

第 1 2 6 6 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成28年9月5日 午後1時37分～午後3時29分
午後3時41分～午後5時45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
	〃	泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	幹事	青柳市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所長
	書記	渡邊市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築企画課長
	〃	飯塚市街地建築部建築指導課長
	〃	寺沢都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
	〃	曾根多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	富永多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	佐藤多摩建築指導事務所建築指導第三課長

(傍聴人入室)

○河島議長 それでは、同意議案に入りたいと思います。

傍聴人の方がいらっしゃるようですので、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、事務局から議案の説明をお願いします。

○渡邊書記 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。

○飯塚書記 ご説明します。

まず、本日の議題順で、議案第16号及び第10号ですが、同じ場所での建築計画に関する説明となりますので、続けて説明してよろしいでしょうか。

○河島議長 はい、お願いします。

○飯塚書記 それでは、まず議案第16号について説明します。

建築主は東京建物株式会社及び株式会社サンケイビルで、豊島区東池袋一丁目18番1ほかの建築敷地において、事務所、映画館、集会場、公会堂、店舗等からなる複合用途建築物2棟を建築するものです。

地域地区等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、土地の高度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、緑化の推進等に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づく総合設計の許可申請がなされたものです。

なお、総合設計の種類としては、業務商業育成型総合設計の活用を予定しております。

お手元の資料1-1-1ページ、申請理由書をご覧ください。ページ左側の理由書の冒頭に記載がありますとおり、本計画は、平成27年5月の豊島区新庁舎への移転を契機として、豊島区が、旧区庁舎及び豊島公会堂の跡地を、計76年6カ月の定期借地権を設定しまして、それを借り受けた本件建築主が、民間施設とともに、豊島区が所有・運営することとなる新ホールを、一体的に整備する事業スキームとなっております。

資料1-1-2ページには、本計画が関連する事業全体のコンセプトをお示ししておりますの

で、あわせてご参照ください。

資料 2-1-1 ページ、付近見取図をご覧ください。図に赤色でお示しした計画地は、池袋駅から北東に約 300m のところに位置しています。

資料 2-2-1 ページ、現況図をご覧ください。図面の左側が北方向です。計画地は、従前は豊島区役所があった A 敷地、及び従前は豊島公会堂及び分庁舎がありました B 敷地となっていますが、A、B、2 つの敷地に、別途、法 86 条第 1 項に基づく一団地認定を活用することで、同条の規定により、法第 59 条の 2 第 1 項の総合設計制度の適用についても、一の敷地として取り扱うものです。なお、現在は、従前の豊島区庁舎及び豊島公会堂並びに分庁舎は解体工事中です。

計画敷地の周辺状況ですが、A 敷地は北側が幅員約 22m の都道、通称明治通り、東側及び南側は幅員約 8 m の区道に接しています。B 敷地は、北側及び東側並びに南側が幅員約 8 m の区道に接しています。なお、A・B 敷地の西側の区道については、両敷地の建物竣工時に合わせて、豊島区が 12m への拡幅工事を行うこととしており、既に法第 42 条第 1 項 4 号の指定がなされております。なお、B 敷地の道路を挟んで南側には、資料 1-1-2 でご覧いただきましたとおり、本計画と一体的に豊島区自らが新区民センターを整備する予定でありまして、その敷地を「C 敷地」と表記してあります。また、B 敷地の道路を挟んで西側にある区立中池袋公園についても、これらと一体的に再整備される予定です。

資料 2-3-1 ページ、土地利用現況図をご覧ください。池袋駅前の街区には、赤色でお示しする専用商業建築物が多く立地しており、計画地を含む駅周辺街区には、大通り沿いを中心に専用商業建築物のほか、紫色でお示しする事務所建築物、オレンジ色でお示しする住商併用建物、薄いピンク色でお示しております宿泊・遊興施設などが多く立地しています。

資料 2-4-1 ページ、周辺開発プロット図をご覧ください。赤色塗りでお示ししているものが計画地です。水色でお示ししてあるものは高さ 90m 以上、青色でお示ししてあるものは高さ 150m 以上、そのうち赤色の枠が総合設計制度を活用している建物です。

資料 2-5-1 ページ、現況写真をご覧ください。写真①は、明治通りから見た旧豊島区庁舎の様子です。写真②、⑦及び⑩は、拡幅予定の敷地西側の区道の様子です。写真③及び⑥は、敷地東側の区道の様子です。写真④及び⑪は、A 敷地と B 敷地の間の区道の様子です。写真⑤は、B 敷地南側の区道の様子です。写真⑨は、中池袋公園から見た敷地方向の様子です。

資料 3-1-1 ページをご覧ください。計画地の用途地域は商業地域、容積率は 800%、建蔽

率は80%、防火地域に指定されております。

また、資料3-2-1ページでご覧のとおり、A敷地は池袋駅周辺主要街路沿道エリア地区計画の区域内となっております。なお、高度地区と日影の規制はありません。

資料4-1-1ページをご覧ください。なお、本ページ以降が各種上位計画の説明となります。本計画は、ページ右側の図のとおり、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定区域内に位置しております。本地域における整備の目標として、商業・業務・芸術・文化・交流・情報発信機能等の集積する拠点を形成することを掲げています。

資料4-1-2ページ、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。ページの右側の図のとおり、本計画地はセンター・コア再生ゾーンの③北部エリア（池袋）に位置しています。地域の将来像として、駅周辺街区の機能更新により、商業・業務機能などの集積が進み、ショッピング、芸術、文化・交流、娯楽などの多彩な生活、交流の舞台のあるまちとして、生活を楽しむ活気のある副都心を形成するものとしております。

資料4-1-4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。左上の表のとおり、本計画地は、都心等拠点地区の副都心に位置しています。都心等拠点地区は、都市開発諸制度を活用して大規模な都市整備を進めるには最も適した地域と位置づけられています。副都心の業務商業市街地ゾーンの区域内で、業務・商業育成など総合設計を適用する場合は、割増容積率から一般型総合設計を適用したときに算出される公開空地等に基づく割増容積率を減じた容積率に相当する床面積以上を、育成用途とすることとしています。本計画地の育成用途は、右側の下段の表のとおりで、本計画では、業務施設として事務所を育成用途としています。

資料4-1-5ページ、都市再開発法に定める都市再開発の方針をご覧ください。本計画地は、都市再開発の方針における再開発促進地区（通称2号地区）に指定されています。本計画地では、道路・公園等の公共空間とも連携し、芸術・文化の情報発信・育成・交流・にぎわいを強化する商業機能を積極的に充実・強化することとしています。

資料4-1-6ページ、豊島区都市づくりビジョンをご覧ください。右側上段の図ですが、計画地は池袋東地域に位置しています。地域像として、商業機能を中心に、業務・文化・交流・娯楽・情報発信などの都市機能が高度に集積した、にぎわいと活力にあふれ、国内外に新たな文化の発信と産業の創出を支える安全性の高い都市を目指すとしています。また、地域像を実現するためのまちづくり方針として、帰宅困難者対策に貢献する防災機能を誘導する。歩行者を優先する道路と、文化・芸術拠点などの周辺を結ぶ歩行者ネットワーク

を形成する。地域冷暖房施設などの活用を検討する。南池袋公園、中池袋公園、西池袋公園をつなぎ、人々が集い憩う緑の回廊を形成するとしています。

資料 4-1-7 ページ、現庁舎周辺まちづくりビジョンをご覧ください。本ビジョンでお示しする現庁舎とは、本計画に従前あった旧豊島区庁舎を示しています。本ビジョンの対象エリアは、左上の図のとおり、計画地周辺から新庁舎周辺までとなっています。整備に当たっては、現庁舎、現公会堂、現区民センター、生活産業プラザの各敷地と中池袋公園を一体的に捉え、総合的な土地利用を図るとしています。また、現庁舎周辺に回遊性を見出すため、新たな文化・にぎわい拠点となる現庁舎と南池袋公園、新庁舎を結ぶ区道をアーバンコリドーと位置づけ、重点的に整備することとしています。

これら上位計画に引き続き、計画の概要を説明します。

資料 5-1-1 ページ、計画概要書をご覧ください。ページの左側、5 番にありますとおり、緩和項目は容積率制限です。12 番、敷地面積は A 敷地が 3,619.67 m²、B 敷地は 2,983.59 m²、合計 6,603.26 m²です。20 番、延べ面積は、A 敷地が 6 万 8,675 m²、B 敷地は 1 万 900 m²、合計 7 万 9,575 m²です。21 番、容積率対象延べ面積は、A 敷地が 6 万 1,040 m²、B 敷地が 9,355 m²、合計 7 万 395 m²です。なお、A 敷地は、バリアフリー法第 17 条による認定を別途取得予定で、その分を床面積から控除しています。右側に移りまして、22 番、容積率は、基準容積率 800%に対して、公開空地による割増が 168.85%、公益施設等による割増が 92.85%、法第 52 条第 14 項 1 号取扱基準に相当する部分の割増が 4.37%、合計 1,066.07%と計画しています。27 番、主要用途は、A 敷地が事務所・映画館・集会場・店舗を計画しており、B 敷地は公会堂・集会場・店舗としています。28 番、階数は、A 敷地が地上 33 階地下 2 階、B 敷地は地上 8 階地下 1 階。29 番、最高高さは、A 敷地が 158.28 m、B 敷地は 41.27mとしています。34 番、備考欄のとおり、本計画地における業務商業育成型総合設計を適用する場合の育成用途の要件として、割増容積率から一般型総合設計を適用した際に算出される割増容積率を減じた数字以上が育成用途となるとしています。本件については、事務所用途が育成用途に該当し、要件を満たしております。

資料 5-4-1 ページをご覧ください。本計画の B 敷地に整備するホール部分は、豊島区の要求事項である地域コミュニティの活性化や人材育成に資する施設に対応するものであることから、許可要綱に基づき、地域社会の文化・教育等の向上に貢献する公益施設等の整備による容積率緩和の対象としております。

資料 5-4-3 ページをご覧ください。本計画では、豊島区都市づくりビジョンや現庁舎周辺

まちづくりビジョンでも導入を推進すべきとされている地域冷暖房の活用を予定しています。この地域冷暖房についても、許可要綱に基づく公益施設等の整備による緩和の対象としており、当該引込機械室部分は、右下の図のとおり、法第 52 条第 14 項 1 号に基づく取扱基準に相当する部分として、容積率緩和の対象としています。

資料 5-5-1 ページをご覧ください。本計画は、延べ床面積が 3 万㎡以上であることから、許可要綱実施細目に基づき、子育て支援施設の必要性等について、豊島区と事前協議を行っています。資料の右側は、事業主の申し入れに対する豊島区の回答書になっております。書面のとおり、保育施設等の子育て支援施設を整備する必要はないと回答されています。

資料 5-6-1 ページ、一団地認定チェックリストをご覧ください。本件は、先ほど説明したとおり、法第 86 条第 1 項に基づく一団地認定を取得予定です。このチェックリストのとおり、認定基準は全て満たしていることを確認していますが、資料 5-6-4 ページの右側で赤線の枠囲みの部分ですが、A 敷地について、指定容積率 800% の 1.5 倍である 1,200% を超えて B 敷地から容積率配分がされている点については、次の 5-6-5 ページで説明します。

資料 5-6-5 ページで赤色の下線でお示しのとおり、5-6-6 ページに掲げる区の上位計画における土地利用方針に即し、A 敷地は高度利用を図る一方、B 敷地は中池袋公園と一体的な整備によるホール機能及び附帯するホワイエ機能を確保するものです。また、5-6-5 ページの左下の図のとおり、B 敷地の建物高さを周辺建物と同程度とすることで、中池袋公園及びその周辺において風の影響を最小化し、圧迫感を抑える環境配慮とともに、A 敷地の建物高さにおけるシンボル性を演出するなど、魅力ある都市景観の形成にも寄与しています。このため、敷地が幅員 12m 以上の道路に接し、かつ、既成市街地の環境整備に寄与するものとして、認定基準に該当するものとしています。

資料 6-2-2 ページ、公開空地の考え方をご覧ください。また、あわせて模型もご覧ください。公開空地の整備方針としては、現庁舎周辺まちづくりビジョンに掲げるグリーンループ構想の拠点となる中池袋公園と一体となったオープンスペースの整備、緑化を推進することで、快適な歩行空間・滞留空間や敷地周辺の各通りの性格に応じた変化のある空間構成を目指しています。B 敷地では、中池袋公園と一体となったオープンスペースである広場状空地①を整備することにより、ホールの待合空間やイベントスペースは公園と空間的につながり、一体的なイベントを行うことが可能になります。また、A 敷地の南西側にも広場状空地②をピロティ空間と一体的に整備することで、A・B 両敷地間のシアターストリートを幅員約 23m の豊かなにぎわい空間とし、中池袋公園や南北区道の人のにぎわいを

シアターストリートに導きます。また、A・B両敷地とも3～6mの歩道状空地を整備することで安全な歩行者空間を創出するとともに、にぎわいの連続や緑のネットワークを形成します。

資料6-2-3をご覧ください。エリアごとの公開空地のコンセプトについて説明します。まず、右下の図にピンク色でお示ししているAのエリアについては、都市骨格軸に位置づけられている明治通りにふさわしい並木景観を整備します。青色のBのエリアについては、店舗に挟まれた街路ににぎわいを引き込み、滞留できる空間を目指します。緑色のCのエリアについては、街区内で隣接する店舗等へ豊かな緑環境を提供するとともに、豊かな歩行環境を提供します。

資料6-2-4をご覧ください。水色のDのエリアについては、明治通りからのゲート性を意図し、まとまった緑を持つ常緑樹の並木を中心とした一団の分厚い緑の歩行空間を目指します。だいたい色のEのエリアについては、本計画の中心となるエリアとして、敷地・道路・公園を一体的に整備し、イベント開催にも対応可能な広場として、A・B・Cの3つの敷地をつなぐ象徴的なデザインの舗装により、区が掲げる文化・にぎわい拠点の象徴空間とします。紫色のFのエリアについては、にぎわいを引き込むために、並木による快適な歩行空間を目指します。

資料6-3-1 ページ、公開空地パースをご覧ください。右上のパースの①は明治通りから計画地を見た様子です。左下のパース②は、南側から計画地及び中池袋公園を見た様子です。ホールの前庭として公開空地と公園が一体的に活用できるようなしつらえとなっています。右下のパース③は、A・B両敷地間の区道及び道路上空通路を見た様子です。

資料6-4-1 ページ、公開空地図をご覧ください。黄色とだいたい色でお示した部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地となっております。A敷地の広場状空地は約209㎡、B敷地の広場状空地は約190㎡です。

資料7-1-1 ページ以降がA敷地の各階平面図となっています。まず、7-1-1 ページの左側の地下2階平面図をご覧ください。地下2階には、公益施設の整備による容積率緩和の対象となっている地域冷暖房施設用の機械室約91㎡を設けております。

資料7-1-2 ページ、1階・2階平面図をご覧ください。敷地西側の区道に面して、水色のオフィスエントランス及びエレベーターホール、東側の区道に面して、ピンク色でお示しする店舗のゾーンを設け、その間には、オレンジ色でお示しする2階のシネマロビーにつながる大階段やエスカレーター及びエレベーターホール等を計画しております。また、地

下の機械式駐車場に至る車路スロープは、敷地東側の区道から出入りする配置となっています。2階から6階まではシネマコンプレックスのフロアで、合計10カ所の映画館を計画しています。

資料7-1-5ページ以降は、7階より上層のオフィス、各階平面図となっておりまして、7階はロビー及び会議室等を配置して、8階以上については事務所スペースを計画しています。

資料7-2-1ページ以降がB敷地の平面図です。まず、資料7-2-1ページの左側の地下1階平面図をご覧ください。A敷地と同様、公益施設の整備による容積率緩和の対象として地域冷暖房施設用の熱源受入施設を約197㎡配置してあります。右側の1階平面図をご覧ください。黄緑色でお示しする小劇場やピンク色でお示しする店舗等を計画しています。また、敷地西側の中池袋公園に面して、2階のホールエントランスやラウンジにつながる大階段やエスカレーター及びエレベーターホール等を設けています。さらに、地下の機械式駐車場は、A敷地と同じく敷地東側の区道から出入りする配置となっています。

資料7-2-2ページ以降、2階から8階までは、計1,300席の観客席数を備えたホール空間を計画しています。

資料7-5-1ページ、A敷地の断面図をご覧ください。建築物の最高高さは158.28mで、6階までの低・中層部は店舗・シネマコンプレックスを計画し、7階以上は全て事務所スペースとしています。

資料7-6-1ページ、B敷地の断面図をご覧ください。建築物の最高高さは40.2mで、1階には小劇場等を計画し、2階以上は観客席が3層構成のホール空間となっています。なお、A・B両敷地とも、道路斜線制限の一部は法第56条第7項に定める天空率により緩和を行っております。

資料7-7-1ページ、落下物対策をご覧ください。7-7-1ページから7-7-3ページまでの着色部分は、はめ殺しの窓となっており、飛散防止フィルムまたは合わせガラスとしています。

資料8-1-1ページ、外観パースをご覧ください。このパースは、中池袋公園から見た外観です。

資料9-2-1ページ、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は日影規制はありませんが、ピンク色の線でお示しする終日日影は敷地内におさまり、隣地にかからない計画となっています。

資料9-5-1ページ以降が、本計画に伴う交通影響検討の報告書です。

資料 9-5-10 ページをご覧ください。本検討では、自動車交通量については、周辺道路の 10 カ所の各交差点において、将来交通量における交差点需要率及び車線別混雑度を評価しています。

資料 9-5-11 ページをご覧ください。左側の表により、7カ所の各信号交差点において、交通需要率の指標値である 0.9 及び車線別混雑度の指標値である 1.0 をそれぞれ下回っていることから、計画地の開発に伴う周辺道路交通量の増加による影響は軽微であると考えております。

資料 9-5-12 ページをご覧ください。左上の表によって、3カ所の無信号交差点における交通容量比も 1.0 未満となっていることから、本計画地の開発により周辺交差点に与える影響は軽微であると考えています。

資料 9-5-14 ページをご覧ください。本検討では、資料右上の図にお示しする A1 から J における計 15 カ所の歩道断面について、将来交通量における歩行者空間の評価を行っています。左側の表の赤囲みでお示しするとおり、各断面位置における歩道及び通路のサービス水準は A 評価となり、自由歩行が可能な歩行者空間が確保されるものと考えております。

資料 9-6-1 ページからが風環境調査です。本計画は、風洞実験による調査を実施しています。右下の図に防風植栽の対策状況をお示ししております。

資料 9-6-2 ページをご覧ください。右側にお示ししている図は、図-4.1 が建設前、図-4.2 が建設後、図-4.3 が防風植栽による対策後における結果を示しております。図-4.3 のとおり、防風対策後において、低・中層市街地相当の風環境である領域 B 以下におさまるとの結果が出ています。

資料 9-7-1 ページ、電波障害調査をご覧ください。本ページ以降は調査結果となりますが、電波障害が発生した場合は必要な改善対策を講じることから、本計画による電波受信状況に影響は少ないと考えております。

資料 11-1 ページ、近隣住民への対応等についてを説明します。なお、11-2 ページには意見書、11-3 ページには公聴会の議事録を全文添付していますので、あわせてご参照ください。本計画の建築主は、都の建築紛争予防条例に基づきまして、本年 6 月に 2 回の近隣説明会を行っています。また、8 月には、都が総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催しております。

資料左側の表 1 のとおり、近隣説明会では、電波障害、工事中の交通規制、駐車場、周辺飲食店について、連絡通路について、工事車両の駐車場所、杭工事、家屋調査、作業員

数と事務所の場所、A棟とB棟間の車両通行、竣工後の駐車場出入口などの意見・質問が出されまして、それぞれの具体的な内容や対処方法について建築主側から説明されています。

資料右側の表2及び表3をご覧ください。本計画では、意見書が1通提出されており、公聴会においても1名の方が意見公述されています。なお、意見書の提出者及び公聴会における公述人は同一の方であり、右下の地図の中で①の位置に所在されている方です。意見書及び意見公述の要旨としては、車両の駐車場出入口の位置及び入出庫ルートが適切でない、渋滞対策が不十分というものでした。これに対して、公聴会でも述べられました事業者の説明要旨としては、入出庫時間や周辺道路交通量の調査・検証結果に基づき関係行政機関とも協議した上での機械式駐車場及び出入口設置計画であるというものでした。なお、公聴会開催後においても、豊島区の担当者が事業者と連携し、公述人に説明対応していると聞いております。

資料 11-4、豊島区への意見照会をご覧ください。豊島区に対して、許可要項実施細目に基づいて意見照会を行っています。豊島区からは、本計画は上位計画との整合性が図られた計画内容である、公益施設等として整備される公会堂及び地域冷暖房引込機械室については、区の計画に合致する内容であり、区の要請に基づく整備内容・整備規模であることから、特段支障はないとの回答を得ております。

議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資するものと認め、下記の条件を付して許可したいと考えております。

議案第16号の説明は以上です。

続いて、議案第10号について引き続き説明します。

建築主、建築敷地は、議案第16号と同じです。本計画は、A敷地及びB敷地の建築物、以下、A棟、B棟と称します。両棟の間を結ぶ通路を道路上空に設けることから、建築基準法第44条第1項4号の規定に基づく、道路内の建築制限の緩和に係る許可申請がなされたものです。

資料1ページ、申請理由書をご覧ください。本計画は、右下の図のとおり、A棟・B棟2つの建築物の間について、区道上空を通路で結ぶ計画ですが、先ほど説明しましたとおり、本計画と一体的に豊島区が新区民センターを整備する予定で、B棟との間の区道上空を通路で結ぶ計画としています。この上空通路については、新区民センターに付属するも

のとして取り扱い、別途豊島区に法第 44 条第 1 項 4 号の許可申請がなされる予定です。

これら 3 棟の整備後は、年間の施設利用者は、現在の約 4 倍になると見込まれていました。A 棟に整備されるシネマコンプレックスや B 棟の新ホール等、多数の施設利用者を本件道路上空通路に案内・誘導することにより、敷地周辺における道路交通の混雑緩和と歩行者の安全確保に寄与するものとしています。また、本計画は、豊島区が基本計画に掲げる国際アートカルチャー都市を牽引するプロジェクトとして 3 棟に整備される 8 つの劇場と、中池袋公園において一体的かつ多種多様なイベント等を開催することを想定しており、3 棟を道路上空通路により同一レベルで接続することによって、多数の人や物品の移動が円滑になされるものとしています。

2 ページ、道路上空通路利用者の想定をご覧ください。本計画の道路上空通路は、赤色の矢印でお示しする A 棟の 1 階から 6 階及び B 棟の地下 1 階から 8 階部分の利用者が、2 階にある道路上空通路を利用する想定となっております。なお、A 棟の 7 階以上にあるオフィスの利用者は、オフィス用エレベーターが 2 階から 6 階には着床しないため、道路上空通路利用者の想定には含まれていません。

6 ページ、接続デッキの平面図をご覧ください。本計画では、申請上、道路上空通路は道路中心で区切りまして、図中、許可対象部分のうち紫色でお示しする部分は A 棟の一部、薄い赤色でお示しする部分は B 棟の一部となっております。また、道路上空通路は、イベントを鑑賞するなど滞留を生じさせやすいため、本来の通行に支障を来さないよう、屋根・庇はかかっていません。許可対象部分の床面積は 0 m²となる道路上空通路です。

なお、屋根・庇はかかっていないものの、道路上空通路自体は自立した構造になっていないため、A・B 両棟のそれぞれの建築物の部分として取り扱っています。

12 ページ、2 階平面図をご覧ください。赤色囲みでお示しする部分が許可対象部分です。A 棟の半屋外空間であるテラス部分と、B 棟の屋内空間であるラウンジ部分を結ぶ道路上空通路となっております。

34 ページ、デッキ詳細図をご覧ください。道路内には、スパン長が 21.25m にわたり道路上空通路を支える柱は設けず、道路の路面からの高さを 5.5m 以上確保することで地上部の見通しを確保しており、周囲の環境を害することはなく、衛生上支障のない計画としています。また、屋外に面するガラスは合わせガラスに飛散防止フィルムをほどこし、道路への落下防止対策をしています。

35 ページ、幅員検討をご覧ください。道路上空通路の幅員については、2 ページで説明

した利用者想定をもとに、A・B両棟の映画館、ホール等からの、主に退場ピーク時の利用者数を想定し、自由歩行が可能とされるサービス水準Aを満たすよう検討した結果、幅員を有効で2.6mとしています。また、全体の幅員は6m以下である3.2mとして、必要かつ十分な幅員としております。

以上、説明した上空通路の使用については、36ページ以降の道路の上空に設ける通路の許可基準、建築基準法施行令道路占用許可基準及び消防庁予防事務審査・検査基準の各チェックリストを添付してありますが、各項目について、法令や基準に適合した計画となっております。

議案書の「調査意見」の裏面にお戻りください。以上により、本計画は、法施行令第145条第2項3号及び同条第3項の規定に該当することから、法第44条第1項4号の規定に基づきまして、安全上、防火上及び衛生上、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て、許可したいと考えております。なお、本年8月3日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、豊島区、消防庁、警視庁の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はありませんでした。

説明は以上です。

○河島議長 第16号議案、第10号議案について、関連する議案ということで一体的に説明してもらいましたが、両議案についてご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○寺尾委員 参考までに教えてください。池袋駅の反対側のメトロポリタン口のほうに、芸術劇場などの大きなホールがありますが、こちらに新しい文化の拠点ができるとうると、西口との関係は、それほど関連なく動くものなのか、わりと一体的に文化施設として協調していく方向なのか、その辺、ご存じでしたら教えてください。

○飯塚書記 まず、今回、本計画のB敷地に整備する新ホールは、従前は豊島公会堂が建っていて、基本的にはその機能を引き継ぐものです。すなわち、豊島区が自ら、区民の利用に供するようなホール空間であると考えています。あわせて、各種イベントなどの利用も想定されますが、今ご発言がございました都が整備している芸術劇場との運営の連携と申しますか、その辺については、申し訳ありません、こちらでは把握していませんけれども、豊島区は、上位計画として、劇場都市というものを掲げていますので、今後、区のほうも、そうした検討を、都と連携しながら、運営も含めて検討していくのではないかと考えています。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○本多委員 確認です。A・B敷地の間の区道、連絡通路ができる部分ですが、現況は車両も通行できるように見えますけれども、歩行者や自転車専用道路になるのか、あるいは、規制がかかるのか、一般の車両が通行できるのかということを確認したいと思います。

○飯塚書記 A・B敷地の間の区道については、現況も含めて車両通行可能です。ただし、車両は一方通行となっていて、敷地の西側から東側に向けての一方通行となっています。

○本多委員 今後も、車両通行に関してはそのままの予定ですか。

○飯塚書記 はい、そのように聞いております。

○本多委員 A敷地とB敷地を一体的に利用できることや、にぎわいということから考えると、車両が通行しないと交通上の問題があるということであれば別ですが、歩行者や自転車専用にしてもいいのではないかという感じがしないでもありません。あるいは、時刻で規制をするなどのことはいかがかなと思いました。

○飯塚書記 今後、A棟・B棟、中池袋公園を一体的にイベントで活用することも想定していますので、その際には、一時的に交通規制等も行って、今おっしゃったとおり、一時的に通行できなくするなど、そうした交通規制の運用もあわせて想定を検討していると理解しています。

○本多委員 もう一つ。連絡通路の壁面か何かを使って、広告物に利用するということは、今のところは案として出ていないということによろしいですか。

○飯塚書記 はい、今のところは聞いていません。

○河島議長 ほかにございますか。

○佐々木委員 B敷地とC敷地の間にデッキがありますね。これは、道路上建築制限については豊島区の扱いになりますが、建築物としては、B敷地内の部分はB敷地に床面積等は全部入っているという理解でよろしいですか。道路上はC敷地側であるという整理になっているのでしょうか。

○飯塚書記 B敷地とC敷地の間の道路上空通路については、法44条の許可申請については、C敷地の建築物に付属する部分と整理して、豊島区の建築審査会に、ご同意のための申請を行うと伺っています。

ただ、申請上は、当然、BとCの敷地をつなぐものですが、面積等については、B敷地側の道路境界線で区切って、道路上空にある部分は全てC敷地の面積に入ると整理しております。

○有田委員 資料6-2-1と6-2-2のあたりで、私が聞き落としたかもしれないので教えてください。公開空地の整備方針で、6-2-1で緑の空間のご説明があって、それに関連して6-2-2でも、ある程度、緑のネットワークのイメージが示されているかと思いますが、6-2-2の図面で見ると、グリーンループと書かれていて、アーバンコリドー、アーバンホワイエまで、これも緑のネットワークを形成する想定のコネクトになっていると理解すればよろしいですか。

○飯塚書記 資料6-2-1ページでもお示ししてありますが、豊島区が定める現庁舎周辺まちづくりビジョンの中では、南北区道、通称アーバンコリドーと呼んでいます。この軸線に沿って緑豊かなネットワークの形成を区として目指していると聞いています。

○有田委員 その延長で、中池袋公園が緑のネットワークの一つの拠点になるかと思いますが、B敷地の西側というか、この公園に面したところは広場が確保されていますけれども、ある意味で、あえてここだけは植樹がなされていないというか、公園があるから、ここはあえて広場にしたいということでしょうか。

○飯塚書記 資料6-2-4ページの図をご覧ください。具体的にEのエリアでお示ししていませんように、図面表記上は「ブロードウェイ」とあります。イメージとしては、この空間が、いわゆるレッドカーペットではありませんが、そうしたような、A敷地の映画館等につながるような、そうした空間を意図しております。その兼ね合いもありまして、植栽等はないと理解しております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

私からお伺いします。上空通路を道路内に設置して、お客さんが多い施設の歩行者を、地表部だけではなくて円滑にさばくこと自体は、十分に合理性があると思います。図面を見ていると、例えば1階のA敷地とB敷地の平面図では、資料7-1-2ページがA敷地で、資料7-2-1がB敷地の平面図になっていますね。1階から2階へ上がるA敷地については、ブロードウェイと称するところの先に、建物の角の部分を斜めに上がる大階段があって、そこで視覚的に引き込んでいくという、通路の歩行者の動線を強調しているのかと思いますが、大階段には上りエスカレーターが設置されていますが、これから高齢者が多くなるような時代に、階段を上るといのは、現実的に結構つらい高低差がありそうだと思います。

では、上るときはエスカレーターを使っても、下りてくるときには、A敷地の建物は、足が不自由な方、杖を用いて歩くような高齢者は、どこを使って下りてくることになるの

か。B棟のほうはよくわからないのですが、エスカレーターはありますか。そのあたりも含めて、B敷地の地表部と、建物のイベントを行うような機能を持つホールや映画館などメインの動線をさばくのは2階部分だと思いますが、その間のつなぎはどうなっていて、上りと下りの方向はどのようになっているのかというあたりの、歩行者の計画の考え方を教えてください。

○飯塚書記 まず、大階段の脇のエスカレーターは、A敷地・B敷地にそれぞれ1基ずつ上り方向が設置されています。その理由として、上りエスカレーターの利用者については、入場時間が分散しますけれども、例えば劇場や映画館で演目が終わった後、大量の利用者が退場する際には、下りエスカレーターを設置してそれを利用するよりも、幅員が広い大階段をご利用いただくほうが安全かつ速やかに退場できるという意図から、それぞれエスカレーターの上りを1基設置していると聞いています。

なお、A棟・B棟それぞれについても、身障者対応のエレベーターを整備して、車いすの利用者を誘導する計画になっていると聞いています。

A敷地については、7-1-2 ページの左側の1階平面図をご覧くださいますと、だいたい色で着色している部分で、エントランスホールから少し奥に入るとエレベーターホールがありまして、図面上斜線ハッチがかかっているEV5が2階のシネマロビーに至るエレベーターという計画です。また、B敷地については、7-2-1 ページにカーキ色でお示ししておりますが、西側の中池袋公園から見て、大階段脇に通路がありますけれども、そこを抜けていただいて、ロビーに面するところにEV5があり、こちらも斜線ハッチがかかっていますが、このエレベーターが2階のラウンジに至るエレベーターである。このように計画していると聞いております。

○河島議長 今のお話だと、集中する歩行者、特に身障者や足があまり丈夫ではない方のことよりも、量的なさばきをどのようにすると効率的かという論理がかなり強く出ているという印象があります。では、杖を使用している人などは、健常者と同じような重みを持って、上下移動もきちんと担保するような考え方になっているのかどうか。エレベーターを使って上下移動するのは時間もかかりますし、待つストレスも大きいだろうと思います。

総合設計の許可基準の中で、バリアフリー対応はどのような扱いになっていますか。

○飯塚書記 許可要綱上では、要綱の中でバリアフリーに対して、当然、義務的な基準といたしますか、それに対する適合は求めていると理解しています。一方、A敷地はバリアフリー法17条の認定を取得していることもありまして、説明しましたようなエレベーターの

配置による流動線の考え方、そうした部分についても、協議の上で認定する予定と聞いています。

○河島議長 許可の手続きの中で、特にそのことの改善を求めるような力もあるということでは必ずしもないのだろうと思います。バリアフリー法の規定に基づいての手続きの中で行うなど、そういうことはあるかもしれませんが。そういう面では、あまり強くここで申し上げることは難しいかもしれませんが、その辺については、建築計画的に、これだけのイベントスペースが集中した施設の機能からして、よく具体化されるときに、本当にこれでいいのかどうかについては、ぜひご検討をいただいたほうがいいのではないかと思います。これは要望としてお伝えしておきます。

それから、許可申請書の中に、第16号議案の1-1-1ページで、A敷地・B敷地の、今回許可申請に係る2つの敷地の建物と、今回の申請には含まれていない新区民センターの敷地と、3つの建物について許可申請理由書の右側の③に、それらのファサードを調和させ、周辺建物の街並みとの連続性を創出し、気品とにぎわいを感じられる外観とするということで、縦の線を強調したような、木目調と考えているのか、よくわかりませんが、3つの建物の低・中層部については、全部一体的なデザインで、ファサードを覆うような方法をとっているようですね。この辺で、こういうデザインのものをこのように統一してつくることが、この公園に面するような場所の気品とにぎわいを創出するというあたりの景観の考え方は、どのようになっていますか。これは、景観行政のほうで、一定の自分の指導をしているのではないかと思います。その辺の説明をしていただけますか。

○寺沢書記 中層部の縦のデザインは、材質としてはガラスと石材を交互に使うもので、中池袋公園に面している部分が、特にB敷地、C敷地が多く、公園の木があるということで木立モチーフとした外装をイメージしていると。その背景となるようにするため、品格があるような、石とガラスを縦にしたデザインにしていると聞いております。

○河島議長 「にぎわい」はどこで出そうとしているのでしょうか。

○寺沢書記 にぎわいは、デッキの壁の部分やホールの内側の部分、内壁部分ですが、そちら等を、にぎわいというイメージにしているようです。外壁は、品格や気品の点を考慮し、下のガラスの部分で「にぎわい」を表していると。ですので、中層部は気品を考え、低層部はにぎわいを表していると聞いています。

○河島議長 透けて見えるような、ガラス越しに人の動きが、2階部分まで見えるようにして、そういうところでにぎわいを感じられるようにすると。それより上については、中

が透けてみえる形にしないで、むしろ、覆ってしまつて余計なものは見せないことによつて、ごちゃごちゃした印象を与えないようにするということですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 デザインの考え方はそういうことなのかという感じがしますが、このパースで見る限りは、本当にデザインを考えてくれているのだろうか、個人的には感じます。材質感や何かがあまり出ていないから、余計にそう感じるのかもしれませんが。これだと、パネルでつくっているのかな、塀で覆っているのではないかという印象すら少しあります。その辺は、具体化する際に、よりコンセプトをしっかり踏まえたデザインになるように、さらにブラッシュアップされるように求めてほしいと思います。

○寺沢書記 わかりました。

○河島議長 ほかにございますか。

よろしゅうございますか。

それでは、第 16 号議案と第 10 号議案についての説明と質疑は、以上で終了します。

(傍聴人退室)

○河島議長 では、引き続き説明をお願いします。

○飯塚書記 続いて、議案第 11 号について説明します。

建築主は、独立行政法人日本スポーツ振興センター（JSC）です。建築敷地は、新宿区霞ヶ丘町 10 番 1 ほかで、地域地区等及び建築物の概要は議案書に記載のとおりです。

まず「調査意見」をご覧ください。本計画は、国立霞ヶ丘競技場の建替えのため、新国立競技場（仮称）として、観覧場及び附属の自動車車庫、自転車駐車を新築するものです。本計画地は、再開発等促進区を定める神宮外苑地区地区計画の区域内であり、国立霞ヶ丘競技場の建替えを契機とした世界的競技大会の開催が可能なスポーツ拠点の創造が目標とされています。

一方、現在の用途地域は第二種中高層住居専用地域のため、観覧場及び床面積が 3,000 m²を超える附属の自動車車庫の建築に当たっては、特定行政庁の許可が必要となり、建築基準法第 48 条第 4 項ただし書の規定による許可申請がなされたものです。

なお、本件は、地区計画区域のうち再開発等促進区の建築物に対する法第 68 条の 3 第 6 項の読替えの規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認められる場合に許可できる規定の適用を予定しております。

議案書をおめくりいただき、申請理由書をご覧ください。上から4行目以降に記載がありますが、本件の従前の計画については、昨年4月に、法第48条第4項ただし書の許可申請がなされまして、同年6月には建築審査会でご同意いただいたのですが、同年7月の計画見直し決定により、8月28日に許可申請が取り下げられています。今般、見直し後の計画が取りまとまったため、再度許可申請がなされたものです。

2ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、新宿区と渋谷区の区境をまたいでおりまして、JR千駄ヶ谷駅及び信濃町駅から約300m、東京メトロ外苑前駅から約600m、都営地下鉄国立競技場駅すぐの位置にあります。隣接して、聖徳記念絵画館、明治神宮球場、東京体育館などがあります。

3ページ、4ページには、計画地及び周辺の現況写真を示してありますので、あわせてご参照ください。

5ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、第二種中高層住居専用地域、第二種風致地区、第一種文教地区、準防火地域、容積率200%、建蔽率50%、都市計画公園区域内です。高度地区は、新宿区側が20mの第二種高度地区、渋谷区側が第二種高度地区ですが、新宿区側については、地区整備計画に定める建築物の高さの最高限度が高度地区の高さの最高限度と読み替えられるため、20mの絶対高さ制限と高度斜線制限を適用されず、75mが限度となっています。また、青色の一点鎖線で囲まれた範囲は、再開発等促進区を定める神宮外苑地区地区計画の地区整備計画策定範囲ですが、日影による中・高層の高さの制限に関する条例第2条第1項4号の規定により、日影規制の対象からは除かれています。

6ページをご覧ください。ページの左側に競技場解体工事以前の国立霞ヶ丘競技場などの敷地をお示ししており、右側には本計画の配置を示しております。本件は、既存の国立霞ヶ丘競技場、JSC本部棟、日本青年館を取り壊し、それらの敷地と明治公園、霞ヶ丘広場、既に廃道された区道43-660号線及び43-680号線、これらを含めた区域を敷地として、右側にお示しするように、新国立競技場を整備するものです。

7ページ、計画概要書をご覧ください。敷地概要、計画概要を示してありますが、議案書の内容と大部分が重複しますので、説明は割愛しますが、最後に記載のとおり、計画建築物の工期は、本年12月から平成31年11月までを予定しております。

8ページ、敷地南東から見た本計画外観のイメージパースを添付してあります。

9ページから14ページまでは、都市計画との整合を説明する資料をお示しします。9ペ

ページの左側には、神宮外苑地区地区計画の計画図書の内容を、そのうち赤で囲んだ部分が本計画の整備内容に該当する部分です。ページの右側は、本計画における適用を示しております。

12 ページの左下、計画図1をご覧ください。青の塗りつぶしでお示しした部分が再開発等促進区の地区区分A地区で、さらにこのうち赤の一点鎖線で囲まれた部分が本敷地のあるA-2地区です。

9ページにお戻りいただきまして、ページの下段、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針をご覧ください。A地区全体については、既存スポーツ施設及び関連施設等の更新再編により、新たな時代のスポーツへのニーズに対応した施設の整備を図るとともに、神宮外苑の緑豊かな風格ある都市景観と調和しながら、地区に魅力的なにぎわいを与える商業・文化・交流・業務等機能の集積を図ることが定められ、そのうちA-2地区については、国立霞ヶ丘競技場の建替えとともに、公園及び道路等公共施設の再編整備を図る、世界に誇れるホスピタリティ豊かなスタジアム施設と一体となる快適で安全なオープンスペースの整備を図る。また、施設の屋内外において、災害時には、帰宅困難者や避難者を受け入れるなど、地域の防災性の向上に資する防災拠点としての活用を図ることが定められています。

10 ページ下段には、再開発等促進区における主要な公共施設の配置及び規模が定められていまして、13 ページの左上の計画図2のとおり、赤色で囲まれた本敷地の南北には、緑色でお示しする広場1号及び2号、それぞれ約3,000㎡確保することが定められています。

11 ページには地区整備計画を示しております。歩道状空地1号から4号の地区施設や、A-2地区の建築物等に関する事項として、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、12 ページ右上の計画図3でお示しします壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態または色彩その他の意匠の制限が定められています。

14 ページには、都市計画公園第5・7・18号明治公園の計画図書を示しております。このページ右側の計画図のとおり、立体都市計画の制度を活用し、外苑西通りに面した一部範囲に公園を整備する立体的な範囲について定めています。

以降は、本計画による具体的な整備内容について説明します。

15 ページ、配置図をご覧ください。図面の左側が北方向です。赤い線に囲まれた部分が本敷地で、北側には都道414号線、西側には都道418号線（通称外苑西通り）、南側には区道43-695号線、東側には区道43-670号線及び都道414号線と、四方が道路で囲まれている

ます。

この図の中の数字は、東京湾平均海面 TP からの地盤高レベルをお示ししてあります。敷地内の人工地盤は TP+32m で、ほぼ均一なレベルですが、道路上の数値でおわかりのとおり、本敷地周辺の地盤高は東側が高く、西側に向けて 7～8 m 下がっていき、最大の周辺高低差は、北東から南西にかけて約 10m あります。また、青い線でお示ししているとおり、地区整備計画の壁面の位置の制限によりまして、道路境界線から 8 m 後退する壁面線が定められていまして、人工地盤の歩行者デッキ部分を除き、後退ラインを遵守しております。

16 ページ、公共施設等の位置図、地下 2 階レベルをご覧ください。本敷地は、建物の地下 2 階レベルが敷地西側の外苑西通りに面しています。黄色く着色した部分は、西側の外苑西通り及び南側の道路に面してピロティ状に幅員 8 m の歩道状空地 1 号があります。

17 ページ、公共施設等の位置図、地上 1 階レベルをご覧ください。緑色に着色した部分に人工地盤を設け、立体都市公園として明治公園が整備されるとともに、別途整備される予定の歩行者デッキ 1 号及び 2 号によって、歩車分離やバリアフリー動線を確保し、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図っております。また、黄色く着色した部分、南側、東側、北側の各道路に面して、幅員 8 m の歩道状空地 2 号、3 号、4 号がそれぞれあります。さらに、青色で着色した部分は、広場 1 号及び広場 2 号を、建物の 1 階から 2 階にわたって一体的に各 3,000 m² 以上確保しています。

13 ページにお戻りください。ページ右下の断面図には、歩道状空地の整備イメージを示してあります。敷地の外周部は、全週にわたって幅員 8 m の歩道状空地を整備して、歩行者空間の拡充を図るとともに、計画地の北・東・南側においては、神宮外苑地区の緑との調和を図り、植栽をほどこした歩行空間を形成し、さらに、計画地西側においては、かつて渋谷川があった谷筋に、水辺の再現を図ったせせらぎ空間を整備し、親水空間を創出するとしております。

こうした敷地外周部の歩道状空地は、周辺施設エリアを含めて、ジョギング、散歩コースとなっておりまして、日常のスポーツ健康増進活動に寄与するものとしております。

また、同じくページの左下の図には、広場 1 号、2 号の整備イメージをお示ししてあります。広場については、まとまった広がりがある日常一般に開放される空間を提供し、にぎわいに資する広場空間の活用を検討し、スポーツ文化活動拠点としての活性化を図っております。さらに、立体都市公園である明治公園との連続する広場 2 号は、緑やせせら

ぎなど豊かな自然に親しむことができる空間とするとともに、ペDESTリアンデッキに設ける吹き抜け開口部を介して、地下2階レベルのデッキ下広場とつながり、平面方向のみではなく重層的に視界の抜ける快適な広場空間としております。

18 ページには、各用途の面積集計表を示しておりますので、以降の各階平面図とともに随時ご参照いただきたいと思います。

19 ページ、地下2階平面図をご覧ください。黄色く着色した部分が観覧場の部分で、選手・大会運営に係るゾーン、管理に係るゾーン、器具庫などが設置されています。なお、フィールド内における黄色に着色した部分は、床面積算定の対象となる屋根の水平投影部分をお示ししてあります。また、オレンジ色で囲っている部分には防災備蓄倉庫、グレーに着色している部分は駐車場が整備されています。

20 ページ、駐車場ゾーニング図をご覧ください。駐車場は、競技場の運営に必要で、業務の利便の増進上やむを得ない最低限の台数である305台を敷地内に確保するものです。競技場を訪れる観客は、鉄道等の公共交通機関をご利用いただき、一般観客専用の駐車場については、車椅子利用者用駐車場以外設置しない計画としております。なお、ページ左下の表には、台数計305台の利用者別内訳をお示ししてありますが、実際の利用の運用に応じてフレキシブルに対応可能な計画としております。

21 ページ、地下1階平面図をご覧ください。黄色の部分は観覧場の観客ゾーンや観客用のトイレもあります。また、グレーで着色した部分は駐車場が整備されています。南西のピロティ空間は、先ほど説明したデッキ下広場で、人工地盤にところどころ設けた吹き抜け開口部を介して重層的な広場空間となっております。

22 ページ、1階平面図をご覧ください。人工地盤レベルの1階が本建築物の主たる出入口になります。1層目の観客席及びコンコースがあります。また、建物の外構、人工地盤上には、明治公園と一体的な整備がなされ、災害時における施設利用者や避難者の滞留空間ともなるオープンスペースが確保されています。

23 ページ、2階の平面図をご覧ください。2階には、2層目の観客席及びコンコースのほか、東・南・北の3方向には、1階の人工地盤から外階段等を経由して至るデッキテラスからの建物出入口があります。

24 ページから26 ページは、3階から5階までの平面図です。2層目、3層目の観客席やコンコースなどがあります。

26 ページの5階平面図をご覧ください。観覧場の設備機械室があるほか、その外周部に

は、施設利用者が周回可能な「空の杜」と呼んでいる回廊状の空間が設置されています。

28、29 ページは立面図、30 ページは断面図となっております。30 ページの断面図のとおり、観覧席スタンドは3層構成となっているほか、各種斜線制限に適合している状況をご確認いただけます。

31 ページは等時間日影図、32 ページは時刻別日影図で、日影規制に適合している状況をご確認いただけます。

33 ページ、本計画における災害時における防災機能の整備について説明します。地区計画の土地利用に関する基本方針において、施設の屋内外において、災害時には帰宅困難者や避難者を受け入れるなど、地域の防災性の向上に資する防災拠点としての活用を図ることが定められています。これらの対策として、スポーツ競技等の開催時や平常時における災害対応として、一斉帰宅の抑制を実現させるため、観客の施設内待機及び残留や帰宅困難者の受入スペースの確保等を行う計画としています。また、旧霞ヶ丘競技場よりも一般開放されるオープンスペースを増やして、地域住民等の避難等に資する有効避難面積を拡充すること、大型車両で容易に物資の搬入ができる防災備蓄倉庫を設置することなどにより、地域の防災機能の強化につながる計画としています。

また、災害時におけるバックアップ機能確保のため、非常用発電及び保安用発電設備を設置するとともに、トイレ対策として、常設の水槽に必要水量を貯水することに加えて、外構にはマンホールトイレ等を設置するとしています。さらに、災害時に強い施設計画として、制振構造を採用し、大地震時にも建物の機能を保持する計画とするとともに、地盤の低い外苑西通りにおける浸水対策として、電気室や非常用発電機室、防災センター等の重要設備は、浸水リスクのない床レベルに配置するなどの対応を行っています。

議案書の裏面にお戻りください。以上により、本計画は、上記の土地利用に関する基本方針に則り、我が国のスポーツクラスターの中核として、大規模な国際大会の主会場を担うことができるスタジアム施設を整備するものであり、新たな時代のスポーツへのニーズに対応した施設の整備を図るものであると考えます。また、立体都市公園の都立明治公園の再配置、広場や歩道状空地の整備を行い、スタジアム施設と一体となる快適で安全なオープンスペースの整備を行うとともに、帰宅困難者の受け入れ、防災備蓄倉庫、非常用発電設備の整備を行うなど、地域の防災性の向上に資する防災拠点としての活用も図られています。

以上の理由から、本計画は、法第 68 の 3 第 6 項の規定に読み替えられます法第 48 条第

4項ただし書の規定によりまして、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて許可したいと考えています。なお、34ページから36ページには、本年7月28日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。

○河島議長 第11号議案について説明していただきました。この11号議案について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

都市計画公園の明治公園の説明で、デッキ1号、デッキ2号のお話がありましたが、デッキ1号、デッキ2号も都市計画公園に含むことになりますか。

○飯塚書記 そうです。都市計画公園自体は、本敷地を含み、さらにはデッキ1号・2号も含んで広域にかけられています。デッキ1号・デッキ2号については、別途、本件建築主のほうで整備する予定と聞いております。

○河島議長 デッキ1号・デッキ2号の法律上の位置づけは、都市施設に含まれますか。地区施設ではないですね。

○飯塚書記 そうですね。都市計画上は立体的な範囲の公園として位置づけられ、将来的な管理等は、現在、東京都と協議中と聞いております。

○河島議長 建築物としてつくるわけではないということですね。

○飯塚書記 そのように理解しております。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、次の議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 続いて、議案第12号、第13号、第14号について説明します。

建築主は住友不動産株式会社です。建築敷地は、江東区有明二丁目で、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。なお、建築敷地が3カ所あって申請が分かれるため、議案の番号も12号から14号まで付してあります。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、江東区有明二丁目1番234の一部ほかにおいて、共同住宅、保育所及び附属の自動車車庫等を新築するものです。建築敷地の用途地域は、第一種住居地域に属していますが、本計画は同一街区の計5つの敷地のうち、敷地2、敷地3、敷地4に、いわゆるタワー型の自動車車庫を計画していることから、旧建設省の技術的助言によりまして階数が三以上と判断されまして、建築基準法別表第二（ほ）項第

1号によりまして、第一種住居地域内に建築することができない建築物となっております。このため、法第48条第5項ただし書による許可申請がなされたものです。

2ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、りんかい線国際展示場駅及び新交通ゆりかもめ有明駅から約500mの位置にあります。

4ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、第一種住居地域、防火地域、容積率300%、建蔽率60%です。また、再開発等促進区を定める臨海副都心有明北地区地区計画の区域内となっています。日影規制は、第一種住居地域について、5時間・3時間、測定面4mですが、本敷地及び周辺の大部分は地区整備計画の策定範囲であり、日影による中高層の高さの制限に関する条例第2条第1項4号の規定により、日影規制の対象から除かれています。

5ページ、周辺の土地利用現況をご覧ください。臨海副都心エリアは、地区計画に基づきまして計画的な市街地形成が図られており、敷地の西側には、有明テニスの森公園、南側には、東京臨海広域防災拠点、東側には学校施設等が立地しています。なお、本計画敷地北側の空地（北街区）につきましては、本件建築主が所有しており、地区計画に適合した本計画と一体的な開発によって、商業施設、ホテル、ホール施設等を現在計画中でありまして、本年4月には地区整備計画が策定されていますが、本計画は、北街区に先行して整備が進められている状況です。

6ページから8ページまでは、各敷地の計画概要を記載してあります。議案書の内容と大部分が重複しますので説明は割愛しますが、最後に記載のとおり、計画建築物の工期は平成28年10月から平成31年10月までを予定しています。

9ページには、本件用途許可の対象である駐車場について、計画台数をお示ししてあります。本計画では、東京都集合住宅駐車施設附置要綱により求められる必要台数計424台を満たすとともに、東京都港湾局が策定した臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインの運用機関である有明北地区まちづくり委員会との協議により、全住戸数の50%以上の駐車台数計785台を確保するものとしております。

10ページ、敷地南西から見た本計画のイメージパースを添付しています。

11ページから12ページには、有明北地区の地区計画の計画図書。そのうち赤の下線や囲った部分が本計画の整備内容に該当する部分を示しております。

13ページ、全体配置図をご覧ください。敷地の外周部には、地区施設として定められている、黄色でお示ししております幅員4mの歩道状空気を整備するとともに、同じく敷地

内には、地区施設である緑色でお示しする約 2,500 m²の広場やオレンジ色でお示ししている約 400 m²の広場及びペDESTリアンデッキを整備します。

14 ページから 16 ページには各敷地の面積表、17 ページから 43 ページには各敷地の各階平面図を示しております。17 ページ以降の各階平面図でご確認いただけますとおり、タワー型の自動車車庫は住棟に内包しており、住戸に囲まれているため、見えがかり上の露出部分は存在せず、敷地周辺の景観や日影規制への影響に配慮した計画としています。

49 ページから 51 ページには断面図を示しております。断面図の赤いハッチング部分でお示ししているものが自動車車庫の部分です。

52 ページには等時間日影図、53 ページは時刻別日影図です。地区整備計画未策定である本敷地東側の一部について生じる日影規制についても適合している状況をご確認いただけます。

54 ページをお開きください。周辺環境に対する配慮事項を示した図です。本計画では、地区施設や緑化空間など、まとまったオープンスペースを整備するため、自動車車庫は地上平置きではなくタワー型とするとともに、商業施設、ホテル、ホール等が整備される北街区へつながる歩行者デッキを整備することとしており、地区内の歩車分離に貢献する計画としています。各敷地から道路への自動車の出入口は、交差点から離隔させるとともに、北側の幅員約 15mの区画道路に出入口をおのおの1カ所配置し、車両の出口から歩道状空地への見通しを十分に確保できる緑化計画とするなど、交通安全上支障のない計画としております。さらに、周辺に対して、騒音やライトグレアの影響がないよう、自動車車庫の入庫待機が生じる車路も、極力、建物に内包する計画としています。

55 ページをご覧ください。自動車交通の交通影響評価を示しております。自動車交通の検討フローとしては、現況交通量調査とともに、計画建物供用時点の将来基礎交通量の推計を行い、そこに、計画建物により新たに発生・集中する交通量の推計を乗せて、将来交通量を推計しております。なお、本計画に加えて、あらかじめ北街区の開発計画を見込んだ将来交通量の予測を行っています。

56 ページをご覧ください。本計画及び北街区のピーク時の発生集中交通量は、左上にお示ししているとおり、本計画完成後の計画地周辺における交差点需要率を右側にお示ししております。いずれの交差点においても、交差点需要率は0.9を下回っており、周辺交通に与える影響は支障ないものと考えております。

57 ページから 59 ページまでは、3つの各敷地におけるタワーパーキングの駐車滞留長さ

の検討資料です。検討は、大規模開発地区関連交通マニュアルによる待ち行列計算に基づいて、ピーク時の平均待ち台数を算定し、それに対して、各敷地とも十分な待機スペースを確保する計画としております。

議案書の裏面、「調査意見」にお戻りください。以上により、第一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おります。

なお、60 ページから 62 ページには、本年 7 月 28 日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はありませんでした。63 ページには、江東区への意見照会において、都市計画上支障ない旨の回答を得たことを示しております。また、64 ページから 65 ページには、警視庁交通規制課への意見照会において、交通安全上支障のない旨の回答を得たことを示しております。

説明は以上です。

○河島議長 第 12 議案から第 14 号議案まで、隣接する敷地ですが、3 件の計画についての説明をいただきました。この 3 議案についてのご発言がありましたら、お願いします。

54 ページに配慮事項があつて、歩行者デッキによる歩車分離ということがあります。この歩行者デッキというのは、文章を読むと、北街区と呼ばれる、今後整備される商業施設、ホテル、ホールなどが入る街区とつなぐということのようですが、この引出し線が出されているところからずっとデッキがあらわれていて、北側の区画道路をまたいで北街区に行くということでしょうか。デッキの位置は一体どこなのか、よくわかりません。

○飯塚書記 12 ページの左下、地区計画の計画図 2 をご覧ください。こちらで、地区施設として定められている歩行者デッキの 3-1 号の位置をお示ししています。これによると、北側に隣接する北街区に、同じく定めている地区広場とつながっている状況をご確認いただけるかと思います。

○河島議長 そうすると、デッキでこの北街区に行けるのは、敷地 2 の建物の場合はそれに接する形でデッキを整備し、それで行けるけれども、敷地 3 や敷地 4 は、特段、デッキではつながっていないわけですか。

○飯塚書記 そうです。デッキ面ではつながっていませんが、敷地の南側に緑化空間及び通路が設けられて、東西に伸びる形でつながっています。その先に、この歩行者デッキにつながる部分には、54 ページの配置図で表現されていますが、エスカレーター等のものもありますので、デッキレベルではありませんが、行き来することは可能です。デッキについては、あくまでも、駅から商業施設である北街区への多数の利用者を歩車分離で誘導す

る計画によるものと聞いています。

○河島議長 地区内の居住者の移動というよりは、駅から北側に行く人と自動車交通との錯綜を避けることが主眼であるという意味ですね。

○飯塚書記 はい、そのように聞いています。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

○佐々木委員 断面図や平面図で、駐車場として使われる空間と、住戸側の廊下等の空間との間は、耐火壁、耐火構造になっているのでしょうか。区画されているということでもよろしいですか。

○飯塚書記 確認申請図書で本来は確認したいところですが、基本的には、法要求によって、佐々木委員がご指摘のような耐火構造の区画が形成されると理解しています。

○河島議長 ほかによろしいですか。

ほかになければ、次の議案に移りたいと思います。

(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、説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第15号について説明します。

建築主は東京都知事、建築敷地は江東区有明三丁目21番1ほかで、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、東京国際展示場（東京ビッグサイト）において、新たな需要に対応するため展示施設を増築するものです。本計画地は、再開発等促進区を定める臨海副都心有明南地区地区計画の区域内であり、国際展示場を核となる施設として整備し、これに関連し、有明南交通ターミナルやシンボルプロムナードの利便性を生かしたコンベンション関連業務、ファッション・デザイン関連業務、商業、住宅、文化機

能等によるにぎわいのある複合市街地を形成し、国際コンベンションパークを整備することが目標とされています。また、本年6月には、計画地が位置する有明地区D街区の地区整備計画について都市計画変更が行われ、建築物の容積率の最高限度が90%から130%に変更されています。

一方、現在の用途地域は工業専用地域であるため、1万㎡を超える展示場並びに物品販売店及び飲食店の建築に当たりましては、特定行政庁の許可が必要になることから、法第48条第12項ただし書の規定による許可申請がなされたものです。

なお、本件は、地区計画の区域のうち再開発等促進区の建築物に対する法第68条の3第6項の読替えの規定によりまして、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認められる場合に許可できる規定の適用を予定しております。

資料2ページの案内図をご覧ください。計画敷地は、新交通ゆりかもめ国際展示場正門駅から約300m、りんかい線国際展示場駅から約700mの位置にあります。

4ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、工業専用地域、分区指定のない臨港地区、防火地域、容積率200%、建蔽率60%で、高度地区と日影の規制はありません。また、青色の実線で囲まれた範囲は、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画策定範囲です。

5ページ、周辺状況図をご覧ください。本敷地の周辺は、敷地の2辺が新交通ゆりかもめの整備場に隣接しているほか、西側は運河沿いに広がる有明西ふ頭公園に面しています。

6ページ、計画概要書をご覧ください。敷地概要、計画概要を示していますが、議案書の内容と大部分が重複しますので、説明は割愛しますが、最後に記載のとおり、計画建築物の工期は、平成29年1月から平成31年6月まで予定しています。

7ページは、敷地西側から見た本計画外観のイメージパース図です。

8ページから9ページには、地区計画との整合を説明する資料をお示ししております。ページの左側には、有明南地区地区計画の計画図書の内容、そのうち赤で囲った部分が本計画の整備内容に該当する部分です。ページの右側は、本計画における適用を示しております。

9ページの左下、計画図1をご覧ください。青線で囲われた部分が有明南2区域で、そのうち赤線で囲われた部分が本敷地のあるD街区です。

8ページにお戻りいただきまして、ページの中段、再開発等促進区の土地利用に関する

基本方針をご覧ください。有明南2区域は、人・もの・情報が行き交う国際情報交流の拠点として国際展示場を整備することが定められています。また、ページの下段には地区整備計画を示してありまして、歩行者専用通路1号・2号の地区施設や、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、9ページの右上の計画図2でお示ししております壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態または色彩その他の意匠の制限が定められています。

以降は、本計画による具体的な整備内容について説明します。

10 ページ、配置図をご覧ください。図面の左側が北方向になります。赤い一点鎖線で囲われた部分が本敷地でありまして、東側には臨港道路である有明南縦貫道路、北側には同じく臨港道路である青海・有明間連絡道路と、2辺を接道しています。また、黄色でお示ししている地区施設の歩行者専用通路は既に整備済みです。なお、本計画敷地は、ページ右上の枠囲みでお示ししておりますとおり、既存の屋外展示場及び平面の駐車場の位置に、新たに展示場及び7層8段の自走式立体駐車場を増築整備するもので、増築後の敷地内駐車台数は約600台となり、駐車場条例に基づく付置義務台数540台を満たし、かつ、過大な台数とはなっていません。

11 ページには、各用途の面積集計表を示しております。右上の計画建物面積表の中で、黄色の展示場床面積が1万㎡を超えており、また、水色の飲食店とピンク色の物品販売店の各床面積が本件の許可対象となっております。

13 ページ、1階平面図をご覧ください。1階は、展示ホール1及び2や、既存展示場の1階部分からの連絡通路があります。

15 ページ、2階平面図をご覧ください。新交通ゆりかもめ国際展示場正門駅の改札から続く人工地盤と屋内連絡通路によりつながるメインのエントランスとなっております。この階には、エントランスロビーに面して物品販売店舗があります。

7 ページ、3階平面図をご覧ください。この階には、ホール上部の吹き抜け空間の一部に設けた休憩スペースに面して飲食店舗があります。

4階は立体駐車場のみですので、ページは飛びます。19 ページ、5階平面図をご覧ください。5階には、展示ホール3及び4があります。既存展示場の屋上を経由して行き来が可能なエントランスホールに面して飲食店舗があります。

22 ページは立面図、23 ページは断面図です。23 ページの断面図のとおり、展示ホールは1階レベルにある展示ホール1及び2と、5階レベルにある展示ホール3及び4の2層構成となっております。

議案書の裏面にお戻りください。以上により、本計画は、上記の土地利用に関する基本方針に則り、既存の展示場を増築し、国際情報交流の拠点となる展示場としての機能をさらに拡充する計画となっていることから、本計画は、法第 68 条の 3 第 6 項の規定により読み替えられる法第 48 条第 12 項ただし書の規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて、許可したいと考えております。

なお、24 ページから 26 ページに、本年 7 月 28 日開催の公聴会議事録要旨を添付していますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。

○河島議長 第 15 号議案について、ただいまご説明をいただきました。この 15 号議案について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、第 15 号議案については以上とします。

(傍聴人退室)

○河島議長 ここで、10 分ほど休憩を挟みたいと思います。

(休 憩)

(幹事・書記 席交代)

○河島議長 それでは、休憩前に引き続き同意議案の審査を行います。

○渡邊書記 建築指導課及び多摩建築指導事務所が所管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 16 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します。

それでは、読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 17。建築主、神津島漁業協同組合。地名地番、神津島村字惣四郎 116 地先。建築物の用途、船揚施設でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1038。建築主、一建設株式会社。昭島市松原町 5-3068-1 ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1039。建築主、株式会社高木工務店。昭島市中神町 2-338-1。一戸建住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1040。建築主、XXXXXXXXXX。武蔵村山市岸XXXXXXXXXX。一戸建住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2026。建築主、[REDACTED]。小金井市中町 [REDACTED] の一部ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 2027。建築主、[REDACTED]。小平市美園町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 2028。建築主、[REDACTED]。小平市回田町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2029。建築主、[REDACTED]。小平市花小金井 [REDACTED] の一部。診療所でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2030。建築主、ダイワ住販株式会社。東村山市恩多町 4-22-23。一戸建住宅でございます。

整理番号 10 番、議案番号 2031。建築主、有限会社村山忠。清瀬市中清戸 1-544-10。一戸建住宅でございます。

整理番号 11 番、議案番号 2032。建築主、ダイワ住販株式会社。西東京市住吉町 4-2467-14 ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 12 番、議案番号 2033。建築主、タクトホーム株式会社。西東京市中町 5-1929-6 ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 13 番、議案番号 2034。建築主、株式会社ホーク・ワン。西東京市富士町 2-827-47。一戸建住宅でございます。

整理番号 14 番、議案番号 2035。建築主、株式会社東栄住宅。西東京市保谷町 6-1186-8 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 15 番、議案番号 2036。建築主、株式会社東栄住宅。西東京市保谷町 6-1186-8 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 16 番、議案番号 2037。建築主、[REDACTED]。西東京市谷戸町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、基準法 43 条第 1 項の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 16 件の説明がありました。これらについて、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしいですか。

なければ、次をお願いします。

○渡邊書記 続きまして、建築指導課及び多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第56条の2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2件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号18。建築主、東京都でございます。江東区大島3-21-1ほか。高等学校（プール棟ほか）でございます。

整理番号2番、議案番号2038。建築主、東京都住宅供給公社でございます。東久留米市下里7-1481-6ほか。保育所でございます。

以上です。

○河島議長 日影規制に係る一括審査許可同意基準に係る審査案件2件の説明がありました。これらについて、質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○渡邊書記 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となります。

○曾根書記 議案第1041号について説明します。

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。建築物に係る概要については、議案の様式2をご参照ください。今回ただし書の道につきましては、「調査意見」の2（2）にありますように、「道の協定」について、権利者全員の承諾が得られないことから個別審査をお願いするものです。

様式3をご覧ください。申請地は、JR中央線国立駅から南西へ徒歩10分程度のところに位置しています。本件に係る道は、総延長29.14m、現況幅員は2.72mで、右南側で幅員約5.5mの国立市道に接続しています。申請敷地は、配置図の赤い囲みの敷地です。

3ページをご覧ください。協定説明図です。赤色の部分が本件の道、ピンク色の部分が将来的に後退する予定の道の部分です。同ページの右側に記載している同意状況一覧表及び公図写をご覧ください。申請敷地周囲の状況については、 及び が、各敷地 側の に接しており、法第43条ただし書の適用を受けずに建築物を建築することが可能な状況となっております。また、12-18は位置指定道路となっており、12-16及び12-15は、12-61を介して位置指定道路に近接しております。こうした状況のもと、地権者間で協議を重ねた結果、本協定においては、将来的に実現可能性の高い法第43条ただし書の道の部分及び回転広場に準ずる空地がより大きく確保されるよう、ただし書の道の

区域が設定されています。同意状況については、同意状況一覧表のとおり、関係権利者5名中3名の承諾が得られており、同意をいただけていない■■■■の■■■■さん・■■■■さんについても、ただし書の道の区域等の協定の内容について申請者より説明を行っています。

4ページは現況写真です。写真のとおり、現況の道の部分は砂利敷きで、道路状に空間が確保されています。また、申請地以外の敷地との境界は明確であり、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。

5-1ページは配置図です。計画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、外壁面から隣地境界線までの離れ寸法を50cm以上確保した計画としております。ただし書の道が行き止まりであることから、申請敷地内において、道の突き当たり部分及び東側の部分に、回転広場に準ずる空地を設置するとともに、南側隣地と一体的に回転広場に準ずる空地を確保できるよう、南側隣地所有者と協議がまとまっています。また、西側隣地への避難経路を設置することで、2方向避難についても確保しております。

5-2ページは1・2階平面図、5-3ページは立面図です。

最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3、下から2行目になりますが、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 1041号議案について、ご意見、ご質問等がありましたらお願いします。

私から質問します。12-15の敷地が、反対側の位置指定道路に、わずかな薄皮のような土地を介して近接した位置にあるというお話がありましたが、そこの出入りはできますか。

○曾根書記 現在のところ、12-15の敷地から、位置指定道路12-18への出入りは、塀があるので出入りができない状況となっております。

○河島議長 通常、こういう形態になっている場合、位置指定道路をつくろうとしたときに、一緒に仲間にならなかったことがあるとこういうふうになるのかなと思いますが、そういうことから、必ずしも将来ともそこの出入りが担保できているわけでもないと考えていいわけですね。

○曾根書記 はい。現在のところ、12-15の方は、位置指定道路に権利を持っているわけはありません。また、ご指摘のとおり、出入りができるわけでもありませんので、現在のところ、位置指定道路に接道することが担保されているという状況にはありません。

○河島議長 そういう中であって、この許可申請で気になるのは、現在の道路状部分に対して、中心振り分けではなくて片側に後退する形で「道の協定」を結んでいるわけですが、実際には、片側後退に係る土地の権利者は承諾していないわけですね。ということは、将来的にそちらがどうなるのだろうというあたりが気になるところです。

そもそも「道の協定」は、審査会に付議する際に、少しでも4m幅員の道路への将来的な可能性をきちんと見ていくためにこういう協定を結んで、それをある程度前提としながら許可することになるわけですが、この協定を結び、それが審査会に資料として提出されて、それで許可された場合、今後この協定はどういう意味を持つのでしょうか。

○曾根書記 本件に関してでしょうか。

○河島議長 一般論でもいいのですが、通常だと、同意されなかった方のところで建築計画に基づく申請が行われたとすると、その方は、今回の■■■■の方もそうですが、別の道路に接道がきちんとできていて、協定どおりの敷地を道として提供しなくても、十分適法な建築物を建てられる。逆に言うと、「道の協定」にかかわる部分を敷地のまま申請を出すこともできると思います。この「道の協定」は、あくまでも民民の協定であって、これが結ばれたからといって、同意しなかった方に対して、将来的な拘束力や不利益をもたらす力を持つものなのかどうかというあたりはいかがですか。

○曾根書記 まず、一般的な話として、今回は申請者が12・41の所有者の方ですが、最初に協定を結ぶに当たっては、申請者や代理の設計者や測量士が、まず権利者全員を回ってお話をします。それは、1回で承諾をいただける場合もあれば、1回、2回と通って説明しても納得いただけない場合もあります。どちらにしても、なかなかご同意いただけない方に対しては、特定行政庁としても、極力、回数を重ねて同意をいただけるように、何とか説明するよということ、あるいは、場合によっては都の職員が出向くこともありますが、とにかく、ご同意いただけるように、まずはお話をさせていただきます。

しかしながら、万やむを得ず、今回のようにご同意いただけないケースも出てまいります。今回のケースでは、■■■■の■■■■さんは、後退することについては、■■■■に接道していますので、この協定に同意をいただくことが結果として難しかったのですが、最終的に、今回こういう形で協定を締結するというお話を■■■■さんには申請者からお話ししています。その結果、この協定図をお渡ししています。同意はいただけなかったのですが、そのような形で、一応、協定についての説明はしています。

ご質問の、■■■■の方が将来的に後退の義務を負うか、あるいは、協定の履行義務を負う

かという、協定に同意いただけませんでしたので、将来的な後退の義務や、この方が確認申請を出した際に後退の義務が生じることには、必ずしもなっていないかと思えます。しかしながら、こうした形で今回協定を結んで審査会に付議させていただいていることもありますので、仮に ■■■■ の ■■■■ さんが確認申請を出される、あるいは、ご相談があった場合は、そのときには特定行政庁の役割となりますが、■■■■ の方に対して、こういう協定の存在のお知らせを行い、セットバックについてのご協力をいただく働きかけは、特定行政庁からさせていただきます。このような流れになろうかと思えます。

○河島議長 ここで、この案件について審査会が同意することによって、■■■■ の方は、もし、中心振り分けで協定を結ぼうとすると、「道の協定」自体が自分の土地に入ってくる形になる。よくそういう協定もありますね。道の入り口の部分がきちんと建築基準法の道路にそれぞれ接している敷地で、別に協定の道を承諾しなくても自分の敷地を使うことに何の支障もない場合、両側拡幅で協定が結ばれて、全体の半分以上の方が同意されていて、実態的にもその道はある程度の幅員があつて——今回も 2.7m の幅員があつて、道の形態もしっかりしているから、43 条で言うところの交通上、安全上、防火上、衛生上、ぎりぎり支障がないことも認められるのではないかと。それは、両側にそれぞれ均等に振り分ける形ですが、今回の場合は片側ですから、片側の方だけが負担感というか、わずらわしさというか、そういうものが偏ってかけられている形になりますね。こうするようにして、なおかつ、これなら大丈夫だろうと特定行政庁が、こうすることはやむを得ないことであつて、なおかつ、こうすることのほうがいいと判断した理由をもう一度説明してください。

○曾根書記 一方後退の妥当性について説明させていただきます。3 ページの協定説明図をご覧ください。まず、左下の ■■■■、右下の ■■■■、こちらのおふた方については、ご指摘いただきましたとおり、ご同意がいただけていない状況です。これは、両者とも、■■■m の ■■■■ 道に接しているので協定の同意には難色を示していらっしゃる状況です。

一方、協定説明図の左上の ■■■■ の地権者である ■■■■ さんは、協定の道の部分の赤く塗ってある縦方向の左半分を所有されている 12-37 について、反対側への一方後退であれば同意できるとのご意向です。12-15 の敷地は、河島議長からご質問いただきましたとおり、右の公図写にもあるとおり、現在、12-61 という土地を介して 12-18 の位置指定道路に近接しています。将来的には、地権者さんとの協議によっては、建築基準法に定める位置指定道路に接する可能性を持っている土地です。また、今回の申請敷地の ■■■■ から ■■■■ の所有者である ■■■■ さんの所有地への 2 方向避難の避難口設置にも同意いただける

とのご意向です。

こうした事情を踏まえて検討を進めてまいりまして、そこで、協定説明図のピンク色の部分をご覧くださいますと、今回申請地の隣の方につきましてもご同意をいただきまして、とすることでセットバック部分を最大限確保することが可能となります。さらに、今回、本件の申請敷地の敷地内に回転広場に準ずる空地を確保することになりますが、12-14の方にもご協力をいただきまして、現在存在するブロック塀を撤去していただき、回転広場に準ずる空地の拡充を図ることが可能となります。こうしたことから、中心振り分けよりも、結果的には一方後退することで道の存続性、道の機能の改善といった観点から、総合的に勘案して片側一方後退とすることが最善策であるという判断に至りました。

事前の検討段階においては、の方ともに協定に同意をいただけていないことは確認済みですが、先ほど申しましたとおり、の方は、今回、になります。今回の協定はご説明している状況です。

以上が、片側一方後退の妥当性ということで、特定行政庁の判断に至った次第であります。

○河島議長 のにかかわるさんおふた方は、知らない間にこの協定内容をつくられて、それに対してけしからんということをおっしゃっているわけではないのですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 ですから、許可がなされても、特にそれに異議を申し立てるような感じではないということですか。

○曾根書記 そのように理解しております。

○河島議長 協定が締結されることについてはご認識され、自分は同意しませんよということで意思表示をして、そういう状況の中で、自分の不同意が明記された協定書が結ばれて、なおかつ、許可がなされて、建物が建つことについて、了解とまでは言わなくても、そうなるであろうということについては理解されているわけですね。

○曾根書記 はい。同意はなさっていないのですが、こういう協定があり、12-41の方が申請を出される状況については認識なさっておられると言えるかと思います。

○河島議長 特定行政庁としては、そういう面では、将来的に、本当にこれが4mの道になるかどうかというあたりについては、必ずしも楽観できないという認識は持っているけ

れども、そういう中であって、今回、それでも許可したほうがいいと判断したのは、一番奥まったところに、今回の申請に係る土地と同じ地権者ですが、12-14と12-35という、その3つが共同して回転広場を、通常回転広場よりもかなりまとまった形で、一番奥にそういう空間を確保することができて、現在ある塀を撤去して、そこを一体の土地として将来的には使えるようになるというあたりは、安全性の向上に大きく寄与するものであるという判断があると。だから、片側後退にすることのメリットはそこに生じているということですね。

○曾根書記 はい、おっしゃるとおりです。

○河島議長 一方、■■■■の■■■さんのこと考えると、■■■さんは、両側後退で自分の土地に後退の必要性が生じる状態は嫌だとおっしゃっているのでしょうか。

○曾根書記 はい。率直に申し上げますと、そういうことです。

○河島議長 ただ、自分が後退するのは嫌だけど、「道の協定」が結ばれて、道の中に持っている自分の権利があるその筆については、そういう道として将来とも使われることについては同意するということですね。

○曾根書記 はい。■■■■さんが所有している■■■について、道として活用されることについては同意していらっしゃいます。

○河島議長 先ほど少しお話しされたのは、■■■さんの奥まった土地に現在は建物が建っていますが、2方向避難を確保するために、■■■側の■■■■側に避難用の出口を分けることについて理解が得られているということをおっしゃったのでしょうか。

○曾根書記 すみません。今回、■■■■側に避難するという意味ではなく、協定説明図の■■■と■■■、今回の申請敷地の間に「避難口」という表示がありますが、こちらが今回の申請敷地の2方向避難用の避難扉になります。

○河島議長 今回の申請地からの避難口を、自分の側に通じるように設けることを了解したと。

○曾根書記 おっしゃるとおりです。

○河島議長 そういう協力はするけれども、後退は嫌だということを言っているわけですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 後退の必要性に絡んで、非常に微妙な調整の結果これになされていて、その結果、平等性の観点からは、いいのかなと思うような感じがします。けれども、このよう

にしたほうが、最も奥まったところに、回転広場としてまとまった空間が確保できる。ということは、ここには建物は将来とも建たない形でまとまってくるから覚悟される。そういう状態のほうが、この道自体の、交通上、安全上、防火上、場合によっては衛生上、支障という面で考えると、メリットがより大きいのではないかと。そのように判断したということですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 ということで、デリケートな部分を含んだ案件かと思いますが、いかがでしょうか。

私の個人的な考えとしては、平等性を重視して、両側に均等に後退してもらおうというのは、それはそれで一つの考え方かと思います。お互いに手口の両側の方が承諾していない場合、将来は同じようお願いします、将来もお願いし続けますからということで、両側に均等に後退してもらうことが、こういう「道の協定」を結ぶ際の原則的な考え方ではないかと思います。ただ、その原則で動いた場合、最も奥の部分でのこういう協力関係が成立しなくて、片側後退を行うことによって、少なくともこのピンク色の部分については、道の部分として、片側よりも広く確保できます。さらに、その内側に敷地の中で回転広場も確保することをそれぞれの地権者が約束していることにおいて、片側で計画したときよりも、実質的な効果、有効性のような部分においては、確かに、一方後退にしたほうが、そういうものを現実のものにするという面では効果があるのかなと思います。将来とも、■■■■の地権者の方の後退が実現するのは難しいという意味合いにおいては、両側後退にしても同じであると。そうすると、この道は、相当な期間、2.7mのままであるという状態になる蓋然性が非常に高いと考えると、一番奥にこれだけの空間を確保することの意味も、そちらのほうがいいのではないかという判断も一理あるかなと考えます。

委員の皆さん、いかがでしょうか。

○佐々木委員 行政庁として大変難しいご判断をされたということで、その点は大変ご苦労いただいている典型的な例だと思います。

結果として見ると、今、会長がお話しされたとおりだと思います。それと、仮に両側振り分けにすると、■■■■の■■■■さんと■■■■の方も巻き込むことになって、関係者が増えて、結果が達成される可能性はさらに遠のくということでもあろうかと思います。

欲を言えば、一番奥の部分だけでも■■■■の■■■■さんに少し譲ってもらったらという気がしないでもありませんが、それはやむを得ないことだと思います。

あとは、せつかく確保された道路状のところを、■■■さんと■■■さんが、将来とも道路としてきちんと維持していただくように、お願いしたいと思います。

○河島議長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○本多委員 今お話をお伺いしていると、いろいろな履歴交流というか、そういうことの結果であると考えました。いろいろな考え方があるというか、変遷があると思いますが、原則論として中央振り分けで考えていったときに、■■■さんのほうがむずかしい。では、片側ではどうかと考えると、最終的には■■■さんが残ってしまうけれども、一部は確保できる。そういうところまで行き着いたということですね。

もうこれ以上の調整はできなくて、■■■さんの協力も得たりしてしているところもあるし、避難口については■■■さんの協力を得たりして、これ以上は進まないことになっていると思います。恐らく、■■■さんの土地を将来的に後退させるというのは、今は反対されているということであるのに、どこかで気が替わられるということがないわけではないでしょうけれども、会長がおっしゃるように、賛成しない蓋然性が高いと思います。

ですから、この状態が残ったとしても、これでやむを得ないと考えるのかどうなのかというところに、最後の判断は来るのかなと思います。現況は、4 mに 1.28m足りない部分がある、長さ的にもある程度残ってしまうことをどう考えるかということだと思います。

○河島議長 ありがとうございます。

ほかにはよろしいですか。

○有田委員 状況は大体理解したつもりですが、念のために伺います。■■■の方はこの協定に同意していないということで、将来的にこの人に建替えの必要があっても後退しないだろうという予想があるということですが、後退しなくても、基準法上は違反にはならない。その場合、万が一、多くの方が、後退してくれないと困るといって、その確認に対して、何か異議申立てのようなことをされたとしても、それはどうしようもないという前提があるということですね。

○曾根書記 そうですね。仮に、将来、■■■の方から確認申請かできて、あるいは、事前相談の段階で来られた際には、もし、■■■の方が協定に同意いただくと、■■■の方にとっては、協定の道の部分が建築基準法の道路に準ずるものとして扱われて、建蔽率の角地緩和が受けられる可能性があります。ですので、将来的に、■■■の建築計画のご相談に見えられるような際には、協定にご同意いただければ、そうした角地緩和のメリットもあ

りますよということをご案内しながら、極力、協定への同意を促していくような、そうした特定行政庁としての努力もしていくべきかと思っています。

○河島議長 異議申立てがなされて、確認の取消しを求めるようなときに、審査会自体が、協定書にこうなっているのではないか、そこに出っ張る形で敷地を設定して、確認申請して、それを認めるのはおかしいじゃないかと。そういうことになった場合はどうなるのだろうかということだと思います。

審査会としても、これによって法的な意味での道路の区域が限定されたとか、そういうことをここで認証するわけではなく、あくまでも、この道に隣接する、直接、後退や何かにかかわるような方たちの間で結ばれている協定で、公的な位置づけを持つような協定とは違うことを前提としながら、その状況を見て、審査会としては同意できるかどうかを判断するようなことかと思っています。ですから、そこに対してまで審査会が何かお墨付きを与えて、それによって、ここは道路区域と同等に見なされるということにはならないと判断すべきだろうと思います。

そういうような微妙な協定であって、許可の際にそれが判断のよりどころの全てをなすわけではないと思います。今、実際にどのくらいの道路幅員があって、延長がどのくらいで、この協定どおりに道が実現しない場合でも安全性は担保されるかどうか、将来、協定どおりに道が実現されるかもしれないけれども、将来実現されるからいいとはならないわけで、将来に実現される可能性があっても、それまでの間、安全にきちんと通行できるか、防火上も支障がないかどうか、そういうことを判断するのがこの審査会の使命かとも思います。そのように考えると、こういう協定もあって、確かに、 にかかる地権者の方は反対されている協定でも、 の地権者は賛意を示している状況があり、実態としての道の形態がこうなっていて、2方向避難も設けられて、回転広場も設けられている状況の中で、43条ただし書の要件である「支障がないかどうか」というあたりの判断ができるかどうかということに対応するのかなと思います。

そういうことで判断すると、今までに出されたご意見では、許可に同意すべきではないというご意見はなかったように思います。本当は、ここで個別に一つずつ判断を明らかにしなければいけないかもしれませんが、後でまとめて同意の方向で判断してよろしいということであれば、このまま通常どおり次の議案の質疑に移りたいと思いますが、よろしいでしょうか。それはまずいという方がいらっしゃいましたら、どうぞ遠慮なくおっしゃっていただきたいと思います。そうしたら、ここできちんと整理して前に進めたいと思いま

す。

よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

○河島議長 では、後で一括して対応することにさせていただきます。

それでは、次の議案の説明をお願いします。

○曽根書記 続きまして、議案 1042 号について説明します。

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。建築物に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。今回のただし書の道につきましては、「調査意見」2 の (2) ありますように、「道の協定」について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。

様式 3 をご覧ください。申請地は、XXXXXXXXXX 駅から XXXX へ徒歩約 XXXX 分のところに位置しています。本件に係る道は、総延長約 175m、現況幅員は 1.9~4.71m。2 方向で、薄い黄色で塗ってある都道と稲城市道に接続しています。申請敷地は、配置図の赤い囲みの場所です。

1 枚おめくりいただき、1 ページ、協定図をご覧ください。濃いピンク色の部分が本件の道、薄いピンク色の部分が将来的に後退して道とする部分です。

2 ページ、公図写に同意状況を○印や×印で示してありますので、ご参照ください。

3 ページ、権利者一覧に同意状況を一覧表でお示ししておりますとおり、関係権利者 24 名中 15 名の承諾が得られています。

4-2 ページは現況写真です。写真のとおり、本件の道は道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、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、配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界までの離れ寸法を 50cm 以上確保した計画としております。

次ページ以降に、平面図、立面図があります。

恐れ入りますが、最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の 3、下から 2 行目になりますが、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 1042 号議案について説明いただきました。この議案について、ご質問、ご意

見等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 参考までに教えてください。今回の申請人である■■■さんが、今回の許可申請のために、この全体にわたって同意を集められたということでしょうか。

○曾根書記 ■■■さんと、あとは測量士が当然入りまして、全ての地権者さんを回っています。よけいな話ですが、これは足掛け3年間ほど協議してまいりまして、それがこのほどようやく、24分の15で限界だろうということで、今回、付議に至った次第です。

○有田委員 基準を忘れてしまったので教えてください。今、24名のうち15名に至ったので付議できる段階になったのではないかというご判断かと思いますが、この基準というのは、権利者数ベースでの何かの割合と考えていいのでしょうか。それとも、面積や、重要な位置関係にある人の同意が得られないと難しいとか、何かそういうご判断もあるのでしょうか。

例えば、一つ前の案件で言うと、■■■の■■■の■■■さんの同意が得られないと、縦が全部だめになるから厳しいかなという感じもしたのですが、これでいけそうだという基準を教えてください。

○曾根書記 43条1項ただし書の、一括の同意基準としては、原則は全員の承諾です。しかし、どうしてもご了承いただけない場合については、基準というわけではないので個別判断になるかと思いますが、同意されている方々の、一つは数的なもの、あるいは、同意されている方々の面積な割合などを総合的に勘案して、防火上や避難上支障がないかどうかということ判断させていただいております。

今回、面積的な面なども踏まえて、過半数に到達していますので、極力、この3年間、なるべく多くの方の同意をいただけるようにということで、特定行政庁としても指導してきましたが、過半数を超えているような状況と、あとは諸々の事情を勘案して、今回は個別審査をお願いしました。

○河島議長 ■■■というものが、■■■さんと■■■さんの共有の筆が、右側の上の横に走っている道の突き当たりの下のところにすね。この■■■という筆については、次のページの筆割図に賛否を記入した中で○印がついていますね。この■■■は、その次の権利者一覧には出てきませんね。右下に記載があるのか。

○曾根書記 ■■■の方は、協定の部分には権利をお持ちではありません。■■■という筆が、協定の部分にかかってはいませんので、3ページの権利者一覧には載せてありません。ただ、1ページの協定図で、■■■の少し上側に「筆境」という文字がご覧いただ

けるかと思えます。この筆境の少し上にピンク色のところが薄くあります。実は、これは■■■■の方が、協定区域の中にブロック塀が出てしまっています。ですので、■■■■の方々は、協定区域には入っていませんが、拡幅後に道になる部分に構造物——ブロック塀、構造物がかかる部分ということで、3ページの右側の表の下、「3.拡幅後構造物に係る部分」ということで、上から4行目に、■■■■の■■■■様のお名前をここに掲載させていただいています。構造物が出っ張っている方と、そうではない、拡幅後の協定区域に道の権利を持っていらっしゃる方を分けて、3ページの表は作成しております。

○河島議長 3ページの右下の「拡幅後構造物に係る部分」の記載されている方たちは、土地の抛出は求められるわけではないけれども、本来、道となっている筆に出っ張ってしまっている構造物を所有している。そういう方たちが、将来的に構造物をきちんと、道となっている土地から撤去することについて同意していたり、していなかったり、そういうことを整理しているわけですか。

○曾根書記 はい、そういうことを意味する表です。

○河島議長 そうなると、先ほど佐々木委員からもありましたが、多くの筆について、この道は本来4mで筆境が設定されたものだということが前提になっていないと、そこが曖昧だと、こういうことも断言できなくなってしまって、境界確定をしようじゃないかと、そういう話になってしまうだろうと思います。

けれども、境界は明確になっていて、道の部分は建築基準法の道路ではないけれども、4mあると。筆を、羊羹切りというか、ぶつ切りにしていますね。こうしたそれぞれの筆は、みんな4mの幅員がある筆だということは、これがどのようにしてつくられたかという経緯がわからないとはっきりしないような気もしますが、その辺はわかっていましたか。

○曾根書記 こちらは、非常に時間を要したということの所以にもつながってきますが、これは私道ですので、公が管理する道のような、備え付けの台帳はありませんでしたが、申請者側で、法務局にある地積測量図を見まして、それと現地を比較して、その上で、私道ですので、同意されている皆さんに一人一人立ち会いを求めた上で、幅員と道の区域の確認をいただきました。その上で道の区域を確定し、道の上に鋸を打ちました。その鋸については、私ども都の職員も現地へ行って確認しまして、この協定図と現地との整合性も確認し、その上で、筆境で4mあるということの確認をとっています。

○河島議長 法務局に、筆をこのように分割して、このように筆番を入れて登記するという場合、地積測量図か何かを参考資料に出して、それが法務局に残っていて、そうし

たものと現地とを照合することで、筆境というものが、実際にそこに所有権を有している方々も、間違いないという感じで了解されて、それがこの図面に筆界として表記されていると考えていいですか。

○曾根書記 はい、おっしゃるとおりです。

○河島議長 わかりました。

ということは、そのあたりの経緯がはっきりしないまま、実態としての道が、今こうあるのだということとは少し違った形で、筆境もしっかり把握されている事例であると。だから先ほどの、構造物だけが出っ張っているような人や、4 mにするには後退してもらわなければいけない部分があるとか、そういうことはみんなそれぞれ確認できるということですね。

○曾根書記 はい。今回、道の区域が確定できましたので、構造物の出っ張りが明らかになったので、突出しているみなさんにも、同意・不同意を確認できたのだらうと思います。

○佐々木委員 不同意の方も、境界線の鉤を打つことに参加されているのでしょうか。

○曾根書記 言葉足らずで恐縮でした。完全に行方不明の方、説明すら拒んでいる方は当然いらっしゃいます。そうした方々については、立ち会いや鉤の設置にはご同意いただけませんでした。

○佐々木委員 ちなみに、どのくらいいらっしゃいますか。

○曾根書記 鉤の設置に関しては、原則としてご同意をいただいた方々に立ち会いなどを求めて現地確認などをさせていただきましたので、基本的には24名15名の方に現地立ち会いをお願いできたのではないかと考えております。

○有田委員 立ち会いということでは、特定行政庁側もご協力されたかと思いますが、それに当たって、現場の測量はされているのかということと、その測量にかかる費用は全部が申請者の負担になっているということでしょうか。

○曾根書記 原因者というか、今回、建替えのために申請する方が発議者ですので、恐らく、ほかの方々は費用的な協力はなされなかったのだらうと思いますので、一義的には、今回の申請者の負担で全て対応されたと想像しています。

○有田委員 今回、これは私道ですが、鉤を打てたところと打てていないところがあると思います。測量できた部分についての、ある種、道路の台帳のようなものが特定行政庁で管理されるのか、あるいは、鉤が現場にあることをもって、そこだけ確認し、記録が残るということでしょうか。

○曾根書記 この協定書自体が、特定行政庁にご提出いただくほかには、協定の当事者の皆さんで協定書を保管していただくようになりますので、今後、この協定区域内のほかの場所で協定なさるときは、この協定書に基づいて申請がなされると思っておりますので、基本的には、協定書は、特定行政庁と、あとは皆さんで保管していくことになっています。

○佐々木委員 これも大変ご苦労された結果だろうと思います。一つ要望的に申しますと、これだけ関係者が多いと、今回は同意しなかった人も結構いて、将来、その人も実はこの協定が必要になる場合もあるだろう、そういう方もきっといらっしゃると思います。

そういうことはないと思いますが、ぜひ、行政庁として、本協定が将来とも実現されるように、そういう場合には、その方は、自分はそれに参加していないから知りません、別のことをしますというようなことはできるだけないように、そこは行政庁にご努力をお願いしたいと思います。

○曾根書記 こちらの協定は、この現状のままではなくて、今後さらに同意される方が増えるように、窓口でもきちんと指導していきたいと思います。

○河島議長 ほかによろしいですか。

では、先に進めます。説明をお願いします。

○曾根書記 議案第 1043 号について説明します。

まず、議案書をご覧ください。建築主は、独立行政法人都市再生機構。交通広場内にバス停留所等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ました。

本件建築物は、路線定期バスのほか、公的施設の送迎用バスの停留所の上家としての利用などが想定され、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号に関する一括許可同意基準が適用されます。路線定期バスの停留所及びタクシーの乗降場の上家としての用途に限られないことから、同基準の適用対象外の建築物であるため、個別審査をお願いするものです。

建築物の概要は、議案書の表をご参照ください。

4-2 ページ、案内図をご覧ください。本件計画地は、JR 青梅線東中神駅の線路北側に整備中の交通広場です。資料の赤い○印が交通広場です。

7 ページ、配置図をご覧ください。交通広場は、現在、整備工事中ですが、建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号の指定を受けた道路となっています。バス停留所等上家①、②、③の吹き出し文字の合計 3 棟が計画建築物です。

8 ページは、平面・立面・断面図です。3 棟とも同じ仕様で、上家の長さは 7 m、幅は

2.5m、高さは3.269mです。

最後に、本件については、警察、消防、道路管理者、いずれからも支障がない旨の回答をいただいております。

最初のページにお戻りいただき、議案書をご覧ください。下から4行目、以上のことから、公益上必要な建築物で、周囲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 ただいまのご説明に対して、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○本多委員 このバス停留所等上家は、路線定期バスのほか、公的施設の送迎バスの停留所というご説明がありましたが、どういう公的施設ですか。

○曾根書記 資料4-2ページをご覧ください。現在明らかになっているものとしては、「国利用（法務省）5」という場所がありますが、こちらは現在、国際法務総合センターという国の施設が整備中で、7棟から8棟の施設のほかには、職員住宅が建設中です。現在整備中のものとして想定されるものは、この法務省の施設です。そのほか、土地利用としてはまだ決まっていますが、この図の中に、「民間利用」や「公的利用」という表示がありますので、こうした施設の利用なども想定されると考えております。

○本多委員 そうすると、今のところは、この上家は3つあるようですが、それぞれどの程度使うかという具体的なところまでは、まだ煮詰まっていなくて、今後の需要等を考えると3つほど必要ではないかということでしょうか。

○曾根書記 はい。今回整備する主体としては、区画整理事業者である都市再生機構ですが、将来的な管理者としては、道路管理者である昭島市が管理することになっています。昭島市が想定している上家の数や規模に基づいて、今回の設計がなされていると聞いています。ですので、利用についても、今後、昭島市のほうで検討を進めていくと聞いております。

○河島議長 今の質問に関連して、法律上は、44条1項2号というのは、公衆便所、巡査派出所、その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が通行上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものという法律がベースになっているわけですが、「公益上必要である」というあたりが、使い方の点における公益性を今は説明できないというのは、何となく苦しいという感じがします。そこは昭島市が、公的な施設との関係において必要となるものに対してこれをかわせるということを、昭島市がはっきり示して

いるわけですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 そこが全然違う目的で使用されてしまうと、はっきりしないうちに許可を受けて、公益性の点があやふやになってしまうと困ると思いますが、それはないと考えていいですね。

○曾根書記 はい。その点、路上協議会もありますほかに、この許可の申請をさせていただき事前の段階で、その点は昭島市にも我々から念を押していきまして、今回の許可の範囲を逸脱するような使用目的はないようにということを我々からも申し上げておりますし、昭島市からも、公益的な目的のものであるということでの説明を受けていますので、公益上必要な建築物ということは担保されると考えております。

○河島議長 今、区画整理事業者につくらせないで、将来、具体的な利用者がはっきりした時点では、もう昭島市に移管されていて、昭島市がお金を出さなければいけなくなったりしかねないという実情があるのかもしれませんが。その点は、しっかりと昭島市のほうで、法令の趣旨にきちんと即した利用をしていただくことを、やはり求めていただく必要があるかと思えます。

○曾根書記 はい。その点、特定行政庁からも、管理者の昭島市にはしっかり伝えてまいります。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

では、次の案件に入りたいと思いますが、傍聴人がいらっしゃるようですので、入室させていただきます。

(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、事務局から議案の説明をお願いします。

○曾根書記 議案第1044号について説明します。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は、神奈川中央交通株式会社。市道の歩道部分にバス停留所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。建築物の概要につきましては、議案書の表をご参照ください。

3ページをご覧ください。この資料の左側、「一括審査による許可同意基準」をご覧ください。基準に適合しない項目があることから、今回、個別審査をお願いするものです。

4ページ、案内図をご覧ください。本件計画地は、小田急線、京王線、多摩センター駅から南南東へ直線で約1.5kmのところには位置しています。

7ページ、現況写真をご覧ください。ご覧いただいているものが既設のバス停です。

8ページ、配置図をご覧ください。上家の長さは5.85m、幅は2mです。

9ページは、平面図・立面図・断面図です。上家の高さは3.14mです。

10ページをご覧ください。歩行者の通行に対する影響を考察した資料です。平日のバス乗車ピーク時間帯は、午前7時から8時の1時間で、最大乗車は7人であることを考慮しても、歩行者及び車いすの動線は確保できるとの考察結果です。

最後に、本件については、警察、消防、道路管理者、いずれからも支障がない旨の回答をいただいています。

最初のページにお戻りいただき、議案書をご覧ください。「調査意見」の中段、「しかしながら、」から始まる段落です。当該歩道の歩行者数は、バス停利用者が最大となる時間帯において少数であり、通行上の支障がないことから、安全上、防火上及び衛生上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、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に対して、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

「調査意見」に記載してあるように、一括審査許可同意基準に合致しないので、今回、個別審査案件として付議されているわけですが、その理由は、屋根と近接する道路境界線までの水平距離が0.5mに満たないからということですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 それは、8ページの図で見ると、上家の屋根の先端部と道路境界との間が20cmで、50cmに満たない。しかし、道路境界の内側の敷地側は、現況で植樹帯になっている。それは、7ページの写真にあるような、団地の法面、団地が造成された法面で、こういう緑地帯になっているということですね。

○曾根書記 はい。この地域一帯の造成上の特徴というか、周囲の団地から法面で下がってきたところに道路がある関係で、こうした植樹帯がありますので、歩道の幅員に限りがあるという状況のようです。

○河島議長 0.5mに満たない場合は、一括審査の同意基準には該当しないという趣旨は、恐らく、通常であれば、道路境界の内側には敷地があつて、そして建築物などがある場合は、道路内にこういう建築物が許可されると、本来、建たないところに道路内建築物が建つということでの敷地側への影響が生じ得るからという趣旨だけど、この場合は、URの団地で広大な敷地の中での緑地帯であるから、懸念されるような事態は生じないと判断できるということによろしいでしょうか。

○曾根書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

○本多委員 3ページを見ると、一括審査による許可同意基準に不適合なのは、一番上の「設置場所」で、原則として3m以上の歩道というところが、歩道が2.5mということと、「構造規模等」が、屋根の幅は原則3m以下、歩道幅員の2分の1以下、長さが12m以下というところが、幅は3mより少ないけれども、歩道幅員の2分の1以下ではないこと、長さは12mより短いけれども、その部分が合っていない。この部分ですね。

右側に、路上建築物等連絡協議会があつて、上家の取扱基準だと下から2つ目ですが、これは道路境界から50cm以上離れたものであることとなっているので、調査意見はそこと整合性がないのかなと思うのですが。

○曾根書記 3ページ右側の下から2番目の「不適合」の部分は、左側と表現が少し違っていますが、言っていることは同じです。右側は、今回の許可同意基準とはまた別で、もしかしたら、載せる必要はなかったかもしれないのですが、路上建築物等連絡協議会——警察、消防、道路管理者の方からご意見をいただく協議会がありますが、その協議会に付議するか、しないかということの判定のもとになっているもので、右側の表で1つ不適合がありましたので、連絡協議会を開催したというものです。

○本多委員 そうすると、左側の、道路境界線から50cmというのはどこを見ればいいですか。一括審査による許可同意基準のほうにも同様のものがあるというご説明でしたね。どこでしょうか。そのまま読み取れるところはなさそうな感じがしますが。

○曾根書記 議案書の表示は、路上建築物等連絡協議会の基準と若干入り交じって表記してしまっている部分がありました。今回、審査をお願いする基準としては、左側の「一括

審査による許可同意基準」ですので、若干混同してしまった部分がありました。大変失礼しました。

○河島議長 今、本多委員のご指摘を聞いて、確かにそうだと思います。

先ほど私が質問したベースになった0.5mというのは、路上建築物の取扱基準の話になっていて、そうすると、議案書の「調査意見」の部分については、幅員が3mに満たないことというのは、最初の不適合の話表現していると。あとは、屋根の幅は、原則として3m以下かつ歩道幅員の2分の1以下となっているところを、この歩道は2.5mでした。

○曾根書記 はい。

○河島議長 そうすると、その半分ということは1.25以下にすれば一括審査の同意基準に適合するけれども、これは2.3mあって、そこが不適合であると。

○曾根書記 はい。

○河島議長 だから、そういう形で書かなければいけなかったということですね。

○曾根書記 はい。失礼しました。

○河島議長 今回の許可申請については、「調査意見」について、建築する部分の歩道幅員が3mに満たないこと、及び、屋根の幅が道路幅員の2分の1を超えることから、と。長さは12m以下ですから、その列記で「調査意見」を修正するというで同意を求めているという形に直したほうがよさそうだと思います。

○曾根書記 失礼しました。再度チェックしまして、そのように修正させていただきたいと思います。

○河島議長 ここでの付議の際に、そういう修正を前提に付議すると。今、私が申し上げたような表現に直すことを前提にして付議する。そうしないと、間違っただけで付議したことになってしまいますから。

本多委員、それでいいですか。一括審査による許可同意基準に2点の不適合の点があって、一つは歩道幅員の3m以上に合っていないこと、それは表記されていますが、もう一つは、屋根の幅が歩道幅員の2分の1以下でなければいけないものが、2分の1を超えていること、そういう2点の根拠を示して個別審査にする。こういう表現でいいですか。

二つ列記するうちの2つ目を修正することを前提に、今回は許可のための同意を求める。そういう形に修正することを前提にして、最終的に評議を行うということによろしいでしょうか。

○本多委員 はい。

○曾根書記 失礼しました。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

なければ、次の議案に移ります。

(傍聴人退室)

○曾根書記 議案第 1045 号について説明します。

まず 1 枚目の議案書をご覧ください。建築主は、株式会社よみうりランド。ゴルフ場のカート庫ほか 2 棟の増築に係る用途許可の申請です。

議案の中ほど、「調査意見」の 1 行目以降にありますように、本計画は、第一種低層住居専用地域内にあるゴルフ場において、キャディ控室棟、カート庫、プロパン庫、カーポートを増築するもので、建築基準法別表第二 (い) 項に掲げる第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物に該当しないため、同法第 48 条第 1 項ただし書を適用し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。

建築物の概要は、議案書の表をご参照ください。

1-1 ページ、許可申請理由書をご覧ください。ゴルフクラブ利用者の高齢化に伴い、カートの常用化が必要であることから、既存カート庫の増築を行うに当たり、許可申請がなされたものです。

2 ページ目、案内図をご覧ください。計画地は、東京読売カントリークラブで、稲城市の南東部に位置する約 100ha の敷地で、一部は川崎市に属しています。

3 ページ、用途地域図をご覧ください。建築場所は、第一種低層住居専用地域、市街化調整区域となっています。計画地は、図の中に赤丸印でお示ししてあります。

4 ページ、周辺状況図をご覧ください。赤丸印建築場所の周辺には住宅が位置しております。

5 ページは、東京よみうりカントリークラブ内の建築物を一覧でお示したものです。

7 ページをご覧ください。増築する場所の現況図です。「キャディ室棟」と記載してある建物にカート庫を増築する計画です。

8 ページは、増築後の配置図です。キャディ控室棟に 53 台のカートを収納するカート庫を増築し、別棟でカーポート、これは洗車場になりますが、このほかにプロパン庫を増築します。

10 ページは、増築後の平面図です。カート庫の増築のほか、カーポート、プロパン庫を計画しています。

14 ページは、立面図です。

なお、増築部分は平屋建てで、敷地境界からの距離は 60m 以上離れており、また、今回導入するカートは電動で、駆動するモータ音は極めて小さく、また排ガスの発生もないことから、周辺の住環境を害するおそれはないものと考えております。

本件の公聴会については、本年 7 月 26 日に開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

資料の最後には、稲城市長から、本件に関し、特段意見のない旨の回答をいただいております。

冒頭の議案書にお戻りください。1 枚おめくりいただき、2 枚目冒頭です。以上のことから、本計画は、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られるので、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○本多委員 プロパン庫というのは、どういう用途に使うのでしょうか。

○曾根書記 こちらの施設では基本的にプロパンを使用しています、50kg のプロパンを 30 本保管すると聞いています。一部都市ガスを利用する施設はありますが、大部分はプロパンを利用していると聞いています。

○本多委員 プロパンを利用して、プロパンガスを出すところのそばに大体置いてあると思いますが、その予備を置いておく場所でしょうか。

○曾根書記 すぐ隣にゴルフクラブのクラブハウスがあります。ガスを使う施設というと、このクラブハウスですので、そのクラブハウスに近接した位置に、今回新たにプロパン庫の建替えを行うことと思われれます。

○本多委員 これは建て替えるということであって、新設するわけではないのですね。今までもあったということですか。

○曾根書記 7 ページをご覧ください。増築前の現況の配置図を見ると、この中にもプロパン庫棟があります。現在、ここにプロパン庫棟があります。

○本多委員 現在もあるわけですね。

○曾根書記 はい。

○本多委員 あまりたくさんプロパンがあつたりすると危険かなと思ったのですが、現在もあつて、それよりもしっかりした保管ができるものを設置するというのであれば、

その点は問題ないかなと思います。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、次をお願いします。

○曾根書記 議案第 1046 号について説明します。

まず、議案書をご覧ください。建築主は稲城市。中学校の校舎を増築するに当たり、法第 55 条第 3 項第 2 号の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については、議案書の表をご参照ください。

1 ページ、許可申請理由書をご覧ください。当該地域においては生徒数が増加していますが、生徒数増加への対応が緊急の課題となっていることから、校舎の増設を行うものです。しかしながら、建築物の高さが第一種低層住居専用地域内において都市計画で定める高さの制限を超えることから、法第 55 条第 3 項第 2 号の規定に基づく許可を受けるために許可申請が提出されました。

3 ページは、案内図・用途地域図を掲載しております。計画地は、京王相模原線稲城駅から東へ徒歩約 7 分のところにあります。用途地域は第一種低層住居専用地域、一部は第二種中高層住居専用地域に属しています。第一種低層住居専用地域においては、都市計画で高さの限度が 10m と定められています。

4 ページは、敷地周辺図です。周辺には、主に住宅・共同住宅が立地しています。

5 ページをご覧ください。配置図です。斜めのハッチをかけた部分が今回の増築校舎です。敷地の右上の角の少し下になりますが、一部植栽がない部分があります。緑の表示がない部分があります。しかしながら、こちらの面には可能な限り最大限の植栽をほどこすことで、近隣への見合いに配慮しています。

6 ページ以降は、1 階から 4 階の平面図・立面図・断面図が続きます。既存部分の高さは 19.36m、増築部分は 15m です。

17 ページをご覧ください。建築基準法第 55 条第 3 項第 2 号に関する一括審査による許可同意基準ですが、「第 2 基準」の 3 をご覧ください。「校舎の北側の空地部分には、幅 2 m 以上の植栽帯を設け、隣家を俯瞰しにくいようにされているもの」という基準があります。5 ページにお戻りいただきまして、配置図をご覧くださいと、右上の角の少し下あたりに植栽がない部分があります。これは、給食の配膳車などの動線に当たることから、やむを得ず植栽を設けられない部分になっていますけれども、こちらの面には、可能な限り、最大限の植栽をほどこすことで近隣への見合いに配慮しています。

最初のページにお戻りいただきまして、議案書をご覧ください。1枚おめくりいただき、次のページの2行目です。校舎の北側部分には、プール、体育館が配置され、さらに、敷地の北側は幅員10mの市道、さらに、幅約15mの三沢川があり、住宅を俯瞰しにくくなっています。また、敷地北東側境界線には、配膳車等の通行に支障のない範囲で植栽帯を設け、隣家を俯瞰しにくいしつらえとしています。

以上のことより、公益上必要な建築物で、周囲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。

なお、既存の校舎は、昭和51年に高さの限度の許可を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に対して、ご質問等がありましたらお願いします。

この中学校は昭和51年に新築されたわけですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 そのころは日影規制はまだなかったわけですね。

○曾根書記 そうです。

○河島議長 これは55条3項2号ですから、高さ制限については昔からあって、最初のころから許可を取って建てられたものということでしょうか。

○曾根書記 はい。昭和51年に55条の許可をいただいております。

○河島議長 昭和51年に絶対高さ制限の許可を得て、そのときには、一括審査による許可同意基準に、これは昭和49年につくられているようですが、合致しなくて、植栽帯のところはこれに合わないからということで、個別審査で許可を受けていますか。

○曾根書記 実際のところ、一括か個別かという区別がなかなか判定しづらいのですが、現状から推察して、配置図をご覧くださいますと、校舎の配置等を見ると、北東側については校舎がわりと敷地境界線に近接していますので、当時からの状況は同じで、恐らく、北東側の、先ほど説明した部分の植栽帯はこの当時からなかったと思われま。これは推察ですが、やはり個別審査で審査会のご審議をお願いしたものだと思われま。

○河島議長 当初からこういう状態で、北東側については、校舎を離すことができなくて、通路も設置しなければいけないという事情があって、植栽帯の確保が難しい中で、許可を得て建てられたということでしょうか。

○曾根書記 はい。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

では、次をお願いします。

○富永書記 議案第 2039 号について説明します。

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 の表をご参照ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は小金井市梶野町で、JR 中央線 ■■■■■ 駅から ■■■■ に約 ■■■ km の場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、西端で道路に接続する、現況幅員 3.992m から 4 m、延長 23.64m の道です。

2 ページの協定図をご覧ください。右側にあります道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 4 名中 3 名の承諾が得られています。

3 ページの現況写真をご覧ください。写真にありますとおり、本件の道は道路状に整備がなされており、将来にわたって道として維持管理されるものと考えています。

4 ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保しています。また、道が行き止まりであることから、回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地の東側に避難扉を設け、2 方向への避難経路を確保しています。

以上により、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。

説明は以上です。

○河島議長 2039 号議案について説明がありました。これについてご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。

○富永書記 議案第 2040 号について説明します。

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 の表をご参照ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、東村山市青葉町で、■■■■■ 駅及び ■■■■■ 駅から ■■■■ に約 ■■■ km の場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、北端で道路に接続する、現況幅員 3.842m から 4.158m、延長 26.977m の道です。

2 枚おめくりいただき、協定図をご覧ください。右側に道の所有者一覧表がありますが、

関係権利者 17 名中 11 名の承諾が得られています。

3 ページの現況写真をご覧ください。右側にある写真のとおり、道路状に整備がなされていまして、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。

4 ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保しております。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、南側隣地へ避難口を設け、2 方向への避難経路を確保しています。

以上により、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。

説明は以上です。

○河島議長 2040 号議案について説明がありました。ご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。

○富永書記 議案第 2041 号について説明します。また、次の議案第 2042 号についても、隣接の敷地であるため、あわせての説明と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 お願いします。

○富永書記 では、道に関する資料は、敷地の位置を除いて共通となっていますので、2041 号の資料を用いて説明します。

本件は、ともに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、それぞれの議案の様式 2 の表をご参照ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、西東京市中町で、西武池袋線保谷駅から南西に約 1,200m の場所に位置しています。本件に係る道は、配置図のとおり、西端で道路に接続する現況幅員 3.94m から 4.11m、延長 160.44m の道です。

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。黄色に塗られている部分が建築基準法道、赤色に塗られている部分が本件の道となっていますが、図の右側、赤枠で囲っている部分が議案第 2041 号の申請敷地、その南側の部分が議案第 2042 号の敷地です。

4 ページをご覧ください。承諾状況の一覧表です。関係権利者 27 名中 22 名の承諾が得られております。

1 ページお戻りいただきまして、3 ページの現況写真をご覧ください。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、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。

3 枚おめくりいただき、6 ページの配置図をご覧ください。なお、議案第 2042 号についても、同じく 6 ページが配置図となっておりますので、あわせてご参照ください。ともに計画建築物は準耐火建築物とし、防火性能を向上させているとともに、外壁面から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保しています。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、隣地への避難口を設け、2 方向への避難経路を確保しております。

以上によりまして、議案第 2041 号及び議案第 2042 号の両件については、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 2041 号、2042 号をあわせて説明していただきました。この 2 つの議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 同意者が 27 名中 22 名ということで、セットバックにかかわる人の同意率という意味ではどうなりますか。

○富永書記 議案第 2041 号の 2 ページの協定図をご覧ください。また、4 ページの公図写をあわせてご覧ください。右側の [] と [] が 4 m に満たないところがありまして、そちらについては同意が得られております。

○佐々木委員 2 ページの協定図で言うと、C 詳細図のところは、これは自分の敷地だから下がるということですね。

○富永書記 はい。多少構造物が出っ張っているということで、今回セットバックすることになります。

○佐々木委員 [] の [] さんの [] は、セットバックの必要はないわけですね。

○富永書記 こちらについては、セットバックの必要はありません。

○佐々木委員 わかりました。

○河島議長 ほかにございます。

なければ、次をお願いします。

○富永書記 議案第 2043 号について説明します。

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の表をご参照ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、西東京市富士町で、西武新宿線東伏見駅から北西に約500mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、東端で道路に接続する、現況幅員3.77mから4m、延長26.21mの道です。

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。右側に道の所有者一覧表がありますが、関係権利者6名中4名の承諾が得られています。

3ページの現況写真をご覧ください。本件の道は、写真のとおり道路状に整備がなされており、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。

4ページの配置図をご覧ください。計画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、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保しております。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、東側隣地への避難口設置により、2方向への避難経路を確保しています。

以上により、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。

説明は以上です。

○河島議長 2043号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

以上で、同意議案についての質疑は全部終わったということでよろしいでしょうか。

○渡邊書記 はい。同意議案に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、本日付議された同意議案について、評議を行いたいと思います。

議案第1044号のバス停上家の件については、調査意見の箇所を修正してもらうことを前提として、評議の結論を出したいと思います。ほかは議案のとおりご審議いただくことにしたいと思います。

第10号議案から第18号議案、第1038号議案から第1046号議案、第2026号議案から第2043号議案、計36件の議案を本日はご審議いただきましたが、この36件の議案について、原案どおり全て同意するということが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、全ての議案について同意することといたします。

以上で同意議案については終了しました。

