

第 1 2 8 8 回 東京都 建築 審査 会  
同意 議案

同意議案

開催日時 平成30年6月25日 午後1時41分～午後3時22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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	笹井	俊克
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	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	
	〃	高橋市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	小峰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	

○佐々木議長 それでは、同意議案の審議に入りますが、同意議案の審議に関係して関委員からご発言がございますので、お願いします。

○関委員 同意議案の議案6号ですけれども、申請者と私が契約関係がございますので回避させていただきます。

○佐々木議長 それでは、6号議案の審議の間、関委員については回避ということをお願いいたします。

(関委員退室)

○佐々木議長 それでは進めていきたいと思っておりますので、お願いします。

(傍聴人入室)

○佐々木議長 よろしいですか。それでは、ただいまから審議に入ります。

まず最初、傍聴人の方々に申し上げます。お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第3条によりまして、傍聴は静粛に行い、会議における発言に対して、拍手、その他の方法により賛否を表明する等、発言を妨害しないこと、みだりに席を離れ、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと、議長の許可のない写真撮影・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、よろしくお願ひいたします。

それでは、ただいまから議案に入ります。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。

○曾根書記 それでは、議案第6号についてご説明申し上げます。議案書をご覧ください。

建築主は株式会社長谷工コーポレーションで、港区芝浦2-1-1ほかの建築敷地において、共同住宅及び保育所を新築するものです。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、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がなされたものです。なお、総合設計の種類としては都心居住型総合設計の活用を予定しております。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。ページ番号は右の下に記載をしております。図の中に赤い色でお示した計画地は、JR田町駅から南東に600mほど、また、ゆりかもめ芝浦ふ頭駅から西側に500mほどの場所に位置しております。

1枚おめくりいただきまして、資料2-2、現況図をご覧ください。図面の右方向が北方

向となっております。計画地には、地上4階建ての事務所ビルが2件と地上5階建ての事務所ビルが1件の計3件が建っていましたが、現在解体工事中となっております。接道状況につきましては、敷地の周囲全てが接道しており、北側及び東側がどちらも幅員約7.3mの区道、南側が幅員約27mの都道、こちらは通称旧海岸通りと呼ばれております。そして、西側が幅員約28mの区道となっております。

1枚おめくりいただき、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、集合住宅や事務所建築物のほか、倉庫、運輸関係施設も立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。図の中央付近に桃色にお示ししておりますのが計画地でございます。赤い点線で囲っているのが総合設計許可による高さ40m以上の建物で、さらに総合設計許可以外のものも含め、高さ100m以上の建物も点在しております。

1枚おめくりいただき、資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。写真②から⑤は敷地西側の区道の様子です。写真⑥から⑧は敷地北側の様子です。写真⑨から⑫は敷地東側の区道の様子です。写真⑬から⑯は敷地南側の都道の様子です。

次に、2枚おめくりいただきまして、資料3、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域と準工業地域にまたがっており、容積率は400%、建蔽率は80%と60%となっております。

続きまして、資料4-1-1からは東京都及び港区の上位計画となっております。

資料4-1-1、都市づくりのグランドデザインをご覧ください。本計画地は、ページ中央の図のとおり、中枢広域拠点域に位置しており、芝浦地域は東京湾からの「風の道」の確保や水と緑のネットワークの形成など、環境に関する先進的な取り組みが進んだまちとなっております。

1枚おめくりいただき、資料4-1-2をご覧ください。資料の左側、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地は、ページ左上の図のとおり、センター・コア再生ゾーンの中央部エリアに位置しており、芝浦では都市型住宅が立地する都心居住の拠点を形成することとされております。また、本計画地は東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンにも位置しており、都心部のヒートアイランド現象の緩和につながる海からの涼風を呼び込む「風の道」を確保することとされております。

1枚おめくりいただき、資料4-1-3をご覧ください。ページの左側、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。本計画地は、ページの下段中央の図の

とおり、センター・コア・エリア内の複合市街地ゾーンに位置しており、質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境をより一層向上させていくこととされております。

3枚おめくりください。資料4-1-5-2、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインをご覧ください。本計画地は、ページ左側の図のとおり、運河沿いの区域に位置しており、予定建築物の高さが50mを超えるため、「風の道の確保」(案)に基づいて「風の道」のシミュレーションを行っております。

1枚おめくりいただき、資料4-1-5-3をご覧ください。本計画地は、南南東からの「風の道」を確保するために、ページ上段の図にグレーの格子模様でお示ししている部分の地上高さ50mを評価範囲としてシミュレーションを行っております。評価結果は、ページ下段の図のとおりですが、建設前と建設後で評価範囲の風速にほぼ変化がなく、評価基準を満足したものとなっております。

1枚おめくりいただき、資料4-1-6、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。ページ右側下段の図のとおり、本計画地は集合住宅と商業・業務を初めとした多様な機能が共存する市街地に位置しており、芝浦港南地区のまちづくりの方針として、住宅を中心として店舗やオフィスなどの多様な用途の調和を図ること、また、オープンスペースの整備や道路と民有地が一体となった緑陰空間の創出を推進することとされております。

恐れ入りますが、ページが飛びます。資料5-1をご覧ください。資料5-1は計画概要書でございます。ページの左側の5にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12をご覧ください。敷地面積は4,456.49㎡、20、延べ面積は5万843.44㎡でございます。その下、21、容積率対象延べ面積は3万5,651.04㎡でございます。

ページ右側に移りまして、容積率は22のとおり、基準容積率400%に対して、公開空地による割増が399.99%、合計で799.99%と計画しております。次に、下の27から29についてですが、主要用途は共同住宅及び保育施設でございます。階数は、地上32階、地下1階で、最高の高さは116.41mでございます。

34、備考欄に記載の都心居住型総合設計の要件への適合についてですが、ページをおめくりいただき、資料5-3の左上に記載のとおり、当該要件を全て満たしていることが確認できます。

1枚おめくりいただき、資料5-4-1、子育て支援施設の設置に関する協議書をご覧ください。本計画地は、センター・コア・エリア内で、延べ面積が3万㎡以上であることが

ら、総合設計許可要綱実施細目に基づき、子育て支援施設の必要性等について、港区と事前協議を行っております。

1枚おめくりいただきまして、5-4-2、ページの左側が事業主の申し入れに対する昨年1月時点の港区の回答書となっております。その後、協議の進捗に伴い、計画変更を行ったため、ページ右側のとおり、昨年12月に事業主と港区で再度協議を行いました。当初の協議と同規模の保育施設とすることについて双方で確認をしております。

資料6-2-1をお開きください。資料6-2-1から公開空地のコンセプトとなっております。あわせて、模型のほうもご覧ください。

では、資料6-2-2をご覧ください。芝浦港南地区は緑被率が港区内で最下位となっており、さらにその中でも、本計画地のあります芝浦2丁目地区は特に緑が少ないエリアとなっております。そこでまず、ページ中央の図のとおり、敷地北側の既存総合設計案件の街路樹と一体となるように、敷地内北側にまとまりのある緑を設け、地域の憩いの空間となる広場を整備いたします。また、ページ右側中央の図のとおり、敷地南側の道路沿いにも緑を設け、地域の顔となる街角広場を整備いたします。

1枚おめくりいただき、資料6-2-3をご覧ください。敷地西側の区道沿いについては、ページ左側上段のとおり、既存街路樹の桜とあわせた桜の2列植栽により風格のある街路樹景観を形成します。敷地東側の区道沿いについては、ページ左側下段のとおり、歩道状空地を設けて、歩行者の安全を確保するとともに、敷地北側の街区と同様の高木を配置することで、一体感のある歩行空間を創出します。また、ページ右側の図のとおり、敷地内の歩道状空地には一部保水性ブロックを使用し、さらに敷地西側の区道を本計画の整備とあわせて遮熱性舗装を施すことで、ヒートアイランド対策も行います。

1枚おめくりいただき、資料6-2-4をご覧ください。本計画地の位置する芝浦港南地区は、火災の拡大のおそれが少ないことから、地区内残留地区に位置づけられております。この地区では、災害時には一度地域集合場所に避難をし、その後、他地区の避難所に移るか、帰宅することとなります。ですが、ページ左側の図のとおり、芝浦2丁目地区は地域集合場所が少ないエリアとなっております。そこで、ページ右側上段の図のとおり、敷地内南側の広場状空地にかまどスツールやマンホールトイレを設け、地域の防災広場として整備いたします。こちらの広場は港区が位置づける地域集合場所への指定を目指し、協議、申請を行う予定です。

1枚おめくりいただき、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となっており、広場状空地は、北側、南側でそれぞれ400㎡ほどとなっておりです。

ページは飛びまして、資料7-1-1からは平面図でございます。

資料7-1-1、1階平面図をご覧ください。敷地内への車両出入口は敷地東側の1カ所とし、建物利用者の出入口は敷地西側、また、保育施設の出入口は敷地東側に設けております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-2をご覧ください。2階は住宅共用部分と保育施設が計画されております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-3をご覧ください。3階以降32階までは住宅が計画されております。

ページは飛びますが、資料7-3、断面図をご覧ください。本計画は、道路斜線制限については適用範囲外となっております。

1枚おめくりいただき、資料7-4-1、落下防止対策をご覧ください。左上のキープラン上で①で示す部分については嵌め殺し窓、②で示すバルコニー部分については、高さ1,350mm、幅400mmの二重手すりを設け、落下防止のための対策を講じております。また、嵌め殺し窓と二重手すりに使用するガラスについては、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ることを示しております。

3枚おめくりいただき、資料7-5、完成予想図をご覧ください。左側の図は敷地北西側から、右側の図は敷地南東側からの外観パースとなります。

ページは飛びますが、資料9-1-2をご覧ください。等時間日影図でございます。計画地周辺は日影規制はありませんが、計画建物については、冬至日における8時間の終日日影は敷地内におさまり、隣地にかからないよう計画しております。

2枚おめくりいただき、資料9-3-1以降が本計画に伴う交通量調査になります。

資料9-3-3をご覧ください。本調査では、9-3-3のページ左側の図のとおり、計画地周辺の信号設置交差点4カ所及び無信号交差点2カ所における自動車の交通影響、さらにページ右側の図のとおり、前面道路の4断面における歩行の交通影響を検討しております。

恐れ入ります。4枚おめくりください。資料9-3-7をご覧ください。信号交差点における交差点需要率は限界需要率0.9を下回っており、さらに無信号交差点の交通容量比も限界値の1.0を下回っているため、本計画の開発による自動車交通の影響は軽微であると考えられます。

続いて、1枚おめくりいただき、資料9-3-8をご覧ください。ページ右側の表のとおり、歩行の交通影響についても、歩道のサービス水準は自由歩行が可能なA評価となっており、本計画の開発による周辺歩道に与える影響は少ないと考えられます。また、本計画建設後の歩行者交通は、田町駅に向かって旧海岸通り経由と田町駅東口北地区の歩行者デッキ経由の2経路に集中することが予想できますが、どちらもサービス水準はA評価となることも確認しております。

よって、自動車、歩行者ともに本計画が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。

1枚おめくりいただき、資料9-4-1からが風環境調査でございます。本計画では風洞実験による調査を行っております。

資料9-4-2をご覧ください。ページ右側の図は、左上から順に、ケース1は建設前、ケース2は建設後、ケース3は防風対策後における結果をお示ししております。また、ページ右下の図は防風対策の植栽の状況をお示ししております。本計画建物の建設後には、建設前と比べて、計画地周辺の地点に事務所地相当のランク3の評価が出ておりますが、防風対策の植栽を配置することで、対策後の図のとおり、住宅街相当の風環境であるランク2におさまるとの結果が出ております。

4枚おめくりいただき、資料9-5-3、電波障害調査をご覧ください。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。

1枚おめくりいただき、資料10-1-1、近隣住民への対応についてをご覧ください。本計画の事業者は、都の建築紛争予防条例に基づき、昨年10月に2回の近隣説明会を行っており、さらに近隣からの要望を受けて、個別に近隣住民のための説明会をこれまで計5回行っております。また、本年5月に都が総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催しており、公聴会開催に当たり事前に意見書が2通提出され、公聴会当日は5名の方が意見公述されました。提出のあった意見書の1通には、「(仮称)港区芝浦2丁目計画に反対します」との表題で、近隣住民150名様ほどの署名が同封されておりました。

なお、資料10-2-1から資料10-2-3まで意見書を、資料10-3-1から10-3-6まで公聴会議事録を全文添付しておりますので、ご参照ください。

また、資料10-1-2では、建築紛争予防条例に基づく近隣説明会や個別近隣説明会での御発言、意見書、公聴会での意見公述を丸数字でお示しし、お住まい等の場所を地図にプロ



ットしています。

恐れ入ります。資料10-1-1にお戻りください。説明会では、資料の左側、表1のとおり、土壌汚染、アスベストについて、工事について、建築計画についての意見がそれぞれ出されており、それぞれの具体的な内容について事業者側から説明、対応をしております。また、意見書と公聴会では、資料右側の表2のとおり、説明会と同様の内容に加えて、風環境について、駐車場出入口の位置についての意見がございました。

それでは、資料の左側、表1をご覧ください。説明会で出された意見等の要旨を読み上げます。ここでは、右側の公聴会とダブる部分がございますので、表1、建築計画について読み上げます。建築計画についてですが、「建物を南側に5～6m移動し低くして欲しい」「日影になる事は遺憾で納得できない」「眺望が変化し富士山が見えなくなる。まったく空が見えなくなる」。これに対する事業者の対応、見解でございますが、「当初より北側の既存マンションに配慮して南側に建物を寄せた計画としていましたが、さらに建物を南側に1m移動した計画に変更しました」「日影の詳細資料、冬至・春分・夏至・秋分、建物立面日影図を作成し、冬至日で1～2時間程度の日影であることを説明しました」「環境の変化により従来と異なる状況になりますが、計画に対するご理解を頂きたい旨説明をしました」。

続きまして、資料の右側にお移りください。表2でございます。この中で2つ目の土壌汚染についてご覧ください。「現地に接する信号付近に過去にメッキ工場があったが、完成時は公開空地になるとのことで土壌汚染が心配。どの様な対策を取るのか」。これに対する事業者の対応、見解でございますが、「土壌汚染対策法第4条1項及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例117条1項・2項に則り調査を実施し、汚染物質が無かったことを確認しております」。

続きましてその下、工事についてをご覧ください。「工事は土日祝日休みとするよう申し入れを行ったが、新築工事は4週4休にすると一方的に通告され、近隣住民への配慮が感じられない」「自分のマンションの外壁を最近大規模修繕したばかりなのに、解体工事の粉塵が飛んでくる。対策を十分にしてほしい」。これに対する事業者の対応、見解でございますが、「4週4休を前提とした事業工程としておりますが、今後休日の取り方や丁寧な作業の在り方等詳細を検討し、引き続き協議をしていきます」「解体工事の粉塵対策については、散水ヶ所及び水量を増強しました。新築工事においても十分に対策をしていきます」。

その下になります。建築計画について、「当マンションは当該計画により日照・景観に影響がある」「近隣により配慮した計画にするよう要望したが、計画建物を1m南に移動することで全て収めようとしている」「準工業地域であることは理解しているが、都内で既存高層マンションの南側に近接して、さらに高層のマンションが建った事例はない」「マンションは建てないでほしい」「まわりに公園がないので、子ども達が遊ぶ場所をつくってほしい」。これに対する事業者の対応、見解でございますが、「日影の詳細資料冬至・春分・夏至・秋分、建物立面日影図を作成し、冬至で1～2時間程度の日影であることを説明しました」「当初より北側の既存マンションに配慮して南側に建物を寄せた計画としていましたが、さらに建物を南側に1m移動した計画に変更しました」「敷地の北側及び南側に、地域コミュニティの拠点や防災広場として機能する公開空地を設けることにより、周辺地域にも貢献できる計画としております」。

続きまして、下の表3、特定行政庁の見解をご覧ください。計画地北側の日照・採光についてでございますが、「本計画地は日影規制のない地域であり、計画建物を敷地の南側に寄せることによって、北側の日照、採光にも配慮した計画となっている」。計画建物の高さについて、「計画建物は道路斜線制限の適用範囲外にあり、高さは東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針に適合した計画となっている」。駐車場出入口の位置と歩行者の安全について、「交通量調査に基づき、自動車交通量、歩行者交通量が共に最も少ない東側道路沿いに駐車場出入口を設けると共に、敷地内に歩道状空地を設置し、歩行者の安全性を確保している」。風環境についてですが、「風洞実験を行い、防風植栽を設けることで建設後も住宅街並みの風環境ができる計画となっている」。

では続きまして、資料10-4-1をご覧ください。資料10-4-1は区長照会でございます。都の総合設計許可要綱実施細目に基づき、港区が定める都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性等について、区に対し照会を行い、区からは特段の支障がない旨の回答を得ております。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りください。議案書の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、下記の条件を付与して許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明に対して、委員の皆さんからご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 質問を2点と要望を1点したいと思うんです。

まず、全体の中で説明がありますけれども、都心居住ということを考えて進める総合設計制度だということです。特に東京においては、都心に住む場所がなかなか確保できないということで、長い時間をかけて都心居住を進めているのは理解しているし、かなり成果を上げているということも承知はしているんですけども、一方で、一部の区域では、児童等がふえて、小中学校とか保育園とか幼稚園とか、そういったところの収容に問題があるということも出てるとそく聞しています。この地域で保育園はつくりますので、それはそれでいいんですけども、小中学校とかほかの幼稚園といったものについてどうでしょうかということをお聞きしたいということ。

2点目ですけども、資料5-1のところに計画概要書がございます。その表の中では、大事なことが非常にエキスとして載っているわけですけども、割増容積率のところを見ますと、今回の場合は、もともと400のところ限度が400ということで、800以内ということですが、内訳を見ると、公開空地だけでも400に足りてしまう。そういうふうにして読んでいいのかな。そういうことになると、あとは参考で聞きたいんですけども、ここで保育園をつくっていますね。保育園というのは、公益施設等による割増の対象になるのか。今回の場合は足りちゃっているのかということなのか。保育園は評価の対象になるのかどうかということと、防災というところがあるんですけども、今回、防災のための広場とか防災倉庫もたしか設置していると思うんです。そういったものも本来は割増の対象になるのかどうかということをお聞きしたいということが1点。2点目がそういうことです。

最後は要望です。資料10-1-1のところに近隣住民への対応等についてというのがございますけれども、周辺住民の方からはいろいろな心配が出されています。一部についてはご理解いただいたかと思うんですけども、工事のこととか駐車場とか風環境、これは実際に使用を開始してからのことも大事だと思いますので、工事は工事中なんでしょうけれども、そういったところでできるだけきめ細かく、周辺住民から今後もいろいろご意見が出るかと思うんです。工事上のこと、竣工後の車の出入り、風がどうだと、予測どおりじゃない場合もあるかもしれないけれども、そういった場合にできるだけ丁寧に対応していただきたいなと思っています。

とりあえず以上です。

○佐々木議長 事務局からご回答をお願いします。

○曾根書記 まず、小中学校、幼稚園、保育園に関するご質問でございました。これだけの戸数がふえますので、事前に事前協議という形で、港区のそういった小中学校や幼稚園を管轄する部署との協議をさせておりました、その点で、受け入れに関しては、特に支障がないという話を区のほうからはいただいております。

それから、資料につけてございますけれども、保育園につきましては、このとおり、今回、計画の中で保育園を設置するわけでございますが、総合設計許可要綱上は、保育園に関する容積率の緩和についてメニューがございます。今回は公開空地の割増で充足できるということで、今回の計画については、保育園の緩和は対象としておりません。

防災倉庫につきましては、建築基準法で施行令第2条でしたか、容積率緩和のメニューが、延べ面積の50分の1だったと思います。こちらが緩和の対象になるとなっております。5-1をご覧くださいますと、ページ左側の20、延べ面積のところをご覧くださいますと、5万843.44㎡というのは延べ面積でございまして、その欄の右側に容積率の算定から除外するものとして列記がされておりました、自動車車庫等でありますとか共用廊下等がございまして、その中に備蓄倉庫がございまして、備蓄倉庫につきましては188.56㎡が今回容積率緩和の対象ということで対象となっております。

それから、竣工後、工事中を含めて、仮に許可をした後のお話でございましてけれども、工事でありますとか駐車場、風環境につきましては、今後引き続き丁寧な対応をしていくように、事業者には指導をしておりますとともに、風環境につきましては、建設後の風向、風速についても把握する仕組みとなっておりますので、そこは確実に東京都としても実態を把握するように指導してまいります。

ちなみにですが、今回の計画が港区の環境影響評価条例の対象となっております、工事中の騒音、振動などについても評価項目となっておりますので、そのあたりも事業者のほうでちゃんと注意するように、こちら側としても指導してまいりますし、そのあたりは、恐らく港区からもきっちりやるようにという指導はなされると考えております。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

私から確認をさせていただきます。今、備蓄倉庫が緩和対象とおっしゃったんですが、これはもともと除外ですね。総合設計による許可の緩和の範囲ではなく、容積除外ということですね。

○曾根書記 建築基準法の中での除外です。

○佐々木議長 わかりました。

もう1点、子育て支援施設のところですが、2回協議をした形になっているんですけども、当初の計画から見ると、再協議の際には戸数が減っているということになる。その結果、その戸数だと、発生児童数が保育児童数48人と想定されるというのが港区のご見解であるのに対して、ここでは60人規模の保育施設を予定している。それで支障がない。そういう結論になっているわけですね。

○曾根書記 そうです。港区の算定に対しまして、それを上回る保育施設の設置となるということでございます。

○佐々木議長 わかりました。

ほかにご質問、ご意見はございますか。よろしいですか。

それでは、次の議案に入りたいと思います。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 関委員に戻っていただきますので、ちょっとお待ちください。

(関委員入室)

○佐々木議長 それではお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第4号についてご説明いたします。議案書をご覧ください。

建築主は道玄坂一丁目駅前地区市街地再開発組合で、建築敷地は渋谷区道玄坂1丁目です。荷さばき施設の設置に伴う道路内建築物の新築に際し、建築基準法第44条第1項第2号に基づく許可申請がなされたものです。

資料02ページをご覧ください。ページ番号は右下につけております。本件は、平成27年9月28日に建築基準法第44条第1項第2号の許可を受けておりますが、その後、事業計画及び周辺整備事業との協議による見直しに伴い、平面形状、高さ及び外装の変更が発生したため、再度、法第44条第1項第2号に基づく許可申請がなされたものです。

恐れ入りますが、01ページへお戻りください。改めて許可申請理由の概略をご説明いたします。渋谷駅周辺の道玄坂街区を含む既存商店街、こちらは中央街と呼ばれておりますが、これらの商店街は、大規模ターミナル駅前に立地していることなどから、荷さばきのためのまとまった公共空間を確保することが困難であり、その結果、長時間違法駐車が発生し、路上荷さばき車両が隊列している状況にあります。本計画では、中央街を中心とした既存市街地の店舗等が利用可能な地域荷さばき施設を都市計画駐車場として、本件地下駐車場内に7台分の車室及び荷さばきスペースを整備いたします。この地域荷さばき施設

のエレベーター上屋は建物本体に組み込むのではなく、区道1006号線、通称プラザ通りの歩道内に設置し、道路の横断を削減することで安全性に配慮しております。

03ページをご覧ください。案内図でございます。本件は渋谷駅の西側に位置しており、赤く囲われた部分が計画地となっております。

05ページ、敷地概要・建物概要をご覧ください。計画地は都市再生特別地区道玄坂一丁目地区地区計画内で、商業地域及び防火地域の指定がされており、全ての面が道路に面しております。本計画は第一種市街地再開発事業として事業認可を受けており、事務所、物販店舗、飲食店舗、サービス店舗、銀行の支店、自動車車庫から成る建築物を建築するものです。今回の許可申請対象建物は資料の右側で赤く着色したエレベーターの上屋でございます。この上屋は区道上に計画されております。

07ページをご覧ください。ここで示されております渋谷駅中心地区まちづくり指針2010などの計画において、渋谷駅周辺整備に伴い周辺市街地の小規模店舗が利用可能な地域荷さばき施設を設け、路上荷さばきの解消及び駅周辺への流入車両の軽減を図ることが掲げられております。

09ページ、都市計画図書をご覧ください。都市計画においても荷さばき駐車場を含めた駐車場を新設することが定められております。

少し飛びますが、13ページをご覧ください。前回、平成27年に許可を受けた時点からの変更点をご説明いたします。左が変更前、右が変更後の図面となっております。ピンクで塗った許可対象部分は、地下3階の地域荷さばき駐車場と地上を結ぶエレベーター2台とエレベーターホールで、搬出入のための台車等が利用するものです。

資料左側半分の変更前の図面の左上、建築面積と延べ面積を記載した青色で囲った部分をご覧ください。建築面積及び延べ面積はともに41.48㎡でした。これに対し変更後は、資料右半分の左上、同じく青で囲った部分に建築面積、延べ面積36.93㎡となっており、建築面積、延べ面積ともに減少します。資料の上方向が北方向ですが、東西南北ともに寸法が小さくなっております。これは地中障害物があることによりエレベーターシャフトを縮小するためです。

道路内の位置についてですが、許可対象建築物と道路境界線の間には有効約3.3mの幅を確保いたします。また、この路上荷さばきエレベーターの出入口の前面には6.4mほどの幅の空地を確保することで、搬出上台車が安全に転回できるスペースを確保いたします。道路内における配置については前回許可時から変更はありません。

14ページをご覧ください。資料の左側が変更前です。左の上に青で囲った高さの表示を記載しており、変更前、すなわち、前回許可時には4.65mでしたが、変更後は、資料右側の左上、5500の表示がございます。5.5mに高くなっております。これは地下の都市計画駐車場に非常用電源を供給するため、配線の取り回しスペースが必要となったことによる変更です。

恐れ入ります。39ページまで飛びます。消防隊のアクセスを示したもので、事務所棟の前面に消防車両を寄りつけることとし、そこから地下駐車場へアクセスいたします。

40ページから42ページにチェックリストを添付しておりますが、建築基準法、道路法、道路交通法等の法令及び各基準に適合した計画となっております。

43ページから46ページでは、警察との協議により求められた地域荷さばき棟の視認性と植栽や交通標識の位置について検討をしております。今回の変更により見通しが害されることはなく、視認性には問題ありません。また、当初計画のとおり、歩道と車道の間には横断防止柵を設けることで、周辺の歩行者安全性を確保し、車道においても通行上支障がない計画になるように配慮されています。

恐れ入りますが、議案書へお戻りいただけますでしょうか。以上により、本計画は、建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づき、公益上必要な建築物で、通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。

なお、6月4日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、渋谷区、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。反対意見はございませんでした。

ご説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの4号議案のご説明に対して、委員の方からご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 前回許可になったものの変更ということで、地域の荷さばきそのものは、非常に地域に貢献するものでいいものだと思うんですけども、私自身の理解不足のところがあるので説明をお願いしたいんです。地域の荷さばきということですけども、店舗からの荷物がどんなふうに来て、それから車とのやりとりというか、その辺の仕組みがよく理解できていないので、説明願えればと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 12ページをご覧くださいませでしょうか。12ページの右側に青いハッチで囲ってあるところが中央街と呼ばれているそうです。ここの場所だけを対象にしているわけ

ではないんですが、現在、ここのあたりが、左側の赤で囲ったところにも書いてございますけれども、「複数のパーキングメーターが設置されているが需要台数に足りておらず、結果として、長時間違法駐車が発生し、路上荷捌き車両が隊列している等」というくだりがございます。そういった車が路上に駐車するのではなく、この建物の中の7台の都市計画駐車場に駐車をして、そこで荷さばきを行います。ただ、その後は台車を転がして地下3階の地域荷さばきエレベーターへ到達いたしまして、地上に出た後は、台車を使って各建物、目的地のほうへ向かうといった仕組みでございます。

○野本委員 特に地上部でこれだけのエリアを台車で動くのはかなりきついなと考えたんです。もちろん各狭い路地に違法駐車があふれているというよりは、少しでも荷さばきがスムーズにいくようになるというか、あるいは地域の交通の邪魔にならないという点では進展かと思うんです。そういう点では、一歩前進ではあるんですけども、これでこの地域の荷さばきが非常にスムーズになるというところは、少し厳しいところがあるのかなと思うんですが、どうでしょうか。

○曾根書記 ちょっとご説明が不十分な点がございましたが、1枚前の11ページに駐車場ネットワークというものがございまして、これが今回計画されているものも含めてネットワークを示してあるものです。例えば、道玄坂1丁目地区の上あたりには駅街区西棟ということで、資料でいきますと、上の左側、黄色の部分です。駅街区西棟ということで、こちらは都市計画駐車場、移動制約者用ということにはなっておりますけれども、30台、あるいは荷捌き12台ということで、そのほかにも、ちょっと場所は離れますが、幾つかこういったネットワークがございまして、これでも全ての地域をカバーしているものではございませんけれども、渋谷区などが策定しておりますこういったネットワークとか地域の方針を踏まえて、今後整備が進んでいけば、かなりの緩和になるのかなと考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、御意見はございますか。

○関委員 私もちっとわかっていないところがあるんですけども、歩行者はエレベーターのあたりは通らないという前提なのか、それとも裏側ないし反対側を通ることなのか、歩行者のルートを教えていただきたいんです。

○曾根書記 まず13ページをご覧くださいませでしょうか。右側をご覧くださいませと、ピンクのところエレベーター上屋なのですが、ここは歩道上でございますので、お答えといたしましては、一般の歩行者も通ります。そういった歩行者さんの支障にならぬように、計画前ですと3m、今回計画後でも3.3mぐらいのスペースをとっているものでござ



います。これを立体的にしたものが43ページの絵柄でございます。ご覧のとおり、歩道上に建ってございますので、歩行者の方は普通に通行いたしますが、支障にならないような配置計画として聞いております。

○関委員 では、ここは横断歩道のマークみたいなのはありますけれども、基本的に車は、エレベーターと建物の間はほとんど通らないという理解でよろしいですか。

○曾根書記 ここは車は通らないです。43ページに4つの絵がありますが、右上の図をご覧いただきますと、真ん中の広いところは車道になりますので、ここは車は通りますけれども——大変失礼いたしました。訂正をいたします。

先ほど私、車が通らないといったところは車道になりまして、車は通る場所でございますが、スペースとして——説明が二転三転して大変恐縮でございます。13ページにお戻りをいただけますでしょうか。13ページの右側の真ん中に横断歩道がございまして、この横断歩道の縦方向、上に交差点のひし形のマークがございまして、これは車道でございます。建物が建っているところは歩道でございますので、歩行者のみでございます。

○関委員 警察のほうで大丈夫とおっしゃっているので、大丈夫だとは思いますが、私も荷さばきの台車などが安全に移動できるのかなというところは少し心配ではありますので、そのあたりは関係者が協議してやっていただけるとは思うんですが、そのような指導をして、十分注意していただきたいということをお伝えいただければと。

○曾根書記 この近辺は、例えば区道より6.4mという表示がございまして、そういった十分なスペースを用意してございます。今回の駐車場の運営などに当たりまして、車両だけではなくて、そういった台車についても歩行者の支障にならないようにということで事業者には申し伝えます。

○佐々木議長 私から1点確認ですが、13ページの図で言うと、区道1006号線（幅員10～15m）という部分は、従来からあった幅員ですか、それとも今回の東急プラザでしたか、この建てかえ、荷さばき場の整備に伴ってこういう形にするんですか、どちらですか。

○曾根書記 今回の開発にあわせて新たに道路を整備するものでございまして、建築基準法でいきますと、建築基準法42条1項4号の指定などもなされておまして、今回の整備にあわせて、建物の整備ともあわせて道路の整備がなされるものでございます。

○佐々木議長 ということは、要するに、道路内建築が建っても、従来あった歩道の幅員は少なくとも確保されているということになるわけですか。

○曾根書記 そうですね。

○佐々木議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次をお願いいたします。

(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を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2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1004。建築主、株式会社グローバル都市開発。狛江市岩戸北4-1383-5。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2009。建築主、オレンジ・ホームズ株式会社。小平市学園東町2-36-41。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、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、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2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5。建築主、日本大学。板橋区大谷口上町30-1ほか。調剤薬局、少量危険物保管庫、廃棄物保管庫でございます。

整理番号2番、議案番号2011。建築主、東京都住宅供給公社。東久留米市下里7-418-1ほか。倉庫業を営まない倉庫でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、委員の方からご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 議案番号2011の住宅供給公社ですが、共同住宅はわかるんですけども、倉庫というのは何なのかなと思ったんです。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○鈴木書記 お答えします。

こちらの倉庫は、この団地内にお住まいの方のための主に防災備蓄倉庫という形で計画されております。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにご質問、ご意見はございますか。

それでは、次の議案をお願いいたします。

○小峰書記 それでは説明させていただきます。議案第1005号でございます。

それでは、議案の説明をいたします。議案書をご覧ください。

建築主は多摩市、許可申請地は多摩市諏訪4丁目9番地の一部でございまして、地域地区、建築主の概要は議案書の記載のとおりでございます。

本計画は、第二種住居地域において、既存の観覧場を増築するに当たり、その用途が建築基準法上の別表第二（へ）項第3号に該当するため、法第48条の6項ただし書による許可申請がなされたものです。

まず、今回計画する観覧場の概略をご説明いたします。本施設は、昭和58年に用途に係る許可を得て、昭和61年に多摩東公園に建築されてございます。本計画は、本施設を誰もが使いやすく、スポーツ施設をさまざまな立場から楽しむことができる施設とするために、バリアフリー化に向けたエレベーター及び身障者用の便所を増築するものでございます。

資料右肩にページ数が振ってございますが、2ページ、案内図をご覧ください。許可申請地は赤いハッチの部分でございまして、京王線、小田急線の永山駅の南東に1.8kmの位置にございます。本施設への主な交通手段は、永山駅、若葉台駅、はるひ野駅から徒歩25分程度でございますが、永山駅及び聖蹟桜ヶ丘駅からのバスもございます。

3ページ、用途地域図をご覧ください。許可申請地は赤いハッチの部分でございまして、オレンジ色の第二種住居地域となっております。

4ページ、周辺現況図をご覧くださいと思いますが、三角形の形状をしていますが、多摩東公園内でございまして、斜めの網かけ部分が申請敷地でございます。オレンジ色の部分が許可申請建築物の観覧場となっております。さらに濃いオレンジ色の部分が増築部分となっております。敷地北側には、緑色でお示ししました個人住宅がございまして、敷地と幅員21mの都道18号府中町田線を隔てており、本施設までは直線距離で100mの離隔がございまして。また、敷地西側には黄色の都営住宅諏訪団地などの集合住宅、青色の保育所、紫色の事業所がございまして、敷地とは主に京王相模原線、小田急多

摩線の線路、諏訪南通りを隔てており、諏訪団地とは本施設までの直線距離で150mの離隔がございます。敷地東側でございますが、緑色に示しました個人の住宅がございます。紫色の事業所がございますが、敷地とは幅員58mの南多摩尾根幹線道路を隔てており、本施設までの直線距離は300mの離隔がございます。

5 ページの現況写真をご覧ください。上に赤く囲いました写真①から④でございますが、①が観覧場をエントランス側から見た写真で、②が写真判定塔でございます、③がグラウンドから見た写真となります。

写真⑤、⑥、⑦は敷地北側の都道18号線府中町田線でございます、敷地とは高低差があり、⑦の剣橋によって道路反対側の住宅とつながっております。また、公園地内の緑地が住宅地との緩衝帯になってございます。

左下に赤く囲いました⑪、⑫、⑬が敷地西側の京王電鉄相模原線、小田急多摩線の線路でございます。北側と同様、敷地とは高低差があり、⑫の電車見橋によって道路反対側の都営諏訪団地とつながっています。

右下に赤く囲いました⑧、⑨、⑩が敷地東側の南多摩尾根幹線道路と弓の橋でございます。西側と同様、敷地とは高低差がございます、⑨、⑩の南多摩尾根幹線道路は尾根を含む幅員58mの広幅員道路であり、⑧の弓の橋によって尾根の反対側につながっております。尾根の緑地部分が多摩公園との緩衝帯になっている状況でございます。

6 ページ、配置図をご覧ください。赤い実線で囲った部分が多摩東公園でございます、薄いピンク色の部分が今回の申請地でございます。先ほども申し上げましたが、オレンジ色の部分が許可申請建物でございます、さらに濃いオレンジ色の部分が増築部分となっております。

続きまして、7 ページから9 ページが各階平面図でございます、それぞれ上が改修前の平面図、下が改修後の平面図となっております、それぞれ赤で、点線部分、実線部分で分けて表示してございます。

9 ページをご覧ください。2階平面図でございますが、現在、屋根のないスタンドベンチ、観客席が907席ございまして、全て新しいベンチに更新されますが、観客席数の変更はない計画となっております。

10 ページをご覧ください。既存立面図でございます。赤い点線で囲った部分が増築を予定している部分でございます、次の11ページに実線で囲われた部分で、立面図の改修後となっております。

12ページになりますが、既存断面図をご覧ください。これも同様に赤い点線で囲った部分が予定される部分でございまして、13ページの断面図が、赤で囲った部分でございまして、増築後の断面図となっております。

改めまして議案書をお戻りいただきまして、3行目以降をご覧くださいと思います。申請建築物は、通常は運動施設として、主に個人利用のほか、市民スポーツ大会の参加者、関係者が利用してございます。申請建築物の観覧場としての使用は、プロサッカーチームの興行試合など、年間6試合程度行われてございます。観覧場として使用するためには多摩市長の許可が必要でございまして、許可条件といたしまして、応援の際の鳴り物の使用は禁止されております。また、観客の交通手段は公共交通機関に限定した上で、敷地内外に観客の誘導スタッフを配置するなど、施設周辺の交通渋滞の発生の防止に日ごろから努めている状況でございます。

本計画は、既存の観覧場にエレベーター及び身障者用のトイレの増築を行うものでございまして、観覧場の収容人員の増加はなく、今後の運用方法も変更はないことから、周辺環境への影響は少ないものと考えてございます。

以上のことから、本件における観覧場の増築によって第二種住居地域内における住居の環境を害するおそれがないと認められるので、許可したいと考えてございます。

なお、5月25日に開催されました公聴会におきましては、利害関係者の出席はございませんでした。また、計画に対し多摩市長から、都市計画上支障がない旨の意見が出されてございます。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明に対して、委員の方からご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 「調査意見」のところに、2ページ目のほうで、申請建築物の観覧場としての使用は、プロサッカーチーム興行試合など、年間6回程度で、許可条件としては、応援の際の鳴り物の使用を禁止しているとございます。私、地元が柏レイソルの地元で、大会というか、試合開催のときは大変な熱気と音、騒音が出ているんですけども、サッカーの試合にはそういう熱気は避けられないのかなと想像しているんですけども、鳴り物の禁止はまあまあ守られていて、特に周辺との摩擦は生じていない、そんなことでよろしいんでしょうか。

○小峰書記 お答えいたします。

鳴り物の禁止とかはございますが、多摩市長の許可の条件になってございまして、かなり厳格に守られていると報告を聞いてございまして、今のところ、これまで近隣からの苦情は一切いただいたことがないと聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 増築部分に身障者用の便所が、この図からは1つございますけれども、設ける個数というのは、2個の場合はどういう条件だとか、そういう決まりはあるんでしょうか。

○小峰書記 個数の決まりはないと聞いてございます。

○猫田委員 観覧席の人数がこのくらい的人数があるならば、身障者用のトイレは何個以上にするとか、そういうものはないんですね。

○小峰書記 特に収容人員によって幾つ以上ということは、こちらとしては伺っていないんですが、もともと用意されていなかった部分に、できるだけそういった設備をつけようということで、今回の増築に当たって1カ所設けたいという計画でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、次をお願いいたします。

○鈴木書記 それでは、議案第2010号について説明させていただきます。

本件は一戸建ての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まして、様式3をご覧ください。申請地は清瀬市野塩2丁目で、西武池袋線秋津駅から北に約350mの場所に位置しておりまして、北側は柳瀬川を挟んで埼玉県所沢市に隣接しております。本件に係る道は、配置図のとおり、東側で法第42号1項1号の道路に接続する現況幅員3.49mから5.50m、延長51.09m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枚おめくりいただきまして、右上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。右上の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者6名中4名の承諾が得られております。

おめくりいただきまして、3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真⑤及び⑦に写っている白い外壁の住宅の敷地です。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がな

されており、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。

4-1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。

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。

○佐々木議長 以上のご説明に対して、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 資料の2ページですが、今回の申請地があって、協定通路があります。現況幅員が、申請地の一番北のほうですと、現況幅員が3.89で、下の南側のほうへ行きますと、現況幅員が3.92ということで、約10cmぐらい足りないということで、後退が必要かと思うんです。通常だと、例えば中心振り分けで中心から2m、だから、多分5cm程度の後退とかという線が入るんですが、ここではその辺がないので、協定幅員が4mというのは承知はしているんですけども、現況幅員が4mないとすると、後退について許可のものに明記したほうがいいのか。

というのは、これがあとどこか多分民間機関とかそういうところで確認をとると思うんですけども、後退距離を明確にしておかないというと、将来の4m幅員の確保に向けて前進しないなということで、その辺についてお答えください。

○鈴木書記 2ページの図の中で丸で詳細図がついておりますが、左上の詳細図Dというところと、右下のほうになります詳細図Fというところが今回の申請敷地の部分になります。この詳細図Dでいきますと、3.89mの現況幅員に対して0.11m今回の申請敷地側で後退することになってございます。同じく詳細図Fにおきましても、3.92mの現況幅員に對しまして0.08m敷地側で後退するという形になっております。この後退部分は分筆と地目変更は済んでおりますが、既存のブロック塀が突出しております。これにつきましては許可までに解体して道路状に整備することが確認できております。今回の図書ではこのような図になっておりますが、本日ご同意いただければ、許可までの間に取り壊しをするという予定になっております。

○関委員 幾つか伺いたいんですが、今の部分で、取り壊しは許可条件には入れなくても確実に履行されると理解してよろしいですか。

○鈴木書記 当初許可条件に入れる方向で検討しておりましたが、申請者側に最終確認をしたところ、許可前に取り壊しができるということでしたので、取り壊したことを確認した上で許可をおろそうと考えております。

○関委員 ありがとうございます。

あと、この道は道路法の道路に、少なくとも東側は接続しているんですけども、将来的には延長されて——延長という言い方が正しいのかわからないんですけども、同じように幅員が確保された場合には、市道になっていく可能性はあるんですか。

○鈴木書記 2ページのところの一点破線になっております無番地になっている区域は、底地を東京都が持っておりまして、そこに清瀬市が道路の使用承諾を得て市道の認定をかけてございます。ただ、今回の敷地の前面のところをご覧くださいますと、無番地になっている部分は先細りになっておりますので、この部分は、市道としてはもうこれ以上の幅員は確保できないことになってございます。協定で今回4m確保していくということと、これは、この道がさらに南側に行きますと、42条1項5号の位置指定道路につながりますので、私道のただし書の部分は残りますけれども、将来的には4mで通り抜けると考えてございます。

○関委員 ちなみに無番のところというのは、赤道にしてはちょっと太いんですけども、もともとは何の土地なんですか。

○鈴木書記 2枚目の様式3の案内図のところをご覧くださいますと、今回の43条ただし書の道のさらに北側が柳瀬川という河川になっておりまして、無番のところは河川の区域として管理をしている部分になります。

○関委員 あと最後ですが、先ほどの同意が得られない■■■さんですけども、この土地は今既に市道になっている部分と2m以上接道しているのか、それともこの方も物を建てるときには43条1項ただし書の許可が必要なのか、どちらでしょうか。

○鈴木書記 ■■側の■■■さんというお宅につきましても、42条1項1号、2ページの黄色道路の部分には2m以上の道路の接続はありませんので、43条ただし書の許可を取らなければ、建物を建てられないという敷地になってございます。

○関委員 最終的には、その方が建て替える暁には、今おっしゃったような障害は、東側に関しては取り除かれていく可能性があるという理解でよろしいですか。

○鈴木書記 道に関してはそういったことになってございます。ただ、ここの2ページの絵にありますとおり、敷地の約半分ぐらいが無番地になっておりまして、本来、東京都建



設局の管理している部分に建物が乗っかっておりますので、その辺の整理は今後必要かと思われま

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、同意議案に関する案件は終了いたします。

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いたしますので、説明者は席へお戻りください。

それでは、ただいまから評議に入りますが、最初に6号議案についての評議並びに議決を行いたいと思いますので、関委員には暫時ご退席をいただく、お願いします。

(関委員退室)

○佐々木議長 それでは、ただいまから6号議案についての評議に入りたいと思います。6号議案につきまして、委員の間でさらに検討すべきことがございましたらお願いします。

( 評 議 )

○佐々木議長 それでは、6号議案につきましてお諮りをいたします。6号議案について原案どおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、6号議案については同意とすることといたします。

それでは、関委員にお戻りをいただいて、お願いします。

(関委員入室)

○佐々木議長 それでは、ほかの議案につきましてお諮りをさせていただきます。第4号議案及び第5号議案、第1004号議案及び第1005号議案、第2009号議案から第2011号議案、計7件の議案についてご審議を願いましたが、この7件の議案について原案どおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、ただいま申し上げました7件について同意をすることといたします。