

第 1 2 4 7 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成27年1月26日 午後1時37分～午後3時11分
開催場所 東京都庁第一本庁舎33階 特別会議室S6

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
	〃	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 それでは、同意議案の審議を始めます。

傍聴人の方がお見えのようですので、ご案内してください。

(傍聴人着席)

○河島議長 傍聴人の方々に申し上げます。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、よろしく願いいたします。

それでは、同意議案の審議に入りたいと思います。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 最初は、建築指導課が所管します個別審査案件の説明でございます。

○相羽書記 それでは、議案第32号について説明いたします。

建築主は、学校法人慈恵大学で、葛飾区青戸六丁目 201-1 外における病院の渡り廊下の設置に伴う計画変更について、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。

議案の裏面をご覧ください。本件医療センターは、病院及び消防分団本部を新築するに当たり、既に平成21年に建築基準法第86条第3項（一団地の総合設計制度）による許可を受けたものです。本件は、開院より2年が経過し、現在別館が工事中ですが、今般、さらなる医療環境及び利便性向上のため、病院棟相互間をつなぐ渡り廊下を設置することとなりました。

それでは、資料の説明に入らせていただきますが、今回、渡り廊下部分の計画変更についてですので、説明は、変更となった箇所を抜粋して進めさせていただきます。

資料を4枚ほどおめくりいただき、2-1 ページ、付近見取図をお開きください。図の上が北になります。図に赤色で示した計画地は、京成線青砥駅から北に500mほど離れた中川に面した場所にあります。

2-5 ページ、計画地周辺の写真をお開きください。現在は、写真4のように、慈恵大学の前面道路についても平成21年の許可後、本館整備時に拡幅され、安全な歩行空間が形成されております。

4-1-3 ページ、都市開発諸制度活用方針の右側をご覧ください。本件計画地は、センターコアエリア外に位置しているため、諸制度を適用するに当たっては、左下に赤で示します

とおり、都市計画マスタープランなどにおいて、都市計画的位置づけが明確にされた地域などが条件となります。

1枚おめくりいただき4-1-4ページ、都市再開発の方針ですが、資料の左下側をご覧ください。本計画地は、都市再開発の方針の2号地区である葛,16に位置しております。この開発整備の方針に合致し、市街地環境の整備改善に資するものであるとして総合設計の許可を受けており、その他の上位計画の位置づけについても従前と変わっていません。

続いて、5-1ページ、計画の概要書をご覧ください。5番にあるとおり、緩和項目は容積率制限です。18番、20番をご覧ください。なお、赤い文字の括弧内の数字は、平成21年許可時の数字となりますが、今回、別館の建築面積、延べ面積が減少することから、渡り廊下を設置した場合でも、それぞれ面積の合計は減少します。

右上の22番をご覧ください。容積率は、基準容積率200%に対し、公開空地による割増が14.39%、公益施設による割増が0.63%、屋上緑化による割増が4.7%、合計で219.75%となっております。

次に、右下27番から29番までですが、主要用途は病院、消防分団本部です。階数は地上9階、塔屋1階で、高さは最高高さ40.21mと、平成21年許可時の40.60mより低くなっております。

続いて、6-1ページの配置図をお開きください。図の左が北となります。あわせて模型をご覧ください。西側の前面道路が、先ほど2-5ページの写真4の拡幅済みの道路となり、道路幅員9mに公開空地による歩道状空地の幅が2.5mあります。計画敷地内には、現在、病院の本館、別館、消防分団本部などがあります。病院本部及び消防分団本部は竣工しており、現在は別館の工事中です。今回、本館と別館は別棟の建築物であったものを、赤枠でお示した渡り廊下をつなぐことで、全体が、青枠で示します一の建築物となります。

この変更を踏まえまして、恐れ入りますが、議案の裏面にお戻りいただきたいと思えます。「調査意見」ですが、7行目をご覧ください。本件は、渡り廊下の設置に伴い建物形状が変更となることから、一団地の総合設計制度の許可申請が必要となります。再許可に当たっては、建築基準法第59条の2第1項の規定に基づき申請がなされ、別途、同法第86条第2項の規定に基づき、連担建築物設計制度の認定申請がなされております。

この文章の中で、建物形状の変更についてご説明させていただきます。建築基準法第86条の2第3項により、許可対象区域に、一の敷地内にあると見なされた建築物以外の建築物を建築する場合には、再度許可が必要となります。平成21年許可時には、本館、別館を

別棟の建築物として扱っていたものが、今回、本館と別館をつなぐ渡り廊下を設置することにより、先ほど青で囲った一棟の建物として扱うこととなります。そのため、当該建築物は、平成 21 年の許可時の建築物以外の建築物を建築することになるため、一団地の規定について変更手続が必要になったものです。それに合わせて総合設計の規定についても再許可を行うものです。

「調査意見」の文章にお戻りください。裏面の 11 行目をご覧ください。「また、」以降ですが、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の許可をするに当たっては、平成 22 年に東京都総合設計許可要綱の改正——新要綱があったことから、同要綱附則第 5 項に基づき、計画変更となる渡り廊下部分に新要綱の規定を適用するというご説明ですが、ここで、新要綱の規定の適用について詳しく説明します。

東京都総合設計許可要綱附則第 5 項により、要綱改正施行日以前の規定に基づき許可を受けた建築物については、計画変更に係る部分を除きまして、改正前の要綱の規定を適用し、計画変更に係る部分について新要綱の規定を適用するというものです。今回の建築計画に合わせますと、平成 22 年改正の施行日前の要綱の規定により許可を受けた本館と別館が、平成 21 年許可時の延べ面積や建築面積といった規模を超えない、さらに、公開空地が平成 21 年許可時と同等の内容である。以上のことをかんがみまして、再許可に当たっては、計画変更となった渡り廊下部分のみ新要綱の規定を適用するといったものです。

それでは、6-1 ページの配置図にお戻りください。資料の下側に離隔距離のチェックをお示ししておりますが、今回計画変更部分の渡り廊下については、新要綱で建物高さに応じた離隔距離を定めており、規定以上の離隔距離が確保されております。また、敷地北側には、平成 21 年の許可時と同等規模以上及びコンセプトが同様の広場状空地と貫通通路が既に整備されております。

7-1-1 ページ以降が建物の一般図です。次の 7-1-2 ページ、1 階平面図をご覧ください。1 階には検査室があります。さらに 7-1-3 ページ、別館 2 階には治療室があります。それらを今回計画の 2 階の渡り廊下で本館とつなぐことでバリアフリー化や、より良い医療環境の創出を図るものです。

続いて、8-1 ページはモンタージュパースです。渡り廊下は、本館・別館と一体的な仕上げになります。

9-1 ページからは環境対策の資料です。当該変更による環境対策を再度チェックしていますが、当該変更による影響は軽微であるとの確認をしております。

最後の 11-1 ページ、近隣対応の経緯についてご覧ください。平成 26 年 12 月 19 日と平成 26 年 12 月 28 日の合計 2 回、説明会を開催しております。説明会の意見・要望は、資料の右図の④の方から、患者の本館と別館との動線についてのご質問がございました。

恐れ入ります、議案 32 号にお戻りいただき、裏面の最後のほうになりますが、以上のように、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。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 32 号議案についてご質問等がございましたらお願いします。

私から確認したいのですが、一団地の認定が必要な理由は、配置図を見ると、消防分団の本部施設が左端にあって、病院自体は今回一棟の建物になりますが、病院以外のそういう建物があって、全体としては一団地認定が必要であるということになるのですか。

○相羽書記 はい、そうです。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

先ほど、説明がわかりにくいのか、仕組みがわかりにくいのか、ご説明がありましたが、前回の許可の際には、86 条の 2 の第 3 項ということで、一団地認定と総合設計の許可を一体的に行うことができる方法で許可が行われているわけですね。今回、それを、総合設計は総合設計、一団地認定は一団地認定という 2 つの手續に分けて渡り廊下を設置するに当たって手續を進めようということのようですが、それは、前は別棟だった病院の 2 つの建物が渡り廊下でつながって一棟の建物になるということで、一団地認定の話を、少し条件を変えてくることになるからということが理由になるのでしょうか。

○相羽書記 はい、そのとおりです。ご説明もその趣旨でさせていただきました。一団地は何棟の建物があるかということで、2 棟あったものが 1 棟になることは大きな変更にあたりますので、一団地に関して変更の許可が必要になり、今回、総合設計も含めて変更の手續が必要になってきてしまうということでもあります。

○河島議長 あと、今回、総合設計許可の変更によって取り直しをする形になるわけですが、その総合設計の許可をする際にまた説明がありましたが、その間に要綱が変更になって、新しい要綱になっていると。ただ、前の総合設計と一団地認定をセットで総合設計に係る許可を行った場合は、昔の改正前の総合設計許可要綱に基づいて許可がなされている。今回、その間に改正がなされているけれども、その改正された要綱をそのまま使うわけではなくて、渡り廊下の部分について、改正された要綱で守らなければいけない部分を、満

たしているかどうかをチェックして、それで満たしているとなれば、それ以外の前回許可をした部分は全て前回許可の範囲内に延べ面積などがおさまっているので、新しい要綱で審査を行うことはしないという理解でいいですか。

○相羽書記 はい、そのとおりです。例えば、規模が全体に大きく影響する変更や、公開空地の評価自体が大きく変わった場合には、新要綱で再度計算し直すことが必要だと思いますが、そういう部分が特にないことから、附則の5項の趣旨をかんがみて、その場合には、本館と別館を新しい要綱に適用させるものではなく、今回計画の渡り廊下部分だけを適用することが望ましいと判断しております。

○河島議長 仮定の話で議論すべきかどうかということではありますが、仮に一団地認定がセットでかかっていなくて、総合設計の許可だけの単独案件であって、それが総合設計許可によって規制解除の部分が増えなくて、前回の総合設計の許可の範囲の中でみんなうまくおさまっていて、公開空地も変更することもないということであれば、こうした増築は改めて総合設計の許可を取らないで行われることもあり得ることになりますか。

○相羽書記 はい、そのとおりでございます。

○河島議長 ただ、今回は、一団地認定とセットになっているので、そういう面では手続をきちんと行うためには、一団地認定のほうは独立させて、セットで対応していた許可の方法を、一団地認定は一団地認定、総合設計は総合設計のほうで分けて行うから、総合設計も、総合設計だけを見れば前回の許可の範囲内ではあるけれど、もう一度取り直す必要がない。要するに、根拠条文が違うので取り直す必要がないと理解すればいいですか。

○相羽書記 はい、そのとおりです。今後、同様の変更があった場合は、総合設計は軽微な変更で一団地だけ再度認定の取り直しをすることになると思います。今回、そういう意味で2つの手続に分けて取らせていただくものであります。

○河島議長 一団地認定とセットで行うか、別々に行うかはケース・バイ・ケースで、その建物の特性に応じて判断しても問題はないわけですね。

○相羽書記 はい。特に規定はありません。建主側の判断で決められることと思います。

○河島議長 どのように申請するかによって違ってくるだけの話ですね。

○相羽書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 今回のケースの場合の一団地認定と総合設計の許可は、日付の関係はどうなりますか。

○相羽書記 同じ特定行政庁として許可・認定しますので、今、両方の申請が出て、同日

付けで下ろす方向で進めております。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。——よろしいですか。

では、次の案件に移りたいと思います。

(幹事・書記席交代)

○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、個別審査案件の説明でございます。

○河島議長 説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第 1062 号の説明をいたします。

建築物に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。

「調査意見」にありますように、本計画は、第一種中高層住居専用地域内に存する閉校となった小学校の校舎の一部を事務所へ用途変更するに当たり、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。

2 ページ先、A 4 縦の右上 1 ページ、許可申請理由書をご覧ください。本計画は、多摩市の行政計画である多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラムに基づきまして、閉校となった旧南豊ヶ丘小学校の未利用施設について、民間活力を導入して有効活用する一方、市が引き続き所有権を保持しながら、将来のまちづくりにおける需要にも備え、いわゆる暫定利用によって、スポーツや健康づくりの場の整備と災害における防災避難所として活用を図っていくものです。具体的には、校庭を人工芝グラウンド化するとともに、校舎内にクラブハウスや防災備蓄倉庫を整備し、サッカーを主体とした地域スポーツの振興とともに災害時の避難場所等を確保することとしております。

次のページをご覧ください。上段に記述のとおり、本申請に係る旧校舎棟施設の利用計画ですが、1 階は、施設を管理運営するための事務室・会議室、グラウンド利用者が使用する談話室、シャワー室、更衣室を設けます。2 階は、管理運営上必要な用具類を保管する倉庫のほか、サッカー協会主催試合等の際、チーム別に使用できる更衣室を設けることとしております。本申請に係る許可対象は、この 1・2 階部分のクラブハウス(建築基準法上は事務所)となります。なお、3 階、4 階は、防災備蓄倉庫として利用することとしておりまして、こちらは第一種中高層住居専用地域内に立地可能であるため許可は不要です。

また、ページの下段に記述のとおり、多摩市都市計画マスタープランにおきましては、本件申請敷地を含む南多摩尾根幹線沿道の地域については、商業・業務系土地利用の促進を図るものとしており、また、具体的に尾根幹線沿道北側については、住宅団地の更新など、将来を見据え、土地利用規制を見直し、商業・業務系への土地利用転換に取り組むとされております。

続いて、A3横判の右上1ページ、案内図をご覧ください。本件申請敷地は、京王線及び小田急線の多摩センター駅から南東の方向約1.6km及び永山駅からは南西の方向約2.5km、南多摩尾根幹線道路沿いに位置しております。

2ページ、用途地域図をご覧ください。赤色の点線で囲んだ本件申請敷地ですが、第一種中高層住居専用地域内にあります。

3ページ、周辺状況図をご覧ください。敷地周辺の北側、東側、西側は、地上5階建ての都営住宅団地が建ち並んでおり、また、東側の一部は多摩市が管理する公園に面しております。敷地の接道状況は、北側が市道で幅員が12m、西側も同じく市道で幅員が20m、南側は南多摩尾根幹線道路の暫定整備である都道1車線、こちらの幅員は10.5mにそれぞれ接しております、いずれも法42条1項1号道路です。また、敷地東側沿いには歩行者専用の市道があります。

4ページ、現況写真をご覧ください。写真に見られる4階建ての校舎棟が本申請の対象となります。また、写真に見られる既存の樹木については、今回整備に当たりすべて存置することとしております。

5ページ、現況配置図をご覧ください。こちらは現況の建物配置状況をお示しするものでありまして、赤色の実線で囲んだ本件申請に係る建築物は、旧校舎棟、旧プール付属棟、旧倉庫棟、旧体育倉庫から成ります。一方、黒色の点線で示している旧体育館棟は、本件整備に合わせて除却予定としております。

また、ページ右側の表のとおり、申請建築物は全て検査済証を取得しています。また、耐震診断の実施により必要な耐震性能を有していることは確認しております。

6ページ、今回整備による配置図をご覧ください。旧校庭には、人工芝によるサッカーグラウンドを敷設し、周辺には、計8本のナイター設備用の照明柱を設置します。旧校舎棟以外の建築物、倉庫-1から倉庫-3については、全て用具入れとして利用します。

敷地内には、本計画施設の利用者向け駐車場を、常設30台分、臨時46台分、計76台分を確保し、車両動線の入り口は南側の尾根幹線側から、出口は北側の市道へと、通り抜け

可能な計画としており、敷地内に十分な滞留長さの車両用通路を確保することで周辺交通への影響を防いでおります。

7ページから11ページには、今回整備する用途変更の従前・従後の平面図を階ごとにお示ししてあります。先ほど理由書の部分で説明したとおり、1階・2階はクラブハウスの用途に供する部分、3階・4階は防災備蓄倉庫の用途に供する部分となっております。

11ページ、12ページには、立面図、断面図をお示ししておりますので、あわせてご覧ください。

15ページをご覧ください。今回整備において計8本のナイター設備用の照明柱を設置することから、周辺への光害の影響の検討を実施しました。その結果、計画敷地の西側、東側境界付近で最大10lux程度の照度分布が予測されていますが、現況は、道路・公園であるため、JISに定められた基準に照らして、影響はほとんどないと考えられます。また、周辺の共同住宅へ到達する光の影響は、最大でも照度1lux以下と考えられ、影響はほとんどないと考えられます。

16ページをご覧ください。本計画に係る施設利用の周辺影響を検証するため、稼働想定などの資料をお示ししております。施設の利用状況については、平日と休日でやや異なりますが、平日は、施設の一般貸出しが中心で、そのうち週2日程度は、サッカー女子リーグの練習用に夕方から夜間で2時間程度、また、サッカースクール授業用に夕方2時間半程度の固定利用がなされていて、ナイター設備については夜9時までの稼働となっております。一方、休日については、一般貸出しのほか、小学生や社会人らによる地域のサッカークラブの利用が主で、サッカー協会主催による試合利用が想定されています。こちらはナイター設備の稼働は想定していません。この稼働想定をもとに、多摩市内にある他のサッカー場の施設利用状況や、これまでの市民開放による市民利用状況とも比較しました結果、本計画による周辺の住居の環境に与える影響はほとんどないと考えられます。

恐れ入ります、最初にお戻りいただきまして、議案の様式2の2ページ目をご覧ください。下から3行目。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いと認め、許可したいと考えます。

なお、資料の最後には、A4の議事録要旨を添付してありますが、昨年12月24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、多摩市長からは、都市計画上支障なしとのご意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 ありがとうございます。

それでは、第1062号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 東京都の環境にかかわる条例で、騒音の規定について去年いろいろ話題になったと思いますが、こうしたもののケースの場合、特にスポーツ系ではそれなりに音が出るかと思いますが、一中高での環境の基準というか、デシベル値との対応関係について、こうしたケースでは事前にシミュレーションなどをされることはありますか。

○飯塚書記 基本的には、環境確保条例の届出対象となる施設ではないと伺っております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○島崎委員 基準法や都市計画法の直接の関係ではありませんが、こういう案件は、東京都の関係で比較的直近の過去にありましたか。

○飯塚書記 手元の資料で調べた範囲においては、こうした暫定利用に係る許認可申請等の手続の事例はなかなか見られませんでした。

○島崎委員 基準法や都市計画法ではなくて、学校行政としていろいろ補助対象にもなっているでしょうし、勝手に用途が変更されてとんでもない用途になるのも困るということで、何かそういう指針のようなものがありますか。わからなければ結構ですが、もしあれば教えてください。

○飯塚書記 もとは小学校であり学校施設ですので、文部科学省の補助金の交付を受けております。したがって、地元の市が補助金の償還が終わるまでは、基本的には、かつては用途変更が認められなかったと聞いていますが、その辺が徐々に柔軟な対応に転化していると聞いております。そうした動きを受けての今回の整備と聞いております。

○河島議長 関連してお聞きしたいのですが、10年間というのは、市と、東京ヴェルディ関連の東京グリーンスポーツリンクとの契約がなされて、そういう契約に基づく暫定利用が行われると。暫定利用に対して許可をするというのは、今ご質問がありましたように、事例がなかなかないというのは、今までは、許可をするについて、場合によってはいろいろな条件を付する場合もあり得るし、そのためのコストがかかるようなこともいろいろ出てくる中で、暫定利用と許可があまり馴染まないという意識が一般的であって、行われていなかったのではないかと思います。

ただ、今のような社会情勢の変化の中で、学校教育施設の統廃合などが進んで、当初予定していたとおりにはなかなか使えないケースも出てきて、それを有効に活用する際に、もともとは学校教育施設を前提に用途地域指定が行われていたりすると、柔軟な対応が難

しい。そういう時代の状況変化に合わせて柔軟性を持ちつつ、その用途地域が目指している環境保全機能などをどう整合させるか、そういう課題に対応する話かと思えます。ですから、あまり杓子定規に、恒久施設でなければだめだという必要もないという立場に立つわけですが、あくまでもこの許可は、こういう形態のスポーツ振興施設プラス防災機能ということでお使いいただくについて、現在の第一種中高層住居専用地域との調整が可能であると。こういう使い方で、こういう利用方法ないしは建物のしつらえ方、あるいは、環境に対する配慮、夜間照明なども含めて、そういう前提で許可をするわけだから、暫定利用が終了して、もし、この主体がいなくなった場合、この許可が宙に浮く可能性があるだろうと思えます。

そのような、今後こういうケースが十分にあり得る、これから出てくる可能性があると思うので、そういう暫定利用物件に対する許可を特定行政庁としてどのように適切にフォローしていくかというあたりは、やはり考えておくほうがいいのかなどという気もします。10年経って、こうした利用が継続しなくなったときに、許可だけ宙に浮くような状態もあり、そのころはまた別の利用で、今度は許可が必要ないような使い方になるとか、建て替わるとかというようなことになったら、この許可は取り消すとか、そういう手続上の処理をきちんと今のうちから暫定利用物件に対する許可については考えておいたほうがいいのか。それは全体の、特定行政庁の建築基準行政の運用の中でご検討いただきたいと思えます。

○金子幹事 はい、わかりました。

○有田委員 今、会長がおっしゃったことと同じになるかもしれません。会長は10年後のことをおっしゃったのですが、一般論としては、暫定10年間と言っているけれども、10年の間に、この運営者が突如ほかの人に代わってしまうことがあり得るような気がします。今、暗黙の前提で、この運営主体であるとか、毎日何時間、何時まで運営するということが、10年間安定的に継続するだろうという暗黙の前提で許可をしているような気がしますけれども、一般的な想定で言えば、経済・社会情勢が変わって、そのオペレーターが突如代わって運営ルールやマナーが劇的に変わってしまう場合に、施設として許可されているからと、その運営ルールが著しく変わった場合、周辺の方々に対して何か、少し違った環境を与えてしまうことが回避しがたいのであれば、今おっしゃったようなことをどう考えるのかということが、私も少し気になりました。

○河島議長 特定行政庁として、許可の前提となるような使い方とは違う使い方が行われ

るようになった場合、特定行政庁はどういう対処ができますか。

○飯塚書記 一つは、当然、今回は用途変更の形で、申請上は使い方をかなり限定して申請しているわけですが、先ほど来、ご指摘のとおり、今後の社会経済状況の変化によっていろいろなことが生じた場合については、基本的には、今回、地元自治体である多摩市が所有権を保持したまま、引き続き施設のハード面というか、一定程度管理する権限を残しながら民間活用を図る形態になっていますので、地元の多摩市とも連携しながら臨機応変に対応したいと考えております。

○河島議長 許可をする場合の前提となるこういう使い方とは全然違う、単に用途的に事務所であって、防災備蓄倉庫なら、それがフリーに許可されたのだと。この用途について、どう使おうが勝手だということにはならないような気がします。ですから、許可申請をした際の目的とは違った形での利用をしようと、また、そのための改変が行われるということが具体的に出てきたら、それは是正を命令することも可能ではないかという気がします。そうした対処の仕方も含めて考えておく必要があるのではないかという気がしますので、よろしくをお願いします。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしければ、次の案件に移りたいと思います。

(傍聴人退席)

○河島議長 説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第 1059 号について説明します。

本件は、一戸建て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。建築物に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。

当該ただし書の道につきましては、「調査意見」の 2 にありますように、現況の道から両側後退により拡幅後 4 m とする「道の協定」について、権利者 9 名のうち 4 名の同意を得ているものですが、権利者全員の同意が得られないため、一括同意基準に該当せず、個別審査をお願いするものです。

続いて、A 3 横の右上 2 ページ、案内図をご覧ください。本件敷地は、JR ■■■ 線 ■■■ 駅から ■■■ の方向約 ■■■ km に位置しており、本件敷地に接している当該ただし書の道は行き止まりの形状となっております。

3 ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。凡例にお示ししますように、赤色

が現況幅員 3.8～4mのただし書の道で、延長は 27.34m、建築基準法の道路は黄色、協定により、将来後退する部分については桃色で示しております。

続いて、道の所有者一覧表をご覧ください。道に関する協定は、道の所有者 9 名中 4 名の同意となります。不同意の方は、黄色の建築基準法の道路に接している地番 ■■■■ 及び ■■■■ の土地を所有している方が 3 名、及び、お亡くなりになっていらっしゃる土地の所有者の方が 2 名、計 5 名です。

4 ページをご覧ください。道の現況写真です。当該「道」は道路状に整備されていて、南側の建築基準法上の道路に有効に接続しております。なお、写真③が本件敷地を道側から見た状況です。

5 ページは、申請建築物の配置図ですが、外壁面から隣地境界までの距離を有効で 50cm 以上確保し、敷地内には回転広場状の空地を設けております。また、敷地の南側には、隣地への避難経路を設け、2 方向避難を確保しております。

6 ページから 9 ページは、平面図及び立面図ですが、申請建築物の外壁及び軒裏は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。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの第 1059 号議案について、質問等がありましたらお願いします。

3 ページの右下に土地の筆の表示がありますが、■■■■ の部分は、公衆用道路として分筆されて独立した地番が付されており、ほかのものはみんなそれぞれそれに接する土地と一体の土地ですか。

○飯塚書記 はい、さようでございます。

○河島議長 例えば、入り口の角の ■■■■ の土地所有者は、相続などもあつて共有になっているようですが、そのうち 1 人は同意されて、ほかの方が同意していないということになりますか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 わかりました。

○有田委員 ■■■■ は、入り口の接道がとれている敷地がそのまま道の半分まで——変な言い方をすると、近隣関係があやしくなるとややこしいことになりますね。

○飯塚書記 そうですね。いわゆる協定への参加はいただけませんでした、こちらに建

築することに関しては反対されていないと聞いております。

○有田委員 その部分については、何か書面があるわけではないのですか。

○飯塚書記 あくまでも本件申請者からこの所有者の方々に説明をされた際の状況等の報告を受けたということです。

○有田委員 わかりました。

○河島議長 ほかによろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第 1060 号について説明します。

本件は、一戸建て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。建築物に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。

当該ただし書の道につきましては、「調査意見」の 2 にありますように、現況の道から両側後退により拡幅後 4 m とする「道に関する協定」について、権利者 20 名のうち 15 名の同意を得ているものですが、権利者全員の同意が得られていないため、一括同意基準に該当せず、個別審査をお願いするものです。

続いて、A 3 横の右上 1 ページ、案内図をご覧ください。本件敷地は、小田急線喜多見駅から南の方向へ約 1.1km のところに位置しておりまして、本件敷地に接している当該ただし書の道は行き止まりの形状となっております。

3 ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。凡例にお示ししますように、赤色が現況幅員 3.877~4m のただし書の道で、延長は約 48.82m、建築基準法の道路は黄色、協定により将来後退する部分は桃色で示しております。

続いて、ページの下側の道の所有者一覧表をご覧ください。「道に関する協定」は、道の所有者 20 名中 15 名の同意となっております。不同意の方は、黄色の建築基準法の道路に接している■■■■を所有している、地番■■■■を所有の方 1 名、■■■■に土地を所有している地番■■■■、■■■■、■■■■をそれぞれ所有の方が 3 名、その他所在不明である地番■■■■を所有の方が 1 名、計 5 名です。

1 ページお戻りいただきまして、2 ページをご覧ください。道の現況写真です。当該「道」は、道路状に整備されており、東側の建築基準法上の道路に有効に接続しております。なお、写真の③が本件敷地を道側から見た状況です。

4 ページをご覧ください。こちらは、申請建築物の配置図ですが、外壁面から隣地境界までの距離を有効で 50cm 以上確保し、敷地内には回転広場状の空地を設けております。ま

た、敷地西側には隣地への避難経路を設けて2方向避難を確保しております。

5ページから7ページは、平面図、立面図、断面図ですが、申請建築物の外壁及び軒裏は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。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、1060号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

2ページの写真②の右側、階段になっている部分の外側に土が写っていますが、これは別に問題となるようなものではないのでしょうか。

○飯塚書記 恐らく、手前の植込みの土かぶりが何らかの理由により一部こぼれたものと思われませんが、特段交通上の支障になるほどのものではないと考えております。

○河島議長 これは、上の筆の位置図を見ると、この階段は ですか。

○飯塚書記 そうです。

○河島議長 そうすると、 あたりの場所ですね。 というのは、了解が得られているので、別に大丈夫ですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかによろしいですか。

なければ、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第1061号を説明します。

本件は、一戸建て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。建築物に係る概要については、議案の様式2をご覧ください。

当該ただし書の道につきましては、「調査意見」の2にありますように、現況の道から両側後退により拡幅後4mとする「道の協定」について、権利者16名のうち15名の同意を得ているものですが、権利者全員の同意が得られないために一括同意基準に該当せず、個別審査をお願いするものです。

A3横の右上1ページ、案内図をご覧ください。本件敷地は、小田急線狛江駅から南東の方向約600mに位置しており、本件敷地に接している当該ただし書の道は通り抜け可能な形状となっております。

1ページ飛んで3ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。凡例にお示ししますように、赤色が現況幅員3.934～4.08mのただし書の道で、延長は87.953m、建築基準

法の道路は黄色でお示ししております。

続いて、道の所有者一覧表をご覧ください。「道に関する協定」は、道の所有者 16 名中 15 名の同意となります。不同意の方は、XXXXXXXXXXに接している地番 XXXXXX の土地を所有している方 1 名です。

1 ページお戻りいただき、2 ページをご覧ください。道の現況写真です。当該「道」は道路状に整備されており、南側の建築基準法上の道路に有効に接続しております。なお、写真⑤の右側が本件敷地を道側から見た状況です。また、写真①、②のとおり、当該「道」の北側の地先は通り抜け可能な状況となっております。

4 ページをご覧ください。こちらには、申請建築物の配置図がありますが、外壁面から隣地境界までの距離を有効で 50cm 以上確保し、敷地内には回転広場状の空地を設けております。

5 ページから 7 ページは、平面図、立面図、断面図ですが、申請建築物の外壁及び軒裏は防火構造としております。

以上のことから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、確認申請時まで申請者の権利が及ぶ範囲の道の部分を道路状に整備し、当該部分を公衆用道路として分筆登記することの条件を付して許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 1061 号議案について、質問等がありましたらお願いします。

なければ、次の案件の説明をお願いします。

○寺沢書記 続きまして、議案第 2076 号について説明させていただきます。

本件も、一戸建ての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 のとおりです。

1 枚おめくりいただき、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 3.26～3.99m、延長 25.97m の道です。「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す。

2 枚おめくりいただき、2 ページの協定図をご覧ください。この協定図は、本年 1 月 10 日に作成されたものです。黄色に塗られている部分が建築基準法の道路、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場所です。

3 ページの同意状況一覧表をご覧ください。本協定については、関係権利者 13 名中 11

名の承諾が得られております。承諾が得られていない土地は、地番 ■■■、■■■、■■■及び ■■■です。地番 ■■■及び ■■■は、複数の所有者によって所有する土地であり、そのうち1名のみが未承諾となっております。また、地番 ■■■及び ■■■は、交差点改良工事のために市の関係団体が所有する土地です。以上により、道としての担保性は高いと考えております。

4 ページの現況写真をご覧ください。右側の写真③に写っている土地が申請地です。また、道の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。

5 ページをご覧ください。申請建築物は準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効 50cm 以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、転回広場に準ずる空地を敷地内に設けるとともに、敷地の西側及び東側の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。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 2076 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

よろしければ、次の案件の説明をお願いします。

○寺沢書記 次は、議案第 2077 号ですが、その次の議案の 2078 号についても同条件のバス停留所の上家に係る案件のため、あわせて説明させていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○河島議長 はい。あわせて説明してください。

○寺沢書記 それでは、議案第 2077 号と議案第 2078 号について説明させていただきます。

本件は、道路内にバス停留所の上家を新築するに当たり、法第 44 条第 1 項第 2 号の適用について許可申請がなされたものです。建築物に係る概要については、議案の表をご覧ください。

1 枚おめくりいただき、右上 1 ページの許可申請理由書をご覧ください。本件は、独立行政法人都市再生機構によるひばりが丘団地内において、バス利用者の利便性の向上を目的として、西武バス株式会社がバス停留所の上家を新築するものであります。

2 ページのチェックリストをご覧ください。本件は、表⑤のとおり、バス停留所の上家の屋根の幅が歩道幅員の 2 分の 1 を超えることから建築審査会の一括許可同意基準に適合

しないため、個別審査をお願いするものです。

3 ページの案内図をご覧ください。議案第 2077 号の計画地は、図に赤く塗られた場所です。また、議案第 2078 号の計画地は、車道の対岸に位置しております。

4 ページの用途地域図をご覧ください。用途地域は、第一種中高層住居専用地域です。

5 ページの現況写真をご覧ください。写真②に仮設のバス停留所が写っておりますが、おおむねこの位置にバスベイのある歩道を整備し、その歩道上にバス停留所の上家を新築する計画です。

6 ページの計画配置図をご覧ください。図面の赤いハッチ部分にバス停留所の上家を新築する計画ですが、バスベイを設けることによって、屋根の幅が歩道幅員の 2 分の 1 を超えることとなります。このようにバスベイを設けることとなったのは、警察からの指導によるものと聞いています。

7 ページの計画断面図をご覧ください。計画のバス停留所の上家は、柱を片側とし、車道側に設ける形状としており、歩行者の通行上の支障になるものではないと考えております。

2 枚おめくりいただき、9 ページの竣工イメージをご覧ください。この写真は、同系統の最寄りバス停留所の上家の写真です。バス停留所の上家の形状、上家と歩道、バスベイの関係性が本計画と類似していますので、竣工イメージとしてご確認いただければと思います。

なお、アスファルト舗装による歩道部分に加えて、オレンジ色のインターロッキング舗装の部分がありますが、この部分は、ひばりが丘地区まちづくりガイドラインによる歩道状空地です。今回の計画地についても、同様に歩道に沿う形で歩道状空地が整備される予定です。

また、10 ページ以降に添付してありますが、警察、消防、道路管理者の各関係機関から、本計画について支障がない旨の意見をいただいております。

以上により、公益上必要な建築物で、歩道の通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 2077 号と第 2078 号、2 つの案件について同時に説明がございましたが、質問等がありましたらお願いします。

通行に支障がないというお話ですが、雨の日にこのバス停で待つ人が上家の下に大勢待

っていたら、支障がないとは言えないような気もします。そのときに、先ほどの写真にあったような、敷地内の歩行者通路が、今のお話では、ひばりが丘のまちづくりガイドラインによってここにも適用されることが見込まれているということがあると、少しほっとする気もしますが、そのガイドラインはどういうものですか。

○寺沢書記 このひばりが丘の地区は、UR 都市機構の土地ですが、その地区全体の良好な住環境を維持・向上させるために地区計画を定めているのですが、その前段となるガイドラインも定めております。地区計画の中では、壁面の位置の制限を定めていますが、ガイドラインでは壁面の位置の制限に加えて、歩道状空地の整備について UR が定めております。

○河島議長 第 2077 号の 3 ページは、停留所の南側の土地がまっさらになっていますが、これは建替えか何かが予定されている土地ですか。

○寺沢書記 はい。本年の 4 月に事業者を募集して、建替事業に着手すると聞いております。

○河島議長 そういうことであれば、UR 自身が、自分で開発した団地の環境を、建替事業に合わせて土地が生み出されて、それを事業者に処分して、それで民間の建物が建つという場合、あらかじめ契約条件などに組み込みながら、そういうオープンスペースの確保を図ることが十分実現できる見通しが得られると思います。ですから、こうしたケースにおいて、上家の話なのでそう厳しく対処する必要もないと思いますが、許可をする際には、例えば車椅子の方がここを通ろうとしても通れますという状態のほうが望ましいわけですね。そういう面では、できるだけそうしたことが確保できる見通しがあるならば、この許可の関連する状況として、そういうものを積極的に誘導して、この許可の際にもそういう説明をいただけると、無理して対応するのではなくて、その解決策としていろいろな工夫を凝らして進めていくという感じになると思います。ぜひ、そういう方向観をもって進めていただきたいと思います。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかにありませんか。

なければ、次をお願いします。

○尾上書記 それでは、議案第 3017 号について説明します。

本件は、一戸建て住宅の新築に当たり、敷地に接する道が建築基準法の道路に該当しないため、法第 43 条ただし書の許可申請がなされたものです。現況の道の幅員は 4 m に満た

ない部分がありますが、協定に関して全員の承諾が得られております。ただし、道となる筆に建築物が突出していることにより、公衆用道路への地目変更ができないことから一括同意基準を満たさないため、個別審査となったものです。建築物の概要については、議案書をご参照ください。

資料の1ページをご覧ください。案内図です。申請場所は、JR ■■■線■■■駅から■■■へ、約■■■kmに位置し、■■■街道より少し中に入ったところです。

2ページをご覧ください。道の協定図です。左上に公図の写し、右上に道の所有者一覧と同意状況を記載しておりますので、あわせてご覧ください。赤で着色した部分が協定通路で、申請場所は協定通路の■■■側、■■■筆目の■■■の宅地です。協定通路は、現状は道状になっている一筆の土地である地番■■■全体を協定通路としております。道は■■■端にて2項道路の市道■■■号に接続しています。協定通路内には建物等が突出しており、4mの幅員が確保できない部分があります。しかしながら、道の部分の所有者（共有者）4名全員の同意が得られております。なお、過去においては、平成10年に、■■■の宅地において法43条ただし書の許可を行っております。

3ページ、現況写真をご覧ください。写真①は、接続先の2項道路よりただし書通路の入り口部分を撮影したものです。車が止められていますが、カーポート手前が入り口となっております。写真②は、入り口より道を撮影したものです。右側のカーポートが道に突出しております。写真③は、申請敷地を撮影したものです。

4ページをご覧ください。配置図です。敷地内には、西南側に隣地への避難通路、北西側に転回広場を設置しており、建物の周囲は敷地境界から50cm以上隔離しております。

5ページ、6ページは、1・2階平面図です。

7ページ、8ページは、立面図及び断面図となっております。外壁及び軒裏は防火構造となっております。

以上により、本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第3017号議案について、質問等がありましたらお願いします。

○百濟委員 地目を公衆用道路に変更できないということですが、どういう場合に変更できるのでしょうか。変更できない理由は何ですか。

○尾上書記 現状、一筆の土地の上に建物等が存在していると、公衆用道路に地目変更で

きませんので、こういうものがなくなった状態であればできます。現状、カーポートなどが存在しておりますので。

○有田委員 回転広場スペースとわざわざ言っているということは、ここはほかの方も使えるということですか。

○尾上書記 基本的にはそのように考えております。

○河島議長 植込みなど、協定で道として認めることはいいですよとみんながおっしゃっても、今はカーポートが出っ張っている。それは、将来、それが壊せるような建替え時点や何かできちんと是正するということでしょうか。

○尾上書記 協定上は、そういったものはつくらないということになっていますので、何らかの建築計画があった場合には、そこは撤去していただくことが条件になっております。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○岡本書記 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、読み上げます。

整理番号1番、議案番号1054。建築主、株式会社日商。地名地番、昭島市上川原町3-14-2の一部。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1055。建築主、株式会社日商。昭島市上川原町3-14-2の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1056。建築主、株式会社MD企画。国立市大字谷保字下ノ下215-2。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1057。建築主、有限会社関係商事。国立市大字谷保字下モノ下141-1ほか。寄宿舍でございます。

整理番号5番、議案番号2068。建築主、株式会社ハウスステーション。小金井市梶野町3-351-23。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2069。建築主、[REDACTED]。小平市学園東町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2070。建築主、[REDACTED]。小平市花小金井[REDACTED]ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2071。建築主、株式会社吉祥リビング。東村山市野口町 3-41-7。一戸建住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2072。建築主、[REDACTED]。清瀬市中里 [REDACTED]。長屋でございます。

整理番号 10 番、議案番号 2073。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。東久留米市金山町 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 11 番、議案番号 2074。建築主、[REDACTED]。西東京市中町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 12 番、議案番号 2075。建築主、[REDACTED]。西東京市泉町 [REDACTED] の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 13 番、議案番号 3016。建築主、[REDACTED]。西多摩郡瑞穂町大字駒形富士山 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいまの読み上げがありました 13 件の一括審査による許可同意基準該当の案件について、質問等がありましたらお願いします。

なければ、次をお願いします。

○岡本書記 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 48 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 1 件を読み上げます。

なお、本件につきましては、読み上げ後、所管から補足の説明事項がございます。

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 1058。建築主、狛江市。地名地番、狛江市和泉 2-3197 ほか。建築物の用途、公園付属施設（管理棟・倉庫）でございます。

それでは、本件の補足説明でございます。

○飯塚書記 それでは、補足説明をいたします。

建築物に係る概要につきましては、議案第 1058 号の様式 2 をご覧ください。

次のページの「調査意見」にありますとおり、本計画は、第一種低層住居専用地域内に公園付属施設を増築するに当たり、その用途が建築基準法別表第二（い）項に該当しないため、同法第 48 条第 1 項ただし書の適用について許可をする上で、一括許可同意基準に該当する案件ですが、公聴会の開催状況も踏まえた上で同意をいただきたく、審査をお願いするものです。

次のページのA 4縦の 1/8 ページ、申請理由書をご覧ください。本計画は、狛江市が管理する既存の公園内に、新たにプレーパークと称する児童のための遊び場施設を整備するものでありまして、5/8 ページのとおり、その付属施設として必要な建築物である管理棟及び倉庫をあわせて整備する計画となっております。

続いて、6/8 ページをご覧ください。本計画敷地は、和泉多摩川都市計画緑区域内にあり、当該区域内において部分的に西河原公園として開設されたものでありまして、都市公園法に基づきまして、狛江市が管理しており、本計画に係る施設も同様に狛江市が管理するものとなっております。

続いて、A 3横の右上1 ページ、案内図をご覧ください。本件申請敷地は、小田急線狛江駅から西の方向約1 km の多摩川河川敷沿いに位置しております。

2 ページ、用途地域図をご覧ください。赤色の実線で囲んだ本件申請敷地は、第一種低層住居専用地域内にあり、また、緑色の斜線ハッチで囲まれた都市計画緑区域内にあります。

3 ページ、周辺の状況図をご覧ください。多摩川河川敷に広く面しているほか、北側は公共施設や共同住宅・専用住宅、東側は専用住宅が建ち並んでおります。

4 ページ、配置図をご覧ください。赤色でお示ししているものが本件申請建物で、いずれも平屋建てであり、管理棟は木造、倉庫は鉄骨造としております。倉庫については、東側の隣地境界線からの離隔距離が 6.5m確保されており、一括許可同意基準である 5 m以上を満たしております。

5 ページ、プレーパーク説明図をご覧ください。管理棟の周囲において、児童らがさまざまな外遊びを体験できる場を整備するもので、工具等を使用した簡単な木工作業や七輪等を利用した簡易な火気使用作業なども実施することとなっております。

6 ページから 10 ページには、管理棟の配置詳細図、平面図、立面図、断面図、11 ページから 13 ページは倉庫の配置詳細図、平面図、立面図等をお示ししておりまして、そのうち 7 ページと 12 ページには、現況写真もお示ししておりますのであわせてご覧ください。

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。下から 4 行目。以上により、第一種低層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に、A 3横の資料ですが、昨年 11 月 14 日に公聴会を開催した際の議事録要旨を添付しております。こちらで、利害関係人である出席者が 2 名いらっしゃいま

して、うち1名が公述された主なご意見計3点と、事業主である狛江市の見解についてご説明いたします。

1点目。プレーパークの開催時間についてですが、9月に開催した地元説明会で出たご意見を踏まえ、当初の予定であった夕方18時までの17時までに変更する予定となっております。

2点目。プレーパーク内における火の使用についてです。使用場所を限定した七輪程度の火の使用でありまして、防火、安全管理を徹底するとともに、近隣や気象などの状況に十分配慮しつつ、状況によっては火の使用を見送るなど、運営上の改善を図っていくとしております。

3点目。プレーパークから生じる騒音についてですが、木工用の作業台にゴムマットを敷くなど、発生する音を最小限に抑えるなどの対策を行うものとしております。

以上により、第一種低層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそれがないと考えますが、今後の工事等の実施に際して引き続き近隣住民に対し、丁寧な説明、対応を継続するとともに、事業開始後も近隣住民と意見を交換しながら事業運営を行うよう、事業主に対しては指導してまいります。また、狛江市長からは、都市計画上支障なしのご意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 一括許可同意基準該当案件ですが、補足説明をしていただきました。

これについて、今、補足説明がありましたが、何か質問があればお受けしたいと思えます。

冒頭の一括許可同意基準適用条項で、延べ面積が100㎡以下となっていて、この表では、全体では他の建物とあわせて110.73㎡で、今回増築部分が57.08㎡ですが、個別に100㎡以下であれば許可同意基準該当という考え方でよろしいですか。

○飯塚書記 恐れ入ります、様式2をご覧ください。下の欄に、「許可同意基準適用条項」とありまして、既存の公園施設に関しては、もともと建築基準法48条の許可を要しない第一種低層住居専用地域に建てられる施設ということで、今回増築分が許可対象となっております。

○河島議長 許可対象のものの延べ面積が100㎡を超えるものは個別審査で、100㎡以下であれば一括審査対象であるということですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

以上でしょうか。

○岡本書記 同意議案は以上でございます。

○河島議長 それでは、同意議案について評議を行いたいと思います。第 32 号議案、第 1054 号議案から第 1062 号議案、第 2068 号議案から第 2078 号議案、第 3016 号議案から第 3017 号議案、計 23 件の議案をご審議願いましたが、この 23 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)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、これら 23 件の議案について同意することといたします。