

第1377回東京都建築審査会
同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和 7 年 11 月 17 日 午後 1 時 43 分～午後 3 時 15 分

開催場所 東京都庁第二本庁舎 1 階 二庁ホールほか

出席者 委 員 杉 藤 崇

〃 伴 宣 久

〃 関 葉 子

〃 加 藤 仁 美

〃 八 木 佐千子

〃 木 下 一 也

〃 薗牟田 洋 美

幹 事 青木市街地建築部長

幹 事 茂木多摩建築指導事務所長兼建築指導第一課長

書 記 小林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

〃 桑原都市づくり政策部景観担当課長

〃 目崎建築指導事務所建築指導第二課長

〃 平栗建築指導事務所建築指導第三課長

○小林書記 ただいまから、第 1377 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、お手元に配布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 3 件、一括審査分 5 件、計 8 件のご審議をお願いします。

2 番目に、協議・報告事項がございます。

以上が、本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくお願ひいたします。

○杉藤議長 それでは、同意議案の審議をいたします。

まず、傍聴人の方々に申し上げます。東京都建築審査会条例第 6 条第 1 項によりまして、全ての同意議案の説明及び質疑が終了した後に実施する評議は非公開となります。

また、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、賛否を表明する等、発言を妨害しないこと。みだりに席を離れ又は談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、又は会議の妨害をしないこと。傍聴人が議長の指示に従わない場合は退場を命じられる場合があること。議長の許可の無い写真撮影・録音をしないこと、と定められております。

よろしくお願ひをいたします。

それでは、事務局から、説明をお願いします。

○小林書記 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ひいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第 13 号についてご説明いたします。

建築主は、秩父宮ラグビー場株式会社。建築敷地は、新宿区霞ヶ丘町 11 番ほか、地域地区、建築物の概要等は議案書に記載のとおりです。

調査意見をご覧ください。

計画地は、第二種中高層住居専用地域に位置し、観覧場、博物館、自動車車庫、物品販売業を営む店舗、飲食店を新築する計画でございます。

このうち、観覧場、博物館及び 3,000 m²を超える自動車車庫については、建築基準法別表第 2 (に) 項に該当し、建築できない建築物に該当することから、建築基準法第 48 条第 4 項但し書きに基づき許可申請がなされたものでございます。

1 ページの許可申請理由書をご覧ください。

左側の 4 段落目になりますが、計画地は再開発等促進区内に在りまして、法第 68 条の 3

第6項の規定により、法第48条の読み替えになります。

具体的には、建築基準法第48条第4項における公益上やむを得ないと認めて許可とある部分ですが、法第68条の3第6項の規定により、公益上やむを得ないと認め、又は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと読み替えられることとなります。

したがいまして、本許可申請につきましては、この土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないという理由でございます。それでは、続きまして2ページの位置図をご覧ください。

中央が計画地でございまして、北側に聖徳記念絵画館が、北西には新国立競技場がございまして、西側には都立明治公園が位置します。なお、本計画地の南側にある明治神宮野球場とは法第86条の一団地認定がございまして、2つの敷地を1つの敷地とみなして計画されております。このため、今回につきましても本許可申請と併せて一団地認定の申請を受け付けてございます。

次の3ページは、現況写真になります、4ページは、計画地周辺の土地利用状況になります。

続きまして5ページをご覧ください。

地域地区等の都市計画の状況になりますが、計画地は第二種中高層住居専用地域や第二種風致地区、第一種文教地区に指定されているほか、最高高さが20mの第二種高度地区が定められておりますが、新宿区の地区計画等による特例によりまして、神宮外苑地区の地区計画の高さの最高限度が適用されます。このため最高高さが55mの制限になります。

次の資料6ページをご覧ください。

パースは神宮外苑地区の将来像になります。新国立競技場の南側に本計画である新たな秩父宮ラグビー場が位置します。南側には新たな神宮球場、その中間には大規模な広場が整備される計画です。

本計画を含めまして、市街地再開発事業が行われております、その目的としましては、神宮外苑地区では、地区内のスポーツ施設等の建替えの促進、いちょう並木からの明治神宮、聖徳記念絵画館の景観の保全、緑豊かな景観やバリアフリー化された歩行者空間の整備等とのことでございます。

右側のステップ図をご覧ください。公共施設の更新にあたりましては、既存の施設を活用しながら建替えを進めていく必要があるため、段階的に更新をしていく計画でございます。

まず、第二球場解体後の用地に、赤枠ですが、今回のラグビー場の建設のフェーズでござ

います。本件完了後は、既存のラグビー場を解体しまして、その用地が新たな神宮球場の敷地になります。

さらに既存の神宮球場が解体され、まとまった広場を整備するなど、完成する計画でございます。

次の7ページをご覧ください。

神宮外苑地区の緑とオープンスペース等についての説明になります。

ページ左上は、全体の方針になりますが、広域的な緑の連続性を計画地内に確保し、4列のいちょう並木の保全と併せて、絵画館前の前庭部分は、憩いの広場として再整備する。創建当初の樹種と在来種を中心とした緑陰空間の形成、また、防災性の向上に寄与する中央広場等が計画されてございます。

多様な緑化の推進とともに、ラグビー場の北側に保存緑地を確保する計画です。

ページの左下のオープンスペースについてご説明します。当初の21%のオープンスペースが、開発計画の完了後は約44%に増加、右上の樹木・みどりについての整備は、整備前が1,904本でございまして、整備後は、2,304本になります。400本の樹木が増えるという計画です。

みどりの割合につきましても、従前の25%から約30%に増える計画とのことでござります。

右下の歩行者ネットワークでございますが、現状はフェンスにより立ち入れない箇所が多いことや、バリアフリー経路の課題がありまして、開発によりまして、これらは改善されまして、混雑時においても歩きやすい空間に再整備されるとございます。

続きまして、資料8ページをご覧ください。

先ほどご説明した施工ステップとの関連でございますが、本計画はⅠ期とⅡ期に分けて整備されまして、赤枠が今回のⅠ期整備部分になります。

保全緑地1号や緑道の5号、7号、街角広場1号等の地区施設が整備され、Ⅱ期工事では緑道6号や南北通路3号等、段階的に整備される予定です。

また、再開発等促進区を定める地区計画によりまして、見直し用途地域の位置づけがありまして、建物や広場、緑道、通路等の基盤整備と併せて用途地域が、将来的には商業地域に見直される予定です。

続きまして、9ページをご覧ください。

ラグビー場敷地における緑化についての資料になります。Ⅰ期、Ⅱ期を含めた全体敷地におきまして、左側の既存樹木は256本でございまして、このうち92本は存置、93本は移植、

71本は伐採されるものの、212本の新植によりまして、全体としては65本の樹木が増える計画とのことでございます。

植生図の中身ですが、緑が存置、青が移植、黄色が伐採、オレンジ色が新植の樹木になります。

なお、重点対策外来種、既存施設に近接し、移植に必要な根回しができない、樹勢等が弱っている等の理由によりまして、移植が不可能との樹木や移植後の健全な生育・樹形の維持が困難と見込まれる樹木については、やむを得ず伐採し、ウッドチップや木質歩道、ベンチ等に利用し外苑の地に戻す等の利活用を図るとしてございます。

続きまして、10ページから14ページは地区計画の計画書になります。本計画に関連する部分は、赤枠で囲っております。右側の欄は計画への適合を具体的に示してございます。

12ページをご覧ください。上段赤枠ですが、先ほど説明しました、法第68条の3第6項の土地利用に関する基本方針の記載がございます。

A-7地区におきましては、秩父宮ラグビー場の建替えとともに、道路と公園の整備を図り、スポーツ交流を促進する文化交流機能を導入する。また、青山二丁目交差点からつながる歩行者デッキや広場、緑道の整備を図るとあります。

13ページと14ページにつきましては、地区施設の幅員や延長等、面積などが記載されています。中段以降は地区整備計画における建築物等に関する事項になります。用途の制限や容積率、建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度などが記載されてございます。

続きまして、資料15ページをご覧ください。

赤枠の計画地は再開発等促進区に位置しております。平成25年に当初の地区計画が設定されており、令和4年には本計画敷地のA-7地区のほか、南側の野球場や事務所棟、複合棟等の地区整備計画を追加する都市計画の変更がされてございます。

次の16ページをご覧ください。

計画図2ですが、計画地には広場や緑地、緑道等の地区施設が整備されます。追って詳細をご説明いたします。

次17ページをご覧ください。

計画図3でございますが、壁面の位置の制限の部分でございます。

18ページから20ページですが、地区計画で定めた内容への適合について確認していただけます。

まず、18ページ、19ページは各階平面図及び断面図に壁面線や最高高さをお示ししてご

ざいまして、その制限に適合してございます。

続きまして、20 ページをご覧ください。地区施設の配置や規模をお示ししてございまして、ご説明いたします。まず、北側から敷地の東西をつなぐ緑道 5 号につきましては、幅員 8 m で、新国立側の緑道と併せて合計幅員 16m が整備されます。北東角の保全緑地ですが、全体 3,822m² を確保しまして、樹木の保存移植を行います。敷地の西側、街角広場ですが、2,052m² を整備する計画となってございます。

最後に、敷地東側の南北をつなぐ緑道 7 号ですが、幅員 6 m で整備されるものでございます。

以上、地区計画の内容に適合していることを確認してございます。

なお、将来的には新たに付替え区道とともに、敷地の南側のエリアとつながる緑道 6 号や南北通路 3 号は段階的に整備されていきます。

以上、地区計画で定められた地区施設等の内容でございます。

続きまして、資料 21 ページをご覧ください。

ページ左側は、計画概要になります。右側の用途地域の制限につきまして、本計画で整備する建築物の用途を整理しております。表の中の黄色の塗りつぶし、及び、欄外の赤字で記載したものがございまして、観覧場、博物館、3,000m² を超える自動車車庫、これらが許可の対象になります。

次のページの 22 ページをご覧ください。南西から見たエントランスの完成イメージペースになります。

23 ページ以降は、配置図、各階平面図になります。26 ページは地下 1 階平面図で、グレーが車庫、車路や駐車場等です。全体が駐車場になります。

オレンジ色が博物館になります。27 ページをご覧ください。1 階平面図になりますが、赤が、これ以降観覧スペースになります。以降平面図が続きまして、35 ページ、36 ページは立面図です。

37 ページをご覧ください。断面図になります。観覧場となるスタンドは 1 階から 6 階になります。大屋根を設置する全天候型の施設計画です。以降、日影規制、斜線制限の検討資料になります。いずれも規制に適合していることを確認してございます。

次に、公聴会及び意見書、公聴会の議事録について事前に送付させていただいておりますが、改めて要点のみをご説明いたします。

意見の「意」から始まる資料の 1 ページをご覧ください。

令和 7 年 10 月 23 日に公聴会を開催しまして、意見の要旨を提出された方は 37 名、公述

人は13名になります。1ページから6ページまでは、意見の要旨等をまとめてございまして、この部分をご説明いたします。

7ページ以降50ページまでは、意見書になります。公聴会の内容につきましては、これも事前に送付させていただいておりますが、議事の「議」から始まる資料になります。1ページから40ページになります。

それでは、意見の「意」の字の1ページをご覧ください。左側に意見の要旨、公述の概要、右側に事業者の対応、見解を記載してございます。

左側をご覧ください。意見や公述ですが、本建設地は「第二種中高層住居専用地域」であり、本来認められる用途ではないとの意見でございまして、見解としましては、再開発等促進区内の制限の緩和の規定によりまして、法第68条の3第6項の規定により法第48条は読み替えられ、公益上やむを得ないと認め、又は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めた場合には許可できる。とあり、本件は土地利用に関する基本方針に適合しているとのことでございます。

ページの右側、周辺市街地環境を害する恐れがない、公益上やむを得ないと該当しないとの意見につきましては、見解ですが、本件の状況の場合は読み替え規定であることを説明した上で、周辺環境に対する配慮事項の①から⑧まで、その対策を挙げてございます。

次に、表の一番下、意見は、「一体の敷地」と見なし、空地や緑地を回避しているのではないか。とのことでございますが、事業者の見解としましては、現在の神宮球場では既に「一団地認定」がされており、建替えにあたっても手続きを行い、確保すべき空地や緑地の低減はないとのことでございます。

続きまして、2ページをご覧ください。左側ですが、風致地区条例の趣旨から外れているのではないか。ということでございまして、見解につきましては、新宿区における東京都風致地区条例に基づく許可の審査等に関する基準に沿って、①から⑩の対応を行うということです。

2ページ右側でございます。文教地区条例の趣旨から外れるのではないか。という意見につきまして、見解としましては、ラグビー場の整備によるスポーツ振興の場を提供し、文教環境の育成に配慮しており、また、総合スポーツ博物館を、旧国立競技場から継承し、広く国民にスポーツの価値を伝え、歴史を継承していく文教上の機能も整備する提案も述べ、文教地区建築条例第3条但し書き許可についても適切に手続きを進めているとのことです。

右側下段でございますが、イベント会場としての利用も見込まれ、文教地区にふさわしい

のか。といったご意見です。事業者の見解としましては、ラグビー場としての利用を優先するとともに、その他のスポーツ利用や様々なラグビー場の振興活動を行うとのことでございます。

次の3ページをご覧ください。環境・景観に関するご意見でございます。左側ですが、新野球場のセットバック案や環境影響評価等が確定しないままラグビー場だけ先行して許可することは不当。といった意見でございます。これに対する見解ですが、再開発等促進区を定める地区計画について、適切な手続きを経て実施しているとともに、環境アセスについても手続きを適切に実施しているところでございます。

上から2段目の地区の全体の樹木の伐採・移植についてでございますが、見解については保存が964本、移植が242本、伐採が619本でございまして、樹木の全体の本数は2,304本に増加するとのことでございます。

上から3段目ですが、成熟樹林の喪失による周辺への温熱環境の変化についての意見でございまして、見解としましては、アスファルト舗装や人工芝等の面積を削減させ、芝生や樹木等の植栽地を増加させるとのことでございます。

下から2段目、定量的なデータにより環境保全の担保をするべき。との意見につきまして、見解としては、環境影響評価の中で、調査・予測・評価を行っており、みどりの保全については、今後も事業完了まで定期的に報告を行うなど対応していくところでございます。

右側に移りまして、上段をご覧ください。意見としましては、保存樹木の位置が、新ラグビー場建築部分と競合しており、樹木の健全な育成に支障がある。また、北側保全緑地については、日照環境上支障がある。とのことでございまして、事業者の見解としましては、既存樹木との関係、配置について専門家とともに確認を行うとともに、建設後も育成に支障ない樹木を選定している。北側、西側の日照の影響の検証を行い、保存樹木の樹種に必要な日照条件が確保可能な屋根形状としているほか、工事中の樹木を守る対策として、設計や施工計画の更なる検討の中で、伐採の回避や移植を努めるなど、①から⑦の方針を取ることでございます。

右側下段の歴史的価値に関する意見でございますが、3ページの下段右の意見、見解ですが、都と区の景観審議会での意見を踏まえ、景観の検証を行い、規模や外観、高さ・ボリュームとも風格を損なわない計画とのことでございます。

4ページ左上の見解ですが、神宮外苑や秩父宮ラグビー場の記憶の継承を考え、あらゆる方向からの眺望に配慮し、全体の構成を検討したとのことでございます。

次の4ページをご覧ください。左側中段の部分です。公共性や社会的概念についての意見

ですが、誰もが気軽に利用できる公共空間について、再開発全体では誰もが利用できるオープンスペースを拡充し、本計画においても街角広場や、保全緑地などもオープンな空地を整備するとの見解でございます。

その下の意見、PFIや文科省への事業認可申請の経緯についてでございますが、見解につきましては、整備・運営については、公共施設等運営権方式を導入しており、民間のノウハウを活用するということで、より機能を充実させること。権利変換にあたりましては、法令に則り、適切に手続きを行っているとのことでございます。

右側の上段、ほかの大型開発が材料費の高騰などから延期となっている中、本計画が進められる理由は何か。という意見につきまして、要求水準の見直しや計画面工夫の他、経済性の高い代替手段の採用や、資材の早期発注を行い、事業を予定通り進めるよう検討しているとのことでございます。

続きまして、施設計画や建築計画に対する意見です。ラグビー場の老朽化について事業者の見解は、施設そのもの経年劣化のほか、ユニバーサルデザイン等に問題があるとのことです。

観客席の数につきまして、施設の機能や要件、観客のスムーズな移動の確保等の安全性を考慮するなどの検討を行い、適正な規模であるとのことでございます。

ラグビー場の施設環境についての意見ですが、日本ラグビーフットボール協会からの要望を踏まえ、本計画を進めている。人工芝については、ワールドラグビーの推奨する人工芝メーカーの人工芝を採用し、安全性を含め国際基準に沿ったものを計画しているとのことでございます。

続きまして、5ページをご覧ください。地域生活環境への影響についてでございます。まず、工事中の車両出入りによる懸念がある。との意見でございまして、見解としましては、運行経路を所管する所轄警察署等と協議しているほか、違法駐車のないよう徹底するということでございます。

また、工事用車両による大気汚染、騒音・振動については、予測評価を実施し、環境影響評価書を提出しており、工事にあたっては環境保全措置を講じるとともに、事後調査報告による報告も行うとのことでございます。

次の、竣工後のイベント等の開催時の渋滞・騒音に懸念があるとの意見につきましては、見解としましては、搬出入車両について徹底したスケジュール管理を行い、車両の滞留時間を最小限にし、来場者へは公共交通機関の利用を誘導するなど、交通渋滞を防止する。竣工後の一般車両による大気汚染・騒音・振動についても、環境影響評価書を提出しており、事

後調査の報告を行っていくところでございます。

現在のラグビー場と比較して、駅から遠くなり、試合終了後の混雑に懸念。との意見ですが、見解としましては、既に近隣大規模施設との情報交換を行っており、人流予測の共有、最寄り駅の混雑状況のアナウンス等、密に連携を図り、リスクの軽減や歩行者の安全を確保する。また、歩行者のサービス水準を検証するなど、関係機関協議を行っているところでございます。

右側の上段ですが、バリアフリーに関してですが、事業者の見解としましては、各種の基準を満たした施設計画にしていること。ユニバーサルデザインに関するワークショップを通じて、当事者のご意見を反映した施設整備をしていくことや、夜間における安全の確保に配慮した照明計画とのことでございます。

上から 2 段目の騒音・振動についてです。見解としましては、騒音規制法による基準値 55dB 以下となるよう遮音性・吸音性の高い部材を選定のほか、建物の振動に関しては、部分的に地盤改良を行うなど対策を講じるところでございます。

下から 2 段目ですが、車両の出入りに伴う子供の生活環境を破壊する。との意見ですが、事業者の見解としましては、駐車場は関係者専用に限定し車両の出入りを抑制するとともに、誘導員の適切な配置や安全管理を徹底し、子供の安全な日常を確保するとの回答です。

工事期間中の広域避難場所の確保についてのご意見です。見解としましては、再開発エリアは、一斉に利用できなくなるのではなく、段階的なエリアごとのもとに工事を行うこと。そうしたことから、必要な面積は確保していくとのことでございます。

続きまして、6 ページをご覧ください。手続や説明責任についてのご意見です。ラグビー場に関する説明が不足。パブリックミーティング等を行うべきとのご意見でございまして、事業者の見解といたしましては、問合せに対して個別に対応するとともに、近隣説明会を適切に開催し、ホームページで必要な情報は公開しているとのことでございます。

まちづくり全体に関する説明が足りないのでないかとの意見につきましては、見解は、必要な説明会、任意の説明会を併せて 10 回開催していること。環境影響評価における都民の意見を聞く会を含め、手続きを通じて利用者の見解についても公表しているとのことでございます。

さらに、公式ウェブサイトにおいても質問を受け付けし、10 月末時点で述べ 570 件の質問に対して回答を公表しているとのことでございます。

続きまして、右側の表 2 の特定行政庁に対する意見ですが、意見の要旨の締切りが短すぎます。再度の公聴会を改めて実施してほしいとの意見でございまして、都の見解としましては、

規則に基づき適切に公聴会を開催したというものでございます。

下ですが、表3になります。特定行政庁の対応、見解をご覧ください。本計画は、法第48条第4項但し書きにおきまして、同法第68条の3第6項の読み替え規定に基づき審査するものであり、良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認め、又は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画における業務の利便の増進上やむを得ないと認められるかどうかを審査する必要があります。

本敷地は策定されている神宮外苑地区地区計画のA-7地区に該当しており、A-7地区的土地利用に関する基本方針では、「秩父宮ラグビー場の建替えとともに、道路と公園の整備を図り、スポーツ交流を促進する文化交流機能を導入する。」と定められてございます。

本計画は、老朽化したラグビー場の更新と併せて、公園・広場等の地区施設や区道、街区等の再編整備を図り、スポーツ・文化・交流の魅力に富んだ世界に誇れる我が国のスポーツの拠点（スポーツクラスター）の形成を図る計画でございます。

また、樹木の保全や健全な成育環境の確保にあたっては、国際大会が開催できる収容能力を確保しながら、建物規模を縮小するとともに、日影による影響を低減するために、可能な限り外壁をセットバックするなど、計画上の工夫を行っている。

また、令和5年に提出された環境影響評価において、神宮外苑の豊かな自然環境は維持保全されると評価され、土地利用に関する基本方針に適合していると認められます。

また、地区整備計画における建築物等の用途制限などの建築物等に関する事項に合致しており、かつ、将来の見直し用途地域である商業地域にふさわしい計画であることから、業務の利便の増進上やむを得ない計画と認めます

以上のことから、本件は、建築基準法第48条第4項に基づき許可したいと考えてございます。

説明は以上です。

○杉藤議長 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、委員の方からご質問またはご意見がありましたら、どうぞ。加藤委員。

○加藤委員 ご説明ありがとうございました。最初にご説明いただいた20ページ、審査の20と書いてあるところからお願いしたいんですが。

新しいラグビー場の建築計画の高さが48mとなっていまして、当然、建蔽面積を確保するためということだと思うんですが、その建物の規模が、周辺の日影による影響に対して、

保存緑地の一部が期待される空き地になるわけですが、かなり面積が小さいように見えるんですね。

さらに、その計画変更によって保存されることになった樹木が、20 ページのところにあります。建築線から割と距離が近いところに位置していまして、大丈夫かなという感じがしています。

特に、地面の下の根っこなどの損傷等も含めまして、心配だと。

それから、日照が方位的にも確保されない可能性が高いのではないかとも思いました。

それから、読み切ってないところもあるんですが、店舗とか車両出入り口などがここに想定されるとなると、ということですが、樹林地として、本当に保全されるのかが心配かなと思いました。

ですから、結論としては、緑地を保全するという計画になっているということですが、これらの樹林地が保全されるのかが心配だなと思いました。これが 1 点目です。

2 点目ですが、ここに、審 20 ページのところにあります、南北をつなぐ歩行者動線という緑道があります。緑道 7 号ですね。ですが、幅が 6 m で、えらく狭く感じます。ですから、保存樹林が、大きさとか樹幹とか根っここの部分も含めて収まらないのではないかという気がいたしました。

建築の建物の線とこの樹木の調査についての詳細な図面というのが、これが一番詳細なのかと思うんですが、一体どうなっていくのかというのが分かりにくいかなと思いました。

ですから、この部分につきましては、樹木の保存というのは、不可能に近くなっています。さらに日照の確保も困難なエリアなのではないかと思います。

さらに今度は、歩行者の立場になりますと、せっかくこれだけ土地があるのに、6 m という幅員が狭いように感じたんですね。ですので、歩行者ネットワークという意味では、検討も必要なのかなと思いました。

あとは、私の頭が働いてなくてですが、地区計画との整合性は取れているということですが、それについて読みきれないところがあるんですが、それはしょうがないかな。適合性について、もう一度ご説明いただければよろしいかなと思います。

それから、環境影響評価とかの辺の部分はまた別の枠だと思うんですが、何か市民の方から意見が出ている分でお答えできるところがありましたらお願いしたいと思います。

以上です。たくさんありまして申し訳ございません。

○杉藤議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

審 20 ページの地区施設の配置を、建築計画の配置図にプロットしている資料をご覧いただきまして、まず、保全緑地 1 号でございますが、お話で、樹木がかなり建物に近いですか、いろいろ計画上、樹木の保全が厳しいんじゃないかということでございます。

お話の保全緑地 1 号につきましては、まず、店舗がございますが、この店舗につきましては、樹木の根が踏み込まない、踏み固められないようにするなど、樹木の生育環境について配慮するとともに、モニタリング等も実施していくということを確認してございます。

お話にはなかったんですが、保全緑地 1 号の建物と近いところですが、車両出入口もありまして、そういうことについても、保全緑地 1 号については、車の出入りの範囲には入ってないということでございます。

さらに、日照のお話がございまして、それにつきましては、成育上支障の有無につきましては、検証する方法がございます。

具体的には、陽光、植栽、植物に必要な光ということで、累計係数というのがございまして、その数値以上あるかどうかということでございます。

0.8 万ルクス以上というのが指標としてございまして、光強度シミュレーションという方法によりまして、保全緑地 1 号に当たります部分で、照度検証を行った結果を確認してございます。

具体的には、朝の 7 時から 17 時の 10 時間の平均照度が 0.8 万ルクス以上あるため、成育上の支障はないということを確認してございます。

もう 1 点、緑道 7 号、20 ページの右側、東側の部分ですが。ここの緑道 7 号につきましては、ラグビー場の施工にあたりまして保存樹木への影響がないよう、樹木医の意見を聞きながら、今後施工方法などについて検証していくと聞いてございます。

幅員につきましても、6 m は地区計画の幅員でございまして、当然、道路の歩道もありまして、そういうことで基盤整備と併せて緑道を設け、歩く空間と、あとは植栽と街路樹的に植栽も施した計画でございます。

以上でございます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございました。

○杉藤議長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。木下委員。

○木下委員 今回の件は、用途に関する議案ということで提出されていますが、形態についてお聞きしたいんですが。

審の 05 ページを拝見いたしますと、この敷地は第二種中高層住居専用地域ということで

す。それで、私の記憶によれば、東京都の日影規制条例では、住居系用途地域は、ほぼ全域にわたって、日影規制がかかっていたと記憶しているんですが、今回の案件について日影規制の適用関係を教えていただければと思います。

○杉藤議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

審の5ページ、都市計画の資料がございますが、委員のおっしゃるとおり、この地域は第二種中高層住居専用地域でございますので、日影条例によりまして日影規制がございます。

次に資料15ページをご覧いただきたいと思います。地区計画の計画図ですが、この地区につきましては、段階的に土地利用転換を進めていくべき地区としまして、再開発等促進区を定める地区計画が位置付けられています。

委員からお話もありました都の日影条例につきましては、この促進区の区域につきましては、土地利用転換を妨げないよう日影規制を適用しないと規定されてございます。本計画の敷地につきましても、これによりまして日影規制の対象外とされてございます。

次に、審の38ページをご覧いただきたいと思います。日影の等時間の図になりまして、今回、この計画の、図面の左上ですが、北東側のB地区、絵画館の区域になりますが、こちらにつきましては、再開発等促進区域の外でございまして、日影規制はその規制に及んでいないくて、適合しているということを確認してございます。

説明は以上でございます。

○木下委員 大変ありがとうございました。

要するに、審の15ページにありますように、B地区は地区整備計画がかかっていないので、引き続き日影規制がかかっている。ただ、今回の案件については、形態に関しては、将来の土地利用転換を踏まえて商業地域に近い形なので、日影規制をかけない。ただ、B地区にかける日影についてチェック済みと理解しました。ありがとうございます。

○杉藤議長 關委員、お願いします。

○關委員 今の質問に関連することを伺いたいんですが、そもそも本件は、地区計画に基本的に適合しているかということを今審査しているわけですが、この地区計画は、都市計画決定されていると思うんです。

だとすると、もともと競技場とか、これから競技場をつくる用途地域が、なぜ住居系のままなのか。それがなければ、別にそもそもこの審査は要らないと思っておりますが、都市計画で、用途地域の変更がされなかった理由というのはお分かりになるでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

この神宮外苑地区につきましては、再開発等促進区を定める地区計画が定められてございまして、先行して用途地域の変更というお話でしたが、それにつきましては、都の用途地域の指定方針、指定基準というものの中で、基盤整備が先行していることによって、将来の街づくりといいますか、そういった基盤整備が先行して、それにふさわしい土地利用になつてているということがございます。

ただ、都市計画段階におきまして、今回、この地区計画におきましては、基盤整備と並行して、建物の計画を進めていくということでございまして、これにつきましては、国の都市計画運用指針で、道路や広場等の基盤が整備された後に、用途地域を変更することの記載がございまして、今回の地区につきましては、この地区計画を先行して決定し、事業により順次基盤整備が行われ、完成された後に用途地域を変更していくということでございます。

やはり、基盤整備が伴うかどうかということが、用途地域の変更に関しては必要ということでございます。

以上です。

○関委員 ありがとうございます。そうすると、将来的には、これが終わったら用途地域の変更が予定されているという理解でよろしいですか。

○佐藤書記 はい、そのとおりでございます。

○関委員 続けて質問させていただきますが、いろいろ地区計画の内容なり再開発事業の妥当性について、様々な意見が出ていると認識しておりますが、その再開発事業については、ここでは本来対象ではないんですが、それは、訴訟などで争われているという理解で正しいですかね。

○佐藤書記 はい、そのように私も聞いてございます。

○関委員 次々に申し訳ないんですが、公聴会については、議事録を拝見していますが、最後の方で、意見を述べるとか述べないとかいろいろ書いてあると思うんですが、最終的に意見を述べない方もいらっしゃったような状況でしょうか。

○佐藤書記 公聴会につきましては、資料にもありますが、当日はお1人の公述人の方が、「公述は終わった」と自身でご発言されてございまして、以降も公述席に座り続けている状況でございました。

そのため、新たに公述人席を設けまして、以降5人の公述の方に、繰り返し34回公述を促したということでございまして、その1人を除きまして、そのあとは、公述には応じられなかつたということで、公聴会の終了宣言を行つたということでございます。

公述されなかつた4人の方は、公述の機会、権利があつたにもかかわらず、公述を行わな

かったものでございまして、公聴会については、適切に行い終了をしてございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 八木委員。

○八木委員 私も関委員と同じく、用途地域に関して、どうして先に変更しないのかと思っていたのですが、今のお話で、基盤整備ができるからということがわかりました。しかしながら、今既に国立競技場とか神宮球場、それからラグビー場とあって、これだけスポーツ施設や観覧場がありながら、それはもう40年、50年近くありながらしても、用途変更ができないかたというのではなくかなという疑問があります。

なお、ということは、秩父宮ラグビー場、明治神宮野球場、それから国立競技場が建設されるときにも、やはりこのような審査会を通して許可されているという経緯があったのか。そして、今後も秩父宮ラグビー場が建ったあとに、明治神宮野球場の建替えも行われるようですが、これはまだまだ同様の手続きを踏まないと、建設ができないのでしょうか。

このあたりが何十年も同じようなことをやっておられるようですが、どこまで終わったら用途変更されるのか。全体のロードマップがよく分からないです。そのあたりはいかがでしよう。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず、現在の明治神宮野球場ですとか、秩父宮ラグビー場につきましても、これまで建築基準法第48条のこの手続きの許可を経て現在がございます。

今後につきましても、野球場ですとか、テニス棟などの建替えが、全体の事業としてはあると聞いてございますが、今回と同様の許可申請がされるということになります。

先ほど、関委員にお話しさせていただいたんですが、都の用途地域の指定方針というのがありますし、基盤整備が行われる必要があるとご説明しておりますが、現状、基盤整備ができるんじゃないかといったようなご意見もあるのかと思います。

ただ、現状の神宮外苑地区につきましては、歩行者ネットワークの課題ですとか、様々こういった基盤整備の観点でも、必ずしも望ましい形態になっていないということで、そういったことの課題を克服するために、上位計画、様々な区と都のマスタープラン等も検討してつくっているという状況でございます。

そういう将来像に基づき、再開発等促進区という地区を定めてございます。繰返しでございますが、その促進区を定める地区計画につきましては、個々の街区のそのときの建築計画等の詳細感もありますが、その道路・広場といった基盤整備につきましても、段階的に計画の熟度を上げて実施していくということで、そういう仕組みになってございます。

ロードマップというお話をいただきましたが、神宮外苑地区につきましては、まだ中期的な期間を要しながら、段階的、今のそれぞれの施設をとめることなく更新していく必要があるということで、その建築する用地を変えながら、ということが再開発事業の元の権利の変換といいますか、そういったことをしながら、やっていく計画になってございまして、そうしたことで、全体の完了というのは、10年程度はかかるのかもしれません。

今回のラグビー場につきましても、今回、第Ⅰ期工事でございまして、第Ⅱ期工事につきましては、野球場の撤去が必要になります。なので、そのあとに庇を南側に設けるんですが、そうしたことから、ラグビー場の計画自体の完成も、これから7年後ぐらいのタイムスパンということになってございます。

以上でございます。

○八木委員 ありがとうございます。続けてもう一つ、

○杉藤議長 どうぞ。

○八木委員 今、Ⅱ期工事のお話があったので伺いたいのですが、南側の方に敷地境界線を拡大して、それで南側に公園をつくるという計画のようですが、1階の平面図を見ますと、この南側に対しては、もう壁がギリギリで迫ってきていて、この南側に対しては余り接地性がない計画だと思っていました。これは南側にⅡ期工事が整備されたときには、こちらと何か一体利用ができるような計画になると考えてよろしいでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず、現在の神宮球場とこの新しいラグビー場につきましては、約8mほどの距離しかなくて、元々ラグビー場と神宮第二球場がありまして、その間につきましても敷地内通路がありまして、そうしたことでも心配の一つかと思います。

それで、今回の新ラグビー場につきましては、用地がございますが、今回建設された後、ラグビー場の今の用地も含めて、野球場ができると。

野球場が今かなり新ラグビー場の敷地側に近い位置になりますので、そちらが解体された後に、お話をとおり、広場ができると開放性の高い空間整備をすると。

その際に、Ⅱ期工事では大きな庇を設けると聞いてございます。それによって建築の部分とそういった広場空間と開放性が高く心地いい空間づくりということで計画がされていると聞いてございます。

以上です。

○杉藤議長 どうぞ。

○八木委員 その庇ができるという話ですが、それはラグビー場の1階の南側の壁面が何

か開放されて、中と外とが一体利用をするとか、公園のようになると考へてよろしいですか。

○佐藤書記 審の8の資料をご覧いただきたいと思います。

赤囲みが今回のⅠ期整備でございまして、右側のⅡ期整備と見比べていただきたいんですが。Ⅱ期で、現在の神宮球場の敷地になりますて、こういった敷地の入替えと言いますか、敷地を拡充される計画でございます。

それで、Ⅱ期整備のラグビー場の下の、南側に細長いものが見えると思います。緑ではなくて、少し白で細長い部分ですが、こちらについては、広場と一体となった空間づくりということもあると思いますが、大きな庇を設けるという計画でございます。

○杉藤議長 よろしいでしょうか。

○八木委員 私が質問したのは、壁に対して、ただ庇ができるんじゃなくて、壁が開口部で解放され、屋内ラグビー場がこの南側の公園と一体的に使えるとか、そういった広場的な建築になるのかというのを伺いました。

○佐藤書記 すみませんでした。資料27ページ、1階平面図をご覧ください。

この南側は現在この図面では分かりにくいんですが、これはシャッターになります。Ⅱ期工事でこちらの壁面に庇が設けられますので、シャッターを開閉することによって大きな空間ができ、どういう利用かいろいろあると思いますが、屋外と屋内が、例えば、一体的な利用ということもあるかと思いますし、そういう空間形成をしていく計画も含めて、計画づくりをしているところでございます。

○八木委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかに、関委員。

○関委員 たびたび申し訳ないんですが、地区計画である程度緑地の保全もうたわれているので伺うんですが、9ページで、存置と移植と伐採の色分けされている図があるんですが、同じような場所にあって、伐採するものと移植するものが分かれているのは、伐採するものは何か理由があるんでしょうか。

○佐藤書記 はい。9ページの既存の植生図と計画の植生図という資料でございますが、まず、伐採というのは最終的に、移植に堪えないですとか、その前に植生の樹木の健全度ということで調査してございます。

聞いていますのは、何段階があるということでございますが、植生の生育具合、移植に堪えない、もしくは何か病害虫にあるとかいった健全性を確認した上で、移植につきましては、当然、一定程度の樹木の養生をした上で、この敷地内か地区内の近傍に移植すると聞いていますが、そういった中で、この移植と伐採ということの選別があるということでございます。

○関委員 ありがとうございます。要するに、相対的に言うと、健康状態が少し劣るというか、余り強くない樹木については伐採の選択がされたという解釈でよろしいですか。

○佐藤書記 はい、そうでございます。

○杉藤議長 いかがでしょうか。加藤委員。

○加藤委員 この今のページのところですが、樹木の伐採をしなければならない条件というのは、今ご説明いただいたんですが、本当なのですかということですが。

相当年数をかけてできた、成長してきた樹木だと思うので、それこそ、歴史的建造物を保存するのと同じように、こういう植生についても「なるべく残す」というような考え方があっていいと思うんですね。

なおかつ、円周道路の部分は6mしかなくて、「これは植栽そのものをいじめているんじゃないかな」という感じもするんですが、その辺のご判断はどんなふうにされたのかというか、考えればいいのか、何かございましたらお願ひいたします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

同じく9ページの資料の下に注釈、米印でいくつか注釈の記載があります。

これは、この植生のこういう検討の過程と言いますか、こういうことを踏まえて、選定しているということでございます。

例えば、重点外来種ですか、既存施設に近接して、移植に必要な根回しができないですか、樹勢等が弱っているという、上から4行目かに記載がございます。

移植が不可能と判断された樹木や、移植後の健全な育成、樹勢、樹形の維持が困難というものは、やむを得ず伐採ということの記載がございます。

こういったことで、樹木医と検討、検証、調査をして、こういった考えのもとに建築計画もありますが、その上で、この計画の植生図というものを作成しているとご理解いただけます。

○加藤委員 分かりました。

○杉藤議長 ほかにいかがでしょうか。八木委員。

○八木委員 次に、交通の計画について伺います。先ほど、まだこの基盤整備がもう何十年も経ったが、まだ発展途上であるという話がありました。

確かに、あの辺の施設に行こうとすると、駅から遠かったり、すぐそばに見えるけれどもぐるっと回らなきやいけなかつたりということで、歩行者のネットワークが不便だなと感じることはよくあるんです。

今回の整備をすることで、例えば、ラグビー場のエントランスを、歩行者に優しい位置に

持ってきたとか、それから神宮球場の出入り口に対して配慮したとか、最寄りの駅とこの施設をつなぐ歩行者動線の中で、何か配慮したことがあつたら教えてください。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

資料の 27 ページをご覧ください。1 階平面図になりますが、新ラグビー場のメインゲートにつきましては、新国立競技場側の北ゲートとスタジアム通り西ゲートが計画されてございます。

既存の神宮球場のメインゲートにつきましては、絵画館側の北東と南西角になります。新ラグビー場棟との動線の交錯には配慮しているということを確認してございます。

なお、イベントの開催時は、やはりかなり混雑するということでございますが、そういうことにつきましては、施設の管理者ですかが、公共交通機関と連携しまして、駅の分散利用を促すといったアンスですとか、交通誘導員ですか、様々、そういうことも用いまして、歩行者の安全な通行のために、交通マネジメントというものを関係者で協議会をつくって、現状でもそういう連携をしているということでございますが、今後さらにそういう交通マネジメントを実施すると聞いてございます。

○八木委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

よろしいですか。

それでは、次、お願いします。

○小林書記 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。

○茂木幹事 それでは、議案第 1032 号を説明させていただきます。

本件は、1 戸建住宅を新築するにあたり、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。

建築物の概要につきましては、議案書の表をご参照ください。

調査意見（2）にございますように、将来に向かって幅員 4 m 以上の道を確保する市道協定について、権利者 33 名のうち 26 名の承諾が得られておりますが、現況幅員が一部 4 m に不足し、権利者全員の承諾が得られていないことから、個別に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 をご覧ください。申請地は、狛江市中和泉五丁目で狛江

通の緑野小交差点、案内図の右側の中央でございます交差点の西側に位置しております。

本件にかかる道は、配置図の赤色でお示したとおり、両側で道路に接道する延長 128.89mの道でございます。

2枚おめくりいただき、右肩 2-1 ページの協定内容の説明図をご覧ください。協定図の赤で囲った [] 及び [] が本件の申請地でございます。

図面右側の黄色に塗られている部分が建築基準法 42 条 1 項 1 号による道路、図面左下の黄色に塗られている部分が建築基準法第 42 条 1 項 5 号による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道、薄く桃色で塗られている部分が道の後退部分でございます。

本件は、最も狭い現況幅員の部分は、申請地西側から対面の敷地中間部分の E 点までの部分で幅員が 3.968mでございます。そのため、幅員 4m の道が確保されておりません。

2枚おめくりいただきまして、右肩 3 ページの現況写真をご覧ください。写真③と⑧が申請地と前面の道でございます。現在建物はございません。

写真①、②、④、⑤、⑥、⑦で協定の道全体をお示ししておりますが、一部が後退する必要がございます。

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。準防火地域内にある木造建築物ですので、記載のとおり準耐火建築物としてございます。また、外壁面から敷地境界線までの距離を 50cm 以上確保してございます。

次の 5-1 ページが 1 階平面詳細図、5-2 ページが 2 階の平面詳細図でございます。

6 ページに立面図、7 ページに断面図を貼付しておりますのでご参照ください。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上、及び衛生上支障ないもので許可したいと考えています。

1032 号の説明は以上でございます。

○杉藤議長 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委員の方からご質問、ご意見があればお願ひします。関委員。

○関委員 物件からずれてしまう質問で恐縮ですが、この 2-1 で、1 項 5 号から通路が延びているんですが、この [] のところまで、[] というのは、ちょうど角を曲がって少しのところ、

○茂木幹事 分かりました。

○関委員 そこの辺りまで、位置指定道路を延ばせないですか。

そこから先は多分不同意があって、未後退部分もあるんですが、E 点より下は拡幅してい

て、転回広場もできているように見えるし、割と隅切もきちんと整備されているので、こうやって位置指定にならないのかなと。

いずれにしても本件は必要ですが。

○茂木幹事 間口指定の状況ですとか、あとは隅切の話とかございます。そこら辺がしっかりしていれば、申請により位置指定が可能だと考えています。

○関委員 今の状況が分からないので。もし、ある程度条件は良さそうなので、今後この辺からそういう動きがありそうであれば、位置指定申請を流していただいたほうが、皆さんにとって利益かと思いますので。あくまで意見ですが。

○茂木幹事 ありがとうございます。引き続き、今後この案件等に絡みまして、位置指定が可能な部分がございましたら、位置指定を促していきたいと思います。

○杉藤議長 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、お願ひします。

○茂木幹事 それでは、議案第 1033 号をご説明いたします。議案書の表をご覧ください。建築主は、狛江市長。申請の要旨は、文化財等保管施設と自転車返還事務所を併設した建物の新築に係る用途の許可でございます。

適用条文は、建築基準法第 48 条第 3 項但し書でございます。

地域地区は、第一種中高層住居専用地域、第二種高度地区、準防火地域となってございます。建築物の概要につきましては表をご覧ください。

議案書下の段、調査意見の 1 行目にございますように、本計画は第一種中高層住居専用地域に、文化財保管施設、自転車返還事務所の新築を行う計画でございますが、建築基準法別表第二（は）項に該当しないため、同法第 48 条第 3 項但し書の適用について、許可をする上で同意をいただく、個別審査をお願いするものでございます。

1 枚おめくりいただきまして、右肩ページの 1 ページの住所をご覧ください。概要について説明いたします。

今回の計画敷地は、現在、放置自転車の返還事務所と屋外の自転車保管場所になっております。また、現在狛江市所有の文化財は、廃校となった旧狛江第四小学校などに保管しておりますが、令和 9 年度より旧第四小の跡地整備計画によって建物の解体が行われる予定となっており、文化財保管場所の移転先が必要となっております。

放置自転車の数が減少していること、及び文化財の活用を考えた場合の保管場所として、ある程度の利便性の高い場所として、今回の敷地が選定され、文化財保管倉庫と放置自転車の返還事務所と保管地区の計画となりました。

施設の利用についてですが、本計画建築物においては、文化財を展示し、市民の方の見学、閲覧をするような使い方は想定してございません。そのため、不特定多数の市民が訪問することもありません。

文化財の搬入は1～2か月に1回程度、撤去自転車の搬出入は月5回程度を想定しております。出入りの時間帯としては、9時から11時、または13時から15時で実施する予定です。自転車の返還については、月10台程度の返還を想定しております。

周辺への影響でございますが、計画敷地は南側に高齢者施設、それ以外は戸建住宅、集合住宅となってございます。計画建築物はできる限り南側に寄せ、高さも約6.4mに抑えており、北側住居の日照に配慮をしています。

建築物においては、夜間は無人となり、人の喧騒はございませんが、文化財を適切な状態で保管するため、空調設備は夜間も稼働する場合がございます。そのため、室外機設備の周囲に防音壁を設け、敷地境界線において、環境確保条例による40dB、これは朝と夕の基準でございまして、40dB以下となるよう計画してございます。

何枚かをおめくりいただきまして、右肩ページ2をご覧ください。案内図でございます。当敷地は小田急線狛江駅より北西約1.1kmに位置してございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページは、周辺状況図でございます。敷地の南側に高齢者施設、西側に共同住宅、北側と東側には戸建住宅と共同住宅となっており、北側、東側は第一種低層住居専用地域となっております。

右上4ページは現況写真でございます。

1枚おめくりいただきまして、用途地域図となります。敷地は、第一種中高層住居専用地域となってございます。

右上6ページ、敷地求積図となります。

7ページ、建物求積図でございます。

右上8ページは配置図兼1階平面図となります。1階管理室部分が自転車返還事務所となっております。

9ページ、2階平面図、屋根伏図でございます。

10ページは立面図でございます。

11ページが断面図でございます。

12ページが騒音対策資料となります。

13ページは、公聴会の議事録要旨でございます。本年10月17日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はございませんでした。

14 ページは、狛江市長から都市計画の観点から特段支障がない旨の意見をいただいておりますので、添付してございます。

それでは、冒頭の議案書にお戻りください。一番下の行でございます。

以上により、第一種中高層住居専用地域内における住居の環境を害する恐れはないと認め、許可したいと考えてございます。

議案 1033 号の説明は以上となります。

○杉藤議長 ありがとうございます。

ただいまのご説明につきましてご質問、ご意見がございましたらお願いします。いかがでしょうか。

よろしいですか。

それでは、次、お願いいいたします。

○小林書記 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 5 件を読み上げます。

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 1031 となります。建築主、株式会社あさひホーム、狛江市岩戸南 [REDACTED]。一戸建ての住宅となります。

整理番号 2 番、議案番号 2024。建築主は株式会社ピーコネクト、東村山市秋津町 [REDACTED]。一戸建住宅となります。

整理番号 3 番、議案番号 2025。建築主、個人、東村山市恩多町四丁目。一戸建住宅となります。

整備番号 4 番、議案番号 2026。建築主、株式会社良栄、東久留米市幸町二丁目。一戸建て住宅となります。

整理番号 5 番、議案番号 2027。建築主、株式会社ハウジングフォレスト、東久留米市中央町二丁目。一戸建て住宅となります。

以上となります。

○杉藤議長 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明に対して、委員の方からご質問、又はご意見がありましたらお願いします。関委員。

○関委員 まず、1031 号ですが、この通路の南側と、その南にある道路との間に、四角い空地のようなものがありますが、ここはどういう状態で、通行できるのかどうか教えてください。

○茂木幹事 ご質問ありがとうございます。

この白い部分と赤い今回の申請の部分は、併せて通路となってございます。今回、そのため全部通行が、通り抜けができるようになってございます。今回の申請者の方から赤い部分で申請が出てきたために、このようになってございます。

○関委員 全部塗ってあるときと塗ってないときがあるような気がして、ある程度協定通路みたいなものだったら、今後塗ってあると質問が減るかもしれないと思いました。

○茂木幹事 ありがとうございました。

○関委員 それから、2025号ですが、申請地の西側に通路のようなものがありますが、ここは今どういう状態なのかと、この申請地からも出入りできるのかどうか教えてください。

○目崎書記 お答えいたします。

当該通路ですが、通路全体で概ね5～6mの私道となっておりますが、樹木等がございまして、車両や人が通行できる範囲が4mに満たない程度の幅員となっております。また、敷地から通路への出入りにつきましては、既存の塀がございまして、出入りができない状況となってございます。

以上でございます。

○関委員 それじゃ、反対側の人たちが使っているという理解ですか。

○目崎書記 はい。この道の北側に、ビニールハウスの農業施設がございまして、そちらの私道となっている状況でございます。

○関委員 ありがとうございます。

それから、1026号ですが、奥のほうに転回広場的なものがあるんですが、ただ、手前でそれに準ずる空地を今回つけていただくという計画だと思うんですが、それは一番奥の転回広場的な部分は、転回にはちょっと足りないという前提でしょうか。

○目崎書記 ご質問ありがとうございます。

こちらの北側の転回広場ですが、ご指摘のとおり、位置指定道路の転回広場の基準の寸法には適合していない状況となってございます。

また、今回、延長が35mを超えている道になりますので、位置指定道路としていくにあたっては、終端のほかにも35m以内ごとに基準に適合する転回広場が必要な状況となってございます。

以上でございます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

よろしいですか。

○小林書記 同意議案に係る案件は以上となります。

○杉藤議長 それでは、同意議案については以上ですね。

それでは、これより評議に入りますので、準備をお願いします。

評議

○杉藤会長 それでは、同意議案についてお諮りします。

第 13 号議案、第 1031 号議案から第 1033 号議案、第 2024 号議案から第 2027 号議案、計 8 件の議案を御審議願いましたが、この 8 件の議案について、原案通り同意することによろしいですか。

<異議なし>

○杉藤会長 はい、それでは同意することといたします。他に何かございませんか。