

第 1360 回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和6年6月17日 午後1時32分～午後3時54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 杉 藤 崇
" 関 葉 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 木 下 一 也
" 伴 宣 久
" 藺牟田 洋 美

幹 事 茂木多摩建築指導事務所長
書 記 鈴木市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 島田都市づくり政策部景観担当課長
" 大谷多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 大野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○鈴木書記 それでは、ただいまから第 1360 回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配付してございますとおり、1 番目に同意議案としまして個別審査分 9 件、一括審査分 1 件、計 10 件のご審議をお願いいたします。2 番目に協議事項がございます。

以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくをお願いいたします。

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。

では、事務局から説明をお願いいたします。

○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 ご説明します。議題の第 7 号、第 4 号につきましては同一の計画になりますので、続けて説明してもよろしいでしょうか。

○杉藤会長 はい、よろしく申し上げます。

○佐藤書記 それでは、先に総合設計の議案第 7 号について全体の計画を説明させていただきます。

建築主は、東日本旅客鉄道株式会社及び小田急電鉄株式会社、渋谷区代々木 2 丁目 2-2 ほかの建築敷地におきまして歩行者用通路を増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 項に基づき一般型総合設計の許可申請がなされたものでございます。

資料 1-3、申請理由書をご覧ください。既存の通称新宿サザンテラスは平成 6 年 3 月に総合設計制度の許可により整備されております。この敷地の一部、旧 JR 新宿ビルを含みまして新たに甲州街道をまたぐ区域で、令和 4 年 11 月に都市再生特別地区、新宿駅西南口地区が都市計画決定されております。このため、許可済みの範囲から敷地の一部を除くこととなります。当地区は、都と新宿区が定めました上位計画に基づきまして新宿グラウンドターミナルの実現に向けた基盤整備などに取り組むものであり、歩行者ネットワークの向上を図ります。具体的には、既存の甲州街道上部の通称ミロードデッキに屋根を設置するとともに、都市再生特別地区の南街区と接続するデッキの整備を行うため、再度の許可申請がなされたものでございます。

資料を1枚おめくりいただきまして、2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央、赤の計画地は JR 新宿駅やバスタ新宿の西に位置しており、敷地の北側は幅員 40m の甲州街道、西側は幅員 18m から 22m の都道 414 号線に面しております。赤枠左上の「JR 新宿ビル」とある部分を敷地から除くものでございます。

次に、資料2-2、現況図をご覧ください。現況は、JR 東日本本社やサザンタワー小田急ホテルなどのほか、低層の店舗が建ち並んでおり、敷地から除かれる JR 新宿ビルについては現在解体工事中です。

次に、資料2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺には事務所、商業施設が多く立地しております。

次に、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。黄色が高さ 80m から 100m、赤が 100m から 150m、青が 150m から 200m、ピンクが高さ 200m 以上の建物でございまして、赤枠が総合設計によるものでございます。

次に、資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。駅南口から反時計回りに各地点からの周辺の状況になります。①の写真に変更箇所になりますミロードデッキが見て取れます。

ページを飛びまして、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地は全て商業地域でございまして、容積率が、甲州街道側の一部が 800%、その他は全て 600%が指定されており、建蔽率は 80%です。また、防火地域が指定され、日影規制はございません。

1枚おめくりいただきまして、資料4-1-1、上位計画のまとめ(1)の資料をご覧ください。右側は新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針の抜粋部分になりまして、右下の図ですが、計画地は中核的な拠点地区に該当します。

次に、資料4-1-2をご覧ください。上位計画のまとめ(2)ですが、右上のイメージ図につきましてはグランドターミナルの再編を表しており、黄色の点線矢印が乗換え経路や歩行者ネットワークの拡充を行うなど、ターミナル軸と位置づけ、構築するものでございます。本計画地でございます新宿サザンテラスや隣接するバスタ新宿も含まれます。

同ページの右下の洪水のハザードマップをご覧ください。こちらは集中豪雨の際の想定浸水範囲でございまして、計画地は一部 1.0m 未満の想定がありますが、人工地盤の上になるため影響はないものとなっております。また、ミロードデッキや新たに整備する南街区デッキは想定範囲外になります。

恐れ入ります。ページを飛びまして、資料4-2-1の資料をご覧ください。「総合設

計・一団地認定変更の概要」という資料でございます。上段が現在の状況でございまして、青の実線が総合設計の敷地範囲、法 86 条 1 項によるいわゆる一団地認定を取得してございまして、青の破線が建物ごとに敷地を分けた範囲と通路を示しております。左の赤部分は敷地から除外する範囲でございます。下段は敷地を切り離れた後の総合設計敷地を青色の実線で示してございまして、既存のミロードデッキに屋根を設置し、敷地範囲から除外された部分に今後都市再生特別地区の南街區を整備する計画です。

なお、敷地を切り離すに当たりまして一団地認定の取消しを行い、その後、再度認定するに当たりまして既存の建物が存在することから、建築基準法第 86 条第 2 項による連担認定を取得することとしてございます。

恐れ入ります。ページを飛びまして、資料 5-3-2 をご覧ください。敷地ごとの容積率を柱状図でお示ししてございまして、現状と今回申請による容積率を整理してございます。本地区は、総合設計による容積率の割増しに加えまして、一団地認定により複数の敷地を 1 つとみなして街区間で容積を移転させてございます。

まず左側の現状ですが、B 敷地が今回敷地から除かれる部分で、その他、A 敷地は JR 本社ビル及び小田急サザンタワー、C から J の敷地につきましてはその他の低層の独立店舗などになります。A 敷地から J 敷地のほか、一団地認定の通路を含め容積率の数値を整理してございます。

まず現状の左側ですが、一番下の水平の線が指定容積率でございまして、加重平均が 605.55% です。その上の線が総合設計の割増し 73.81% によりまして、割増し後の容積率は 679.36% となります。これに一団地の制度で C から J の敷地などの容積率を矢印のように移転させ、A 敷地と B 敷地で活用してございます。

次に、右側の今回の申請でございまして、B 敷地の一部を切り離れた後の指定容積率の加重平均で 606.25% です。これに総合設計による割増しが 21.66% で、割増し後の容積率は 627.91% となります。これに現状と同様に C から J 敷地や一団地内の通路の容積率を A 敷地で活用してございます。既存建物につきましては変更はございませんので、B 敷地が切り離されたことなどにより延べ面積や容積率が減少してございます。

恐れ入りますが、ページを戻りまして資料 4-2-2 をご覧ください。新宿駅西南口地区都市計画の概要（1）ですが、左側上段の図ですけれども、赤枠の範囲が新宿駅西南口地区都市再生特別地区、その右側が本件許可による敷地範囲になります。右側のパースは都市再生特別地区のイメージでございまして。

次の資料4-2-3をご覧ください。「新宿駅西南口地区都市計画の概要(2)」という資料になります。中段の図、歩行者ネットワークのイメージですが、赤の上向きの矢印のうち、左側が本計画で新たに設けるデッキです。南街区への接続によりバリアフリー化が図られ、歩行者ネットワークが向上します。その上に既存のミロードデッキがございます。

1枚おめくりいただきまして、資料4-2-4をご覧ください。増築建築物計画概要です。中央の配置図ですが、既存のミロードデッキに屋根を設けることで新宿西口開発の敷地からサザンテラスや南街区までつながるアンブレラフリーの動線が形成されます。

次に、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番、緩和項目は容積率制限です。ページ右側の22番、容積率は、基準容積率606.25%に対しまして、公開空地による割増しが16.91%、公益施設等による割増しが4.75%で、割増容積率の合計は21.66%でございます。

資料を2枚おめくりいただきまして、5-2-2をご覧ください。総合設計の許可要綱等チェックリスト(2)でございます。既存建物について現在の要綱に定める制限に対しまして何点か不適合となっている項目がございます。これらにつきましては、要綱に定める既存建築物の特例により、やむを得ないと認める範囲で当該規定を適用しないこととしてございます。例えば外壁面の後退距離ですとか高さの制限などは既存建築物であるため現行の要綱への適合は困難であります。階段部分の手すりを二重にするなど落下物対策は行います。また、電気自動車等の充電設備の設置については現状設置がございませんが、JR本社ビルに設置スペースを確保し、1台新たに設けます。その他の項目も含めまして、現在の要綱への適合が困難であり、やむを得ないと認め、該当する規定を適用しないこととしてございます。

恐れ入りますが、ページを飛びまして、資料6-2-1をご覧ください。公開空地のコンセプト(1)です。平成6年の許可当時の資料を添付してございます。計画地は、東西南北を結ぶ歩行者ネットワークの形成が位置づけられておりまして、次の資料6-2-2ですが、これも同様に前回の許可時の既存資料になりますが、ゾーンごとににぎわい、憩いの場や緑の広場が位置づけられ、整備されてございます。

次に、資料6-2-3をご覧ください。左側のパースですが、今回増築となるデッキの完成予想図を追加しております。

続きまして、資料6-4-20から6-7-13は、今回の許可申請に当たりまして歩道

状空地や緑化率及び環境性能等を再検討した資料になります。

続きまして、ページを飛びまして、資料 7-1-1 から 7-1-16 まで既存の建物の図面も添付しておりますので、適宜ご参照ください。

次に、資料 7-2-2 からがミロードデッキに関する図面ですが、次の議案で詳細にご説明いたします。

1 枚おめくりいただきまして、資料 7-2-3、ミロードデッキの屋根の立面図、断面図をご覧ください。既存は落下防止対策としまして既に高さ 1.6m のガラススクリーンが設置されております。

ページを飛びまして、資料 7-3-4 をご覧ください。南街区デッキの断面図になります。落下物対策としましては、手すり格子間に高さが 300mm から 800mm のリブや巾木を設置することとしてございます。

ページを飛びまして、資料 7-4-7 をご覧ください。落下物対策（6）の資料です。既存建物につきましては落下物対策の確認をしてございまして、現在の基準に適合する手すりに更新することとしてございます。

資料 7-5、完成予想図をご覧ください。①は北側の甲州街道からのパース、②は西側のデッキ接続部からのパースでございます。

ページを飛びまして、資料 9-4-1 をご覧ください。交通量調査になります。本計画におきましては、JR 新宿ビルの解体ですとか増築部分が歩行者用通路であることを踏まえると交通量に与える影響はありませんけれども、都市再生特別地区や当初許可の予見を基に検討してございます。その結果、表 1 のとおり、自動車交通量の評価は、交差点需要率 0.9%以下、表 2 のとおり、歩行者交通量の評価はサービス水準 A となっております。

ページを飛びまして、資料 9-5-1、風環境の資料をご覧ください。都市再生特別地区や、これも既存の情報を基に検討した結果、計画地周辺の風環境評価はおおむね領域 A と B になっておりまして、風環境について支障がないことを確認してございます。

続きまして、ページを飛びまして資料 10-1-1 をご覧ください。近隣住民への対応等についてでございます。建築主は、今年 4 月に敷地境界線から建物高さの 2 倍となります約 300m の範囲に資料を配布しまして問合せ等の対応を行っております。その内容は表 1 に記載がございましてご参照ください。また、都は今年 5 月に公聴会を開催しましたが、意見書の提出はなく、公述もございませんでした。

資料 10-2-1 から 10-2-4 に公聴会議事録全文を添付してございます。

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、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付して許可したいと考えてございます。

続きまして、議案第4号についてご説明いたします。

建築主は小田急電鉄株式会社、建築場所は新宿区西新宿1丁目11-1、地域地区、建築物の概要は議案書記載のとおりです。

本件は、既存の土木工作物であるミロードデッキに屋根を設置することに伴い道路上空の建築物となることから許可申請がなされたものでございます。

A3資料の右下1ページ、申請理由書をご覧ください。新宿駅直近は築50年前後が経過した老朽化建物が多く立地しており、また、駅はホームやコンコースが複層にわたるなど、乗換え動線が複雑かつ駅施設のバリアフリー化が不十分なため、駅と周辺市街地をつなぐ歩行者ネットワークが課題となっております。また、現在の新宿駅西口及び南口は、都道414号線や国道20号線に囲まれた車優先のレイアウトであり、周辺の歩道はかさ上げ式広場の柱脚等によって通行が阻害されているなど歩行環境の改善が求められております。

2ページをご覧ください。こうしたまちやターミナルの課題を解決するため、新宿駅周辺の更新を契機に再編整備を図ることを目的として2018年に都と新宿区によって、新宿の拠点再整備方針、新宿グランドターミナルの一体的な再編の全体の方針が定められております。

3ページをご覧ください。再編整備方針の中でグランドターミナルの方針図が示されており、ミロードデッキはターミナル軸として新宿駅西口地区の再開発とサザンテラスをつなぐ位置づけです。

続きまして、計画案の詳細について説明いたします。

6ページの左側の案内図をご覧ください。許可対象は赤枠の部分であり、新宿駅南口の国道20号線、甲州街道ですけれども、この上空に位置します。

続きまして、8ページをご覧ください。現状の鉄骨造のミロードデッキの写真になります。

次の9ページにつきましては、小さくて少し分かりにくいのですが、完成イメージの図となりまして、既存のデッキに屋根を設置する計画でございます。

次の10ページをご覧ください。配置図ですけれども、右側の点線が敷地の範囲で、デ

ツキが薄い赤の部分でございます。

次に、11 ページをご覧ください。屋根伏図の赤が今回整備する部分でございます。

次の 12 ページですが、上が立面図、下が断面図で、今回赤の部分を整備するものでございまして、屋根は強化ガラスの仕様となります。

13 ページからは建築基準法等のチェックリストでございます。今回のミロードデッキは、道路の上空に設けられる渡り廊下その他の通行または運搬の用途に供する建築物であり、公共用歩廊その他政令で定める建築物に該当いたします。多人数の通行に供し、道路交通の緩和に寄与するもので、かつ主要構造部が不燃材料の建築物でございます。通路の構造耐力上主要な部分は鉄骨造としまして、その他の部分は不燃材料、屋外に面する部分は合わせガラスとしまして、フィルムにより落下防止の対策を取っており、側面は床面から高さ 1.6m の手すりを設けています。

次のページ以降につきましてもチェックシートを添付してございまして、詳細に適合することを確認しております。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、2 枚目をご覧ください。5 月 22 日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催しまして、警視庁、東京消防庁及び道路管理者である国土交通省関東地方整備局東京国道事務所の各関係機関に対し本件の計画案について意見を伺いましたが、反対意見はございませんでした。

以上により、本計画建物は建築基準法施行令第 145 条で定める建築物に該当し、安全上、防火上、衛生上その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られることから、法第 44 条第 1 項第 4 号の規定に基づき許可したいと考えてございます。

説明は以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、4 号議案と 7 号議案、どこからでも結構でございますので、委員の方からご質問・ご意見がありましたらお願いします。

○関委員 幾つかあるのですけれども、まず 4 号の屋根なしのデッキにもともと屋根がなかったのは、よくこういうので容積率に入ってしまうので屋根をつけないというケースを見るのですけれども、そういうことではなかったのかどうか。過去の経緯はともかくとして、このデッキはどこの建物に属するという位置づけなのかということと、もしどちらかの建物に入ることならば容積率に問題がないかということと、あと、このデッキの

一部が総合設計の敷地に食い込んでいるのはどのように考えたらいいか。

取りあえずここで切ったほうがいいですか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず初めに、容積率の問題ですとか敷地がどこに入るのかというご質問につきましては、特に容積率の問題はございませんで、今回は、ミロードデッキはもともと土木工作物でございますので建物ではないものですから当初は床面積は発生しないと。ただし、今回屋根をかけることによりまして建築物になるということで、ただ、公共用歩廊につきましては通達によりまして床面積は発生しないということになってございます。面積につきましては、建築面積が発生するのですが、敷地がサザンテラスになるということで面積はサザンテラスに入ります。

続きまして、デッキが一部総合設計の側に食い込んでいるというお話につきましては、まず総合設計の資料4-2-4の配置図をご覧くださいなのですが、本件敷地の申請範囲につきましては、ミロードデッキですが、サザンテラスと新宿西口開発、現在の新宿ミロードですが、これにわたっております。ミロードデッキの面積につきましては先ほども申し上げましたとおりサザンテラス側の敷地に入りまして、資料4-2-4でいきますと、青の点線が図の中にありまして、ここが敷地ということで、店舗1とありますが、この敷地にミロードデッキの部分が加わるということでございます。

回答としましては以上でございます。

○関委員 敷地がこの青い部分で、しかし、総合設計のエリアはもっと広いのですよね。これはどのように考えたらいいのでしたっけ。敷地は左側の青い部分なのだけれども、そこ重複するような形で総合設計は赤い部分に使うということになるのですか。

○佐藤書記 ご説明します。青につきましては、総合設計は容積緩和ですけれども、86条の一団地認定で幾つかの敷地を分けて、仮想敷地と言っていますけれども、そういう敷地を分けて、全体は総合設計の敷地としての許可なのですけれども、仮想敷地の一部の部分が青の、「店舗1設定敷地」と資料ではありますけれども、この敷地にデッキはかかり、その敷地の建築物として取り扱おうと。この店舗1の設定敷地も容積がかなり低いので、それをサザンテラスですとかJR東日本のビルのほうで容積をまとめて活用しているということでございます。

○関委員 あくまでも仮想敷地ということであって、一団地だから実際は全体として把握しているということですよ。

○佐藤書記 はい。

○関委員 分かりました。

あと、現在のサザンテラスは基本的に現状残ると考えてよいのかと、それと、南街区との関係がよく理解できていなくて、今スターバックスとかパスタのお店とかあるところの裏側がちょっと間延びした感じの空間がありますが、あそこがどうなるのかというのが1つと、それから、ちょっと議案からずれるのですけれども、これだけの計画を立てているので、私としては甲州街道でタクシーの乗り降りができないことはどうなのだろうとずっと一般人として考えておりました、あそこは結構観光客もビジネス系の人も多くて、多分皆さん非常に苦労されているというか、南口でタクシーに乗ることができなくて、かなり移動しないとタクシーをつかまえられなくて、乗り場もあるわけでもないというところで、すみません、ずれて申し訳ないのですけれども、こういう大きな全体計画の中で何かあるのかだけ教えていただけるとありがたいのです。

○佐藤書記 では、まず初めに、サザンテラスの現状ということで資料4-2-1をご覧ください。これはサザンテラス全体の現在と今後切り離してという敷地の比較の図ですけれども、サザンテラスにつきましては、敷地分割ですとかデッキの増設は行いますけれども、その他の部分については現状を維持することになります。

次に、南街区との関係ということで、2枚おめくりいただきまして、4-2-3をご覧ください。いただきたいのですけれども、南街区の図に矢印がたくさんありますけれども、本計画で整備するデッキが南街区の建物と2階で接続しまして、歩行者ネットワークの利便性を高める形で計画するというところでございます。

もう1点、サザンテラスの店舗の裏側ということで、少し寂しい感じということでのお話については南街区に近いところにつきましては現状車路になっていまして、この計画で例えば植栽を施すとか、そういうことの計画は予定してございません。

もう1点、タクシー乗り場ということで、現状甲州街道の周辺ではバスタ新宿の3階になるのですが、タクシー乗り場が整備されておりました、我々も確認したのですが、本件で甲州街道で乗り降りという検討はしていないということで、バスタを利用するというところで公共交通と申しますか、道路としては整理されていると確認してございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかに。

○八木委員 幾つか分からないので教えていただきたいのですけれども、まず5-3-2

で A 敷地とか C 敷地とかと書いてあるのですけれども、それが図面のどこに書いてあるのかが分からなかったのを教えていただきたいのと、それから、議案 7 は容積率の制限緩和ということで出されていて、確認申請の許可申請書もあるのですけれども、その延べ面積はさっきの公共用歩廊ということで増築ゼロ、そして、建築面積が 338 m²増築ということなのですが、これはどこのことを言っているのか。甲州街道の上は恐らく敷地外だから建築面積に入らないのか、どこをカウントしているのかを教えていただきたいと思いました。

それと、もう 1 点ですが、5-2-2、不適合がやむを得ない項目が幾つか書いてあって、高さに関しては今から低くするわけにいかないということが書いてあるのですが、どのビルの中で、どういう規制がかかっているのに反しているのかが分からなかったのを教えてください。

○佐藤書記 まず 5-3-2 の柱状図ですが、すみません、A から J まで振っておりますけれども、5-2-2 の下に図がありまして、すみません、このアルファベットとは突合できていないのですけれども、A 敷地につきましては JR の本社ビルと小田急サザンタワーです。B 敷地は今回除く敷地です。そのほかが店舗が幾つか番号を振っており低層の建物がありまして、それが C から J ということでございます。すみません、突合する資料がなく、申し訳ございません。

次のご質問の建築面積が 338.84 m²とありまして、これは新たに建築面積が発生する甲州街道上のデッキも入ってございます。議案 4 号につきましても同じでございまして、議案 4 号には許可対象が 218.97 m²とありまして、新たに敷地内の 110 m²ほどが、主に南街区デッキとミロードデッキの甲州街道沿いを足すと約 340 m²になるということでございます。

最後の 5-2-2 になりますが、現在の要綱には適合しない部分の高さですとか壁面の位置の制限につきましては、高さに応じて壁面後退ですとか、資料 5-2-1 に詳細な表がありまして、3 章の計画基準の第 1 に高さの誘導指針の右側に項目があります。判定結果が右にありまして、現在の要綱でいきますと、判定結果の中で JR 本社ビル、小田急サザンタワーが高さの限度が 127m を超えており、適合しておりません。

回答としましては以上です。

○八木委員 では、確認ですけれども、さっきの建築面積の 338 m²というのは、向かい側と道路と今回の仮想敷地というこの 3 つにまたがるものを全部合わせてということですか。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○八木委員 それと、先ほどの高さの制限というのは、敷地の形状が変わるので、それによって壁面後退が少なくなると高さ制限を上回ってしまうという理解でよろしいのでしょうか。

○佐藤書記 今回敷地が減ることによっての影響はございません。これまで要綱が改定を重ねており、平成6年当時の許可なのですが、現在の要綱からすると不適合になるということでございます。

○八木委員 分かりました。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

○木下委員 まず44条の関係で、これは建築物は屋根だけなのですね。

○佐藤書記 そうです。

○木下委員 何でこんなことを聞くかということ、昔の経験でデッキの上に屋根をつけようと思ったら、あれは土木構造物だったのですけれども、土木のほうの構造計算をするとNGになったことがありました。今回は、建築基準法ではなく土木のほうで全体の構造的なチェックはされているという理解でよろしいですね。

○佐藤書記 はい。今回増設する屋根の部分ですとかいろいろ金物も含めてありますけれども、それも見込んで荷重は問題ないということを確認してございます。

○木下委員 それをベースに道路管理者とか消防とか警察の同意が得られているということですね。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○木下委員 それと、59条の2の総合設計の関係なのですが、これはいろいろな処理の仕方がありますね。例えば、86条の一連の規定に一団地認定と総合設計を一体化した条文があって、それを活用するやり方もありますね。もう一つ、甲州街道上の土地、道路占用部分は敷地面積に入るのでしょうか。

○佐藤書記 入らないです。

○木下委員 分かりました。今回の案件は平成6年に総合設計の許可を受けていて、その後、例えばエレベーターの面積など容積率の緩和規定ができていますので、もしかしたら総合設計を外すという手もないかなと思ったのですが、多分そういうチェックはされているとは思いますが。この場所は都としても区としても都市開発を進めたい場所だと思いますが、いろいろな都市開発の手法、いろいろなアプローチができる面白い案件だと思います。

コメントは結構です。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

○八木委員 そこに模型があるのですけれども、白い一番背の高いものは今回特に話題になっていないものですよ。

○佐藤書記 はい。白は南街区になりますので、特区の敷地、今回総合設計の敷地から外す部分です。

○八木委員 了解しました。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第8号についてご説明させていただきます。

建築主は東京建物株式会社、中野区南台5-65-2ほかの建築敷地におきまして共同住宅を新築するものでございます。地域地区及び建築物の概要は議案書に記載のとおりですが、裏面の調査意見のとおり、本件は老朽マンションの除却・建て替えを促進するとともに、公開空地の確保や地域の防災、環境への貢献等を通じて市街地環境の整備改善に寄与するものとして、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の規定に基づき許可申請がなされたものでございます。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央、赤の計画地は東京メトロ丸ノ内線の方南町駅から東に250mほどに位置しておりまして、敷地の東側には神田川が流れております。

次に、資料2-2、現況図をご覧ください。既存建物は1973年竣工の事務所、共同住宅で現在解体工事中です。建築後50年を経過しまして、耐震性能の指標であるIs値が7階において最も低い数値で0.17、その他、5階、6階、8階におきましても0.3未満となっており、耐震性が不足しております。このため、マンション建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項の規定に基づく除却の必要性に係る認定を地元区より受けております。

次の資料2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺につきましては独立住宅や集合住宅が多く立地しております。

次の資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。だいたい色が高さ30mから45mの建物です。

次の資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。こちらが計画地周辺の状況であり

まして、写真で赤く囲んでいる部分が既存建物ですとかその敷地になります。

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。ページ左の図ですが、計画地の用途地域は準工業地域であり、容積率200%、建蔽率60%です。準防火地域、日影規制、第二種高度地区の指定がございます。また、右側の図のとおり、計画地の南側は神田川景観基本軸の指定がございます。

ページを飛びまして、資料4-1-3、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。計画地はページ左の図のとおり中枢広域拠点域内に位置し、拠点地区の位置づけはございません。

次の資料4-1-4の右側、東京都住宅マスタープランをご覧ください。右下の目標9に記載のとおり、マンションの適正な管理や再生及び環境性能を促していく必要性、老朽マンション等の再生の促進を掲げております。

ページを飛びまして、資料4-2-2をご覧ください。左側ですが、中野区基本計画です。ページ上段ですが、耐震化への取組などを掲げております。加えて右上の第4次中野区住宅マスタープランでは、基本目標の中、敷地内の緑化の推進や建物の省エネルギー化の促進、老朽マンションについては、マンション建替え等の円滑化に関する法律に基づく建て替えの支援などが掲げられております。また、ページ右下の中野区景観計画では、河川沿いの街並みで樹木や敷地内緑化等により河川沿いの緑と連携した緑の確保を進め、景観軸の魅力を向上させることが掲げられております。

2枚おめくりいただきまして、資料4-3-1をご覧ください。ハザードマップ・浸水対策でございます。ページ右下の図のとおり、1階住戸部分につきましては計画地内の最大浸水深を超える防潮壁や防潮板を設置する計画です。

次の資料4-3-2をご覧ください。本計画では、ページ右下のとおり、現在のハザードマップにおける最大浸水深に達した場合でも電気室が浸水しないよう止水板を設置する計画としてございます。また、非常用発電機につきましては浸水のおそれがない敷地内の位置に設置する計画です。

次の資料5-1をご覧ください。計画概要書でございます。ページ右側、20番、容積率は、基準容積率200%に対しまして公開空地による割増しが95.55%で、合計295.55%でございます。

3枚おめくりいただきまして、資料5-3-1、面積表をご覧ください。表左側が容積対象延べ面積の表でございまして、黄色の列が住宅の専有面積です。容積対象の延べ面積

の合計は 12,235.87 m²でございます。表右側が容積対象外の延べ面積でございます。各用途ごとの面積を集計しております。容積対象外延べ面積の合計は 2,288.93 m²で、延べ面積の合計は 14,524.8 m²でございます。

ページを飛びまして、資料 5-4-2 をご覧ください。除却の必要性に係る認定通知書でございます。本計画は、マンション建替え法の容積率許可の要件である除却の必要性に係る認定通知書を令和 5 年 2 月 7 日に取得してございます。

ページを飛びまして、資料 6-2-1 から公開空地のコンセプトになります。地図にオレンジの点線が周辺と最寄りの方南町駅を結ぶルートでございます。計画地はこのルートと神田川の結節点に位置しております。このルートに面する敷地の南北に広場状空地を設ける計画としてございます。緑豊かな空地の整備、沿道緑化を行うことで神田川沿いの緑の軸と周辺の公園をつなぐ緑のネットワークの中心になり、豊かな緑を連ねた人々が憩う空間を計画することとしてございます。

2 枚資料をおめくりいただきまして、6-2-3 をご覧ください。広場状空地のコンセプトでございます。南と北の広場状空地につきましては、神田川の水・波紋をイメージした曲線のデザインを基本としております。花木の中でも最も親近感のある桜を植栽のテーマにしまして、複数種類の桜を植えることで 3 月から 4 月上旬まで色合いの異なる桜を楽しむことができるということコンセプトに計画してございます。

北側の広場状空地につきましては、防火水槽、かまどベンチ、マンホールトイレを整備し、地域の防災機能の向上への貢献を図ります。歩道状空地は南北の広場状空地をつなぐ位置に配置し、高木や生け垣等で緑のネットワークを形成いたします。

次の資料 6-3、公開空地図をご覧ください。黄色、薄黄色が歩道状空地、緑、薄緑色が広場状空地でございます。

続きまして、ページを飛びまして、資料 7-1-1 をご覧ください。平面図です。まず地下 1 階平面図ですが、地下 1 階には駐輪場などがございます。

次の資料 7-1-2 は 1 階平面図ですが、住戸やバイク置き場、ラウンジ等が配置され、建物東側中央に住宅のエントランスがあります。1 階から 11 階まで全て住戸の計画となっております。

ページを飛びまして、資料 7-3-1 と資料 7-3-2 ですが、断面図でございます。本計画は各斜線制限と高さ制限を満たしております。

次の資料 7-4、落下物対策をご覧ください。ページ右上のキープランの赤い線の部分

はバルコニーですが、ページ左上の A 断面のとおり、高さ 135cm、間隔は 40cm の二重手すりとしております。また、キープランの緑の線につきましては、B 断面のとおり、換気のための開口部がありますが、窓に開口制限ストッパー、ロック式の網戸と内部に落下防止手すりを設ける落下物対策の計画となっております。

次の資料 7-5、完成予想図をご覧ください。A のパースは計画地南東側から、B のパースは計画地北東側からの外観となっております。

ページを飛びまして、資料 9-1-2、等時間日影図をご覧ください。本計画は 4 時間 / 2.5 時間の日影規制に適合しております。また、終日日影は敷地内に収まっております。

ページを飛びまして、資料 9-4-1 以降が交通量調査となっております。

資料 9-4-5 をご覧ください。信号交差点 1 地点、無信号交差点 1 地点における評価結果をお示ししております。信号交差点の開発後の需要率は指標値の 0.9 未満であり、開発後の車線別混雑度は指標値の 1.0 未満となります。また、無信号交差点の開発後の交通容量比は指標値の 1.0 未満となっております。

2 枚おめくりいただきまして、資料 9-4-7 をご覧ください。ページ左下ですが、7 断面における歩行者の交通影響について調査しておりまして、ページ右側の表にございませとおり、いずれの断面におきましても歩行者のサービス水準は自由歩行が可能な A 評価となっております。

次に、2 枚資料をおめくりいただきまして、風環境の調査の資料をご覧ください。ページ左側の図につきまして、上から建設前、建設後、建設後の植栽を施した対策後ですが、こういった風環境の評価結果をお示ししております。建設後におきましても風環境はおおむねランク 1 及びランク 2 に収まっておりまして、建設前にランク 3 だったポイントが一部ランク 1 に改善する結果となっております。

ページを飛びまして、資料 10-1-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は今年 4 月に近隣説明会を 2 回開催いたしました。

資料 10-1-1、ページ左側の表 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。左側に頂いた意見等の要旨を、右側の列に事業者の対応と見解となります。説明会ででの主な意見としましては、建築計画について、境界際について、境界と防犯について、日影や眺望について、公開空地について、家屋調査について、最後に工事中の安全配慮といった意見が出されまして、各事項に対する事業者の見解は記載のとおりです。

それでは、議案書にお戻りいただきまして裏面をご覧ください。本件は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付与して許可したいと考えてございます。

説明は以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、今のご説明に対して委員の方からご質問・ご意見があればお願いします。

○関委員 見間違いかもしれないのですが、容積率が増えるのに階数が減るのでしょうか。もしかして見間違いかもしれません。

それから、敷地北側の建物は何でしょうか。機械式駐車場の騒音などに問題はないでしょうか。

取りあえずその2つ。

○佐藤書記 既存と比べて容積率が増えるのに階数が減ることにつきましては、資料2-2ですが、現在解体中でありまして、従前は12階建てで、延べ面積が10,000㎡弱でございました。建て替え後につきましては11階建てで1層低くなります。一方で延べ面積は14,000㎡となりまして、建て替え前と比べますと容積率と建築面積は増加する計画となっております。延べ面積でいきますと1.5倍程度となります。

もう1点、敷地の北側の建物につきましては賃貸の共同住宅でございます。北側に今回機械式駐車場を設ける計画でございまして、機械式駐車場が稼働しているピーク時でも想定される騒音につきましては60db程度で、現在も実は駐車場として利用してございまして、特段そういったことで問題ないのではないかなと考えてございます。

○関委員 では、造り変えるというよりも今あるものをそのまま使うということですか。それとも新しく造るものは造るということなのですか。

○佐藤書記 はい。

○関委員 分かりました。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

○八木委員 落下物対策のことなのですが、開口制限ストッパーというのが書いてありますよね。これは運用上、例えばよく高層のホテルとか学校とかでもあるのですが、こういう場合は、例えば自然換気窓とかで基準法上カウントしてある場合にこういうことを公に認めていいのかというのは結構疑問ではあるのですが、この場合はどのよう

になっているのでしょうかということをお教えください。

○佐藤書記 資料7-4が今ご指摘の落下物対策の資料でございます、左上に断面図がありまして、開口制限ストッパーが緑のb-b断面のところがございます。開口制限なので、一定の落下物、全開するとその危険性があるということで制限のストッパーをかけて、一定の換気ですとか、基準法的にもこの開口制限で何か抵触するということは特段ないと考えてございます。

右上に平面図がありまして、緑色につきましては、まず赤のバルコニーのあるところで換気は確保できているのですけれども、バルコニーがないb-b断面につきましても通風上やはり季節に応じて開口を設けることが居住環境の快適性という観点から、どちらかというとならb-b断面はプラスアルファということです。

○八木委員 了解しました。

○杉藤会長 ほかに。

○加藤委員 容積率のことで伺いたいのですけれども、ページの5-1のところに計画容積率、基準200プラス割増容積95.5で295.55になっています。それで、22番のほうを見ますと、マンション建替えの法律によると、公開空地による割増しは150までできるけれども、この計画では95.55までしか緩和しないでこうなったのか。これは周辺とのバランスの関係など、その辺の容積率の算定の仕方について教えてください。

○佐藤書記 資料5-1の計画概要書、委員のおっしゃるとおり、限度は150%まで計画は可能なのですけれども、実際にこの計画の中では95%で収めているという内容です。

○加藤委員 理解しました。ありがとうございました。

○杉藤会長 ほかに。よろしいでしょうか。

○加藤委員 もう1ついいですか。次のページ、5-2-1のところなのですが、マンションの建て替えということで、意味がよく分からなかったのが5-2-1の右側の7番の容積率制限の緩和、①の真ん中辺に建替支援係数というのがあるのですけれども、これは一体何なのかということをお教えいただけないでしょうか。

○佐藤書記 容積率緩和の数値の中で、マン建てについては一定程度空地を設けて市街地環境の整備改善に資するのですけれども、それに加えてさらに建て替えを促進するというので、理論上こういった数式を設けて係数を決めて当てはまればその分増えるという、建て替えをいかに促進するかという、支援係数を設けているということでございます。

○加藤委員 この数字は一体どこに使われるというか、よく分からない。これを計算して

これになっていると判断するのか、どういう意味なのか教えてください。

○佐藤書記 建替支援係数 β ですけれども、上のアで割増容積率の算定式という数式がございまして、真ん中に「 $\times\beta$ 」という、ここに効いてくると。

○加藤委員 分かりました。この係数を使っているということですね。

○佐藤書記 建物の性能もありますし、ほかにも緑化の係数もあるのですけれども、マン建てにつきましてはこういった支援係数を設けているということで、細かくなっていますが、以上です。

○加藤委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかによろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 続きまして、次の議案、議案第5号及び第6号は同一の建築主による隣接する建築計画について同一の規制の許可申請のため、続けて説明させていただいてもよろしいでしょうか。

○杉藤会長 お願いします。

○佐藤書記 それでは、まず議案第5号についてご説明いたします。

建築主は三田小山町西地区市街地再開発組合、建築場所は港区三田1丁目1004号、地域地区、建築物の概要等は議案書に記載のとおりです。

調査意見をご覧ください。本計画は、共同住宅、事務所、飲食店、物品販売業を営む店舗、自動車車庫を新築するもので、計画敷地の過半が第二種住居地域に指定されてございます。附属自動車車庫につきましてはタワー型の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以上と判断されることから、建築基準法別表第2（へ）項第4号によりまして第二種住居地域内に建築することができない建築物になります。このため、建築基準法第48条第6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、A3資料の右上2ページをご覧ください。薄いハッチがけをしております。再開発事業上は北街区としてございます。薄いハッチが南街区でございまして、再開発事業としては一体として現在進められております。街区間には地区計画に位置づけられました区画道路が整備されます。

次の3ページ、4ページは建築物に関する資料になりますが、北街区は地上42階建てになります。高度利用地区の都市計画によりまして壁面の位置の制限がありまして、容積率の最高限度は700%が定められております。

ページを飛びまして、6 ページの用途地域図をご覧ください。中央の赤枠の計画地のうち、北側は道路境界線から 20m までが近隣商業地域であり、その南側は全て第二種住居地域であり、過半が第二種住居地域でございます。

8 ページをご覧ください。車両の動線に関する資料になります。車両の出入りがある道路を含めまして、道路沿いには歩道状空地や広場を設けるほか、入出庫時の見通しをより確保するため、植栽を低木にいたしまして出庫灯を設けるなど歩行者の安全に配慮しています。区画道路 2 号からの出入りにつきましては地下 1 階で機械式駐車場に入出庫する計画で、滞留長が道路まで及ばない計画としております。

次の 9 ページ以降につきましては道路交通への影響を検証しておりまして、10 ページは本計画の全体、北街区、南街区、再開発全体で検証してございまして、交通への影響の資料です。交差点需要率は上限値とされます 0.9 を、混雑率が 1.0 ですが、これらを下回っておりまして、現状と比べ将来交通量への影響は軽微であるということを確認してございます。

次に、14 ページをご覧ください。駐車場条例に基づき適合するよう必要台数を設置する計画となっておりまして、附置義務台数が北街区では 258 台に対しまして、実際に計画します台数は 308 台でございます。

ページを飛びまして、19 ページをご覧ください。外観パースになります。北街区の建物と地上 16 階までの機械式駐車場の位置を青の線でお示ししてございます。

次に、議案第 6 号についてご説明いたします。

建築主は三田小山町西地区市街地再開発組合、建築場所は港区三田 1 丁目の 1005 番、地域地区、建築物の概要等は議案書に記載のとおりです。

調査意見書をご覧ください。本計画は、共同住宅、物品販売業を営む店舗、飲食店、保育園、保育所、自動車車庫等を新築するもので、計画敷地は第二種住居地域に指定されております。附属自動車車庫につきましてはタワー型のエレベーター式であり、旧建設省の通達によりまして階数が 3 以上の判断となりまして、建築基準法別表第 2 (へ) 項第 4 号によりまして第二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、建築基準法第 48 条第 6 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。

次の 4 ページと 5 ページは建築物に関する資料になりまして、本件南街区は地上 16 階と 31 階建ての共同住宅になります。こちらにつきましても高度利用地区の都市計画によりまして壁面の位置の制限が定められ、容積率の最高限度は 700%でございます。南街区

の機械式駐車場につきましては、地上1階から28階までに格納され、水色の部分が許可対象のタワー式駐車場の車庫の部分です。車庫部分は、建物内に取り込むことで周辺に対して景観、騒音、ライトグレア、排気ガスなどの影響を抑え、周辺の住環境に配慮した計画としてございます。

ページを飛びまして、7ページの用途地域図をご覧ください。中央赤の計画地は全て第二種住居地域になります。

9ページをご覧ください。車両の動線図になります。南街区の駐車場は北側の区画道路1号からの出入りになりまして、地上1階で機械式駐車場への入庫・出庫となります。

ページを飛びまして、14ページをご覧ください。駐車場条例に基づく附置義務台数と建築計画の設置台数を示す資料ですが、南街区では必要台数が178台のところ、197台を計画しております。

18ページをご覧ください。外観パースになります。こちらは南側から見た図となります。

ページを飛びまして、34ページからが機械式駐車設備の詳細な図書になりまして、36ページが消火設備に関するもので、火災を検知することによりまして不活性ガス、窒素ですが、これで消火する仕様でございます。北街区、南街区ともにパーキングの上部に消火ボンベ室を設置しております。

38ページをご覧ください。都市計画上の支障の有無につきまして港区へ意見照会を行いまして、支障ない旨の回答を得ております。

1枚おめくりいただきまして、39ページをご覧ください。公聴会議事要旨となります。5月23日に公聴会を開催いたしましたが、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。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、2枚目の調査意見の後段をご覧ください。以上により、議案第5号及び第6号につきまして、法第48条第6項ただし書きの規定により、第二種住居地域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。

説明は以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの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いたします。

○関委員 西地区が2工区に分かれている理由とそれぞれの関係性を教えてください。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。資料右上2ページをご覧ください。本件の街区が分かれていることにつきましては、平成13年に当初の地区計画が定まっております。図の中で東側に第2地区、第1地区というのがあります。ハッチの今回の範囲と第1・第2地区の範囲も含めまして地区計画が定められてございます。こういったまちづくりの経過が関係しているとのことでございました。具体的には、直近の地下鉄駅、麻布十番駅ですけれども、その開業に伴いまして、平成13年に土地利用転換を図ることを目的として地区計画が定められております。従前からの地区の東西をつないだ道路がありましたので、ほぼ同じ位置で区画道路1号を設け、さらに拡幅整備をします。再開発事業は当然土地の共同化を図るということが目的でございますので、その結果として2つの敷地となったということを確認してございます。

建物2つの南と北街区の関係性につきましては、それぞれで完結しております。ただし、再開発事業としましては複数の参加組合員、事業者が加わりまして、再開発事業としては一体で進めているということを確認してございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかに。加藤委員。

○加藤委員 ただいまのご説明で地区計画が平成13年に向けられたということですが、その内容がどんなものであるか、口頭でご説明頂いたのですけれども、できれば文書にあってほしかったという気がしています。それをご説明いただきたいのと、それから、市街地再開発事業ですので気になるのが、ここに路地が結構たくさんあって、お住まいだった方、権利者の方はたくさんいらしたと思うのですけれども、その権利変換の手続の中でどうなったのか、もし分かりましたら教えていただきたいというのが2つ目です。

それから3つ目なのですが、これは先ほどご説明があったのですが、タワーマンションになると駐車場がタワー状になっていて防災がすごく気になるのですが、対処についてご説明いただいた不活性ガス消火設備ですか、もう一回その辺のところを教えてください。

その3点です。

○佐藤書記 では、1点目の地区計画の内容ですけれども、資料2ページの今回の再開発事業、高度利用地区がこのハッチがけになってございます。第1地区、第2地区も含めまして三田小山町地区地区計画ということで約5haで平成13年に港区が決定してございまして、直近ですと28年、今回の再開発事業の高度利用地区も含めて変更していると確認

してございます。

目標につきましては、もともとが住商工混在地域ということでかなりコミュニティが厚くあったという地域という記載が計画書にございまして、大江戸線の開通が平成 12 年でしたので、13 年にそういったまちが大きく変わる中での機運が高まって、恐らくまちづくり協議会等々ができてこういった再開発に向けて進んできて、現在も 20 年以上たっていますけれども、ようやく今回この計画で進んできたということかと思えます。詳細には、いろいろな地区施設ですとか、あるいは高さの最高限度ですとか、敷地の最低限度等々地区計画の制限が定められてございます。

2 点目は、もともとの従前権利者につきましては転出の方もいるということですのでけれども、どちらかという権利変換、引き続きここに住もうという権利床を取得する方のほうが多いと聞いてございます。

3 点目のタワーパーキングの防災性については、機械式駐車場設備の図面が 35 ページまでありまして、36 ページに消火設備、左側の図面は系統図になりますけれども、右側に詳細な設備の仕様がありまして、36 ページの一番右側に、小さいのですが、「不活性ガス（窒素）」という仕様です。もし火災、煙も含めて検知した際に、こういった消火設備が発報して消火を行うということで、そこはしっかり機械的に備えてい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。

○杉藤会長 木下委員。

○木下委員 もともと二種住居地域で 3 階以上に駐車場を建築してはならないというのは、自走式駐車場を念頭に置いて、騒音だとか、夜中にライトが当たるとか、高い所で排ガスを出すということから昔の通知で禁止用途になっているということですが、今の時代ですと、二種住居地域での事例が多いのではないのでしょうか。タワーマンションの機械式駐車場だと、コア部分の閉鎖空間に車が収納されているので、住環境上何の支障もないのではないかと思います。

今後、包括基準などもご検討いただいても良いのではないかと思います。

○佐藤書記 1 点よろしいですか。確かに今の委員のご指摘の昭和 34 年辺りに駐車場の通達が出ていまして、確認しましたら、こういった共同住宅の大規模化に進展して、恐らくタワー式を念頭に置いていると思うのですが、平成 18 年出ている通達か技術的助言があります。その中では許可制度の活用により適切に対応するようというのも出ていまし

た。いろいろな経過があると思いますし、こちらのほうでも検討させていただいて、今後のより好ましい運用等、そこは確認させていただきたいと思います。

○木下委員 そうですね、現在の実態にあまり合っていない感じがするものですから。

○杉藤会長 どうぞ。

○伴委員 このタワー式の駐車場の部分の構造的な健全度は建物と一体で評価しているのですか、それともタワーパーキングだけで評価しているようになるのでしょうか。

○佐藤書記 議案6号でいきますと、35 ページにタワー式の駐車場の機械があります。これが住宅のボイド部分に組み込まれますので、当然一定の荷重あるいは水平力も含めて建築物でこれだけのものを加えて支えられる、例えばエレベーターもそうですけれども、ガイドレールを設けて、垂直の移動ですとか、あるいは一定の水平力も加味するですとか、建築物本体の構造にこういったものが組み込まれて一定の安全性を確保できるということとで検討していると聞いてございます。

○伴委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかによろしいでしょうか。

それでは、本日は案件も多いので一旦ここで休憩を入れさせていただきます。よろしいですか。

休憩

○杉藤会長 それでは、再開をしたいと思います。

それでは、多摩事務所分につきましてご説明をお願いします。

○鈴木書記 では続きまして、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。

それでは、多摩建築事務所よりよろしく申し上げます。

○大谷書記 それでは、まず議案第 1005 号を説明させていただきます。よろしく申し上げます。

本件でございますけれども、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、法 43 条第 2 項第 2 号の適用について許可申請がなされてございます。

おめくりいただきまして、A4 使いの右肩「様式 2」と書かれている資料をご覧ください。下段の調査意見、2、道と敷地の現況等に記載がございしますが、当該敷地は一部の幅

員が4mに満たない道に接してございます。また、その道について現況を拡幅し、幅員4m以上とする道に関する協定について権利者全員の承諾が得られていないなどの理由から、一括審査基準により取り扱うことができず、個別審査をお願いするものでございます。

恐れ入りますが、おめくりいただきまして、右肩に「様式3」と書かれているA4の資料をご参照ください。上段に案内図を示してございます。申請地でございますが、昭島市東町4丁目に位置してございます。赤枠で囲った部分でございます。下段に配置図を示してございますが、赤色で示したとおり、西側で法42条1項1号道路に接続する現況の幅員が3.730mから3.820mの延長24.7mの道でございます。

恐れ入りますが、2枚おめくりいただきまして、A3使いの右肩に「2」と記載がございます協定内容説明図にお移りください。配置図のうちの右下の部分でございますが、赤で囲われた地番Cと表示のございます敷地が本件の申請地となっております。図中左側の黄色に塗られている部分が建築基準法42条第1項1号の道路でございますが、この道路に右側で交わって赤色に塗られている部分が本件の道でございます。本件の道でございますが、道の両側それぞれ10cmほど後退が必要となっております。道の最小幅員につきましては、中段にあります部分でございますが、3.730mとなっております。

右の道の所有者一覧表にお示いたしますとおり、本件に係る権利者のうち、道の大部分の所有権を有しているのは国でございます。そのほか、地番F及び地番Gの民有地が一部かかってございます。これら所有権を有する3名のうち、1名、国が道の協定に関して承諾をしている状況でございます。また、借地権者でございますが、全数の把握はできございませんが、そのうち2名の承諾が得られている状況でございます。

1枚おめくりいただきまして、右肩「3」と書いております現況写真の案内図でございます。案内図をおめくりいただきますと、A4使いで3-1、3-2と写真を2枚つけてございます。

3-1の写真でございますが、①の写真がちょうど道の入り口を写している部分でございます。その下、さらに道を奥に進んでいきますと、②の写真のように道の手前右側に写っている赤茶色の柱を有する建築物をご確認いただけますが、こちらが申請地の既存の建物でございます。この敷地に今回一戸建ての住宅を新築するという計画でございます。

恐れ入りますが、3-2をおめくりいただきまして、③の写真につきましては、先ほどの②の写真から道の入り口方向に振り返って逆方面を向いて撮影した写真でございます。

て、左側に本件申請地が写ってございますが、そこからさらに1歩、2歩と下がってまいりまして道全体を俯瞰した写真が④の写真でございます。④の写真において左側に写っております申請地から突き当たりの道と接する部分までがおおむね本件の道のエリアとなっております。

恐れ入りますが、また「3-1」の写真に戻っていただきますと、①の写真におきまして道の両側に建物の門扉が写ってございますが、左側の門扉につきまして協定の道部分にかかっております。右側の門扉につきましては協定の道部分にかかっておりませんで、手前の部分で現状としては道状の空間が確保されているという状況でございます。

さらに資料を進めさせていただきましておめくりいただき、A3 使いの右肩に「4」と書いてございます配置図をご確認ください。当該地番でございますが、道の部分と敷地の部分の舗装の仕上げを境界部で変えてございます。これによりまして両者の境界を明示する計画としてございます。また、当該建築物の配置に際しましては、当該地に係る道が本件の敷地部分が拡張した後においても反対側の敷地が後退がなされておらず、4 m 未満の状態が続きますことから、外壁面を後退するなどにより前面に幅 4 m 以上の空間を確保するよう留意してございます。また、外壁及び軒裏は防火構造とし、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ございます。

さらにおめくりいただきまして、右肩に「5」と表示しておりますものが平面図、右肩に「6」と表示してございますものが立面図、「7」の断面図と続きまして、これらを添付しておりますので必要に応じご参照いただければと思います。

恐れ入りますが、最初の様式 2、A4 使いの資料にお戻りいただけますでしょうか。下段 3 の特定行政庁の所見にございますとおり、当該道の大部分の所有権を有する国が道に関する協定に承諾しておりますこと、また、現地において当該道と敷地との境界を明確とする計画となっております。こうしたことから当該道については将来にわたり道として維持管理されるものと考えてございます。あわせて、今回の建築計画においても防火上の一定の配慮はなされておりますことから、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。

ご説明は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対してご質問・ご意見をお願いします。

○関委員 様式 3 の赤い通路の延長にも通路的なものが続いているように見えるのですけ

れども、これは車が通行できるのでしょうか。

○大谷書記 様式3の、例えば案内図でいうところの赤く塗り潰した部分の先にもまた通路状の表示が、ご指摘のとおり、こちらの現地は道状になっておりまして、車も通行できる幅員を有する道でございます。

○関委員 そうすると、これは後退していないのでしたっけ。回転広場は造っていない？

○大谷書記 回転広場につきましては端部が行き止まりになる場合に設けるような運用としておりまして、今回の計画では造ってございません。

○関委員 分かりました。

あと、前からお伝えしている気がするのですが、もしそうだとするとしつこくて申し訳ないのですけれども、**3-1**とか**3-2**とかの写真のところ申請敷地の前にちょっと赤い線とか引いていただけるとすごく分かりやすいなと思うので、申請者をお願いしていただけると大変助かります。

○大谷書記 承知いたしました。少しご確認が口頭で差し上げる形で申し訳ありません。留意いたします。

○関委員 それから、これは一応一戸建てなのですからけれども、申請者が2人で、1階と2階で別に暮らすという感じなのですかね。すみません、特に許可に関係ないのですが、どういう建物なのかなと思ひまして伺いました。

○大谷書記 申請者、建築主は名字が異なっておりますが、親子関係でございまして、そういう形で今回兩名の申請となっております。

○関委員 二世帯住宅みたいな感じですか。

○大谷書記 そこまでつまびらかにはできません、居住はされると聞いております。

○関委員 分かりました。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

では、次をお願いします。

○大谷書記 続きまして、議案第1006号を説明させていただきます。

本件につきましても一戸建ての住宅を新築するに当たりまして法43条第2項第2号の適用について許可申請をなされたものでございます。

建築物の概要につきまして様式2の表をご参照いただければと思います。様式2、下段の調査意見、2、道と敷地の現況等に記載をしておりますが、当該敷地についても一部の幅員が4mに満たない道に接してございます。また、この道について将来にわたって幅

員4m以上の道を確保する道に関する協定について権利者全員の承諾が得られていないことから一括審査基準により取り扱うことができず、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、上段の案内図で申請地をご確認いただけます。申請地につきましては赤枠で囲っております部分でございますが、狛江市[]に位置してございます。案内図中、道の中に北西側から黒い2点鎖線が入り込んでおりまして、そのまま東の端部から抜け出た少し先で北に折れ曲がっているような黒い2点鎖線をご確認いただけるかと思いますが、これが世田谷区と狛江市の境になってございますので、本件道は世田谷区と狛江市にまたがるような状況になってございます。配置図下段にも示してございますが、本件道につきましては南東側で法42条1項3号道路、こちらは世田谷区道になるのですが、ここに接続します現況幅員3.53mから4.96m、延長につきましては129.42mの道となっております。

2枚おめくりいただきまして、右肩に「2-1」と表示してございます協定内容説明図で詳細をご確認いただけるかと思いますが、こちらの協定内容説明図1枚目が上段使いで右下の世田谷区道から本件道が伸びておりまして、下段の図の左端と上段の図の右端が続くような表し方をさせていただいております。申請地につきましては道のちょうど中段ぐらいにございます赤枠で囲った部分でございます。

本件道でございますが、塀やコンクリートブロックなどにより一部幅員が不足している部分がございます、道の最小幅員は、申請地よりさらに奥側になりますが、3.53mとなっております。この道の両側で細くピンク色に塗られている部分が協定の中で将来塀などを後退し、幅員4mの確保を図る部分でございます。

次のページの「2-2」の資料につきましては地番で表記したものでございまして、公図表示の都合上、上段が狛江市、下段が世田谷区という形で割って表示させていただいております。

次の「2-3」ページに道の所有者一覧表を示してございます。本件に係る権利者につきましては42名ございまして、そのうち今回許可申請に際して承諾が得られているのは23名という状況でございます。

さらに1枚おめくりいただきまして、「3」と右肩に書いてあるページ、こちらも現況写真となっております。こちらも当該地の表示がなくて恐縮ですが、申請地自身を道から真正面に向けて写したものが右下の「⑥」と表示している写真でございます。

左上①の写真につきましてはちょうど道の入り口から道を撮影したものでございまして、奥に延びている道路が本件の協定の道となっております。この①の写真でしたり、1つ飛びまして③の写真の両側に写っている塀などが将来協定に基づきまして後退が必要な部分となっております。さらに⑤の写真でございまして、フェンスが現況でございますが、このフェンスの向こう側が申請地でございます。協定の道はさらに奥に続いている状況でございます。本件の申請地につきましても今回の建築行為を機に4mを確保するべく一部後退をしている状況でございます。

おめくりいただきまして、右肩に「4」と記載のあります配置図をご覧くださいと思っております。当該道につきましては端部において車の通り抜けができないものでございます。そのため、敷地の南西側に今回の計画におきまして回転広場に準ずる空地を設けてございます。また、敷地北東側にはフェンスなどを設けず、隣地への避難経路を確保した計画となっております。南部と北で2方向避難ということで安全性を確保してございます。また、建築計画におきましても外壁及び軒裏は防火構造としてございまして、また、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ございます。

以降さらにおめくりいただきまして、「5」と書いてありますものが平面図、おめくりいただきまして、「6」が立面図、最後についております「7」が断面図ということで建築物の概要をご紹介させていただいております。

大変恐れ入りますが、最初の様式2、A4使いの資料にお戻りいただければと思っております。下段、調査意見の3番、特定行政庁の所見でございますが、現況の道は将来にわたり維持管理されるものと見込まれるとともに、今回の建築計画についても防火避難上の一定の配慮がなされていることから、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。

ご説明は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、今のご説明に対しまして質問・ご意見を申し上げます。

○関委員 特に悪いという意味では全くないのですけれども、敷地面積がかなり大きくて、そして家はかなり小さい。小屋みたいな大きさかなと思うのですが、これは何かこの後この空地に建てるのかということではないと理解していいのでしょうか。

○大谷書記 委員がご指摘のとおり、我々も申請者に対して確認はしておりますが、今回敷地を分割してまた別の建物を建てる等の計画があるとは言っていないので、その点に

ついてはないかと思えます。

○関委員 あともう1つ、**2-2**の図面でマル・バツが書いてあって、当然ながらとば口の方々は不同意だと思うのですが、これは不同意はもうしようがないと思っ
ているのですが、敷地を削ることまではしなくても、外観上通れるように隅切り部分
を開けていただくとかいうだけでもできないものですか。つまり通路にするので敷地を削れ
とまで言うのはこの人たちにとってみると何の義務もないし、特にメリットもないと思
うのですが、せめて交通上の問題を解消するためにそういうこともできるのかなと思
っております、個人的な意見ですが、もし従っていただけない場合、せめて通行
しやすいように、敷地ではあるのだけれども、そこを少し外の人が通れるようにしてほし
いという指導をもししていただけるようだと、少しぼこぼこがなくなったり通行しやす
くなったりするのかなと思いました。

○大谷書記 ありがとうございます。委員のご指摘のとおり同意していただくのはなかな
か難しい場所なのでありますが、建築の際にはしっかり道の協定の存在を我々もお話しす
る。また、支障物を設けないということについて効果を理解していただくような説明は尽
くしたいと思えますし、必ず支障物を設けるつもりがあるから不同意だということとも限
られていませんので、我々も余地はあると思って声がけしていきたいと思っております。

○関委員 恐らく敷地面積が減るのはやはり容積とかいろいろ影響するので嫌だと思うの
ですが、ここの場所に造りたいという人はそんなにいらっしやらないと思うので意
外と聞いてくださるかなという気はしております。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

○木下委員 質問なのですが、**2-1**で当該敷地のところの右側というのか、南
側というのですか、赤いところからこれはちょっと飛び出していますよね。写真を見ると、
3の⑤の写真だと思うのですが、これは敷地が飛び出しています。将来的にこれ
らの道はペケの人も少しずつ塀をセットバックしてもらいたいのですね。認定の建物が
やはりガタガタするという形のままにするよりもなめらかにしておくとか後々の人に説得し
やすいと思うのですが。これはあくまで感想ではありますが。

○大谷書記 ありがとうございます。いろいろ申請が上がった際に少し任意の質疑でとい
う会話はできるかと思えますが、ただ、制度上は4mがすばまっている部分でも確保で
きる計画で、どちらかというところ、出っ張っている部分が4mよりもゆとりを持って確保
している状況ではありますので、制度上はどちらでも認め得るのですが、そういっ

た懸念があったりするということについては任意でお話是可以すると思しますので、地域の安全性の確保を図るという意味で承知いたしました。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかによろしいでしょうか。

○加藤委員 様式3の案内図で見ますと、一応これは点線のところが黄色い道路、これは区道なのでしょうか、これにつながっているように見えるのです。通り抜けになっているという解釈でよろしいのでしょうか。

それから、点線の部分の法的な位置づけはどうなっているのか、全く基準法に見合わないところだから点線になっているのか、その辺のところを教えてください。

私は毎回気になっているのが、一体この道は将来どうなっていくかということが想像できたほうが議論はしやすいかなと思っているのですね。そういうこともありまして質問させていただきました。

○大谷書記 ご質問ありがとうございます。案内図上で申し上げますところの左上に延びてから先の端部の部分のご質問だと思うのですが、こちら、現況は、現地へ行きますと、今回協定の道上に赤く塗られている部分と同様の空間が折れるところまではつながっておりまして、折れてから先は少し人が通れるぐらいの道となっておりまして、畦畔と申しますか、そういった経緯からなっているような土地利用だなというのはいかがでしょうか。したがって、今後、道の部分の端部よりも先で建築行為などを検討される場合には、この道の協定の拡大と申しますか、そういったものが検討されていくのだなというのは私も感じておりまして、また、端部のところにつきましては、そこから交差する黄色い1項道路がありますので、そこから接道を取れるか、また、図から切れていて大変申し訳ないのですが、さらに図から左上に延びていきますと、そこからまたこちらの畦畔と申しました建物の反対側に少し入り込んでいく位置指定道路状のものもありますので、そういった意味では、私も現地を歩きながら、ここはこういう形で接道を取りながら建て替わるのだなと想像は少ししながら確認したところでございます。

○加藤委員 ありがとうございます。

それから、もう1点よろしいでしょうか。聞き逃したかもしれないのですが、案内図にある申請地の手前に点線で囲まれている敷地みたいな土地があるのですけれども、これについては説明ありましたでしょうか。

○大谷書記 失礼いたしました。こちらは説明はしてございませんで、申請地より小さく

四角で囲って赤く塗られていない部分だと思えますけれども、こちらは、そこから奥まって4軒ほどの建物に対して基準法上の要件を満たすために個別で許可するために過去に道状にするということで決められたもので、本件は協定とはまた別で個別の許可でやっている部分ですから赤くは塗らなかつたというものでございます。

○加藤委員 分かりました。この奥の■■■さん、■■■さん、この辺の4軒のお宅の話ですね。

○大谷書記 さようでございます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございました。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、次の案件をお願いします。

○大谷書記 よろしくをお願いします。続きまして、議案の第1007号に移らせていただきます。本件につきましても一戸建ての住宅を新築するに当たりまして法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。

A4 使いの様式2の表をご覧くださいませとおり、建築物の概要につきまして表示してございます。

下段、調査意見、2、道と敷地の現況等にございますとおり、当該敷地につきましても一部の幅員が4mに満たない道に接してございます。この道につきまして将来にわたって幅員4m以上の道を確保する道に関する協定について権利者全員の承諾が得られていないことから一括審査基準により取り扱うことができず、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、右肩に「様式3」と表示しました上段の案内図をご覧ください。本件の申請地は、赤枠で囲ってございますが、狛江市駒井町に位置してございます。本件に係る道につきましては、下段の配置図で赤色でお示ししてございますが、南東側で法42条第1項1号による道路に接続する現況幅員が3.963mから4.126mの道でございます。延長は47.143mでございます。

2枚おめくりいただきまして、A3 使いの右肩に「2-1」と表記しております協定内容説明図をご覧ください。こちら、協定内容説明図は2枚使いになってございまして、2-2に道の所有者一覧表などを表示してございます。

2-1ページに配置図をお示ししてございますが、こちらの赤で囲われた敷地、「地番U」と記載がございまして、これが本件の申請地でございます。黄色に塗られている部

分が右側でございますが、こちらは建築基準法 42 条 1 項 1 号の道路でございます。この道路から左側に交わって延びていく赤色に塗られている部分が本件の道でございます。

本件の道につきましては、申請地の北西側奥、「地番 Z」と表示がございますが、塀により一部幅員が不足している部分がございます。ご確認いただくために、左上の部分に「65～64 詳細図」と拡大した図も配置してございますが、ピンク色に塗られている部分が協定の中で将来塀を後退し、幅員 4 m の確保を必要とする部分でございます。

おめくりいただきまして、**2-2**ページをご覧くださいませでしょうか。右側に示しましたとおり、道の所有者一覧表にありますとおり、本件道に係る権利者のうち、今回許可申請に際して承諾が得られているのは 22 名のうち 18 名となっております。

1 枚おめくりいただきまして、**3-1**ページが現況図、**3-2**ページ以降が、こちらは A4 使いになりますが、現況写真となっております。

3-2ページのうち、右上の写真の**2**は道の入り口からちょうど奥を向いて写したものでございますけれども、こちらのうち、右側、日が当たっている白い建築物が申請地の既存建物でございます。今回申請がこちらの敷地に一戸建ての住宅を新設する計画でございます。

左上の**1**の写真でございますが、こちらが道の入り口からちょうど道の奥側を写したものでございます。右下**4**の写真でございますが、こちらの写真の右手奥に写っている濃いグレーの塀がございますが、こちらが将来協定に基づき後退が必要となってくる部分でございます。

おめくりいただきまして、A3 使いの**4**のページの配置図をご覧ください。当該道につきましては行き止まりとなっておりますため、敷地の南西側に転回広場に準ずる空地を設けております。また、敷地北東側にはフェンスを設けず、隣地への避難経路を確保することで 2 方向の避難を達成してございます。また、建築計画におきましては外壁及び軒裏は防火構造とし、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ございます。

さらにおめくりいただきまして、**5-1**、**5-2**、**5-3**というのが各階の平面図でございます。

さらにおめくりいただきまして、右肩「**6**」と表示しておりますのが立面図、右肩「**7**」と次のページに表示しておりますものが断面図となっております。

恐れ入りますが、最初の様式 2 にお戻りいただければと思います。議案 1007 号の様式

2でございますが、下段、調査意見の3、特定行政庁の所見にも示してございますが、現況の道は将来にわたり維持管理されるものと見込まれるとともに、幅員が不足する分も将来的に後退することが協定に盛り込まれております。また、建築計画におきましても防火・避難上の一定の配慮がなされておりますことから、本件は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障はないものと認め、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。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明に対して質問・ご意見を申し上げます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

では、ご意見はないようですので、次のご説明をお願いします。

○大野書記 それでは、議案第3001号についてご説明いたします。

本件は、青梅鉄道公園の記念館の建て替えに当たりまして、建築基準法第48条第1項ただし書きによる用途規制の緩和許可を行うものでございます。

初めに、全体の概要についてご説明します。

建築主は東日本旅客鉄道株式会社、建築敷地は青梅市勝沼2丁目、地域地区は第一種低層住居専用地域と市街化調整区域にまたがっておりますが、過半が第一種低層住居専用地域で防火指定なし、第一種高度地区でございます。用途は展示場で、今回記念館の建て替えと展示車両用の屋根の新築を行う計画でございます。その他建築物の概要は議案書に記載のとおりです。今回展示場を建て替えるに当たりまして、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項ただし書きの規定によりまして許可申請がなされたものです。

続いて、全体計画についてご説明します。

資料1ページをご覧ください。青梅鉄道公園は、日本国有鉄道90周年記念事業としまして昭和37年に鉄道文化の振興と蒸気機関車の保存を目的に日本国有鉄道が都市計画公園である永山公園内の敷地を青梅市より無償で借り受けて整備されました。記念館は鉄道車両の展示を楽しめる公園施設として周辺住民に親しまれてきましたが、建築後60年以上が経過し、老朽化が進み、耐震性能も不足していることから建て替えるとともに、建築主が保有する歴史的価値のある車両3両を追加で展示するに当たりまして、展示車両の保護を目的として屋根を新築する計画でございます。当該施設はこれまで近隣住民との紛争や苦情は発生しておりません。また、年間利用者は減少傾向にありまして、2020年度は

10年前と比較しまして約3割程度減少しております。本計画は記念館の老朽化に伴い建て替えるものでありまして、利用者増を図るものではございません。また、展示車両を追加しますが、これに伴う利用者数は1割程度の増加を見込んでおります。

続きまして、2ページをご覧ください。申請地は案内図のとおり赤く囲われた部分で、JR青梅線青梅駅から北東に約500mの場所に位置しております。

資料3ページをご覧ください。地域地区は、先ほどご説明しましたが、市街化区域と市街化調整区域にまたがっております。過半が市街化区域となっております。市街化区域部分の用途地域は第一種低層住居専用地域に指定されております。市街化区域及び市街化調整区域ともに建蔽率40%、容積率80%、防火指定なしとなっております。青で囲われた部分は昭和26年に都市計画決定された永山公園の区域でありまして、区域面積は約48ha、そのうち緑で囲われた約25haが公園の供用区域となっております。

資料4ページをご覧ください。敷地周辺の土地利用を示す周辺状況図です。申請地は公園緑地等に囲まれており、一部敷地南東側では戸建て住宅が建ち並んでおります。

資料5ページをご覧ください。写真1の赤枠部分が今回の申請地で、南東側に戸建て住宅が建ち並んでいる様子が分かります。

資料6ページをご覧ください。現況の写真になります。記念館は撤去され、展示車両の屋根は存置する計画となっております。

資料7ページをご覧ください。これまでの経緯についてですが、左から1951年に永山公園の都市計画決定がなされまして、1962年に記念館が新築されて青梅鉄道公園が開園されております。その後、1970年に用途地域が指定され、1972年に記念館を増築し、その後、1973年、1996年の用途地域の指定見直しを経まして、直近では2007年に展示機関車の屋根増築に伴いまして今回と同様法第48条に基づく許可を受けております。

資料8ページをご覧ください。黄色で着色した既存の記念館は撤去しまして、グレーで着色した既存の展示車両の屋根3棟は残す計画となっております。申請地は法面を挟んで南側が高く、北側は低くなっており、最大で約8.7mの高低差がございます。

資料9ページをご覧ください。申請建物は、赤色で着色した記念館1棟と水色で着色した展示車両の屋根5棟の新築でございます。グレーで着色されているのは既存の展示車両の屋根でございます。上屋A-2棟、D棟、F棟の下に1両ずつ展示車両が追加されることとなっております。

資料10ページをご覧ください。記念館の平面図です。既存は3階建てですが、建て替

えに伴いまして平家建てとなります。

資料 11 ページをご覧ください。記念館の屋上はデッキになっておりまして、周囲の展示車両や南側の眺望を楽しめる計画となっております。

資料 12 ページが記念館の立面図、資料 13 ページが記念館の断面図です。

資料の 14 ページから 17 ページは各展示車両用の屋根の図面でございまして、全て鉄骨造平家の外壁のない開放型の屋根となっております。

資料 18 ページ及び 19 ページはイメージパースです。平家建てとなることで周辺の道路や住宅地から見ても圧迫感のない計画となっております。

続いて、周辺住環境配慮事項についてご説明します。資料 20 ページをご覧ください。新設記念館の配置は、南東側の住宅に配慮しまして旧記念館より南側の道路及び住宅地から離し、道路からエントランスまでのアプローチを長く取る計画としております。また、従前は道路に面した入館ゲートにて入館券の販売を行ってございましたが、本計画では記念館建物内で入館券の販売を行いまして、開園前に道路に人がたまらないよう配慮した計画としております。駐車場は引き続き敷地西側にあります青梅市が管理する永山公園利用者駐車場を利用する計画ですが、イベント開催時など多くの来園者が想定される場合は、駅で鉄道等の利用を周知するなどによりまして交通渋滞や違法駐車を発生させないよう配慮することとしております。

資料 21 ページをご覧ください。現況記念館の 3 階建てに対しまして計画記念館は平家建てでありまして、周辺住宅に対しまして以前よりも圧迫感のない計画となっております。記念館の屋上デッキから周囲の展示車両や南側の眺望を眺められる計画となっておりますが、住宅地側に面する屋上の東側には手すり壁を立ち上げまして視線や音に配慮するとともに、F 上屋の南面と東面にルーバーを設置しまして南東側住宅地への視線に配慮した計画としております。

お手数ですが、議案書の調査意見の 2 ページ目にお戻り願います。以上のことから、本計画は、第一種低層住居専用地域におけます良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるため許可したいと考えております。

なお、資料最後の 3 ページ目から公聴会の議事録を添付しております。本年 5 月 21 日に開催した公聴会におきまして利害関係者の出席はございませんでした。また、事前に意見書の提出もございませんでした。また、計画に対しまして青梅市長から都市計画上支障がない旨の回答も得ております。

ご説明は以上になります。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明に対しましてご質問・ご意見をお願いします。いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、次をお願いいたします。

○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 1 件を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、株式会社ウェルストーン、狛江市駒井町 3 丁目、一戸建て住宅でございます。

以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明に対して委員の方からご質問等はございますか。よろしいでしょうか。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上です。

○杉藤会長 それでは、これより評議に入ります。

評議

○杉藤会長 それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第 4 号議案から第 8 号議案、第 1004 号議案から第 1007 号議案、第 3001 号議案、計 10 件の議案をご審議願いましたが、この 10 件の議案について原案どおり同意することによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○杉藤会長 それでは、同意することといたします。

何かほかにごございませんか。よろしいですか。