

第 1 2 6 5 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7月25日 午後1時55分～午後3時53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
	幹事	青柳市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所長
	書記	渡邊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
	〃	寺沢都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
	〃	曾根多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	富永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 それでは、同意議案の審議を行います。

傍聴人がいらっしゃるようですので、入室をお願いします。

(傍聴人入室)

○河島議長 傍聴人の方に申し上げます。お手元にお配りしておりますとおり、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。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。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、事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 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。

○飯塚書記 それでは、議案第9号について説明します。

建築主は住友不動産株式会社で、渋谷区恵比寿一丁目47番1ほかの建築敷地において、建築基準法第59条の2第1項に基づく総合設計の許可申請により共同住宅を新築するものです。

地域地区及び建築物の概要は、議案書記載のとおりですが、裏面の「調査意見」のとおり、本件は、土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地・緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、市街地住宅型総合設計の許可申請がなされたものです。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。こちらの図に赤色でお示しした計画地は、JR恵比寿駅から東に約500m進んだ先に位置しております。

資料2-2、現況図をご覧ください。本件計画地には、ピンク色でお示しする木造住宅で、青い縁取りでお示しする築30年以上経過した建物が従前は密集していました。本計画では、街区の中央にある狭隘な2項道路を廃止するとともに、これら街区内の小割りになった敷地を集約化する計画となっています。接道状況については、計画敷地は南側及び北西側の一部を除き道路に囲まれており、南側は幅員20mの都市計画道路である都道、東側は幅員約10mの区道、北側は幅員約5.3mの区道、西側は幅員約2.5mの2項道路である区道です。なお、北側及び西側道路は、本敷地側に一方後退で道路を拡幅することにより、それぞれ幅員6m及び4mの区道となります。

資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、緑色でお示しする独立住宅、

黄色でお示しする集合住宅及びだいたい色でお示しする住宅・商業・事務所混在施設などが混在した地域となっています。

資料 2-4、高層建物プロット図をご覧ください。中央にお示ししているものが計画地です。また、本計画のほか、建物を赤色の枠で囲んでいるものが総合設計による建物です。計画地周辺には、緑色でお示した高さ 60m以上の建物が点在しています。

資料 2-5-1、計画地周辺の写真をご覧ください。写真②は敷地南側の都道の様子です。写真④、⑤は敷地北側の区道の様子です。写真⑦は敷地西側の区道の様子です。写真⑧は敷地東側の区道の様子です。

1 枚おめくりください。写真は、従前の計画地内における築 30 年以上の木造建物が密集していた様子です。写真③、④は廃止される 2 項道路の様子です。

資料 3-1、用途地域図をご覧ください。赤線の枠囲みでお示しする計画地の用途地域は近隣商業地域で、容積率は 400%、建蔽率は 80%、防火地域に指定されています。また、計画地は、50m高度地区の区域内に該当しています。なお、日影の規制はありません。

資料 4-1-1 からは、東京都及び渋谷区の上位計画となっています。まず、4-1-1、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地には、資料右下の図のとおり、センター・コア再生ゾーンに位置しております。センター・コア再生ゾーンにおける複合市街地に囲まれた地域では、細分化された敷地や街区の再編等により、居住機能の保全やコミュニティの活性化に配慮された、利便性の高い安全で快適な都市型住宅地の形成を図るとされております。

資料 4-1-3、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。中央の下の図をご覧ください。本計画地は、センター・コア・エリア内の職住近接ゾーンに位置しており、地域の状況、用途地域の指定などを考慮し、主として道路や駅などの都市基盤施設の整った地域において、都市開発諸制度を活用し、積極的な居住の推進を図ることとしております。

資料 4-1-6 (1)、渋谷区都市計画マスタープラン 2000 をご覧ください。資料の左下の防災まちづくりの方針図をご覧ください。本計画地は、不燃化を進める市街地に位置づけられています。また、資料の右側、地域別方針の図をご覧ください。本計画は、氷川・新橋地域における住居系複合地区に位置しており、利便性の高い都市型居住を推進するとともに、まちの特徴を生かした活気ある複合市街地を形成する地域とされております。

資料 4-1-10、高度地区計画書をご覧ください。計画地においては、渋谷区の都市計画決

定による建築物の高さの最高限度 50mの絶対高さ高度地区が指定されていますが、総合設計による特例を設けており、建築物の最高高さは当該建築物に係る絶対高さ制限の 1.5 倍を上限とすることとされているため、本計画の上限は 75mとなります。なお、この場合の高さは、建築基準法施行令第 2 条の定めにより、いわゆる塔屋部分の高さで 12mまでは算入されません。

資料 5-1、計画概要書をご覧ください。資料左側の 5 番にありますとおり、緩和項目は容積率制限です。12 番、敷地面積は 3,360.20 m²です。20 番、延べ面積は 3 万 4,432.19 m²です。21 番、容積率対象延べ面積は 2 万 3,008.93 m²です。右側に移りまして、22 番、容積率は、基準容積率 400%に対して、公開空地による割増が 150%、防災による割増が 134.75%、合計 684.75%で計画しております。27 番、主要用途は、共同住宅・保育所・自動車車庫です。28 番、階数は地上 23 階地下 2 階で、法施行令第 2 条第 1 項第 6 号ロによる建築物の高さは 74.98m、最高高さは 80.50mです。34 番、備考のとおり、市街地住宅型総合設計の要件である、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上、また、割増容積率に相当する部分の住宅の専有面積が 55 m²以上となる計画としています。

資料 6-2-1 (1)、公開空地のコンセプトをご覧ください。あわせて模型もご覧ください。本計画では、3つのコンセプトをもとに公開空地を計画しています。1 点目は、公開空地創出による防災面での地域貢献です。街区内に小割りとなった老朽化した木造住宅を集約し、地震や火災等の災害に弱い密集市街地の改善を図ってまいります。また、建物を不燃化することで、災害に強く安全なまちづくりに貢献します。

資料 6-2-1 (2) をご覧ください。渋谷区の防災計画から抜粋した左側の図のとおり、本計画地は恵比寿ガーデンプレイスを避難場所とする地区に位置していますが、左下の表のとおり、1 人当たりの避難有効面積が他の避難場所と比較して極めて少ない現状にあります。また、一時集合場所については、恵比寿駅へつながり、災害時の主要避難動線となる恵比寿通り沿いには 1カ所も存在していません。本計画では、公開空地を約 1,700 m²設けることで地域の防災機能の強化に寄与するものです。なお、右の図のとおり、公開空地には、かまどベンチ、マンホールトイレ、防災井戸を設けます。

資料 6-2-2、公開空地のコンセプトの 2 つ目は、道路拡幅及び歩道状空地の整備です。一方後退による道路拡幅と、その道路に沿ってさらに歩道状空地を設けることで、敷地北側及び西側の区道における生活道路網の強化を図るとともに、災害時は避難や消防活動が円

滑にできるようになります。また、敷地外周に歩道状空地を整備することで歩行者ネットワークを整備し、人通りの多い恵比寿通りと新橋通りと既存商店街とをつなげる歩行空間の形成に貢献します。

資料 6-2-3 をご覧ください。公開空地のコンセプトの3つ目は、緑あふれる潤い豊かな市街地環境の創出です。都が作成する緑のデータマップから抜粋した資料左上の図のとおり、計画地周辺においては緑が少なく、また、資料左下の図のとおり、恵比寿ガーデンプレイスから続く新橋通りの街路樹の整備は、恵比寿通りとの交差点となる本計画地の手前で止まっています。そこで、本計画では、ゆとりある緑化空間を形成し、緑のネットワークの強化に寄与するとともに、右側の図のとおり、緑豊かな快適な憩いの場を創出します。

資料 6-3、公開空地図をご覧ください。黄色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地です。敷地南側の広場状空地は約 700 m²、敷地北西側の広場状空地は約 130 m²です。

資料 6-8-1 をご覧ください。本計画では、資料右上の枠囲みのとおり、総合設計許可要綱に定める防災による容積率の割増対象として、敷地の集約化を行っています。この場合、隣接地の所有者が5年間以上保有していた土地を、許可申請者が自ら計画建築物の敷地として集約化して、敷地の整形化を図る場合、容積率緩和の対象となります。集約される敷地面積の規模に応じた評価点数の合計に、集約比率に応じた集約係数を乗じて割増の上限値が決められ、本計画では、右下のとおり、割増容積率の上限を 200%としています。

資料 6-8-2 から 6-8-4 までは、集約前の各土地における所有状況や面積などの資料を添付してありますので、あわせてご参照ください。

資料 7-1-1 からが平面図となっています。7-1-1 は地下2階の平面図で、建物の中央付近には、地元の要望により、町会や商店会も利用できる集会室を設けてあります。

資料 7-1-3、1階平面図をご覧ください。本計画では、建物の南西側に風除室を設けています。また、自動車・バイクの出入口は敷地の東側に、自転車の出入口は建物の西側に設けております。なお、建物の北西側に設けられている保育施設は、資料 6-9 に協議資料をお示ししており、建築主が渋谷区の福祉担当部署と子育て支援施設の必要性について協議した結果、計画されるものとなっています。

資料 7-1-4 から 7-1-7 までは2階から 23 階までの各階平面図となっており、全て住宅を計画しています。

資料 7-3-1、断面図をご覧ください。塔屋部分を除く建築物の高さは 74.98m で、渋谷区が定める絶対高さ高度地区の総合設計による特例の上限である 75m 以内となっております。

なお、本計画は、道路斜線及び隣地斜線については、建築基準法第56条第7項に規定する天空率による緩和を適用しております。

資料7-4-1、落下物対策をご覧ください。資料左側のキープランで、Aの範囲でお示しするバルコニーの部分は、バルコニー手すりの高さを1,350mm、二重手すりの間隔を400mmとすることで落下物対策を講じています。また、Bの範囲でお示ししている建物コーナー部分は、はめ殺しの合わせ複層ガラスとしています。こちらで使用するガラスについては、次のページにおいて、衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行い、必要な性能を満たしています。

資料8-1、完成予想パースをご覧ください。こちらはそれぞれ敷地の南西側及び南東側からの様子です。

資料9-1-2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は日影規制の対象外ですが、冬至日における8時間の終日日影は隣地にかからないよう計画しております。

資料9-4-1以降が、本計画に伴う交通影響検討の報告書です。

資料9-4-3をご覧ください。本調査では、計画地周辺の5つの信号交差点における交差点の需要率及び混雑度を算出しております。これによりますと、平日及び休日ともに需要率はいずれも上限値0.9を下回り、混雑度もいずれも上限値1.0を下回っております。

資料9-4-4には、無信号交差点の交通容量比を算出しております。地点6におけるいずれの方向も許容値1.0を下回っております。

資料9-4-5は、歩行者による交通影響の検討結果です。右上に図にお示ししますaからeにおける断面について、右下の表のとおり、現況のサービス水準Aが開発完了後においても確保されています。よって自動車・歩行者ともに本計画は周辺交通に与える影響は問題のない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

資料9-5-1からが風環境調査です。本計画は、風洞実験による調査を実施しております。

資料9-5-2をご覧ください。資料下側にお示しの図は、左から順に、建設前、建設後、防風対策後における各結果を示しております。中央の建設後の状況では、計画地周りにランク3の評価が出ていますが、防風植栽を行うことで、右側の防風対策後の状況のとおりランク2におさまっており、住宅街・公園相当の風環境であるとの評価結果を得ています。

資料9-6-1、電波障害調査をご覧ください。本ページ以降が電波障害の調査結果となりますが、電波障害が発生した場合は、必要な改善対策を講じることから、本計画による電波受信状況に影響は少ないと考えております。

資料 10-1-1、「近隣住民への対応等について」をご覧ください。本計画の建築主は、都の建築紛争予防条例に基づき、本年4月に2回の近隣説明会を行っています。また、本年6月には、都が総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催しております。

「(2) 説明会での主な意見の要旨と事業者の対応」をご覧ください。建築主が実施した近隣説明会では、日影、眺望、風環境、ガラスの反射、落下物、建物配置位置、車両の出入り、洗濯物、プライバシー確保、電波障害、屋上設置物、植栽の樹種選定、集会スペースの設置などの質疑応答があったとの報告を受けています。

資料 10-1-2、「(3) 公聴会での意見公述要旨」をご覧ください。公聴会にお見えになった19名の中から4名の方が公述されました。資料では、発言順に丸付き数字でお示しし、お住まい等の場所を右側の地図にプロットしています。

また、資料 10-2-1 から 10-2-6 に議事録を全部添付していますので、逐次ご参照いただきたいと思います。その要旨としては、まず、①の方が、当該地は2つの町会にまたがっており、両方の町会関係者が話し合っ、町会加入についてうまく調整し、新住民と古くからの地元住民が円滑に融合するように、事業主として対応してほしいというものでした。

②の方は、建蔽率、空地率や緑化率は総合設計制度という特別な手法を使わない通常設計によるマンション計画と大差ない。過去の総合設計制度適用の実例では、超高層建物の真下に風害と言ってもいいような強風域ができ、公開空地を公園等と同視するには無理がある。容積率の大幅な緩和を受けることと引き換えに特別に空地を確保できたなど、地域への還元と呼べるような特段の計画上の要素が見当たらない。容積緩和によって著しく眺望が阻害され、これによって被る精神的及び経済的損失は甚大であるというものでした。

③の方は、市街地住宅型総合設計制度の適用は、過密都市における災害・火災・犯罪などに対する被害を軽減する。緑化部分は、都心にしてはかなり広い土地になっており、避難場所として十分利用価値が高い、というものでした。

④の方は②の方の代理人ですが、④の方は、建蔽率が50%弱と一般のマンションの建蔽率と変わらない程度であるが、1.75倍の容積割増で過剰な緩和である、というものでした。

なお、建築主からは、①の方に対しては、町会加入については今後調整していくこと。②の方に対しては、建蔽率は敷地面積の大きさによることもあるが、本計画においては可能な限り空地や緑地を設けた計画であること、容積率の緩和を受けることと引き換えに地上部の建物周辺に防災機能を備えた公開空地を設け、また、従前の木造密集地域という防災に対して脆弱な部分についても、本計画において改善できたものとして地域に還元でき

ているものと考えていること。眺望に対しては、本計画建物だけではなく、各々の建物において利害関係が生じているものであり、ご理解いただきたいことを個別に説明していると聞いています。

資料 10-1-3 の「(4) 公聴会開催に際して提出された意見書の要旨」をご覧ください。公聴会の開催に際して事前に意見書が 17 通提出されています。資料では、意見書の到達順に丸付き数字でお示しし、お住まい等の場所は右側の地図にプロットしております。

資料 10-3-1 から 10-3-12 に意見書全文を添付しておりますので、逐次ご参照いただければと思いますが、先ほど説明しました公聴会での公述人からのご意見及び今後の対応となる工事対策へのご要望等は除きまして、本計画に係る主な意見としては、

①町会や商店会の集まり、打ち合わせに利用できる 10 坪程度の事務所スペースをつくっていただきたい。

②建物高さ 75m は納得いかず、法規制の 50m に合わせて再計画をお願いしたい。実際は全長 81m の高さになることから、近隣の建物との調和がとれず、日照権、電波受信等に関して、弊害が出ることを予測し、強く反対する。

③保育施設やオープンエリアなどをつくる必要性を感じない。恵比寿に足りない充実したスーパーマーケットをつくってほしい。高層タワーの大規模な居住施設ができることは、非常に不安である。

④地域の象徴的な建物になると思うので、デザインされた格好よい建物をつくってほしい。

⑤テレビ受信障害は対策工事を施せば問題ないことは承知しているが、障害が出る前に早め早めの対応をお願いしたい。

⑧保育園の併設に期待を寄せている。数多くの樹木等を植栽していただき、心安らぐ緑豊かな憩いの空間をつくり出していただきたい。

⑩審査結果には影響を与えることのない些細な事項と思うが、縦覧図書に間違いが多く、図書全体の信憑性に不安を抱く。計画建物の道路境界までの距離をできるだけ多くとっていただきたい。北側道路については、28cm から 34cm の拡幅で 6 m にしても、道路網及び防災面での強化は限定的であり、メリットよりもデメリットのほうが多く、この拡幅分を歩道に回したほうが生活環境の改善に有効と思う。

資料を 1 枚おめくりください。

⑩計画建物の高さは 74.98m であり、規制値 75m の上限いっぱい、1 mm でも超えれ

ば違法建築物になる誹りを免れない。近辺は軟弱な地盤で、特に大地震発生時の液状化の可能性が考えられるが、どのような対策が考えられているのか。

⑩計画建物は敷地北側寄りに計画されているが、敷地北側の日影・通風及び道路利用者の高層建物近接圧迫感を緩和する等の住環境に配慮し、建物を計画敷地の南側へ最大限寄せていただきたい。また、敷地北側の日影の影響を緩和するために、建物面長辺方向を東西にせず、南北方向にさせていただきたい。敷地北西側にポケットパークが計画されているが、近隣住民が使いやすいのは交通量の多い北東側であるため、北東角地に計画していただきたい。

⑪入居者の車が計画地東側出入口から左折で出た際に、迂回のために北側道路に進入し、商店街にとって悪影響が考えられるので、対策をお願いしたい。

⑫北側道路に面して、まちなぎわいにつながる飲食店や物販店舗を計画していただきたい。

このようなご意見が提出されております。

議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資するものと認め、下記の条件を付して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9号についてのご説明がございました。ただいまのご説明に対して、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○泉本委員 本日の資料の手元に、今、直接触れることはなかったのですが、21日付けの要望書を委員宛てにいただいています。この発信者名は管理組合理事長という肩書になっていますが、今ご説明いただきました説明会や公聴会の中でも、この方はご発言をされたり、意見書を提出されていらっしゃるようです。この要望書の肩書は「理事長」となっていますが、それに対して、説明会や公聴会は個人の立場でいらしているかと思えます。要望書に肩書をおつけになった意味は、管理組合として何らかの決議をしたので、その代表者という意味なのか、それとも、あくまでも個人だけれども、たまたまこの肩書をつけられた要望書になっていることなのか、そのあたりは何かご存じでしょうか。

○飯塚書記 要望書をお出しになった方の肩書は、マンションの管理組合の理事長ということですが、その肩書を管理組合の規約等に基づいてご使用されているかどうかという部分については、当方では把握していません。

一方、ご質問にありましたとおり、公聴会の際は個人名でご参加くださいました。

○河島議長 ほかにございますか。

私から質問させていただきます。

高さについては、渋谷区の高度地区の絶対高さ制限 50mがこの地区にかかっていたという中で、この建物については、1.5 倍の 75mを少し切る形で計画をされている。これは、先ほどの説明の中で、高度地区の計画書、資料 4-1-10 で、総合設計による特例が 5 番に書いてあります。この記述を見ると、特に総合設計の場合に、何か特別な措置を講じたときに、その 1.5 倍まで許容できるという形ではなくて、総合設計という基準法の手法で許可がなされていれば、そこで市街地環境の改善に資する建築物である、必要な空地もとってある、そういう計画であるがゆえに、総合設計の許可を得られれば自動的に上限を、50mの場合は 1.5 倍の 75mにするという規定と考えてよろしいですか。

○飯塚書記 はい、そのように理解しております。

○河島議長 そうすると、公聴会の意見書ですか、先ほどの説明にありましたが、高さを疑問視するご意見もあるようですが、基本的には、前提となる都市計画の高度地区では、こうした形で既にあらかじめ方法が決められていて、その決められている範囲の中で特別の裁量的判断をもって 75m近い建物を許容しているということではなくて、あらかじめ決められている都市計画に即して認められている範囲、この計画が総合設計で許可を受ける場合には、75mまで認められる、その範囲で計画されていると考えていいわけですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 防災に資する計画に対する容積緩和の制度の中の、敷地の集約化による容積の割増という規定を使ってこの計画は立てられている。資料 5-1 の計画概要書を見ると、公開空地による割増は、22 番の容積率を見ると 150%で、防災による割増が 134.75%。これらを加えて 284.75%を用途地域の指定容積率 400%に加えて合計 684.75%になっているということで、公開空地による割増だけで計画されている建物に比べると、防災による割増がこの計画では適用されているので、意見書や陳述にもあったかもしれませんが、空地の取り方のわりには規模が大きいのではないかという意見が出ているようです。それは、空地だけで緩和を得ているわけではなくて、防災による割増の部分があるからではないかと思われませんか。この防災による割増、敷地の集約化による容積率の緩和について、資料 6-8-1 で、その方法が記載されていますが、これは、総合設計許可要綱に明記されている制度と考えてよろしいですね。

○飯塚書記 そのとおりです。

○河島議長 敷地の集約化による容積の割増を防災性の向上につながるものとして認める仕組みにしている総合設計の考え方を、簡単に説明してください。

○飯塚書記 東京都では、平成 22 年 4 月に総合設計の許可要綱を改正して、地域の防災性の向上を実現するために、本件の敷地の集約化に加えて、あるいは、緊急輸送道路沿道建築物の建替えなど、防災性の向上に寄与する取組を新たな評価項目として割増容積率を加算することになっています。

本計画における敷地の集約化の効果は、資料 6-2-1 (1) あるいは次のページの (2) に挙げているとおりで、1 点目として、敷地の小割りとともに老朽化した木造住宅を集約化・不燃化することで密集市街地における地震や火災等における危険性を低減すること。2 点目として、公開空地の整備により、本地域に不足している避難場所等の機能を補完し、災害時の避難や消防活動を円滑化すること。3 点目として、建替えが困難な未接道敷地が放置されて空き家化し、防災面・防犯面でのリスクとなることをあらかじめ解消するなどさまざまなメリットが挙げられることから、市街地環境の整備改善に資するものと考えております。

○河島議長 従前の土地の使い方を見ると、狭小な敷地に木造を中心とする建物がかかなり密集して建っていて、そういう面では空地は緑のスペースという形では見られないような状況だったのかなと見受けています。そうした細分化された土地を集約してまとまった建て方にするることによって周囲にまとまったオープンスペースを設けることができる。このことが防災性の向上につながることで評価できるので、それを誘導するために総合設計の許可要綱でこうした緩和の規定を設けている、そういう趣旨でよろしいですか。

○飯塚書記 そのとおりです。

○河島議長 資料 6-8-1 の敷地集約化による割増容積率の計算を見ると、最終的な計算結果は 200%になっています。この 200%と、5-1 ページの計画概要書の割増容積率の限度、防災による割増 150%、これはどういう関係になっていますか。

○飯塚書記 資料 5-1 の右側の 24 番、割増容積率の限度の欄をご覧ください。今回適用した総合設計が市街地住宅型総合設計となっていて、これについては割増容積率の限度が 300%となっています。加えて、防災による割増は、公開空地による割増の限度を超えないことと許可要綱では定められていますので、割増限度の上限が 300%であることに加えて、公開空地の割増を超えないことから勘案して、防災による割増の最高限度は 150%となって

おります。

○河島議長 敷地の集約化による容積緩和の算定式だけで見ると 200%まで計算できるけれども、市街地住宅総合設計制度の割増上限、このタイプの総合設計制度の割増上限が、本件の 400%容積率指定のところでは 300%になるという話と、容積率緩和の場合、公開空地による割増 150%を超えることもできないという別の規定もある。その両方の規定で、敷地の集約化による容積率緩和は 150%が最終的な上限になるということですね。

○飯塚書記 そのとおりです。

○河島議長 わかりました。どういう仕組みでこういう計算結果になったのかについては理解しました。

それから、保育施設の確保ということが渋谷区との協議によってなされていますが、その協議書は何ページでしたか。

○飯塚書記 資料 6-9 です。

○河島議長 この文書のやりとりを見ると、建主側がこの計画の中で 130 m²程度の保育施設を整備する計画で行いたいというものを出して、それを渋谷区が了解するという形になっていますが、この 130 m²というのは、渋谷区との間で事前に十分調整して、渋谷区も 130 m²でいいでしょうという、そういう事前調整の上でやりとりがあったと考えてよろしいでしょうね。渋谷区が、130 m²は少ないと思っているけれども、それをやむなく認めたのか、そういうことではなくて、両者の協議の結果、この建物の場合、130 m²でよろしいということになったと理解していいですか。

○飯塚書記 はい、そのように聞いています。

○河島議長 ほかにご質問ございますか。

○有田委員 恵比寿通り、新橋通りの交差点のところでは 2つの敷地があって、新築予定と建替中とありますが、この建替中のものについては、建替後どのようなものになるか、ご存じであれば教えてください。

○飯塚書記 資料 6-2-1 (1) を用いて説明します。まず、この交差点に面した、図で「建替中」となっているものは、既に鉄筋コンクリート製で建替えが完了してしまっていて、高さは正確ではありませんが、中層の高さの建築物として既に竣工しております。

また、隣の「新築予定」の部分についても、既に建築工事が行われていて、こちらも同様に中層高さの鉄筋コンクリート製の建築物になります。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○佐々木委員 先ほどの点とも関係しますが、当該敷地内の狭小な敷地を集約したことの評価はわかりました。全体として、この周辺状況を見ると、非常に狭小な敷地が多い、あるいは、工場等も混在しているということで、渋谷区の都市マスの書き方は一般的な書き方ですが、渋谷区全体の中で見ると、住環境・都市環境の面で改善が必要なエリアであるという認識に立っているという理解、あるいは、防災上の課題が多いエリアであるという認識だということによろしいですか。

○飯塚書記 資料 4-1-6 (1) をご覧ください。今お話がありました渋谷区の都市計画マスタープランからの抜粋となっています。右下の図が地域別方針の図です。説明した中では、本計画地については、都市型住居を推進するエリアと複合市街地を形成するエリアとなっていますが、実は、この東隣が密集市街地を改善し、安全かつ魅力ある住宅地を形成するエリアとなっていて、地元の渋谷区としても、こうした密集市街地を改善すべきエリアとして位置づけていまして、本計画地における計画が、こうした隣接地域の安全性・防災性の向上にも寄与するものと考えております。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

防災の件で、避難場所として指定された恵比寿ガーデンプレイスの1人当たりのスペースが他の地域に比べると少ない。そういうエリアにある中で、最終的な避難場所ではなくても、一時避難場所になり得るようなスペースもない中で、できるだけ避難の一助になるようなスペースの確保の有用性が高いというお話がありました。整備される公開空地については、植栽などが行われても、その植栽スペースも含めて、避難するような場合は、人がそこに入って一時的な集合・避難に活用できるしつらえになると考えてよろしいですか。

○飯塚書記 資料 6-2-1 (2) をご覧ください。右側の上のほうに断面イメージを記載してあります。通常、植栽等がない、避難場所として自由に使えるエリア、まとまったスペースとしては敷地の中で 450 m²ほどとなっています。ただし、植栽空間についても、特段、垣根等で出入りができないというものではないので、そうしたスペースも含めると、この敷地全体の公開空地面積約 1,700 m²が有効に寄与するものと考えております。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

特にご質問、ご意見等がないようですので、本議案についてお諮りします。

ただいまご審議いただきました第9号議案について、原案どおり同意するということによろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 それでは、異議なしということですので、第9号議案は同意することといたします。

(傍聴人退室)

○河島議長 議事を続けます。

次の議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第8号について説明します。

建築主は東京都で、第一種中高層住居専用地域内に自動車車庫を増築するに当たり、建築基準法第48条第3項ただし書の許可を申請するものです。建築敷地は、江戸川区臨海町六丁目で、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、都立葛西臨海公園の隣接地に、公園利用者用駐車場として整備されている第二駐車場が、2020年オリンピック・パラリンピック大会のカヌー・スラローム競技の会場として整備されることになったため、同駐車場の閉鎖に伴う代替施設として、公園内に自走式立体の自動車車庫を増築するものです。

本件の計画敷地の用途地域は第一種中高層住居専用地域に属していますが、計画建物の床面積の合計が300㎡を超えるものであり、また、3階以上の部分を自動車車庫としているため、建築基準法別表第二(は)項に掲げる第一種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物に該当することから、同法第48条第3項ただし書の規定による許可申請がなされたものです。

資料3ページの案内図をご覧ください。ハッチでお示しした部分が本件敷地で、江戸川区の南端、JR京葉線葛西臨海公園駅の南に位置しています。

4ページ、用途地域図をご覧ください。本件敷地の用途地域は、第一種中高層住居専用地域、準防火地域、容積率100%、建蔽率50%の指定がされています。また、敷地全域が都市計画公園に指定されています。

5ページ、周辺土地利用現況図をご覧ください。敷地は、北側がJR京葉線の高架及び国道357号線と首都高速道路湾岸線に面しており、西側は下水処理施設用地、その他は東京湾や旧江戸川の水面に囲まれています。

6ページ、計画概要をご覧ください。左上の図でお示ししますように、赤線で囲んだ計画敷地西側に隣接する都有地内に整備されていた第二駐車場がオリンピック・パラリンピック会場となり閉鎖されることになったため、現在、平置きの青空駐車場として整備され

ている第一駐車場内に、鉄骨造地上5階建て自走式立体5層6段の自動車車庫を増築するものです。なお、敷地内の許可の履歴は下段の表のとおりです。

7ページには全体の配置図をお示ししております。ハッチでお示しした部分が今回計画の建築物となっております。

8ページには、各建築物の一覧表をお示ししており、それぞれの確認検査等の履歴は表の右側の欄をご参照ください。

9ページをご覧ください。現在、公園利用者用駐車場は、第一・第二駐車場のほか、臨時駐車場として利用されている多目的広場1及び2をあわせ、合計2,890台の駐車場が整備されています。今般、第二駐車場の1,148台が閉鎖されますが、次の10ページの右上の表にお示ししておりますとおり、平成27年の年間駐車場利用実績に基づき、多目的広場1及び2の臨時駐車台数を調整するなどにより、また、新たに増築する自動車車庫の規模が過大なものとならないように計画しながら、引き続き、今後も公園全体で2,500台の駐車場を整備することとしています。

9ページにお戻りいただきまして、現在の駐車場の運用状況を説明します。現在の第二駐車場の入り口は、国道357号線と環状7号線の交差点から公園側に引き込まれて整備されている幅員22mの区道A-0290号の突き当たりに設けられた入り口1カ所として、公園内の赤い矢印をたどっていただき、第一駐車場の脇を經由し、敷地西側に隣接する第二駐車場に入庫することとし、一方、出庫する場合は、青い矢印を經由して、国道357号線及び区道A-0290号に設けられた出口の2カ所から出庫することとしております。なお、混雑時には、北側区道に駐車場への入庫待ちの滞留長が発生しています。

10ページをご覧ください。本件計画である自動車車庫の整備後における運用方法について説明します。駐車場の出入口の設置箇所や車両の入出庫の動線は従前と変更せず、周辺交通への影響変化はないと考えています。さらに円滑な入庫処理を促進するため、区道の突き当たりに設けられた出入口が、現在、入庫1ゲート、出庫2ゲートであるものを、入庫が2ゲート、出庫が1ゲートに変更するとともに、次の11ページのとおり、平置きと立体の各駐車場から出庫する車両の円滑な誘導を徹底することで、駐車場内の滞留台数を抑制し、空車スペースを確保するなどの運営改善を行うこと等によって、混雑時に区道に生じる入庫待ち滞留長の解消を図っています。

12ページ、住環境対策をご覧ください。計画建物は、北側の敷地境界線から34mの離隔を確保して、東京都環境確保条例の第一種中高層住居専用地域における規制値を

十分満足する計画としています。また、本件自動車車庫は、外壁のない開放型の建物ですが、夜間において、自動車の前照灯が外部を直射する、いわゆるライトグレアを抑制するため、建物外周に腰高の遮光フェンスを設けています。さらには、外周部は公園内に広がる緑の景観に合わせて壁面緑化をほどこすとともに、建物高さは、敷地の南側にある既存のホテルにも配慮しており、公園内の景観と調和を図る計画としています。

13 ページから 22 ページまでが駐車場の平面図、立面図、断面図となっています。

遮光フェンス及び壁面緑化については、20 ページから 22 ページの立面図・断面図に詳細をお示ししております。

23 ページから 26 ページまでは日影図となっており、全て規制に適合しています。

議案書の裏面にお戻りいただき、下から 8 行目をご覧ください。以上の理由から、法第 48 条第 3 項ただし書の規定により、第一種中高層住居専用地域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て許可したいと考えております。

なお、27 ページには、本年 6 月 23 日開催の公聴会議事録要旨を添付していますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はありませんでした。

また、29 ページには、江戸川区への意見照会を添付してありますが、支障のない旨の回答を得ています。

30 ページには、警視庁からの、交通上支障がない旨の回答書を添付してあります。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま第 8 号議案についての説明がありました。この議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

この立体駐車場整備の必要性は、現在、公園用駐車場として使用している土地が、オリンピック・パラリンピック大会のカヌー・スラローム競技の会場として整備されるために、駐車場としては使えなくなるので、公園の中に立体駐車場を設けるという説明がありましたが、オリンピック・パラリンピックのカヌー・スラローム競技会場は、葛西臨海公園の外にできるもので、そちらの施設の駐車場は公園の駐車場で対応しなくてもいいという前提に立っているのでしょうか。

○飯塚書記 現在、隣接して計画しているカヌー・スラローム競技の会場は、会長からお話がありましており、駐車車両については、基本的には葛西臨海公園からの行き来はないと。すなわち、カヌー・スラローム競技会場で、独自にそうした駐車場施設を整備すると聞いています。

○河島議長 あくまでも臨海公園利用者向けの駐車場の台数を確保する、そういう目的のもとで、現在、公園の外で対応していたものを公園の中で対応することについて、台数は若干減ってしまうけれども、それはオペレーションでカバーすることで、公園利用者の駐車場需要がパンクしないようにする。それをオペレーションとセットで行えばこの台数で可能だから、これで進めたいということでしょうか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにご発言はありますか。

特にないようですので、次の議案の説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 続きまして、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12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します。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号6。建築主、杉田建設興業株式会社。地名地番、小笠原村母島字中ノ平131ほか。建築物の用途、倉庫等でございます。

整理番号2番、議案番号1031。建築主、[REDACTED]。東大和市清水 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1032。建築主、株式会社アーネストワン。武蔵村山市大南3-76-8。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1033。建築主、[REDACTED]。狛江市駒井町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1034。建築主、[REDACTED]。狛江市岩戸南 [REDACTED] の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1035。建築主、[REDACTED]。狛江市岩戸南 [REDACTED] の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1036。建築主、[REDACTED]。狛江市元和泉 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号1037。建築主、[REDACTED]。稲城市矢野口 [REDACTED] の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2018。建築主、[REDACTED]。東村山市多摩湖町 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2019。建築主、[REDACTED]。西東京市西原町 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2020。建築主、差間建設株式会社。西東京市東町5-32-1ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号12番、議案番号3006。建築主、有限会社オノデラゴルフ。あきる野市牛沼字清水287-1の一部ほか。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、建築基準法43条第1項の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12件の説明がありました。これらの案件について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

議案2020号の案内図と配置図を見ると、整合していない感じがします。どうなっていますか。

○富永書記 確認して、後ほどお答えしたいと思います。

○河島議長 では、2020号についての回答は保留するというので、ほかにご質問はございませんか。

なければ、議事を先に進めさせていただきます。

次の説明をお願いします。

○渡邊書記 続きまして、建築指導課が所管いたします建築基準法第56条の2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1件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号7。建築主、学校法人昭和女子大学でございます。世田谷区太子堂1-389-158ほか。大学（ごみ庫）でございます。

以上です。

○河島議長 基準法56条の2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案件第7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、次をお願いします。

○渡邊書記 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。

○富永書記 議案第2021号について説明します。

本件は、一戸建住宅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。建築物の概要については、様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、小金井市梶野町で、JR中央線■■■■■駅から■■■■■に約■■■kmの場所に位置しています。本件に係る道は、配置図のとおり、東端で法42条1項1号道路に接続する現況幅員3.935m、延長17.64m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ことなどから個別審査をお願いするものです。

2ページ、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、赤色の部分が本件の道です。右側の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者9名中6名の承諾が得られております。承諾が得られていない権利者は、42条1項1号道路に接道している土地の所有者ですが、このうち北側土地2名の所有者の道の部分、地番にして■■■■■、■■■■■については、既に地目は公衆用道路となっています。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地の写真は、右上の写真1番の左側に写っている戸建ての住宅敷地です。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、塀等により敷地との境界は明確であるため、将来にわたって道として維持管理されるものと考えています。

4ページの配置図をご覧ください。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ているとともに、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地の北側に避難用扉を設け、2方向への避難経路を確保しております。また、本件の道は概ね4mの現況幅員で延長が約17mと比較的短く、接続先は幅員約7mの歩車分離された交通量の少ない道路となっております。敷地内北側には空地を設けていますが、これのみでは回転広場に空地として十分とは言えないため、加えて、道の境界から2m範囲の北側隣地の境界及び門扉を撤去するとともに、北側沿道敷地の道に面した空地の利用を所有者から承諾を得ることで空地を確保します。

その状況については、3ページにお戻りいただき、右下の写真9番にあるものが撤去する塀及び門扉です。その上の写真10番、11番は、北側の沿道敷地の空地の状況となっています。

以上により、本件は、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 2021号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 門扉を撤去して回転広場的に使うというご説明でしたが、これは、 との境界線ですね。

○富永書記 そうです。 との境界の塀の部分です。

○佐々木委員 ということは、撤去することによって 側にとっても、回転広場的な使い方が可能な形状になると理解していいですか。

○富永書記 はい、空地として確保されることになります。

○佐々木委員 わかりました。

○河島議長 かなり突っ込み道路的な形になって、写真10番にある のお宅の前面駐車スペースも活用しながら切り返して、前に進む形で出て行くことが難しいのかなと思います。しかし、 の方は、セットバック部分については既に公衆用道路に地目変更されており、なおかつ、ご自身の敷地前面部分に駐車スペースを確保して、それを一時的に切り返しのために使ってもいいということをご承諾されているわけですね。

○富永書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 大変協力的なコミュニティの形成があることで、スペースがないことが何とかカバーされる状況の評価して、本件敷地の中に回転広場そのものを設けることがなくても、許可してもいいのではないかと、特定行政庁はこういうご判断に立っているということでしょうか。

○富永書記 はい。

○河島議長 通常は、こういう個別案件について、17mとはいえ、車を転回させないでバックで出て行くことがないように、通常は、許可するに当たって、どこかの敷地で、許可申請をされる場合は、その許可申請をされる方の土地の中に確保してくださいというお願いをするのが通常の方法でしょうか。

○富永書記 基本的にはそのとおりだと思います。

○河島議長 ただ、本件の場合、狭小な敷地なので、それが難しい実態がある中で、ほかの敷地もあわせて協力し合うことで危険が回避できるのではないかとのご判断に立つということですね。

○富永書記 はい、そうです。また、今回の道の幅員や延長等の状況も踏まえてということになります。

○河島議長 入り口の■■■さんという形の土地についても、公衆用道路への地目変更が行われていますが、今回、この方は同意されていないわけですね。この辺の関係はどのようなになっていますか。

○富永書記 公衆用道路になった経緯は承知していませんが、印鑑証明をいただくことができなかったということで、そういうところで未承諾となっております。

○河島議長 公衆用道路に地目変更しているということは、■■■さん自身は、協定書に印鑑証明書を添えながら押印することはまだできていないけれども、中心から2m下がったところを、将来とも道として管理していこうという意識はお持ちなのでしょうか。

○富永書記 そういう意識をお持ちかどうかは承知していません。

○河島議長 なぜ公衆用道路に地目変更されているかという経緯もわからないので、その辺もわからないということですね。

○富永書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

では、次の案件をお願いします。

○富永書記 議案第2022号について説明します。

本件は、一戸建住宅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。建築物の概要については、様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、小平市学園西町で、西武線多摩湖線の一橋学園駅から南西に約500mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、西端で法42条2項道路に接続する、現況幅員3.423mから4m、延長21.32m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ことなどから個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、2-1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。本件道の東側は、幅員3.64mの認定外市道となっており、法42条第1項1号道路に接続しています。

2-2ページ、同意状況一覧表ですが、関係権利者9名中5名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地の写真は、資料右側③、④にある更地の部分です。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います。

4ページの配置図をご覧ください。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、外壁から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保した計画としています。

以上により、本件は、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、2022 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

協定図を見ると、この道は、認定外だから市道というわけではないのかな。ただ、市が管理する道にはなっているわけですか。

○富永書記 はい、そういうことになります。

○河島議長 土地の権原は、土地の公図の写しを見ると、中で塗られた本件の協定範囲の中では、1179-47 に○印がついていますね。これは、市が管理して、将来ともという意味ですか。市の土地ですか。

○富永書記 1179-47 については、小平市の所有です。

○河島議長 市が管理している土地の場合も、権利者同意の中に含めるものでしたか。市が道として管理していれば、当然、民間権利者の同意と同等のものであるということで1件と数え、また、同意も1として数えるということでしたか。

○富永書記 今回の件については数えています。

○金子幹事 市が所有者の場合は、地権者として数えています。この場合は、小平市が所有権者となっていますので、小平市に確認をとって、所有者として判断しています。

○河島議長 その場合は、協定書の押印はなくて、同意ありと判断するわけですか。

○金子幹事 市の場合は、そうです。

○河島議長 この協定範囲の道の先にも市道がありますが、今回、それがこの協定道路にならない理由は何でしょうか。

○富永書記 今回、これより東側の範囲に接するお宅は、東側の1項1号道路に直接接してまして、この部分を拡幅する同意までは、今回は取っていません。

○河島議長 そこまで広げてしまうと同意率が下がってしまうと。ただ、実際にこの道自体はここで行き止まりではなくて、東にも市が管理する認定外市道があるから、そういう面では通り抜けもできる、安全性について、交通上も支障がないことは十分に担保されていると言えるということですか。

○富永書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

では、次の案件をお願いします。

○富永書記 議案第 2023 号について説明します。

本件は、一戸建住宅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。建築物の概要については、様式 2 の表をご参照ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、小平市鈴木町で、西武新宿線花小金井駅から西に約 500m の場所に位置しています。本件に係る道は、配置図のとおり、東端で法 42 条 1 項 5 号道路に接続する、現況幅員 3.43m から 4 m、延長 19.75m 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ことなどから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。左下にあります道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 7 名中 5 名の承諾が得られています。

3 ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真③にある戸建住宅の敷地です。本件の道は、写真のとおり道路状に整備がなされており、塀等によ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。

4 ページの配置図をご覧ください。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、外壁から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保した計画としています。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、東側隣地への避難口の設置により、2 方向への避難経路を確保しております。

以上により、本件は、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 2023 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

協定図の中で「一方後退」と書いてありますが、■■■■の■■■■さんの土地は、既に後退がなされているのでしょうか。

○富永書記 そこは、現況においては後退済みとなっております。

○河島議長 ■■■■さんのお宅が建ったときは、許可によるものではなくて、主事が認める、ただし書の中で認めるということで建っている建物ですか。

○富永書記 現状は、宅地の一部分となっていて、道については分筆登記まではされ

ていないので、最近の許可によるものではないと考えられます。

○河島議長 通常は、一方後退という形では、協議は調わないのが当たり前だろうと思いますが、もともとの道に係る経緯の中で、この道の中心線が現在の協定図の中心線であることを、両側でマルをつけた人たちは認めているという経緯があつてこういう状態になっていると考えればいいでしょうね。

○富永書記 「一方後退」という記載が、現況において一方後退と書いてありますが、下がり方については、中心から両側の後退と捉えています。

○河島議長 ときどき「一方後退」という記載が出てくるけれども、一方後退が本当に納得できるものであるならば、理由がわかれば、そういうこともないとは言えないと思いますが、通常は、関係する人たちが中心線はどこかということ認めて初めてこういう協定が成立するだろうと思います。もし、中心線が先にあつて、その2m後退が、向い側の本件申請に係る、この協定に参加する人たちが中心と認めるところよりも2mのところまで既に道として出来上がっている状態である場合に、その部分だけを捉えて一方後退という、少し変な感じがします。やはり中心から2mずつ振り分けてということが基本原則だと思うので、この辺の記載について、協定の書き方として、慎重に記載したほうがいいのではないかと感じがします。道の位置について、一方後退でつくるのか、中心振り分けでつくるかは、結構重要な点だと思いますので、道の中心線から2mずつ——出口はそうなっていますね。両側に後退する部分を必要とするとなっているから、それに合わせて道のつくり方もきちんと表示されたほうがいいのではないかと思います。内容というよりも、表示の仕方について、今後は工夫されたほうがいいのではないかと思います。

○富永書記 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。

○富永書記 議案第2024号について説明します。

本件は、一戸建住宅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。建築物の概要については、様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、東久留米市本町で、
 線 駅から に約 mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、北端で法42条2項道路に接続する、現況幅員3.36mから6.15m、延長135.77m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こと

などから個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、2-1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。

2-2ページに承諾状況一覧表があります。関係権利者33名中25名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。今回の申請地は、写真Cの左側に写っている戸建住宅の敷地です。本件の道は、写真のとおり道路状に整備がなされており、塀等によ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。

4ページの配置図をご覧ください。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、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としています。また、南端には、河川管理通路があり、自動車の転回路としての利用が可能であり、かつ、2方向避難が可能なものとなっています。

以上により、本件は、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、2024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。

では、次をお願いします。

○富永書記 議案第2025号について説明します。

本件は、第一種中高層住居専用地域内にある都立東村山中央公園において、公園施設（公衆便所）の増築を行うものです。当公園は、都市計画法における総合公園として位置づけられているため、計画建築物は近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所には該当しません。このため、法別表第二（は）項に掲げる建築物に該当しないことから、法43条第3項ただし書による許可申請がなされたものです。建築物の概要については議案の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、1ページは許可申請理由書です。中段にある「許可申請理由」にも記載がありますが、東村山中央公園は東京都地域防災計画などにより防災上の重要な位置づけを持った公園となっており、防災機能の強化・充実を図る必要があることから、既存の公衆便所を災害時対応便所として建て替えるものです。また、通常利用時に

においても「だれでもトイレ」として整備することにより、公園利用者の誰もが快適に利用することが可能となるといったことが許可申請の理由となっております。

2 ページの案内図をご覧ください。赤枠で囲った部分が申請地である都立東村山中央公園です。西武線多摩湖線の八坂駅から西に最も近いところで約 500m の場所に位置しています。

3 ページの用途地域図をご覧ください。申請地は、第一種中高層住居専用地域で都市計画公園の区域となっております。

4 ページ、周辺状況図をご覧ください。申請地周辺には、高校、小学校、経済産業省の研修所、市の文化センターなどがあり、このほかに専用住宅が建ち並んでいる状況です。

5 ページの現況写真図をご覧ください。今回の計画は、既存の公衆便所と同じ位置に建て替える計画となっております。計画する位置、例えば写真⑤には既存の便所が写っています。

6 ページ、全体配置図をご覧ください。赤色で塗られた建築物が今回の申請建築物になります。右上の表にありますが、同じプランである床面積 42.57 m² の公衆便所を 4 棟、計 170.28 m² を増築する計画となっております。

7 ページが平面図となっております。

8 ページ、9 ページはそれぞれ立面図・断面図となっており、これは 4 棟共通の図面です。今回、災害時対応便房が洋便器となっておりますが、これは、災害時で排水不能になった場合は汲み取り式の便所として使用することができる便房となっております。

以上により、本計画は、第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないものと認められるので、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に議事録を添付していますが、本年 6 月 28 日に開催した公聴会においては、利害関係者の出席はなく、また、東村山市からは都市計画上の支障はない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 2025 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

災害時対応便所というのは、9 ページの断面図を見ると、通常、便器は、排水管が下のピットにはつながっておらず、下水のほうに流れていくようになっているはずだと思いますが、このトイレは、断水して流れないような場合は、切り換えスイッチのようなもので、ピットに落としていく形になるのでしょうか。

○富永書記 この地下ピットが溜めるような場所になります。

○河島議長 どうなっているのでしょうか。便器の下に穴があいていて、通常は、その穴は塞がっていて排水管に流れるようになっていると思いますが。

○富永書記 公園の管理者が来て、必要に応じて金具を開いてため込むような仕組みになっているということです。

○河島議長 そうすると、水を使わなくても落とせるわけですか。

○富永書記 そうということです。通常は水洗トイレとしての利用がなされます。

○河島議長 水の確保が大変なはずですから、水がなくても落下させることができる構造になっているということですか。

○富永書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○佐藤書記 議案第 3007 号について説明します。

本件は、一戸建住宅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いては、様式 2 のとおりです。

議案資料を 1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、福生市大字福生字武蔵野。申請地は、市営福生球場の北側、福生第三小学校の東側に位置し、建築基準法の道路に接続している本件の道に面しております。本件に係る道は、T字型の一筆の土地を中心に、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。

資料の 2 ページをご覧ください。付近見取図です。申請地と本件道は、JR 青梅線牛浜駅の北東約 300m に位置し、東は国道 16 号線、その先には米軍の横田基地があります。

3 ページをご覧ください。本件申請地は、黒斜線の地番 2411・7 で、赤色及びピンク色が本件の道です。ピンク色の部分は、将来的に後退する部分です。本件道の現況については、南側で法 42 条 2 項の道路に接続しており、延長は 32m と、その先に延長 31m、T字型の形状です。現況幅員は 4 m から 2.05m という幅員です。次に、同意状況ですが、道路部分の土地所有者の協定への同意状況については、○印と×印で示しており、所有者 12 名中 11 名が同意しています。

4 ページ、現況写真をご覧ください。写真①は南から撮影したもので、2 項道路との接続部分です。写真②は、敷地が一部接続している部分、右上の写真③は北側を撮影してお

ります。④は道の東側で敷地の接続部分です。写真⑥は、T字型の西側を撮影したものです。敷地の道に接する部分は、主にT字の東側ですが、写真②でもご覧になれますとおり、南側にも一部接してしまして、2方向避難は可能と考えています。

5 ページをご覧ください。計画建築物は外壁から隣地境界線までの離れ寸法を 50cm 以上確保した配置計画にするとともに、敷地内に回転広場に準ずる空地を設けています。

6 ページは1階平面図、7 ページは2階平面図、8 ページは各立面図、9 ページは断面図です。

10 ページは各部位ごとの準耐火リストです。主要構造部を準耐火構造とするなど、今回の建築については防火性能の向上を図るため、準耐火建築物としています。

では、様式2の議案にお戻りください。「調査意見」の「3 特定行政庁の所見」、下から2行目です。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 では、3007号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

唯一同意していない方が、T字路になっている公衆用道路をお持ちの方と、市道の一番奥の宅地を持っている方で、同意するメリットはありそうな感じがしますが、なぜこの方は同意していないのか、何かがありますか。

○佐藤書記 この方につきましては、途中で買い求めてこちらに住んでいる方で、買い求める際に、この協定について特に聞いていないということをおっしゃってしまして、必要性はご説明していますが、現段階では同意できないとおっしゃっています。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

では、次をお願いします。

○富永書記 先ほど、議案2020号にありました、様式3の案内図と配置図について不整合があるのではないかとということについて、お答えいたします。

結論から申し上げますと、上の案内図の赤い道の部分が少し長くなりすぎてしまして、下の配置図のほうが正しいものになります。具体的には、案内図の赤い道がもう少し短くなりまして、下側の■さん宅、■さん宅の間あたりで道が止まっている状況です。また、少し塗りすぎている部分の半分は、北側部分は今回の申請建築物の敷地の一部となります。大変失礼いたしました。

○河島議長 一括審査による許可同意基準であるものは、特定行政庁の審査で、基準に合

えばオーケーということをあらかじめ決めて、それで簡易に対応しようということなので、資料の不整合については極力ないように、精査をお願いしたいと思います。

以上で全ての議案のご説明をいただいたということでよろしいでしょうか。

○渡邊書記 はい。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、最初に既に同意をいただいた総合設計の第9号議案以外の同意議案について、ただいま説明と質疑を行いました。これらについてこれから評議を行いたいと思います。

第6号議案から第8号議案、第1031号議案から第1037号議案、第2018号議案から第2025号議案、第3006号議案から第3007号議案、計20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。異議なしということですので、審査会としてこれから20件の議案について同意することとしたいと思います。

以上で同意議案については終了しました。