

第 1 2 5 1 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5月25日 午後3時12分～午後4時58分
開催場所 東京都庁第一本庁舎33階 特別会議室S6

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	岡本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 本日の議題の2番目、同意議案の審査に入ります。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 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14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。

整理番号1番、議案番号1002。建築主、[REDACTED]。地名地番、東大和市南街[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1003。建築主、株式会社東栄住宅。狛江市西野川2-622-29。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1004。建築主、[REDACTED]。狛江市東野川[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1005。建築主、株式会社ホークワン稲城支店。稲城市大字矢野口字宿929-2。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2010。建築主、ダイワ住販株式会社。小金井市前原町5-800-11の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2011。建築主、ダイワ住販株式会社。小金井市前原町5-800-11の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2012。建築主、[REDACTED]。小金井市梶野町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2013。建築主、有限会社丸十。小平市学園西町3-1634-23。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2014。建築主、[REDACTED]。小平市花小金井[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2015。建築主、[REDACTED]。小平市学園東町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2016。建築主、[REDACTED]。小平市花小金井南町[REDACTED]の一部。長屋でございます。

整理番号12番、議案番号2017。建築主、[REDACTED]。小平市花小金井南町[REDACTED]の一部。長屋でございます。

整理番号13番、議案番号2018。建築主、[REDACTED]。清瀬市元町[REDACTED]。一戸建住宅

でございます。

整理番号 14 番、議案番号 3001。建築主、[REDACTED]。西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎字 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、今の一括審査分の議案についての質疑を行いたいと思います。何かございましたらお願いします。

議案 2012 号で、配置図を見ると、現況幅員を表示してありますが、ほかに同じく全員同意で協定が結ばれているもので、現況が 4 m に満たないような、例えば 2016 号などは、協定幅員 4 m、現況 3.8 幾つなどを書いてありますが、これも当然、協定幅員としては 4 m で協定しているわけですね。

○寺沢書記 議案 2012 号の協定幅員は、4 m から 4.09 m です。

○河島議長 これは一括審査で全ての書類が入っているわけではなくて、こういう案内をする配置図が入っているだけだけど、協定を結んで、その協定が全員同意でなされているというのが、この一括審査の基準 3 に該当するということになるわけですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 そうしたら、この配置図で、微妙な違いなどはなくても、やはり協定幅員は 4 m であると、ほかのものと同様に表示すべきではないかと思います。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 それは、今後は、これも含めてそのようにしてほしいと思います。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○岡本書記 次は、建築指導課が所管いたします建築基準法第 56 の 2 第 1 項ただし書きに関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件 2 件を読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 7。建築主、東京ソックス株式会社。地名地番、港区高輪 2-38-1。建築物の用途、共同住宅（ゴミ置場、駐輪場等）でございます。

整理番号 2 番、議案番号 8。建築主、社会福祉法人こじか福祉会。板橋区高島平 2-26-1 ほか。保育園でございます。

以上です。

○河島議長 日影規制に係る一括審査による許可同意基準該当案件です。この 2 件につい

て、ご質問等がありましたらお願いします。

ないようですので、次をお願いします。

○岡本書記 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です。

○曾根書記 議案第 1006 号をご説明いたします。

本件は、一戸建住宅を新築するにあたり、法第 43 条第 1 項ただし書き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、ただし書きの道については、「調査意見」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 4 m とする「道の協定」について、権利者 6 名のうち 5 名の同意を得ているものですが、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。

3 枚おめくりいただきまして、2 ページ、案内図及び付近見取図をご覧ください。本件敷地は、JR 南武線の矢川駅といい、始発駅の立川から 2 つ目の駅ですが、この矢川駅から東へ 400m ほどのところにある住宅地にあります。右側の付近見取図の赤く囲った部分が本件地です。本件地は、幅員 4 m の市道に 42 条 2 項道路のセットバックを含めた 5 m ほどの幅員の道路から 30m ほど北に入った場所にあり、認定幅員 1.82m の市道沿いに位置しており、敷地前面の道は行き止まりとなっております。敷地の北側は、JR 南武線の線路敷に接しております。

3 ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。黄色が国立市道で、現況幅員は、42 条 2 項道路のセットバックを含めて 2.91m から 5.09m となっております。赤色部分とピンク色部分、ピンク色部分のすぐ下の白地の縦長の部分をあわせた区域がただし書きの道で、現況の最小幅員は 2.87m、最大で 4 m、延長は 33.23m で、両側後退により、将来、幅員 4 m を確保する協定となっております。

同じページの右上、「道の所有者一覧表」をご覧ください。「道に関する協定」は、道の所有者 6 名中 5 名の承諾となっております。未承諾の方は、左側の図面のピンク色の部分のすぐ下の白地の縦長の部分、XXXXXXXXXX の所有者の方です。この方は、「道の所有者一覧表」にありますように、既に亡くなられていることから未承諾となっております。なお、この所有者の法定相続人 3 名については承諾されております。また、ピンク色の部分は、現況でコンクリートブロックフェンスが設置されていますが、将来、後退することで承諾されております。

4 ページをご覧ください。道の現況写真ですが、写真②が協定に関する道で、当該「道」は道路状に整備されております。この道の一番奥の左側に本件敷地がありまして、③の写

真が本件敷地です。

5 ページ、配置図をご覧ください。外壁面から隣地境界までの距離を有効で 50cm 以上確保しています。また、敷地内に回転広場を設け、さらに敷地の西側へ延びる避難用の通路を設けることで 2 方向避難を確保しております。

6 ページ、平面図をご覧ください。建築物の外壁及び軒裏を防火構造としております。

7 ページは、立面図です。

恐れ入りますが、議案書にお戻りください。「調査意見」の 3、下から 2 行目ですが、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 それでは、1006 号議案について、質問等がありましたらお願いします。

法定相続人 3 名は皆さん承諾されているわけですか。

○曾根書記 はい、承諾いただいております。

○河島議長 法定相続人はこの 3 名しかいないことは明らかになっていきますか。

○曾根書記 そうですね。こちらの 3 名の方で全員です。

○河島議長 それは何によって確認しましたか。

○曾根書記 手元に書類はないのですが、一応、やり取りをする中で、代理人の方などから確認を取っております。

○河島議長 名義人である ■■■■さんが亡くなっているのに、承諾を取ろうとしても取れない中で、法定相続人が皆さん承諾するというのであれば、本人が承諾するのと同等の効果を持つと見てもよさそうだと思います。ただ、法定相続人が、本当にこの人たちしかいないのかどうか確認できないと、亡くなった ■■■■さんが承諾したことと同等の効果を持つかどうかは、必ずしもそうとも言えない。その辺の確実性のようなものが本当に把握できる、そういう手立てがあるのであれば、こうした案件については、個別審査案件にすべきなのか、一括審査の全員合意と同等に見なしてもいいのではないかというようなことも考えられるかもしれないと思いました。

その辺は、今回は個別審査で付議されていますので、こうした案件について、一括審査の基準について、少し修正することで、こうしたものについてあまり時間をかけないで審査できる、それで問題が生じないと言えるのであれば、そういう方向も特定行政庁として検討していただけたらと思います。これは意見です。

○門脇委員 亡くなった人については、相続が発生していても、登記簿上書き換えられていないと、この人の同意を得なければいけないという建前になっているということですか。

○曾根書記 43条ただし書きの一括基準が、所有者や、借地権を持っている方など、いわゆる権限を持っている方となっております。そうすると、厳密に言うと、この土地の場合、所有者の方の書き換えが現実的にはまだ行われていないということで、基準から外れてしまうこととなります。

○門脇委員 むしろ、厳密に言えば、死亡した時点で相続が発生しているので、相続は行われているわけです。ただ、名前だけ残っていて、書き換えなければいけないけれども、書き換えられていないから、この人がどうしても残ってしまっているという理解ですね。

○曾根書記 はい、そうした状況です。

○金子幹事 登記簿上の人と同一と考えております。

○門脇委員 わかりました。ありがとうございます。

○河島議長 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1007号をご説明いたします。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は、稲城市。事務所及び防災備蓄倉庫ほかの新築に係る用途許可の申請です。

「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、サッカー場を中心としたスポーツ施設の利便性を高めるための管理棟、観覧席などを整備するとともに、首都直下地震等の大規模災害発生時に稲城市内に想定される避難者のための物資を備蓄する大規模倉庫を管理棟に併設して設ける計画ですが、建築基準法別表第二(い)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項ただし書き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。

2枚おめくりいただきまして、申請理由書をご覧ください。計画敷地は、従前は旧坂浜処分場とあって、昭和39年から糞尿処理場、危険物処理場、産業廃棄物処理場等として使用され、昭和62年に閉鎖されました。その後、地下水のモニタリングを継続してきましたが、平成18年に環境基準を上回るダイオキシンが検出されたことから、専門家による検討委員会を設置し、検討しました。その結果、土地利用に制限はあるものの安全であることが確認されました。

こうした状況で、住民などで構成されるワークショップで土地活用の方法について検討した結果、土地を稲城市が UR 都市機構から借り受け、サッカー場を中心としたスポーツ施設や防災機能を持った施設などに利用するとの方向性が示されました。一方、稲城市においても、「市民ひとり1スポーツ」という目標を掲げており、また、第四次稲城市長期総合計画の基本構想においても、「スポーツ・レクリエーション活動の振興」や「スポーツ・レクリエーションを通じたまちの活性化」を掲げており、その中で、スポーツ・レクリエーション施設の整備とともに、健康増進を図る施設との連携を行うとしており、本件計画がスポーツ・レクリエーション活動の振興に大きく貢献するものであるとしております。

2枚おめくりいただきまして、「許可申請施設」という表をご覧ください。こちらが今回の申請対象建築物のリストです。申請棟数は合計10棟です。

1枚おめくりいただき、「(補足資料)旧坂浜処分場の土壌汚染に関して」をご覧ください。先ほど、旧坂浜処分場の経緯について説明しましたが、この資料で若干補足します。

真ん中あたりの「(2)検討委員会」の1行下に「坂浜処分場跡地に係る調査・対策等検討委員会」とあります。これが先ほどの説明の中で触れた検討委員会です。このページの一番下に黒ポチが2つありまして、これが検討委員会の提言の主な内容です。ページの下から4行目、「ダイオキシン類は、敷地内に封じ込められており、周辺環境及び周辺住民の健康に影響を及ぼすことはありません」、「健康項目は、現状、周辺環境及び周辺住民の健康に影響を及ぼすことはありません。飲用利用以外の使用は問題ありません」、以上が主な内容です。

1枚おめくりいただき、上から4行目、「なお、」以降の部分に、土地利用における技術的条件が示されております。「①安全性を高めるため、現地盤の改変を避け、新たな盛り土を施し、その範囲内で土地利用を行うこと」、「②現地盤への影響を考慮し、盛り土は2m以内、建物は低層(2階建て以下)とする」とされております。

3枚おめくりいただき、A3の資料1ページ、案内図・付近見取図をご覧ください。図面の名称は、右下の欄の中に記載してあります。本計画地は、京王相模原線稲城駅より赤い線の経路で西へ約2.5kmの距離に位置しております。敷地は、幅員20mの都道、幅員9mの稲城市道に接しております。

2ページ、用途地域図をご覧ください。資料の左側に赤色の実線で囲んだ本件敷地は、第一種低層住居専用地域内にあり、建蔽率30%、容積率60%、第一種高度地区、絶対高さ制限10m、日影規制は敷地境界線より5mを超え10m以内の範囲で3時間、10mを超える

範囲で2時間の規制が指定されております。

3 ページ、周辺状況図-1 をご覧ください。太い赤線で囲っているところが計画敷地です。敷地の南側、道路を挟んで南側に 50 戸ほどの建売住宅が工事中です。敷地の東側に黄色でお示ししておりますように、主に共同住宅のエリアとなっており、これは都営住宅です。さらに、その周辺には、緑色の一戸建て住宅のエリアがあります。敷地の北側のエリアはゴルフ場です。

4 ページ、周辺状況図-2 (参考) をご覧ください。これは、さらに広域の周辺状況をお示ししているものです。

5 ページ、現況写真をご覧ください。①の写真は、前面道路の一つである都道です。②の写真は、杜の一番街北という交差点で、この写真の方向に進んでいただきますと③の写真になり、ここに写っている前面道路は稲城市道で、左側が計画敷地です。敷地面積は約 5 万 3,300 m²です。

6 ページ、配置図 (配慮事項) をご覧ください。周辺への配慮事項について説明します。まず、サッカー場の夜間照明の影響についてです。夜間照明は、グラウンドを照射するものであり、グラウンドから離れるに伴って照度は低下しますので、近隣への影響は少ないものとなっております。照明の影響については、後ほど改めて説明します。

次に、サッカー場、フットサル場は人工芝を敷設しており、砂の飛散による影響は軽微となるよう計画しております。

次に、日影の影響ですが、計画している建物は全て平屋で、最も高い建物で 5.75m ですので、日影の影響は軽微です。

自動車交通等の影響については、後ほど説明します。

7 ページ、交通影響の検討の概要をご覧ください。まず、前面道路の市道 1937 号線への影響について説明します。資料の上の段にある図 5.1 「計画施設完成後のピーク時自動車増加交通量 (発生方向)」をご覧ください。図中に細い黒い丸で囲った地点 No.A という地点での現況交通量は、ピーク時で 1 時間当たり 4 台のところ、97 台の開発交通量が見込まれ、合計でピーク時 1 時間当たり 101 台の自動車交通量となります。次に、右側の図 5.2 をご覧ください。こちらは集中方向の交通量です。同じく No.A 地点においては、現況が 1 時間当たり 1 台のところ、97 台の開発交通量が見込まれ、合計で 1 時間当たり 98 台の自動車交通量となります。交通への影響については、現況が発生方向で 4 台、集中方向で 1 台とごく少ない台数であること、当該市道は奥に住宅地のない行き止まり道路であることから開

発交通量が周辺へ与える影響は小さいものと考えております。

次に、都道への影響について説明します。都道において開発交通量による影響を考慮する場合、右上の図 5.2 をご覧いただきますと、細い黒丸で囲った地点でNo.B という地点における集中方向において影響が考えられます。No.B 地点の集中方向については、現況で1時間当たり 570 台に対して、開発交通量が 97 台で合計 667 台となりますが、杜の一番街北交差点から施設入り口までは約 150m の距離がありますので、万が一路上滞留が発生した場合でも、市道 1937 号線の中で待ち行列が解消できるものと考えております。

9 ページ、周辺環境検討図（照明）をご覧ください。夜間照明による影響検討です。照明はグラウンドを中心に照らすものであり、そのサッカー場における照度は 200lux 程度で計画しておりまして、南東方向へ 27m 離れた場所では 3lux 未満となります。したがって、夜間照明による周辺への影響は少ないものと考えております。

10 ページ、配置図をご覧ください。ここからが計画図面となります。南側で都道、東側で市道にそれぞれ接道しております。赤い二点鎖線で囲まれた部分が計画敷地、赤の実線に吹き出しで「申請建物 1」や「申請建物 2」と書いてあるものが今回の許可申請対象建築物です。図面の左上に申請建築一覧表がありまして、全部で 10 棟が今回の申請対象となっております。駐車場は敷地の東のほうにありまして、大型車などを含めて 127 台、バイク用は 9 台です。

11 ページは、管理棟の平面図です。

12 ページは、管理棟の立面図です。

13 ページは、管理棟の断面図です。

14 ページは、車椅子用駐車場の図面です。

15 ページは、サッカー場のスタンド平面図です。

16 ページは、物置 1 の図面です。

17 ページは、東屋の図面です。

18 ページは、プロパン庫の図面です。

19 ページは、便所の図面です。

20 ページは、東屋・ベンチ・物置 2 の図面です。

22 ページに公聴会議事録要旨がありますが、本年 4 月 21 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、資料の最後のページにお示ししておりますが、稲城市長からは、本計画に対し特段意見が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いただき、議案書の2ページをお開きください。下から5行目。以上により、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はないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、1007号議案について、質問等がありましたらお願いします。

稲城市の申請理由書の最後に、こういう処分場だった土地の将来土地利用について方針を定めるということですが、そのあたりを少し説明してください。

○曾根書記 先ほどの説明の中で、ワークショップということで、当初、市民の皆さんを中心に検討されまして、平成24年度に6回ほどワークショップを開催して、サッカー場を要望するという結論に至っているのですが、それを受けまして、市のほうで、旧坂浜処分場跡地の土地利用方針を本年4月20日にホームページ上で公表しまして、その土地利用方針の中で、本敷地については、広域的な機能に資する稲城長峰スポーツ広場として土地利用を行っていくということで、土地利用の方針を正式に公表しているという位置づけです。

○河島議長 ということは、将来的にも、こういうスポーツ施設で利用を続けていくと。地盤を掘り返すことができないような場所ですので、そういう方向性については今後も維持されると考えていいですか。

○曾根書記 そうですね。昔の地盤は変えずに、盛り土の範囲での工事を行っていくということで、この施設を位置づけていくという考えです。

○河島議長 許可をしながら、運用するほうが変な使い方を抑制することにつながる面もあるかもしれないけれども、第一種低層住居専用地域という用途地域指定とは若干ずれが生じたまま運用されようとしているわけですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 そのあたりについては、将来的にも、スポーツ施設を維持しようとなると、それは都市計画的な用途地域の見直しなども将来的には含まれていると考えていいですか。

○曾根書記 はい。市の坂浜処分場跡地の土地利用方針の中では、今後は、都市計画等による土地利用の制限を検討してまいりますという言葉が明確にうたわれておりますので、今おっしゃいましたようなことも含んで、今後、都市計画での検討も視野に入れていることになるかと思えます。

○河島議長 地区計画などで用途を少し縛る必要も——もし、用途地域指定を今の一低から、よりこうした施設が建てられるような地域指定にしようとする、それだけほかの土

土地利用の可能性を広げることになるわけです。ただ、こういう特殊な経緯を持った場所だから、ほかの土地利用に変えることが望ましいとは行政側も思っていなければ、それはまた別の方法で地区計画などで縛るという形で、そういう枠組みができれば、手続的に、一時増築などを行う際に許可をしなくても運用ができるようになるかなと思いました。本来はそのほうが望ましいのかなと思うわけですが、今はまだそこまで至っていない段階で、許可で対応しよう。そういう趣旨だと。ただ、将来的にも、その土地利用方針を定めて、みだりに他の利用に転用しようとするのではないことを市の方針として定めるといことですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

なければ、次に進みたいと思います。

○佐藤書記 議案第 3002 号を説明します。

建築主は、イオンタウン株式会社です。申請の要旨としては、上空通路の設置に伴う道路内建築物の新築に係る許可で、根拠条文が建築基準法第 44 条第 1 項です。

それでは、我々が調査した意見と、事業者から提出されている図面や資料をもとに説明します。

A 3 判の資料 02 ページをご覧ください。本案の位置ですが、JR 青梅線羽村駅の東に約 500m の位置です。上に案内図がありまして、左側に「羽村駅」という表記があります。A 敷地という約 5 万 m² の敷地と、B 敷地という少し小さな 7,000 m² の敷地が本件の敷地です。

羽村市神明台二丁目の工場跡地であり、株式会社日立国際電機というメーカーがありました。現在は更地で、物品販売業を営む店舗と駐車場、いわゆる大規模商業施設を新築する計画の中で、事業者はこの 2 つの敷地をつなぐ上空通路を設置したいとする案件です。

敷地の周辺状況について説明します。まず、5 万 m² の A 敷地は店舗棟ですが、この敷地の南側には市が管理する公園を挟んで道路があり、その先には戸建ての住宅が建ち並んでいる状況です。7,000 m² の B 敷地は工場に隣接しております。そのほかは、A 敷地、B 敷地、ともに道路を挟み、ほぼ共同住宅が建ち並んでいる状況です。

続いて、3 枚おめくりいただきまして 05 ページをご覧ください。2 つの敷地を拡大したもので、配置図です。図面左側の A 敷地と、図面右側の B 敷地をつなぐ「上空通路」と吹

き出しで矢印がついていますが、この2つの敷地の施設を上空で結ぶ上空通路、これが本案件の施設です。上空通路を整備することによって、周辺道路の交通緩和などに寄与するといったような趣旨です。

敷地の接道状況を説明します。まず、A敷地の北西側、図面では左側になりますが、こちらは都道163号線で、幅員が17.95mです。この道路を除いて、現在は片道1車線の道路がA敷地の図面上での上側には市道3022号線、店舗棟と立体駐車場棟が挟む市道202号線も11.98mの幅員であり、それぞれ片道1車線ずつの相互通行の道路です。この開発計画の中では、北側の市道3022号線は、敷地に進入するための通路に拡幅する計画です。店舗棟と立体駐車場が挟む202号線についても、進入する車両を円滑に進入させるために、敷地を道路状に掘出しながら拡幅して、将来的には市に譲渡していくという計画と聞いております。

この中で、青や赤の細い矢印がありますが、赤は進入車両、青は退出車両の動線で、市道3022号線、図面では上の道路ですけれども、こちらについては敷地を道路状に一部拡幅した上で、3022号線については右折で進入できるようにと。ほかの道路は、すべて左折イン、左折アウトということで、進入車両が道路上に滞留しないようにという趣旨で、このように進入の動線を確保していく計画です。

詳細については、各道路管理者もしくは警察、交通管理者と協議しながらこうした計画を立てていると聞いております。

続いて、06-1ページをご覧ください。店舗施設の若干詳細な図面で、ピンク色が店舗棟、水色が駐車場です。店舗は、店舗棟の1階から3階です。この店舗が立地することによる来店者は1日当たり約4万人を想定しております。

06-2ページをご覧ください。店舗棟の2階と立体駐車場の3階を上空通路で結び、これが歩行者通路になります。このように2つの敷地をつなぎたいという内容です。立体駐車場棟は、上に2階の図面も載せてあります。施設の階高が違うことから、こうした接続になります。

06-3ページをご覧ください。店舗棟は3階、立体駐車場は屋上階の図面です。

06-4ページは、店舗棟は4階になりまして、店舗棟にも駐車場がこのように配置されます。

06-5ページは、店舗棟の屋上です。

このような階構成になりまして、店舗棟には約2,000台の駐車場、駐車場棟は700台の

駐車場を設置していく施設内容になっております。

07 ページ、立面図・断面図をご覧ください。駐車場は、店舗棟の4階と、例えば下の断面図は右側が駐車場棟、左側が店舗棟になりまして、店舗棟の人が通る上空通路が2階、駐車場棟は3階。あるいは、屋上は車が通る動線になっていまして、立体駐車場の屋上と店舗棟の駐車場階の4階を結ぶ計画になっております。2つの敷地については、駐車場棟に停めたお客様が行き来するというので、駐車場棟から店舗棟、あるいは、その帰りに店舗棟から駐車場にということ、ピーク時に3,500人余りの人がこの2つの施設を行き来する計画の想定数値を出しております。

詳細については順次ご説明しますが、趣旨としては、円滑な車両の進入を図りながら、道路交通への負荷を緩和しつつ、加えて、行き来する歩行者の安全性を図るために、A敷地、B敷地を一体的に活用するための上空通路の設置が必要といったような内容です。

上空通路については、本体と通路を耐火構造として、防火設備を設け、必要な防火性能も確保しております。加えて、周囲から一定の距離を確保しているなど、通風や採光上、周辺への影響も少ないと考えております。

議案書の「調査意見」の下のほうに、こうした計画について、安全上、防火上及び衛生上建築物の利便性を妨げ、その周囲の環境を害するおそれがないと認め、許可したいという趣旨が記載されております。平成27年4月16日に、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警察、消防、地元市と本計画について協議を行いまして、反対意見はなかったという経過があります。

続いて、資料の11-3ページをご覧ください。記述や数字が並んでいますが、わかりやすく説明させていただきます。まず、左側の①の交通集中の緩和、②2敷地にまたがる一体利用の対策のところは、主に自動車の観点からの検討です。駐車場棟については、ピーク時間当たり523台の進入が想定されます。例えば、①の「交通集中の緩和動線」の中に523台。あるいは、②の一番下の計算式にも523台という数値が記載されております。これは、大店法の指針がありまして、店舗立地による将来的な予測を行っております。具体的には、周辺交通が多い休日の昼間の時間帯に、想定される来店する車両数です。

資料を1枚お戻りいただきまして、11-2ページをご覧ください。左肩に「上空通路の必要性」と書いてありますが、右側の図面は、商圈というか、この図の中心に赤く2つの敷地を塗り込んである場所が本件敷地で、その周辺のエリアをゾーン分けしてあります。これも大店法に基づく算出方法ですが、商圈あるいは地域特性から、自動車の分担率という

数字も出しながら、全体では、ピーク時に 1,475 台の自動車がこの施設に来店する想定をしております。

右側に少しフォーカスした図が載っておりますが、このうちエリア 5 とエリア 6 という、左側の黄色と黄緑のエリアの方面の車については、動線上、右側の図面の中で、エリア 5 あるいはエリア 6 と、黄色の 339 台、あるいは、黄緑の 184 台といったように、敷地の北東側から進入してくるこの 339 台と 184 台を足すと 523 台という、11-3 ページの駐車場棟に入ろうとする車の根拠が、こちらの方面からの動線の車両です。

上から進入してくる車については、左折で入るしかない。右折で入ることは交通管理者からも止められていまして、その結果、523 台が左折で駐車場棟に入ることになります。

続いて、11-3 ページの左下の計算式について説明します。523 台×1.75 というのは何かというと、店舗規模に応じた来店者の滞在時間、すなわち、店舗が大きければ比較的長い時間、来店者は店舗に滞在するという考え方で、1.75 ですから 1 時間 45 分とも言えますが、この時間、店舗にいるということが、大店立地法の指針で決められております。この 523 台×1.75 ということで、916 台の車が駐車場棟に進入することが推計されます。一方、駐車場棟は建築制限によって 700 台の駐車場の整備が限度であり、916 台と 700 台の差の約 200 台を施設内に進入させつつ、駐車場棟から店舗棟に、上空通路を活用して、周辺交通の混雑を避けることが、11-3 の①、②です。

続いて、右側の「③歩行者横断による阻害要因の軽減」を説明します。こちらは歩行者のボリュームについてです。発生する交通量が、1 時間当たり 3,500 人の方が行き来します。この根拠について説明します。まず、駐車場棟に設置できる駐車台数が 700 台と申し上げました。この 700 台に対して、式に「×2.5」とあります。これも大店立地法の指針ですが、店舗規模に応じた、車に乗車している人数が 1 台当たり 2.5 人ということに加えて、駐車場棟から店舗棟、あるいは、その帰りの店舗棟から駐車場棟ということで、往復の動線があります。この結果、700×2.5×2 ということで 3,000 人。ピーク時には、こうした歩行者の発生があります。右下には、こうしたことから、仮にピーク時間 1 時間のうち 3,500 人が地表面の横断歩道を通行していただくとすると、約 20 分要するということを記載してあります。

続いて、11-3 ページに関連して 11-4 ページをご覧ください。市道 202 号線の交差点方面ごとの交通のボリューム台数を、現況の測定値と将来予測を足した数字です。右側、左側、両方とも下に計算式が赤で書いてありまして、約 1,200 台の車が市道 202 号線を通るとい

う内容です。

以上、歩行者の発生ボリュームと通行する車のボリュームから、やはり上空通路が必要という検討の資料です。

続いて、11-5 ページをご覧ください。上空通路の幅員について説明します。まず、左側は、店舗棟と駐車場棟を結ぶ歩行者の通路の幅員です。いろいろ検討している数字が言葉で説明されていますが、まず、ベビーカーや車椅子の方の歩くスピードがありまして、2つの施設を行き来するピークが時間当たり 3,500 人ということから、これらを時間で割り返すと、ボリュームに対して 5.11m という必要幅員があることから、基準は 6 m 以下となっておりまして、今回、6 m を切る幅員の計画にしたいとなっております。

右側は、車両が通行する幅員です。下線を引いてありますが、車線としては、1車線 3 m。これに路肩の 0.65m と消防の活動通路などを加えて 9.1m の車路幅員にしたいと計画しております。これについても、いろいろな事例や計画内容、安全に施設運用を図る上で妥当かと考えております。

資料をお戻りいただきまして、10-1 ページ、法令・基準チェックリストについてご覧ください。10-1 ページが国の通達、10-2 ページは消防庁の追加事項、10-3 ページは羽村市の道路占用許可基準という構成になっております。全て基準に合致しております。幾つかポイントになる基準について説明します。

まず、10-1 ページですが、国の通達との整合性です。左側の(6)をご覧ください。通路の規模は、常時通行する人数もしくは運搬する物品、こうした通行するための最小限の幅員となっており、階数は1、幅員は6 m 以下となっております。これについては、先ほど説明した通路幅員は6 m 以下、具体的には 5.99m 以下にし、階数は1です。その上部の屋上通路部分は車路部分で、9.1m としております。

続いて、10-2 ページ、消防庁の追加事項が左下から右側にかけて記載されています。この中で、右下の(ウ)をご覧ください。この協議をしている中で、消防活動上、非常の進入口を2カ所設けることとなっております。これについても、施設整備計画の中で2カ所設けることを確認しております。

続いて、10-3 ページ、羽村市の道路占用許可基準です。(2)をご覧ください。通路を設けることができる道路についてです。幹線道路以外の道路であって幅員が 16m 以下と規定されております。これに対して、計画は、上空通路を設ける道路は幹線道路であり現況幅員は 12m ですが、各施設への円滑な流入を図るため、敷地内に左折専用車線を設置し、道

路を含めて最終的には 18m ということで計画しております。これは、基準を設けている羽村市道路管理者とも協議している中で、羽村市も了解済みですので合致していると判断しております。

このほか、基準には全て合致しております。

続いて、14-1 ページをご覧ください。参考までに羽村市の都市計画マスタープランの抜粋が記載されております。ゾーン区分ですが、本計画地は Bゾーンに該当します。Bゾーンの具体的なことは、右側の「ゾーン特性」の中に、公園があること、工業団地があるなどのことが記載されています。

14-2 ページをご覧ください。神明台地区の地域の課題もしくは方針などが記載されております。取り立てて今回の案件に該当する箇所は特にはないのですが、もともと住宅地あるいは工場、工業団地がありましたので、そうした用途の調和について記載してあります。

15 ページをご覧ください。本地区は、地区計画区域の中にあります。左上に区域図がありますが、A地区、B地区という青と赤の指定です。A地区は店舗棟、B地区は駐車場棟ということで、具体的な制限の内容については、右側に地区整備計画が記載してあります。A地区は建築物の高さ制限が規定されており、21m以下という内容です。この内容に沿った施設計画をしております。

16-1 ページ、現況写真をご覧ください。今回の上空通路の該当路線である市道 202 号線からの写真を用意しております。写真①は、交差点からさらに南側の箇所からで、①の先に写真②があり、この角度から見えます。写真③、④、⑤は北側から撮影した写真で、⑤が最も北側から撮影したものです。さらに、交差点の近くの箇所が④、さらに近いところが写真③になります。これが現況の写真です。

16-2 ページは、上空通路を予定している箇所の、左側が現況写真、右側はイメージの絵を合成したものです。白い壁が建物の外壁で、このイメージで見るとかなり道路側に迫っているように見えますが、道路面に沿って緑色で塗ってある部分が現況敷地で、上空通路の柱がこの緑色のところに落ちていることがおわかりかと思います。整備後は、こうした感じで上空通路が見えるというイメージの資料です。

議案書の「調査意見」にお戻りください。こうした内容から、調査した結果、建築基準法 44 条 1 項 4 号の規定に基づきまして、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、周辺環境を害するおそれがないということで許可したいという内容です。

説明は以上です。よろしく申し上げます。

○河島議長 それでは、議案 3002 号議案について質問等がありましたらお願いします。

○寺尾委員 聞き漏らしたかもしれませんが、上空通路の下部を通る車両等の高さ制限については、資料のどこを見ればよろしいですか。

○佐藤書記 道路面から 5.5m 以上に設置するという基準がありまして、10-1 ページをご覧くださいますと、左側の (5) です。この計画内容を記載してありますが、路面から通路下面までは 5.5m 以上の高さがある、消防車両の通行等に支障がないということでございます。

○寺尾委員 わかりました。どうもありがとうございました。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

これは、道路内建築物の制限に係る上空通路の許可ということなので、あまり直接的な関係はないかもしれませんが、先ほどの地区計画との適合性がどれほどあるのかなという印象を持ちました。大規模な商業施設ですが、この地区計画はそういう大規模商業施設をあまり予想していなくて、工場と住宅との調和ということを行っています。そういう用途的な土地利用の合理性が求められるような案件だとしたら、少しおかしいかなと感じざるを得ない部分があるかなと思いました。これほど大規模で、住宅環境に対して、駐車場の台数も多くて、発生集中交通量も非常に増えるわけですね。そうしたことが地区計画の中で、本来ならば、あるべき土地利用を実現するためにということで、普通なら記述してあるはずだと思います。ただ、ここは大規模な工場跡地の開発計画としてこういう商業施設が出てきて、それと、形態制限などについては適合しているということを行っているだけかなと思います。

だから、土地利用的な適合性、大規模駐車場ができることに対する配慮、そうしたことが必ずしもこの地区計画で出されているわけではないので、地区計画と適合ということもあまり言えないかな——適合していないと言うと語弊がありますが、高さ制限などについてはもちろん適合しているけれども、土地利用方針的な面では、もう少し工夫があってもよさそうだなという印象を受けました。感想です。

こういうものを用途規制で規制されていない中で、市が、つくることを是として、今プロジェクトが進められており、上空通路を設置する際の路上協議会でも、市が特に問題があるということはないわけですね。あと、市道との道路の出入りなども協議に応じて敷地内に出入口に進むための実質的に車線を 1 つ増やすような変更を市は認めようとしているわけですから、市は、このプロジェクトについて推進しようという立場に立って

いるという理解で間違いないですか。

○佐藤書記 はい。

○河島議長 そういう中であって、こういう大規模商業施設が実際にできるとしたら、こういう上空通路を設けたほうが、より交通に支障がない形で処理できるのではないか、だからこれは許可することも必要ではないかという感じで理解するのかなと思いました。感想だけです。

ほかにはいかがですか。

○島崎委員 上空通路というと、一般的には人が通るというイメージでしたが、ほかにも都内の例はだいぶありますか。

○佐藤書記 都内でも、例えば東久留米市にもイオンがありまして、実は、幅も同じ内容です。

○島崎委員 わかりました。

○河島議長 前にも係ったものを見た記憶が若干ありますので、例はあると思います。

○寺尾委員 これは感想ですが、地区計画ということで考えると、近隣の小規模商店との関係、あるいは、反対運動のようなものが起こらなかったのか、少し気になるところです。そうしたことでお聞き及びのことはありますか。

○佐藤書記 この場所は駅から直線で500m程度離れた場所ですから、少し距離がありまして、私も現場に行きましたが、周辺はロードサイト型の店舗が数多く建ち並んでいました。商店街も駅前にはありますが、そうしたところからの反対も特に聞こえていないということでした。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○河島議長 ほかによろしいですか。

それでは、次をお願いします。

(幹事・書記席交代)

○岡本書記 続きますのは、建築指導課が所管します個別審査案件の説明となります。

○飯塚書記 議案第5号について説明します。

建築主は学校法人順天堂で、建築敷地は文京区本郷二丁目、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、順天堂大学及び順天堂大学病院を結ぶ通路を道路上空に設けることから、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく道路内の

建築制限の緩和に係る許可申請がなされたものです。

A 3 横の資料 2 ページ、付近見取図をご覧ください。本計画は、JR 御茶ノ水駅から北西方向約 420m の位置にある順天堂大学及び順天堂大学病院の、計 4 つある建築敷地のうち 2 つですが、第 1 地区、第 2 地区、両地区の間において、現在建設中の B 棟が順天堂大学病院、既存の 9 号館が順天堂大学になりますが、両棟間を区道 771 号、通称「油坂」と称しておりますが、この区道上を道路上空通路で結ぶ計画です。また、B 棟と 1 号館は既に道路上空通路で結ばれておりまして、今後、C 棟と D 棟も同じく道路上空通路で結ばれ、最終的には、4 つの建築敷地が全て道路上空通路で結ばれる計画となっております。

3 ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、商業地域、防火地域、第一種文教地区及び第二種文教地区、容積率が 600%、建蔽率 80% のところにあります。

4 ページ、計画概要をご覧ください。本計画では、道路上空通路を道路中心線で振り分けて、西側部分は別棟で増築の扱いとし、既存の 9 号館に接続するものです。一方、東側の部分は、既存の B 棟の一部増築として計画変更を行うものです。なお、オレンジ色の部分、計 28.86 m² が今回の許可対象部分です。

5 ページ、工事ステップイメージをご覧ください。東側の病院ブロックでは現在建替えを行っておりまして、今後、西側の大学ブロックについても建替えが予定されております。まず、STEP-1 のとおり、従前は旧 2 号館と 9 号館が道路上空通路、通称「油坂通路」で結ばれていましたが、STEP-2 により、旧 2 号館の解体に伴い上空通路も解体され、STEP-3 が現状です。現在は、道路上空通路が存在せず、B 棟の 2 期工事が実施されている状況です。本計画では、STEP-4 のとおり、B 棟と 9 号館を道路上空通路で結ぶとともに、将来的には STEP-5 のとおり、3～4 年後を目途に、大学ブロックの 7 号館、8 号館 A、8 号館 B を解体し、将来整備建物 I 期に通路を接続させた後、最終的には STEP-6 で 9 号館を解体するとともに、将来整備建物第 II 期を整備する計画となっております。

6 ページ、現況説明図をご覧ください。左上の写真①及び左下の写真③が、それぞれ区道北側及び南側より見た道路上空通路の完成イメージです。右側の写真②、④は現況写真です。

7 ページ、断面機能構成図をご覧ください。青色のゾーンは大学研究部門、ピンク色のゾーンが診療部門、黄緑色のゾーンが病棟部門をお示ししております。本計画は、大学研究部門にある 9 号館の 3 階と診療部門にある B 棟の 2 階とを道路上空通路で結ぶものですが、両部門の間を教職員、学生、事務職員等の関係スタッフの移動や、医療関係の器材・

物品等の搬送が頻繁に行われるため、地上部の区道を横断せずに円滑な移動が可能となる動線を確保することで、道路交通の緩和に寄与するものです。

8 ページ、動線計画図をご覧ください。中央の下にある図面が道路上空通路で結ばれる9号館3階とB棟の2階を示すものですが、当該通路については、青色でお示ししておりますスタッフ動線のみとなっております、患者の動線はありません。ちなみに、中央の真ん中の図をご覧くださいますと、9号館に渡りましてエレベーターや階段で4階に上がることで、同じ建築敷地内にある7号館や8号館へも移動が可能となっております。

10 ページをご覧ください。これは、区道の平面・断面図をベースとした視認障害の検討を行っていますが、本計画により、見通しが妨げられる範囲は限定的であり、交通標識の視界を妨げるものではなく、交通上の支障はありません。

11 ページから26 ページは、本計画の接続先となる建築物の配置図及び全体平面図を添付しておりますので、説明は割愛させていただきますが、随時ご参照いただければと存じます。

27 ページ、道路上空通路計画図をご覧ください。上空通路は、これを支える柱を道路内には設けず、また、断面寸法は高さ4.85m、幅員5.9mとし、道路の路面からの高さを6.5m確保することで地上部の見通しを確保するとともに、病院の病室及び大学の教室等に対する通風・採光上の影響はないこととし、周囲の環境を害することはなく、衛生上の支障のない計画としております。9号館の接続については、右側の写真にお示しのとおり、壁面に設置されている耐震ブレースを避け、かつ、行き来する関係スタッフの通行に最低限必要となる有効幅員寸法900mmを確保しております。また、上空通路の道路上の内法幅員である3,650mmの確保については、先ほど説明したとおり、3～4年後を目途とする将来整備建物への接続を見込むとともに、整備される予定の大学講堂において、入院患者やその家族のための退院後ケア、健康管理講演会等のイベントを開催するものとしており、そちらへ参加する患者動線とスタッフ動線が交錯することのないよう将来計画にも備え、必要かつ最小限の幅員とするところです。

28 ページ、連絡上空通路の立面図をご覧ください。側面は、はめ殺しの網入りガラスとすることで道路への落下を防止するとともに、上空通路部分の構造は耐火構造とし、排煙設備及び代替進入口を設置の上、上空通路とそれ以外の部分は特定防火設備を設けて区画することにより防火性を確保するとともに、他の建築物への防火上の支障がないこととしております。

以上、説明した上空通路の仕様については、29 ページから 33 ページまでに、建築基準法施行令第 145 条第 2 項及び第 3 項、道路の上空における通路の許可基準、文京区道路占用許可基準及び道路占用物件配置標準のチェックリストを添付しておりますが、法令や基準に全て適合した計画となっております。

議案書の「調査意見」の 2 ページにお戻りいただき、下から 7 行目をご覧ください。以上により、本計画は建築基準法施行令第 145 条第 2 項第 3 号及び第 3 項の規定に該当することから、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の規定に基づき、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲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。なお、4 月 27 日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、文京区、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。反対意見はありませんでした。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に対しまして、質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、特にないようですので、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第 6 号について説明します。

建築主は学校法人東京女子医科大学。建築敷地は新宿区河田町 10-1 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。

申請建物は、既存の病院約 4 万 4,000 m²に、延べ面積 4,165 m²、高さ 22.1m、鉄骨造地上 5 階の新医務局棟ほか附属建築物を増築するものです。

「調査意見」の 3 行目をご覧ください。本件は、昭和 50 年から 56 年に建設された病棟が日影規制に不適合となっており、本計画において、当該敷地内に増築することによって、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項に抵触することから本申請がなされたものです。

議案書を含めて 3 枚おめくりいただきまして、A 3 横資料の 1 ページ、許可同意基準チェックリストをご覧ください。こちらの表の上段で、一定規模以上の敷地面積を有する建築物の増改築の場合の基準の I の基準ですが、こちらの「1 敷地面積等の条件」の②において、本敷地の容積率制限は 332.96%ですが、その 3 分の 2 を掛けた 221.97%よりも本敷地における延べ面積の敷地面積に対する割合 315.29%が上回っており、基準に不適合となっております。また、「2 日影の基準」の②について、敷地境界線からの水平距離が 5 m を超える範囲に法 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規制の限度の数値から30分を減じた時間以上日影となる部分を生じさせていることから、同じく基準に不適合となっております。以上のことから一括許可基準に該当しないため、個別審査をお願いするものです。

6ページの付近見取図及び7ページの敷地周辺図をご覧ください。場所は、都営地下鉄大江戸線若松河田町駅の若松町口の南方約180mに位置しております。赤色の実線で囲んだ本敷地、通称「河田町敷地」と呼んでいますが、こちらは区道、通称「女子医大通り」と称していますが、この区道の南西側にあります。本敷地のほか、周辺には、本件建築主が所有する別の敷地内に病院及び関係する事務所、看護宿舎などがあります。本敷地における用途地域は、区道境界線から20mの範囲内が近隣商業地域で、それ以外は第二種住居地域です。また、本敷地の区道を挟んで反対側である北東側の敷地は、通称「若松町敷地」と称しておりますが、こちらの敷地には、同じ区道境界線から20mの範囲内にある近隣商業地域を挟んで第一種住居地域が広がっております。

なお、近隣商業地域については、日影規制はありませんが、第一種及び第二種住居地域については、4時間、2.5時間、測定面4mの日影規制がかかっております。

8ページ、配置図及び棟別概要をご覧ください。本計画は、図面上でクリーム色に着色してあります、建物番号⑦の別館及び建物番号⑨の仮研究棟を除却し、赤色の実線で囲んだ建物番号⑫の新医局棟、建物番号⑬バス運行員休憩所、建物番号⑭バス待合所及び建物番号⑮ごみ集積場、計4棟を増築するものです。なお、既存建築物のうち、昭和5年に建設された建物番号①の1号館及び昭和50年に着工された建物番号⑧の中央病棟については、後ほど説明しますが、基準時が昭和53年である日影規制について不適合となっております。

資料9ページ以降は、今回増築する建築物の図面です。9ページから11ページには、建物番号⑫新医局棟の平面図、12ページは新医局棟の断面図となっております。本建築物は地上5階建て、高さ22.1mで、医局関係の事務室、会議室と、教授及び講座主任等教職員の執務室が大部分を占めております。

13ページをご覧ください。建物番号⑬バス運行員休憩所及び建物番号⑭バス待合所の平面図及び立面図をお示ししており、いずれも平屋建ての建築物です。

14ページをご覧ください。建物番号⑮ごみ集積場の平面図及び立面図をお示ししており、こちらも平屋建ての建築物となっております。

15ページをご覧ください。敷地全体を見通した立面図となっております。敷地の東側が最も高く、南西側に向かってなだらかに低くなっています。敷地の東側が最も高く、TP+

約 34.7m、敷地の南西側が最も低く、TP+約 28.2mと、高低差が約 6.5mあります。

16、17 ページをご覧ください。基準時の時刻別日影図及び等時間日影図です。17 ページにお示しのとおり、本建築敷地の区道を挟んで反対側の北東側にあります病院敷地内にある第一種住居地域に、10mラインを超える範囲でオレンジ色でお示しした等時間日影 2.5 時間について不適格の日影がありますが、これは先ほどご説明したとおり、昭和 5 年に建設された建物番号①の 1 号館及び昭和 50 年に着工された建物番号⑧の中央病棟の日影であることが、16 ページの時刻別日影図より明らかとなっております。

19、20 ページをご覧ください。基準時以降に建築された建築物の時刻別日影図及び等時間日影図です。等時間日影 4 時間、2.5 時間ともに日影規制のない近隣商業地域内にありまして、全て日影規制に適合している状況です。

22、23 ページをご覧ください。本件計画建築物を含めた敷地内建築物全体の時刻別日影図及び等時間日影図です。17 ページでお示しした基準時の等時間日影図に比べると、基準時より若干平均地盤面が上がったことにより、相対的にオレンジ色でお示ししております不適格の日影部分が少し減少していることがおわかりになるかと存じます。

続いて、不適格となっている日影時間の限度を超える部分の現況について説明します。

24 ページの検証資料-1 をご覧ください。図面の左上の凡例のとおり、青線が基準時の時刻別日影図、赤線が基準時以降の建築物の時刻別日影図、オレンジ色が本敷地から女子医大通りを挟んで若松町地域内に発生させている不適格な日影、すなわち日影時間の限度を超える部分です。13 時半から 16 時の時刻で、オレンジ色の部分に基準時以降の建築物が赤線の日影を落としていますが、全ての時刻において基準時の青線の日影の内側になることから、増築部分により新たに増加させる各時刻の日影は不適格部分に及ばないことが明らかとなっております。

25 ページ、検証資料-2、本敷地から女子医大通りを挟んで若松町敷地内にある糖尿病センター棟の壁面日影図をご覧ください。左上の凡例のとおり、青線が基準時の時刻日影、赤線が基準時以降の建築物の時刻日影、水色が日影時間の限度を超える部分にある建築物である糖尿病センター棟の病室部の窓面です。糖尿病センター棟は一部に病室がありまして、基準時以降の建築物による日影の影響を検証した結果、病室部分への日影の増加はないことを確認しております。

26 ページ、検証資料-3 をご覧ください。基準時以降の建築物が敷地境界線から水平距離が 5 m を超える範囲に、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2時間30分の数値から30分を減じた時間の2時間以上日影となる部分を生じさせておきまして、資料1ページの許可同意基準の「2 日影の基準」の②には不適合となっておりますが、こちらの日影を落とす敷地については、建築主の自己所有の敷地であり、近隣の他の敷地への影響はありません。

2ページにお戻りいただきまして、理由書をご覧ください。左側の下から4行目に記載していますが、本敷地の整備計画では、8年後に中央病棟の解体を完了させて日影不適合を解消する予定としております。

資料の4ページから5ページ、病院キャンパス全体の再整備計画に係るスケジュール案及び全体スケジュール案を図でお示ししたローリングー段階整備案をご覧ください。5ページで図示のとおり、図③のように、仮研究棟を解体し、本計画建築物の工事完了後に一部の病院機能を移転し、不適合な日影を発生させている1号館を解体の上、図④のように教育研究棟を建設する予定です。

次に、図⑤のように、本敷地から女子医大通りを挟んで若松町地域内にある中央校舎等を解体し、図⑥のように第2病棟を建設し、図⑦のように、不適合の日影を発生させている中央病棟を解体し、図⑧のように、日影不適合部分が解消されることとなっております。

議案書の「調査意見」の2ページ目にお戻りいただき、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、第6号議案についてご質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、これで以上ですね。

○岡本書記 はい。同意議案に係る案件は以上です。

○河島議長 それでは、続いて、評議を行いたいと思います。

本日、説明及び質疑を行いました同意議案につきまして、第5号議案から第8号議案、第1002号議案から第1007号議案、第2010号議案から第2018号議案、第3001号議案から第3002号議案、計21件の議案をご審議願いましたが、この21件の議案について、原案どおり同意することに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、全ての議案について同意することといた

したいと思います。