部分があるということで、もう一度協議をしていただいて、同意はいただいたのですが、許可はしていないという状況で今日に至っております。

○河島議長 前回付議されたものについては、許可処分は、まだするに至っていなかったと。ただ、ここでの審議は行われたということですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 5.5mを6mにしたいと区が意向を示して、それを建主側に求めて、建主側もそれを了解したということだと思いますが、そういった話がうまく区の中で事前に、前回の申請に及んで、そして、同意案件が付議される前に行われていれば、こういう二度手間的な審議をしなくて済んだと思いますけれども、その辺の経緯はどのようになっていますか。

○相羽書記 経緯は、実は、正直申しますと、申請者が、認定は6mあるという前提で、2013年2月あたりから警視庁との協議を進めていまして、6mの幅員の中での駐車場の出入り口等も問題がないということで、また区のほうに話を持っていったと。その中で、5.5mの認定の幅員だけど、6mあるからいいだろということで話が進んでいたのですが、区のほうからというよりも、実は、安全条例の出入り口の関係で、幅員が6m必要であるということで、同意をいただいて許可した後に、安全条例の認定も取れば、5.5mの幅員でも問題ないということをやっ払いこうという選択肢もあったのですが、今回、認定を取らないで、敷地を減らして、実体と合わせる方向で進めたいと。そういう安全条例についても問題が出てきたということがあります。

○河島議長 認定幅員についての認識が、少しずれていたと理解していいですか。

○相羽書記 そうです。そもそも設計者の認識がずれていたということです。

○河島議長 ただ、ここは地区計画の区域に入っていて、その届出も済ませているわけですね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 届出を出したときは6mということで、建築計画上は区に対して出ているわけですか。

○相羽書記 はい。

○河島議長 それは、実体として6mある、ないというよりも、実際の道路としては5.5mだったわけでしょう。

○相羽書記 そうです。法律に基づく認定は5.5mでした。

○河島議長 だから、区がそこで気づかなかったという面もあるわけですね。

○相羽書記 そうですね。区のほうとのやりとりも。

○河島議長 届出の図面で、道路幅員が、区が管理して認定している幅員以上の幅員があるということで出てきたものを、区のほうも見落とししたわけですか。

○相羽書記 少なくとも地区計画担当のほうでは特に指摘がなかったと。

○河島議長 どこをどうすればいいか、原因を追及するといろいろあるのかもしれませんが、なるべく二度手間にならないように、安全条例等の話ということであれば、建築部局同士の話かな。ただ、これは、安全条例の認定となると、それは事前に特定行政庁のほうに来るわけです。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 だから、そことの連携もよく持って、一発でうまく済むようにすると同時に、区と、こういう許可案件を扱う特定行政庁の間でうまく連携しながら、これは区自体の問題もあるかもしれないけど、ぜひ二度手間にならないような手続の進め方をお願いしたいと思います。

○相羽書記 はい。

○河島議長 それから、19、20 ページで、敷地面積が減ったために、従前は事務室としていたところを、建築基準法上、容積不算入扱いに最近なった備蓄倉庫に置き換えるということで、全体の建物の計画を大きく見直すことなく、法律に適合する形にしたというのが、事務室を備蓄倉庫に変更したという意味だと思います。19 ページの左側、引出し線で「事務室→備蓄倉庫に変更」とある、このデッドスペースは、従来の計画では何でしたか。

○相羽書記 変更した部分は、今回の事務室を備蓄倉庫に変更しただけであって、前回はデッドスペースでした。

○河島議長 前回はデッドスペースで、間仕切りが移動したりしていませんか。

○相羽書記 はい、していません。

○河島議長 それは、同じ19 ページの右側のデッドスペース、これはまるまる1 スパン分全部デッドスペースですが、前回からデッドスペースだったわけですか。

○相羽書記 はい。

○河島議長 この状態は、上の10階も同じですか。

○相羽書記 そうです。変わっていません。

○河島議長 このデッドスペースが、躯体と同じくらいのコンクリートで仕切られているわけではないということに若干の不安感を覚える面もあります。これに対する見解はどういうものでしょうか。

○相羽書記 実は、別の案件でもご質問をいただいたこともありまして、事前に窓口でやり取りしている際にも、ここは使えないようにということでの確認をしております。ポイントとしては、一つは、実はこれは躯体の幅よりも狭い部分があつて、壁が細くなってい

ますが、ここの部分はコンクリートブロック造の壁にするということで、後で穴があけられないような構造になっているということが一つのポイントかと思います。

あと、点検口など、出入り口などがあると、そこがまた、使うために容易に出入りできるスペースができるので、それはないことを確認しております。

また、デッドスペースになる部分が、基準階で下から上までとなると問題がありますが、この場合は、19 ページ、20 ページの9階と10階の一部にとどめているということで、特に問題はないのかなど。

あとは、言い方はあれですが、デッドスペース部分も備蓄倉庫にしてしまえば、容積率の緩和の対象範囲に入るので、容積としても抜けるということで、法律的にはそれでもいいのですが、実際にこの建物を使う部分で必要な倉庫の面積は、これで十分ですというお話をいただいております。正直に話しているということで、この計画で問題がないと考えております。

○河島議長 今の平面図で表示されている壁の厚さは、コンクリートブロックに相当する厚さですか。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 では、そういうところで、別に、将来、違反建築物化することはないだろうと判断しているということですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 わかりました。

ほかに何かございますか。

なければ、同意議案に対する説明と質問等については、これで終了したいと思います。

よろしいですね。

○岡本書記 同意議案に係る案件は以上です。

○河島議長 それでは、付議された同意議案について評議する必要があるわけですが、同意議案について、第4号議案及び第5号議案、第1011号議案から第1021号議案、第2014号議案から第2022号議案、第3002号議案から第3004号議案、計25件の議案をただいまご審議願いましたが、この25件の議案につきまして、原案どおり同意するというところでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、全て同意することにしたいと思います。