

第 1 2 3 6 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成26年2月17日 午後4時09分～午後4時58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	河島均
	〃	門脇雄貴
	〃	百濟さち
	〃	島崎勉
	〃	有田智一
	〃	泉本和秀
	〃	寺尾信子
	幹事	久保田市街地建築部長
	〃	堀江多摩建築指導事務所所長
	書記	山崎市街地建築部調整課長
	〃	木村市街地建築部建築企画課長
	〃	相羽市街地建築部建築指導課長
	〃	谷内都市づくり政策部景観担当課長
	〃	飯塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	千明多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	尾上多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、審査会を再開します。

次は、議題3、同意議案の審議です。

傍聴人の方はいらっしゃらないということによろしいですね。

○事務局 はい。

○河島議長 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。

○山崎書記 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。

○相羽書記 それでは、議案第34号についてご説明します。

建築主は学校法人日本大学で、一般型総合設計の許可申請がなされたものです。緩和項目は容積率制限です。建築敷地は、千代田区西神田一丁目。主要用途は大学施設となります。

では、2-1 ページ、付近見取図をご覧ください。図の中心部に赤色で示した部分が計画地で、JR 水道橋駅から南東側に位置しており、白山通り沿いにあります。

次の 2-2 ページ、現況図をご覧ください。資料の左側が北になります。現在、計画地には、昭和48年に竣工し、昭和52年に増築した3号館、高さ37.4mと、昭和51年に竣工し銀行だったものを、昭和54年に大学施設に用途変更した5号館、高さ35.3mの建物がそれぞれ別敷地で建っております。本計画は、これらの建物を解体して校舎を新設するものです。

次の 2-3 ページ、土地利用現況図をご覧ください。図面の上が北になります。計画地周辺には、凡例の上から2番目、オレンジ色・教育文化施設と、同じく5番目の紫色・事務所が多く立地しております。

次の 2-4 ページ、高層建物プロット図をご覧ください。計画地は赤色で示し、計画周辺の高さ60m以上の建物をプロットしております。計画地の周辺には、総合設計制度を活用したものも含め、超高層建築物があります。資料の左側にあります千代田ファーストビル西館は市街地再開発事業による建物で、高さが135m。同じく右端にあります明治大学リビティタワーは総合設計によるもので、高さが119.4mあります。

次の 2-5 ページ、計画地周辺の写真をご覧ください。View②の写真、右側に写る茶色の建物が既存の3号館です。また、その下の⑥の写真は、白山通り沿い角地から見た既存の5号館となります。

1枚飛ばして 3-1 ページ、用途地域図をご覧ください。左の図、中央に赤線で示してお

ります部分が計画地です。計画地は商業地域で、右側の凡例にありますとおり、放射9号線の白山通り沿いから30mが水色の容積率700%、それより奥が紫色の容積率500%となります。なお、日影規制及び高度地区の指定はありません。

また、右の図をご覧ください。白山通りの道路境界から幅員40mが未完成の都市計画道路となっております。

続きまして、4-1-1ページから都及び区の上位計画となりまして、2枚飛ばして4-1-3ページ、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。ページの中央の図をご覧ください。こちらは、センター・コアエリア内の整備区分ですが、計画地はピンク色の都心周辺部の複合市街地ゾーンにあります。

また、ページの左側の列をご覧ください。表の下に「(3)複合市街地ゾーン」についての説明があります。中央あたり、3行目に赤線が引いてありますが、このゾーンは、多様な機能を効果的に組み合わせ、地域の景観や個性を強調したり、新たに見出すことによって東京の新しい魅力を高めていくとされております。

次に、4-1-4ページ、東京都耐震改修促進計画をご覧ください。資料の左側の列に示しますとおり、当該計画建物は耐震改修促進計画の対象建物で、耐震改修促進法第6条に基づく特定建築物に該当しております。さらに、資料の右側の図に示しますように、計画地が接しております白山通りは、凡例の黄色の緊急輸送道路に指定されております。今回の建て替え計画では、防災による容積率の割増を受ける予定で、その要件につきましては後ほどご説明します。

さらに1枚飛びまして、4-1-6ページ、千代田区の上位計画があります。まず、資料の左上をご覧くださいと、千代田区では、都市計画マスタープランに加えまして、具体的な整備構想を示したまちづくりグランドデザインを掲げております。資料の右側の列の下をご覧ください。当該計画地を含む西神田一、二、三丁目は、住宅と出版社等の業務、商業施設、大学などの教育施設が調和した災害に強いまちをつくとされており、さらに、白山通り沿いは表通りゾーンに位置しており、回遊性と滞留性を持たせた快適な歩行空間をつくり、さらに緑の骨格として沿道も含め重点的な緑化を進めるとしております。

次の4-1-7ページ、千代田区まちづくりグランドデザインをご覧ください。中央の上の部分に赤く囲っておりますとおり、当該計画地は、緑や大学施設の集積を生かして文化的な街並みをつくる文化・情報・学びを拠点として、キャンパスの開放性を高めるということを掲げております。

5枚おめくりいただき、5-1 ページ、計画概要書をお開きください。左側の5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限です。12番の敷地面積は2,043.06㎡、20番の延べ面積は1万5,202.21㎡、21番の自動車車庫等を除く容積率対象の延べ面積は1万4,763.21㎡となっております。

さらに右側に行きまして、22番の容積率は、基準容積率640.50%に対し、公開空地による割増が40.96%、防災による割増が41.14%、合計で722.60%となっております。次に、27番から29番ですが、主要用途は大学施設です。階数は、地上14階地下2階で、高さは、ペントハウスなどを含めまして、最高高さが59.90mとなっております。

なお、34番ですが、割増容積率の2分の1以上を育成用途としなければならないことになっていまして、大学の用途を育成用途としております。

4枚おめくりいただき、6-1 ページ、配置図をご覧ください。こちらの図は左が北となっております。接道状況ですが、計画地は西側で緊急輸送道路の現況幅員約27mの白山通りに接しております。また、東側及び南側で、8mと11mの幅員の千代田区道に接しております。また、敷地の高低差は、西側の白山通りより東側に1mほど高くなっていますが、勾配を感じるほどの高低差はありません。

さらに、次の6-2-1 ページ、公開空地のコンセプトをご覧ください。資料の上、右側にコンセプトの5つのテーマがあります。主なものを紹介いたします。緑のネットワークの寄与として、白山通りから波及する地域での緑のネットワークに寄与する計画としております。また、災害時の対策として、広場状空地に、かまどベンチやマンホールトイレを設置して、災害時の対策に寄与することとしております。

なお、公開空地につきましては、ご用意しました真ん中の模型をご覧ください。公開空地は、白山通りに面する部分にポケットパルク的な位置づけとして設け、地域の共生を図る計画としております。

2枚おめくりいただき、6-3-1 ページ、公開空地図をご覧ください。黄色の部分が歩道状空地です。歩道状空地は、前面道路に接する全ての部分に設置する計画としております。また、緑色の部分が広場状空地です。なお、一部濃い緑となっている部分は、終日日影がかかる部分として公開空地の係数を制限しております。

9枚おめくりいただき、6-7-1 ページ、先ほど申しました防災による容積率の割増に関する資料です。その要件を資料左の赤枠に示してあります。まず、緊急輸送道路に接する敷地であること、昭和56年5月31日以前の耐震基準により建てられた建物であること、前

面道路の中心から 45 度の勾配で引いた線の内側に当該建築物がかかっていること、耐震診断を行った結果、地震に対して安全な構造であると認められなかったものであること、さらに、建て替え計画につきましても、耐震改修促進計画の期間内の平成 32 年までに建て替えを完了すること、建て替え後の耐震強度が法に定める基準の 1.25 倍以上であることとなっており、以上の要件に照らしまして、今回の建て替え計画では、計画敷地は緊急輸送道路に接しており、さらに、既存の校舎の 3 号館は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた建築物です。

次に、資料の右下にお示ししておりますとおり、3 号館の建物は前面道路の中心から 45 度の勾配で引いた線の内側にかかっております。また、3 号館は、耐震診断の結果、所与の値を満足していないとの結果も出ております。

また、本計画では、資料の中央に赤枠で示しますとおり、耐震改修促進計画の期間内である平成 29 年 1 月に工事完了する予定です。最後に、建て替え後の耐震強度は、法に定める基準の 1.25 倍以上を確保する計画となっております。

なお、既存建物 5 号館については既に耐震改修を行っており、要件を満たしていません。その結果、3 号館のみを対象に 41.14%の防災割増の容積率をもらう予定です。

続きまして、3 枚おめくりいただき、7-1-1 ページ以降が平面図となっております。まず 7-1-1 ページをご覧ください。地下 1 階、地下 2 階の平面図です。こちらは、閉架型の書庫と機械室が計画されております。

次の 7-1-2 ページをご覧ください。こちらは 1 階の平面図です。利用者は、主に図面の下側、西のエントランスから出入りします。また、敷地の東側、四角い青い部分が立体駐車場です。車両は、敷地の南側の区道から入庫し、図面上側の東側区道に出庫する計画となっております。

7-1-3 ページ、2 階、3 階の平面図です。これは開架書庫とメディアルームが計画されております。

7-1-4 ページ、4 階、5 階の平面図です。同じく開架書庫と閲覧スペースが計画されております。

7-1-5 ページ、6 階、7 階の平面図です。6 階から上の階は教室が計画されております。

1 枚飛ばして 7-1-7 ページをご覧ください。最上部は階段とエレベーター機械室などのペントハウス、一部に屋上緑化をほどこしております。

次に、7-2-1 ページ以降が立面図・断面図ですが、1 枚飛ばして 7-3 ページをご覧ください。

い。断面図です。右側の南北断面図をご覧ください。本計画では、最上部にエレベーター機械室があります。通常、エレベーター機械室などは、所定の高さ、建築面積におさまっている場合、高さの算定から除かれますが、本計画では、エレベーター機械室を囲うパラペットを立ち上げているため、建物の最高高さはパラペットの最上部となっております。

次に、7-4 ページ、落下物防止対策をご覧ください。開口部は全てはめ殺しの窓となっております。さらに、ガラスの衝撃強度及び対風圧強度について検証を行っております。計算結果の表にありますとおり、許容応力及び加重を満足するよう、複層ガラスの厚さは 8 mm のものを使用しております。

5 枚おめくりいただき、8-3 ページをご覧ください。こちらには外観パースをお示ししております。外観につきましては、また模型をご覧ください。パースは、計画地南側から白山通りと区道の角地から見たもので、パースの建物左側が広場状空地となっております。

9-1-2 ページに等時間日影図があります。計画地周辺には日影規制はありませんが、終日日影は敷地内におさまるように計画しております。

続いて、2 枚おめくりいただきまして、9-3-1 ページ以降が建物の完了後に周辺道路へ与える影響の交通量調査です。

9-3-2 ページをご覧ください。自動車交通についてです。主要な交差点における需要率ですが、白山通り沿いの地点 1 から地点 4 の 4 地点における将来交通量をもとに交差点需要率を算出しました。右側の交差点需要率の表のとおり、計画地に向かう車の影響は、地点 3 で、現況に比べ、将来の需要率がやや増加する程度で、いずれもの地点においても上限の 0.9 を下回る結果となっております。また、車線別混雑度についても、計画地から出た車の影響から、地点 4 でやや増えますが、上限 1.0 を下回る結果となっております。

続きまして、次の 9-3-3 ページをご覧ください。歩行者交通の影響について、資料左側の図面に示しますとおり、計画地周辺の主要な地点②、③のそれぞれを足して 6 地点で歩行者サービス水準の検討を行い、右側の表にありますとおり、全ての地点でサービス水準 A を確保する結果となっております。

以上の結果より、自動車・歩行者とも、本計画に与える影響は軽微であり、交通処理は可能と考えております。

9-4-1 ページ、風環境予測調査です。本計画では、シミュレーションにより、計画建物の風環境の影響について予測しております。再現範囲は、計画地を中心に直径 500m としております。

3枚おめくりいただき、9-4-4ページをご覧ください。右側の図のとおり、計画建物建設後における防風対策を実施しない場合でも、風環境予測結果はいずれの地点においても住宅地相当または低中層市街地相当の領域A、領域Bにおさまっております。よって、本計画による風環境の影響は軽微と考えております。

次の9-5ページ、電波障害予測調査です。電波障害が予想される範囲は、必要な改善対策を講じることとしております。

最後の資料、10-1ページ、近隣住民への対策などについてです。本計画については、平成25年12月7日、12月10日の2回、説明会を開催しております。説明会での主な意見・要望と事業者の対応についてご説明いたします。

工事車両についてです。この質問は、近隣で建築工事を行っている方からのご質問です。「近くで工事を行っている。工事期間が重なっていることもあり、工事車両の動線が気になっている。搬出入の経路についてお聞きしたい。」というご質問がありました。この件につきましては、施工者が決まり次第、ご説明・協議を行うとの説明をしております。

以上、最後になりますが、特定行政庁としまして、本計画は、交通上、安全上、防火上、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考えております。

また、事業者に対しては、今後も、実施設計及び工事の実施に際し、引き続き近隣住民に対して丁寧な説明をするよう指導していきたいと存じております。

説明は以上です。

○河島議長 説明は終わりました。本件について、何かご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

私からちょっと。

平面図を見ると、備蓄倉庫が下のほうの階と上のほうの階、3カ所くらい、濃いピンク色か何かで表示されていましたが、これはたしか、最近、床面積から除外されるということになりましたね。その対象になっていますか。

○相羽書記 はい。容積から除かれます。対象外です。

○河島議長 その要件は何かありましたか。要するに、自家用的なものでもいいのか、それとも、公共的な備蓄倉庫でなければいけないものでしたか。

○相羽書記 備蓄倉庫という位置付けだけで、特に周囲に貢献するとか、自家用のものでも問わないと。

○河島議長 自家用でもいいわけですか。

○相羽書記 はい。

○河島議長 そうすると、大学の関係者が、災害時に保管している物資を使うということでも許されるわけですね。

○相羽書記 はい。ちなみに、今回は大学用と聞いております。

○河島議長 それから、2つの既存建物のうち、1つは耐震改修が済んでいるので、緊急輸送道路沿道にある場合、容積緩和を、それを除却して建て替える場合は3号館のように容積緩和を受けられるという規定があるところ、耐震改修が済んでいるから、耐震性がない建物ではないということで5号館は緩和対象にはならないということでしたね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 これは、耐震改修をいつごろ実施したかわかりますか。

○相羽書記 2-2 ページの現況図をご覧くださいますと、直接、いつ改修したとは書いてないのですが、3号館、真ん中より下くらいに、「13年耐震診断結果：NG」と書いてありまして、ちょうど同じ時期に耐震診断を行い、その後、改修を実施したと聞いております。正確な時期は明記されていませんが、この直後に実施したと。

○河島議長 この13年の耐震診断結果に基づいて、5号館は耐震改修を完了したということですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 あまりそういう例はないと思いますが、56年の基準以前に、仮に耐震改修をしても、それは新基準には合っていないわけだから、耐震改修を実施した、実施しないではなくて、56年以降の新耐震基準に適合するようになったかどうかということが分かれ目になるわけですね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 わかりました。

ほかにありますか。

○百濟委員 資料を見てよくわからなかったのですが、先ほど、防災による割増についてはご説明があつて、計算なども書いてありましたが、公開空地による割増の40.96%というのはどこから出てきたのでしょうか。

○相羽書記 まず、計算根拠につきましては、5-2-1 ページをご覧くださいますと、⑧の「割増容積計算式」があります。そこの右側の枠にいろいろ計算式などがありますが、真ん中あたりに「合計」と書いてあつて、43.64が公開空地での最大になります。それを踏まえま

して、1枚戻っていただきまして、5-1 ページですが、24 番の「割増容積率の限度」のところの「公開空地による割増」、これが先ほどの 43.64%というところが最大になるのですが、実際に公開空地に使われているのが、22 番の「容積率」の「公開空地による割増」ということで 40.96%。最大使えるうちの最大は使っていないという結果になっております。

これについては、先ほど説明した公開空地の係数等を掛けたり、6-3-1 ページに、公開空地のいろいろな種類があると思いますが、そこに、評価した係数を掛けて、面積を掛けて、最終的に結果を出しているという方法です。

○百濟委員 今の 43.64 の説明は、容積率の限度ですね。その前のところ、40.96 というのは、その計算から出たわけではないですね。

○相羽書記 そうですね。これは、そのうちの使った分というだけです。

○百濟委員 それが、公開空地と有効公開空地の差があるわけですね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 いずれにしても、別に限度いっぱいまで使わなくていいと。計画された建築物の容積率を計算して、あと、緩和可能な容積率。今回の場合、公開空地と防災の 2 つの項目を使って、緩和可能な容積率の限度を決めているけれども、その範囲の中であれば総合設計の基準を満たしているという見方をするわけですね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 だから、特定の場所について公開空地を使って緩和したとか、そういう理屈にはならないということです。ただ、緩和されて容積を多く使ったうちの 2 分の 1 以上は、この地区の場合、育成用途として指定されていると。今回の場合は大学の用途に、確かに 2 分の 1 以上床が使われていることは確認されているわけですね。そういうことでいいですね。

○相羽書記 そうです。そういう作業をしています。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、本件については以上としまして、次の案件に移りたいと思います。

(幹事・書記席交代)

○山崎書記 次は、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 1 項ただし書に関する、一括審査による許可同意基準に係る審査案件 14 件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いいたします。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1065号。建築主、[]。地名地番、国立市大字谷保字 []
[]。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1066号。[]。国立市大字谷保字 [] ほか。
一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1067号。[]。国立市中 []。
一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1068号。[]。武蔵村山市大南 []。一戸建住宅でござい
ます。

整理番号5番、議案番号1069号。[]。稲城市大字矢野口字 []。長屋でござ
います。

整理番号6番、議案番号2063号。[]。小平市小川東町 []。長屋
でございます。

整理番号7番、議案番号2064号。[]。小平市小川東町 []。長屋でござ
います。

整理番号8番、議案番号2065号。[]。小平市鈴木町 []。長屋でござい
ます。

整理番号9番、議案番号2066号。[]。東久留米市中央町 []。一戸
建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2067号。[]。東久留米市中央町 []。一戸
建住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2068号。[]。東久留米市中央町 []。
一戸建住宅でございます。

整理番号12番、議案番号2069号。アイディホーム株式会社。西東京市緑町1-2561-20
の一部、28、29。一戸建住宅でございます。

整理番号13番、議案番号2070号。アイディホーム株式会社。西東京市緑町1-2561-20
の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号14番、議案番号3010号。有限会社飛鳥産業。あきる野市下代継字東原109-17。
一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、一括審査基準該当の案件について、今、読み上げてもらいました

けれども、これについてご質問、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、次をお願いします。

○山崎書記 次は、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。

○飯塚書記 それでは、議案第 1070 号について説明します。

建築物に係る概要につきましては、議案の様式 2 をご覧ください。「調査意見」にありますとおり、本件計画は、第一種中高層住居専用地域内に防災備蓄倉庫を新築するに当たり、その用途が建築基準法別表第二（は）項に該当しないため、同法第 48 条第 3 項ただし書の適用について許可をする上で同意をいただきたく、個別審査をお願いするものです。

右上 1 ページの A 4 縦の申請理由書をご覧ください。本件計画は、昭島市が策定する地域防災計画に基づき防災備蓄倉庫を設置するものです。こちらの申請理由書の中段に記載のとおり、市は地域防災計画を今年度中に改定予定でありまして、本建設も同計画に位置づけられる予定となっております。

次の 2 ページ、案内図をご覧ください。本件計画地は、JR 青梅線東中神駅から南西の方向約 950m、同じく中神駅から南東の方向約 1,070m の距離に位置しており、都道である奥多摩街道に面しております。

続いて 3 ページ、用途地域図をご覧ください。本件敷地は第一種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%、準防火地域、第二種高度地区に指定されております。

次の 4 ページ、周辺状況図をご覧ください。計画地の南側及び西側に隣接して、昭島市立多摩川小学校があります。北側は、幅員約 10.7m の奥多摩街道を挟んで低層の専用住宅や共同住宅、店舗併用住宅など。東側は、幅員 4 m の昭島市道を挟んで低層の専用住宅や共同住宅が建ち並んでおります。

続いて、5 ページには周辺の状況を写真でお示ししておりますのでご確認ください。

なお、本件敷地ですが、もともと私有地であったものを、昭島市が本件事業用に取得したものです。現状は更地となっております。また、敷地前面の奥多摩街道は都の耐震改修促進計画で一般の緊急輸送道路に指定されております。

続いて、6 ページから 12 ページまでは、計画建物の配置図、平面図、立面図及び断面図をお示ししております。計画建物は、高さ約 8.27m の鉄筋コンクリート造 2 階建てとしております。備蓄及び荷捌きに必要なスペースを確保するとともに、地下ピットには防火貯水槽を設置しております。なお、周辺環境への影響ですが、防災備蓄倉庫という建物用途

の性質上、災害発生時などを除き、ふだんは車両の出入りや内部での作業等は行わないため、周辺の良い環境を害するおそれはないものと判断しております。

最初に戻りまして、議案の様式2の2ページ目をご覧ください。こちらの下から3行目ですが、以上により、第一種中高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く、かつ、公益上やむを得ないと認め、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に議事録要旨を添付しておりますが、本年1月22日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、昭島市長からは、都市計画上、支障なしとの意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 説明は終わりました。それでは、本件について何かご質問、ご意見等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、次をお願いします。

○千明書記 それでは、議案第2071号の説明をさせていただきます。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。

建築物の概要については様式2を、案内図及び配置図は様式3をご覧ください。

本件に係る道は、道の南北両端で建築基準法上の道路に接続する幅員3.7～4.06m、総延長91.86mの道です。本件の道に関しては、過去に道の所有者が協力し、建築基準法の道路になるよう小金井市に寄付を行ってまいりました。しかし、全て帰属された状況となっていないこと、及び「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため、位置指定道路となる要件が不足していることから個別審査をお願いするものです。

恐れ入ります。2枚おめくりいただき、1ページをご覧ください。こちらの許可申請理由書に、今回の許可申請者である■■■■さん名でその状況が記載されております。

さらに1枚おめくりいただき、資料2-Aの左側に「道に関する協定書」、右側に「道に関する協定承諾書」が記載されております。右側の「道に関する協定承諾書」をご覧ください。道に関する協定権利者は15名いますが、道の権利者が建築基準法上の道路にするよう■■■■に寄付を行ってきた経緯から、同意者の内訳は■■名、■■■■となっております。

1枚おめくりいただき、資料2-Bの協定図をご覧ください。赤く着色されている部分が

本協定の対象となっております「道」の部分です。道は2方向、南北で黄色く着色しております建築基準法上の道路に接し、通り抜けできるようになっております。

1枚おめくりいただき、資料 2-C の2枚つづりのA4判の経過報告書をご覧ください。こちらが、今回、協定同意に向け、許可申請者が道に関する協定者で行ってきた交渉経過を取りまとめたものです。不同意者 14 名中 11 名の方は、協定書に実印をいただくまでには至りませんでした。口頭にて、現状のまま道として使用することに同意はされております。

続きまして、資料3をご覧ください。こちらの赤く着色されている部分が市に寄付されている道の部分です。黄色く着色されている部分が建築基準法上の道路です。下の写真と対比しながら図面をご覧くださいと思います。

左から、写真④が図面左側の基準法上の道路の道の入口を撮影した状況です。写真③の白い建物と茶色の車がある場所が本件地です。写真②は、図面右側の基準法上の道路付近から本件の道の状況全体を撮影した道の状況の写真です。写真①が、図面右側の基準法の道路と道の入口を撮影した状況です。道部分は既に舗装された道路状となっており、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。

2枚おめくりいただき、資料5の配置図をご覧ください。建物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保し、外壁及び軒裏は防火構造以上の仕様としております。

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、衛生上支障がないものと認め、許可したいと思います。

なお、道の部分ですが、現在、6割近くを市が所有しておりますが、補修・修理は、この道全体について市が行っているという報告を受けております。

説明は以上です。よろしくお願いいいたします。

○河島議長 本件につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

では、私から。

最後に少し説明がありましたが、自治体にもよるかもしれませんが、こういう部分的な寄付は、通常は、管理がまだらになるのであまり受けないケースも多いのではないかと思います。今のご説明だと、既に私有地の部分も含めて、実態に市が管理を行っている道だから、こういうまだらのものも寄付を受けたという感じで理解すればいいですか。

○千明書記 寄付のほうが先に行われてきたのですが、6割近くを市が所有している状況ではありますが、市の部分だけ補修・修理することは、道としてあまり思わしくないとい

う意向でありまして、道として、基準法の道路の端から端まで一体的な補修や舗装など、事故が起きた場合については市が行うという状況ということです。

○河島議長 そうすると、従来から市が対応していたわけではなくて、こういう寄付を受けて、6割くらいが市有地になっているので、その実態を踏まえて、市は、民間所有地も含めて道路管理をしようということにしたということですね。

○千明書記 はい、さようでございます。

○河島議長 そういうケースは多くありますか。

○千明書記 市によっていろいろですが、自治会で協定を組んで依頼して、市のほうで対応してもらおうと。ただ、全く私道のままですと、さすがに市も受けないという話を聞いております。

○河島議長 市としては、少し踏み込んだ判断で、ただ、道路の維持管理上は担保される、そういう状態にこれでなったということですね。

○千明書記 はい。

○河島議長 わかりました。

ほかにございますか。

○島崎委員 細かいことで恐縮です。一括審査の案件で、■■■■から■■■■の■■■■さんという人がいますね。これは3分割されていますが、後ろの2件の入口のところだけ2.7mで、途中で2mに敷地がなっていますね。これは、何か都のほうの扱いがあるんですか。奥行きが深くなると最初は2.7mにするとか何とかという。

○千明書記 これにつきましては、建物は建築計画上こういう形でありまして、東京都の建築安全条例で入口から20m未満であれば2m、それを超えて20m以上の場合は3mという形になりますので、たまたま敷地の形態で、ここに自転車を置いたり車を置いたり、そうした計画でされているのだと思います。

○島崎委員 3mですか。

○千明書記 20mを超えると3mです。

○島崎委員 この2.7mというのは、何か理由がありますか。

○千明書記 入口の幅が2.7mありますが、そこから建物の路地状の、1回、2回折れていますが、そこまで約6m+4.88mで、約10.88mで20m以下ですので、この部分の幅は2m以上あればよいというものです。

○島崎委員 たまたま2.7mあったということですか。

○千明書記 はい、そういうことです。

○島崎委員 わかりました。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

少し前の、今のような議案に戻ってご質問いただいても結構ですが、よろしいですか。

それでは、ご質問もないようですので、同意議案につきまして、第 34 号、第 1065 号から第 1070 号議案、第 2063 号から第 2071 号議案及び第 3010 号議案、計 17 件の議案をただいまご審議願いましたが、この 17 件の議案について、原案どおり同意するという事によろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、全議案について同意することとしたいと思います。