

第 1 2 5 5 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成27年10月5日 午後1時40分～午後2時37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	妹尾市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	小菅市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築企画課長
	〃	飯塚市街地建築部建築指導課長
	〃	高野都市づくり政策部景観担当課長
	〃	曾根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
	〃	佐藤多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 これから、同意議案の審議を行います。

後ほど傍聴人の方がいらっしゃるようですが、現在はいらっしゃいませんので、このまま進めさせていただきます。

事務局から説明をお願いします。

○寺沢書記 前回の審査会におきまして、いわゆる協定の道に対する課税の取扱いについてご質問がございましたので、多摩建築指導事務所管内の幾つかの市に問い合わせ、調査いたしましたので、冒頭に報告させていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○河島議長 お願いします。

○寺沢書記 右上に「多摩建築指導事務所」と書かれたA4判の資料が配布されていると思いますので、その資料で説明いたします。タイトルは、「43条ただし書が適用される私道（協定の道）に対する固定資産税・都市計画税の取扱いについて」です。

それでは、説明させていただきます。

地方税法におきましては、「公共の用に供する道路」として使用されている土地は、固定資産税等が非課税とされております。私道についても、道の実態が「公共の用に供する道路」に該当すると自治体が認めた場合は非課税とされます。

「公共の用に供する道路」の要件として、点線の囲み内に23区の例を記載しております。多くの自治体は、これに準じた運用をしているということです。具体的には、まず通り抜けの道の場合、幅員が1.8m以上あり、客観的に道路として認定できるもので、利用上の制約を受けていないものなど。また、行き止まりの道などで、2以上の家屋の用に供され、もっぱら通行のために使用されている土地で、幅員4m以上あり、客観的に道路として認定できるもので、利用上の制約を受けていないものなどが要件とされているということです。したがって、道が建築基準法の道路であるか、43条ただし書の道であるか、土地登記簿上の地目が「公衆用道路」であるかなどとは直接関係がないということです。

非課税とする手続きにつきましては、原則として土地所有者からの申告に基づいて、自治体が道の実態を確認して行われるということです。ただし、道の部分が分筆されている場合は、定期調査により、自治体が道の実態を確認の上、申告がなくとも職権により非課税とする場合もあるということです。

報告は以上です。

○河島議長 ありがとうございます。

これについて何かご質問がありますか。

よろしいですね。

それでは、本日の議案に入ります。

○小菅書記 最初は、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5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、読み上げます。

整理番号1番、議案番号1028。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。地名地番、昭島市福島町[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1029。建築主、[REDACTED]。狛江市岩戸南[REDACTED]の一部ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1030。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。狛江市西野川[REDACTED]ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2049。建築主、株式会社エステートコスモ。東村山市多摩湖町4-2-1ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2050。建築主、株式会社ケイ・エム・シー。清瀬市野塩5-260-15の一部。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、一括審査分の議案についての読み上げがありました。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。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○小菅書記 次は、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。

○曾根書記 議案第1031号を説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するにあたり、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いては、議案の様式2をご覧ください。

今回ただし書の道につきましては、「調査意見」2の(1)にありますように、現況の道を拡幅して幅員4mとする「道の協定」について、権利者7名のうち4名の同意を得ていますが、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。

1枚おめくりください。本件敷地は、[REDACTED]線[REDACTED]駅[REDACTED]から[REDACTED]程度の場所に位置しております。

続いて、A3判の資料、右上のページ番号1ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。赤色の部分の協定区域部分の総延長は約42m、現況幅員は3.95～4.02mで、道路状に整備されております。

次に、同意状況です。資料の上の部分にある公図写しをご覧ください。同意状況を○×でお示ししており、権利者7名のうち4名という状況ですが、道の部分の地番■■■■の所有者につきましては、道の部分を将来的に確保していくべきとのご意向を確認しております。また、当該「道」の部分は道路状に整備されていること、さらに、狛江市によって表面管理がなされていること。以上によりまして、将来的にも道としての機能が確保されていくものと判断しております。

2ページの現況写真をご覧ください。道の部分は舗装され、道路状に整備されております。

ここで、訂正があります。④の写真ですが、写真の中に数字が幾つか入ってしまっておりますが、誤記ですので、おわびいたします。

次に、3ページをご覧ください。計画建築物の配置図です。外壁面から隣地境界までの距離を有効で50cm以上確保し、建物は準耐火構造としております。

5ページ、6ページは平面図、8ページは立面図です。

最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3の下から2行目になります。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。

説明は以上です。

○河島議長 1031号議案について説明がありました。これについて、ご質問等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。

○曾根書記 議案第1032号を説明します。

まず議案書をご覧ください。建築主は、学校法人日本大学。大学施設であります。主に運動部の学生が使用する学生寮及び倉庫の新築に係る用途の許可の申請です。

議案書の中ほど、「調査意見」の1行目以降にありますように、本計画は、第一種低層住居専用地域内において、主に運動部の学生が使用する運動施設に学生寮及び倉庫を整備するもので、建築基準法別表第二(イ)項に掲げる第一種低層住居専用地域内に建築するこ

とができる建築物に該当しないため、同法第48条第1項ただし書を適用して許可する上で同意をいただきたく、個別審査をお願いするものです。

3 ページ、案内図をご覧ください。計画地は、京王相模原線の若葉台駅から東へ約 800 m、徒歩 10 分程度の場所に位置しております。

4 ページは用途地域図です。資料中央に赤の実線でお示ししている場所が本計画地で、水色は、第一種低層住居専用地域となっております。

5 ページは、周辺状況図です。グラウンドに隣接して、高等学校、中学校がある以外は山林となっております。

6 ページをご覧ください。計画地から近隣住宅地までの距離をお示ししております。直近の住宅地までは、250mから 300mの距離があります。

7 ページは、現況写真です。

8 ページは、敷地内の建物関係図です。ピンク色が今回の計画建築物、水色が既存の建築物です。一番上の表をご覧くださいますと、水色の既存建築物はいずれも平成9年、平成22年に用途の許可を取得しておりまして、それぞれ許可番号を記載しております。今回の計画建築物でピンク色の①の学生寮は3階建てで、延べ面積は約 3,100 m²となっております。

10 ページをお開きください。こちらは、学生1階平面図です。食堂、トレーニングルーム、監督室などが計画されています。

14、15 ページは、立面図です。

18 ページは倉庫の図面、19 ページはごみ保管庫の図面、20 ページはグラウンド屋根の図面です。

なお、計画地内には、今回の計画を含め2棟の学生寮が立地することとなりますが、学生の自動車、バイクの使用はないため、建設後の交通量の増加はありません。

また、近隣住宅地は計画地から離れており、さらに、周辺は山林に囲まれているため、本計画による周辺への影響は軽微であると考えております。

次のページに、A4判で公聴会の議事録要旨を添付しております。本年9月8日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

公聴会議事録の次のページをご覧くださいますと、稲城市長から、本件に関し、特段意見のない旨の回答をいただいております。

冒頭の議案書にお戻りください。2枚目の下から5行目。本計画は、第一種低層住居専用地域内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、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 1032号議案についての説明がありました。これについてご質問等がありましたらお願いします。

○島崎委員 7ページの図面に「計画地」とありますが、ここに建てるわけですね。

○曾根書記 はい。

○島崎委員 これは、今は駐車場のよう感じですが。

○曾根書記 現在は駐車場となっております。

○島崎委員 建物を建てた後は、車は来ないということでしょうか。

○曾根書記 現在でも部活動の監督などの利用だけで、車両の出入りはさほど多くはありませんので、⑦の計画の駐車場を撤去してここに建てることとしていますが、駐車場については特に支障がないと聞いております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

これは、これまでも用途許可で、管理棟と学生寮を2回に分けて建築しているということで、今回、引き続きの許可を受けて学生寮などを建設するということですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 細かい話ですが、8ページの許可申請年月日・番号は、番号の打ち方が変わったのでしょうか。平成9年のものは番号に「許」の字が入っていますが、平成22年のものには「許」の字が入っていませんが。

○曾根書記 最初に許可を取った平成9年のころは、都庁の組織の話で、本庁の建築指導課で許可してまして、そのときの文書番号には「許」という字が付きます。平成10年代中ごろに用途許可の業務が多摩建築指導事務所に移管になりまして、それ以後は、多摩建築指導事務所の文書規定の中で、特に許可や認定で文書番号の違いがなくて、「許」の字は入らないということです。

○河島議長 そうすると、今回の許可を受けて、その後、確認を受けて建物を建てるときの番号も、これに類した番号になるということですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 あと、こういう形で、大学施設として許可を受けて建っていたのかな。経緯

は、大学が規制されている状態で大学の施設がつけられたのか、それとも、既に大学施設がある中で、後から一低の用途規制がかかったのか、その辺の経緯はわかりますか。

○曾根書記 今おっしゃった前者のほうになるかと思います。もともと第一種低層住居専用地域内にグラウンドだけが存在していたのですが、そこに、体育会の施設がどうしても必要ということで、もともと第一種低層住居専用地域の規制があったところに、後からやむなく、こうした管理棟や学生寮を建築するようになったというのが経緯かと思います。

○河島議長 第一種低層住居専用地域の中でも、グラウンドがあれば、建築物が建っているわけではないから、グラウンド自体として使うことは規制されていない。ところが、グラウンドがあることによって、その後、必要な倉庫を建てる必要もあったり、こういう土地をうまく活用したいということで、そこに学生寮を建てたいということなどが後で出てきたという経緯ですね。

○曾根書記 そうです。

○河島議長 この場合は、市街地からかなり離れていて、敷地が大きいからということで、すぐに住居の環境を害するおそれはないと認められるということだと思いますが、徐々に建っていくと、本来は規制される用途が、規模を増していく。現実にそういう傾向になっているわけですね。それが、一低の住居環境を損なうレベルには至っていないから、許可相当であるという判断かと思いますが、これもあまり程度を越えていくと、果たしてそれがいつまでも許容されるのかどうか。本来、用途地域上は規制されているものが、かなりの規模で集積することにもなりかねない。その辺については、どういう考え方を持っていますか。

○曾根書記 まさに、その点、無尽蔵に施設を許可していくことについては、我々特定行政庁も若干の懸念を持っていました。そのあたりは、公聴会の議事録要旨をご覧ください。資料では後ろから2枚目になりますが、特定行政庁から、公聴会の場で、建築主に質問をしております。今回、運動部の寮をさらに増設することについて、今後さらに建築物などの施設が増えていくような計画を持っているのですかという質問をしました。要旨の下から3番目の発言、「特定行政庁」と書いてあるところになりますが、ここで、今後の増設計画について質問しております。それに対して建築主から、現時点では、申請敷地においては、今回以外の計画はないということでした。ただ、もし計画する場合は、建築指導等の関係窓口相談して適正な手続きを行いますという回答でしたが、我々特定行政庁側からは、住居専用地域での許可についての重要性は伝えています。

○河島議長 はい、わかりました。

ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○寺沢書記 議案第 2051 号について説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するにあたり、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。建築物の概要については、様式 2 をご覧ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、清瀬市下清戸で、西武池袋線清瀬駅から東へ 1.5km の場所に位置しております。本件に係る道は、下の配置図のとおり、西側で法 42 条 1 項 5 号道路に接続する幅員 3.972～4.06m、延長 53.96m 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、右上 1 ページの協定図をご覧ください。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の道です。

資料下の詳細図②から⑤においてだいたい色に塗られている部分が将来的に後退する予定の道の部分です。

資料の右に同意状況一覧表があります。関係権利者 10 名中 6 名の承諾が得られております。同意状況につきましては、公図写に○や×で示してありますので、ご参照ください。

続いて、2 ページ、現況図をご覧ください。申請地は、写真④及び③に写っている外壁が茶色の平屋建ての建築物の場所です。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確であるため、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。

3 ページをご覧ください。計画建築物は準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効 50cm 以上確保した計画としております。また、敷地内に自動車の転回広場に準ずる空地を設けるとともに、■側隣地への避難が可能な計画としております。

以上により、本建築計画は、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。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、2051 号議案についてご質問等がありましたらお願いします。

最後に、■側隣地への避難が可能ということを説明でおっしゃったけれども、■側隣地

は敷地ですか。

○寺沢書記 ■側隣地は■さんという方の敷地です。道が行き止まりでしたので、周囲の住宅の方に避難経路を確保するようにお願いして回り、■さんから了解をいただいたという状況です。

○河島議長 ■さんについては、何かあったら自分の敷地の中に入れてもいいと言っているわけですね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 この■さんという方自身もこの道を使っておられるのですか。

○寺沢書記 はい。この道のみには接した敷地ですので、この道を使っております。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

なければ、次に移りたいと思います。

○小菅書記 続きまして、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。

(幹事・書記席交代)

○河島議長 傍聴を希望された方が傍聴をキャンセルされたということですので、このまま続けたいと思います。

説明をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第 24 号について説明します。

建築主は東京地下鉄株式会社で、建築場所は千代田区大手町 2 の 2 先の東西線大手町駅で、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。

まず「調査意見」をご覧ください。本計画は、道路内に設置されております東京メトロ東西線大手町駅の地上出入口 3 カ所の上家を、老朽化及び浸水対策のために更新するもので、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号の規定に基づく道路の建築制限の緩和に係る許可申請がなされたものです。

資料の 2 ページ、案内図をご覧ください。地下鉄大手町駅は東西線、千代田線、半蔵門線、丸ノ内線の計 4 路線が交差した位置にありまして、それぞれの路線ごとに駅舎となる建築物が分かれております。このうち、図面上東西に長い細かい斜線のハッチがしてある部分が東西線の大手町駅になります。東西線大手町駅の地上出入口のうち、B 4、B 5、B 7 の 3 つの出入口を建て替えるものです。

3 ページ、都市計画図をご覧ください。B 4 の出入口は商業地域で、容積率が 1,300%、建蔽率が 80%。B 5 の出入口、B 7 の出入口も同じく商業地域で、容積率は 900%、建蔽

率 80%のところにあります。

4 ページ、付近見取図をご覧ください。B 4、B 5 の出入口は、都道 407 号線の歩道上にありまして、B 7 の出入口は国道 1 号線の歩道部分にあります。

5 ページ、B 4 及び B 5 の出入口配置図をご覧ください。資料左側の B 4 の出入口は、交差点から約 25.7m の距離にあり、自動車の通行上支障のない位置にあります。また、歩道として約 3.75m の幅員が確保されており、歩行者の通行上支障がない位置にあります。同様に、資料右側の B 5 出入口は、交差点から約 26m の距離にあり、自動車の通行上支障がない位置にあります。また、歩道として約 6.63m の幅員が確保されており、歩行者の通行上支障がない位置にあります。

6 ページ、B 7 の出入口配置図をご覧ください。B 7 の出入口は、交差点からは離れている一方、隣接するサピアタワー横のバスターミナルの出口からも約 48m の距離がありまして、自動車の通行上支障がない位置にあります。また、歩道として約 3.3m の幅員が確保されており、同じく歩行者の通行上支障がない位置にあります。

続いて、各出入口につきまして、現状と計画を説明します。

7 ページをご覧ください。B 4 出入口の現状写真をお示ししております。

8 ページは、同じく B 4 出入口上家の完成予想パースをお示ししております。左側には、現況の写真、右側は完成予想パースとなっております。現況では、地上出入口の上家に腰壁以外の外壁はありませんが、本計画では、浸水対策のため、腰壁上部を合わせガラスの外壁として、風雨の侵入を防いでいます。また、出入口横のそで壁部分に防水扉が格納されていまして、水災害に対する安全性が確保されております。防水扉については、後ほど説明します。

9 ページ、B 4 出入口の新旧対象図をご覧ください。既存建物は、長さ約 6.75m、幅約 1.85m、高さ約 2.7m で、計画建物は、長さ約 6.8m、幅約 1.84m、高さ約 2.7m で、規模の変更はほとんどありません。

10 ページをご覧ください。同様に、B 5 出入口の現況写真をお示ししております。歩道の上部には、JR 中央線の高架橋がありまして、JR の高架下の店舗の前までが歩道となっております。

11 ページには B 5 出入口上家の完成予想パース、12 ページには B 5 出入口の新旧対照図をお示ししておりますが、先ほどの B 4 出入口と同様であるため、説明は割愛させていただきます。

13 ページをご覧ください。同様にB 7 出入口の現状写真をお示ししております。

14 ページにはB 7 出入口上家の完成予想パース、15 ページにはB 7 出入口の新旧対照図をお示ししております。こちらも、先ほどのB 4 出入口と同様のため、説明は割愛させていただきます。

16 ページの左側、浸水想定マップをご覧ください。本件場所におきましては、中央防災会議による大規模水害対策に関する専門調査会におきまして、千年に一度の発生確率で、高さが TP+4.379mの高さまで水位が上昇することが想定されていまして、千代田区内の浸水深さをこちらのマップでお示ししております。このうち大手町駅周辺は、青色及び緑色に着色された浸水深さの場所にありまして、これを受けて、今回の本計画で浸水対策を行うものです。

右側の防水扉の説明図をご覧ください。防水扉は、平常時は出入口横のそで壁面に設けた化粧扉内に収納され、浸水時には、化粧扉を開いて防水扉を取り出し、低層部分の1 段目を固定し、駅利用者等の避難完了後に2 段目、3 段目を取り付ける構造となっております。浸水想定ラインである TP+4.379mに 170mm を加えた TP+4.549mの高さまで防水扉を設置することとしております。

17 ページ、18 ページには、東西線大手町駅全体の平面図をお示ししております。黄色く着色した部分がラチ外で建築物扱いとしている部分で、青い部分はラチ内コンコースとして建築物扱いとはしていない部分です。

18 ページに赤で示した線が、ラチ内の駅プラットホームから改札を經由し、ラチ外のB 4、B 5、B 7それぞれの出入口に至る避難経路ですが、動線上支障のない計画となっております。

議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の2 ページ目、下から5 行目をご覧ください。以上により、本計画は公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認めて許可したいと考えております。なお、9 月4 日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、東京国道事務所、建設局、消防署、警察署の各関係機関と本計画案について協議を行いました。が、反対意見はありませんでした。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第24 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

○百濟委員 言葉ですが、ここは「増築」と書いてありますが、「改築」という言葉ではないのですか。

○飯塚書記 駅施設全体としては増築という判断をしております。既存のものの一部を撤去して更新するわけですが、通常、改築というと全面的な建物の更新を指していると理解しております。今回は、出入口部分だけの更新ですので、その部分を捉えて「増築」という整理にさせていただきました。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

こういう形で防災対策に必要なものということで進めることは大変結構だと思いますが、16 ページの浸水予想図を見ると、もう少し南のほうの有楽町界限など浸水深は深くなりそうですね。これからも東京メトロは、こういうハザードマップに基づいて、出入口の浸水防止対策を順次進めていこうと考えているわけですか。

○飯塚書記 そのように伺っております。

なお、説明しました中央防災会議の報告資料は、ホームページ等でも閲覧することが可能ですが、千年に一度の発生確率を想定したシミュレーションの中では、現状でも実施している対策として、地下鉄の出入口については、1 mの高さまで止水板を設置した場合のシミュレーションを行っております。現状でもそういった対策は講じられていますが、今回、更新に合わせて、建物自体に防水扉の機能をあわせて設置し、かつ、防水ラインもより高い高さに設定するというで改善を図っていると理解しています。

○河島議長 大規模水害対策に関する専門調査会が、この氾濫を想定したというのは、荒川の堤防決壊を前提として、こういう堤防の壊れ方をするとどのくらいまで水が来るかという想定ですか。

○飯塚書記 実際の報告書の中では、荒川につきましても、いろいろな場所で決壊した場合の想定をしております。かつ、荒川以外の、例えば利根川などの決壊のシミュレーションなども行っています。ですから、本場所につきましても、「荒川右岸低地氾濫エリア」という、想定される最大の浸水深を想定した対策を講じております。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○飯塚書記 続きまして、議案第 25 号について説明します。

建築主は国立大学法人東京工業大学。建築敷地は、大田区石川町 1-1-1 ほか。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。

申請建築物は、既存の大学の延べ面積が約 18 万㎡に、今回、延べ面積約 289 ㎡、高さ 4.25m、鉄骨造地上 1 階の検収センターを含む附属建築物計 3 棟を増築するものです。

「調査意見」の4行目をご覧ください。本件は、昭和38年に建設された建築物が日影規制に既存不適格、及び、昭和62年に建設された建築物が日影規制に不適合となっております。本計画において当該敷地内に増築することによって一括許可同意基準には該当するものの、不適合部分が建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、個別の許可の扱いとしまして、同ただし書の適用について本申請がなされたものです。

議案書を含めて4枚おめくりいただきまして、A4判縦の資料2ページ、一括許可同意基準のチェックリストをご覧ください。先ほど申しましたとおり、計画内容は、一括許可同意基準に全て適合しております。不適合部分の発生理由については、後ほど説明いたします。

A3判の資料3ページ、案内図をご覧ください。場所は、東京工業大学大岡山キャンパス大岡山中央地区で、東急線の大岡山駅を最寄り駅とし、本敷地の北側は道路を挟んで東急大井町線及び東急目黒線の線路敷に面し、西側は道路を挟んで呑川に面しているほか、敷地周辺は低中層の住宅市街地に囲まれています。

資料4ページ、用途地域図をご覧ください。こちらで赤い一点鎖線で囲んだ本敷地における用途地域は、大半が第一種中高層住居専用地域であるほか、大岡山駅から南北に通る道路に沿った一部が近隣商業地域となっております。また、本敷地の周辺につきましては、線路敷を挟んで北側の大岡山キャンパス大岡山北地区、敷地の南東側で隣接する同キャンパス石川台地区及び敷地南東側の住宅市街地は第一種中高層住居専用地域、敷地南西側の住宅市街地は第一種低層住居専用地域、大岡山駅周辺は近隣商業地域となっております。

このうち日影規制につきましては、第一種中高層住居専用地域については3時間・2時間で測定面が4m、第一種低層住居専用地域は4時間・2.5時間で測定面1.5mです。近隣商業地域については、大岡山駅の近傍、図の中で青色に網かけした範囲は日影規制はありませんが、それ以外は、5時間・3時間で測定面4mとなっております。

5ページ、配置図をご覧ください。本計画は、まず、本敷地東側の道路沿いにあります既存の建物番号29の2号車庫及び建物番号30の大岡山東2号倉庫を除却して、道路境界線から4.1mの離隔位置に建物番号70の検収センターを増築します。

2点目が、建物番号28の学術国際情報センターの南西側に、建物番号71の車庫を増築します。

3点目が、本敷地の北東側線路敷沿いにある建物番号50の不燃物作業所を除却し、建物番号72の不燃物作業所を増築する計画です。

ここで、資料 8-1 ページ、昭和 62 年当時の配置図をご覧ください。昭和 62 年当時は、敷地北東側は、道路を挟んで鉄道敷でしたが、平成 2 年から平成 9 年に実施された大岡山駅の地下化工事に伴いまして、5 ページの配置図のように、大岡山駅に隣接する地下化された線路上空の一部が地上面で敷地となったことで、建築基準法施行令第 135 条の 12 第 1 項第 1 号の規定による日影規制の緩和規定が適用されなくなったため、建物番号 33 の百年記念館の日影が敷地の北側において適合しない部分が発生している状況にあります。なお、これまでも、キャンパス内における増築の際、本不適合部分を理由とした日影規制の個別許可を実施しており、直近では 3 年前に許可を実施しております。

8-2 ページ、周辺状況写真をご覧ください。右上の写真は、鉄道敷が地上にあったころの百年記念館建設当時の写真です。右下の写真は、大岡山駅が地下化となった現況の写真です。百年記念館北側の地下化された線路上空の敷地は、現在、写真③のとおり、物販店舗が存在しております。

6 ページにお戻りいただきまして、棟別の一覧表をご覧ください。本敷地における建築物は、計 69 棟ありまして、このうち表の中で黄色に塗られた部分の 3 棟を除却し、赤色で塗られた部分の 3 棟を増築する計画です。

7 ページ、敷地全体の断面図をご覧ください。左に敷地のキープランを掲載しておりまして、それぞれ敷地の断面をお示ししたものです。②、③の断面で明らかなおおり、敷地は北東側が高く、西側に向かってなだらかに低くなっています。敷地の最高点は TP+34.53 m で、最低点は TP+18.73m です。その高低差は約 15.8m となっております。

9 ページ以降は、今回増築する建築物の計画図です。9 ページから 11 ページは、建物番号 70 の検収センターの平面・立面・断面図で、こちらは平屋建て・高さ 4.25m で、事務室及び書類倉庫等が設置されています。

12 ページから 13 ページは、建物番号 71 の車庫の平面・立面・断面図で、こちらも平屋建て・高さ 3.79m で、車庫及び運転手控室等が設けられています。

14 ページから 15 ページは、建物番号 72 の不燃物作業所の平面・立面・断面図で、こちらも平屋建て・高さ約 3.77m で、事務室と倉庫等が設けられています。

16 ページをご覧ください。こちらは、基準時の日影図です。先ほど説明した法施行令第 135 条の 12 第 1 項第 1 号の規定による日影規制の緩和規定によりまして、道路と線路敷をあわせた幅員が 10m を超えているため、反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5 m の線を敷地境界線と見なしております。

17 ページの現況の時刻別日影図及び 18 ページの現況の等時間日影図をご覧ください。まず 18 ページのとおり、基準時時点は、鉄道敷であった部分に現況で敷地が発生しており、基準時以降の昭和 62 年に建設された百年記念館の日影に不適合部分が生じていることが明らかです。また、敷地の南東側に不適合部分がありまして、1 期工事が昭和 38 年、2 期工事が昭和 44 年に建設された、建物番号 1 の大岡山南 6 号館の日影ですが、こちらで既存不適合となっている状況が明らかです。

19 ページの本計画における時刻別日影図及び 20 ページの同じく本計画における等時間日影図をご覧ください。先ほどの現況と同様、不適合部分と不適合部分がそれぞれ存在しておりますが、そのほかは日影規制に適合しておりまして、本計画の増築により日影時間の限度を超える部分を増加させていないことは明らかです。また、20 ページの左下には、本計画建築物のみの時刻別日影図及び等時間日影図をお示ししておりますが、法 56 条の 2 第 1 項の規定により、敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲で生じさせてはならない日影時間の限度の数値から 30 分を減じた時間以上日影となる部分が敷地境界線からの水平距離が 5 m を超える範囲には生じていないことが明らかです。

議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の 2 ページ、最終行をご覧ください。以上のことから、本件は周囲の居住環境を害するおそれがないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、25 号議案の説明がありましたが、これについてご質問等がありましたらお願いします。

この議案は、説明にありましたように、全ての影が不適合ではなくて、仮に既存不適合であれば一括審査の対象になる議案ですが、北東側の影が、鉄道の地下化の前には線路敷の緩和があったゆえに、その当時の規制に適合して建っていたけれども、地下化してそこが敷地になったとたんに不適合になってしまったというもので、東工大側からすると、自分の土地の外的変化によって、適合していた建物が不適合になるという理不尽な部分があるのではないかと思います。

これを、今後もこういったものはほかにもあるかもしれないと思いますが、建築基準法上適切な手続きで増改築をしてもらうためには、やはり許可が必要であることはわかりませんが、既存不適合であれば一括審査基準に該当するようなものについて、個別案件として時間を割くというのも、時間的なロス、議案を作成することにかかる紙面の量などもある

のかなという気がしますし、別に悪意をもって違反建築物が生じているということではないわけですから、もう少し合理的な処理ができないかと思えます。

特定行政庁としてはどのようにお考えですか。

○飯塚書記 特定行政庁としてはということですが、実は、3年前に許可した際にも、当時、委員でいらした会長から、全く同様のご指摘を受けております。その後、国土交通省の建築指導課にも、こうした公共性が高い事業によるものについての不適合については、例えば適用を除外するような、法的に既存不適格扱いできるようなことが可能かどうかという協議は行ってきたのですが、建築基準法を所管する国の建築指導課としては、やはり不適合であるという見解でした。

一方、都市計画的に、あるいは、まちづくり的に、こうした部分を実態的にこうした日影規制が発生しないようなまちづくりが可能なのかという検討を、私ども東京都の都市計画部署とも協議しながら進めているところでありまして、本件の目黒区大岡山駅周辺境界のまちづくりについては、目黒区の都市計画課に既に本件の状況を情報提供しております。目黒区の都市計画課としては、今まさにこの駅周辺のまちづくりに取り組んでいること、その中で、一つの手法としては、地区計画等を活用したまちづくりを具体的に検討しているということで、その辺は、区の都市計画マスタープランにも具体的に記述されています。今後、そうした都市計画的な変更によって、現在、線路上の土地利用がされている、物販店舗となっている部分が、日影規制が生じないような用途地域なり地区計画等々が定められることが可能であれば、本件敷地については、将来的には不適合という事由が発生しない可能性も出ているところです。

特定行政庁として、一般的にこうした事案について取り組むかということは、現在、まだ完全に整理されていませんので、引き続き検討していくというお答えになるかと思えます。

○妹尾幹事 この間、東大についても同じように宿題をいただいておりますので、本件は線路が下がる場合ですが、上がる場合もありますので、上がる場合はどう扱うかなどのお話も出てくると思えますので、宿題とさせていただきたいと思えます。

○河島議長 ありがとうございます。

ほかにはよろしいですか。

それでは、この件はこの程度にしたいと思います。

○小菅書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、同意議案についてお諮りしたいと思います。

第 24 号議案から第 25 号議案、第 1028 号議案から第 1032 号議案、第 2049 号議案から第 2051 号議案、計 10 件の議案をご審議いただきましたが、この 10 件の議案について、全て原案どおり同意するという事によろしゅうございますか。

(「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、10 件全ての議案について同意することといたします。