

第 1 2 4 0 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6月30日 午後2時00分～午後3時40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
	〃	寺尾信子

幹事 久保田市街地建築部長

〃 金子多摩建築指導事務所所長

書記 岡本市街地建築部調整課長

〃 相羽市街地建築部建築指導課長

〃 木村市街地建築部建築企画課長

〃 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

〃 寺沢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 傍聴人の方がいらっしゃるようなので、ご案内してください。

(傍聴人入室)

○河島議長 傍聴人の方に申し上げます。

お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第3条によりまして、傍聴は静粛に行い、会議における発言に対して、拍手その他の方法により賛否を表明する等、発言を妨害しないこと。みだりに席を離れ、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと。議長の許可のない写真撮影・録音をしないことと定められております。また、議長の指示に従わない場合は、退場を命じることもございますので、よろしくお願いいたします。

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いたします。

○岡本書記 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、ご説明します。議案第6号をご覧ください。

建築主は、東京建物株式会社。台東区池之端一丁目における共同住宅の新築について、都心居住型総合設計の許可申請がなされたものでございます。

それでは、資料の2-1ページ、付近見取図をご覧ください。図の上が北となります。図の中央に赤色でお示ししました計画地は、台東区と文京区の区境に位置し、不忍通りを挟んで上野公園に面しております。西側に東大病院や、南側には重要文化財である旧岩崎邸庭園がございました。また、計画地から南に300mの徒歩圏内に地下鉄の湯島駅がございました。

続きまして、次の2-2ページ、現況図をお開きください。計画地には、現在も営業中の飲食店舗が2棟ございます。本計画は、店舗の移転後に共同住宅を新築するものでございます。

続きまして、2-3ページ、建物利用現況図をお開きください。図の上が北となります。計画地周辺には、凡例の黄色の集合住宅及び紫色の事務所などが混在して立地しております。

続きまして、2-4ページ、高層建物プロット図をお開きください。計画地を図の中央に赤色でお示ししております。緑色が高さ40m以上の建築物、オレンジ色が高さ60m以上の建築物、赤色が100m以上の建築物でございます。計画地の北側②、④には、東京都の総合設計制度を活用した100mを超える超高層マンションも立地してございます。

続きまして、何枚か飛びますが、3-1ページ、用途地域図をお開きください。左側の

図をご覧ください。計画地は商業地域に指定されております。また、右側の図をご覧ください。容積率は600%、日影規制及び高度地区の指定はございません。

続きまして、4-1-1からが都及び区の上位計画となっております。

さらに2枚ほどおめくりいただき、4-1-3ページ、都市開発諸制度活用方針をお開きください。資料右側をご覧ください。本件計画地は、凡例薄い緑の「センター・コア・エリア」内の「職住近接ゾーン」に位置しております。さらに、資料の左側をご覧ください。戦略的住宅整備として、第1に、「(1)都心居住の推進」の1行目、「都心居住を推進していく地域は、原則として『センター・コア・エリア』とする。」としております。第2に、都市開発諸制度を活用する場合は、2番目の赤線、「通常の計画では実現できない質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境をより一層向上させていく。」としております。第3に、さらにその下の下線になりますが、「『職住近接ゾーン』では、地域の状況、用途地域の指定などを考慮し、主として道路や駅などの都市基盤施設の整った地域において都市開発諸制度を活用し、積極的な居住の推進を図る。」としております。第4に、一番下の下線になりますが、「センター・コア・エリア」内の台東区については、全域で、住宅を対象とする都市開発諸制度を活用することができるエリアに該当してあります。

それでは、2枚飛ばしまして、4-1-5ページ、東京都景観計画をお開きください。資料の右上の図表2-22にありますように、本計画地は、旧岩崎邸庭園景観形成特別地区に該当してあります。図の下に示す景観形成基準に示しますとおり、庭園からの眺望や開放感を阻害しないようにする。また、周辺の街並みに配慮した配置とすることとしてあります。また、高さ・規模についても、庭園外周部の樹木の高さを著しく超えることのないよう計画するとしてあります。

続きまして、4-1-6ページ、台東区都市計画マスタープランをお開きください。計画地は、資料中央下にあります土地利用方針図の凡例の表にあります8番と13番の商業・業務複合地及び事務所・住宅複合地にまたがって位置してあります。住宅を含む多様な用途の土地利用が想定されている地域となっております。また、高さについては、中高層地に該当し、敷地条件等に合わせ、高層または中層の建物の配置を誘導するとされてあります。なお、ちょうど左寄りですが、「4-4 住宅・住環境整備方針」においては、朱色のマーカー部分になりますが、人口増加を図るための住まいの誘導として、総合設計制度の活用等、地域のまちづくりに貢献する手法の活用が挙げられています。

続きまして、3枚ほどおめくりいただきまして、4-1-9ページ、台東区景観計画をお開きください。資料右側、図28を見ていただくと、計画地は上野恩賜公園周辺景観形成特別地区内のBゾーンに位置し、景観形成基準の表内、赤下線にありますとおり、配置の欄、不忍通り沿いのオープンスペースを積極的に配置するなどの演出を図ることや、高さ・規模においては、不忍通りの建築物群のスカイラインの調和を求めています。

続きまして、3枚おめくりいただきまして、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ございます。容積率は、右上の22番のとおり、基準容積率600%に対して、公開空地による割増しが290%、合計で890%となっております。

次に、右下の27番から29番についてですが、主要用途は共同住宅でございます。階数は36階、地下1階、塔屋は2階で、高さは最高高さが131.2mとなっております。

続きまして、4枚ほどおめくりいただき、6-1ページ、配置図をご覧ください。図の左側が北となります。計画地は東側で幅員約22mの不忍通りに接しており、西側で幅員6mの区道に接しております。また、南北は隣地となっております。敷地内北側には広場状空地があり、その広場状空地東寄り、不忍通り側になりますが、パーゴラを計画しております。

次に、6-2-2ページ、1枚飛びますが、公開空地のコンセプトをお開きください。併せて、担当が模型をお示しさせていただきます。資料右にありますとおり、3つのコンセプトがございます。第1に、通りに開かれたオープンスペースの創出。第2に、豊かな緑量の形成。第3に、多様に利用される広場の形成でございます。

それでは、6-2-3ページをご覧ください。通りに開かれたオープンスペースでは、特に東側の不忍通りに開かれたオープンスペースを配置し、資料やや右上にあります視点A、Cのイメージのパスでございますが、不忍通りへの圧迫感を軽減する空間としております。また、このオープンスペースを介して東西の道路を結ぶことができるようになるため、地域の利便性に寄与するものと考えております。

それでは、次の6-2-4ページをご覧ください。広場状空地の西側にある豊かな緑は、あらゆる角度からも緑量を感じることができる計画となっております。

資料を3枚ほどお戻りいただきますと、6-2-1ページ、敷地内の緑豊かな空間や歩道は、上野公園や不忍池、旧岩崎邸庭園の広大で豊かな緑のネットワークを形成していることがご覧いただけると思います。

それでは、6-2-5ページに戻っていただきたく思います。広場状空地は多様に利用される空間となるように、ベンチや水盤、散策路などをしつらえ、周辺の人々が憩える空間といたします。また、凡例で言いますと、青い星で示します釜土ベンチや、赤色で示しておりますマンホールトイレを設け、非常時に地域の人が利用できるよう計画しております。

続きまして、6-3ページ、公開空地図をお開きください。黄色及びオレンジ色の部分が歩道状空地でございます。歩道状空地は、道路に面する全ての部分に計画しております。また、緑色と青色の部分が広場状空地でございます。青色は、上部にパーゴラがかかっている部分の公開空地となります。

次の6-3-1ページ、パーゴラの詳細図でございます。パーゴラは、3面が外部に開放されており、天井高が6mという条件から、十分に屋外に開放されたピロティと同様、通常の公開空地の7割の評価をしております。

続きまして、6枚ほどおめくりいただいて、7-1-1ページが建物の一般図となります。

さらに2枚おめくりいただき、7-1-3ページ、1階平面図をご覧ください。居住者の主要な出入り口を、東西の通りに、それぞれ地下駐車場へは東側、不忍通りに出入口を設けております。また、1階の一部と次の7-1-4ページの2階の建物内にバイク置き場と駐輪場を設けております。ちなみに、3階以上は住戸となります。

それでは、8枚ほどめくっていただき、7-3-3ページ、落下防止対策をご覧ください。落下防止をするため、飛散防止フィルムを貼った複層ガラスを採用するとともに、ベランダは高さ1,350mm、幅400mmの二重手すりとしております。

次に、パースになりますが、8-1-1ページからモンタージュパースでございます。併せて、模型もご覧ください。8-1-1ページは、不忍池側からのパースで、さらに8-1-2ページ、8-1-3ページは、足元のパーゴラと一体となった公開空地のイメージでございます。

さらに、8-1-4ページは、その裏側、西側の区道沿いの公開空地のイメージとなります。

続きまして、次の8-2-1の景観コンセプトをお開きください。東京都の景観計画の抜粋となります。まず、景観協議の流れについてご説明いたします。左側の図表3-1「大規模建築物等の建築等に係る事前協議制度」をご覧ください。こちらは事前協議のフロー

図でございます。本件は、事前協議の諸手続きを終えており、区に対する景観法に基づく手続きも終えております。また、中央上に示します図表3-14は、小石川後楽園、旧岩崎邸庭園周辺の景観誘導区域の図を拡大したものでございます。計画地は、青色で示します大規模建築物等の建築等に係る景観誘導区域内に位置するため、大規模建築物等の建築等に係る景観形成基準に加え、文化財庭園等景観形成特別地区の景観形成基準が適用されることとなります。

恐れ入ります、右の図表3-10をご覧ください。こちらは、旧岩崎邸庭園内の眺望地点を示しております。庭園内には指定された眺望地点が3点あり、事業者は各眺望点からのモンタージュパースを作成し、景観に関する検討を行っております。これは、後ほど資料でご説明いたします

続きまして、8-2-1ページ以降を用いて、本計画で景観に配慮した大きなポイント2点について説明いたします。

もう2枚おめくりいただき、8-2-3ページをご覧ください。不忍池側からの景観についてですが、周辺高層マンション群がつくるスカイラインとの調和を配慮したものとなっております。

次に、8-2-4ページ、旧岩崎邸庭園からの景観については、先ほどのポイントとなりますが、庭園内や外周部の樹木がつくるスカイラインとの調和を配慮したものとなっております。写真の①、②、③のポイントは、先ほど説明しました資料8-2-1の右上の表にある3ポイントとなります。

続きまして、9-1-1からが環境対策の資料となります。

それでは、9-1-2をお開きください。等時間日影図となります。赤色で示しております8時間の終日日影は、敷地内におさまるよう計画しております。

恐れ入ります、10枚ほど飛びますが、9-4-1ページ以降が交通量調査となります。

結果につきましては、9-4-6ページをご覧ください。左側の図は、計画地周辺の主要な交差点における開発後の予測結果を示したものでございます。右側の表は、こちらをまとめたものでございます。赤枠で示しますとおり、計画地周辺の主要な交差点の交差点需要率は全ての点で0.9以下に、また、車線別混雑度についても、全交差点について許容値である1.0未満となる結果が出ております。

次に、1枚飛ばして9-4-8ページ、歩行者交通量の調査結果をお開きください。資料右側の表、赤枠に示します主要な地点での歩行者サービス水準は、全ての地点で平日、

休日とも将来的にもサービス水準Aを確保できる結果が出ております。よって、自動車、歩行者とも、本計画における影響は少なく、交通処理は可能だと考えております。

続きまして、風環境調査でございます。9-5-1ページをお開きください。本件建築物は、商業地域で高さ100mを超えることから、総合設計の細目の規定により、風洞実験を行っております。

次の9-5-2ページ、風環境調査をお開きください。資料下側、図4をご覧ください。と、計画建物建設後、敷地内とその周辺3か所で領域Cとなっておりますが、その右側、図6に示します防風植林対策後には、住宅地・市街地相当の領域Bにおさまっております。よって、本計画による風環境への影響は少ないと考えております。

続きまして、電波障害調査については、9-6-1と9-6-2ページでございます。電波障害が予想される範囲には、必要な改善対策を講じることから、本計画における電波障害の影響は少ないと考えております。

恐れ入ります、その次のページ、5-1、右上に参考と書いてありますが、ここで明日7月1日に建築基準法施行令の改正により、昇降機の昇降路の部分に関する床面積の容積不算入の措置が講じられるということから、法改正後における図面等も添付させていただいております。参考の5-1ページを見ていただくと、左側下20番の延べ面積、21番の容積率対象延べ面積が変わります。よって、右側の22番の容積率は、公開空地による割増しは、先ほど290%とご説明しましたが、265%となります。

4枚ほどおめくりいただき、7-1-3ページをご覧ください。と、容積対象外となるエレベーターは図の左側の非常用エレベーター1基、あと、通常に住民の方がお使いになる4基、それから自転車用1基でございます。

それでは、また4枚ほどおめくりいただいて、10-1ページ、「近隣住民への対応等について」をお開きください。平成25年12月20日、21日の2回、説明会を行っております。また、公聴会を平成26年5月28日に行いました。資料左側をご覧ください。説明会での主な意見・要望と、事業者の対応をご説明いたします。上から3つ目、買い物が不便なため、2階の駐輪場をやめて、スーパーマーケットを誘致してほしいというご意見がございました。これに対する事業者の対応は、居住者用の駐輪場も必要であるため、住宅内にスーパーマーケットを入れることは難しいという回答となっております。

上から4つ目。1階の共用室を利用した認証保育園ができないかというご意見がございましたが、これに対する事業者の対応は、保育園を入れる場合、広さの確保や運営上の問



題が発生するため、対応については困難であると説明しております。なお、この件につきましては、実は台東区児童保育課からも事業者に対して要望したという経緯がございましたが、協議の結果、設置しないということで区とも合意は取れております。

上から五つ目。旧岩崎邸庭園の周辺については、高い建物が禁止されていたと思うがどうかというご意見がありました。これに対する事業者の対応は、本計画地に高さの制限はないことを説明し、庭園内の景観ポイントにおいて計画建築物が岩崎邸庭園の樹木群がつくるスカイラインから突出しないよう配慮して計画している旨の説明をしたものでございます。

また、ページの右側にお移りください。公聴会開催に際して提出された意見書の要旨と公聴会での意見口述の要旨をまとめたものでございます。公聴会開催に際し、提出された意見書は3件ございました。意見としては、賛成が1件、反対が2件となっております。

まず、反対の意見としましては、上から1つ目。東大病院に対するプライバシーの配慮をしてほしいというものや、上から2つ目、高層マンションが不忍池、岩崎邸庭園などからの眺望が一変し、圧迫感を与えること。上野公園の日当たりが悪化するといった内容の文章をいただきました。賛成意見としては、上から3つ目、公開空地ができることによって、不忍通りへの通り抜けができるようになり、風通しもよくなるというご意見でした。

公聴会当日は、1名の方が反対意見を述べられております。こちらは先ほどの意見書の①を送付いただいた方で、口述人の主なその場での発言は、東大病院に入院するVIPの病室などが丸見えになるなどのプライバシーへの配慮、東大病院のヘリポートの臓器等の搬入動線に対する高さの配慮を求めるものでございました。

それでは、次の10-2ページ、台東区への意見照会をご覧ください。台東区からは、区の都市計画マスタープラン、景観計画との整合を図られているとの回答を得ております。回答は資料の右側になります。

次の10-3-1から6までが公聴会の議事要旨と意見書が添付されております。それでは、議案書6号の裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防災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。

説明は以上となります。

○河島議長 ありがとうございます。ただいま議案6号について事務局から説明がありましたけれども、本件につきまして、質問、ご意見等がありましたらお願いいたします。

私からお願いしたいのですが、これは都心居住型の総合設計制度ということで、広さも比較的広めの住宅をちゃんとするようにと計画の概要書に入っていましたね。何ページでしたか。

○相羽書記 5-1が建物そのものだったと思います。

○河島議長 5-1の右下に書いてありますね。「55㎡以上の・・・」というところですが、実際この立地でどういう方が住むかというのはわからないところもありますけれども、一応家族で住める住宅ということを促進しようとしてこの総合設計制度があると思うのですが、駐輪場は比較的2階を広々と取っているなという感じがするけれども、駐車台数というのは、364戸に対して99台ということで4分の1強というような感じですね。4戸に対して1台ちょっとですから。最近、そんなに車を保有する人は多くなっているという状態もあるので、これで大丈夫なのかもしれないけれども、一方で、昔はファミリー向けのマンションなどは1戸1台といったものを確保するような時代もあったわけですね。これについて、こういった台数で大丈夫だろうと、そういうチェックというのはなされているのですか。

○相羽書記 これについては、具体的なデータをいただいているわけではないのですが、東京建物の社内の中での検討の中で、十分足りるだろうという検討の結果でございます。やはり都心の中にある交通網が発達した立地ということを鑑みて処理台数は少なくても大丈夫だろうということですが、実はこれについてはカーシェアリングを含めて検討しておりまして、カーシェアリングを何台か入れて運営をしていきたいというふうに考えていると聞いております。

○河島議長 これは分譲住宅ですから販売をするわけですが、管理組合から管理を受けとめる。そういう管理する側がカーシェアリングの手法を入れて、車をより合理的に使っていかうとか、そういうことを考えているのですか。

○相羽書記 はい、そう聞いております。

○河島議長 それは実現できるのですか。

○相羽書記 今、実現する方向で会社のほうでは考えていると聞いております。

○河島議長 この近辺の不忍池の並びに100mを超えるのがあと2棟ほど建っていましたよね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 そういったところの駐車台数というのはわかるのですか。

- 相羽書記 データが見当たらず、今回は間に合わなくてすみません。
- 河島議長 ほかにはいかがですか。
- 島崎委員 公聴会での意見で[ ]の話が出てくるのですけれども、これは意見を述べられた人は[ ]ですか。
- 相羽書記 [ ]に住まわれている方ですが、[ ]と聞いております。
- 島崎委員 これは百済さんなどは間接的に関係があるのかもしれませんが。
- 百済委員 資料2-1を見て、東大病院附属病院の病棟のほうを見ているんですけど、余りそちらのほうには向いていないような病室が。
- 相羽書記 そうですね、距離にして100m以上はあるので。
- 百済委員 向きがですね。
- 相羽書記 はい。
- 百済委員 直接、そんなに気にされるような向きになっているのかどうか、これでは読み取れないのですけれども、VIPだとたぶん東大病院の上のほうに病室があるのではないかと思うのですけれども。
- 相羽書記 これにつきましては、ご意見をいただいたのですが、個人の方からいただいておまして、病院側にも公聴会とか建物の概要についての説明の資料は入れております。そこからは直接、病院のほうからの要望はございません。
- 河島議長 ほかに。
- 島崎委員 これは参考で資料があるのですけれども、今度の7月1日からのエレベーターの容積不算入で、仮に何かやると容積不算入面積が1,000㎡強みたいな数字になっていますけれども、仮に新しい基準でやると、本来はもう少し床面積が増え得るというふうに理解をされているのですか。
- 相羽書記 そうですね。今後、変更した場合、同意をいただく必要があります。その後、計画変更等を事業者が考えているかどうかわかりませんが、やはりそのときは、再度許可をいただきたいということでございます。
- 島崎委員 そうすると、仮にもし設計変更した場合には、もう一回、審査会に係るということですか。
- 相羽書記 そうですね。規模が大きくなる場合には、もちろん再許可をしてやることになります。
- 島崎委員 わかりました。

○河島議長 今回の質問に関連してですけれども、この建物は許可できる容積率ギリギリではないんですよね。

○相羽書記 はい。5-1ページの概要を見ていただきますと、割増しは24番、右側の真ん中より上あたりですが、割増し容積率の限度ということで、公開空地の評価を割り増していくと実際は320%まで進めることができますが、今回は265%ということで余裕はございます。

○河島議長 もしギリギリの計画であるとすると、昇降路、エレベーターの今までは算入していた部分は算入なくなると、その分、では住宅を1戸増やそうとか、そういうような話になるのか。この計画はそういう関係にはなっていないと。

○相羽書記 そうです。当初から、それほど無理無理につくってはいないという感じだと思います。

○河島議長 ほかに。

○有田委員 議案の裏に許可条件があるのですが、3番目に風速計等を適宜配置して、変化を把握して、障害が生じた場合には速やかに有効な措置を行うことという条件がつけられているのですが、具体的に風速計というのは敷地内に配置することかということと、障害が生じるという、どういう状態を具体的に障害と言うのかとか、有効な措置というのは、何か目標とする了解が業者の方とあるものなののでしょうか。

○相羽書記 風の流れを予測したものを確認するため、実際に風向計を敷地の複数の箇所に置いて、1年間観測をします。その後、先ほどのランクのCが出る場合は対策を講じる。やはり具体的な対策は樹木のものにはなるのですが、何らかの対策を講じていかなければいけないということで、やりとりはしていただくようになると思います。実際、風洞実験なので、どういうふうになるかという予測の中での実験ですので。

○有田委員 わかりました。

○河島議長 ほかにいかがですか。

説明会で保育園の要望があつて、保育園について検討してみてもなかなか機能的にうまくいかないというようなこと。それから、結果的に、区のほうも、やむを得ないということで、保育園は導入しないということになりましたというお話がありましたけれども、さっき別の質問でお話したように、比較的家族向けの住宅をとということからすると、今の時代、保育園というのは確かに努めてつくっていかなければならない施設なのかなという気もしますよね。この場合について、ここに居住する方が保育園に預けたいというような

ときに、近辺にどういふ保育園があつてそういうことが可能になるのか、そのあたりを説明ができたらお願いしたいのですが。

○相羽書記 この地域は池之端一丁目ですが、池之端というのは一から三丁目までありまして、一丁目は一番南側に位置します。上に二丁目、三丁目とあるのですけれども、その区域が1つの学区というか、配置の1つの固まりになります。ここは実は区境になるのですけれども、2-1ページを見ていただくと、現況図になりますが、ちょうど今回の計画地の西側、左側の下あたりですが、旧岩崎邸庭園の北側を走る道路の左のほうに行くと保育園がございます。これが文京区の保育園ですが、たんぼぼ保育園というのがございまして、こちらに通われている方もいます。

あと、先ほど言った3つの丁目、池之端一丁目から三丁目には認証保育園が1カ所、それから、保育ママと言われるものを配置しているといこうとで、一応、区域内にはそうした施設を計画的に配置はしてあります。

○河島議長 あと、景観のことでだいぶ丁寧に説明いただいていたわけですが、上野公園の中の不忍池越しに超高層の建物が建つということで、それから、近辺には岩崎邸庭園があるということで、景観に対して東京都としてのチェックということをやったということだろうと思うのですが、この景観のチェックというのが、さっきご説明があつたように、一応、東京都の景観計画の中でどういふチェックをすべきかということが決まっていて、それに基づく計画のチェックを1つ1つやっていって、それがクリアされているという判断をしているということによろしいのでしょうか。

○相羽書記 そうですね。流れとしては、8-2-1-1を見ていただくと、そのフロー図のところでご説明したとおり、東京都の事業の流れで、事前協議、申請については、総合設計というところに赤線も引いてありますが、事前協議をやつて調整をしております。関係区市町村からの意見というのもあるのですが、これについては、都の緑地景観課で事前協議書の提出の際に区との意見をヒアリングした内容を添付させるということで、実際はやりとりというか、区の考えをちゃんと聞いて、担当課のほうで把握して協議をしているということも聞いております。

○谷内書記 景観担当課長の谷内と申します。今、相羽課長からご説明いただいた8-2-1-1というところが、総合設計のように容積を割り増すような大きな建物については、周辺への影響も大きいということで、東京都では法に基づくものではなくて、独自に事前に景観に関する配慮をしているかどうかという協議をお願いしています。その基準につき

ましては、次のページの8-2-1をご覧くださいますと、左側の縦1列が東京都景観計画に定めております景観形成基準ということで、上段が特に総合設計とか、ほかの都市計画で容積を緩和するような場合に守ってほしい基準というのをまとめております。特に今回は文化財庭園の周辺でもあるということで、下段の文化財庭園など景観形成特別地区の景観形成基準にも適合しているというところを東京都のほうで事前に協議しておりまして、具体的には、大規模な建築基準については、特に隣棟間隔を十分に確保とか、統一感のあるスカイライン、または長大な壁面を持つ建物にならないかというような観点、それから色彩の観点などをチェックするとともに、今回は文化財庭園ということで、特に庭園からの眺望を阻害していないかというチェックですとか、先ほどの前のページに眺望点を3つ示した図面がありましたが、その眺望点からのシミュレーションをしてもらって、庭園からの見え方がどうなっているか、阻害していないかというようなチェックをしております。

併せて、台東区でも、こちらは法に基づく届出というものをしております、これは基礎的自治体で地域の特色を活かした景観形成をするということで、独自に景観形成基準というものを定めております。これは上野公園周辺の景観形成特別地区、それから岩崎邸庭園景観形成特別地区に指定しております、こちらにつきましては、台東区のほうで事前にお話をして届出も済んでいるという整理でございます、具体的に少しご紹介しますと、先ほどの説明とかぶりますが、8-2-3をご覧くださいますと、こちらにありますように、これは不忍池から眺めて、不忍通り沿いの建築物群のスカイラインの調和を図る観点から、高層部のスカイラインにつきましては、3棟ほど100m超えの建物があつて、ここに調和しているということと、あと基壇部、低層部でございますが、不忍通り沿いに面する建物については、基本、2層分が基壇部を形成しているという特性がございますので、今回の計画につきましては、パーゴラを配するなど、周辺の街並みに配慮した景観になっております。

それから、隣棟間隔につきましても、今回の計画建物の両端に矢印が入っておりますが、十分確保していて、街並みにも配慮しているというような対応をさせていただいております。

それから、8-2-4、次のページでございますが、重なりますけれども、もともと東京都の景観計画に定めている眺望点3点からの見え方を検証しております。見えるのは③の部分のみでして、なおかつ、庭園内の木でつくるスカイラインに調和しているか、配慮しているかというような観点、それから長大な壁面にならないように、少し縦の分節を入れるなど、見え方にも配慮した計画ということで、東京都でも景観計画に基づいて、十分

配慮されているというふうに審議しておりますとともに、台東区におきましても、景観計画に沿っているということで、景観的な審議は事前に行っているということでございます。

○河島議長 ありがとうございます。8-2-3を見ると、東京都においても、台東区においても、それぞれの立場からの指導をしているけれども、台東区のほうは、不忍池から見える見え方ということをより細かく記述をしていて、その記述への適合性をしっかりチェックしている。そんな感じがするわけですが、結果的に、さっき台東区からも文書が出ておりましたけれども、この建物が不忍池沿いに建ってつくられていく景観については、問題はないということになったというふうに理解してよろしいですね。

○谷内書記 はい。

○河島議長 ほかによろしゅうございますか。

○有田委員 今ご説明いただいた8-2-1-1の図表3-1で、今、事前協議のところを教えていただいたのですが、ここで景観審議会の意見とありますが、この案件については景観審議会の対象ではなかったということですか。

○谷内書記 はい。

○有田委員 わかりました。

○河島議長 ほかによろしゅうございますか。

それでは、議案6号についてはこのぐらいにさせていただきます、次の議案に入りたいと思います。次、お願いします。

○岡本書記 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13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1022。建築主、[REDACTED]。地名地番、昭島市拝島町[REDACTED]ほか。建築物の用途、長屋でございます。

整理番号2番、議案番号1023。建築主、城南建設株式会社。昭島市郷地町3-762-1の一部。一戸建住宅です。

整理番号3番、議案番号1024。建築主、[REDACTED]。昭島市東町[REDACTED]の一部。長屋でございます。

整理番号4番、議案番号1025。建築主、[REDACTED]。昭島市東町[REDACTED]の一部。長屋でございます。

整理番号 5 番、議案番号 1026。建築主、[REDACTED]。稲城市大字押立字 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 1027。建築主、[REDACTED]。稲城市大字矢野口字 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 2023。建築主、[REDACTED]。小金井市貫井北町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2024。建築主、ダイワ住販株式会社。小平市仲町 548-34。一戸建住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2025。建築主、[REDACTED]。小平市鈴木町 [REDACTED] の一部。長屋でございます。

整理番号 10 番、議案番号 2026。建築主、株式会社西都建物。小平市小川町 1-397-8。一戸建住宅でございます。

整理番号 11 番、議案番号 2027。建築主、[REDACTED]。小平市小川東町 [REDACTED]。長屋でございます。

整理番号 12 番、議案番号 2028。建築主、[REDACTED]。小平市小川東町 [REDACTED]。長屋でございます。

整理番号 13 番、議案番号 3005。建築主、[REDACTED]。西多摩郡日の出町大字平井字 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上でございます。

○河島議長 それでは、今、一括審査分議案の概要の読み上げをしてもらいましたけれども、これらにつきましてご質問、ご意見がありましたらお願いをします。よろしゅうございますか。

それでは、次の議案に進みたいというふうに思います。

○岡本書記 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ご説明でございます。

○寺沢書記 それでは、議案第 2029 号について説明させていただきます。

本件は、一戸建ての住宅を新築にするに当たり、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ございます。建築物の概要につきましては、様式 2 のとおりでございます。

1 枚おめくりいただきまして、様式 3 をご覧ください。本件に係る道は、西側で法第 42



条第2項道路、東側で法第42条第1項第1号道路に接続する、現況幅員3.77mから4.06m、延長計122.22mの道でございます。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、個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめぐりいただきまして、右上3ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法の道路でございます。赤色に塗られている部分が本件の道で、申請地は資料中央の赤線で囲まれた部分でございます。

続いて、右上5ページの現況写真をご覧ください。右下の写真で銀色の軽自動車写真が写っておりますが、この軽自動車の右側、白い外壁の建築物の敷地が今回の申請地でございます。また、その他の写真のとおり、道部分は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。

続いて、6ページの配置図をご覧ください。申請建築物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保するとともに、延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏を防火構造としております。

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、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 それでは、今のご説明に対して、質問、意見がありましたらお願いします。

様式3の案内図と配置図がありますね。東側のほうの今回の申請敷地の右上のほうですけども、東側の協定道路の一番端のところは、東西に走る42条1項5号道路のようですね。上の案内図は、上のほうに道があるように見えるのですけれども、それはどういうふうになっているのですか。

○寺沢書記 配置図には描かれていませんが、実際には案内図のとおり、黄色で塗られた位置指定道路が北に向かって続いています。

○河島議長 協定道路の一番端っこ取り付けのところというのは、きちんと協定道路が他の基準法の道路につながっているかどうかということは結構重要なポイントだと思うのです。この北側の南北に走っている道路はどのような性格の道路ですか。

○寺沢書記 南北に走っている道路は、東西に走る道路と同じ[ ]年の位置指定道路です。当時は位置指定ではなくて、建築線の時代ですが。

○河島議長 これは、何か表示できない事情というものはあるのですか。

○寺沢書記 特にございませぬ。配置図にも表示すべきだったと思います。

○河島議長 表示すべきですよ。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 この角のところ、この42条1項5号の道路との取付けのところは隅切りも取れない状態ですよ。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ですから、そうしたところのいろいろな通行のしやすさとか、車が通るときにのしやすさとか、やはり南北に道があるのとないのでは全然違いますよね。これは、やはり道路の条件としてはきちんと表示すべきではないかと思うのですけれども

○寺沢書記 はい、おっしゃるとおりです。

○河島議長 かすかに細い線が入っていますけれども、これがそうなんですか。

○寺沢書記 はい。細い線が描かれているところから北に位置指定道路が続いております。資料⑤の右上にAという写真がございますが、それが現地の状況を示しております。位置指定道路の東から西に見ている状況写真でして、突き当たりがただし書の道です。右側に位置指定道路が折れている様子がわかります。

○河島議長 クランクしているわけですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 それで、協定道路から真っすぐ北につながっているわけではなくて、一回右に曲がって、突き当たりは塀があって、これは入口でしょうか、門みたいなのがあって、それで、ちょっと右に曲がるとすぐ北のほうにつながっている。それは■■■■の位置指定道路なんですよ。

○寺沢書記 はい、そのとおりでございます。

○河島議長 その辺の周辺状況図は正確に今後記載するようにお願いしたいと思います。

○寺沢書記 はい。わかりました。

○河島議長 ほかによろしいですか。

○百済委員 協定に同意いただけなかった理由は何ですか。

○寺沢書記 基本的には、すべての権利者の方に今回の許可に当たりましてご説明させていただいていますが、実印を求めるところで、必要性は理解できるが、実印まではという方がいらしたというふうに聞いています。

○百済委員 資料5のところの、例えば番地の■■■■、■■■■というのはどこになるのですか。資料5には記載されていないのではないかと思います。

○寺沢書記 資料の③の左下に公図がございますが、赤で囲まれたところの真ん中の左側あたりに [REDACTED] と [REDACTED] がございます。

○河島議長 道の中に入っている。

○百濟委員 道の中に入っているんですね。

○寺沢書記 はい。

○百濟委員 実害はないというか、実際に道として現状としては成り立っているのです。その中の土地を持っていらっしゃる方が、実態としては同意されているけれども、正式にはしたくないと、そういう意味ですか。

○寺沢書記 そのとおりです。実際には、道は、昭和40年代ごろからこういった形で道路状になっていると聞いていますので、実印はいただけていませんが、実際、ここに何かを建てようということは考えていらっしゃると思います。

○有田委員 ④では、平成16年、平成26年、それぞれの時点の協定がありと書いてあるのですけれども、それぞれの時点の協定書の書面について、特定行政庁のほうでそれは保管されているものなのですか。それとも、当事者だけが保管しているものなのですか。

○寺沢書記 特定行政庁のほうで保管をしております。

○河島議長 ほかに。

それでは、次の議案に移りたいと思います。

○寺沢書記 続いて、議案第2030号について説明させていただきます。

本件も、一戸建ての建築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ございます。建築物の概要につきましては、様式2のとおりでございます。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。本件に係る道は、東側で第42条第1項第1号道路に接続する現況幅員3.158mから4.093m、延長70.379mの道でございます。「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、個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただきまして、右上1-1ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法の道でございます。赤に塗られている部分が本件の道でございます。申請地は資料中央の赤で囲まれた路地状敷地でございます。

続いて、右上2ページをご覧ください。中央下に④の写真がございますが、路地状の部分の奥にオレンジ色の屋根の建築物が写っておりますが、この建築物の敷地が今回の申請

地でございます。また、その他の写真のとおり、道部分は道路状となっております、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。

続いて、3ページをご覧ください。申請建築物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保するとともに、延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏を防火構造としております。また、道が行き止まりであることから、北側隣地と協力し、転回広場を設けるとともに、避難扉を新設し、隣地への避難経路を確保しております。

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、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 ただいまの説明について、質問、意見がありましたらお願いします。

協定書は、半数以上は同意が得られているとか、そういう場合に、共有者というのは分けて数えるのですか。

○寺沢書記 運用として権利者数の2分の1を目安としております。目安ですので、2分の1以上の同意があればよいということではなく、協定の中身を見ながら個別に判断をしているというのが実態です。

○河島議長 極端なことを言えば、筆で言うと9割方みんな同意していないのに、残り1割の土地についてたくさん共有者がいるというふうになったときに、機械的にやるとやはりおかしい状態が生じますよね。それは、必ずしも杓子定規にやっているわけではなくて、全体の筆とか、安定性が必要な土地の割合などを見たときに、半分以上は大丈夫だなと、同意をいただいているなとか、そういうことも判断の材料になるということですか。

○寺沢書記 先ほど権利者数の半数と説明しましたが、説明が不十分でした。権利者の半数以上を目安としてございますが、それに加えて、筆や共有者の状況に応じて、将来的に道が担保されるかという観点から、個別に判断をしております。

○河島議長 そういうような目で見ると、筆の中でどの方が加わってくれなかったのか。加わってくれていない筆の表示があるとわかりやすくなると思うけれども、それは現在、表示はしていませんよね。

○寺沢書記 資料上は表示はしていません。

○河島議長 そうですね。だから、1つ1つ突き合わせて何番の筆は丸かバツかというのを、1-1で言うなら、右下の公図のところ、こうやればわかるけれども、それが、審査会の時間で審査会委員が自分でやりなさいというのはちょっと難しい話ですよ。だか

ら、そういう面では、何か表示の工夫をしてもらって、さっきの議案もそうですけれども、さっきの議案などは、かなりの部分が道として使われているところの権利者の方が、そういう権利者の方は関係ないという感じを持つ方が多いだろうと思うのです。だから、そういうようなことも表示してくれるとわかると思うのです。

この案件については、左上の丸バツ表で言うと結構バツも目立つのですが、この赤字は何ですか。

○寺沢書記 赤字は、前回の許可をいただいた時点から所有者が変わっている方を赤字で、登記簿をもう一回取り直して、もう一度お話を伺って、もう一度意思を確認したということです。それで、丸であったりバツであったりということでございます。

○河島議長 だから、今の1-2のほうは図面は大きいから、こういう図面で表示がちゃんとわかるような、やはり許可の基準の中で、これは個別案件ではあるけれども、同意の度合いというのがどのぐらいかというのは重要なポイントになっているわけですから、そのあたりはもう少しわかりやすく表示できるように工夫をしてもらいたいと思うのです。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

なければ、次に移りたいと思います。

○寺沢書記 では、続きまして、議案第2031号でございます。

こちら、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、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ございます。建築物の概要につきましては、様式2のとおりでございます。

様式3を御覧ください。本件に係る道は、北側で法第42条第2項道路に接続する、現況幅員3.825mから4.036m、延長28.77mの道でございます。道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただきまして、1ページをご覧ください。協定図でございます。黄色に塗られている部分が建築基準法の道路でございます。赤色に塗られている部分が本件の道で、申請地は赤線で囲まれた部分です。■と書かれたところに申請地と黒で記載していますが、こちらが申請の敷地でございます。

続いて、右上2ページをご覧ください。資料右にFという写真がございますが、ちょっと見にくいですが、こちらが敷地を見ている写真でございます。それ以外の写真にもございますとおり、アスファルトに整備されておりまして、道として現在も使用されていると

いうものでございます。一部、Gという写真から細い路地状のような形で見えているところも、奥が申請地になってございます。資料②のG、右側の上から2番目の写真です。続いて、3ページをご覧ください。申請建築物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を50cm以上確保しまして、延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏を防火構造としております。

以上のことから、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 ただいまの説明に対して、質問、意見等ありましたらお願いいたします。

1の協定図の赤い協定道路の一番東端は、まだ道路らしきものがつながっているけれども白抜きになっていますね。これは何ですか。

○寺沢書記 建築基準法にならない道でして、ただし書の協定も締結されたことのない、単なる道です。

○河島議長 ここについて、協定に加わっていただくことはまだできていないということですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ただ、それよりも図面上、左側の部分では、こういう状態でほとんどの方は2名を除いて賛成なされていると。

○寺沢書記 はい。許可申請された方に係る部分までということで、ここまでにさせていただいていますが、将来的に、この先に接道される敷地の方が許可申請されれば、それに伴ってこの協定通路を延ばしていくというのはあり得るかと思えます。

○河島議長 そのほうがきちんと道路が確保されるだろうと、そういう判断ですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 この敷地は、黄色の上の [REDACTED] のほうでは、2mの接道は確保できないわけですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 そうすると、接道を満たすのは、赤い協定道路に2mが接道するということで、建物を足してもよかろうと、そういう判断ですね。

○寺沢書記 そうです。

○河島議長 ここはちょっと斜めになっているけれども、こういう場合、確認されるときに、斜めになっているから2mを超えているというのはオーケーではないですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 その先の一番狭いところで2mなければ、路地状敷地的な判断からすると、アウトということになりますよね。これは大丈夫なんですか。

○寺沢書記 はい。ちょっとわかりにくいのですが、資料3の、接道ですと線が多くて大変申しわけないんですが、「ただし書の道」と書かれて赤く塗られている部分で、1.397ですとか、1.263と0.618、これを足していきますと接道として2mは満たしているという判断をしています。

○河島議長 でも、これは斜めだから。

○寺沢書記 はい。斜めの場合には、2mの球を転がしてその球が敷地に入るかを確認しております。

○河島議長 そういふところはちゃんと見ているというふうには明らかにするには、図面上にそれを入れてもらうとはっきりするんじゃないかと思うのです。恐らく斜めの線がこのぐらいあれば、塀に対して垂線を下ろせばあるのだろうとは思いますが、そういうチェックの跡がわかるような図面にしてもらいたいかなというふうに思います。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、次にいきたいと思えます。お願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第2032号でございます。

本件につきましても、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ございます。

様式2ですが、建築物概要書の敷地の地名・地番に一部誤りがございますので、修正をお願いいたします。表の中に「敷地の地名・地番」とございまして、「東村山市本町■■■■■■■■■■の一部」。

そのほかの建築物の概要につきましては、様式2のとおりでございます。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。本件に係る道は、西側で法第42条第1項第1号道路に接続する、現況幅員3.42mから3.99m、延長25.97mの道でございます。道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため、個別審査をお願いするものでございます。

右上1ページの協定図をご覧ください。先ほどと同じように、黄色に塗られている部分が建築基準法の道でございまして、赤色に塗られている部分がただし書の道。申請地を赤

で囲ってございます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、2ページの現況写真をご覧ください。③の写真に人物が写ってございますが、こちらの敷地の一部が今回の申請地でございます。砂利状になっていますが、道路状になってございまして、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。

続いて、3ページの配置図をご覧ください。申請建築物は、外壁から隣地境界までの離れを50cm以上確保しております。また、今回は準耐火建築物としてございます。また、道が行き止まりであることから、西側隣地への避難経路を確保する計画としております。以上のことから、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 では、本件について、質問、意見等ありましたらお願いします。よろしいですか。

それでは、次の案件をお願いします。

○寺沢書記 続けて、議案第2033号でございます。

本件も、先ほどまでと同様に、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ございます。建築物の概要につきましては、様式2のとおりでございます。様式3をご覧ください。本件に係る道は、東側で42条第1項1号道路に接続する、現況幅員3.958mから4m、延長15.73mの道でございます。同じく、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため、個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただきまして、右上2ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法の道路でございます。赤色に塗られている部分が本件の道で、申請地は赤線で囲われた部分でございます。

承諾状況は、6名中4名となっております。

続けて、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。資料左の①及び③が更地になってございますが、こちらが申請地でございます。また、ほかの写真のとおり、道部分は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。

続けて、4ページをご覧ください。申請建築物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保するとともに、準耐火建築物としております。また、道が行き止まりで



あることから、敷地の南側に避難扉を新設し、隣地への避難経路を確保しております。

以上のことから、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 ただいまの説明について、質問、意見がありましたらお願いします。

この案件は、承諾されていないのは■■■■の2軒の方ということですか。

○寺沢書記 承諾が得られていないのは■■■■の2軒でございます。筆でいきますと、■■■■の方と■■■■の方です。再三説明は差し上げているようですが、なかなかご理解いただけなくて承諾をいただけておりません。逆に、■■■■については、承諾いただいているということです。

○河島議長 たぶんミニ開発でつくられたのだらうと思うけれども、■■■■の■■■■と■■■■の方は了解されたわけですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ■■■■の方が了解しないのは何か理由があるのですか。

○寺沢書記 協定の必要性は理解しているということですが、実印は勘弁してほしいということのようです。将来的にこの方々が建替えの際には、承諾し、実印を押さないと建て替えられませんので、その際には押すとは思うのですけれども。

○寺尾委員 ■■■■ということもあるのでしょうか。

○寺沢書記 正直、そういう可能性もあり得ると思います。

○金子幹事 当初はお話を聞いて押すようなことも言ったらしいのですけれども、周りの方を取って行って、一番最後にお話ししたときに、なかなか会ってくれなくなってしまったような状況のようです。むしろ■■■■の方とか■■■■の方は理解されているのに、どちらかという自分が建て替えるとき困ってしまうんじゃないかと思うのですけれども。

○河島議長 ■■■■と■■■■の方は、別に今回の赤く塗られた協定道路の中に出っ張っている部分があるとか、そういうことはないわけですね。

○寺沢書記 ないです。

○河島議長 それでも、将来的に、この協定道路に接道しながら、建築許可を得て建てようとするときには協定に加わることが条件になる、そういうことになりますね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかによろしいですか。

それでは、次の案件をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第 2034 号について説明をさせていただきます。

本件につきましても、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ございます。建築物の概要につきましては、様式 2 のとおりでございます。

1 枚おめくりいただきまして、様式 3 をご覧ください。本件に係る道は、東側で法 42 条 2 項道路、東側で法 42 条 1 項 5 号道路に接続する、現況幅員 3.934m から 4.04m、延長 65.614m の道でございます。道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため、個別審査をお願いするものでございます。

2 枚おめくりいただきまして、右上 2 ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法の道路でございます。赤色に塗られている部分が本件の道で、申請地は赤線の部分でございます。

続いて、右上 4 ページの現況写真をご覧ください。資料中央の写真②の中央のところに、ガラス引戸のある建築物が写ってございますが、こちらが今回の申請地でございます。また、その他の写真のとおり、道部分は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。

続けて、右上 5 ページの配置図をご覧ください。申請建築物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効 50cm 以上確保するとともに、準耐火建築物としております。

以上のことから、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 本件について、質問、意見等ありましたらお願いします。

ここは近隣商業地域はどこまでですか。

○寺沢書記 今回のただし書の道と並行して南側に 1 項 1 号の道路があるのですが、その道路から南北側に近隣商業地域となっています。

○河島議長 このただし書の道の南側の宅地はみんなかかるのですか。

○寺沢書記 かかります。北側の宅地の一部もかかっております。

○河島議長 そういう指定なんですか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 建蔽率も結構大きい計画だなと思ったのですけれども、6 割を超えていますよね。6 割を超えられるのは、近隣商業地域の 8 割指定があるからですよ。

○寺沢書記 はい、そうです。

○河島議長 では、このただし書の道の南側はみんな近隣商業地域なんですね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

これで全て終了ですか。

○岡本書記 同意議案の案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、ただいま同意議案につきまして説明と質疑を行いました。これら同意議案につきまして、第6号議案、第1022号議案から第1027号議案、第2023号議案から第2034号議案、第3005号議案、計20件の議案をただいまご審議いただいたわけであり。この20件の議案につきまして、原案どおり同意するという事で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、原案どおり同意をすることといたします。表示の方法などにつきましては、指摘されたことを検討して、よりよいものにするようにしていただきたいと思います。