

第 1 2 7 9 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同 意 議 案

開催日時 平成29年10月2日 午後1時37分～午後3時4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 秀 有 田 一 寺 尾 子 佐 々 木 宏 長 野 み さ 子 本 多 教 義
	幹 事	青柳市街地建築部長 金子多摩建築指導事務所所長
	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 尾關多摩建築指導事務所建築指導第一課長 鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長 船橋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○渡邊書記 それでは、ただいまから第1279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、お手元に配付してございますとおり、1番目に同意議案といたしまして、個別審査分7件、一括審査分11件、計18のご審議をお願いいたします。2番目に裁決書案の評議がございます。3番目に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。

○河島議長 それでは、審査会を進めていきたいと思います。

最初に、同意議案の審議に入りたいと思いますが、傍聴人はいらっしゃらないということでおろしいですね。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 それでは、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 それではご説明いたします。

まず、本日の議題順で議案第31号と議案第32号でございますが、いずれも同じ建築主によります同じ敷地の申請となりますので、続けてご説明させていただき、ご審議いただきたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

○河島議長 結構です。

○飯塚書記 承知いたしました。

それではまず、議案第31号についてご説明いたします。

建築主は三井不動産株式会社でございます。建築敷地は江東区豊洲2丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

まず、「調査意見」をご覧ください。本計画は、道路の上空に屋根つきの歩行者デッキを設けることから、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ございます。

資料をおめくりいただきまして、2ページの案内図をご覧ください。図の中で赤色の斜線ハッチ部分が今回の許可申請の敷地でございます。敷地は、東京メトロ有楽町豊洲駅及び新交通ゆりかもめ豊洲駅に隣接する街区にございまして、また、街区の一部には路線バス乗り場やタクシー乗り場からなる交通広場が整備されております。北東側には都道304号線、通称晴海通りが、また南東側には都道484号線、補助315号線がございます。また、敷地の北西の街区には、区道576号を挟みまして大型商業施設のららぽーと豊洲がご

ざいます。

1枚おめくりいただきまして、3ページの用途地域図をご覧ください。図の中で赤色の2点鎖線で囲みましたところが本計画敷地でありまして、第一種住居地域、工業地域にまたがっておりまして、過半を占めます第一種住居地域は、建蔽率60%、容積率300%、防火地域、それから一部となりますが、工業地域は、建蔽率60%、容積率200%、防火地域となります。また、後ほどご説明いたしますが、再開発等促進区を定める豊洲二・三丁目地区地区計画の地区整備計画によりまして、建築物の容積率の最高限度が790%に定められております。

1枚おめくりいただきまして、4ページの土地利用現況図をご覧ください。本敷地の周辺は、地区計画による計画的な市街化が進んでおりまして、青色の事務所建築物、赤色の商業施設、黄色の集合住宅が多く立地するエリアとなってございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページの現況写真をご覧ください。本計画敷地の北西側の街区に、先ほど申したとおり、区道576号を挟みまして大型商業施設ららぽーと豊洲がございまして、本件は、ページ上段の中央付近に青色の枠囲みでお示ししておりますが、こちらの位置で本計画建築物とららぽーと豊洲とを道路上空の歩行者デッキで結ぶ計画でございます。なお、本計画建築物の呼称として、地上36階建てのA棟と地上9階建てのC棟がございますが、建築基準法上は一の建築物扱いとしてございます。

1枚おめくりいただきまして、6ページの計画概要をご覧ください。本計画は、ページ右側の上段の平面図のとおり、道路上空を地上2階レベルと地上3階屋上レベルの2層が通行可能な歩行者デッキでつなぐ計画としております。また、ページ右側の下段でお示しますとおり、本件許可対象となるベージュ色でハッチがけしております道路上空部分の建築面積88m²は、本計画敷地側に全て算入しておりますが、地上3階屋上レベルは屋根なしであること、また、地上2階レベルでも外気に有効に開放され、かつ屋内的用途が生じないことから、床面積算入の対象外としております。

1枚おめくりいただきまして、7ページにはイメージパースをお示ししておりますので、併せてご参照ください。

続きまして、8ページの豊洲二・三丁目地区地区計画の計画図書をご覧ください。ページの左上に掲げます公共施設等の整備の方針では、区域2では、豊洲公園・豊洲埠頭方面へつながる歩行者ネットワークの形成を図る、豊洲駅前からドック周辺の親水アメニティ空間に連絡する歩行者空間を整備することが位置づけられております。また、ページの左

下、再開発等促進区における主要な公共施設の配置及び規模におきまして、本件許可対象の歩行者デッキは歩行者デッキ2号、幅員5m、延長約27mと位置づけられております。また、8ページの右側の地区整備計画における建築物に関する事項では、地下鉄出入り口、デッキ、階段、スロープなど、円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物の部分は、壁面の位置の制限から適用除外されております。

続きまして、10ページ、11ページには、豊洲二・三丁目地区地区計画の都市計画決定時における歩行者デッキの考え方をお示ししております。

10ページの左下の参考図にございますが、本計画敷地があります2街区と、現在ららぽーと豊洲があります隣接の6街区の間について、赤線の枠囲みの歩行者デッキ2号、同じく赤色の点線枠囲みの歩行者連絡通路7号の2つの上空通路により、歩行者ネットワークを形成する考え方が示されておりました。

続きまして、ページをおめくりいただきまして、12ページをご覧ください。本計画におきましては、既に稼働しております6街区のららぽーと豊洲の施設構成や、また、これから建設いたします2街区における計画建築物の施設内動線計画を加味いたしまして、街区間の歩行者ネットワークの整備について検討しております。発生する歩行者交通量を詳細に検証いたしました結果、当初想定していた地上2階レベルに加えまして、地上3階レベルにも一定の歩行者交通需要が想定されることから、本件許可申請対象の道路上空歩行者デッキ屋上部分を歩行可能とすることにより、当初の都市計画決定時点の想定よりも、さらに円滑な交通ネットワークの形成に寄与することが可能な計画としております。なお、道路上空歩行者デッキの地上2階、同じく地上3階レベル、また、両街区の建物の地上1階、2階、3階レベルの各通路幅員につきましては、12ページ及び次の13ページでの検証結果のとおり、ピーク時におきまして、いずれもサービス水準Aを満足させるために必要な幅員が確保されていることが検証されております。

続きまして、14ページ以降は本計画建築物のご説明となります。

15ページの歩行者デッキの詳細図をご覧ください。ページ右側の中段にお示ししております断面図のとおり、外気に有効に開放されたものとし、有効幅員は地区施設として定められた幅員5mを確保しております。また、歩行者デッキを支える柱は道路内には設けない計画としており、道路に柱を出さないためのはりスパンの必要寸法等を加えまして、上空通路の幅員は5.99mとなっております。

1枚おめくりいただきまして16ページ、歩行者デッキに設ける手すりの詳細図をご覧く

ださい。デッキ床面から1.5mの高さの手すり壁を設けるとともに、手すり壁のガラス部分は飛散防止フィルム張りの合わせガラスとして、道路への落下防止対策としております。

19ページから21ページまでは、ご説明いたしました歩行者デッキの仕様につきまして、建築基準法施行令、道路の上空に設ける通路の許可基準、道路占用許可基準及び消防庁「予防事務審査・検査基準」の各チェックリストをお示ししておりますが、本計画はいずれの項目にも適合しております。

恐れ入りますが、議案書の「調査意見」の裏面にお戻りください。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号及び同条第3項各号の規定に該当することから、同法第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恐れがないと認め、許可したいと考えております。

なお、本年7月25日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催いたしまして、警視庁、東京消防庁、道路管理者である江東区の各関係機関と本計画案について協議を行いましたが、反対意見はございませんでした。

まず、議案第31号のご説明は以上であります。

続きまして、議案第32号についてご説明いたします。

建築主、建築敷地等は、先ほどのご説明と同様で、議案書の記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、東京メトロ有楽町線豊洲駅及び新交通ゆりかもめ豊洲駅に隣接する街区内に事務所、物品販売店、飲食店、ホテル、エネルギーセンターほかを新築するものですが、敷地が第一種住居地域、工業地域にまたがり、過半を第一種住居地域が占めていることから、合計で3,000m²を超える事務所、物販店、飲食店、ホテル及び階数が3以上の自動車車庫は、建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる第一種住居地域内に建築してはならない建築物となっております。このため、本件建築主に対しまして、昨年10月に開催されました建築審査会でご同意いただいた上で、翌11月30日付で同法第48条第5項ただし書きの規定に基づく許可通知書を交付しておりますが、その後、計画内容の見直しがあったため、改めて同法第48条第5項ただし書きによる許可申請がなされたものでございます。

なお、本敷地は再開発等促進区を定める地区計画区域内であることから、同法第68条の

3第6項の読み替え規定によりまして、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られる場合に許可できる規定の適用を予定しております。

ページをおめくりいただきまして、1ページの申請理由書をご覧ください。ページの左側の下段に箇条書きしておりますけれども、今回の計画内容の見直しでございますが、まず道路を挟んで隣接する本敷地と商業施設ららぽーと豊洲とを結ぶ道路上空通路の増築による建築面積の増加、地域住民や施設利用者の利便性向上のため、金融機関ATMや美容院等のサービス店舗を許可用途として新たに追加すること、及び専ら通行の用に供するとしていた広場2号及び地区幹線道路3号に面するピロティ部分に屋内的用途を設定したこと等による延べ面積の増加が生じますことから、改めて許可申請がなされたものでございます。

1枚おめくりいただきまして、2ページの理由書の別紙をご覧ください。今回の変更内容に係る箇所を赤線の枠囲みして図示しております。まず、ページ右下の図をご覧ください。地下1階部分に金融機関ATM、美容院のサービス店舗を新たな用途として追加しております。次いで右上の図をご覧ください。先ほど31号議案でご説明いたしました上空通路部分について建築面積が増加しております。さらに、地下1階におけるピロティ部分を賑わい創出を目的とした空間とするため、屋内的用途を設定したこと等から延べ面積の一部が増加しております。こちらについては後ほどご説明いたします。

なお、ここから以降、昨年10月の建築審査会でご説明いたしました内容については、再度のご説明は割愛させていただきまして、前回からの変更箇所のみご説明させていただきます。

7ページの計画概要書をご覧ください。ページの上段に敷地概要、ページの下段には、表の左側の欄には本計画の概要、右側の欄には変更前の計画概要を示しております。議案書の内容と大部分重複いたしますので、ご説明は割愛いたしますが、なお、表の最後に記載のとおり、計画建築物の工期はこれまでどおり平成32年3月までを予定しております。

続きまして、9ページから14ページまでは、豊洲二・三丁目地区地区計画の計画図書を示しております。

10ページの左側の中段にございますとおり、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針でございますが、都市型産業、業務、商業、文化・交流、居住等の諸機能が調和し、運河を生かした魅力的な市街地を形成するため、高度かつ複合的な土地利用を実現する。沿

道での連続的なオープンスペース整備や建物低層部での商業施設等の配置などにより、賑わいと安らぎの融合した緑の環境軸としての空間形成を図ることが定められております。

続きまして、ページが飛びますけれども、24ページをご覧ください。こちらには地区施設の広場2号に面しました地上1階ピロティ空間の屋内の利用についてお示ししてございます。前回の申請の際、ピロティ空間は専ら通行の用に供する空間として設定しておりましたが、本件建築主は、地元のまちづくり協議会から、広場等の周囲に敷地利用者の滞留を促す仕掛けを設けるよう要望を受けまして、これに対応するものとして、ピロティ空間の一部にイベント開催時に利用可能なベンチ等を設置しております。これによりまして、交通広場や豊洲駅等を結ぶ歩行者動線の結節点における待合機能を拡充するとともに、賑わいの形成に寄与する計画としておりますが、当該空間は屋内の用途に該当しますから、青色の斜線ハッチ部分を延べ床面積に追加してございます。

26ページには、各用途ごとの面積集計表を示しております。こちらで赤色の枠線で囲まれております事務所、飲食店、物販店舗、サービス店舗、ホテル及び自動車車庫の各床面積が本件の許可対象となっております。

続いて、29ページから72ページまでは本申請建築物の全体の平面図となっております。

31ページ、地下1階の平面図をご覧ください。先ほどの理由書別紙でご説明しましたおり、ページの左下になりますが、赤色の枠線で囲まれた部分にサービス店舗の用途が新たに追加されております。

恐れ入りますが、議案書の裏面にお戻りください。以上により、新たにサービス店舗の用途追加された本計画におきましても、上記の土地利用に関する基本方針にのっとり、業務・商業・宿泊機能を整備し、豊洲都市核の新しいまちの玄関口として、交流空間を中心にして業務・商業・宿泊・文化交流・公共サービス等の多様な都市機能が集積する計画的複合市街地を形成するものです。また、本敷地とららぽーと豊洲とを結ぶ歩行者デッキ2号の整備により、回遊性の高い歩行者ネットワークの形成に寄与するとともに、広場2号に面するピロティ部分に賑わい創出を目的とした空間を設けることで、賑わいと安らぎの融合した空間を形成しております。以上の理由から、本計画は法第68条の3第6項の規定により読み替えられる法第48条第5項ただし書きの規定によりまして、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て、許可したいと考えております。

なお、81ページには、本年7月27日開催の公聴会議事録の要旨を添付しておりますが、

利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はございませんでした。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま同じ建築物に関する31号の道路内建築制限の許可、32号の用途制限の許可の2件について一体的に説明をしていただきましたけれども、これらについて、ご質問、ご意見等がありましたらお願ひします。

○本多委員 従前に出した平成28年11月1日の許可の扱いはどうなってしまうんでしょうか。

○飯塚書記 お答えします。

今回の議案第32号で改めて法第48条第5項の許可申請がなされており、議案第32号にかかります申請が許可された際には、前願の許可は無効になることになります。

○本多委員 無効になるということだったんですけども、そのままですぐ無効にならないかなと思うんですが、前回、許可の処分だと思うんですけども、これについては、法的には取り消すという話になるのかと思うんですが、そこはいかがですか。

○飯塚書記 通常、前願許可の取り消しまでは、手続的には行っておりませんけれども、東京都の細則に、工事取り止め届というものが定められており、その内容で前願の許可通知書の工事取り止めを届け出でていただくことで、実質的に効力がなくなるものと考えます。

○本多委員 何か法的には許可は残っているような感じはするんですけども、そうすると、許可が2つあって、どちらも許可するよと。だけれども、最初の方の許可に基づく工事施工届は取り止めるので、実際的には今回の許可に基づいた工事が施工されるという事実上のものになるんですか。

○飯塚書記 そのようにご理解いただければと思っております。

○河島議長 よろしいですか。

建築確認の場合も同様に、建築確認の場合、都が全部やっているわけじゃありませんけれども、前願の建築確認について計画内容の変更が生じたときには、新たな建築計画が出て、そのときに前願の建築確認について、特段の処理はしていないと考えていいくんでしょうか。

○飯塚書記 既にこちらの案件につきましては建築確認も取得しておりますので、議案第32号に係る法第48条の許可がなされた際には、それにあわせて建築確認の計画変更の申請をしていただくことになろうかと思います。その際に、建築確認申請の計画変更にあ

わせまして、私ども特定行政庁の方で、法第12条第5項の報告を徴収いたしまして、当該申請との整合性について確認していきたいと考えております。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

なければ、次の議案に進みたいと思います。お願いします。

○飯塚書記 続いての議案第33号と議案第34号でございますが、こちらも同じ建築主によります同一敷地での申請になりますので、続けてご説明させていただき、ご審議いただきたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

○河島議長 はい、どうぞ。

○飯塚書記 それではまず、議案第33号についてご説明いたします。

建築主は東京二十三区清掃一部事務組合でございます。建築敷地は練馬区光が丘5丁目、地域地区等及び建築物の概要是議案書の記載のとおりでございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、昭和54年にごみ焼却場として都市計画決定された位置で既存のごみ焼却場が昭和58年9月の竣工後30年以上を経過し、プラント設備が老朽化しているために建て替え、ごみ焼却場を新築するものでございます。しかしながら、延べ面積が3,000m²を超えるごみ焼却場の用途が建築基準法別表第2(ほ)項第4号に掲げる第一種住居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5項ただし書きの規定により許可申請がなされたものでございます。

1枚おめくりいただきまして、許可申請理由書をご覧ください。上から3行目あたりに記述がございますが、既存のごみ焼却場の計画通知があった昭和56年当時、都市計画で定める用途地域は現在の12区分ではなく8区分で、本計画敷地ではそのうちの1つであります住居地域が定められており、建築基準法上の用途規制の特例許可を受ける必要はございませんでした。なお、その後平成4年、都市計画法改正に伴い、用途地域は現在の12区分となりまして、本計画敷地では平成8年に第一種住居地域に用途地域が変更されたため、先ほどご説明のとおり、本計画では用途規制を受けることとなっております。

続きまして、1ページの付近見取図をご覧ください。赤色の斜線ハッチで表示した部分が本敷地になりまして、光が丘団地エリアの一角を占めております。なお、団地北側のC・Dブロック街区では、赤線の枠で囲みました区域で建築基準法第86条第1項の一団地認定を受けてございます。

1枚おめくりいただきまして、2ページの案内図をご覧ください。都営地下鉄大江戸線光が丘駅が最寄り駅となる建築場所は、赤色の枠線で囲みました光が丘団地C・Dブロック

ク内にある本計画施設のほか、高層の共同住宅やさまざまな公共施設がございます。一方、団地に隣接する北側は都立光が丘公園に隣接しております。

続きまして3ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地の用途地域は第一種住居地域となっており、また、ページの右下の凡例にお示ししておりますとおり、昭和54年に都市計画施設のごみ焼却場として敷地の位置及び面積が都市計画決定されておりまして、面積は約2.4ha、処理能力は1日当たり300tとなっております。また、本敷地の周囲につきましては、南側は商業地域であり、東側は同じ第一種住居地域、北側、西側は第一種中高層住居専用地域となっております。

続いて、4ページの周辺状況図をご覧ください。本敷地の周辺状況は、敷地北側は、幅員17mの区道を挟みまして都市計画公園である都立光が丘公園がありまして、一方、南側は赤色でお示しする大型商業施設、東側は幅員30mの緑道、西側は、幅員12m道路を挟んで黄色で示す高層の共同住宅が立地しております。その他、茶色でお示しする公共施設として、学校、警察、消防、郵便局、病院、区民センターなど、さまざまな施設がございます。

続いて、5ページ、6ページの光が丘地区地区計画の資料をご覧ください。

光が丘団地では、良質な中高層住宅を大量に供給することを目的として、都市計画の一団地の住宅施設が昭和54年1月に決定されておりましたが、その後、平成23年8月に光が丘地区地区計画に移行しておりますとおり、現在は地区計画の土地利用の方針として、公共地区の地区区分でごみ焼却場が位置づけられております。

続きまして、7ページの配置図をご覧ください。本計画では、地上4階の本体棟のほか、関連施設9棟、全10棟を計画しております。本体棟は敷地中央への建物配置や、周囲には薄い緑色でお示ししております範囲に植栽を施すなど、周辺の居住環境に配慮した計画としております。

また、次の8ページには外観パースを示しておりますので、併せてご参照ください。

続いて、9ページから15ページは本体棟の各階平面図、16ページ、17ページは立面図となっております。なお、煙突につきましては建築物ではなく工作物扱いしております。

また、18ページ、19ページにお示しする断面図では、プラント内部の焼却炉室などの状況がおわかりいただけます。

なお、図面は添付しておりませんが、従前の本体棟の建物高さは40mほどございました

が、本計画により建物高さは27mとしておりまして、従前より建物高さを低く抑えた計画としております。

20ページから22ページには附属建築物の平面、立面、断面図をそれぞれお示ししております。

続きまして、23ページをご覧ください。本計画事業につきまして、本件建築主は、平成25年から27年にかけて実施した東京都環境影響評価条例に基づく、いわゆる環境アセスメント手続を経まして、平成27年3月には環境影響評価書を提出しております。

24ページから27ページにその概要をお示ししておりますが、大気汚染、悪臭、騒音、振動、土壤汚染、地盤、水循環、日影、電波障害、景観、廃棄物、温室効果ガスの各評価を行った結果、それぞれの評価項目について環境基準を下回るとともに、環境上の影響は軽微であることが確認されております。

恐れ入りますが、議案書の「調査意見」にお戻りいただきまして、2ページ目をご覧ください。本計画は、法第48条第5項ただし書きの規定によりまして、第一種住居地域における住居の環境を害する恐れはないとともに、公益上やむを得ないと認めて、許可したいと考えております。

なお、資料の末尾には本年9月14日に開催いたしました公聴会議事録を添付しておりますが、利害関係人の出席並びに意見書の提出はございませんでした。また、練馬区への意見照会文書も添付しておりますが、特段の支障のない旨の回答を受けております。

まず、議案第33号についてのご説明は以上でございます。

続きまして、議案第34号についてご説明いたします。

建築主、建築敷地等は先ほどと同様で、議案書の記載のとおりでございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本件は、建築基準法第86条の一団地認定を受けた練馬区光が丘団地の北側街区の敷地内にある既存のごみ焼却場が昭和58年9月の竣工後30年以上経過し、プラント設備が老朽化しているために建て替え、ごみ焼却場を新築する計画となっております。しかしながら、当該一団地認定の敷地内に昭和56年に建設された共同住宅が日影規制に不適格となつております。本計画により建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、同項ただし書きの適用により許可申請がなされたものでございます。

資料1ページの左側にございます申請理由書をご覧ください。上から3行目以降に記述がございますが、光が丘団地は、昭和48年にアメリカより日本へ全面返還された米軍住宅

グラントハイツの跡地利用の一環として計画されたもので、東京都、住宅都市整備公団、現在の都市再生機構、東京都住宅供給公社の3者によります延べ12,000戸に及ぶ公的住宅の建設と、それに伴うさまざまな関連公共施設の整備を一体的に行うこととした大規模総合団地として計画されております。

なお、当時の都内における住宅難の事情を背景といたしまして、先ほどご説明のとおり、一団地の住宅施設の都市計画が昭和54年1月に決定され、また、昭和56年には現在のC・Dブロック街区（以降C・Dブロックと省略いたします。）、こちらのC・Dブロックとして建築基準法第86条の一団地認定を受けるとともに、C・Dブロックのさらに北側に隣接する都立光が丘公園の一部に規制値以上の日影が生じる箇所につきましては、同法第56条の2第1項ただし書きの特例許可を当初より取得している経緯がございます。

次いで、1ページの右側にあります許可同意基準のチェックリストをご覧ください。当該建築物は、建設当初より日影規制に不適格であり、個別の審査をお願いするものでございますが、こちらの表の上段、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、1の敷地面積等の条件の②「容積率は、100%以下又は法定容積率の2／3以下であること。」につきまして、本敷地の容積率制限は、表の右の欄のBのとおり200%であります。その3分の2である133.33%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、156.93%が上回っております。一括許可基準に該当しないものの、他の基準には適合しております。

続きまして、3ページの用途地域図をご覧ください。本計画敷地及び東側周辺街区は第一種住居地域で、日影規制は、4時間、2.5時間の測定面4m、C・Dブロックの大半は第一種中高層住居専用地域で、3時間、2時間の測定面4m、光が丘北側の一部の街区が商業地域で、日影規制はございません。

続いて、5ページから7ページの各建物概要一覧をご覧ください。一団地認定を受けましたC・Dブロックの本敷地内における各建物の用途、高さ、面積と平均地盤面算定に必要な各建物の周長、地盤高レベル及び平均地盤面からの建物高さ等の一覧を記載しております。

7ページをご覧いただきまして、本計画における日影図作成用の平均地盤面レベルは、ページ右側の赤色の枠線囲みのとおり、TP+37.6mとなってございます。

続いて、ページは飛びますが、19ページ、20ページをご覧ください。19ページは本計画地の時刻別日影、20ページは等時間日影図となっております。

20ページにご覧いただきますとおり、オレンジ色でお示しした敷地北側の10mラインを超える範囲における等時間日影2時間、また、緑色でお示しした5mラインを超える範囲における等時間日影3時間につきまして、それぞれ既存不適格の日影のあることがご確認いただけます。なお、これは本敷地内の北西側にある建物No.68から72の14階建ての共同住宅から生じる日影、また、北東側にある建物No.152、158、166、175の各14階建ての共同住宅から生じる日影の影響であることがご確認いただけます。

続きまして、21ページをご覧ください。先ほど1ページの右側でお示しした許可同意基準チェックリストの基準、2の日影基準①の規定によれば、基準時における建築物が、法第56条の2第1項の規定による日影時間の限度を超えて日影を生じさせている部分、いわゆる既存不適格の日影部分の日影を増加させないものであり、かつ、同項の規定による日影時間の限度を超える部分を増加させないものであることとしております。こちらでお示しております図面は、本計画により新たに発生する時刻日影と既存不適格部分の等時間日影を重ね合わせた図となっておりますが、本計画による新たな時刻日影が既存不適格の日影の範囲にかかっていないことがご確認いただけます。よって、本計画における建て替えは既存不適格の日影を増加させる影響はございません。また、既存不適格の日影がかかっている範囲は都立光が丘公園ですが、公園内にある施設は区立体育館や図書館などであり、居住の用に供するものではなく、周囲の居住環境に影響を及ぼしていない状況がご確認いただけます。

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

ご説明は以上でございます。

○河島議長 本件については、ごみ焼却場1つの建物に対して、33号で用途の許可、34号で日影の許可を得たいということで申請されたものです。これらの案件について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○泉本委員 大変細かいことで恐縮ですが、33号の「調査意見」のところで書きぶりで、裏面の方です。「よって、本計画は、法第48条第5項の規定により」とございますけれども、ここはただし書きと入れた方がいいかなと思います。

○飯塚書記 委員の御指摘のとおり、33号議案の「調査意見」の裏面ですが、法第48条第5項ただし書きの規定によりということで、この場で訂正させていただきます。申しわけ

ありませんでした。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

33号の用途許可については、都市計画の都市施設の計画としては、ごみ焼却場の都市計画をこの場所に定めているわけですね。ところが、用途地域の都市計画においては、第一種住居地域の指定がなされているがゆえに、許可をしていかないと、平成8年の用途地域の種類の細分化の時点で第一種住居地域に指定され、それゆえ不適合用途になったということのようですが、用途地域の方で、都市計画でこの場所でごみ焼却場をずっと続けようとする意思は、別に流動的なものではないんではないかなと思いますので、用途地域でこれを適合用途、すなわち、例えば第二種住居地域に指定するとか、そういうことができなかつた理由は何かあるんですか。

○飯塚書記 先ほどご説明いたしましたとおり、平成8年に第一種住居地域に用途地域が変更されたということですけれども、当時の変更の詳しい理由はお聞きできなかつたんですが、1つは、平成4年の都市計画法の改正を受けまして、用途地域が8区分から12区分になったときに、機械的な変更となるように、変更に当たっての基準というか、指針を策定いたしまして、この場所についてはかつて住居地域であったものが第一種住居地域に変更されたと聞いています。

なお、その後、このような建築基準法の用途規制に適合しない部分に関しましては、本件建築主であります東京二十三区清掃一部事務組合から、地元の練馬区に対しましても、用途地域等の都市計画変更の可能性も含めまして、いろいろご要望をいただいているといふうには聞いておりまして、東京都の用途地域、都市計画等の所管部署におきましても、本件に関しましては情報共有しておりますので、まずは引き続き地元の練馬区の方で、またどうしても団地内にあるということもございますので、広くまちづくりの観点から、用途地域を変更できるかというのも1つの検討課題ではありますけれども、引き続き取り組んでいくとご報告をいただいているところでございます。

○河島議長 非常に大きな団地の計画、また、大規模防災公園の計画という中に入っているので、細かい用途地域指定がしにくいとか、あるいはもしかすると、用途地域の指定基準で、面積何ha以上を基本とするみたいなものにこれが引っ掛かるのかもしれないんですけども、都市計画的整合性という面からすると、特に技術的な部分での問題がないのであれば、行政としての整合を図っていくのはごく自然な話ではないかなという気もちょっとしますので、その辺はどうしてできないのかなという疑問を感じるところです。

それから、34号の日影の方については、許可申請理由書に、グラントハイツの跡地計画の中で、昭和50年代前半に計画ができる、その当時は住宅建設の必要性が非常に強い中で、そちらの住宅政策上の公共的、公益的な理由を前面に打ち出しながら、日影の許可をやむを得ざるものとして行ったのではないかなと思うんですけども、そういった理由は、その後の時代の状況の変化の中で、では、今これと同じような理由で日影の規制を許可することができるか。これは、どう考へても、現状認識、住宅戸数は今余り不足している状況はないとか、少子高齢化の時代を迎えてるとか、人口減少であるとか、そういうことからすると、現時点ではなかなか理由にはならなくなっているんだろうなと思うわけです。

そういうことからすると、この日影の許可については、ごみ焼却場自体が新たな日影を発生するわけではないということでの今回許可なんだけれども、将来的にこの団地の老朽化によって、日影の不適合を生じている建物の建て替えなどが生じるようなときは、日影規制の適合を図ることについて努力をしていかなければならない。そういう場所ではないかなという感じはしますので、その点については一言意見としてつけ加えさせていただきたいと思います。

ほかにはいかがでしょうか。

○本多委員 ごみ焼却場の方は昭和54年ですか、都市施設として計画決定しているということだと思うんです。計画内容を見ると、処理能力が $150\text{t} \times 2$ で 300t なんだけれども、うち1基は予備と書いてあるんです。ほかの資料を見ると、特に予備という記述がなくて、 300t の処理能力だみたいなことになっているようです。これ、現実はどうなんでしょうね。1基は予備という考え方なんでしょうか。

○飯塚書記 33号議案の3ページの右下に記載されておりますのは、まさに昭和54年当時の都市計画図書から抜粋したものでございまして、当時の計画図書備考としてこのような計画内容であったと理解しております。また一方、同じく23ページに、先ほどもご説明いたしましたが、環境影響評価書の概要がございまして、対象事業の内容の概要といたしまして、処理能力は1日当たり 300t 、内訳としては 150t 能力の炉が2基あると記載されておりますので、事業といたしましては、昭和54年の計画時点では、当時はまだ1基しか設置する予定がなかったと理解していますけれども、今現在では2基稼働を必要としているものと理解しております。

○本多委員 建て替えということだと、これは改めて都市計画の事業認可を取る必要があ

るんですか。

○飯塚書記 そのようには聞いておりませんが、また一方、都市施設としての都市計画が、法律上は、計画図書に記載のあるとおり、位置及び面積は法的な決定事項となっておりますので、あくまでも処理能力については備考という記載と理解しております。

○本多委員 これはあくまでも備考で、都市計画の内容という話になっているわけではないという理解ですか。

○飯塚書記 そのようにご理解いただければと思います。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

なければ、次をお願いしたいと思います。

○飯塚書記 それでは、議案第36号についてご説明いたします。

建築主は大和ハウス工業株式会社です。建築敷地は江東区豊洲6丁目で、地域地区等及び建築物の概要是議案書の記載のとおりでございます。

まず、「調査意見」をご覧ください。本計画は、ホテル、スポーツの練習場、水泳場、病院、物販店舗、日用品販売店舗、附属自動車車庫を新築するものですが、計画敷地は工業地域にあり、ホテル、病院が建築基準法別表第2（る）項に該当するため、同法第48条第1項ただし書きの規定による本件許可申請がなされたものです。

なお、本件は、地区計画のうち、再開発等促進区の建築物に対する同法第68条の3第6項の読み替え規定によりまして、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られる場合に許可できる規定の適用を予定しております。

お手元の資料2ページの案内図をご覧ください。計画敷地は、新交通ゆりかもめ市場前駅から約150m、また、同新豊洲駅から約350mの距離に位置しております、敷地南側において幅員40mの都道484号、補助315号線に接道しております、また、敷地東側及び北側におきましては幅員20mの区道598号に接道しております。

1枚おめくりいただきまして、3ページの用途地域図をご覧ください。赤線で枠囲みのハッチ部分が計画敷地でございまして、工業地域、容積率200%、建蔽率60%、防火地域であるほか、後ほどご説明いたしますが、再開発等促進区を定める豊洲地区地区計画が定められております。

1枚おめくりいただきまして、4ページの土地利用現況図をご覧ください。計画敷地の西側の隣地には地域冷暖房施設のエネルギーセンター、南側には道路を挟みまして豊洲新

市場施設、北側には道路を挟みまして劇場やスポーツの練習場等がございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページには敷地周辺の現況写真をお示ししておりますので、必要に応じましてご参照いただければと思います。

次いで6ページ、計画概要書をご覧ください。敷地概要、計画概要を示しておりますが、議案書の内容と大部分重複いたしますので、ご説明は割愛いたしますが、最後に記載のとおり、計画建築物の工期は本年11月から2019年7月までを予定しております。

続いて、ページをおめくりいただきまして、7ページには敷地南東側から見た本計画のイメージパースを添付してございます。

次いで、8ページをご覧ください。豊洲地区まちづくりガイドラインについてお示ししております。豊洲地区まちづくりガイドラインは、東京都が策定いたしました行政計画である豊洲・晴海開発整備計画で示された基本的な考え方等を踏まえまして、地権者等から成る豊洲地区開発協議会におきまして、豊洲地区内の開発の基本方針を示すもので、本ガイドラインで定める内容は、再開発等促進区を定める地区計画の方針及び今後定める地区整備計画に反映されるものとされております。ページの右下の図をご覧ください。本計画地は、複合市街地ゾーン及びにぎわいゾーンが重なる部分に位置しております。土地利用の方針といしまして、業務、商業、アミューズメント、住宅、交流・レクリエーション、教育、医療、生活関連など、潤いある水際の暮らしや華やいだ都心的な魅力を楽しめる多様な機能の構成や、新交通ゆりかもめの2つの駅による交通利便性等を生かしたにぎわいゾーンの配置が位置づけられております。

続きまして、本計画における地区計画への適合状況をご説明いたします。9ページの左下をご覧ください。再開発等促進区の土地利用に関する基本方針といしまして、市場、業務、商業、居住等の諸機能が調和し、水際の良好な環境や眺望を生かした魅力的な市街地を形成するため、適正かつ良好な土地利用を実現する。また、区域4及びそれを囲む幹線道路の沿道は、業務、商業、アミューズメント、文化等の機能を集積させ、賑わいを創出すると定められております。ページの右下に記載のとおり、本計画では、スポーツ競技者を主な利用対象とした複合施設であります、文化交流機能といしまして、宿泊機能やスポーツ支援関連施設、商業機能といしまして、レストラン、店舗、また業務機能といしまして、スポーツ支援の医療・リハビリ施設を導入するものでございます。

続いて、10ページには、計画敷地内におきまして、地区整備計画に定める地区施設として、幅員約3mの歩行者通路4号、同じく幅員約3mの歩道状空地4-2号、幅員約3mの

緑道4-2号がそれぞれ定められております。

また、11ページには、地区整備計画の建築物等に関する事項といたしまして、用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などが定められております。

続いて、12ページをご覧ください。ページの右下の計画図3におきまして、本敷地では、凡例にお示しする1号壁面、4号壁面、5号壁面が指定されております。

次いで、13ページをご覧ください。地区計画への適合状況とともに、地区施設の整備のイメージをわかりやすくお示ししてございます。本計画では、ページの左側のとおり、敷地南側の補助315号線に沿いまして幅員3mの歩行者通路4号を設け、東京メトロ豊洲駅方面へと連続する歩行者ネットワークの形成を図るとともに、2列植栽により緑豊かな沿道空間を創出するとしております。また、計画地北東側及び北西側の区画道路沿いに幅員3mの歩道状空地4-2号を設け、補助315号線からの歩行者空間の調和と連続性を確保しております。さらに、ページの右側のとおり、隣地敷地内に設けられた緑道4-1号と一緒に本敷地内で緑道4-2号を整備することで、街区内的歩行者ネットワークを形成するものとしております。

続きまして、15ページでは壁面の位置の制限への適合状況についてお示ししております。敷地と道路境界及び隣地境界沿いには、建物高さに応じまして境界線から2mから10mの位置に1号壁面、4号壁面、5号壁面が定められておりますが、ページの右側の断面図にお示しするとおり、本計画建築物は壁面の位置の制限を遵守してございます。

次いで、16ページには各用途の内訳面積の集計表をお示ししておりますが、ホテル及び病院の用途は本件の許可対象となってございます。

次いで、17ページには附属の自動車車庫につきまして計画台数をお示ししております。本計画では、東京都駐車場条例により求められる附置義務台数80台を計画台数としておりまして、業務上必要な範囲であり、過大な駐車台数を設けるものではありません。

続いて、18ページからが各階の平面図となっております。

19ページをご覧ください。地上1階には、南側の道路に面しましてメインエントランス及び店舗等がございます。また、敷地内の車両出入り口は東側の区道に面して設け、3層の立体駐車場に通じてございます。

20ページをご覧ください。2階には、スポーツ競技者によります低酸素トレーニング専用のスポーツの練習場がございます。

次いで、22ページをご覧ください。4階には、先ほどの2階と同様に、スポーツ競技者によります低酸素トレーニング専用のスポーツの練習場及び水泳場、また、スポーツ医学の専門病院がございます。

23ページから24ページは、5階、6階平面図となっておりますが、4階と同様に、病院フロアとなっております。

次いで、25ページから26ページには、7階から17階まで全てホテルを配置する計画となつてございます。

28ページから31ページまでは、立面図、断面図となっておりますが、必要に応じましてご参照いただければと思います。

恐れ入りますが、議案書の裏面にお戻りください。本計画は、大規模スポーツ施設が集積する臨海地区におきまして、スポーツ競技者を主な利用対象としたスポーツ練習場や水泳場、スポーツ医学の専門病院、長期トレーニングの際にも滞在できるホテル等を整備するものであり、臨海地区におけるスポーツ文化振興やさまざまな機能の集積による賑わいの創出に寄与するものでございます。また、敷地外周部の道路沿いに幅員3mの歩行者通路、歩道状空地及び緑道を整備し、賑わい空間と一体となった緑豊かな歩行者ネットワークを形成する計画としております。

以上の理由から、本計画は、法第68条の3第6項の規定に読み替えられる法第48条第11項ただし書きの規定により、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内における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて、許可したいと考えております。

なお、34ページから35ページには、本年9月7日開催の公聴会議事録の要旨を添付しておりますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はございませんでした。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 36号議案の用途の許可の案件です。この案件に対して、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○泉本委員 また細かいところで恐縮ですが、「調査意見」の3行目に「第一種住居地域」と、これは工業地域かなと。それから、裏面の上から3行目のところは「別表第2(へ)」とあるんですが、これも(る)かなと思います。

○飯塚書記 大変申しわけございません。ただいま委員からご指摘いただいたとおりであります、この場でお詫びして訂正させていただければと思います。誠に申しわけありま

せん。

○河島議長 最初の1ページ目の方は第一種住居地域ではなくて工業地域ですか。

○飯塚書記 さようでございます。

○河島議長 2ページ目の（へ）のところを……。

○飯塚書記 （る）項です。

○河島議長 工業地域は（る）項ということで訂正をするということですね。

ほかにはいかがですか。

この施設は、そんなにいろいろなどこにでもあるような施設ではなくて、スポーツに特化した、特にかなり高度なスポーツ、アスリートと呼ばれるような人たち向けの施設なのかなという感じはするんです。この利用者イメージ、利用形態、運営形態はどんなイメージなのかなというのがよくわからないので、この施設はこんな人たちがこんなふうに使える施設であって、それを運営していくサイドはこんなような運営することになるそういう施設ですといった、何か説明が可能であればお願ひしたいと思います。

○飯塚書記 資料の1ページにございます申請理由書にも若干記載がございますけれども、おっしゃいましたとおり、いわゆるアスリートといいますか、スポーツ競技者をメインの利用対象者としておりまして、この計画地が広く臨海エリアに大規模スポーツ施設が、2020年のオリンピック・パラリンピック大会競技会場となる施設の整備も併せて、非常に集積するところから、そういう立地のポテンシャルを活かしまして、本件建築主でこうした計画をしたと聞いております。

なお、今後の運営につきましてですけれども、運営の主体といたしましては、本件建築主が引き続き運営していくと聞いております。ただ、建物の用途といたしましては、スポーツの練習場ですとか、あるいは病院機能もございますので、それぞれの専門性に特化いたしました運営を補助する専門の事業者が、本件建築主と一緒に運営に取り組んでいくと聞いております。今現在、運営の細かな内容についてはまだ決まっていないとお聞きしておりますけれども、引き続き本件建築主で運営に当たると聞いてございます。

○河島議長 誰でも一般の人たちが利用するような施設ではないかもしれないけれども、そういうスポーツを一生懸命やっている人たちがかなり数多く出入りして、また、その必要性に応えていく施設ということで、賑わいにも全体として貢献できる施設。地区計画ではそういった施設を集積させていこうという方針があるわけですけれども、そういうふうに理解してよろしいんでしょうか。非常に特殊な人たちだけの施設で、非常に閑散とした

利用形態となると、本当に地区計画のそういう方針に合っているのかどうかということが気にはなるんですけれども、その辺は大丈夫ですか。

○飯塚書記 資料1ページの、先ほども申した申請理由書の中にも若干記載がございますけれども、スポーツの練習場自体は、確かに専らアスリート向けの施設となります。併設いたします病院ですとかホテル、店舗につきましては、地域住民の方もご利用可能とこちらに記載がございますので、そういった意味では、広く地域の賑わい創出にもつながるものと理解してございます。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。

○有田委員 資料の4ページ目と12ページ目でちょっと教えていただければということですが、資料の12ページ目で見ると、今回の計画の敷地は大きな区域4の中の一部をなしていまして、4ページ目を見ると、区域4の中の現況土地の色が、今回の計画地の少し北側のブロックも、既に塗ってあるところと塗っていないところがあるんですが、周辺敷地の土地利用の現状と将来の見通しと、今回の計画地が区域4の中で不思議な敷地が切り出された格好になっているんですが、どうしてこういう経緯になったのか、差し支えない範囲で教えていただければと思うんです。

○飯塚書記 お答えいたします。

いわゆる豊洲埠頭エリアになりますけれども、土地区画整理事業が実施されておりまして、こちらの区域4の街区につきましては、従前の地権者であります東京ガス株式会社が換地を受けた街区と聞いております。そちらの地権者で土地利用を図っているところですが、基本的には、4ページでお示ししております土地利用現況図に反映されております部分も、いわゆる暫定利用と聞いておりますので、また残された白地となっている、まだ土地利用されていないエリアにつきましても、今現在、地権者の方で具体的な検討がなされていると理解しております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしければ、次をお願いします。

(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をいたします建築基準法第43条第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11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、その後併せて質疑をお願いいたし

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35。建築主、株式会社てつ家。小笠原村父島字北袋沢54-3。長屋でございます。

整理番号2番、議案番号1027。建築主、有限会社サンフレッヂ。武蔵村山市大南1-58-2。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1028。建築主、[REDACTED]。狛江市西野川[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1029。建築主、有限会社夢藏住建。多摩市連光寺1-19-10の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1030。建築主、有限会社夢藏住建。多摩市連光寺1-19-10の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1031。建築主、有限会社夢藏住建。多摩市連光寺1-19-10の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1032。建築主、有限会社夢藏住建。多摩市連光寺1-19-10の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号1033。建築主、[REDACTED]。多摩市連光寺[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2024。建築主、[REDACTED]。小金井市緑町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2025。建築主、[REDACTED]。小平市喜平町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2026。建築主、[REDACTED]。東久留米市氷川台[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○河島議長 ただいま一括審査分の11件の説明がありました。これについて、ご質問、ご意見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 続きまして、多摩建築指導事務所が所管をいたします個別審査案件の説明となります。

○船橋書記 次の議案でございますが、議案第3006号、議案第3007号であります。親族による許可申請がなされた隣り合う敷地における関連性の強い案件でございまして、2つの議案を通して説明させていただきたく思ってございます。いかがでしょうか。

○河島議長 お願いします。

○船橋書記 ありがとうございます。

本件は、いずれも一戸建て住宅を新築するに当たりまして、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あります。建築物の概要につきましては、それぞれ様式2の表をご参照ください。

まず、議案第3006号からご説明をいたします。

議案第3006号の様式3をご覧ください。申請地は青梅市駒木町[]で、[]線[]駅から[]に約[]km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、南側で法第42条第1項第1号道路に接続いたします現況幅員3mから4m、延長82.02mの道であります。道に関する協定によりまして、道部分の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ございます。

2枚おめくりをいただきまして、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、赤色に塗られている部分が本件の道、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分であります。今回の申請地、地番[]をAとBに分割をいたしまして、それぞれで建築を計画しているものであります。Aが本議案でご説明いたすもの、Bが次の議案第3007号で審査をいただくものであります。

1枚おめくりをいただきまして、2-2ページで道の所有者一覧を示しております。関係権利者11名中9名の承諾が得られております。本件の道、建築基準法上の道路と接続する区間におきまして2つに分かれております。現況幅員で3.5mあります地番[]の側に加えまして、青梅市が所有いたします公図上の道の側も協定に加えたものでございます。

お手元の資料3-2ページ、現況写真をご覧ください。申請地は写真⑫、⑬で示す敷地でございます。写真②が本件道が建築基準法に接続する部分でございます。本件の道は写真②から④、⑥から①で示す区間であります。ご覧いただきますとおり、道路状に整備がなされておりまして、将来に渡って道として維持管理が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。計画建築物は準耐火建築物とし、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以上確保した計画をしております。また、道が行き止まり道路でありますことから、議案第3007号でご説明する隣り合う

敷地と連携をいたしまして、回転広場に準ずる空地を確保する計画といたしております。議案第3007号の敷地との境界には塀や柵を設ける予定はございません。その敷地を介しまして2方向避難が可能な計画となっております。

引き続きまして、議案第3007号についてもご説明をさせていただきます。

議案第3007号様式3をご覧ください。申請地は先ほどご説明をいたしました議案第3006号の敷地と隣り合います赤い枠で示した敷地であります。道に関する協定におきまして、道部分の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ございます。

2-1ページで協定図を示しております。協定の内容につきましては、議案第3006号にてご説明した内容と同一でございます。繰り返しのご説明となりますが、今回の申請は、地番 [] をAとBに分割をいたしまして、それぞれで建築を計画しているものでございます。本件はBの敷地、赤枠で示している敷地に係るものでございます。

1枚おめくりをいただきまして、2-2ページで道の所有者一覧を示しております。関係権利者11名中9名の承諾が得られております。

資料3-1ページ、3-2ページにおきましては写真を整理してございます。先ほど議案第3006号でご説明したものと同様でございます。

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いたしまして、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おります。また、道が行き止まりであることから、議案第3006号でご説明した隣り合う敷地と連携をいたしまして、回転広場に準ずる空地を確保する計画としております。また、敷地が西側と南側で道に接続することから、2方向への避難も可能となっております。

以上によりまして、議案第3006号及び議案第3007号につきましては、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認めまして、許可をしたいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 隣り合う敷地の建築物2件について接道義務についての緩和許可の案件が出ております。これらについて、ご質問、御意見等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 確認だけです。3007の3-1の方で、両方共通ですけれども、[] の [] さんというお宅です。その前面の部分が3mになっているけれども、こちらは今後のあれについてご同意されているわけですね。写真⑧だと思うんですけれども、[] 側のお宅が []

さんのお宅だと思われるんですが、既にこれは、実態上は空間があいている状態になっているということですか。

○船橋書記 実態上は屋根のひさしの部分等が一部かかってくるかと思っております。次回、■さんが建て替えていただくときに、協定で示した内容まで後退をいただくものでございます。

○佐々木委員 だから、もう既にひさしを除けば、ほとんど確保されている状態だということですね。

○船橋書記 おおむね空き地はあるんですけども、今回の空き地をもって後退部分4mの線を描いたということではございません。結果的にたまたまあいでいる、そんなような経過でございます。

○河島議長 同じ敷地なんですけれども、3007号の2-1の図面で、43年に建築確認を取つて現在の建物が建てられている。この時代は、今のような許可の時代じゃなくて、主事のただし書きで認めたということでの建築確認かなと思うんだけれども、その時代であっても、前面の4mの確保は当然求めていたんですね。

○船橋書記 こちらの■様のお宅でございますけれども、2-1でご説明をいたしますと、青梅市の道が幅2.12mで走ってございます。その2.12mの中心から2mバックする線まで43年建て替え時に下がっていただいております。それが地番でいいますと■でございます。前回は青梅市が所有する道の中心から2mバックしていただいたものでございます。今回、新たに桃色で塗りましたのは、青梅市の道の逆側から4m下がっていただいているものでございます。少し上段、■、■という字が書いてあるところ、崖という記載がありますとおり、反対側は崖になっているということもございまして、青梅市の道の西側の方から4m一方的に下がっていただいているものでございます。

○河島議長 そうすると、43年当時は、今の協定を結んだ道の中心線とは違う中心線を設定して、そして敷地の境を定めていた。ところが、その当時定めた敷地の境は、今の協定図上はピンク色の中に入ってくる。そういう状態になっているということですか。

○船橋書記 さようございます。

○河島議長 ただし書きで確認を取ったのに、実は違反しているのかなと若干疑いを持つたんですけども、今のご説明だと、さっきのひさしの部分は、その当時の境界の内側にちゃんとおさまっていたんだけれども、今回の協定で設定された道の区域には出っ張ることになるから、ここはピンクに塗られて同意が必要になるということなんですね。

○船橋書記 さようでございます。

○河島議長 よくわかりました。ほかにはいかがですか。

それでは、以上で同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了します。

これより評議に移ります。

(評 議)

○河島議長 それでは、同意議案についてお諮りをいたします。第31号議案から第36号議案、第1027号議案から第1033号議案、第2024号議案から第2026号議案、第3006号議案から第3007号議案、計18件の議案をご審議願いましたが、この18件の議案について、原案どおり同意するということでおろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 皆さん異議なしということでご了解いただきましたので、それでは、全ての議案について同意することといたします。

ここで、3時をちょっと過ぎましたので、10分ほど休憩を入れたいと思います。よろしくお願いします。

(休 憩)