

第 1 3 0 3 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和元年9月30日 午後1時38分～午後3時29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
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	猫田	泰敏
	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	齋藤市街地建築部調整課長	
	〃	谷内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	
	〃	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	村岡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、審議に入りたいと思います。本日は、傍聴人はいらっしゃらないということでよろしいですね。

○齋藤書記 はい。

○佐々木議長 それでは、同意議案の審議をいたします。事務局から説明をお願いします。

○齋藤書記 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。よろしくをお願いします。

○曾根書記 議案第16号についてご説明をいたします。

建築主は東京都で、建築敷地は江東区豊洲です。

1 ページ、申請理由書をご覧ください。東京都中央卸売市場豊洲市場は、食の安全・安心や効率的な物流、環境対策などの新たな機能に加え、地域の活気やにぎわい創出にも寄与する魅力ある市場であり、首都圏の生鮮食料品流通を支える基幹市場となっております。

申請理由のご説明に、次の2 ページをご覧ください。許可申請の対象部分は水産仲卸売場棟と呼ばれる建築物の一部である連絡ブリッジでございます。豊洲市場は大きく3つの敷地に分かれております。図面左上の赤枠で囲まれた敷地、6街区と記載のある敷地が今回の申請敷地で、青いハッチをかけた水産仲卸売場棟から右側へ伸びる連絡ブリッジが今回の申請に係るブリッジでございます。連絡ブリッジ部分のうち、赤い丸印の点線で囲んだ部分が許可申請の対象部分となっております。当該連絡ブリッジは場内の入出荷車両及び歩行者の動線と分離するために、1階ではなく道路上空の連絡ブリッジに整備することで衛生的かつ円滑な供給を確保する安全・安心の施設となっており、加えて歩行者を安全に屋上広場に誘導する計画にもなっております。当該連絡ブリッジが都道豊洲有明線の上空を横断する通路に位置するため、法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。許可対象部分を含む建築物は平成28年12月に検査済証が交付され、その後、豊洲市場は平成30年10月11日に開場いたしました。許可対象部分が道路上の建築物となった経緯ですが、市場車両の円滑な交通処理を図るため、6街区と7街区の間の交差点に信号機を設置することが必要となりました。信号機の設置箇所は道路法の道路が交差する交差点とする必要があり、既に建設済みであった屋外区の連絡ブリッジの下の部分も含め、平成30年9月、豊洲市場の敷地内に都道豊洲有明線区域の編入が告示されました。道路として編入された部分は、図面上でいきますと、ピンク色の四角で着色した部分です。青色のハ

ッチをかけた連絡ブリッジとピンクの都道が交わる部分、この部分の連絡ブリッジが道路上空建築物となったものです。同じ図をご覧くださいまして、敷地の最寄り駅は新交通ゆりかもめ市場前駅であり、本申請対象部分までは約290mです。

4ページの都市計画図をご覧ください。計画地の用途地域は工業地域となっております。

7ページ、8ページは連絡ブリッジの現況写真です。8ページをご覧くださいまして、各層において用途が異なっております。連絡ブリッジは3層で構成されており、3階レベルはゆりかもめ市場前駅から加工パッケージ棟と接続するように整備されております。4階レベルは市場関係者用搬送動線とし、水産仲卸売場棟から加工パッケージ棟などへ魚介類の搬送が行われます。また5階部分には屋上緑化へアプローチするための屋上プロムナードが整備されております。

9ページは、許可対象部分面積についてでございます。上空通路の許可対象部分の建築面積は247.25㎡、延べ面積は225.75㎡となります。

10ページをご覧ください。右上の断面図をご覧ください、当該連絡ブリッジの柱は道路部分にはありません。

15ページをご覧ください。15ページは敷地面積をお示ししております。上の表は道路区域編入前のもので、敷地面積は13万1,793.02㎡、下の表は平成30年9月の道路区域編入後のもので、敷地面積が減少して13万928.54㎡となりました。

20ページ以降22ページまで許可対象部分の平面図をお示ししております。

29ページをご覧ください。29ページは連絡ブリッジにおけるガラス部分の仕様を示しております。大変小さい文字で恐縮でございますが、飛散防止フィルムにより落下防止策を講じてございます。

33ページをご覧ください。上段立面図に示しておりますが、路面から建築物までの高さは4.7mであり、付近には電線等は設置されていないため、周囲に支障を及ぼさないものとなっております。

37ページをご覧ください。道路斜線確認図です。道路に編入されたことによる道路斜線の適合を確認いたしました。全て適合していることを確認いたしました。

39ページ、40ページはチェックリストを添付しております。建築基準法、施行令、道路法、消防法、いずれのチェック項目にも適合しております。

以上のことから、本計画は建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき、安全上、防

火災及び衛生上、他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて、許可したと考えております。

なお、本年9月5日、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、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。反対意見はございませんでした。

議案第16号の説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明について、委員からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○猫田委員 8ページの図の一番上を見ますと、道路の右ないし左側に黄色いマークがついた通路がございますけれども、一般的に地下鉄の通路にもこういうものがかなりあったり、一般の道路にもあったりするのですけれども、何かこういう条件のときにはこの黄色いタイルと言うのですかね、これをつけなくてはいけないとか、そのような決まりがあるのでしょうか。

○曾根書記 8ページの一番上の写真でございますか。こちらは目の不自由な方のための誘導ブロックでございます。このフロアは市場関係者だけでなく一般見学者の方の利用も見込まれることから、恐らく東京都の市場サイドのほうで一般の目の不自由な方のご利用にも配慮した設計ということで、こういった誘導ブロックを設置していると考えております。

○猫田委員 そうしますと、真ん中ちょっと下の4階の部分の歩行者通路というのは、一般の方が歩行する場所ではなくて、市場の方々が歩行のために使うのでしょうか。

○曾根書記 はい、4階は市場の関係者のみの利用となります。

○猫田委員 そういう一般の方、特に目の不自由な方が使うような道路については、黄色い部分をつけるのが望ましいというレベルでの何か基準というのがあるのですか。

○曾根書記 バリアフリー法というものがございまして、その中で、不特定多数の方が使う建築物で、さらに特別特定建築物と呼ばれる、例えば劇場とか店舗とか、そういった建物については一定の配慮が義務となっております。その中で誘導ブロックを設置しなければならないというものが義務になっている建物がございまして、こちらの建物は卸売市場という用途でございます。誘導ブロックの設置が義務化される建物ではないのですけれども、市場側で利用者の方の利用に配慮して設置しているというものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにございますか。

1点だけ確認ですが、今の8ページで言うと5階と書いてあるのですけれども、この部分は屋根がないから階ではないですね。

○曾根書記 そうですね。屋根でございますので、5階という表記は適切でないかもしれません。いわゆる面積に算入するような建築物の階には算入しない部分です。

○佐々木議長 接続する建築物は5階部分にこれがつながっているということで、5階という表記になっているということですね。

○曾根書記 おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 ほかにいかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてお願いします。

○曾根書記 続く議案第17号につきましても、先ほどと同じ豊洲市場の道路上建築物の許可に関するものでございます。議案第17号の2ページをご覧ください。

議案第17号の対象敷地は、図面左下の赤い線で囲まれた7街区と表示のある敷地です。許可申請対象部分は青いハッチのかかった連絡ブリッジの部分のうち、ピンク色で着色した都道豊洲有明線と交わる部分でございます。この連絡ブリッジは、青いハッチのかかった水産卸売場棟とこの7街区の右側にございます管理施設棟とを結ぶものでございます。議案第16号と同様の理由によりまして、建物の検査済証交付後に図面のピンクの四角い部分が都道豊洲有明線区域として編入されたことから、当該ブリッジが道路上空建築物となったため、法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。

7ページをご覧ください。連絡ブリッジの外観です。

次の8ページは、連絡ブリッジの現況写真でございます。当該連絡ブリッジは、水産卸売場棟から別棟である管理施設棟へ接続されており、歩行者のみに使用されております。

9ページをご覧ください。許可対象部分面積についてでございます。上空通路の許可対象部分の建築面積及び延べ面積はともに129㎡となります。

10ページ、地下倉庫図をご覧ください。右上の断面図をご覧くださいますと、当該連絡ブリッジの柱は道路部分にはございません。

14ページをご覧ください。上の表は道路区域編入前の敷地面積をお示ししてございまして、敷地面積は13万5,802.65㎡、下の表は平成30年9月の道路区域編入後のもので、敷地面積が減少して13万4,225.37㎡となりました。本件の敷地におきまして道路に編入された箇所は2カ所ございまして、次のページ、15ページをご覧くださいますと、編入区域4、

編入区域5と表示された部分が道路として編入された部分です。なお、編入区域後については法第44条の許可を必要とする建築物はありません。

次に、20ページ、21ページにおきましては、許可対象部分の平面をお示ししております。

次に、29ページをご覧ください。こちらにもまた小さい文字で恐縮でございますが、ガラス部分の仕様をお示ししております、飛散防止フィルムにより落下防止策を講じております。

30ページをご覧ください。恐れ入りますが、図面を縦方向にさせていただきまして、一番下の立面図にお示ししておりますが、路面から建築物までの高さは、青い四角で囲った部分でございますが、5.83mでありまして、付近には電線等は設置されていないため、周囲に支障を及ぼさないものとなっております。

33ページをご覧ください。道路斜線確認図でございます。道路に編入されたことによる道路斜線の適合を確認いたしました、全て適合していることを確認いたしました。

35ページから36ページはチェックリストを添付しております。建築基準法、施行令、道路法、消防法、いずれのチェック項目にも適合しています。

以上のことから、本計画は、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき、安全上、防火上及び衛生上、他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて、許可したいと考えております。

なお、本年9月5日、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、東京都建設局の各関係機関と本計画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。

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説明について委員からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほど伺いたいのですけれども、新たに道路に編入されたということで許可を得るというのは理解しているのですが、そのほかに水産卸と水産仲卸というのは非常に密接な関係があるので、どうなっているのかなと思ったのですが、今説明を聞きながらさらさらっと見たところでは、いわゆる渡り廊下は十分確保されているということでしょうか。これは念のためにお聞きするのが1点。

それから2点目です。5ページの連絡ブリッジはたしか一層かと思うんですけれども、

先ほどの議案16のときは3層ということだったのですが、主な違いは運送車両と言うか、ターレと言うのか、そういったものの行き来のところは確保されていないということかと思うのですが、これは水産卸売場棟と管理施設棟なので、そういった荷物の運行はないということで、ないのかということが1点。

それから31ページ——このページではなかったかもしれないのですが、連絡ブリッジの断面図を見ますと、天井部に一部せり上がった空間があるのですが、これはどういうものでしょうか。この図面じゃなさそうですね。違う図面。断面図のところの一部せり上がったものを見たんですけども、それはどういったものでしょうかという、その3点をお伺いしたいと思います。

○佐々木議長 資料の31ページのこの図面ですね。

では、お答えをお願いします。

○曽根書記 31ページの真ん中の図面の右側でしょうか。

では、順番にお答えいたしますが、先ほどの議案第16号、第17号とも、法的なところでは、チェックリストをつけておりますとおり、関係法令には全て適合する計画となっております。建築基準法でありますとか道路法、消防法の関係は全て適合していることを確認しております。あとは33ページにございますとおり、新たに道路となったことによって道路斜線が発生したことによる道路斜線の適合もチェックいたしましたが、道路斜線の適合も確認しております。以上のとおり、関係する法令には全て適合するということを確認しております。

また、幅員につきましては、16号、17号とも歩行者の通行とかターレの通行に支障のない幅員となるような設計となっていると聞いております。6街区と7街区の間の通行でございますが、6街区と7街区の行き来につきましては、道路下に連絡の通路がございます。その連絡通路によりまして6街区と7街区の通行を図っております。それから、本議案の第7街区につきましてはターレの行き来はございませんで、管理施設棟と水産卸売場棟の人の行き来のみとなっております。

それから、3つ目のご質問でございますが、天井部のせり上がりでございますが、こちらは煙のたまり、蓄煙用の空間と聞いてございます。

○野本委員 こういう渡り廊下で初めてこういうものを見たものですから、一定規模以上になるとこういうものを要求されるということなのか。ブリッジというのは余りないですよ。さっきの16号のところではたしかなかったかと思うんですけども、わかれば教え

てください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 先ほど私、煙と申し上げたのですけれども、大変申しわけございません、修正いたしました、こちらは自然換気用の部分ということで設計されております。大変失礼いたしました。

○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、次の議案についてお願いします。

○曾根書記 では続きまして、議案第18号についてご説明いたします。議案第18号は、建築主は学校法人開成学園で、建築敷地は荒川区西日暮里です。

1 ページ、申請理由書をご覧ください。開成学園の敷地は、区道第328-2号線の両側に位置し、区道の東側を法人本部及び高校校舎、区道の西側を中学校舎とし、中高6年一貫教育の中で、特別教室、図書館等を共用するなど、全体で1つの学園として機能しています。来年予定している高校校舎の建て替えに伴い、新設される教室分を中学生が日常的に利用する機会が増加すること、既設の上空通路がバリアフリー化未対応であることから、新たに上空通路を増設するものであります。また、既設の上空通路は日常の中学校舎から高校敷地内の第2グラウンドへの円滑な移動のほか、当グラウンドが中高全体の緊急時の避難先となっていることから、高校校舎を経由せずに移動できる通路として必要不可欠であります。当計画は区道第328-2号線の上空を横断する通路の建築であるため、建築基準法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。

3 ページをご覧ください。通路に必要な幅員、上空通路増設の必要性について示した資料となっております。上空通路を既存上空通路と合わせて2本とすることで交通の分散が図られ、混雑緩和が可能となること、バリアフリー化を図ることでフラットなアクセスが可能となること、避難において従来どおり最短ルートでアクセスできるなどのメリットがあります。

4 ページの案内図及び敷地概要をご覧ください。計画地は、JR西日暮里駅の西側に位置しております。

5 ページの都市計画図をご覧ください。計画地の用途地域は都道457号線から30mまでが商業地域、それ以外は第一種住居地域でございます。

6 ページの設計概要書をご覧ください。新設する上空通路の許可対象部分の建築面積及

び延べ面積は25.36㎡となります。

7ページの配置図をご覧ください。赤枠で囲われた部分が許可対象の上空通路で、既存の上空通路より南側に位置しています。敷地は南側で都道457号線へ、西側で区道339号線に接道し、中学校敷地と高校敷地の間を通る区道328-1号、2号線にも接道しております。許可対象の上空通路は高校校舎の建築物の一部として計画されており、高校校舎の敷地が計画地となります。

8ページをご覧ください。許可対象の上空通路詳細図の平面計画になります。上空通路は高校校舎及び中学校舎の3階部分に接続し、通路の有効幅員は中央部で2.6m、図面右側の高校校舎側は2.58m、図面左側の中学校舎側は2mとなっております。

有効幅員の根拠は、2ページへお戻りください。2ページは申請理由書でございますが、こちらの申請理由書2ページの右側に、高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準から車椅子利用者同士のすれ違いに必要な寸法として1.8m以上を必要としていることから、一番狭いところで2m以上を確保するものとしています。また、上空通路には、道路上空部分に嵌め殺し窓、敷地内の部分には開閉できる窓を設け、採光、通風上配慮した計画としています。

9ページをご覧ください。許可対象の上空通路詳細図の立面計画になります。道路面から上空通路下端までの最低高さは5.83mとし、消防車の通行に支障のない計画としています。なお、上空通路には侵入口を設け、消防隊員が侵入可能な構造としています。

10ページをご覧ください。許可対象の上空通路詳細図の断面計画になります。上空通路の天井高さは2.7mとし、十分な高さを確保しています。

11ページをご覧ください。イメージパースでございます。図面左側の地点Aイメージは、区道南側からの見え方、図面右側の地点BCDは、区道第328-2号線の北側から標識や交差点の見え方を検討したものであり、上空通路によりそれらの視認性に影響が出ることはありません。

12ページから14ページまではチェックリストを添付しております。建築基準法、施行令、道路法、消防法、いずれのチェック項目にも適合しています。

15ページから、飛びますが29ページまでは建替え予定である高校校舎の平面図、立面図、断面図となりますのでご参照ください。

以上のことから、本計画は建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき、安全上、防火上及び衛生上、他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認

めて許可したいと考えております。

なお、本年9月5日、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、荒川区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。

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ついて、ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

○野本委員 1点、お伺いしたいのですけれども、8ページをご覧になってください。従来の1つでは足りないということで、人数もこれだけ多いのでそれは十分よく理解できるのですけれども、接続にかなり苦慮しているのを承知の上で聞くのですが、中学校側がいわゆるボトルネックになってしまっていて、本来、内のり寸法で2.6mあれば割とスムーズに行くところが、内のりが2mになってしまうので、この部分では通行に錯綜があるのではないかなと思ったのですけれども、既存の建物の関係でこれは2.6mでは難しかったということでしょうか。

○曾根書記 ご覧いただいております図面で既存外壁一部撤去などと書いてあるとおり、やはり中学校側が設計上、接続部分の取り合いに腐心したと拝察しておりまして、ご懸念のボトルネックについてでございますけれども、設計上の考え方といたしましては、先ほどの2ページに幅員の根拠などが書いてございますが、その同じページの左側に4. 新設上空通路の幅員の考え方についてというものがございます。これを要約いたしますと、現在、現存する既存の通路の通行量と大体同等の通行を見込んでおりますけれども、行列の長さや人と人との間隔などを考えまして、最大500人程度が通行したとしても、その通行の終了までに6分15秒ということが記載されてございまして、この幅員があれば十分であるというのを設計上の考え方として設計されております。

幅員については以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにごありますか。

続いて私から1点、11ページの写真を見て、今回の通路設置といたしますか、建替えに伴って道路区域には変更はないのですね。

○曾根書記 道路区域の変更はございません。

○佐々木議長 11ページの例えば、設置後のイラストでいくと、この赤いところが現在の

車道に相当する部分。

○曾根書記 はい、そうです。

○佐々木議長 現状の右側に車道と歩道間のフェンスがあつて、敷地との間にフェンスがありますけれども、それはそのまま。右側のイラストに描いていないだけということですね。

○曾根書記 そうです。右側のイメージ図ということでご覧いただいている写真は、フェンスとかガードパイプなどはそのまま、特に道路区域の変更などはございません。

○佐々木議長 わかりました。

ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

○曾根書記 では、議案第19号についてご説明いたします。第19号と次の第20号につきましては、同じ世田谷区の駒沢公園敷地内での計画になります。

まず第19号についてご説明いたします。

○佐々木議長 19号と20号をまとめてということで、どうぞお願いします。

○曾根書記 わかりました。ご説明させていただきます。建築主は東京都で、建築場所は世田谷区の駒沢公園です。

議案書をご覧ください。計画地は地域地区等が第一種中高層住居専用地域、準防火地域、19m第二種高度地区に指定されております。本計画は、駒沢オリンピック公園内に休憩所を増築するものです。議案書の下半分、「調査意見」をご覧ください。計画地は第一種中高層住居専用地域に指定されており、建築基準法により、第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物として、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または休憩所とされておりますが、本公園は近隣に居住する者の利用に供する公園には該当せず、本計画が法別表第二（は）項に掲げる第一種中高層住居専用地域に建築することができる建築物に該当しないため、法第48条第3項ただし書きの規定により許可申請がなされたものです。

資料1ページ、申請理由書をご覧ください。本計画の敷地である駒沢オリンピック公園は、東京オリンピックの第2会場として使用された後に総合運動公園として整備されたものであります。また、本公園は東京都の地域防災計画において大規模救出救助活動拠点として位置づけられた防災公園であり、防災機能の強化及び拡充を図ることが求められています。本計画は、硬式野球場の施設利用者が利用する日よけ及び雨よけの機能を持った休

憩施設であります。現状は周辺に同様の施設がなく、硬式野球場利用者の待機や炎天下、天候不良に対応できる施設を整備することが望まれております。また、他の公園施設利用者も使用できるよう開放的な建築物としています。また、災害時にはシート等で囲い、防災テントとしての機能を持たせることで、防災拠点としての役割を果たすこととなっております。

2ページ、案内図兼全体配置図をご覧ください。計画敷地は東急田園都市線駒沢大学駅から約900mに位置し、計画建築物は公園西側の緑色で囲われた硬式野球場敷地内に位置しております。図面でいきますと、下の方に硬式野球場がございますが、この硬式野球場の少し上の方に休憩舎増築という赤い四角がございますが、こちらが本議案における計画の建物でございます。

3ページ、用途地域図をご覧ください。計画敷地は第一種中高層住居専用地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。計画地の西側に住宅が多く立地していますが、公園西側には緩衝帯となる中高木などの植栽がございます。

5ページ、配置図をご覧ください。計画建築物は公園内通路及び硬式野球場出入口の間に配置し、利用しやすい位置にあります。図面では下のほうにSS広場というものがありますが、この左側の建物でございます。

6ページ、仕上表及び平面図をご覧ください。計画建築物はテーブル、ベンチを適宜配置いたします。車椅子利用者の利便性についても配慮しています。

7ページ、立面図、断面図及び屋根伏図をご覧ください。計画建築物の最高高さは4.6mで、平屋建てであるため、周辺環境に影響を与えるものではありません。

次のページから3枚は、9月5日に開催した公聴会の議事要旨を添付しております。利害関係者の出席及び意見書の提出はありませんでした。

最終ページには、世田谷区への意見照会において、都市計画上の支障の有無について照会いたしましたところ、支障のない旨の回答をいただいております。

以上の理由から、本計画は法第48条第3項ただし書きの規定により、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恐れがないと認めて、許可したいと考えております。

議案第19号の説明は以上でございます。

続きまして、議案第20号のご説明をさせていただきます。議案第20号も、先ほどの議案

第19号と同様、駒沢オリンピック公園内の計画であり、公園内の公衆便所を建て替えるものです。

資料1ページ、申請理由書をご覧ください。本計画は既存の公衆便所の防災機能を充実するために建替えるものであります。新たに建築する公衆便所は通常時は水洗式として利用しますが、災害時には排水が不可能となった場合にも利用できるよう、くみ取り式にもなる大便器と便槽となる地下ピットを設け、かつ停電時の夜間にも利用可能となるよう、照明設備及び蓄電設備を設ける計画としています。また、オストメイト等の機能を備えた、だれでもトイレを整備することで、公園利用者が快適に利用することが可能となります。

1つ飛ばしてしまいましたが、本件も、先ほどの議案第19号と同様、この計画が近隣に居住する者の利用に供する公園に設ける公衆便所ではないため、許可申請がなされたものでございます。

4ページをご覧ください。周辺状況図でございます。計画地の西側には幅員4mの区道を挟んで住宅が多く立地しております。

5ページ、配置図をご覧ください。計画建築物は児童遊園の一角にあり、建て替える前の公衆便所と同じ位置に配置し、園路からの出入りしやすさを考慮しています。

7ページ、平面図をご覧ください。計画建築物の各出入口には袖壁を設けることで、便所外の便器などが周辺から見えにくく、かつ防犯性の観点より、便所内に人がいることがうかがえるよう配慮しております。

8ページ、立面図及び断面図をご覧ください。計画建築物の切妻屋根の妻壁上部及び屋根面には開口部を設け、最大限採光を確保しています。最高の高さは4.35m、平屋建てであるため、周辺環境に影響を与えるものではありません。

次のページから3枚は今年9月5日に開催した公聴会の議事要旨を添付しております。利害関係者の出席及び意見書の提出はありませんでした。最終ページには、世田谷区への意見照会において、都市計画上の支障の有無について照会したところ、支障のない旨の回答をいただいております。

以上の理由から、本計画は法第48条第3項ただし書きの規定により、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。

議案第20号の説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまご説明がありました議案第19号、第20号について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 まず第19号からお聞きしたいんですけども、休憩所の増築ということで2点お伺いしたいのですが、まず2ページを見ますと、駒沢公園全体では陸上競技場とか野球場とか体育館とかいろいろなスポーツ施設があるのですが、こういった運動施設は来年のオリンピックでも何らかの、例えば予備的な練習とか、そういうふうにオリンピックの際の活用がされるのかどうかということを教えてください。

それから2点目、7ページに図面があるんですけども、壁もなく開放的に見えるのですが、主たる用途は硬式野球場に来られた方の雨よけであるとか休憩ということかと思うのですが、公園にぶらっと来た人が利用できないのか、あるいは開放されていて、そういった方もちょっと休憩とかそういうようなこともできるという運営を目指しているのか、お伺いしたいという2点です。

それから、第20号の公衆便所の方について1点お伺いしたいんですけども、01ページのところで防犯性に配慮しているという記載あるのですが、こういった公園は夜間、ある面で言うと非常に危険になるというか、防犯性への配慮が大事なところかと思うのですが、夜間の需要とそれから防犯性への配慮、その辺がどういうふうになっているのかをお伺いしたいです。

以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 来年のオリンピック・パラリンピックに関するものなのですが、今聞いておきますところで、サッカーの練習施設として使用されると聞いてございます。

それから、公園に来られた、野球以外の利用者の方に対する配慮でございますけれども、こちらは特に公園にいらっしゃった方であればどなたでも利用ができるということで、野球場の利用者の方に限らず、公園に来られた方についての利用を想定しております。

それから、最後のご質問の第20号の公衆便所のほうでございますけれども、防犯性、夜間利用についてでございますが、防犯性のほうで誰でもトイレというところが施錠ができるようになっておりますことと、あとはどうしても夜間暗くなってしまうのですが、照度に配慮をした照明を利用することで防犯性に配慮するという設計になっていると聞いてございます。

○野本委員 この公園は夜間でも、例えば深夜1時、2時とか3時、そういう深夜でもずっと開放されているのですか。昼間のようにいっぱいいれば、例えば何かよからぬ人がいても、ギャーッと騒げばすぐ人が来てくれるんだけれども、深夜だと周囲に誰もいないとか、現に公衆便所というのは事故があつたりするのですね。だから、夜間は一切出入りできないような感じになっていけば、それはないのでしょうか。あるいは、例えば警報ブザーを取り付けるなどというところもあるんだけれども、そういう意味で、深夜の出入りと防犯性ということについて質問したのですが。

○曾根書記 日ごろの利用につきましては、申請理由書などにジョギングとかそういったものとして利用されているという記載がございますので、特に日中の入場だけに限られているものではないと考えております。

それから、防犯性のところにつきましては、先ほどのトイレにつきましては、照度とか施錠をしっかりやるといったことのほかに、これは申請者が東京都ということで、公園管理者としては、今、指定管理者制度などもございますけれども、所有している部署としては東京都建設局になるかと思いますが、そちらの方で、こういったオリンピックの際にも使われるような施設でございますので、風紀といいますか、防犯などに配慮した管理をしっかりやっていくと拝察しております。

○野本委員 多分しっかり管理してくれているとは思いますが、念のために安全管理、防犯管理をよろしくお願ひしますとお伝えいただければ幸いです。

○曾根書記 はい、かしこまりました。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにご質問、ご意見はございますか。

○猫田委員 第20号の7ページにトイレの平面図がございますけれども、これを見ますと、男子トイレは小用の部分が4つと大用が2つですよ。

○曾根書記 そうですね。

○猫田委員 女性のほうは大用が3つありますよね。数からすれば、男性と女性の比を見ますと6対3ですよ。

○曾根書記 男性の小用が4つの……。

○猫田委員 大用が洋式と和式になっておりますけれども。

○曾根書記 男子のほうが1つずつ入れてございますね。

○猫田委員 女性は和式が1で、洋式が2つでございますね。そうすると、よくいろいろ

な場所でトイレの混雑度合いというのはありますけれども、特に女性の方がよく入り口から列をなすように混雑することをよく見かけるのですが、このようなそれぞれ男子、女子に幾つずつの割合でというのは何か決まりがあるのでしょうか。

○曾根書記 通常の便器についての数の決まりというのはございません。これまでの利用実績から、利用に支障がないような数を建主のほうで考慮して数を決めるというものであるかと思います。誰でもトイレにつきましては、施設によっては、大規模な建物でありますとか、そういったものについては設置が法律上義務づけられているというものはございますけれども、通常の小用大用についての規定というのは、特に法律上定められているというものはございません。

○猫田委員 人が混雑したときにどう使われるかという面では、かなり女性の方に不利だなという気がするのですが。1人1人使用する時間も若干差がございますので、特に新幹線のトイレなどは非常に男女の差が目立って、大変お気の毒だなと思うことがあるんですけれども、こういうのも実際に頻度と時間を計測してみて、どのくらいが妥当な数なのかというのが、もし今後そういう取り組みがあればやってもらうことを期待しております。

○佐々木議長 お答えは何かございますか。

○曾根書記 ご意見などもございますので、そういった基準などがあるのかどうかというところは、今後こういったものの審査の際に設計者に対して問い合わせるなどのことはしていく必要はあるかと思います。こちらの施設につきましては、園内で特段、大規模な施設を増設するというようなものではございませんので、これまでの利用実績を考慮した便器の数の配置として考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○猫田委員 はい。

○佐々木議長 ほかになければ、次の議案についてご説明をお願いします。

○曾根書記 では、議案第21号についてご説明いたします。建築主は森ビル株式会社で、建築地は港区虎ノ門二丁目です。

議案書をご覧ください。計画地は地域地区等が商業地域、防火地域、都市再生特別地区、虎ノ門一・二丁目地区地区計画、駐車場整備地区に指定されております。本計画は虎ノ門一・二丁目地区第一種市街地再開発事業により、事務所、飲食店、物品販売業を営む店舗、サービス業を営む店舗、美術館、集会場、ホテル、自動車車庫ほかを新築するものです。議案書の下半分、「調査意見」をご覧ください。商業地域内では建築基準法別表第

二（ぬ）項第4号及び建築基準法施行令第130条の9より、貯蔵できる危険物の数量は2万ℓとされています。本計画ではそれを超える第3石油類24万7,800ℓの貯蔵施設を設置することから、法第48条第10項ただし書きの許可申請がなされたものです。本計画敷地は、都市再生特別地区及び地区計画において、周辺地域の防災拠点となることを目指しています。帰宅困難者支援や自立性の高いエネルギーシステムの導入による防災機能の強化が求められており、本計画はそれらを整備するものです。虎ノ門一・二丁目エリアは、地下鉄日比谷線の新駅と一体となった交通結節空間であり、国際ビジネス拠点となるような都市機能の導入が求められている一方で、災害時に帰宅困難者を一時的に受け入れる空間が不足しているとされています。本計画では災害時に周辺地域の帰宅困難者を受け入れる一時滞在施設を設け、3日間分の防災備蓄倉庫を設けることとしており、電力及び都市ガスの供給が停止された場合においても、72時間の電力供給が可能になるよう、当該貯蔵燃料によって発電を行うものです。新築建築物内に危険物貯蔵タンクを設けるため、法第48条第10項ただし書きの許可が必要になったものです。

3ページ、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です。

4ページ、土地利用現況図をご覧ください。計画地の周辺は多くの事務所ビルが立地しています。

5ページ、計画概要をご覧ください。計画地はA-1街区として赤枠で示された部分で、都市再生特別地区及び地区計画がかかっているエリアの中でも最も大きな街区です。虎ノ門ヒルズの西側に位置しており、敷地東側は東京メトロ日比谷線の新駅である虎ノ門ヒルズ駅に直結し、その駅広場を地下に内包する予定になっております。

6ページをご覧ください。計画地は虎ノ門一・二丁目地区として、東京都市計画都市再生特別地区に決定されております。これにより、容積率の最高限度は1,990%となっております。

8ページをご覧ください。虎ノ門一・二丁目地区地区計画の都市計画図書です。この地区計画では、敷地の集約化と道路の再編を一体的に行う街区再編を推進するとともに、新駅整備と都市開発が一体となって周辺の広場空間と立体的に連続する広場の形成による交通結節機能の強化及びにぎわいの創出を図ることがうたわれております。また、業務、商業、文化・交流機能、生活・業務支援機能など多様な機能の導入、防災対応力の強化を実現することとされています。

10ページ、一番下の段をご覧ください。都市計画でうたわれている防災機能の強化とし

て950人相当の帰宅困難者滞在施設を整備するとともに、防災備蓄倉庫の整備、自立性の高いエネルギーシステムの確保を行うとしております。

12ページをご覧ください。計画地の周辺エリアでの帰宅困難者を収容できる施設と人数を示したものです。

13ページ、右側の赤い囲みをご覧ください。災害時に帰宅困難者の一時滞在施設として機能するために、各街区で非常用発電機を設け、自立かつ分散したエネルギーシステムとしています。

15ページをご覧ください。当該新築建築物内の一時滞在施設の位置を示したものです。A-1街区では地下2階にある店舗のエントランスにも当たる駅広場と2階の広場を開放する予定です。

これまでご説明してまいりましたとおり、都市機能を継続させ、防災拠点としても役割を果たすためには、非常時の安定的なエネルギー供給が不可欠でございます。災害により電気及び都市ガスの供給が遮断された場合でも、一時滞在施設などに約72時間の電源供給を行うため、平常時の約40%の電力を発電できるよう、建築物内にオイルを貯蔵します。

16ページをご覧ください。地下4階平面図です。今回、申請理由である危険物A重油を貯蔵するオイルタンクは赤くお示しした部分に位置しており、2万ℓのタンクを12基設置いたします。不特定多数の人が利用する施設からなるべく離れた最下階であり、一般の方は立ち入りできないようセキュリティがかけられる予定です。

17ページをご覧ください。左上の平面図及び左下のA-A断面図でご覧いただけますように、オイルタンク1基ごとに耐火構造の二重の壁で区画し、防火上支障のない計画としています。また、万が一オイルの漏えいがあった場合に備えて、タンク室外周に防油堤を設け、同時に不活性ガス消火設備を置くなど安全性に配慮しています。

18ページをご覧ください。赤く囲った部分がオイルタンクの給油口です。建築物の南側の西の隅に設けております。オイルの給油車が停車するのは建築物内部の車路の脇ですが、給油口は建築物外側としています。これは、給油口は完全に開放された屋外とするよう消防から指導があったもので、屋内のポンプ室を経由して給油する計画にしています。

19ページをご覧ください。1階に発電機、燃料小出槽を設置いたします。

21ページをご覧ください。ここから23ページまで消防法、危険物の規制に関する政令についてのチェックリストです。該当する条文について、いずれも適合する計画としております。

35ページまで飛んでいただきまして、35ページは港区への意見照会を行いました結果、都市計画上支障のない旨の回答をいただいております。

36ページをご覧ください。許可申請書第一面より芝消防署からの消防同意も得ております。

37ページをご覧ください。9月5日に公聴会を開催した結果、利害関係人の出席及び意見の提出はございませんでした。

冒頭の議案書にお戻りいただき、2枚目をご覧ください。本計画は非常用発電設備への電源供給による防災機能向上を目的としており、建築物利用者の安全上、衛生上、交通上の措置を行っております。

以上の理由から、本計画は法第48条第10項ただし書きの規定により、商業地域における商業の利便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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまご説明がありました件について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 4点お伺いします。

まず最初に13ページなのですけれども、帰宅困難者で一時滞在が500人、一時滞留900人と、人数はいいのですが、一時滞在と一時滞留というのはどんな違いがあるのか教えてください。

それから2点目です。25ページなのですけれども、地下4階に2万ℓのタンクを12基、それぞれ防火区画されたところに貯蔵とあるのですが、タンク1基当たり2万ℓというのは、安全上、大体妥当なボリュームなのかどうかお伺いします。

それから3点目に、万が一のときの消火設備なんですけれども、38ページのところに不活性ガスで消火すると書いてあるのですが、こういった不活性ガスはどんなガスを出されて、それらが万が一のときに自動的に、例えばスプリンクラーみたいに一定の炎等が出たときには自動的に作動するのか、その辺の消火設備についてお伺いしたいというのが3点目。

それから4点目が、14ページを見ていただくと、系統電力もガスも止まったときは、平常時の40%を今回許可を得る重油の発電設備で確保するということなんですけれども、40%というのはどんな具合なのか。当然に防災設備等は優先する、あるいはエレベーターなどは優先するのでしょうか。多分それ以外にBCPというビジネスのある程度の連続性

を確保するために、照明なども考えているのかと思うんですけども、40%というのはどんなふうな想定というか計画を考えてそうなっているのか。

その4点を教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 答えいたします。まず最初のご質問なのですが、一時滞在につきましては、滞在者と滞留者の違いということにもなってくるかと思うんですけども、滞在者というものは、地震などの災害発生時に、安全に帰宅が開始できるまで一時滞在施設にとどまる帰宅困難者のことをござしまして、滞留者というのは、そういった災害発生時に帰路の途中、帰る途中で交通機関の運行停止などが原因で動くことができなくなって、特にターミナル駅とか特定の駅の周辺にとどまる帰宅困難者のことを指すものでございます。はっきりとした違いというのはなかなかご説明が難しいのですけれども、滞在施設と滞留施設のはっきりとした使い方の分けとというのがどこまで行われるかというところは、実際の運用にもよるのだと思いますが、滞在者と滞留者の違いというところでのご説明でございました。

それから、2つ目の2万ℓのタンクの妥当性については後ほど回答させていただきます。

3点目のご質問でございます消火設備につきまして、不活性ガスといいますのはN₂、窒素ガスを予定しております。作動につきましては、火災の発生とともに自動的に作動する計画となっております。

それから平常時の40%でございますが、全てガスの供給も停止した場合でございますけれども、事務所ににつきましても非常用電力の供給を行いまして、各事務所に通常時の約80%、あるいは40%の非常用電力の供給を行うほかに、テナントニーズに応じて1,000kVAの発電機を3台設置を行える計画としておりまして、40%の根拠といたしましては、各事務所のBCP対応ですとか一時滞在施設とか、非常用エレベーターの作動などのための電力といたしまして、この通常時の40%が妥当であるということを聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○曾根書記 済みません、タンクの話が1つありました。

タンクの2万ℓにつきましては、今回の商業地域での石油類の法律上の最大限度が2万ℓとなっておりますので、この2万ℓというのを1つの単位といたしまして、2万ℓを1つ、2つ、3つということで設置するというので消防の方からも指導がございまして、あとは消防法令上、1つのタンクの貯蔵量が2万ℓ以下となっておりますことから、こう

いった許可をいただく際のタンクの貯蔵量というのは、1つ2万ℓで設置するというものが通常行われているようでございます。

○野根委員 40%の説明がありましたけれども、ちょっと気にしたのは、そういうふうな非常時の際に混乱なく電力供給されるかなと思ったのですが、一定の計画をつくった上で、どの部分を優先的に配電するというものは既に決まっていると解釈してよろしいのですね。

○曾根書記 はい。ちょっと説明が不足いたしました。20ページをご覧くださいと、こちらは40%の根拠ではないのですけれども、今回のご審議をいただいております24万ℓの1つの根拠といたしまして、こういった想定をいたしまして、その結果、24万ℓということで付議をさせていただいている計画ということで、こういった計画のもとに設計をしているということを1つつけ加えさせていただきます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○寺尾委員 関連しているのですけれども、14ページのところをもう一度お願いしたいのですが、14ページの右側で、系統電力とガスも停止したときは40%、そして右側のB街区のほうですと30%ということなのですが、災害の種類によって、例えば今回の千葉のように最初に予想外に吹く風によって復旧の見通しが想定以上に大変だというようなときに、この運用というのは40%を20%ぐらいに絞って、できるだけ長く持ちこたえるようにしようとか、そういった運用というのは管理者に任されているものなのですか。

○曾根書記 運用は管理者に任されておりまして、実際、今回の目安は3日間ということなんですけれども、その3日間の貯蔵量がなくなるといったようなことも想定されますので、そういったときには、なくなった後にオイルを追加で供給するとか、そういったことも運用の中で想定はしております。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにございますか。

それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○齋藤書記 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。

○佐々木議長 それでは、1024号からですね。お願いします。

○小峰書記 それでは、1024号から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2項第2号の適用について許可申請がなされたものでございます。

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。「調査意見」の(2)にございますように、現況の道を拡幅し幅員4mとする道の協定について、権利者5名のうち4名の承諾が得られておりますが、権利者全員の承諾が得られないことから、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まして、様式3をご覧ください。申請地は、国立市中■■■■でございまして、■■■■線■■■■駅から■■■■に■■■■mの場所に位置してございます。本件に係る道は、配置図の赤色でお示ししたとおり、南側で法第42条第1項第1号の道路に接続する現況2.72mから4m、延長29.14mの道でございます。

2枚おめくりいただきまして、2ページの協定内容説明図をご覧ください。協定内容説明図の赤で囲った■■■■番地が本件の申請地でございます。黄色に塗られている部分が、建築基準法第42条第1項第1号による道路で、赤い色に塗られている部分が本件の道、薄く桃色に塗られている部分が道の将来の後退部分でございます。本件の道は、最も狭い現況幅員の部分は薄い桃色に塗られている部分に面するところでございます。2.72mであり、幅員4mの道が確保されてございません。当該道は平成28年に協定が結ばれてございまして、今回申請地の西側■■■■、■■■■の敷地にある建物がこの道の協定によって個別審査をいただいた上、法第43条第1項ただし書きの適用について許可をしてございます。

1ページ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。番号が丸囲いされた記号が写真番号を示してございまして、矢印が写真撮影方向でございます。写真④の中央奥の建物にある敷地が申請地でございます。写真②で協定の道全体をお示しておりますが、塀と建物が道に越境してございまして、4mの道が確保されてございません。写真①と②で本件に係る道が法第42条第1項第1号の道路に接続していることが確認できます。

1枚おめくりいただきまして、4ページの配置図をご覧ください。道は行き止まりであるため、敷地西側に回転広場に準ずる空地を設けてございます。また、敷地東側に隣地に出られる門扉を設け、2方向避難を確保してございます。また、準防火地域内にある木造建築物でございますので、右上に記載のとおり、準耐火建築物としてございます。また、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保してございます。

5ページに平面図、6ページに立面図、7ページに断面図を添付してございますので、

ご参照ください。

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 ただいまご説明について、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、次の議案についてご説明をお願いします。

○田辺書記 それでは、議案第2031号につきまし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まして、法第43条第2項第2号の適用について許可申請がなされたものでございます。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。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は小平市小川西町■■■■で、■■■■線■■■■駅から■■■■に■■■■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、北側で法第42条第1項第1号道路に接続する現況幅員3.879mから4.147m、延長153.84mの道でございます。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2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は左側が北となります。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にかかる道、詳細図で桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページの道の所有者一覧表のとおり、関係権利者30名中17名から承諾が得られております。なお、本件に係る道沿いでは、これまで■■■■、■■■■、■■■■の敷地において第43条に基づく許可をしてございます。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は3ページ、写真⑤左側に写っております赤茶色の外壁の住宅を含む敷地です。本件の道は写真のとおり道路状に整備がなされておりました。敷地との境界も明確であるとともに、権利者の過半以上の承諾が得られていることから、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。計画建築物は外壁面から隣地境界線まで距離を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、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地東側に隣地への避難口を設けまして、2方

向への避難経路を確保してございます。

5-1 ページが1階平面図、5-2 ページが2階平面図となります。

6 ページの立面図をご覧ください。計画建築物の外壁及び軒裏を防火構造以上といたしまして、防火性能を向上させる計画としております。

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まして、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 この件について、ご質問、意見はございますか。

○野本委員 協定通路ということで、2-2のところの道の所有者の氏名、住所それから承諾の有無がありますけれども、承諾をしてない「×」という方のうち、かなりたくさんの方がまさにここの当該地等に住んでいる。小川西町■■■■、小川西町■■■■。ここに住んでいけば、将来自分が建替えるときに通路協定がなければ建てるのに困るのに、どうなっているのだろうと。ぼやきと言えばぼやきなんでしょうけれども、この辺はどんな具合なのでしょう。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 こちらの道の所有者一覧表の承諾の状況を示しておりますのは、あくまでも実印と印鑑証明をご提供の上、承諾していただいている方について「○」と表示をさせていただいておるものでして、実際、この道自体も昭和37年ごろから道として使われている実態がございまして、通行そのものについても反対をされておられないということでございますので、将来、現在承諾されていない方々の建替え等に当たりましては、恐らく承諾されると思いますけれども、現時点では「○」とは表示できない状況でございます。

○野本委員 将来こういう「×」の方が建替える際は、当然ながら「×」を「○」にするというか、実印が必要であるのなら実印を押していただくということで、形だけということかもしれないけれども、できるだけこういうのを100%の方向に近づけて、何かのときに地元でいさかいがあつて通行ができないとか、そういうふうなことになるように、後戻りできないようにできれば推進してほしいと要望しておきます。

○佐々木議長 何かございますか。

○田辺書記 私どもといたしましても、このような許可申請のたびに、ご承諾いただけていない方につきましては、その都度、その意思を確認するように申請者にも要請をしているところでございますので、こうした許可申請の手続を重ねていくことによりまして、よ

り道の所有者の承諾をいただいくような働きかけをしているところでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにご質問、ご意見はございますか。

なければ、次をお願いします。

○田辺書記 次の議案についてでございますけれども、議案第2032号と第2033号が同一の申請者で、それぞれ隣接する案件でありますため、2件合わせての説明とさせていただきたいのですけれども、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 はい、そのようにお願いします。

○田辺書記 それでは、2件あわせて説明をさせていただきます。共通の事項につきましては議案第2032号の資料にて説明いたします。

本件は、それぞれ一戸建ての住宅を新築するに当たり法第43条第2項第2号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。申請地は東村山市萩山町三丁目で西武多摩湖線の八坂駅から東に約400mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり現況幅員5.5mから6.233m、延長約150mの都営住宅の外周通路でして、北端で法第42条第1項第1号道路に、南端は都営住宅の外周通路を經由いたしまして、第42条第2項道路に通り抜けてございます。当該道につきましては地方公共団体へ移管する予定であることを証明する書面が得られないことなどから、一括審査基準に該当しないため、個別審査をお願いするものです。

なお、本件の西側の敷地が2033号の敷地でして、本件東側の敷地におきまして、7月の建築審査会にてご同意をいただいた上で第43条に基づく許可をしている物件でございます。

2枚おめくりいただきまして、右上2ページの道の状況説明図をご覧ください。こちらの図面は上側が北となります。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に係る道でございます。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真②に写っている白色の外壁の住宅を含む敷地です。本件の道は、写真のとおり道路状に整備がなされておりまして、敷地の境界も明確で、通り抜けが可能であるとともに、将来にわたり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。計画建築物は外壁面から隣地境界線まで距離を50cm以上確保した計画としております。

5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図となります。

1枚おめくりいただきまして、6ページの立面図をご覧ください。計画建築物は外壁及び軒裏を防火構造以上といたしまして、防火性能を向上させる計画としております。

続きまして、議案第2033号についてでございますが、説明が重複する部分につきましては割愛させていただきます。4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、2032号と同様に、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。

5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図となります。計画建築物は外壁及び軒裏を防火構造以上といたしまして、防火性能を向上させる計画としております。

なお、これら2件の計画に関しまして、当該道の部分を管理する東京都住宅政策本部都営住宅経営部資産活用課より、本件の許可について支障ない旨の回答を得ております。

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まして、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、ただいまご説明がありました第2032号、第2033号についてご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 第2032号、第2033号、両方の資料に共通して3ページなのですけれども、測量図と写真があります。現況、いわゆる道路状に整備されているところと植栽の部分がありまして、道にアクセスするには、その植栽のところを通過して出入りすることになるかと思うのですけれども、実態として通行の確保はできるのかどうかお聞きします。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 委員ご指摘のとおり、現況の写真②番等をご覧くださいと、一部、道の部分の中に植栽帯が現状整備されている部分がありますけれども、この部分も東京都の都営住宅の土地の一部になってございまして、この部分につきましては、植栽は今回の許可申請等に当たりまして全て除却いたしまして、通行が可能な道路状に整備をするというふうに計画されているものと聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにご質問、ご意見はございますか。

○寺尾委員 4件のうちの1番目の第1024号へ戻って伺ってもよろしいでしょうか。申しわけございません。第1024号の3ページのところで現況写真があるのですが、この手前のほうの■■■■さんという方の敷地のところなのですが、左側の平面図ですと、既存建物のラインが左に寄って迫っているように見えるのですが、実際に写真のほうを見ますと、何か新しい建物のようにも見えて、後退しているようにも見える感じなのですが。足元のブロック塀も新しいですし、このままずっと残り続けるものなのでしょうか。そこだけちょっとお尋ねしたくて。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 平面図でわかりづらいのですが、現況は、写真のとおりフェンスがあって、後退部分について建物も越境している状況でございます。これはまだしばらくこの状態で、■■■■さんという方は、今回の協定には「×」ということでございます。ご自分は前面の道路に接道していますので、そういう状況から反対ということになってございます。

○寺尾委員 協定には参加しないで、建物もそんなに古くはないのですが、割と最近新しくされたという感じでしょうか。

○小峰書記 委員おっしゃるとおり、私も現場へ行きましたけれども、そんなに古くはなく、今回建替えようとしている住宅よりはかなり新しく見えます。こちらは、協定の道とは別に、接道している前面の道路で建築確認が取られていたと思います。

○寺尾委員 この事例に限らず一般的なことなんですけれども、たまに某社の新築そっくりさんとか、古いものを新築のように変えて、結局道路の拡張に関して余り協力しないような事例はよく町中で見かけまして、なかなか道の整備が進まないようなこともあったりしまして、その辺、全般的に課題としてなかなか難しいなということを感じておりますが、全体に防災上有効なまちづくりになるようにご指導のほどよろしくお願いいたします。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。

それでは、第2032号、第2033号についてほかにごございますか。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○齋藤書記 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2項第2号に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件5件を読み上げさせていただきます。

きます。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1020。建築主、株式会社五十猛。昭島市松原町5-3008-12。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1021。建築主、オーパスワン株式会社。武蔵村山市伊奈平5-53-6の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1022。建築主、オーパスワン株式会社。武蔵村山市伊奈平5-53-6の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1023。建築主、オーパスワン株式会社。武蔵村山市伊奈平5-53-6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2030。建築主、株式会社アイム・ユニバース。小金井市梶野町4-431-5ほか。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 ただいまのご説明について、ご意見、ご質問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、以上で同意議案についてのご説明と、これに対する質疑を終了いたします。

それでは、ただいまから評議に入りたいと思います。

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はございますでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 よろしいでしょうか。

それでは同意議案についてお諮りをいたします。第16号議案から第21号議案、第1020号議案から第1024号議案、第2030号議案から第2033号議案、計15件の議案のご審議を願いましたが、この15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、原案どおり同意をすることといたします。

