

第 1 3 3 5 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5月23日 午後2時07分～午後3時33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	飯泉市街地建築部長	
	”	名取多摩建築指導事務所所長（建築指導第一課長事務取扱）	
	書記	鈴木市街地建築部調整課長	
	”	栗原市街地建築部建築企画課長	
	”	佐藤市街地建築部建築指導課長	
	”	深尾都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	”	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、ただいまから同意議案の審議に入ります。

本日、傍聴人はいらっしゃらないということでよろしいでしょうか。

○鈴木書記 いらっしゃいません。

○佐々木議長 それでは、議案につきまして、事務局から説明をお願いします。

○鈴木書記 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。それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第5号についてご説明いたします。

建築主は三井不動産レジデンシャル株式会社で、東京都千代田区三番町28番3外の建築敷地におきまして共同住宅を建築するものでございます。

地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございますが、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ございます。なお、総合設計の種類としましては住宅供給促進型総合設計になります。

表紙から3枚おめくりください。資料2-1、付近見取図でございます。図に赤色でお示しました計画地は、市ヶ谷駅の東、九段下駅の南西または半蔵門駅の北側から約600mに位置し、それぞれ徒歩10分程度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、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には、事務所、教育文化施設のほか、集合住宅などが立地しております。

1枚おめくりいただきまして、資料2-4をご覧ください。高層建物プロット図でございます。図の中央、赤の計画地を中心に、薄い青色の建物が高さ40m以上60m未満、濃い青色が60m以上、紫色が高さ100m以上の建物を示しており、赤色の枠組みが総合設計制度を活用した建築物でございます。周辺の高度利用の状況はご覧のとおりでございます。

1枚おめくりいただきまして、資料2-5-1をご覧ください。計画地周辺の写真でございます。左上の図に撮影ポイントをプロットしております。150mから500mの範囲の地点から多く撮影しております。写真でございますが、01から03がおおむね北側、04、05、11が東側など、大まかに方位別の周辺状況になりまして、幹線道路沿いなどに樹木が多く見とれます。

1枚おめくりいただきまして、資料2-5-2をご覧ください。計画地の近景の状況になります。このうち、①の写真についてはボリューム感のある樹木が見受けられますが、敷地

内で保存する樹木になります。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は第二種住居地域で、容積率400%、建蔽率60%で、防火地域でございます。また、計画地には日影規制ですとか高度地区の指定はございませんが、図中の赤の細かいドットの凡例が日影規制でございます、靖国神社ですとか、あるいは北の丸公園に日影規制がかかってございます。

2枚おめくりいただきまして、資料4-3をご覧ください。上位計画になりますが、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針でございます。計画地は、ページ右の上の図の中核広域拠点域に位置しておりまして、右下の拡大した図の中央に位置する市ヶ谷地区に近接しております。

恐縮ですが、飛びまして資料4-15をご覧ください。地区計画の内容でございます。ページの左の一番下の下線ですが、高さの最高限度の記載でございます。総合設計制度の適用を受ける建築物の高さの最高限度は60mとされてございます。

1枚おめくりいただきまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページの左側の5ですが、緩和項目は容積率の制限でございます。ページ右側、22容積率は、基準容積率400%に対しまして、公開空地による割増が199.11%で、合計599.11%でございます。

ページ飛びまして申し訳ございませんが、資料6-2-2をご覧ください。公開空地のコンセプトになります。

もう1枚おめくりいただきまして、6-2-3につきましては、現況の写真と、あとは将来のイメージを示してございます。中央の縦3枚の写真、1から3ですが、一番下の3の写真にボリューム感のある樹木がございまして、アラカシ、あるいはスタジイでございまして、この敷地の東側のみ歩道がございまして、北側と西側には歩道がございません。この計画により道路沿いには歩道状空地を整備いたします。また、敷地南側の隣地との境には貫通路を配置しまして、歩道状空地と合わせて新たな歩行空間を設けます。ページ右下のイメージ図ですが、高さ9mの保存する樹木の内側に2mの歩行者空間を確保いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2-4をご覧ください。北側の広場状空地には、マンホールトイレですとかかまどベンチを設け、地域の防災性の向上に寄与いたします。西側の広場状空地につきましては、緑化に加えて、水盤を点在させることで潤いのある空間となるよう計画してございます。

資料を1枚おめくりいただきまして、6-3をご覧ください。公開空地図でございます。黄色の歩道状空地、オレンジ色の貫通通路は幅員4m、緑色の広場状空地は約210㎡ほどでございます。総合設計の要綱上の必要な数値を確保してございます。

恐縮ですが、資料飛びまして、資料7-1-1から各階平面図でございます。

資料7-1-2が1階平面図でございます。メインのエントランスと駐車場の出入口につきましては敷地の東側に設けてございます。

1枚おめくりいただきまして、7-1-3は2階と3階から4階の平面図でございます。さらに18階までの各階に住戸が配置されます。

5枚ほどおめくりいただきまして、資料7-3の断面図をご覧ください。本計画は天空率を適用して斜線制限に適合してございます。また、ページの下部中央の四角囲みでございますが、浸水対策でございますけれども、計画地はハザードマップの浸水が予想される区域ではございませんが、地下1階に電気諸室を配置してございまして、想定外の雨量が発生した場合も、雨水貯留槽に排水をしまして、浸水を避ける計画としてございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7-4-1をご覧ください。落下物対策でございます。落下防止の対策としましては、バルコニーの手すりを二重手すりとしまして、その他はフィックス、いわゆる嵌め殺しの窓としてございます。

資料を3枚ほどおめくりいただきまして、7-5-2をご覧ください。敷地の南西や南側ですけれども、見上げた完成予想図でございます。

恐縮ですが、資料飛びまして、9-4-9をご覧ください。交通の影響の調査結果でございます。計画地の近傍信号交差点4地点における評価でございまして、平日と休日それぞれ現況と開発後と比較してございます。左の表は交差点需要率でございまして、いずれも基準値の0.9を下回ってございます。右の表は車線別の混雑度でございまして、基準値の1.0を下回っており、今回の計画での影響は少ないということでございます。

5枚ほどおめくりいただきまして、資料9-4-14をご覧ください。歩行者のサービス水準の結果でございます。開発後における自由歩行が可能なA評価でございまして、本計画による周辺歩行に与える影響は少ないと考えてございます。

申し訳ございません。さらにページ飛びまして、9-5-2をご覧ください。風環境調査の結果でございます。建設前後の比較の敷地外の全120地点ございまして、1点のみ変化がございました。具体的には大妻女子大H棟というのが図中にございましてけれども、その西側の地点ですが、左側の建設前のランク2が、右側の建設後では対策としての樹木を考慮

いたしませんで、ランク1に改善してございます。下に枠囲みがございまして、考察を記載しているのですが、かいつまんでご説明しますと、主要な風向きのうち、南風が本計画建物により空間が狭まり、風が吹き抜けにくくなることにより改善するといった結果でございます。

4枚ほどおめくりいただきまして、資料10-1、近隣住民への対応についてご覧ください。建築主は昨年12月と本年3月に近隣説明会を合計3回開催しております。また、都におきましても、本年4月に公聴会を開催してございまして、意見書の提出はなく、公述人の参加はございませんでした。

なお、資料10-2-1から10-2-4に公聴会議事録の全文を添付しておりますのでご参照ください。

申し訳ございませんが、資料10-1に戻っていただきまして、左側の表1に説明会の主な意見の要旨と事業者の対応と見解をまとめております。左側に意見等の要旨を、右側の事業者の対応などをまとめております。

かいつまんでご説明しますと、環境につきましては、電波障害、日影図、風環境についてご意見がございました。これに対しましては、事業者は別途対応する旨説明してございまして。建物につきましては、ごみ収集、建物のくい、公開空地、あるいは住戸プランについて聞かれてございます。これに対して、事業者は個別に説明してございます。工事についてとしまして、家屋のことだと思いますが、工事により傾きが生じないかですとか、あるいは井戸がある方がいらっしゃって、それに影響がないかなど質問を受けております。これに対して、事業者は事前に家屋調査を行う、または井戸については別途対応する旨説明してございます。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、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、下記の条件を付して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 今の説明につきまして3点お聞きしたいと思います。

まず1点目ですけれども、ページ10-2-2の公聴会議事録から質問いたします。建築主説明として、三井不動産でなく、株式会社マイライフ・ハウジング、小野様が説明とありますけれども、三井不動産とマイライフ・ハウジングとの関係はどのようなものでしょう

か。説明した内容、約束した事項が三井不動産にしっかり伝わっているとは思いますが、議事録には建築主側の記載がありません。公聴会には三井不動産のどなたかが立ち会ったほうがいいと思いますが、出席されたのかどうか、いかがでしょうか。

次に、2点目の質問です。ページ5-2-1から質問いたします。地区計画では最高高さ60m、壁面線2mの規制があるようですが、これ以外に建築物の形態に対する規制はあるのでしょうか、お伺いします。

3点目です。ページ6-3から質問します。出入口部分が3か所ありますけれども、それぞれの使い道はどのようになっているのか、お伺いします。

以上3点、よろしくお願ひします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

まず1点目の資料10-2-2にございます公聴会の関係でございまして、マイライフ・ハウジングは事業主の協力企業でございまして、公聴会では近隣対応についてマイライフ・ハウジングが説明してございます。公聴会には事業主の三井不動産レジデンシャルも出席いたしまして、申請の理由を説明するなど対応をしております。

2点目でございます。資料5-2-1の地区計画の高さの形態等の制限はほかにあるのかといったご質問でございました。4-15ページをご覧くださいますと、地区計画の記載がございまして、その中で、ちょっと見にくいんですが、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限というのが右の上にございまして、そのうちの5の記載があるんですが、屋上に設ける目隠しや装飾など、原則2mの制限というのが決まっております。例外としましては、建築物の外壁から2m以上の離隔距離を確保ですとか、あるいは景観等に配慮したものの、そういった場合については4mまでになるという規制がございまして。一方、本計画でございまして、屋上のフェンスが約3.8mあるんですが、これらの条件を満たしまして、規制に適合するように計画しております。

3点目に出入口について質問いただきました。6-3に公開空地図に1階の平面図がございまして、委員お話しのとおり、3方向出入口がございまして、3方向に鉄道の駅が実際あるということもありますし、一方、この計画ですと、左側の東側ですが、来客用の出入りとなりますエントランス、メインのものは東側に配置しています。一方、西側につきましても出入りができるように、サブの出入口を設けているということでございます。さらに、北側に小さい出入口がございまして、恐らくこの場所をおっしゃっているのかと思うん

ですが、こちらにつきましては、外部に面してエレベーターが設けられてございます。屋外から直接地下に行ける、駐輪場ですとかごみ置場に向かうエレベーターがございませう。こういった建物の利用上の関係から出入口を各配置しているという状況でございます。

説明としましては以上でございます。

○野本委員 ありがとうございます。1点目の公聴会議事録ですけれども、次回からで結構ですが、建築主側の出席された方の肩書とお名前を記載いただければありがたい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。

○佐藤書記 答えいたします。

10-2-2ページですが、事業者側の出席者、肩書と氏名を議事録のほうに記載してございます。

以上でございます。

○野本委員 結果的にそこを読めば分かるんですけれども、私がお願いしたいなと思ったのは、一番頭のところに件名、開催日時、例えば特定行政庁はどなたが出られて、事務局はどなた、その欄に建築主側出席者という欄を設けてくれると、ぱっと一目で分かるな。そこに記載してくれるとありがたいなということです。

○佐々木議長 いかがですか。

○佐藤書記 失礼しました。次回からそういった記載をしたいと思います。出席者の都側と事務局側ですとか、あるいはこういった要約しているスペースに事業者の出席者も記載したいと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。そういう意味では、今おっしゃった冒頭のところに書くところに、マイライフ・ハウジングの方がどういう立場で出ているのかというのをそこに書いておかないと、本当は分からないんだと思うんです。そこはちょっと丁寧に記録するようにしてください。

○佐藤書記 承知しました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 6-1の配置図で、計画建築物の北側にグラン三番町という5階建ての建物があって、既存建築物も7階建てなので、グラン三番町より多分大きかったんだろうとは思いますが、9-2-2でいくと、グラン三番町の日影が結構あると思ひまして、特に公聴会に出てきていないということは、グラン三番町との関係では特段何か苦情が出るとか、

そういうことはないという理解でよろしいですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

解体工事着手前に、管理組合の理事会に4回ほど説明を事業者は直接してございます。当初、本計画のいろいろな耐震とかガラスが落下するとか、いろいろそういった懸念を示されていたのに加えまして、日影についても懸念されていたと聞いてございます。事業者につきましては、法令を遵守した計画であるということを説明しまして、個別に協議していると聞いてございます。

なお、都につきましては、意見ですとか、こういった資料でも先ほどご説明しましたが、あとは紛争のあっせん申込みは、現在のところはございません。

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。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についての説明をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第3号についてご説明いたします。

建築主は南池袋二丁目C地区市街地再開発組合、建築敷地は豊島区南池袋2丁目になりまして、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、共同住宅、保健所、物品販売業を営む店舗、事務所、診療所、自動車車庫等を新築するもので、計画敷地には商業地域の指定がございしますが、過半が第一種住居地域でございます。計画建築物の附属自動車車庫につきましてはタワー型エレベーター式でございまして、旧建設省の通達により、階数が3以上の判断となり、自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えることから、建築基準法別表第二(ほ)項第一号により、第一種住居地域内には建築することができない建築物となるため、建築基準法48条第5項ただし書きによる許可申請がなされたものでございます。

表紙から2枚おめくりいただきまして、02ページをご覧ください。事業の概要になります。小さいんですけども、中央の区域図のAゾーンにつきましては、近年建設されました豊島区役所、としまエコムーゼタウンでございます。これらを含めまして、南池袋二丁目地区街並み再生地区の位置づけがなされてございます。本計画につきましては、赤枠のCゾーンのうち北側となります。右上はイメージパースでございまして、1枚おめくりいただきますと、拡大したパースがございまして、左側手前に豊島区役所庁舎が入ってございましてとしまエコムーゼタウンがございまして、今回の北棟と南棟につきましては、一体

の第一種市街地再開発事業としておりまして、区画道路の拡幅整備ですとか、あるいは地下鉄駅との接続通路の整備を初めとしました基盤整備も一体で行われます。それぞれ異なる事業主体により事業を行ってございます。

1枚おめくりいただきまして、04ページをご覧ください。計画地は東京メトロ有楽町線の東池袋の南側、都電荒川線の雑司ヶ谷駐車場の北側に位置してございます。現在、北街区、南街区に分け事業が施工されておりました、このうち、本件はハッチがかかった北側でございます。また、南街区につきましては別の事業主体の申請により、次回以降の本建築審査会への付議となる予定でございます。

3枚おめくりいただきまして、07ページをご覧ください。用途地域図でございます。計画地につきましては、中央の赤で囲ってございまして、青の斜線が区域でございます。南側が第一種住居地域、北側が商業地域になってございまして、過半が第一種住居地域でございます。

4枚おめくりいただきまして、11ページをご覧ください。車両の動線図でございます。方位が右が北になりまして、車両の出入口につきましては、交通管理者との協議によりまして、幹線道路を避けまして、図面の下、東側の拡幅整備する区画道路に集約してございます。

資料を2枚おめくりいただきまして、13ページをご覧ください。地下1階の平面図でございます。タワーパーキングの出入庫はこの階でございまして、インとアウトの車両動線をできるだけ明快にして、動線が重なる箇所につきましては、警告灯により注意喚起を行うなど、安全管理を図ります。

ページ飛びまして、右肩20ページをご覧ください。北街区と南街区を含めました全体の配置図となります。南街区につきましては、車両は東側から入出庫する計画にしてございまして、北街区と南街区一体で交通管理者等との協議を取りまとめてございます。

少し飛びまして、恐縮ですが、30aというページをご覧ください。こちらの断面図のうち、薄いピンクの部分がタワーパーキングでございます。許可対象でございますタワー式駐車場の車庫部分につきましては、建物内に組み込むことで、周辺に対しての騒音などの影響を抑えた計画としてございます。

31ページからは機械式駐車場の詳細図の図面となりまして、2枚おめくりいただきまして、33ページは、すみません、向きが横になるんですが、エレベーター式の格納の状況がご覧いただける図となっております。

2枚おめくりいただきまして、36ページにつきましては消火設備の配置となりまして、右側の平面図でございますが、32階と地下2階に消火ポンベ室を配置してございます。タワーパーキング内での火災を検知して不活性ガス、具体的には窒素により消火する計画でございます。

37ページにつきましては、東京都駐車場条例に基づきますと、294台の駐車施設が必要となりますけれども、本計画ではそれを上回る計画としまして、348台を計画してございます。

38ページ、次のページでございますが、公聴会の議事要旨となります。本件は4月21日に公聴会を開催いたしました。利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

2枚おめくりいただきまして、ページは振ってございませぬけれども、申し訳ございません。地元区への意見照会を行ってございます。本件の許可に当たりまして、都市計画上の支障のない旨の回答をいただいております。

それでは、議案書へお戻りいただきまして、2枚目、「調査意見」をご覧ください。以上により、本件につきましては、法第48条第5項ただし書きの規定によりまして、第一種住居地域内における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ございます。

説明としましては以上でございます。

○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。

○野本委員 2点お伺いします。

まず13ページですけれども、今回の案件は第一種住居地域内における自動車車庫の許可ですが、使用に当たって安全管理が大事な要件かと思えます。区画道路2から出庫するようになっているんですけれども、出庫する際の警報ブザー、あるいは道路への左折出庫、こういったものを分かりやすいように表示してほしいな。それから、タワー型車庫の機械操作、あるいはタワー内に間違えて人間が進入することがないように、安全確保策はどのようになっているのか、お伺いします。

もう1点お伺いします。11ページから質問します。区画道路2は、幅員5.4mの既存道路を幅員9mに拡幅するとありますけれども、拡幅の見通しはどのようになっているんでしょうか、お尋ねします。

以上、よろしく申し上げます。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

まず1点目の駐車場の安全性の関係のお話でございました。東京都安全条例32条に基づきまして、まず警報装置の設置は義務づけられてございまして、資料の左上11ページをご覧いただけますでしょうか。資料が細かいんですが、下の東側の出入庫、イン、アウトのところの出庫灯というのが水色の矢印のところにはございまして、これでまず歩行者には車両が来たことを注意喚起を図るですとか、あるいはさらに、図面が薄くなっているんですけども、水色の下に、これは左折で出庫するように、車の動線を一定程度きちんと安全を図れるようにするという計画でございまして。

続きまして、誤ってタワーに入ってくる方がいないかということでございました。地下の出入口の扉につきましては、出入庫の操作時以外は開かない仕様でございまして、誤って駐車場のタワーに入ることはない仕組みでございまして。さらに、出入庫の際に、タワーに人がもしいる場合は、人感センサーが作動しまして、扉が閉鎖しないという仕組みも組み込んでございます。

1番目の質問につきましては以上でございまして。

2問目の質問をいただきました。幅員5.4mの既存の道路の拡幅整備の見通しということでもございました。現在、市街地再開発事業が施工されてございまして、建築物の整備と合わせて、道路も含めまして基盤整備を再開発組合が行うものでございまして。本計画の完了時には、この道路についても9mの幅員に拡幅しまして供用開始をする予定と確認してございまして。

以上でございまして。

○野本委員 9mに拡幅のところは、計画地の対面側が将来後退しないと確保できないかと思ったんですけども、これは今回の計画時に9m確保できる、そういうことですか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

竣工と同時に拡幅して、この基盤につきましてもオープンするという内容です。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございましてか。

○関委員 こういう場合、高さとか容積は別途何か許可を取るようなことになるんですか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

高さにつきましては、本地区につきましては再開発等促進区を定める地区計画の都市計画が決まっております。建築基準法48条の今回の許可に合わせて、再開発促進区内の建築の制限の法68条の3の容積認定の申請もなされております。こういった手続きを行いまして、地区計画に適合していることをもって認定する予定でございます。

以上でございます。

○関委員 ありがとうございます。あともう一つ、大半が第一種住居地域ということですが、ほかの用途地域のエリアでは、自動車車庫は造れないという理解でよろしいですね。これで見ると、大半というか、全部第一種住宅地域に見えたのでよく分からなかったんですけども。

○佐々木議長 いかがですか。お願いします。

○佐藤書記 資料07が用途地域図でございますけれども、委員のお話は、北側の、ここは首都高も上空にあるんですが、この幹線道路沿いにつきましては、30mが商業地域、その南側、雑司が谷側が第一種住居地域でございますけれども、この一種住居を外してということかと思えます。この開発計画の全体の地区計画で定めた中での壁面後退ですとか、あるいはオープンスペースの創出ですとか、そういったことを加味すると、どうしても一種住居地域内には来てしまいます。加えて、建築敷地が過半が一種住居の地域になってしまいますので、いずれにしても、商業地域よりも一種住居地域のほうが用地制限はかかってまいりますので、許可申請を許可した上でこういった計画の策定をしているものと考えてございます。

○関委員 これはC地区で一敷地なんですか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

資料右肩02ページがC地区、Cゾーンと書いているところもありますけれども、北棟、南棟につきましては、区域ですとか、あるいは市街地再開発事業としては一本なんです。ただ、南と北につきましては、それぞれ規模が大きいということで、事業上も主体は北と南と2つに分けて行っております。建築基準法の敷地としましても、2つに分けて、それぞれ別個に手続をし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。

○加藤委員 ただいまのご質問にちょっと関連するんですけども、2つありまして、敷

地界、04のページを見ますと、北街区と南街区が、境界線というんでしょうか、変なふう
に区切れているような気がするんです。これは何か理由があるのかということ。実際に境
界がそうになっていたとか、そういうこともあるかもしれませんが、04のところで
す。

もう一つございまして、議案の「調査意見」のところにある内容を教えていただきたい
んですけれども、いろいろ伺うと、今までの用途地域って何だったんだらうという疑問が
あるわけです。それは前提にしまして、個別審査分の「調査意見」のところにタワー型の
エレベーター式については、旧建設省の通達があつて、階数が3以上と判断できる云々と
ありまして、自動車車庫で床面積の合計が300㎡を超えることから、第一種住居地域では
許可が必要だみたいなふうを書いてあるんです。ほかの用途地域だったらいいのかとか、
ちょっとその辺のところを教えてください。この2点でございます。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 まず第1点目の区域の線が、04ページで見ますと、南街区が、右側が北街区
に鋭角に入り込んでいる。11ページの資料を見ていただきますと、これが敷地内の外構整
備をする計画でございまして、区画道路を既存の道路5.45mから9mに拡幅整備した上
で、何がしか南側の街区につきましても、こちらにこういった計画で敷地の利用がなされ
るといふことかと思ひます。

続きまして、議案の駐車場の、今回タワーパーキングで、そもそも超高層の住宅ですけ
れども、タワー式で3階以上と、まず第一種住居地域につきましては、3階以上に300㎡
以上の駐車場はできないと記載がございまして、住居系でございまして、あまり規模の
大きな駐車場はそもそも建築はだめと。一方で、ただ、こういった開発計画につきまして
は、将来の土地利用といいますか、地区計画、再開発等促進区で土地利用の見直しとい
った思想の下に、こういった規模の大きな建築物の規制誘導がその手法としてはありまし
て、なので、こういった住居系でもこういった建築計画があるということでございます。

○加藤委員 ありがとうございます。1点目のお答えですけれども、11ページのところ
の左下のところの白いところがまさにこの境界線だということですね。

○佐藤書記 お答えします。

11ページの下の方で、緑が北街区の植栽でございまして、南街区の敷地が食い込んで
くる敷地利用になってございまして、20aという図面がございまして、南と北の大まかな
敷地の利用ですけれども、中央には敷地境界はあるんですが、こういった大規模開発で

ざいますので、敷地の貫通した通路を、ここは歩行者の方が通り抜けであったりとかできる通路を設けた上で、北街区に鋭角に入っているこういったオープンスペースを南街区側の敷地に入れてという計画、こういった2つの計画を一体で法の様々な条件を整理すると、こういった開発計画になっているのかなと思います。

○加藤委員 大体分かりました。歩道状空地とつながっているところに意味があるんですね。それは、こちら側の計画も当然そうになっているかと思うんですけども、何となく分かりましたので。

○佐藤書記 補足でご説明ください。

05ページをご覧くださいますと、既存の周辺状況でございまして、ちょうど中央付近に細街路が、図中の⑩という矢印の下ですとか、ちょうど敷地の境に東西をつなぐ細い道路があるかと思えます。こういった既存の状況を踏まえて、この開発計画は将来的にも北と南の街区の中には貫通通路を設けて、歩行者動線を将来的にも確保するという思想があると思われま。

○佐々木議長 いかがですか。

○加藤委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 南地区と北地区は、建築計画としては基準法上の扱いは別計画になっていますけれども、市街地再開発事業としては両方まとめて一つの事業ですね。ですから、そういう中で2棟建てるということであって、それと事業参加者も違うようですけども、一体の事業として行われるので、敷地の境界をどこに引くかということについては、ある意味では便宜的といいますか、それぞれの床面積の案分とか、そういったことで形式上決まってしまうということではないかと思うんです。一体の計画ですから、間にある今の細街路、通り抜けを生かしたような形で全体で、両方で満たしていくという形になっているんじゃないかなと理解するんですけども、そういうことでどうでしょう。

○佐藤書記 会長おっしゃるとおりだと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。

○加藤委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○八木委員 タワーパーキングの断面を見て、こんな大量な機械式駐車場がここにこんなに必要なかということに疑問があるのですが、これは都条例の附置義務駐車場の台数を賄っているということなんですね。建築基準法的には駐車場をあまり設けてはいけな

いう用途地域の敷地に、都条例としてはこれだけ設けなさいと規制がある。ちょっと矛盾することになっていると思うのですが、この計画で駐車場を附置義務台数どおりに設けないことは、条例違反になってしまい、それはできない選択肢なのでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

まず条例で、住宅もありますけれども、下層には公共施設ですとかほかの用途もございまして、ただ一方で、駐車場全体では348台今回整備いたします。一方、附置義務条例、建築物の用途ですとか床に応じて必要な、義務づけられている台数につきましては294台、50台程度は附置義務条例上の必要な台数よりも多く計画では駐車場を整備することとしてございます。一定程度様々な用途で規模も大きい建物になりますと、都としましては敷地の中で確保することを原則としてございますので、それに合わせて事業者も様々な計画を検討した上で、300台ほどの附置義務駐車場の必要な台数のところ、350台程度整備するというところで計画してございます。附置義務条例以下、満たないのは、原則は認めてございません。

○八木委員 事業者のほうで必要ということで台数が出たということであれば、それは理解しました。

参考として伺いたいのですが、附置義務駐車場を下回る計画を仮に事業者が望んだときにはどのような手続になるんですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

附置義務条例での必要な台数未満の計画にしたい場合につきましては、実態、どういった計画で、あるいは駐車場の発生ボリュームが相当ないとか、認定等の手続を経た上で、それが妥当であれば、附置義務駐車場の台数を必ずしも超えなければいけないということではございませんけれども、新たな建築物を造ることに対して、新たな車の発生量、駐車スペースの需要がありますので、まず原則は附置義務の台数を満たしていただく計画にさせていただくということでございます。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにいかがですか。よろしいですか。

それでは、次の案件について説明をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第4号についてご説明いたします。

建築主は世紀東急工業株式会社で、建築敷地は江戸川区東葛西3丁目、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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、昭和38年に稼働を開始したアスファルトプラントの老朽化による建て替えに伴い新築するものでございます。既存建築物の新築時は、用地地域が工業地域でございましたが、昭和48年に用途地域が準工業地域に指定されております。このため、法別表第二（る）項20号、あるいは21号に掲げる準工業地域内に建築してはならない建築物に該当することになります。法第48条第11項ただし書きの規定により許可申請がなされたものでございます。

3ページの案内図をご覧ください。本計画建築物の敷地は旧江戸川にあります島でございまして、通称妙見島でございます。図中の斜線でお示した位置に本計画地はございません。

4ページにつきましては用途地域図でございまして、島全体が準工業地域に指定されております。

3枚おめくりいただきまして、右肩6ページをご覧ください。現況写真になりますけれども、左上の航空写真からは、島の中は事務所ですとか工場などの立地が見てとれます。周辺の道路の状況などにつきましては写真のとおり状況でございます。

2枚おめくりいただきまして、8ページをご覧ください。上空からの写真でございまして、塀で囲まれた範囲が今回の申請敷地になります。

9ページの概要書をご覧ください。主な施設としましては、破碎処理施設ですとか再生製品ヤード、アスファルトプラントなどでございまして、令和8年に工事が完了する予定となっております。

1枚おめくりいただきまして、9-2ページが現状と建て替え後のアスファルトプラントですとか、あるいは破碎プラントの比較表になります。

もう1枚おめくりいただきまして、完成予想図でございます。

11ページをご覧ください。本件につきましては、さきに都条例によります環境影響評価、いわゆる環境アセスを行っております。破碎施設などは、建物の中に格納できるようにすることに加えまして、高さ10mの防音壁で囲むなど、周辺への粉じんですとか騒音等について環境対策を講じる計画としてございます。臭気につきましても、現状のプラントにおきましても、準工業地域の指標を下回っておりますけれども、設備更新後におきましては、現状以上の性能の設備機器を設ける計画でございます。

恐縮ですが、ページがかなり飛びまして、右肩53ページをご覧ください。プラントを全

て更新いたしまして、建て替え後の配置図でございます。図面下の区道沿いにつきましては、事業者が管理する歩道状空を整備しまして、12mの道路状に整備いたします。また、敷地内におきましては、構内通路や停車滞留スペースを整備することで、接続道路の交通渋滞を軽減することに寄与するとともに、壁面及び屋上などにつきましては積極的な緑化を施すなど、環境改善に努めていく計画でございます。また、同じ敷地内の破碎処理施設でございますけれども、産業廃棄物処理につきましては、別途法第51条ただし書きの規定によりまして許可申請がなされておまして、5月17日、今月の都市計画審議会の議を経てございます。

60ページをご覧ください。本年4月21日に公聴会を開催したところ、利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

最終のページをご覧ください。江戸川区への意見照会を行ってございます。左にありますけれども、3点について配慮するよう意見がございました。これの対応としましては、事業者におきまして、近隣の間合せ、あるいは要望への間合せ、そういった窓口を設置いたしまして、誠意を持って対応すると聞いてございます。

議案書にお戻りいただきまして、2枚目の「調査意見」をご覧ください。以上によりまして、本件につきましては、法第48条11項ただし書きの規定によりまして、安全上もしくは防火上の危険の度もしくは衛生上の有害の度が低いと認めて、許可したいと考えてございます。

説明につきまして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、ご意見をお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

最初の質問ですけれども、2ページから質問します。参考資料の欄に、平成14年頃には、粉じん、悪臭に関する苦情が、平成27年頃には、騒音に関する苦情が寄せられたと記載してあります。周辺の居住状況等、苦情申立者の位置関係といったものがどんなようになっているのか教えてください。

2点目です。この施設の立地に当たっては、騒音、粉じん、臭気対策が重要なポイントになっているかと思えます。計画の中でも、今ご説明のように、一定の配慮をされていることは理解していますけれども、その上で、例えばアスファルトリサイクルプラントは、特に囲いなどはないようです。臭気対策、あるいは騒音対策として、プラント周囲を囲うとか、覆いというんですか、屋根みたいなものをつけるとか、そんなことは難しいのかど

うなのか、お伺いします。

以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

2ページの右側に過去の経緯の記載がございまして、過去の苦情の関係のご質問でございました。当時、苦情が寄せられたということでございますけれども、匿名の江戸川区側の住民の方と聞いてございます。また、こういった苦情が寄せられた場合につきましては、事業者は場内各所の散水に加えて、敷地を外れて道路にも散水車を走らせるですとか路面清掃車も走らせるとか、そういった対応をその都度、定期的にですけれども、行っていると聞いてございます。

2点目の、アスファルトプラントでございまして、臭気ということのご質問でございました。アスファルトプラントにつきましては、臭気が発生する部分については脱臭装置を設けます。さらに、環境基準の測定もしながら、現状でも基準値未満ということで聞いてございます。委員のご質問、プラント全体を囲えないのかということかと思っておりますけれども、プラントの規模、そういったプラントの形状等も含めて、囲うところは囲いながら、全体としてはかなり大規模なということで、こういった設備機器でリサイクルを行っているという聞いてございます。そういうことで、全体を囲うのはなかなか厳しいということでございます。

参考までに、一方、破碎処理施設につきましては、粉じん、あるいは騒音も比較的発生しやすい施設になりますので、全体を囲った上で事業をしている。今後も更新しながら事業継続をしていくということをお願いいたします。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 もともと工業地域だったのが準工になったと書いてあるんですけども、それが何でそういうふうに変更されたのか、お分かりになったら教えていただきたいのと、あともう一つが、もともとの施設との比較が、どこかにあるかもしれないですけども、規模感とかでどう変わるのかというのを教えていただければと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

まず、4ページに用途地域図がございまして、昭和43年の当時の新都市計画法ですとか、あるいは45年の建築基準法の改正がありまして、用途地域が4種類から8種類に

なった。その結果、48年の用途地域の見直しによりまして、その前は工業地域であったものが準工業ということでございます。都の土地利用の用途地域の担当部署に確認したところ、当時の詳しい経緯は不明とのこととございました。

一方で、隣接する側の用途地域が第一種中高層地域であるとか、あるいは、資料としましては4-2ページにあるんですけれども、島全体が河川ということで、右の図でいきますと、右側の赤丸で囲っているところが妙見島ですが、ここは河川沿いで、江戸川緑地の都市施設がかかってございます。そういった関係から準工業地域の指定に至ったのではないかなと考えてございます。

もう1点、現在の施設と更新後の施設の比較ということでご質問がございました。資料9-2ページをご覧ください。現状と建て替え後の最終形ということでの比較、中央の縦にそれぞれプラントごとにお示ししてございます。

すみません。説明は省略させていただいたんですけれども、一番上ですが、まずアスファルトプラントにつきましては、処理能力は更新後の建て替え後も既存と同じ程度でございます。一方、下にあります破碎処理のプラントにつきましては、処理能力が5倍になりまして、能力が向上することで稼働時間は短縮できるということで、こういった能力を上げる計画と聞いてございます。こういった能力が上がることで時間短縮を図って、できるだけ周辺の方に迷惑がかからないようにということで計画をしていると聞いてございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○石崎委員 既存不適格の施設を建て替えるのはよくある話だと思うんですけれども、そういうケースのときには、どっちかという、都市計画のほうが何となくちょっとやり過ぎかなというケースがあって、近所から、十分馴染んで苦情が出ていないとか、そういうケースのときに、今よりもよくなるからいいや、割とそのくらいの感じで既存不適格の建て替えが行われることは結構多いと思うんです。この施設の場合、苦情が何度も何度も出ている、しかも処理能力も少し上がる。そういう感じのものですから、通常の既存不適格の建て替えのケースとは大分違うように感じています。

そうすると、今度悪臭に関しては、どこが定量的なのか分かりませんが、許可権者の判断として、一定の準工業としてあるべきものを下回るだろう。当然ながら、そうすると、騒音とか振動とか粉じんに関しても、何をやりますというよりも、やった結果、こ

うというような形である程度都として想定している部分を下回っている、そういう計画になっている。どちらかというと、対策というよりも、それぞれの量についてどのように考えて、これを許可相当と判断されたのかという点をご説明をお願いしたいということ。

あともう一つ、これは許可条件は特に付されていないんですけれども、ここで対策、要するに、今のような数値的なものをするときに、当然ソフトな話とかも含めた対策で、それが総合的に成り立つ、きっとそんなことになるんだろうと思うんですけれども、そういう条件は特に付されないのでしょうか。その2点をお願いいたします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

まず、1点目のいろいろな環境の影響の関係はどういった内容なのかということでお話がございました。まず全体としましては、11ページから11-2ページですとか、あと12ページですか、こちらにそれぞれ環境改善の取組を記載してございました。説明はさせていただいていなかったんですけれども、59-2ページから59-4ページに環境影響評価、都条例のアセスの評価書の抜粋をおつけしてございます。

次に、59-2、59-3ページが、まず59-2ページにつきましては、赤で囲ってございます、左側、大気汚染は粉じんでございます、こういった対応を図りながら、数値としましては、右側の上に評価の結論とございまして、括弧で書いている評価の指標が基準的なものでございまして、右側の数値、例えば浮遊粒子状物質につきましては、評価の指標、基準的なものとしては $0.1\text{mg}/\text{m}^3$ 以下というものが、測定したところ、 $0.047\text{mg}/\text{m}^3$ ということで、かなり少ないという結論。こういったことで、ほとんどは数値としては環境基準未満ということで確認してございます。

一方、59-3ページの騒音・振動のほうをご覧くださいますと、いろいろこれも評価してございまして、左側上のまず施設の稼働の騒音、これも当然評価の指標の内数で実際将来を予測してございます。1点だけ超過してしまうところがございます。左側の中段やや下に搬出入車両の走行に伴う道路交通騒音というところが少し長く記載しておるんですけれども、これにつきましては、浦安橋を渡った東葛西4丁目という地点がございまして、夜間の評価の騒音の指標を超過しているという結論でございました。読み上げますと、なお、現況騒音レベルは環境基準を超過している。本事業による騒音レベルの増加分は1dB未満にとどまるため、現況の騒音レベルを著しく増加させることはないという環境アセスでは結論づけてございます。この環境アセスにつきましては、この3月に、工事着手前のアセ

スとしては終了してございます。

1点目の質問につきましては以上でございまして、2点目の質問につきましては、今回、許可の条件としましては、我々も条件づけというところでは様々な議論があったんですけども、環境影響評価のアセスのこういった予測ですとか、今後は、工事中はまた別で環境アセスは評価しますが、こういった予測評価ですとか、ほかの条例手続も踏まえて、我々も今回許可をしたいと考えてございまして、特段48条の我々の許可の中での条件づけは、ここで一緒ということではつけてございませんでした。

以上でございます。

○石崎委員 したがいまして、基本的に今、既存不適格の状態なので、現状よりもよくなるからオーケーという話ではないと思うんです。現状が適法な状態であるなら、それで現状よりもよくなるからオーケーということだと思うので、なので、先ほどの話で、粉じんとかについては、環境基準を準工業地帯でも一定の判断基準にできるとすればいいだろう。騒音に関しては、搬出入車両だけはアウトなんだけれども、搬出入する車両のことも自身が48条の目的かという、確かにアスファルト関係の粉砕等の関係になりますので、それは少し違うという判断は確かにあり得るのかなと感じましたので、そこは私としては理解できるのかなと思って聞いておりました。

あともう一つ、許可の条件に関しては、言ってみれば、騒音が非常に大きくなって異常があった場合には、それは環境部局とかも含めて対処するので、特段建築部局が自分でやる必要はない、そういうような考え方なんでしょうか。要するに、これで騒音とかが激しくなったとしても、建築部局としては違反処理ができなくなるわけですね。ただ、そういうような対策に関しては環境部局とか責任を持ってやるので、建築部局として違反処理をする必要はない、そういう認識でよろしいわけでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

今回、この許可後に仮にいろいろな建築の仕様でとか、そういった基準法上の事業者は適切に維持管理をしていくですとか、様々法でもその規制はございまして、例えば、何か直接的な違反と申しますか、指導するという強い指導は、その内容にもよると思うので厳しいかもしれませんが、ただ一方で、今回許可をいただけたとしたら、その後の利用状況が様々な環境影響の点でございましたら、環境部署とも連携しながら、地元区とも情報交換しながら対応していくのかなと考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○加藤委員 これも教えていただきたいんですが、先ほどご説明のあった4-2ページに、この部分が江戸川緑地という都市計画決定されたエリアだということです。東京都では、こんなふうに都市計画緑地がこういう土地利用されているようなところは幾つかあるということなんでしょうか。それをちょっと教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

河川沿いに島がほかには見受けられませんけれども、河川沿いと申しますか、そちらの河川敷については、この図の中でも薄く同じように緑地があって、それを都市施設として指定されるのかなと思います。その結果、こういった島は都の中でも非常に珍しいんですけども、河川の都市施設の指定に合わせたときのいろいろな諸条件を踏まえて、こういった指定されたことによって、用途地域につきましても同様に調整を図って、現状の指定になっているのかなと想像いたします。

○加藤委員 ほかでもそういう地域はあるんですか。

○佐藤書記 お答えいたします。

まず、ほかでこういった島状になっているところは、都では見受けられません。一方、都の中でも河川はかなりありますけれども、いろいろな制限がありますが、こういった形態の指定されている区域で、ここまで土地利用もかなり集中して図られているところは見受けられません。そういうことでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○加藤委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 1点だけ私から。ここは河川敷じゃないですね。この島の中は堤内地だという理解でよろしいですね。

○佐藤書記 この中は河川敷ではございません。島の中は、そういった土地利用、民間の工場ですとか図られている敷地でございます。

○佐々木議長 それと今、江戸川緑地という都市計画決定がされているということですけども、当面これについて整備する予定は、当然ながらないことが前提になっているということでもよろしいわけですね。

○佐藤書記 こういった都市施設の指定につきましては、変更等のことは現時点では確認できておりません。

○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 最後の質問とかぶるかもしれないのが、資料2の左の一番下に「将来 都市計画緑地事業が施行された場合 本計画施設は、移転します」と書いてあるんですが、これのことでしょうか。これは具体的にどういうことになるのですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 資料2の左下に記載のところですが、ここは都市施設がかかってございますので、建築する際にも、都市施設に例外的に建築できる建築の許可を取ります。なので、今回施設をかなり大規模に更新して建て替えるわけですけれども、公園の都市計画を具体的に事業を執行することになりますと、事業者は、そういった事業に同意して移転しますという意思表示でございます。ただ一方で、計画としては指定されておりますけれども、都市計画事業の執行ということにつきましては、当面といいますか、そういった具体的な事業スケジュール的なことは確認できてございません。中長期的になかなかすぐにとということはないのかなと考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 60-2のところで、当時、公聴会に出席者なかったという話ですけれども、建築指導課側の方が、都民等の意見書においては云々という意見がありましたということが書いてあるんです。この都民等の意見書というのはどういうもので、どういう内容なんでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

これにつきましては環境アセスの意見書でございました。

以上でございます。

○石崎委員 その意見書に関する対策としては、環境アセスのほうで対応は処理をされているということでよろしいんですね。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 そういった意見書も都の環境審議会等に報告された上で、アセスとしては終えてございます。

○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、次の議案についての説明に移らせていただきます。

(幹事・書記 席交代)

○鈴木書記 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3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1007。建築主、株式会社ライズウェル。狛江市岩戸南3-437-15。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1008。建築主、[REDACTED]。稲城市平尾2 [REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2001。建築主、株式会社山栄ハウス。東村山市野口町3-40-16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 1007号で、回転広場の記載がないんですけれども、右側の空地部分はそれに相当するものかどうかということ、あと1008号で、これは前に出てきたものと似ている気がしたので、前に出てきましたかというだけです。

あと2001号で、塀に囲まれているのが結構気になるんですけれども、この辺はもともとあるものかどうか、安全性はどうなのかというところをお願いします。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○名取幹事 1007号の転回広場の件ですけれども、この案件は一括の案件でして、一括の案件については転回広場は要求していない。個別の場合は必要な場合がありますので、そういうことで今回は要求しておりません。

次の1008号の件ですけれども、前回は隣が出ていまして、あと去年、同じ場所が出ていまして、そのときは会社というか、法人格の名前で出ていまして、今回は個人の名前で、多分間取り等が変わって再度出しているという形になります。

○金子書記 続きまして、議案第2001号のご質問についてお答えいたします。

恐れ入りますが、改めて様式3をご覧ください。

まず、塀はもともとあるものなのかというご質問についてですが、申請地の隣地境界線上にある塀は、全てもともとあった既存のコンクリートブロック塀となっておりまして、それを再利用する計画となっております。

続きまして、塀の安全性に関わるご質問についてですが、塀の安全性に関わる基準は、建築基準法施行令第62条の8に規定されておりまして、申請者からは、当該基準に適合していると聞いておりまして、安全上支障はないものと考えております。

以上です。

○関委員 1点すみません。1007号の一括で要求していないというので、これは距離は結構あるようなんですけども、通り抜けできるんですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 この図面で1007号の案内図を見ていただければと思います。図面で右のほうですけども、黄色いこれは基準法の道路で、赤でずっと延びていまして、当該敷地のところまでただし書き適用で描いていますが、その左のほうですが、これはしばらく行って、同じ4mで現状あります。もっと先に行きますと、また43条ただし書きがございまして、図面で切れていますけれども、この図面のもう少し一軒ぐらい先にまた基準法の道路がございまして。現況4mの間はもうできておりまして、それを維持するという形で判断しております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○加藤委員 多摩事務所でこういう表現で許可案件を出してきてくださっているんですけども、一番知りたいのは、その周辺の道路がどんな状態なのか。細街路として、43ただし書きのみに接しているようなところは、流通ができなくて空き家も多分増えてくると思うんです。そういうことで、こういうものを整備していくときに、周辺の道路の全てもきちんとは描かれているといいなと思ったんです。そうすると、通り抜けができるとか、もしかしたらお持ちかもしれませんけれども、今回の許可案件だけを示していらっしゃるかもしれないんですが、その辺のところを伺わせてください。

○名取幹事 ありがとうございます。確かに周辺の状況をもう少し広い視野で、建替え時のことも考えて、状況が反映されて、審査に反映したほうがいいんじゃないかという趣旨だと思います。案内図は、特にこの場所に限って特化していますので、今後、提出の様式ですが、案内図でももう少し引いた形で現況を入れることは考えられるかと思っておりますけれども、今後、事務局とちょっと相談させていただいて、委員長に一度お伺いして、今後どういうふうにするかを検討させていただければと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。

○加藤委員 結構です。ありがとうございます。

○佐々木議長 個別審査案件だと、かなり広域で詳しい図が出てくるんですけども、ケース・バイ・ケースもあると思いますが、よくご検討いただきたいと思います。

あとはいかがですか。ほかによろしいでしょうか。

それでは、以上で終わりたいと思います。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、これより評議に移ります。

(評 議)

○佐々木議長 本日付議されまし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。よろしいでしょうか。

それでは、同意議案につきましてお諮りいたします。第3号議案から第5号議案、第1007号議案から第1008号議案、第2001号議案、以上、計6件の議案についてご審議を願いましたが、この6件の議案について、原案どおり同意することに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。

ほかになにかございますか。特にないようですので、本日の審査会は終了といたします。ご苦労さまでございました。

