

第 1 2 5 9 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成28年1月18日 午後2時11分～午後2時59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
	〃	泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	〃	本多教義
	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緑地景観担当課長
	〃	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

(傍聴人入室)

○河島議長 それでは、同意議案に入りたいと思います。

傍聴人の方に申し上げます。

お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第3条によりまして、傍聴は静粛に行い、会議における発言に対して、拍手その他の方法により賛否を表明するなど、発言を妨害しないこと。みだりに席を離れ、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと。議長の許可のない写真撮影・録音をしないことと定められております。また、議長の指示に従わない場合は退場を命じることもございますので、よろしくお願いいたします。

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。

○小菅書記 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3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38号。建築主、[REDACTED]。地名地番、新島村字[REDACTED]。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1044号。[REDACTED]、[REDACTED]。昭島市大神町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1045号。[REDACTED]。昭島市田中町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

○河島議長 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またはご意見がありましたら、お願いします。

特にございませんか。

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、建築基準法第56条の2第1項に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件の説明となります。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号2071号。建築主、小平市。地名地番、小平市上水本町4-1574-3。

建築物の用途、小学校でございます。

以上でございます。

○河島議長 日影規制に係る一括許可同意基準に基づく案件です。ただいまの案件について、質問等がございましたらお願いします。

ございませんか。

それでは、次をお願いします。

○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。

○飯塚書記 それでは、議案第 39 号について説明します。

建築主は、ヒューリック株式会社です。建築敷地は千代田区有楽町二丁目で、地域地区等及び建築物の概要は、議案書記載のとおりです。

「調査意見」をご覧ください。本件は、ホテル、物品販売業を営む店舗、飲食店及び自動車車庫を新築する計画に伴い、地下鉄の地上出入口が設置されることから、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す。

A 3 横の資料 2 ページ、付近見取図兼周辺地下道状況をご覧ください。計画敷地は、赤色の一点鎖線で囲まれた敷地で、北西には JR の高架線路、北東側には晴海通り、南側には首都高速 8 号線、これらに囲まれたエリアです。また、JR 有楽町駅、東京地下鉄銀座駅及び日比谷駅から各々徒歩 1 分程度のところにあります。図の中で緑色に囲った部分がエレベーターの設置のない地下鉄の地上出入口、一方、オレンジ色で囲った部分がエレベーターの設置のある地下鉄地上出入口となっております。ご覧のとおり、首都高速 8 号線の北側のエリアには、エレベーターが設置された地上出入口がほとんどありません。このため、本計画では、グレーの斜線ハッチでお示しする東京地下鉄の丸ノ内線銀座駅からの地下通路を延長して、本申請建物内にエレベーターを設置した地上出入口を設置するものです。

3 ページ、周辺用途地域をご覧ください。赤色で囲ったところが計画地で、用途地域は商業地域、防火地域、容積率 900%、建蔽率 80%のところにあります。

4 ページ、建築概要・面積表をご覧ください。ページの左側には本申請建築物の建築概要、ページ右側には各階の面積をお示ししております。建築物の主要用途は、右下の断面図にお示ししますとおり、地下 2 階が自動車車庫、地下 1 階及び地上 3 階が飲食店、地上 1 階及び地上 2 階が物販店舗、地上 4 階から 13 階までがホテルの複合建築物となっております。このうち、ページ右上の表の中で赤色に囲った地下通路部分の計 58.65 m²が許可対象部分として容積率の限度を超える部分であり、許容容積率 900%の 0.004 倍に該当する面

積となっております。

5 ページ、計画地の周辺状況をご覧ください。計画地は、JR 高架線路、晴海通り、首都高速 8 号線、これらに囲まれた三角形のエリアにありまして、また、近隣には、有楽町マリオンや区立泰明小学校等があります。計画地は、南側には約 11.5m、東側には約 35.7m、北側には約 5.7mのそれぞれの道路に三方向で囲まれております。

6 ページ、地下通路と建物接続通路の関係をご覧ください。ページの下側、地下部分をご覧ください。なお、青色部分が既設の部分、赤色が新設の部分をお示ししております。こちらで緑色の点線が改札から地上出入口までの動線を示しております。丸ノ内線銀座駅の改札から既存の通路、新設接続通路、建物内の通路を通り、エレベーターにより地上に至ります。また、ページの上側、地上部分をご覧ください。エレベーターを出て晴海通り沿いの歩道に至ります。

7 ページ、改札から地上出入口までの動線の詳細について説明します。ページの左側、地下部分をご覧ください。こちらで緑色の実線が改札から地上出入口までの動線を示しております。改札を出て、東京地下鉄により設置される予定のスロープ及びエレベーターにより段差を上がり、首都高速 8 号線の高架下にある店舗「銀座ファイブ」の店舗内の通路を通ります。なお、「銀座ファイブ」内の通路は、東京地下鉄との協定によりまして、公共地下通路として扱われております。既存の地下通路から分岐する新設接続通路を通り、計画建物に至ります。新設接続通路は東京地下鉄銀座駅の増築となりますが、計画建物とほぼ同時期に施工されるものです。計画建物内の通路を通り、エレベーターにより地上に至ります。

ページの右側、地上部分をご覧ください。エレベーターを出て晴海通り沿いの歩道に至りますが、歩道は十分な幅員があり、周辺の道路に対する負荷を増大させるものではなく、歩行者の通行の円滑化に資するものとなっております。なお、こちらの図の中で赤色の斜線でお示しした部分が本申請による緩和の部分です。通路幅員は 3.15mありますが、駅から道路に至る動線上無理のない経路上にある通路として最低限の幅員である幅員 2 m の範囲のみを緩和の対象としております。

8 ページ、南東側外観パースをご覧ください。こちらは、晴海通り側から見たパースをお示ししております。赤色で囲った部分が既存の地下鉄出入口で、その奥には、本申請による地上出入口が設置される予定となっております。

9 ページから 25 ページまでは、配置図、平面図、立面図、断面図となっております。

まず、9ページの配置図をご覧ください。本計画建物は、北側、東側、南側を道路で囲まれており、避難上支障のない計画となっております。

11ページ、地下1階平面図をご覧ください。地下1階は、主に飲食店となっております。こちらで赤いハッチでお示しした部分が緩和の対象とする部分です。

12ページ、地上1階の平面図をご覧ください。1階は主に物販店舗となっております。同様に、赤色のハッチの部分が今回緩和の対象とする部分です。

25ページ、断面図-2をご覧ください。南北方向の断面図をお示しておりますが、敷地は3方向が道路に囲まれており、さらに、敷地南側は首都高速8号線であるため、建物との離隔があり、また、敷地北側も高層の建物はなく、通風及び採光上問題のない計画となっております。衛生上の支障はありません。

議案書の別紙にお戻りいただきまして、建築基準法第52条第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をご覧ください。説明しましたとおり、本計画建物は、こちらの基準の2の(2)に掲げます、駅から道路に至る動線上無理のない経路にある通路を有するものでありまして、また、許可対象となる施設は、基準の3(2)①に掲げます、駅から道路に至る動線上無理のない経路上にある通路でありまして、また、同②に掲げる当該通路自体が周辺の公共施設に対する負荷を増大させず、むしろ軽減させるものであって、駅周辺の道路交通の状況等から、当該通路等を当該建築物の敷地内に設けることが当該敷地の周辺道路における歩行者等の通行の円滑化に資すると認められるものとなっております。

次のページに移りまして、また、本件により緩和される容積率は、基準5の(2)にお示しします上限となる法第52条に規定する容積率の0.25倍以内である約0.004倍となっております。許可の範囲内となっております。

議案書の裏面にお戻りいただきまして、下から2行目をご覧ください。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 議案第39号の説明がございました。この議案について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

私からお聞きします。1ページに建築主側からの理由書が出ていて、この理由書の「四点に配慮した計画としております。」の中で、2点目、3点目に、「大通り沿いには広場ス

ペースを確保して」とか「都道晴海通り側に人が溜まれる広場スペースを設け、」となっていますが、どこのことを指しているのでしょうか。

○飯塚書記 お答えいたします。

5ページをご覧ください。敷地いっぱいには計画建物を配置しておりますが、晴海通りに面して広く歩道がとられておりますので、その空間を指して「広場スペース」と理由書の中では称しているということです。今回の計画において何か広場スペースを新たに設けるという趣旨ではありません。

○河島議長 建築計画として広場スペースを確保しているわけではないということですね。この理由書には、それを、ここの交差点の歩道が広がっていて、その広場に通じる位置に配置したということでしょうか。

○飯塚書記 はい。そのようにご理解いただければと思います。

○河島議長 特に交通の流れ、人の出入り、そうしたことについて、この広場スペースを確保しておかなければいけないとか、許可の判断をする際に、そういうことがあるわけではないですね。

○飯塚書記 基準上は、特に、終着点としては広場状の空間を設けるという基準にはなっていません。

○河島議長 ということは、許可の是非に係るようなものではないかもしれないけれども、理由としてはフライングと言わざるを得ないのではないかという感じがします。

それと、12 ページに1階平面図がありますね。1階部分に上がって、先ほどの広場的な歩道に出るルートが赤のハッチで示されていますが、その部分は、角に何か部屋がありますね。これは何でしょうか。これがなければダイレクトに表通り側に出られて、許可する部分もその分少なくて済むはずですが、この角の部屋があるためにL型に曲がるようになっているように思います。ここの意味がよくわかりません。

○飯塚書記 エントランスの角の部分だと思いますが、こちらは1階の物販店舗に附属するショーウィンドウケースといいますか、そういうものです。

○河島議長 それが晴海通り側に面しているということですか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 たしか、通路部分側はサインを設置するとか何かありましたね。それがあつたためにこういう形でルートを設定せざるを得なくなっているということですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 11 ページの地下1階平面図で「飲食店」となっていますが、この飲食店の出入口は地下通路に面しているのでしょうか。

○飯塚書記 そうです。地下通路に面しています。図面表記上、自動ドアの表記がありますが、こちらにあります。

○河島議長 それ以外は、シースルーかもしれませんが、壁があつて、出入りがされるわけではないのですね。

○飯塚書記 はい。表の動線としては、こちらのようになっております。

○河島議長 地下鉄通路に対して積極的に許可しているのは、人の流れを予期して、快適な歩行を助けるという上で結構な話で、積極的に進めていただいていると思いますが、対応の仕方によっては、こういう面する部分が全部物販店の壁の部分、要するに、お店の棚になるような状態になると、果たして、この許可の趣旨に合っているかどうかという点に疑問が出てくると思います。その辺は、配置計画上、エレベーターをもっと手前にすることが、建築計画の面で適切ではなかったのだろう、だから一番奥まった部分にエレベーターを置くことになったのだろうと、私は想像するわけですが、それゆえに許可の面積が大きくなるわけですね、どうしても。建物の中の通路部分が大きくなりますから。そうしたあたりについて、そういう合理性をきちんと持ったものであるかどうかは、審査の中でよく検討するように、今後のお話の中でお願いしたいと思います。

私からは以上です。

ほかにございますか。

○佐々木委員 今、議長からお話がありました地下の通路と飲食店の間の区画、ここが防火区画になるという考え方ですね。

○飯塚書記 お答えいたします。

地下1階ですが、法令上の区画とはなっていません。

○佐々木委員 これだと、地下鉄のほうの通路部分と、建物内の「地下通路」と「防潮板」と書いてある部分があつて、ここが区画なのだろうと思いますが、つながっているわけですね。

○飯塚書記 はい。

○佐々木委員 そういう意味での安全性、防火上の問題はないという理解でよろしいですか。

○飯塚書記 7 ページの左側をご覧ください。計画建物と東京地下鉄の駅舎としての建物

は、左側で青色の一点鎖線でお示ししておりますが、申請上は別の建物の扱いになっております。したがって、本申請建物に関しては、通路の区画によらず防火区画の形成がされているという前提になります。

○佐々木委員 わかりました。

○河島議長 建築基準法 52 条 14 項 1 号の地下鉄連絡通路などについて、その通路をきちんと防火区画して、他の用途部分とは分けなければいけないとか、そういう基準にはなっていないわけですね。

○飯塚書記 そうですね。そこまでは明記されていません。

○河島議長 もし、そうだとすると、今、佐々木委員がご指摘する部分が、お店の部分と防火区画されていないのはまずいことになるのではないかという点は、地下鉄の連絡通路自体が、飲食店側で火災などが起きた際に、そこにいる人が避難することについて、防火区画をして安全性を保つことまで求める必要はないという判断になるのでしょうか。

○飯塚書記 そうですね。通常はそこまでは求めていません。

○河島議長 すぐに逃げられるということなのでしょうか。

○飯塚書記 はい。

○本多委員 ご説明があったかもしれませんが、図面上、赤の斜線で示している許可申請対象範囲の 2 m という幅は、どこを根拠にというご説明でしたか。

○飯塚書記 2 m というのは、考え方の引用としては、都の福祉のまちづくり条例で一般的に定めます、こうした公共的な通路の望ましい幅員を 2 m としていますので、その数値を引用して、この 2 m を許可対象範囲として記載しました。

○本多委員 望ましい幅員ということですね。そうすると、2 m 以上あるとさらに望ましいということがあるでしょうけれども、許可の容積緩和という意味では 2 m が妥当だろうという判断が入っているということですか。

○飯塚書記 はい。そのように判断しました。

○本多委員 先ほどの議論の中で、どういう動線がどこまで、どういった動線であれば許可対象になるのかということは、基準で言うと、「動線上無理のない経路」ということの解釈になると思います。「無理のない」ということであれば、「無理」はかなり無理なことだと思うので、その範囲がある程度裁量が働くような感じにも考えられます。もう少し、合理的な動線とか、要件上は無理がなければどこでもいいという話にはならないような、文言を変えるまでは必要ないかもしれませんが、指導としてはそういうことで対応し

ていただいたほうがいいのではないかと考えています。

○飯塚書記 先ほど、河島会長からもご指摘があったとおり、経路が、例えば、極端な話、遠回りしてしまっているような経路にならないという意味において、まさに「無理のない経路」という範疇に入るかどうかというのが一つの判断になるかと考えております。本計画につきましては、こちらの基準にあります「無理のない経路」と判断しております。

○河島議長 ほかにございますか。

○飯塚書記 佐々木委員からご質問いただいた件について、今、確認しましたが、防火区画については、図面上のエキスパンションジョイントが通路途中に設けられております。本計画建物の際でエキスパンションジョイントが入ってしまっていて、ここで区画されていることを確認しました。

○佐々木委員 防煙上の区画などもその位置で対応しているという考え方ですね。

○飯塚書記 はい。

○佐々木委員 わかりました。

○河島議長 ほかによろしいですか。

それでは、次の案件に移ります。

(幹事・書記席交代)

○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 続きまして、議案第1046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、様式2をご覧ください。

今回ただし書の道については、「調査意見」2の(2)にありますように、現況の道から両側後退により拡幅後4mとする「道の協定」について、権利者13名のうち11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。

右上のページ番号2、案内図と付近見取図をご覧ください。本件敷地は、■■■■線■■■■駅■■■■を出て、■■■■へ約■■■■mのところ position しています。

3ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。左側の黄色は■■■■市道で、幅員5.46mです。赤色部分の協定区域部分の総延長は51.42m、現況幅員は3.64~3.87mで行き止まりとなっております。本件の申請地は、赤線で囲っている地番■■■■の敷地です。

次に、同意状況です。資料の真ん中、公図写をご覧ください。道の部分に当たる■■■■、その上の薄皮の部分の■■■■、■■■■、道の下の部分にある■■■■、これらにつきましては、所有

者が既に亡くなられております。さらに、■■■■につき借地権を保有している方についても1人亡くなられている方がいまして、これらについては不同意となっております。

以上のような同意状況ですが、当該「道」については、平成18年度以降、平成20年、平成23年及び平成27年9月の審査会においても本件と同様の許可申請がなされ、協定に基づく道の拡幅が進んでおり、今後とも「道」としての機能は確保されていくものと考えております。

4ページをご覧ください。道の現況写真です。当該「道」は、現況、未舗装ですが、「道」の形態は確保されております。

5ページは配置図です。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。また、2方向避難を確保するとともに、行き止まりの道のため回転広場を設けております。

6ページ、7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番、下から3行目になりますが、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 1046号議案について説明がありました。これについてご発言がありましたらお願いします。

今、2方向避難というお話がありましたが、道路以外のもう一つはどこですか。

○曾根書記 5ページをご覧ください。北側の隣地境界線の表示がありまして、「2方向避難可能 北側隣地境界線沿いにはブロック塀等は設置しない」との表示がありまして、この部分で避難できる構造となっております。

○河島議長 これは、4ページの地番で言うと■■■■の土地ですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 この■■■■は、最近、許可を受けて建てられたか、あるいは、建てる予定になっているところですか。

○曾根書記 はい、そうです。平成27年9月にご審議いただきました。

○河島議長 その■■■■の案件の際も、これと同じような表示がなされていきましたか。

○曾根書記 案件としては行き止まりの案件で個別審査でしたので、■■■■についても、今回の■■■■の今回の敷地と隣り合うこの場所で避難ができるような表示となっております。

○河島議長 要するに、こちらがいくらつくらなくても、相手がつくってしまえば違法行為にならないから、そこは、両方が承諾してブロック塀などはつくらないよう、いざというときには行き来できるような構造にしようという両方が了解して初めて成立する話だと思います。それは担保されているわけですね。

○曾根書記 はい。お互いに同意を取った上で2方向避難ができるような計画となっております。

○河島議長 そうすると、こうした表示は、設置しないということ、この建築計画だけで設置しないということではなくて、隣地地権者も同意の上でとか、そういうことでないと、これの有効性が確認できないと思います。そこは、実際に許可の協議をする際にも、そうした点はきちんと確認するようにしてほしいと思います。

○曾根書記 はい。

○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。

○曾根書記 続けて説明します。次の案件は第1047号、1048号について、同一の道に接する隣接する2つの敷地ですので、2つの案件を一緒に説明してもよろしゅうございますか。

○河島議長 はい、お願いします。

○曾根書記 ありがとうございます。それでは、議案第1047号及び第1048号について説明します。資料は、議案第1047号の資料を用いて説明します。

本件は、一戸建住宅を建築するに当たり、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」の2(2)にありますように、「道の協定」について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。

次のページ、様式3をご覧ください。上の図が案内図になります。申請地は、小田急線 和泉多摩川駅から東へ徒歩約10分程度のところに位置しております。

下の図をご覧ください。本件に係る道は、総延長が45.49m、現況幅員は3.73～4mで、東で狛江市道に接続しております。申請地は、赤線で囲っている部分が1号棟、議案第1048号がその上の「2号棟」と記載してある場所です。

次に、右上の表示1ページをご覧ください。赤色の部分が本件の道、オレンジ色の部分が将来的に後退する予定部分である道の部分です。道の権利者一覧表のとおり、関係権利者14名中9名の承諾が得られております。

同意状況につきましては、次の2ページの公図写に、○印や×印で示してありますので、ご参照ください。

3ページは現況写真です。写真のとおり、本件の道は道路状に整備されており、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。申請地は、③の写真の突き当たりの空地です。

4ページは配置図です。このページ以降に、各階平面図、立面図及び断面図を添付してありますが、計画建築物は外壁及び軒裏を防火構造以上とし、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以上を確保した計画としており、また、2方向避難を確保しております。なお、議案第1048号につきましても、建物は同様の仕様としております。

最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3番、下から2行目になりますが、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 では、1047号及び1048号を一緒に説明いただきました。これについて、ご質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 地番■■■■の一部が■■■■さんの所有になっていますが、■■■■全体として見た場合、■■■■さんは一部だけで、そのほかはどなたが所有権をお持ちですか。

○曾根書記 現在、■■■■については■■■■さんが所有されておりまして、■■■■の一部とさせていただきますところは、赤い部分です。役目としては転回広場となっております。

○有田委員 これは道のところという意味ですか。

○曾根書記 はい。赤い部分、という意味で「一部」と表示させていただきました。

○有田委員 これは地目変更によってということですか。

○曾根書記 現在、まだ分筆、地目変更されていませんが、確認申請までには分筆、地目変更するようにと伝えてあります。

○河島議長 ほかによろしゅうございますか。

ないようですが、これで同意議案は全て説明が終わりましたか。

○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、同意議案の評議に入りたいと思います。

同意議案につきまして、第 38 号議案から第 39 号議案、第 1044 号議案から第 1048 号議案及び第 2071 号議案、計 8 件の議案をご審議いただきました。この 8 件の議案について、原案どおり同意するというところで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、全ての案件について同意することといたします。