

第 1 3 3 2 回 東京都 建築 審査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和4年2月21日 午後2時28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 佐々木 宏
" 野本 孝三
" 関 葉子
" 石崎 和志
" 加藤 仁美
" 八木 佐千子
幹事 山崎市街地建築部長
" 浅井多摩建築指導事務所所長
書記 松江市街地建築部調整課長
" 栗原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
" 竹内都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
" 大塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 河野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、次に入りたいと思います。同意議案の審議に入ります。

傍聴人はいらっしゃらないということですのでよろしいですね。

○松井書記 傍聴人なしです。

○佐々木議長 それでは、事務局からのご説明をお願いいたします。

○松井書記 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。

○曾根書記 それでは、議案第31号についてご説明いたします。

議案第31号の建築主は、東京駅前八重洲一丁目東B地区市街地再開発組合です。

建築敷地は中央区八重洲一丁目、地域地区等及び概要は議案書記載のとおりです。

それでは、議案書のほうをご覧ください。本計画は、事務所、飲食店舗、劇場、集会場、診療所、共同住宅、自動車車庫等の用途に供する建築物を新築するものです。これに伴い地域冷暖房施設が設置されることから、建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可申請がなされたものです。

資料の1ページをご覧ください。資料番号は右上に振ってございます。1ページでございます。本計画は、令和2年3月に建築基準法52条14項1号に基づく許可を受けまして、現在は工事中でございますが、設計の深度化に伴いまして延べ面積が増加するなどの計画の変更が生じたことから、再度許可申請がなされたものでございます。都市再生へのさらなる貢献の強化を目的とし、地区施設上部に新たにデッキを設けることや外壁位置の変更等を行うことから、延べ面積が増加しております。また、そのほか、建築面積の増加、建物内部の変更が生じてございます。詳細な内容及び増減につきましては、52ページにまとめてございます。なお、本件許可に係る地域冷暖房施設の受入れ施設、空調機械室などの許可対象部分については、前回許可からの変更はありません。

続きまして、同じページの資料の右側をご覧ください。今回の許可に係る容積率の考え方を図示しております。この図でございますが、左側は令和2年3月の許可時、右側は今回申請における各面積の内訳になります。左側（前願）におきましては、施設内に整備する地域冷暖房の受入れに係る建物側の施設のうち、都市再生特別地区に定める容積率の上限である1,760%を上回る部分について許可を取得しております。今回は設計の変更により、右側の柱状図におきまして紫色でお示ししている部分が計画変更に係る面積増の部分でございます。この部分が新たに追加されたことによりまして、1,760%から突出する許可を要する部分の面積が当初許可から約23㎡増えたため、再度の許可を要するものとなっております。

3ページをご覧ください。こちらは計画地の位置図でございます。東京駅の八重洲口に位置しております。

次の4ページをご覧ください。本計画地は国家戦略特区及び都市再生特別地区となっております。都市計画では、防災対応力強化と環境負荷低減を目標に掲げ、エネルギーネットワークの構築や設備の省エネルギー化及び建物断熱性能の向上などにより、環境負荷低減を図ることとしております。

続きまして、12ページをご覧ください。12ページは容積許可範囲の概略でございます。資料の左側で前願及び今回の許可対象部分をご説明いたします。平成28年8月策定の東京都市白書におきまして、建築基準法第52条第14項に基づく東京都容積率の許可に関する取扱い基準におきまして受入れに係る建物の施設も許可対象となることがうたわれました。そこで、従前の許可では、建物側の施設となる図の中の赤枠部分に係る許可を取得してございます。具体的な許可部分は、資料の右側に示しておりますとおり、二次受入れ機械室、設備機器、各階空調機械室などとなっております。

次に、14ページをご覧ください。地下4階の平面図でございます。図面の中の茶色で着色した部分が許可対象部分の地域冷暖房施設です。水色の着色部分は都市計画において容積率から除外している施設の部分となります。

資料は飛びますが、このページから45ページまでが各階の平面図、それ以降に立面図、断面図を添付してございます。

次に、恐れ入りますが、6ページにお戻りいただけますでしょうか。6ページは本開発におけます交通処理計画でございます。今回の変更により交差点需要率及び歩行者交通量のサービス水準に影響がないことを確認しております。

おめくりいただきまして、8ページ、9ページは日影図、続きます10ページは風洞実験の結果でございます。これらについて、建物の外形の変更はないため、周辺市街地へ影響がないことを確認しております。

それでは、恐れ入りますが、冒頭の議案書の裏面をご覧ください。以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、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 それでは、ただいまの説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 1ページから質問します。今回の申請は、52条14項1号に基づきまして、大きな機械室等が建物の中にあつた場合に、容積の緩和を受けられるというものですけれども、以前許可を受けた建築物について、増築等があるので再度の許可を受けるということかと思うんですが、以前の許可時に比べてどうなったかというのをお聞きしたいんです。1ページをご覧いただきたいんですけども、1ページの右のほうに柱状図がありまして、前願というところで、柱状の一番上に機械室等の緩和を受けた面積等が出ていますが、以前の容積として緩和を受けた面積と今回の緩和を受けた面積はどのように変わったのか。いずれにしても、ここの部分を引けば基準容積の中に収まりますよというのは分かるんですけども、要するに機械室等の対象面積がどんなふう変わったのか、お聞きできればと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 ご質問いただいた件でございますが、1ページでございます。従前の許可でございますが、1ページの柱状図の左側では、容積対象面積の緑色の表示がございますが、この容積対象面積が、右側の今回申請というところで、ご覧のとおり、19万848㎡から19万871㎡に増加してございますが、今回の変更におきまして、右側の柱状図で、先ほどもご説明したんですが、紫色の部分がございまして、この部分が今回計画変更によりまして、例えば地下接続部の架構であったり、歩行者通路のデザインの変更であったり、こういったもろもろの変更がございまして床面積の増減がございました結果、最終的に容積対象面積として左から右に移りますと23㎡が増加したことで、再度の許可申請に至つたものでございます。ただし、52条14項の許可に係る部分については変更はございません。紫の部分が増加したということでの容積対象の変更でございまして、緩和部分に関しての面積の変更はございません。

以上でございます。

○野本委員 面積は変わっていないと。もともと機械室等の緩和される部分が十分あつて、そのまま引き継いでも増築分は十分吸収できるということではよろしいですか。

○曾根書記 はい、そうでございます。

○野本委員 分かりました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 外壁の気密性を高めて空調負担を低減させるということですけども、コロナとの関係で、気密性を高めて空調にあまり負担がないとなると、ウイルス除去という意味

で大丈夫なのかなと少し思ったんですが、衛生上そこは問題ないのか、お願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 その点は、現在工事が既に始まっている建物ではございますが、こういった社会情勢でございますので、当然、設備設計のほうでもそういった配慮はなされているものと考えております。

○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、次の案件についてのご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○松井書記 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。

○大塚書記 まず、議案第1034号と1035号ですけれども、同一の案件の2つの許可申請でございますため、まとめてご説明させていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 まとめてご説明をお願いします。

○大塚書記 ありがとうございます。それでは、議案第1034号、1035号について、まとめてご説明をいたします。

本件は、武蔵村山市にあります都立野山北・六道山公園内の管理棟の新築に伴う接道義務緩和及び用途許可の申請となります。

恐れ入りますが、用途許可の申請であります議案第1035号のほうを先にご説明させていただきますので、第1035号の議案書をご覧ください。

建築主は東京都、建築敷地は武蔵村山市岸四丁目2-1から2-5の一部、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

恐れ入りますが、4枚おめくりいただきまして、A3判の資料右上の四角のページ番号の4ページです。計画敷地の位置及びマスタープラン等における位置づけをご覧ください。本申請敷地が位置します都立野山北・六道山公園は、狭山丘陵の西部に位置します都内最大の都市計画公園であり、起伏に富んだ地形の中に雑木林や田畑など、狭山丘陵を代表する里山の景観や自然環境が残されております。都のパークマネジメントマスタープランにおきまして、本公園は、生物多様性向上や自然とのふれあい、パートナーシップ推進プロジェクトを担うことと位置づけられておりまして、特に今回の申請敷地が位置します

里山体験エリアにつきましては、江戸時代の民家を新築・復元した里山民家や田んぼなどがあり、里山の自然や生活文化を学び伝える自然体験や環境教育の拠点として多くの活動が行われております。公園には既存の管理所がございますが、当該エリアからは離れた場所に位置しておりまして、各種活動を支えるための機能としては不足しているということから、今回新たな管理棟の新設が計画されております。

本件は、第一種低層住居専用地域内における公園の管理棟の建築であり、その用途が建築基準法別表第2の(イ)項に該当しないため、同法第48条第1項ただし書による許可申請がなされたものでございます。

ページ番号2ページへお戻りいただきまして、案内図をご覧ください。申請敷地は武蔵村山市北西の都立野山北・六道山公園内に位置しております。

おめくりいただきまして、3ページ、用途地域図をご覧ください。申請敷地は市街化調整区域にありまして、第一種低層住居専用地域、建蔽率は30%、容積率50%、防火指定なしとなっております。

2枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。ページの下部の写真でご覧いただけますとおり、敷地周辺は公園用地ということになっております。

6ページの配置図をご覧ください。申請敷地の周囲は広い空地になっておりますとともに、敷地内につきましても計画建物は境界線から十分な離隔が取られております。

続く7ページ、8ページ、9ページは、それぞれ平面図、立面図、断面図となっております。

続いて、10ページをご覧ください。周辺環境への配慮事項ですが、本建築物には著しく騒音を発生させる機械等は設置せず、また、光害については、高照度の屋外灯の設置はしないなど、周辺住環境へ配慮した計画としております。

交通につきましては、本計画建築物の新築に伴う交通量の増加はなく、現状においても公園におけるイベント等の混雑時には誘導員を配置し、円滑な案内が行われております。そのほか、開園時間は朝9時から夕方5時までであり、夜間利用は行わず、管理ゲートで封鎖して違法駐車やごみの不法投棄等の防止対策を図っております。

お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。裏面でございます。以上のことから、本計画は、第一種低層住居専用地域内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られるので、許可したいと考えております。

なお、令和4年1月18日に開催された公聴会には、利害関係者の出席はありませんでし

た。また、本計画に対し、武蔵村山市長から都市計画上支障がない旨の意見が出されております。

引き続きまして、議案第1034号をご説明いたします。議案書をご覧ください。

建築主、建築敷地、地域地区等及び建築物の概要は、議案第1035号と同様でございます。

本件敷地の接する道が建築基準法の道路に該当しないため、同法第43条第2項第2号ただし書による許可申請がなされたものでございます。

恐れ入ります。3枚おめくりいただきまして、A3判の資料の右上のページ番号2ページをご覧ください。本申請敷地の周囲は都市計画公園であり、山林や田畑等となっていて、広い空地を有しております。敷地内につきましても、計画建物は境界線から十分な隔離が取られており、また、敷地からは接している道のほか、他方向へ避難できる計画となっております。なお、図中で赤く表現しておりますけれども、本申請敷地に接する道につきましては道路状に整備されておまして、建築基準法の道路に接続をしております。

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 それでは、ただいまご説明がありました1034号と1035号について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 1034号の道についてお聞きします。今回の計画が実現した段階で、ゲートや柵を移設すると記載されていますけれども、幅員が4m以上となるようですので、今後は42条1項1号道路となるかなと期待しているんですが、将来そのような1項1号になることが可能かどうか、その辺をお聞きしたいと思うんです。

○佐々木議長 説明をお願いします。

○大塚書記 建築基準法の第42条1項1号の道路にするためには、申請者である都と市において権原等の整理が必要になりますけれども、都市計画公園内である当該道の周辺の状況などから、法の42条1項1号の道路にする予定はないということで聞いております。

○野本委員 今回のところを除いても、都が相当敷地に関与していますよね。多分今回以外のところをどんどん整備していくときに、拡幅、4m以上にはするのだろうと思うんですけれども、それでも道路等として整備するつもりはないということでしょうか。

○大塚書記 拡幅して、公園内の通路としては、当然4mは確保されていく可能性はある

かなと思うんですけども、42条1項1号ということですので道路法の道路になる必要がありますので、市との間で今の時点ではそういった予定はないということで聞いております。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。

○関委員 全体として公園のようなんですけども、どこからどこまでが公園なのかがあまり分からないので、それを教えていただきたい。

あと、市街化調整区域ということですけども、開発許可とか、そういうものも必要になってくるのでしょうか。

以上です。

○佐々木議長 ご説明をお願いします。

○大塚書記 お答えします。

まず、1点目の公園の範囲ですが、この敷地の周辺の部分でお答えすればよろしいでしょうか。

○関委員 さっき気づいたのですけれども、5ページの緑色の線がそうですか。

○大塚書記 資料の5ページの緑色で都市計画公園の境を示しております。

○関委員 4ページの図と5ページの線が大分違うので、結局、どこからどこまでが公園なんだろうと思って、本敷地が入っていることは間違いなさそうなので、いいんですけども、4ページの上の緑の図とも違うんですね。

○大塚書記 非常に広大な公園になっておりますので、4ページの上の左側の写真で、真ん中の下ぐらいに赤で囲っておるところがありますけれども、これが今回の申請の敷地の部分になっておりまして、公園の中に含まれている位置になっております。

2点目の開発の許可の件につきましては、今回は都が施行いたします都市計画事業として行う行為ということで、開発許可については不要ということで関係部署と確認はしております。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○加藤委員 審査と関係ないことで申し訳ないんですけども、この都立公園が市街化調整区域にあって、用途地域が第一種低層住居専用地域になっている。屋根不燃化のルールが入っているということですが、これは何か意図があるのでしょうか。こんな広大な公園であれば用途地域は必要ないかなと思うんですけども、その辺のところをこちらに聞く

のがいいのかどうか分かりませんが、教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○大塚書記 本計画地の都市計画の経緯等もちょっと調べておりまして、調整区域に指定されたのが昭和45年なんですけれども、それより前に用途地域のほうが指定されている地域であったということございまして、調整区域が指定された際に既に用途地域が指定されているものについては、そのまま用途地域を指定するという経緯で、今、第一種低層住居専用地域が指定されているということで聞いております。

○加藤委員 歴史の話になってしまいますけれども、そうすると、用途地域は4種類しかなかったという時期ですかね。

○大塚書記 当初は住居地域が指定されていたようでございます。

○加藤委員 分かりました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○八木委員 この敷地の設定なんですけれども、今、関委員が質問されたように広大な公園があって、その中でここだけ切り取っているわけですよね。切り取り方によっては別に接道しているわけなので、何でわざわざここを切り取ったのかなというのが質問です。

○大塚書記 お答えいたします。

これまでも公園内の建築に当たりましては、非常に広い公園だということもありまして、敷地をそれぞれに設定してきているようございまして、今回つくります管理棟につきましても、公園全体の管理を行うということでありましたが、その敷地としては今回の設定になっているということで聞いております。

○佐々木議長 私からも今の点で、これは公園として都市計画決定されているのは非常に広いですけども、開設されているのはまだ一部なんですよね。

○大塚書記 はい、おっしゃるとおりございまして、資料の4ページの写真の図の中に開園エリアが示されておりますけれども、全体の都市計画区域としましては黄色ですが、開設については、部分的という表現がいいのか分かりませんが、全体が開園しているわけではない状況になっております。

○佐々木議長 そういう意味では、先ほどの野本委員のご質問にも関わりますが、全体が開設されれば全体で1つの敷地だと、あるいは幾つかに分けてもいいですけども、そうすれば接道の問題は起きないわけですが、今のところまだ開設されていないので、部分部分で接道を取らざるを得ないというようなことなのではないでしょうか。どうですか。

○大塚書記 確かに都市計画公園全体を敷地にすることは今の時点ではできない状況でございますので、建築するに当たりまして、その都度、敷地の設定を行っている状況であるということでございます。

○佐々木議長 施設をつくっている周りで敷地を設定せざるを得ない。周りはまだ例えば買収も終わっていないかもしれない、そういう状況だということですね。

○大塚書記 はい、そのような状況でございます。

○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、本件については以上の程度といたしまして、次のご説明をお願いいたします。

○金子書記 それでは、議案第2031号につきましてご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、案内図のとおり、小金井市緑町二丁目で、中央線の東小金井駅から北に約1.2kmの場所に位置しております。

2枚おめくりいただきまして、2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。ページ左上の赤枠で囲われた部分が申請地となっております。また、本件に関わる道は赤色に塗られている部分になりますが、現況幅員2.161mから5.76m、延長74.56mの道で、東側で法第42条第1項第1号道路に接続しております。さらに、桃色に塗られている部分が将来後退部分でございます。今回、当該道におきまして、現況幅員が2.7m未満であり、一括許可同意基準に該当しないことから、個別審査をお願いするものでございます。なお、申請地南側に位置しております278番2の敷地におきまして、本件と同様に、過去、法第43条に基づく許可をしております。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページをご覧ください。ページ左側の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者49名中9名の承諾が得られております。また、承諾が得られていない40名の方は、東側の建築基準法上の道路に接する、公図上280番に立地する分譲マンションの権利者、区分所有者の方々でございまして、詳細につきましては、ページ右側の一覧表のとおりでございます。したがって、分譲マンションの権利者以外の方からは承諾が得られているという状況でございます。

なお、ページ左側の道の所有者一覧表の中で、上から4番目の278番3の一部の敷地を

今回の申請者が取得する予定になっておりますが、現時点で所有権移転登記が未了のため、地目が宅地のままになっております。このため、本件では、許可運用指針に基づきまして、当該宅地部分を確認申請時までに公衆用道路として登記することを許可条件として付する予定でございます。

1枚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、ページ真ん中上の写真⑩のとおり、現状更地となっております。申請地西側は、写真⑪のとおり、水路となっております。また、本件の道は、ページ左下の写真⑨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となっております。さらに、写真⑤をご覧ください。緑石から左側が承諾を得られていないマンションの敷地になっておりまして、その緑石から左側へ90cmの部分が道の将来の後退部分となっております。道の協定書としては、マンション側から承諾は得られておりませんが、当該道の部分の通行について支障がない旨の回答がマンション側から得られていること、そしてマンション側の駐車場の出入りのために協定の道が利用されていることなどから、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。

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。計画建築物は、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地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方向を設けまして、2方向への避難経路を確保しております。

おめくりいただきまして、5ページが1階及び2階平面図、6ページが立面図、7ページが断面図となっております。計画建築物の外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させる計画としております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の下段をご覧ください。以上のことから、本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、下記の条件を付して許可したいと考えております。

ご説明は以上です。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○関委員 あまり意味のある質問か分からないですけども、2-1の図面で、263-15という、がくっとなっているところ、Mのあたり、無駄に広い気がしているんですが、もうちょっと道路が狭くてもいいのかなと。でも、協定でこうなっちゃっているから仕方ないということなんですかね。

○金子書記 お答えいたします。

過去から現在の住宅地ができた経緯を昭和20年代から調べておりますが、当初は、計画地西側に水路がございますが、そのあたりから住宅が建ち始めて、昭和20年代から徐々にこの道の形態で住宅が建ち並んでいった経緯がございます。最終的に東側に1項1号道路ができ、こういった協定の道になっている状況でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○八木委員 40名もが一致団結して反対している理由というのは何なのですか。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 最終的に、この40名の方のどなたが承諾いただいているかは分かりかねる状況でして、理事会等の決議で承諾できないということで、今回は40名全員の方を承諾者0名という形にしております。理由として聞いておりますのは、マンションの敷地が90cm分取られることが承諾できないということなので、単純に敷地が狭くなってしまうということが理由です。

○関委員 1号道路に接しているからではないんですかね。必要ないのではないですか。

○金子書記 それも理由としてあるのですが、やはり敷地が減ることに対して抵抗感があるということで、今回はご承諾いただいているんですけども、先ほどご説明したとおり、通行に関してはご承諾はいただいておりますので、通行には支障がないものと考えております。

○八木委員 3ページ目の写真のついている資料を見ると、⑨、⑦、⑤とか、駐車場が今問題になっている道に面していますよね。ここが道路になってしまうと、駐車場の出入口の問題とか、安全条例的にこれが成り立たなくなるということはないですか。

○佐々木議長 逆に、そうしてしまうと、安全条例とかの上で、むしろ支障が出るのではないかということですね。そんな理由があるんですかね。

○八木委員 既存不適格みたいになっちゃう。

○金子書記 自動車車庫ではないので、安全条例上は支障ないものと考えています。平面の駐車場ということもありますので。

○八木委員 50mを超える自動車車庫という扱いにはならないんですか。

○金子書記 はい。平面の駐車場になっておりますので。

○八木委員 駐車場扱いにならない？

○金子書記 この平面駐車場は建築物ではないので、自動車車庫の扱いになりません。通

常の建築物として、自動車車庫等を建築しますと、50㎡超えのところでは制限がかかってきますけれども、今回は通常の平置き駐車場でありますので、安全条例の制限はかかってきません。

○八木委員 建築物がなくても、駐車場の出入口って規制がありますよね。都の安全条例になかったでしたっけ。

○佐々木議長 出入口の設置箇所ですね。

○金子書記 出入口自体の安全条例の規定はございます。

○八木委員 そうすると、今、自分の敷地の中での要するに車路がなくなっちゃって、全てが道に面した出入りになりますよね。それは問題にならないんですか。

○金子書記 あくまで安全条例は建築物での自動車車庫に適用されるということなので、今回は特設駐車場部分に屋根等もなく、建築物ではございませんし、あくまで平置き駐車場ということで、規制はかかってこないということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

いずれにしても、このマンションの駐車場は、今回、問題の道側を出入口として使っているの、そのことはマンション側も認識をしているし、周りの今回同意をされている、ほかの皆さんも同じように認識をしているということですよ。

○金子書記 はい、おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 だから、いずれにしても、この道があること自体はマンションの所有者にとってもそれなりの利益が生じていることなので、いずれこのマンション自体をどうするかというような議論になったときは、おっしゃるように、この辺の道をどうするかということで、仮に敷地面積云々の議論があるにせよ、そういったことを議論せざるを得なくなるという状況ですね。こっち側に接道があるから、このマンションの建て替えは、別にこの道がなくてもいいんだというようなことには結果的にはならないだろうということですね。

○金子書記 はい、おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

それでは、次の議案についての説明をお願いします。

○金子書記 続きまして、議案第2032号につきましてご説明させていただきます。

それでは、まず議案書の中段の「調査意見」をご覧ください。本件は、東久留米市内の第一種低層住居専用地域内にある都立六仙公園におきまして、新たに整備する駐車場のた

めの詰所を新築する計画でございます。しかしながら、当該用途が建築基準法別表第2 (イ) 項各号に該当しないため、法第48条第1項ただし書の規定による許可申請がなされたものでございます。

なお、建築主は東京都、建築敷地は東久留米市中央町三丁目で、地域地区等及び建築物の概要につきましては議案書の表をご参照ください。

続きまして、都立六仙公園の状況及び建築計画についてご説明いたします。恐れ入りますが、4枚おめくりいただきまして、3ページをご覧ください。申請地は、ページ左側の案内図のとおり、赤く塗り潰された部分になりまして、西武池袋線の東久留米駅から南西に約2km、徒歩では約20分程度の場所に位置しております。なお、赤枠で囲われた部分は平成7年に都市計画決定された都立六仙公園の区域となっております。

また、申請地の用途地域につきましては、ページ右側にお示しのとおり、第一種低層住居専用地域で、建蔽率30%、容積率60%、防火指定はなしとなっております。

1枚おめくりいただきまして、4ページの都立六仙公園の概要・全体計画をご覧ください。まず、本公園の概要についてですが、ページ左上にお示しのとおり、本公園は、多摩地域東部に位置する総合公園であり、雑木林等の武蔵野の原風景を再現し、隣接する湧水の涵養地となるよう整備する計画でございます。また、本公園は、芝生公園や水景施設等を適切に管理し、子どもから大人まで楽しめる空間とするとともに、地域のレクリエーションの場となる公園とすることとしております。さらに、本公園は、東久留米市の地域防災計画におきまして避難場所に指定されているとともに、東京都におきましても防災公園に位置づけられているなど、防災上重要な役割を担っております。なお、利用状況については、地域住民の利用者が多く、特にファミリー層を中心に年間9万人程度が来園している状況でございます。

続きまして、六仙公園の全体計画についてご説明いたします。ページ右上の図をご覧ください。黒枠でお示ししている部分が平成7年に都市計画決定された公園区域であり、区域面積は15haとなっております。そのうち赤点線で囲われた部分が事業認可済みの区域になりまして、さらに、そのうち緑色で塗られている5ha分が開園済みの部分となっております。また、赤枠で囲われた部分が今回の申請地になりまして、申請地を含め、黄緑色で塗られている2.7ha分をこれから整備し、追加開園する予定となっております。なお、追加開園する部分の整備スケジュールにつきましては、ページ左下にお示しのとおりでございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。今回整備いたします駐車場の必要性についてご説明いたします。ページ左上をご覧ください。必要性につきましては、大きく2点ございまして、まず1点目ですが、現状、公園及びその周辺にコインパーキング等の駐車場がないことから、写真でお示しのとおり、土日を中心に路上駐車が見受けられ、公園周辺の住環境の悪化が懸念されているということでございます。また、2点目ですが、先ほどご説明したとおり、本公園は災害時の避難場所に指定されておりますが、路上駐車の影響により、災害時における円滑な避難や緊急車両の通行に支障を及ぼすおそれがあるということでございます。以上のことから駐車場の必要性が高まっているということでございます。なお、駐車場の台数につきましては、ページ左下にお示しのとおり、六仙公園と同規模の公園における駐車台数などを参考に算出しております。

1枚おめくりいただきまして、6ページの現況写真をご覧ください。写真①内の右側に写っております道路が申請地に接道する道路でございまして、こちらに面した部分に駐車場の出入口を設ける計画となっております。また、写真⑤のとおり、申請地は現状更地となっております。

1枚おめくりいただきまして、7ページの土地利用現況図をご覧ください。申請地の周囲は畑や雑木林等に囲まれておりまして、さらに、その外側に戸建て住宅が立地している状況でございます。

1枚おめくりいただきまして、8ページの配置図をご覧ください。申請地内の西側に駐車場を、東側に公園を整備する計画となっております。また、今回新築する詰所ですが、ページ左下にお示ししている斜線部分になりまして、鉄骨造平屋建て、延べ面積5.66㎡、最高高さ2.75mの建築物となっております。

それでは、ここで周辺住環境への配慮事項につきましてご説明いたします。まず、建築物の配置につきましては、周辺の住宅から十分に離れた計画とするとともに、規模につきましても必要最小限としております。また、駐車台数、規模につきましても必要最小限としておりまして、具体的には常設駐車場として20台、臨時駐車場として35台、計55台を整備する計画となっております。臨時駐車場の床の仕上げにつきましては芝生にするなど緑化を図っております。さらに、駐車場の騒音対策につきましては、駐車場の出入口に設置する出庫ブザーを音量調整が可能な仕様とするとともに、出入口付近の段差を極力少なくし、走行による振動、騒音を抑える計画としております。

続きまして、9ページが平面図、10ページが立面図となっております。

また、次のページには、参考といたしまして、本公園のパンフレットから抜粋した資料をおつけしております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、議案書の2枚目をご覧ください。以上のことから、本計画は、第一種低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られるので、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に議事録を添付しておりますが、本年1月20日に開催した公聴会におきまして、利害関係者の出席はありませんでした。また、東久留米市長から都市計画上支障がない旨の回答を得ております。

ご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ついて、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 来客数の多さを踏まえて駐車場と詰所を整備するとありますけれども、プランを見ますと、詰所内に特にトイレもない、あるいは詰所に隣接してもトイレがないんですが、環境上、トイレがあったほうがいいかなと思うんですけれども、いかがでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 お答えいたします。

まず、公園全体のお話になりますけれども、多摩部の都立公園では、おおむね3haに1つを目安にトイレを設置していると建設局から聞いておりまして、現在開園している部分が5haになりまして、現在2か所あるというところでございます。今後については、令和6年度に向けて黄緑色に塗られた部分を整備してまいりますけれども、建設局からは、今後の整備状況や利用者数の変化を踏まえて、トイレ等の整備を検討していくと聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにごございますか。

○関委員 すみません、幾つか知りたくなっちゃったんですけれども、4ページ目の右上の図面でいくと、駐車場の南側の事業認可区域の中にまだ家とかが結構あるようですが、この方々は最終的には退去されるという前提で考えていいわけですね。

○金子書記 現状、戸建て住宅が全体計画図の中にありますけれども、少しずつ公園開園に向けて折衝を続けていくと聞いております。

○関委員 あと、今、既にひどい状況ということなので、よくはなると思うんですけれども、逆に駐車場があるということで、車で来る方も増えることもあり得るかと思うんです

が、見通しとしては、これだけあれば車があふれてしまうような状況はなくなると想定されていますか。

○金子書記 お答えいたします。

現時点で想定される開園面積では、55台分の整備で支障はないと聞いております。

○関委員 あと、この許可からかなり離れてしまうことで恐縮なんですけれども、6ページ目の写真③で赤道が見えるんですが、これは東久留米市の所有の赤道ということになりますよね。

○金子書記 こちらの部分につきましては、市道の路線番号がついていますので、基準法外ですけれども、おっしゃるとおりでございます。

○関委員 久留米市さんのことなの

で関係ないかもしれないですけれども、この状況は機能を喪失した法定外公共物という感じがちょっとしてしまっていて、本件とは関係ないんですが、本当を言えば、ここまで全然使っていないのだったら整理してもよさそうだなと個人的には思いました。隣接しているだけなので、東京都でやれという意味ではないですが、もしそういう話があればということで申し上げました。

以上です。

○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、次をお願いします。

○松井書記 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件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号1031。建築主、

。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1032。建築主、

。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1033。建築主、株式会社ウルテック。狛江市東野川1-540-

1。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2030。建築主、株式会社イーカム。東久留米市下里3-810-

15。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号3006。建築主、

。一戸建て住宅でございます。

以上です。

○佐々木議長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、以上で質疑を終了いたします。

○松井書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 傍聴人はまだいらっしゃらないですね。

○松井書記 はい、ございません。

○佐々木議長 それでは、これより評議に移ります。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第31号議案、第1031号議案から第1035号議案、第2030号議案から第2032号議案、第3006号議案、以上、計10件の議案についてご審議をいただきましたが、この10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10件について同意をすることといたします。

ほかにございますか。

それでは、本日の審査会は以上で終了といたします。

