

第 1 2 8 0 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30日 午後2時1分～午後3時27分

開催場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

出席者	委員	河島均
		泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	〃	本多教義
	幹事	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
	〃	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1280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、同意議案といたしまして、個別審査分9件、一括審査分12件、計21のご審議をお願いいたします。以上、本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくをお願いいたします。

○河島議長 それでは、本日の議事に入っていきたいと思っております。

最初は同意議案ですけれども、特に傍聴人はいらっしゃらないということでよろしいですか。

では、同意議案について、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を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37号からご説明いたします。

建築主は東京地下鉄株式会社で、建築敷地は中央区日本橋1丁目3-11先の東京メトロ銀座線、東西線の日本橋駅、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、道路内に設置されている銀座線、東西線の日本橋駅の地上出入口6カ所の上家を老朽化及び浸水対策のために更新するもので、建築基準法第44条第1項第2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。

お手元の資料の2ページの案内図をご覧ください。地下鉄の日本橋駅は、銀座線、東西線の計2路線が交差した位置にありまして、図面にお示ししますとおり、2路線が一体となった、図面上、黒の斜線ハッチ部分が建築物となっております。このうち、図面上、銀座線の日本橋駅のB1出入口、東西線の日本橋駅のA3、B7、B8、B10、C4出入口計6カ所の上家を建て替えるものでございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページの都市計画図をご覧ください。全ての出入口が商業地域、容積率800%、建蔽率80%、防火地域のところがございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページが付近見取図となっておりますが、A3、B7、B8、B10、C4、計5カ所の出入口は永代通りの歩道部分、また、B1出入口は中央通りの歩道部分でございます。

続きまして、5ページから9ページは計6カ所の各出入口上家の配置図となっております。それぞれの出入口上家から交差点までの距離及び歩道の残余幅員が記載されております。

すが、全て現況との変更はなく、自動車や歩行者の通行上支障のない位置にあります。

なお、ここから以降詳細につきましては、新たに上家を設けるB 1出入口、歩道の残余幅員が一番狭いB 7出入口及び交差点までの距離が一番短いB 10出入口について、現状と計画をご説明いたします。

ページをおめくりいただきまして、10ページのB 1出入口上家の新旧対照図をご覧ください。既存は、長さ6.655m、幅1.86m、高さ0.93mで、対する計画は、長さ、幅ともに変わらず、高さは3.415mとなっております。また、平面図、立面図のとおり、出入口の横の袖壁には、浸水対策用の止水板を設置する部分がございます。災害に対する安全性が確保されるものですが、止水板については後ほどご説明いたします。

1枚おめくりいただきまして、11ページをご覧ください。左側に現況写真、右側に完成予想パースを示しております。現況では、出入口上家はなく、腰壁のみですが、本計画では、腰壁上部に強化合わせガラスの外壁として上家を設けまして、浸水対策並びに風雨の浸入を防いでございます。

続いて、ページが飛びまして、16ページのB 7出入口上家の新旧対照図をご覧ください。既存は、長さ9.14m、幅1.9m、高さ2.85mで、対する計画は、長さは変わらず、幅が1.865m、高さ3.415mとなっております。

1枚おめくりいただきまして、17ページをご覧ください。現況では、出入口上家に腰壁以外の外壁はございませんけれども、先ほどのB 1出入口と同様に、腰壁上部を強化合わせガラスの外壁として、浸水対策並びに風雨の浸入を防いでございます。

続いて、ページが飛びまして、19ページ、B 10出入口上家の新旧対照図をご覧ください。既存は、長さが7.62m、幅1.8m、高さ2.68mで、対しまして計画は、長さ、幅は変わらず、高さは3.415mでございます。

1枚おめくりいただき、20ページには現況写真と完成予想パースを示しておりますが、先ほどのB 7出入口上家と同様でございます。

なお、その他の出入口上家に関しましても、ご説明しましたものと同様、大きな規模の変更や交差点からの距離、歩道の残余幅員の変更もなく、また同様に、腰壁上部に強化合わせガラスの外壁として、風雨の浸入を防ぐ等の措置をしております。詳細のご説明は割愛させていただきます。

続いて、ページが飛びまして、28ページ、浸水被害想定図の資料をご覧ください。本計画におきましては、国の中央防災会議によります大規模水害対策に関する専門調査会にお

きまして、1000年に一度の発生確率で発生する浸水水位の想定と、東京都建設局の都市型水害対策連絡会によりますシミュレーションにおきまして、平成12年9月に発生いたしました東海豪雨と同等の雨量により発生する浸水水位の想定を比較いたしまして、厳しい方を設計用の想定数値として採用しております。

なお、ページの左下の立面図のとおり、浸水時には、地下1階に設けた収納から2枚組で高さ70cmまたは72.5cmとなる止水板を取り出しまして、まずは1段目を固定いたしまして、駅利用者等の避難完了後に2段目を取りつける仕様となっております。これによりまして、ページ右下の表のとおり、どの地点におきましても、浸水想定ラインを上回る防水ラインは確保されております。

続きまして、29ページから32ページには、日本橋駅全体の平面図を示しております。

30ページ、地下1階の平面図でございますけれども、ピンク色に着色した部分がラチ外コンコースで、建築物扱いとしている部分でございます。一方、黄色に着色した部分はラチ内コンコースで、建築物扱いをしていない部分となっております。また、図面上、青色の実線がラチ内の駅プラットホームから改札を経由いたしまして、ラチ外通路を経由し、地上の各出入口に至る経路を示しておりますが、動線上支障のない計画となっております。

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、本計画の駅出入口上家は、公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認めて、許可したいと考えております。

なお、本年10月3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、東京消防庁及び道路管理者である国土交通省東京国道事務所並びに東京都建設局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。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま議案第37号の道路内建築物の許可に関する議案の説明がございました。これについて、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

28ページに浸水想定被害の関係の資料が出ていますけれども、先ほどお話があった荒川水系の1000年に1回の洪水などによる水位上昇と、平成12年9月に発生した豪雨のときのそういったものが、この隅田川、新河岸川流域で同様の浸水が発生したときのシミュレーションと比較して、より厳しい状態にも耐えられる高さにするというお話がありました。この表を見ると、今回の件については、豪雨については、特にここの地域については影響

はないと考えていいですか。

○飯塚書記 ご指摘のとおりでありまして、28ページの右下の表によりまして、赤枠で囲んでおりますけれども、全て国の中央防災会議における、荒川が決壊したというシミュレーションの想定の上の浸水深さを採用しております。

○河島議長 ということは、今回は荒川水系の氾濫、しかも、それが1000年に1回という極めてまれな水害に対しても耐え得るものということで、想定外になるのはほぼないだろうということになるのかなと思うんですけども、場所によっては、隅田川水系の浸水の方が高くなるそういうケースもあったんでしょうか。

○飯塚書記 手元に資料がないので、私の記憶する限りでございまして、たしか同じ東京メトロの銀座駅について、同様の駅出入口上家の法第44条の許可申請が出ておりました。その許可の際には、幾つか東京都建設局がシミュレーションを行っている東海豪雨の想定の方の浸水深さを採用値としていた箇所もあったかと記憶しております。

○河島議長 平成12年の事象が発生確率としてどのぐらいのものなのかというのは、ここには記載はないんですけども、極めて最近生じているものなので、もしそちらの浸水被害の方が大きいような地域において、止水板の高さがあまりぎりぎりだと、そっちの方の発生した場合のリスクは、荒川水系の方よりはるかに高くなっている可能性があるんじゃないかなという気もするんです。今回は、全て荒川水系の氾濫に対応できるようにということで、一番リスクキーなのがA3出入口で、浸水の予想深さが0.678、これは基準のレベルからこの高さということだと思えます。それに対して、今回の止水板の高さは0.725mということで、一番リスクが大きいものを前提とすると、それほど余裕高はないわけですね。それがもし隅田川水系の方でこれと同じような余裕高しか持っていないとすると、私の感覚からすると、それは相当危ない可能性もあるんじゃないかなと思えます。

今後、地下鉄出入口の許可申請の際に、片や1000年に一度、片や最近の事例、最近の事例の中でも、特に深刻だったものの事例、相当質的に違うものの比較で、より厳しい状態のものに対応するという構成になっているようなので、もし1000年に一度の確率じゃない方でやるときには、もしそれを超えるようなことがあったときに、どう対処するのかみたいなことを少し気をつけながら、どういう対処をするかというのは、その場所場所によって、また考えられるいろいろな方法があると思うんですけども、そんな目でも見ながら、この許可事務の対応をしていただけたらいいかなと思いますので、よろしく願います。

他にはございますか。なければ、次の議案をお願いします。

○飯塚書記 それでは続きまして、議案第38号についてご説明いたします。

建築主は東京都で、建築敷地は八丈島八丈町大賀郷1013-10先、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、八丈島の観光スポットとなっている道路内に設けられました展望台におきまして、衛生面の改善及び利便性向上のための公衆便所を新築することから、建築基準法第44条第1項第2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。

お手元の資料の2ページの案内図をご覧ください。計画敷地は、図面上赤丸でお示ししておりますとおり、都道215号八丈循環線、通称八丈一周道路の区域内に位置しております。

1枚おめくりいただきまして、都市計画図をご覧ください。用途地域の指定はありません。容積率、建蔽率は、特定行政庁である都の指定によりまして、それぞれ200%、70%のところがございます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、4ページに敷地状況を示しておりますが、現在は石碑が置かれている都道の道路敷におきまして、石碑を移設した跡地に本計画の公衆便所を設置するものでございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページ、詳細位置図をご覧ください。図面上の赤色の塗りつぶしでお示ししている位置が本計画の公衆便所設置場所となっております。なお、図面上でオレンジ色の実線でお示ししております境界で、都道と町道が隣接した区間となっております。

1枚おめくりいただきまして、6-①ページをごらんいただき、通行上の安全確保についてご説明いたします。赤色の点線でお示いたします公衆便所と展望台とを結ぶ経路の町道区間におきまして、幅約1mの準歩道区画を新たに設けまして、車両と歩行者の動線を明確に分けることで安全性を確保しております。また、車両が進入しない位置には、図面上、赤の点線の丸囲みでお示ししております十分な空地が設けられておりまして、公衆便所利用者の待機場所が車両の動線と交錯しない計画となっております。

また、図面上①から④の地点におきましては視距等の確認をしております。ページをおめくりいただきまして、6-②ページになりますけれども、道路標識等に対する視認性を阻害しないことは確認してございます。

続いて、7-①ページから7-④ページまでは、計画いたします公衆便所の平面図、断面図、立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存じます。

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、本計画の公衆便所は、公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認めて、許可したいと考えております。

なお、本年10月3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、八丈町消防本部、道路管理者である東京都八丈支庁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 議案第38号、これも道路内の建築制限に対する許可申請ですけれども、八丈島のもので。これについて、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。特にないようですので、次の議案をお願いします。

○飯塚書記 続いての議案第39号の建築基準法第48条許可申請と、議案第40号、法第56条の2許可申請は、いずれも同じ建築主によります同一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まして、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、お願いします。

○飯塚書記 それでは、まず議案第39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及び宗教法人明治神宮でございます。建築敷地は新宿区霞ヶ丘町16-8の一部ほかで、地域地区等及び建築物の概要は議案書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、ホテル、飲食店、附属自動車車庫を新築するもので、敷地は第二種中高層住居専用地域に属しておりますが、ホテルと、議案書の別添にお示ししております旧建設省の通達により、階数が3以上と判断されますタワー型エレベーター式の附属自動車車庫が建築基準法別表第2の(に)項に該当いたしまして、第二種中高層住居専用地域には建築することができない建築物であることから、同法第48条第4項ただし書の規定による本件の許可申請がなされたものでございます。なお、本件につきましては、地区計画の区域のうち、再開発等促進区の建築物に対する同法第68条の3第6項の読みか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ございます。

お手元の資料の2ページの案内図をご覧ください。計画敷地は、現在建設工事中でございます新国立競技場の敷地の北側に位置しておりまして、都営大江戸線国立競技場駅A1出口から約70m、JR中央線千駄ヶ谷駅から約400m、同じく信濃町駅から約550mの距離に位置しておりまして、敷地の南側では幅員22mの都道414号線に接道してございます。

1枚おめくりいただきまして、用途地域図をご覧ください。ページの左側、赤色の斜線ハッチ部分が計画敷地で、第二種中高層住居専用地域、容積率400%、建蔽率60%、準防火地域、第一種文教地区、20m第二種高度地区、第二種風致地区、神宮外苑地区地区計画及び都市計画公園が定められております。なお、ページの右下にお示しのとおり、高度地区の絶対高さ制限につきましては、地区整備計画で定める建築物の高さの最高限度を読みかえて適用することとしてございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページには土地利用現況図、さらに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示しておりますので、必要に応じましてご参照いただければと存じます。

続きまして、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。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来年2月から平成31年8月までを予定してございます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、7ページをご覧ください。敷地の南東側から見た本計画外観のイメージパースを添付してございます。

続いて、8ページから14ページまでは、本計画における地区計画への適合状況をご説明する資料となっております。

9ページをご覧ください。ページ左下に再開発等促進区の土地利用に関する基本方針がございまして、本計画敷地の属する地区区分A-6地区は、既存樹木を生かして、緑豊かなオープンスペース等の整備を図るとともに、賑わいを創出する宿泊・交流棟の導入を図る。地域・景観特性に応じて、A-6-a地区、A-6-b地区に地区を分けて、適正かつ良好な土地利用を図ることが定められております。

1枚おめくりいただきまして、10ページをご覧ください。ページ左側にありますが、計画敷地内において、地区整備計画に定める地区施設といたしまして、幅員約2mの歩道状空地8号が定められております。

さらに1枚おめくりいただきまして、11ページの左側には、地区整備計画の建築物等に関する事項といたしまして、本計画敷地の属する地区区分A-6-b地区では、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。

1枚おめくりいただき、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2号壁面が指定されております。

さらに1枚おめくりいただきまして、12-2ページをご覧ください。まず、ページの上段にお示しのとおり、本計画の建築敷地は、神宮外苑地区地区計画の地区整備計画区域内にあり、歩道状空地8号、また東側の隣地には広場状空地6号の地区施設が定められております。また、ページの中段にお示ししますとおり、東京都景観計画では、本建築敷地の南東側にあります明治神宮聖徳記念絵画館の眺望保全に係る景観誘導区域が指定をされておりますことから、当該空地から極力離隔をとるよう要請されてございます。さらに、ページの下段にお示ししますとおり、本建築敷地は第二種風致地区の区域内にありまして、既存の樹木等は極力保存することが求められておりますが、敷地の南側及び東側にはヒマラヤスギを初めとする保存樹木を保存していることから、計画建築物の配置を西側へと寄せまして、当該樹木を保存することを要請されてございます。以上のことから、本計画建築物は、A-6地区を2つに分けましたうちの西側のA-6-b地区の区域内で計画されてございます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、13ページをご覧ください。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。本計画敷地におきましては、敷地南側の道路沿いに連続した幅員2mの歩道状空地を整備いたしまして、鉄道駅との歩行者空間の連続性を高めるとともに、既存樹木を生かした緑化を行うことで、歩行者空間の環境向上を図るものとしております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、14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2mから10mの位置に2号壁面が定められておりますが、ページ下段の断面図にお示ししますとおり、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、1枚おめくりいただきまして、15ページには用途ごとの内訳面積の集計表を示しておりますが、アンダーラインを引いておりますホテル及び附属の自動車車庫の用途が本件許可対象となっております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、16ページには附属の自動車車庫につきまして計画台数を示しております。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

50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ないです。

次いで、1枚おめくりいただきまして、16-2ページにはタワー型エレベーター式の自動車車庫の安全性についての資料となっておりますが、車両を載せたパレットは、地震時における落下防止対策を講じているとともに、周囲の壁等は防火区画を形成いたしまして、また二酸化炭素消火設備を設けることで、万が一火災が発生したときにも、延焼防止とともに直ちに消火活動が行えるよう備えてございます。

続きまして、17ページは計画建築物の配置図、18ページから20ページまでは平面図、21ページから22ページまでは立面、断面図となっております。必要に応じましてご参照いただければと存じますが、地上1階に飲食店用途となるレストランを設けるほかは、13階まで各階全てにホテルの用途を計画しております。また、タワー型エレベーター式の自動車車庫は計画建築物内に内包されておりまして、外観上の見え掛かりは発生しないことがご確認いただけます。

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、上記の土地利用に関する基本方針にのっとりまして、神宮外苑地区のスポーツクラスターの中心施設である新国立競技場に隣接するエリアにホテル、飲食店を整備するものであり、当地区における宿泊機能の強化や賑わい交流空間の形成に資するものです。また、敷地外周部の道路沿いには幅員2mの歩道状空地を設けて、鉄道駅からの歩行者空間の連続性を高めるとともに、緑化や既存樹木の活用によりまして、歩行者空間の環境向上を図る計画としております。以上の理由から、本計画は、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て、許可したいと考えてございます。

なお、25ページから26ページには、本年10月5日開催の公聴会議事録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。

まず議案第39号のご説明は以上でございます。

続きまして、議案第40号についてご説明いたします。

建築主、建築敷地、地域地区等及び建築物の概要は先ほどと同様で、議案書に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、ホテル、飲食店、附属自動車車庫を新築するものですが、敷地は再開発等促進区を定める神宮外苑地区地区計画の地区区分A-6地区の

地区整備計画区域内にありまして、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第2条第4号ニの規定によりまして日影規制の適用除外となっております。一方、当該敷地の西側に隣接いたします神宮外苑アイススケート場には地区整備計画が定められておらず、同条例による日影規制の適用除外とならないことから、本計画建築物が敷地外に落とす日影が日影規制に適合しないため、建築基準法第56条の2第1項のただし書の規定による許可申請がなされたものです。

ページをおめくりいただきまして、1ページの左側の理由書をご覧ください。本計画は、新国立競技場に隣接しており、スポーツクラスターとしてのまちの賑わい・交流を促進する地区計画の方針に基づきまして、今後、来訪者が一層増加することで不足が懸念される宿泊施設を計画するものとしております。

なお、こちらの理由書の1、建物配置の考え方に示されるとおり、第二種風致地区における現存植生の残存や、東京都景観計画に示される明治神宮聖徳記念絵画館の眺望保全に係る景観誘導などの要請事項を踏まえて、本計画の建物配置に至ったこと、また2、周辺状況について示されるとおり、アイススケート場敷地の地権者であり、本件建築主でもある宗教法人明治神宮が将来地区整備計画を策定し、再整備を行う意向であり、北側に広がる首都高速道路やJR線路敷などの各管理者からも、本計画については周辺環境に影響を及ぼすものではない旨理解が得られていること、以上の理由から本件申請がなされたものとしております。

ページをおめくりいただきまして、2ページをご覧ください。先ほど議案第39号でもご説明したとおりの状況から、本計画建築物を配置した結果、本件建築主と同一の土地所有者ではありますが、敷地西側に隣接する地区整備計画未策定の明治神宮アイススケート場の建築敷地の一部において、詳細は後ほどご説明いたしますが、日影規制に抵触する部分が発生する状況となっております。

ページは飛びまして、6ページの用途地域図をご覧ください。本建築敷地は、先ほど議案第39号でご説明したとおり、再開発等促進区を定める地区計画の地区区分A-6地区の地区整備計画が定められております。このことから、日影規制の対象区域からは除外されておりますが、地区整備計画が定められておりません本建築敷地の北側及び西側の地域は、用途地域が第二種中高層住居専用地域であり、日影規制値を(一)が適用されまして、3時間/2時間で水平面の高さは平均地盤面プラス4mとなっております。

続いて、ページが飛びまして、14ページから15ページに時刻別日影図及び等時間日影図

をお示ししてございます。

15ページの等時間日影図をご覧ください。図面の真北方向はページ右下の方位記号のとおりでございますが、本建築敷地から北側、西側の第二種中高層住居専用地域に、5mを超える範囲では緑色の斜線ハッチ、10mを超える部分では赤色の斜線ハッチでお示しする日影規制値（一）の3時間／2時間に抵触する日影もでございます。この規制に抵触する日影を生じる部分につきましては、北側は現在首都高速道路及びJR線路敷として利用されておりまして、居住の用に供する建築物はございません。また、西側はアイススケート場として利用されておりますが、居住の用に供する建築物はなく、さらに都市計画公園区域内かつ都市公園である明治公園内であることから、都市計画法及び都市公園法の規定によりまして、居住の用途は今後も立地しない状況でございます。

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と認め、許可したいと考えております。

なお、先ほど1ページの理由書の末尾でお示ししておりますとおり、1963年竣工のアイススケート場は、隣接地と一体的な整備を行うことを前提に、今後、地区整備計画を定めて施設更新を図る予定としておりまして、当該地区整備計画策定後は、本計画に係る日影規制についても適用除外となります。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 議案第39号の用途規制に係る許可と40号の日影規制に係る許可、同一物件でありますので、一緒に説明してもらいましたけれども、これらについて、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 1つだけ教えてください。最後の15ページの等時間日影図で見ますと、計画建物を東へ移動させれば敷地内におさまるように見えるんですが、これは、東側の方は、さっきご説明があった保存樹木という関係で保全しなければいけないこととの関係だという理解でよろしいですか。

○飯塚書記 同じく議案第40号資料の2ページをご覧くださいと存じます。ただいま委員からご指摘のとおり、第二種風致地区区域内に該当するということで、保存樹木の保護という理由から西側に寄せていること、加えまして、2ページの中段にもございますけれども、東京都景観計画によりまして聖徳記念絵画館の眺望保全に係る景観誘導区域にも配慮するといった事情から、西側に寄せているという経緯がございます。

○河島議長 今の質問に関連して、39号議案の12-2ページ、ここに景観の話が出ていま

す。右上に東京都の景観計画の中でも、特に東京都内の中でも景観上重要な眺望景観がある神宮外苑の絵画館に向かってのイチョウ並木写真があるんですけども、今回の建物は、今の質問にあったように、西側に寄せることによって、このイチョウ並木、今はすっきりと空が抜けているわけです。この写真を撮ったポイントから見ている限り、出っ張って見えることはないと考えてよろしいのでしょうか。

○寺沢書記 真ん中の図で絵画館の左右に30mという範囲が赤で書いてございます。こちらが守られている水色のラインから外れた、西側であれば、イチョウ並木のラインから出てくることはないかと景観計画で定めておまして、今回も事業者でシミュレーションを行っていただいで確認をしております。

○河島議長 わかりました。今お話があったように、景観計画でしっかり位置づけて、都内でもあまりそういう強い規制がかかっているところは少ないはずなんですけれども、この場合には、景観対応上のこういうラインの中に出っ張らないようにということを厳しく捉えて位置づけている結果、今回こういった調整がうまく行われて、この景観が守られることは、東京都の施策として大きな成果じゃないかなと感じました。

その結果、西側に建物を寄せる必要性が生じて、現在のスケートセンターの方に落ちる日影に、隣地になるわけですが、それがまだ地区整備計画ができていないので、日影規制が生きていて、そこに落ちる影については、そのままですと、日影規制に抵触する。それで許可が必要ということになっているわけですが、先ほど説明があったように、それ自体も明治神宮が管理している土地であって、将来的にスケートセンターの建て替えについては、地区整備計画をきちんと決めた上で、それに基づく建物を建てることで、現時点で日影規制に抵触する影が落ちて、日影が生じることの問題は将来に渡って起きない。

こういう判断にはなっているわけですけども、若干の不安感が残らないでもないというか、地権者が約束すれば、日影規制をするかどうかというあたりについて、建築行政はかなり厳しくそこはこれまで運用していたと思うんです。幾ら現在の地権者が了解していたとしても、それ自体が日影規制の許可理由にはなるわけではない。将来、権利の移動などでどういう形で実際に建物が立ち上がるかわからない。この場所にも、もしかしたら明治神宮が気変わりして、再地区はそのまま方針だけにしておいて、住宅を建てようということが生じないかどうか。その辺は確定的には言えないような部分もあるかと思うんですけども、そのあたりに対する不安に対して、ここはそれでも大丈夫だという何かそういうものはありますか。

○飯塚書記 ただいま会長からございましたのは住宅、居住の用途に供するような建築物の立地する可能性というご指摘だったと存じます。先ほどのご説明でも若干触れさせていただきましたが、こちらのアイススケート場の建築敷地部分につきましても、都市計画公園区域内または都市公園でございます明治公園の区域内となっております、都市計画法並びに都市公園法の規定によりまして、居住の用途は基本的に認められないという状況でございますので、ただいま会長からいただいた懸念につきましては、他の法律によりますけれども、用途の規制が働いていると理解してございます。

○河島議長 都市計画公園の位置づけはある。ここは都市公園の供用はまだでしたっけ。

○飯塚書記 都市公園につきましても、既に明治公園の区域内となっておりますので。

○河島議長 明治公園の区域内に存在するアイススケートリンク、公園内の施設としてのスケートリンクという状態に今なっているということですね。

○飯塚書記 そうですね。都市公園法の規定の中で、公園施設としての便益施設と呼ぶのでしょうか、そういった施設に位置づけられていると理解しております。

○河島議長 そうすると、公園として供用されている状態は変わらないので、将来そこに住宅を建てるのは、都市公園法の世界からいって認められないと考えてよろしいんですか。

○飯塚書記 そのように理解してございます。

○河島議長 わかりました。そういった担保が別途あるということがよくわかりました。他にはいかがでしょうか。

○寺尾委員 今の12-2ページの景観誘導区域のところちょっと教えていただきたいんです。本件に直接関係しないんですが、ここをよく通るんです。景観誘導区域のずっと先の方に民間のかなり大きなビルがございまして、それが夜、かなり派手なイルミネーションを施してありまして、せっかくの絵画館の景色がそれに影響されて残念だなと日常思っているんです。景観誘導区域の先の方の規定はどのところぐらいまで延びているものでしょうか。もしご存じでしたら教えてください。

○寺沢書記 同じく2ページですが……。

○河島議長 12-2ですね。

○寺沢書記 12-2で、中央の左側に「大規模建築物等の建築等に係る景観指針」と書いた図があります。明治神宮聖徳記念絵画館の景観誘導区域ということで、左側の方にA区域、B区域とありまして、その先にさらにC区域がございまして、絵画館から1kmの範囲が

A区域で、今回、この範囲にこのホテルは入ってくるんですが、この区域とB区域につきましては、絵画館の背景として建物を建ててはいけない、出てきてはいけない、見えてきてはいけないという強い規制がございます。その先のC区域、委員が光っているというのは、おそらくそのあたりにあるものだと私も認識しておりますが、そこにつきましては配慮を求めている事項が幾つかございまして、高さですとか形態、意匠、色彩、または屋外広告物等の規制はございます。ただ、イルミネーションをしてはいけないとか、その辺の規制が今のところ景観計画上にないものですから、規制とは至らないという状況でございます。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○河島議長 これは私から寺尾委員に質問ですけれども、12-2ページの右上のイチョウ並木の写真が夜景になったときに、そのイルミネーションの光が空に映るという感じですか。

○寺尾委員 歩いていながらもう少し聖徳記念絵画館に近づいて、信濃町方向に抜けるときに、背後の割と大きな、超高層とまでは言わないですが、かなり大きな存在感のあるビルがございまして、くっきりとコーナー、コーナーにライティングをしまして、その建物自体が目立つ、夜空に浮かび上がるといいますか、せつかくのこちらの静けさの漂う、ぼんやりとした淡い美しい景色をそれが邪魔していて残念だなと個人的に思っていることです。そのビルはどこから見ても結構目立つので、とりわけ薄暗いこの地域から見ると、一層目立つ、気になってしょうがないといった個人的なことでございます。

○河島議長 わかりました。

他にいかがでしょうか。

○本多委員 今回の建物を東から西へというところの中で、地区計画の地区整備計画の中で、広場6号という地区施設がもともと左に配置されることが予定されているのではないかと思います。それを前提とすると、そもそも西に建てざるを得ないのではないかと思います。そこはちょっとご説明があったと思うんですけれども、もう一度お願いできますか。

○飯塚書記 議案第39号の資料で同じく12-2ページにございますとおり、ただいま委員のご指摘のとおり、建築敷地の東側には、現在地区施設といたしまして広場6号が定められております。こちらにつきましては、本計画の具体化にあわせまして、先ほどご説明したとおり、東京都景観計画による要請事項ですとか、あるいは第二種風致地区におきます保

存樹木の保存等々の要請事項から総合的に勘案いたしまして、こちらの建築敷地の東側につきましては、この地区施設、広場6号を設けまして、計画図書の備考欄をご覧くださいますと、植栽を含む新設となっておりますけれども、この植栽を含むとある部分の植栽につきましては、そういった保存樹木の保存といった趣旨が込められていると理解してございます。

○本多委員 物の考え方としては、地区施設が計画決定されていれば、それを前提に建物計画を計画しなければいけないので、自然と西側に建てざるを得ないのではないかと考えれば、先ほどの景観誘導区域との関係とか、そういうことは関係なしに、そもそも西側に建てざるを得ないのだから、それで日影規制の許可は得られるのかという疑問がちょっとあったんです。今のご説明をお伺いすると、いや、そもそも東側の方に建てることができるんだけど、景観誘導区域等の関係から、地区整備計画の中で広場6号という地区施設を設置して、それに伴って計画建物は西に行かざるを得ないんだよねということだったかと思うんですが、もう一度そこを確認させていただいていいですか。

○飯塚書記 地区施設ということでございまして、確かに地区整備計画で担保されております。ただ一方、地区施設に関しましては、直接的な建築制限と申しますか、都市計画施設とは異なりまして、例えば、仮に建築確認申請が出てきたときに、地区施設が定まっていることを理由として、建築することができないという直接的な制限が働かないと理解してございます。なお、今回は許可申請になりますので、その許可の裁量の範囲内におきまして、こういった地区施設で担保されております地区施設の整備の実現を図っているという考え方でございます。

○本多委員 そうすると、都市計画施設ではないので、地区施設として広場6号が定められていても、建て主がここに建てるよと建築確認申請をすれば、確認せざるを得ないという中であって、それでは、そこをどう実現していくかということの中で、それでは、西側に計画建物を建て主は建てようという意向で、ただし、日影の関係が出てきてしまうのだから、そこについては許可ということでももらえないか。このあたりはそういう関係にあるということですか。

○飯塚書記 同じく議案第39号の9ページで、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針の中で、A-6地区をさらに細区分いたしまして、A-6-a地区とA-6-b地区と分けたという記載がございます。ここにまさに地域景観特性に応じまして、A-6-a地区、A-6-b地区に分けて、適正かつ良好な土地利用を図るとなっておりますので、当然地権者等々の合意形成

も図りながら、今回の地区計画の策定に至ったと理解してございます。

○本多委員 さらに言えば、地権者はこれで合意したんだから、この地区施設を前提に建物計画を建ててくれ。ただし、日影についてもきちんと規制の中におさめてくれと。そこまではちょっと要望できないということですか。

○飯塚書記 ただ、東京都におきましては、再開発等促進区を定める地区計画の運用につきましては、基本的には地権者等々からの提案を受けて都市計画手続を踏むという流れになっておりますので、当然のことながら、こういった地権者におきましても、この地区計画の実現に対しましては当然提案者であることから、この整備に対しましては一定の責任は生じていると理解してございます。

○本多委員 わかりました。この地区整備計画を立てる中で、先に広場6号、地区施設があって、その後が白紙というのではなくて、全体のまちづくりの中で広場6号という地区施設をつくると同時に、計画の中で、この計画建物についてもこういう形で建てていこう。その中で日影が少し出てしまうことはあるという前提で、全体を調整しているというそんな理解がよろしいのでしょうか。

○飯塚書記 そのようにご理解いただければと存じます。

○河島議長 他にはいかがですか。

よろしければ、両議案についてはこの程度にしたいと思います。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 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、その後あわ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1034。建築主、一建設株式会社。昭島市大神町1-456-7の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1035。建築主、一建設株式会社。昭島市大神町1-456-6の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1036。建築主、XXXXXXXXXX。国立市西XXXXXXXXXX。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2027。建築主、株式会社三協住宅社。東村山市恩多町2-27-37。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2028。建築主、株式会社ワタナベ興産。東村山市富士見町3-7-37。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2029。建築主、[REDACTED]。東村山市富士見町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2030。建築主、一建設株式会社。清瀬市中清戸3-251-9ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2031。建築主、[REDACTED]。清瀬市中清戸[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2032。建築主、[REDACTED]。清瀬市竹丘[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2033。建築主、株式会社植村工務店。東久留米市前沢3-1076-95。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号3008。建築主、[REDACTED]。西多摩郡瑞穂町[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11件、一括審査による許可同意基準に係る案件の説明がございました。これらについて、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

よろしければ、次をお願いします。

○渡邊書記 続きまして、建築指導課が所管を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。

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41。建築主、五反野住宅管理組合理事長[REDACTED]。足立区中央本町3-560-1。ごみ置き場及び倉庫でございます。

以上でございます。

○河島議長 日影規制の方の一括許可同意基準に係る案件1件の説明がありました。これについて、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

よろしければ、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いたします個別審査案件の説明となります。

○尾関書記 次の議案ですが、議案第1037号と議案第1038号が同一の建築主によって許可

申請がなされた隣り合う敷地における案件でございます、2つの案件を通して説明させていただきたいと思っております。会長、いかがでしょうか。

○河島議長 それでお願いします。

○尾關書記 ありがとうございます。

ではまず、議案第1037号から説明をいたします。

建築物の概要につきましては様式2の表をご参照ください。こちらは一戸建て住宅を新築するに当たり、建築基準法第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。本件は、道に関する協定において、道の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す。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は国立市■■■■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42条第1項第1号道路に接続する現況幅員3.80mから4.00m、延長27.34mの道です。

続いて、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、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す。今回の申請は、■■■■の宅地を分割し、それぞれで建築を計画しているもので、西側の敷地が本議案、東側の敷地が続く議案第1038号で審査をいただくものです。右上に道の所有者一覧を示しておりますが、関係権利者13名中9名の承諾が得られております。不同意の方は、南側の建築基準法上の道路に接道していることなどにより承諾をいただけておりませんが、いずれも積極的に反対をするものではないと聞いております。

続いて、3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真④で示す敷地で、また、写真①が本件道が建築基準法上の道路に接続する部分です。本件の道は、写真②や写真③で示す部分になりますが、ご覧いただくとおり、道路状に整備がなされており、将来に渡って道として維持管理されるものと考えております。

続いて、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以上確保した計画としております。また、道が行きどまりであることから、議案第1038号でご説明する隣り合う敷地とあわせて、回転広場に準ずる空地を確保する計画としております。1038号の計画地との境界には、コンクリートブロック塀とフェンスを設置いたしますが、その北端に避難可

能となる出入口を設けまして、この隣地を通じまして2方向避難が可能な計画となっております。

以下、5ページには平面図、6ページには立面図、7ページには断面図をお付けしております。

引き続き、議案第1038号についてご説明をいたします。

建築物の概要につきましては様式2の表をご参照ください。本件も、道に関する協定において、道の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す。

1枚おめくりをいただき、様式3をご覧ください。申請地は、赤枠で示しました議案第1037号の敷地と隣り合う位置になります。

2枚おめくりいただきまして、2ページに協定図をお示ししております。協定の内容は、先ほどの議案第1037号にてご説明した内容と同様でございます。繰り返しのご説明となりますが、今回の申請は、XXXXXXXXXXの宅地を分割して、それぞれで建築を計画しているものでございます。1038号議案については東側の敷地に係るものであります。道の所有者についても、繰り返しになりますが、関係権利者13名9名の承諾が得られております。

続いて、3ページでお示ししている写真も、先ほどの議案でご説明したものと同様です。

続きまして、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以上確保した計画としております。また、道が行きどまりであることから、先ほどの議案でご説明した隣り合う敷地とあわせて、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、敷地南側に避難可能となる出入口を設け、隣地への避難が可能な計画となっております。

以下、5ページには平面図、6ページには立面図、7ページには断面図をお付けしております。

以上により、議案第1037号及び議案第1038号は、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。

説明は以上でございます。

○河島議長 同一建築主による隣り合う2件の法43条1項ただし書に基づく許可申請ということで、今説明をあわせてやってもらいました。これらについて、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 両方共通の3ページの写真④を見ると、申請地に既に家が建っているんですが、建て替えということになるんですか。今1軒で建っているのを2軒に建て直すということですか。

○尾關書記 そのとおりでございます。

○河島議長 他には。

よろしければ、次をお願いします。

○尾關書記 次の議案でございますが、こちらについても、先ほどの議案と同様、議案第1039号と議案第1040号が同一の建築主によって許可申請がなされた隣り合う案件でございます。同様に2つの議案を通して説明させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○河島議長 そうしてください。

○尾關書記 ありがとうございます。

ではまず、議案第1039号からご説明をいたします。

申請地は、国立市■■■■で、■■■■線■■■■駅から■■■■に約■■■■kmの場所に位置しております。道に関する協定において、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。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。本件にかかわる道は、こちらの配置図のとおり、南側に、先ほどの議案第1037号、1038号と同じ建築基準法第42条1項1号道路に接続する現況幅員3.57mから4.00m、延長29.10mの道です。

続いて、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、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ございます。今回の申請は、■■■■及び■■■■の2つの敷地にてそれぞれで建築を計画しているもので、東側の方が今回の議案、西側の方が議案第1040号で審査をいただくものです。右上に道の所有者一覧を示しておりますが、関係権利者4名中3名の承諾が得られております。不同意の方は、遠方であることなどから承諾をいただけておりませんが、積極的に反対をするものではないと聞いてございます。

続きまして、3ページの現況写真をご覧ください。申請地は③でお示しする敷地で、①が本件道が建築基準法上の道路に接続する部分となります。また、本件の道は写真②でお示しする部分になりますが、ご覧いただくとおり、道路状に整備がなされておまして、将来に渡って道として維持管理されるものと考えております。

続いて、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以上確保した計画としております。また、道が行きどまりであることから、続く議案第1040号でご説明する隣り合う敷地とあわせて、回転広場に準ずる空地を確保する計画としております。さらに、敷地の南西側から隣地を通じて避難が可能な計画となっております。

以下、5ページには平面図、6ページには立面図、7ページには断面図をお付けしております。

引き続き、議案第1040号についてご説明いたします。

建築物の概要につきましては様式2の表をご参照ください。本件も、道に関する協定において、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す。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は赤枠で示した部分で、先ほどの議案第1039号と隣り合う位置でございます。

2枚おめくりいただき、2ページに協定図を示しております。こちらの協定の内容も、先ほどの議案第1039号でご説明した内容と同様でございます。繰り返しとなりますが、東側の[]が先ほどの議案、今回の西側の[]が本件の敷地となります。道の所有者についても、繰り返しとなりますが、権利者4名中3名の承諾をいただいております。

続いて、資料3ページでお示ししてあります写真も、先ほどと同様でございます。

続いて、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以上確保した計画としております。また、道が行きどまりであることから、先ほどの議案の隣接敷地とあわせ、回転広場に準ずる空地を確保する計画としております。さらに、敷地の南側に出入口を設け、避難が可能な計画となっております。

以下、5ページに平面図、6ページに立面図、7ページに断面図をお付けしております。

以上により、議案第1039号及び議案第1040号は、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。

説明は以上でございます。

○河島議長 これも同じく建築主による隣り合う2件の43条1項ただし書に基づく許可の

案件、説明をしてもらいました。これらについて、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○佐々木委員 3ページの写真③を見ると、この敷地は、今回の道路の部分との間はあまり境界線がはっきりしていないようですけれども、最終的には、建築後はどういう形でここに道路と敷地の境界が示されることになるのかということをお教えいただければと思います。

○尾關書記 こちらの写真②の東側の塀の方から4mの部分のみをまず今回の道の境界線とする予定でございます。そちらについては、杭ですとか恒久的な方法で現地にはちゃんと明示をするように指導しておりますので、今回もそういった形でなされるものと考えております。

○有田委員 今回同意されていない1名の方が名古屋の不動産会社の方ということで、その方は奥の■■■■の敷地もお持ちですけれども、特に積極的に反対をされないということかと思うんですが、通路の幅員の大部分を占められているので、一般的に通行の安定性という観点から、その方から何かもう少し明示的な通行の安定性に関して保障するとか、そういうものを担保をとらなくていいのかなというのが若干気になっています。その点についてお伺いできればと思ったんです。

○尾關書記 こちらの不同意の方についても、奥に敷地をお持ちの方でいらっしゃいますので、当然将来的にはそういうことをやっていただかないと、建て替えはできないですよというところは申し上げているところございまして、その理解はいただいているところでございます。

○有田委員 ただ、奥の敷地につきましては、ある意味で自分の大きな、旗竿じゃないですけれども、一体の敷地と見えているというわけではないんですか。通路協定は必要ですか、その敷地だけは単体でつながっているのは、そういうことではないんですか。

○尾關書記 この部分はあくまで共有でありますので、■■■■は3者の共有でございますので……。

○有田委員 ごめんなさい、失礼しました。3者の共有なんですね。

○尾關書記 はい。

○河島議長 他にはいかがでしょうか。

今の表の整理の仕方ですけれども、今回の案件は一番左に所有権者を表示しているんですが、さっきご説明いただいた案件では地番で、土地を主体に考えて整理している。そっ

ちの方が多分わかりやすいんじゃないのかな。人単位でやるんじゃないかと、土地がどういう人たちの権利になっているのか。表のつくり方について統一化を図ってもらった方がいいんじゃないかなと思います。

○尾關書記 わかりました。今回、一課の案件でもこのようにばらけてしまいましたので、次回からは統一するようにいたしたいと思います。ありがとうございます。

○河島議長 他にはいかがですか。

よろしければ、次の案件をお願いします。

○鈴木書記 それでは、議案第2034号について説明させていただきます。

本件は、一戸建て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。建築物の概要につきましては様式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。申請地は東村山市■■■■■■■■■■で、■■■■■■■■■■線の■■■■■■■■■■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、西側で法42号2項道路に接続する現況幅員3.36mから4m、延長47.73mの道です。道に関する協定において、道部分の権利者全員の承諾が得られなかった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枚おめくりいただき、2ページの協定内容説明図をご覧ください。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、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。左上の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者8名中6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。申請地は写真④に写っている住宅の敷地です。本件の道は、写真③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、将来に渡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。計画建物は、外壁及び軒裏を防火構造とし、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おります。また、協定に係る道の部分が行きどまりであることから、敷地内に回転広場に準ずる空地を確保するとともに、図面の左上、南西側に隣地への避難口を設け、2方向の避難経路を確保する計画としております。

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。

説明は以上でございます。

○河島議長 それでは、2034号議案について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

3ページの写真で、道路の境界が明確だということで説明があったんですけども、左側は明確だと思うんですけども、写真向かって右側は明確じゃないと思うんですけども、

○鈴木書記 申請地側と道の境界が明確だというご説明にしかできなくて、そのように申し上げたんですけども、右側につきましては、ここは多摩湖自転車道という遊歩道になっておりまして、そこの脇の植栽部分にちょうど接しているような形になっておりますので、民有地ではないんですが、少し境界は明確ではないような状況になっております。

○河島議長 水道局石とこの図面上出ているから、水道局が管理している多摩湖につながる自転車道だろうと思いますけれども、これについては自転車道の境目にそういう処理はしていないんですか。今は、その辺は境界が明示されるような処理はされていないんですけども、それはそういうものなんですか。

○鈴木書記 ところどころに境界石は入ってございますけれども、ここはちょうど植栽帯になっていることから、どうしてもこういった形で草が少し出てきてしまっているという状況になっています。

○河島議長 今回の案件とは直接関係ないけれども、雨が降ったりすると、雨水が自転車道側から流れてきそうだなと。そうすると、泥も流れてくるだろうな。それは水道局さん、もう少しきちんと管理した方がいいんじゃないかなという気もしないではないなと今思ったんです。本件とはあまり関係ないので、これ以上は、単なる意見ということで申し上げるに留めたいと思います。

他にはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、以上で本日の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。説明者の方は席へお戻りください。

これより評議に移りますが、本日付議された同意議案について、委員の間でさらに検討すべきことがあれば、どうぞご発言ください。

(評 議)

○河島議長 それでは、本日付議された同意議案についてお諮りしたいと思います。第37

号議案から第41号議案、第1034号議案から第1040号議案、第2027号議案から第2034号議案、第3008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ゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 全員異議なしということでございますので、全ての議案について、審査会として同意することとしたいと思います。

それでは、ここで暫時休憩としたいと思います。

(休 憩)