

第 1 2 8 3 回 東京都 建築 審査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 平成30年1月22日 午後1時44分～午後2時37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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	青柳市街地建築部長	
	〃	金子多摩建築指導事務所所長	
	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	
	〃	尾關多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	船橋多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○佐々木議長 それでは、ただいまから同意議案の審議に入りたいと思います。本日は傍聴人の申し出はございませんので、ただいまから審議をお願いいたします。

まず、事務局からご説明をお願いします。

○渡邊書記 最初は建築指導課が所管をいたします個別審査案件の説明となります。

○飯塚書記 それでは、本日の議題に則りまして、議案第51号につきましてご説明させていただきます。まず議案書をご覧ください。

建築主は株式会社アルペログランデ、建築敷地は港区海岸1丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、共同住宅、保育所、店舗、自動車車庫から成る建築物を新築するのに伴い、JR浜松町駅から竹芝ふ頭や新交通ゆりかもめ竹芝駅までを結ぶ歩行者ネットワークの一部といたしまして、建築敷地と駅通路を結ぶ屋根付きの歩行者デッキを道路上空に設けることから、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づきます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ございます。

お手元の資料をおめくりいただきまして、A3横の3ページ、付近見取図をご覧ください。本計画敷地でございますが、ゆりかもめ竹芝駅より都道481号線を挟みました北西側に位置しておりまして、本計画地と駅通路との間の道路上空を図の赤色でお示ししております歩行者デッキで結ぶ計画でございます。

1枚おめくりいただきまして、資料4ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、準工業地域、防火地域、容積率400%、建蔽率60%のところですが、本敷地を含む区域に、図の中で緑色の枠囲みでお示しのとおり、都市再生特別地区及び竹芝地区地区計画が指定されておりまして、本敷地の容積率の最高限度は420%でございます。なお、都市再生特別地区並びに地区計画につきましては、後ほど都市計画図書をご説明いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料の5ページ、計画概要をご覧ください。本計画では、図の中で赤色でお示ししております道路上空の歩行者デッキは、本計画建築物の一部として申請上取り扱うこととしておりまして、ページの右下の表にお示ししておりますが、建築面積、延べ面積ともに13.58㎡が今回の許可対象面積でございます。

1枚おめくりいただきまして、資料6ページ、都市再生緊急整備地域の区域図をご覧ください。本件計画は東京都心・臨海地域の特定都市再生緊急整備地域内のプロジェクトに位置づけられております。

1枚おめくりいただきまして、7ページには同地域内のプロジェクトの概要を示してお

りますが、ページの右側に、ご覧のとおり、国際競争力の強化に資するものといたしまして、浜松町駅・竹芝駅・竹芝ふ頭・賑わい空間をつなぐ歩行者ネットワークを整備することが掲げられております。

続いて、ページが若干飛びまして、11ページから12ページの都市再生特別地区の都市計画図書をご覧ください。

まず、11ページのページ左上の表にございますが、壁面の位置の制限の欄におきまして、赤色の下線でお示しのとおり、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキに関しましては、壁面の位置の制限の適用除外とすることが定められております。

また、1枚おめくりいただきまして、12ページのページ左下、別添図がございますけれども、歩行者デッキの整備の範囲が定められてございます。

続きまして、13ページから14ページ、竹芝地区地区計画の都市計画図書をご覧ください。

まず13ページでございますが、ページ左上、土地利用の方針におきましては、浜松町駅や竹芝ふ頭、竹芝駅をつなぐ立体的な歩行者動線を形成し、賑わいの誘導やバリアフリー化を図る旨、また、ページの左下、地区施設の整備方針には、浜松町駅と竹芝ふ頭、竹芝駅をつなぐバリアフリー化された歩行者ネットワークを形成するため、新たに歩行者専用通路を整備する旨がそれぞれ掲げられてございます。また、ページ右上、地区整備計画におきましては、今回の許可対象部分でございます道路上空通路が、地区施設であります幅員が3m～4mの歩行者専用通路3号として定められておりまして、また、備考欄に記載のとおり、2階デッキレベルで整備することとしております。また、歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキに関しましては、壁面の位置の制限の適用除外とすることが定められております。

1枚おめくりいただきまして、14ページでございます。ページの左下、地区計画の計画図2-2におきまして、本件許可対象を図の中で青色の丸囲みでお示ししておりますが、地区施設の歩行者専用通路3号の一部となっていることを示しております。

次いで、15ページ以降が本計画建築物のご説明となります。

ページをおめくりいただきまして、18ページの3階の平面図をご覧ください。本計画建築物は、3階レベルにおきまして、歩行者デッキの2階レベルの広場に接続してございまして、図の中でピンク色でお示ししております本件許可対象部分の整備によりまして、図の

赤色の線でお示ししておりますが、ゆりかもめ竹芝駅とを結ぶ歩行者ネットワークを形成する計画となっております。

続きまして、ページが飛びまして、24ページ、南側の立面図をご覧ください。ピンク色でお示しております本件許可対象部分によりまして、同じく黒色の点線でお示しておりますゆりかもめの竹芝駅に接続する計画となっております。

続いて、ページが飛びまして、28ページ、歩行者デッキの詳細図をご覧ください。歩行者デッキは、図面の左上の断面図にお示ししますとおり、デッキを支える柱は敷地内に設けておりまして、道路内には設けない計画としております。また、路面から通路までの高さは5.6mを確保してございます。また、ページ右上の断面詳細図のとおりでございますが、デッキ高欄部分のガラスにつきましては、合わせガラスとすることで道路への落下防止対策としておりまして、また、デッキの有効幅員は内法で3.3mを確保しております、地区計画における地区施設として定められた幅員を確保してございます。

1枚おめくりいただきまして、29ページにはイメージパース図をお示してございますのでご参照ください。

以上、ご説明いたしました歩行者デッキの仕様につきましては、30ページ以降にございます道路の上空に設ける通路の許可基準、建築基準法施行令第145条、道路占用許可基準、それぞれのチェックリスト及び関係資料を添付してございますが、これら基準等の全てを充たした計画となっております。

恐れ入りますが、議案書の「調査意見」にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。以上によりまして、本計画は、建築基準法施行令第145条第2項第3号及び同条第3項の規定に該当することから、同法第44条第1項第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恐れがないと認め、許可したいと考えております。

なお、昨年12月19日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催いたしまして、警視庁、東京消防庁、また、道路管理者である東京都建設局の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はございませんでした。

ご説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまご説明がありました第51号議案につきまして、委員の方から、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

○野本委員 今回、高層の住宅棟と竹芝駅の通路とを結ぶところかと思うんです。ここの

部分を許可するのは全然支障ないと思うんですけども、建設する当事者というか、建て主というか、それから管理するのはどこになるのか教えてください。

○飯塚書記 お答えいたします。

建築の施工者につきましては、本件建築主でありますアルベログランデから今後発注の予定と聞いております。管理につきましても、本件建築主でありますアルベログランデが管理すると聞いてございます。

○野本委員 アルベログランデというのはディベロッパーみたいな方でしょうか。住宅棟を建築する当事者という理解でよろしいのでしょうか。

○飯塚書記 こちらの計画敷地でございますけれども、聞いているお話といたしましては、もともと東京都が所有する都有地でございます。定期借地権制度の活用により、向こう70年間の設定によりまして、今ディベロッパーというお話もございましたが、民間事業者による出資によりまして、この会社を設立してという事業だと聞いてございます。

○佐々木議長 よろしゅうございますか。

○野本委員 はい。

○佐々木議長 ほかにご質問、ご意見はございますでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、次の議案に入りたいと思います。よろしく申し上げます。

(幹事・書記 席交代)

○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5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1050。建築主、[REDACTED]。国立市富士見台[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1051。建築主、[REDACTED]。武蔵村山市本町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2041。建築主、[REDACTED]。小平市栄町[REDACTED]の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2042。建築主、[REDACTED]。小平市栄町[REDACTED]の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2043。建築主、[REDACTED]。東久留米市幸町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまご説明のありました件について、委員の方からご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。よろしいですか。

それでは、次に参ります。よろしく申し上げます。

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管をいたします建築基準法第44条第1項第2号に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件2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2044。建築主、西武バス株式会社。小平市美園町1-300-1の一部。バス停留所の上家でございます。

整理番号2番、議案番号2045。建築主、西武バス株式会社。小平市美園町1-300-1の一部。バス停留所の上家でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明につきまして、委員の方からご質問、ご意見をお願いいたします。よろしいですか。

それでは、次の議案に入ります。よろしく申し上げます。

○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1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、読み上げ後に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1052。建築主、独立行政法人都市再生機構。多摩市永山4-4-5ほか。共同住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明につきまして、委員の方からご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。よろしゅうございますか。

それでは、次に参りたいと思います。次をお願いいたします。

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管をいたします個別審査案件の説明となります。

○尾関書記 それでは、議案第1053号をご説明いたします。

建築主は東京都多摩障害者スポーツセンターで、本件は、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号による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覧ください。本建築物は、東京都多摩障害者スポーツセンターを利用する心身障害者及びその付添人並びに関係職員の輸送のためのバス停留所であります。本件申請者である東京都多摩障害者スポーツセンターは、東京都から選定を受けて指定管理者となっておりまして、当該施設の管理を行っている形になっております。このバス停に隣接しております旧国立駅舎は、昨年9月のこちらの審査会にて、建築基準法第3条に基づく法適用除外建築物の認定申請についてご同意をいただいた案件でございますが、その再築工事における仮囲いの設置に伴い、国立市の市道の歩道部分にある既存のバス停留所の上家について、規模を縮小して建て替えるものです。

恐れ入ります。5枚おめくりいただき、4ページの案内図をご覧ください。本計画地はJR中央線国立駅の南口にありますロータリーの北側に位置しております。なお、当該スポーツセンターは、左の図にありますとおり、国立駅の南側に約1.4km程度行きました位置でございます。

続いて、5ページの用途地域図をご覧ください。当計画地は赤色で塗られている商業地域の中に位置しております。

続いて、6ページの周辺状況図をご覧ください。本計画地周辺は、黄緑色で示しております店舗・商業施設やえんじ色の事務所などが分布しております。

続いて、7ページの現況図をご覧ください。現在の上家が図の赤い線、写真で言いますと、写真②の中央にお示しされているものになります。また、写真①には仮囲いが写っておりますが、旧国立駅舎の建築のための敷地になり、現在は歩行者が東西方向に行き来できる形になっておりますが、今後、この工事が進むに当たり、図の青い線や写真①の青い点線でお示ししておりますように、仮囲いがロータリー側に出っ張ってくる予定となっております。また、写真③には駅前のロータリーの状況をお示ししております。

続いて、8ページの配置図をご覧ください。建て替え後の計画になります。歩道部分に旧国立駅舎の再築工事の仮囲いが出てきており、歩道が、先ほどは東西方向に通り抜けてきていたのが行きどまりの形になっており、その終端部にバス停があるという形になっております。建て替え後の上家については、この工事の支障とならないよう、幅は変わらないものの、長さが短くなっております。

続いて、9ページには平面図、10ページには立面図・断面図をお示ししております。

恐れ入りますが、3ページにお戻りください。一括審査による許可同意基準に対するチェックリストになりますが、参考にお付けしております。この中で、屋根について、他の建築物からの距離が歩道幅員の2分の1に満たないことや、屋根の幅が歩道幅員の2分の1を超えていることが不適合となっております。

冒頭の議案書にお戻りください。本件建築物は一括審査による許可同意基準には適合しません。しかしながら、本計画建築物は、当該歩道の歩行者に関して通行上の支障が生じない配置計画となっていることから、車両や歩行者の通行を妨げ、その他周囲の環境を害する恐れがないと考えられます。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。

なお、平成29年11月29日に開催された路上建築物等連絡協議会にて、道路管理者等から本計画を認める旨、回答を得ております。

説明は以上です。

○佐々木議長 それでは、ただいまご説明について、委員の方からご質問またはご意見がございましたらお願いいたします。

○寺尾委員 ちょっと質問ですが、大体どのくらいの頻度でこの駐車場は使われるようなものですか。

○尾関書記 概ね1時間に1本程度になります。

○寺尾委員 どのくらいの大きさの車両がとまる状況でしょうか。

○尾関書記 長さが9m弱でして、普通の路線バスが10m、11mぐらいですので、若干小さいものになっております。

○寺尾委員 わかりました。それ以外の場合は、この上家の下は一般の通行人の方も通るとい状況でしょうか。

○尾関書記 現状は今、自由に東西方向に往来ができますので、この辺りは歩行者の方が歩かれています。これが建て替わった後は行き止まりになりますので、ここに利用のない方は入ってこない、その旨看板も立てるということでございます。

○寺尾委員 わかりました。ありがとうございました。

○佐々木議長 ほかにご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

○笹井委員 8ページの配置図を見ますと、バスの上家の部分から仮囲いのところがすぐ出っ張っているわけで、バスは、仮囲いの直近までついてとまって、出発とかは一旦バツ

クして出ていくような形になるのでしょうか。

○尾関書記 軌跡も確認しておりますが、若干右下に斜めに振れるような形で停車をするように検討しております、切り返し等を生じずにこのまま出ていけるような形で進めております。

○佐々木議長 よろしゅうございますか。ほかにご質問、ご意見はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本件につきましてはこの程度にいたしまして、次をお願いいたします。

○尾関書記 続きまして、議案第1054号をご説明いたします。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は狛江市、遺跡（石室）保存覆屋の新築に伴う用途規制の緩和に係る許可の申請でございます。建築物の概要につきましては議案書の表をご覧ください。

議案書1枚目の下、「調査意見」にございますように、本件は第一種低層住居専用地域に遺跡（石室）の保存覆屋を新築にするに当たり、その用途が法別表第二（い）項の各号に該当しないため、同法48条第1項ただし書による許可申請がなされたものです。この古墳ですが、7世紀に築造された猪方小川塚古墳といたしまして、狛江市の古代史や古墳文化の変遷を考える上で貴重な古墳でございます。そのため本計画は、当該古墳の墳丘及び石室を保存し、公開するために、都市計画公園として整備し、石室全体を覆う覆屋を建築するものです。

3枚おめくりいただき、1ページの案内図をご覧ください。計画地は赤い図形で示された位置で、小田急線の和泉多摩川駅から南東に約350m程度の場所にあります。

続いて、2ページの用途地域図をご覧ください。計画地は、図の中央少し下の辺りに緑色で示された箇所になりますが、薄緑色でお示ししてありますとおり、第一種低層住居専用地域内でございます。

続いて、3ページの周辺状況図をご覧ください。計画地周辺はオレンジ色の戸建て住宅や黄緑色の共同住宅等が分布しております。

続いて、4ページの周辺状況の写真をご覧ください。写真①から⑥に現場の状況をお示ししております。現場は、現在、ネットフェンスや養生シートにより保護を行っております。この奥に木材で保護を行っているような場所がありまして、こちらに石室があるという状況になっております。また、計画地南側には、写真⑦、⑧でお示ししておりますとおり、開発による道路が接道しております。

続いて、5ページの配置図をご覧ください。左側が北になりますが、敷地の北の方に本件の計画建築物となる覆屋がございます。また、敷地内にベンチや説明看板がございますが、近隣住民の方の意見を踏まえてこのような配置計画を立てたということでございます。

続いて、6ページは平面図になります。こちらに石室の状況もお示ししておりますが、石室を保護するように覆屋が配置されていることがおわかりになるかと思えます。

続いて、7ページには立面図をお示ししております。こちらの観察ポイント1及び観察ポイント2と書かれている箇所からガラス越しに内部がのぞけるようになっております。

続いて、8ページには断面図をお示ししております。黒い部分が残存の石室、緑色が残存の墳丘でございます。さらに墳丘を復元しているという形になりまして、そのために敷地全体に傾斜がついているという形になります。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りください。「調査意見」の下から3行目、本申請に係る遺跡（石室）の保存覆屋は、高さを1.63mと抑え、なおかつ、周辺の住宅地のプライバシーに配慮し、隣地境界にルーバーフェンスを設け、観察ポイントの配置を工夫するなど、来訪者の視線が隣接住宅の内部に向かないよう配慮しています。また、夜間は管理者が公園の門扉を閉鎖する計画としております。なお、本公園は多数の来訪者が想定されず、案内する際にも自動車の来訪禁止を周知するなど、周辺交通への影響が生じないよう配慮いたします。以上のことから、本計画における遺跡（石室）の保存覆屋の建築は、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恐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。

なお、平成29年12月1日に開催された公聴会には利害関係者の出席はありませんでした。

また、本計画に対し粕江市長より、都市計画上支障ない旨の意見が出されております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまご説明がありました1054号につきまして、委員の皆様からご意見、ご質問がございましたらお願いいたします。

○猫田委員 東京都におきまして、このような古墳を覆う覆屋等の建築においては禁煙の定めはあるのでしょうか。

○尾關書記 禁煙というのは火気を使わないという……。

○猫田委員 一般的にたばこを吸わないという意味での禁煙です。

- 尾關書記 わかりました。ちょっと確認させていただいてよろしいですか。
- 猫田委員 そうというのが全国にもあるのかどうか、こういうものを見るときに判断に重要かと思いきましてお聞きいたしました。
- 佐々木議長 それでは、今確認できますか。
- 尾關書記 次の案件をやっている間に確認いたしまして、また後ほどお答えいたしたいと思えます。
- 佐々木議長 それでは、とりあえず次の案件のご説明に入るといことで、ほかにございますか。
- 寺尾委員 資料の5ページに平面図がございまして、近隣住民の方とともに計画をされたというご説明がありましたけれども、何かワークショップをやるとか、近隣の有志の方を集めて検討会をするとか、その辺の様子を教えていただければと思えます。
- 尾關書記 ベンチ等の配置を検討するに当たっては、平成28年に近隣の方に説明会を行いまして、そのご意見を踏まえましてこのような形になっておりますが、この遺跡の活用策に関しましては、実は別途市の方で検討委員会をやっておりまして、有識者の方ですとか、そういった方にいろいろご意見を賜りまして、そういったものも反映されてこのような形になっているといことでございます。
- 佐々木議長 よろしゅうございますか。
- それでは、とりあえず今の猫田委員のご質問については追ってご回答をお願いいたします。
- それでは、議題のご説明に入りたいと思えますが、よろしゅうございますか。
- それでは、次をお願いいたします。
- 尾關書記 それでは、議案第1055号をご説明いたします。
- まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は多摩市、消防分団施設の新築に伴う用途規制の緩和に係る許可の申請でございます。建築物の概要につきましては議案書の表をご覧ください。
- 議案書の1枚目の下、「調査意見」にございまして、本計画は、第一種低層住居専用地域内に消防分団施設の新築を行うに当たり、その用途が法別表第二(イ)項に各号に該当しないため、同法48条第1項ただし書による許可申請がなされたものです。多摩市消防団は、法律に基づき多摩市が設置する機関として、市民の生命等を災害から守るために活動し、地域防災の一翼を担っております。本申請は、それらの分団のうち、老朽化によ

り建て替えが必要になった第9分団の消防分団施設について、現在の敷地が狭く、現地建て替えが困難なために、当該計画地に移転して建て替えを行うものです。

恐れ入ります。3枚おめくりいただき、2ページの案内図をご覧ください。本件計画地は、京王線の聖蹟桜ヶ丘駅から北西に約450m程度の場所にあります。

続いて、3ページの用途地域図をご覧ください。計画地は赤四角で示された場所になりますが、水色で塗られているとおり、第一種低層住居専用地域内にあります。

続きまして、4ページの周辺状況図をご覧ください。計画地周辺は、赤色で塗られていますとおり、神社に隣接をしております。また、周辺には、緑色の戸建て住宅や黄色の集合住宅、桃色の公共施設、紫色の児童福祉施設等が分布してあります。

続きまして、5ページの周辺状況写真をご覧ください。本件敷地は、写真①から④のとおり、神社の敷地を分割して設定しております。また、写真⑤や写真⑦が計画敷地の南側に接道する道路になります。なお、写真⑫や⑬には隣接する神社の様子もお示ししております。

続きまして、6ページには配置図をお示ししております。

続きまして、7ページには平面図をお示ししております。1階には消防のポンプ車や倉庫など、2階には消防団員のための休憩室等が配置されております。

続きまして、8ページには立面図をお示ししております。

また、9ページには断面図をお示ししております。必要に応じてご参照いただければと思います。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りください。議案書1枚目の一番下の行、計画敷地は、分団の担当区域のほぼ中央に位置し、災害発生時に迅速な活動が行いやすい立地となっております。神社境内の一部を分割し敷地としておりますが、計画建築物は、建築物から道路境界までの距離を離し、神社の境内の環境に調和する仕様とするなど、神社及び近隣住宅地への環境に配慮しております。なお、音の出る訓練は敷地外で行い、敷地内での作業は清掃や点検作業であり、大きな騒音が発生する作業はないことから、周辺環境への影響は少ないものと考えられます。また、施設の運用上の配慮として、団員の招集には半鐘等は使用せずに、出動時も誘導員を配置し、安全確保を図る計画としております。以上のことから、本計画における消防分団施設の建築は、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恐れがなく、公益上やむを得ないものと認められるので、許可したいと考えております。

なお、平成29年12月5日に開催された公聴会には、利害関係者として消防団員の方のご家族2名の出席がございましたが、計画を進めてほしいというご要望でございまして、反対意見はありませんでした。

また、本計画に対し多摩市長から、都市計画上支障ない旨の意見が出されております。説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの議案第1055号について、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

○関委員 大体説明していただいているとは思いますが、音がたたないような形でということですが、出勤時、そうはいっても、夜遅くに本当に音がしないのかなというところが少し疑問なのと、あと、これはたまたまかもしれないんですけども、今までこういう施設の用途許可をちょっと見たことがなくて、第一種低層住居専用地域につくられることは珍しいことではないと伺ってよろしいですか。

○尾関書記 1つ目のご質問です。先ほどもお伝えしましたが、誘導員を出動の際には配置しまして、大きな道路に出るまではそういった形で誘導するということでありまして、車が本当に走るぐらいの音でしかないの、私も消防車が出てくるのを見たことがありますけれども、そんなに大きな影響はないものかなと考えております。

2つ目の方でございますが、ここもそうですけれども、近隣住民の安全を守るという観点から、ある程度は結構出てくるものなのかなと思ってございまして、逆にほかの地域でも住宅街の真ん中にあるのは結構多いのかなと思ってございまして。

○関委員 承知しました。ありがとうございます。

○野本委員 今回、建築主は多摩市ですね。敷地は小野神社さんが貸してくれるという状況なんですか。

○尾関書記 はい。

○野本委員 こういった消防分団というんですか、消防団、正規の消防のそういう組織とは別にいろいろ手助けするものだと理解しています。こういった施設のために神社さんが地域のために協力してくれるということなんですか。

○尾関書記 おっしゃるとおりでありまして、実は、建て替え前の施設が非常に狭くて、ホースの洗浄とか、そういったものをある程度前面道路に出てやっていたという状況がございまして。なので、近隣から早急に建て替えをしてほしいというご要望がありまして、このエリアで探したところ、神社が借地をしてもよいということでございまして、そういう

地域の要望とか、そういったものも踏まえて神社も乗ったというところではないかと思えます。

○野本委員 わかりました。

○佐々木議長 ほかにこの件につきましてございますか。

○寺尾委員 トイレも男女同じぐらいありまして、関係者というのは、女性も男性も関わっているようなものなのかということと、先ほど猫田委員からもお話がありましたように、禁煙みたいなそういった扱いについて、この建物についても、そういったものが配慮されているのかどうか、2点お伺いいたします。

○尾關書記 1点目でございますが、団員の方の男女比とかまでは把握しておりませんが、概ね20名程度だと思えます。

あと、禁煙のことも、そこまでは確認をしておりませんが、ただ、神社ですとか公園ですとか、そういったところへ行くと、文化財のところだと禁煙という形で看板が立っていることが多くございますので、こちらもそこまでは把握しておりませんが、もしかしたら神社の方でそういうことで管理しているかもしれないです。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 今のトイレの件ですけれども、7ページの平面図を見ると、1階のトイレは北側に扉がついているので、むしろこれは、団員というよりも公共トイレと考えてよろしいですか。

○尾關書記 神社の初詣ですとか大晦日ですとか、非常に参拝者が多く来る日がありますので、会長、今おっしゃったように、そういうことで一時的に貸すことも実は考えておまして、そのためにこういう形でトイレをつくった経緯もございます。ですが、そういうのは参拝者が多い日限定ということでやっておまして、日常的には消防団の方が使うトイレということで考えております。

○有田委員 この施設そのものについて特に大きな問題があるということではないんですが、この案件と、次の案件も類似ですが、先ほど関委員からも騒音のことについてご質問があったんですけれども、用途の案件とか状況によっては、第一種低層住居専用地域にとってふさわしい騒音の環境水準を超えないかどうかということについて、事前にきちっとしたアセスメントをしたその結果を、ここで提示すべきというシチュエーションがあるのかを判断されて、今回の場合は、特にアセスメントするまでもなく問題がない、そういうご判断なのか、一般的にある一定規模以上のものであれば、きちっとしたアセス

メントを提示していただいた上で、ここに判断すべきことなのか、それをどういう審査手続にされているのかをお伺いしたいんです。

○佐々木議長 お答えできますか。

○尾関書記 今回のこちらの1055号議案につきましては、先ほど申しましたとおり、車が大通りに出ていくまでは誘導するというので、車の走る音しかしませんので、そういったところで騒音は生じないという前提で調査をしていきましたので、特段明確な基準とかがあるわけではないですが、そういったものであれば、環境を害する恐れがないだろうということで判断をいたしまして、今回は特段そういうアセスメントは行っておりません。

○関委員 そのことに関連して、本当は公益上やむを得ないだけでいけるんですね。何か2つ書いてあって、必要だろうなどは思ったんですが。

○尾関書記 おっしゃるとおりでございます。公益上というところもあり、さらに環境配慮も一定程度行っているということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。では、ただいまの1055号議案については、質疑は以上にしたと思います。

先ほどの1054号議案、ございますか。

○尾関書記 では、猫田委員からの先ほどの議案に対するご質問についてお答えします。

管理者に確認をしましたところ、この公園は禁煙にする予定だということでございまして、狛江市内の公園では一般的に禁煙になっているということでございます。

それと、都内に遺跡公園が幾つかございますけれども、そういったところも概ね禁煙として管理しているということでございます。

○佐々木議長 よろしゅうございますか。

ほかにご質問、ご意見はございますか。

それでは、次の議案に移りたいと思います。お願いします。

○鈴木書記 それでは、議案第2046号を説明いたします。

議案書をご覧ください。本件は、第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内において消防署を新築するに当たり、敷地の過半が第一種低層住居専用地域に属し、その用途が建築基準法別表第二（い）項各号に該当しないため、法第48条第1項ただし書による許可申請がなされたものでございます。今回計画する東京消防庁小平消防署花小金井出張所は、既存の建物が昭和46年に本敷地内に建築されておりますが、46年が経過しており、施設の老朽化が進んでいること、また、高度情報化に対応した消防庁舎としての機

能や防災拠点としての機能が不足していること、来庁者に対するバリアフリー対応ができていないことなどから、今回建て替えを行うものでございます。建築物の概要につきましては議案の表をご参照ください。

2枚おめくりいただき、02ページの案内図をご覧ください。申請地は小平市花小金井6丁目で、西武新宿線花小金井駅から北西に約680mの場所に位置しております。小平市を横断する青梅街道に面しており、南北を縦断する小金井街道にも近接していることから災害出動にすぐれており、また、図の左下にありまして、周辺の消防署との位置関係においてもバランスのよい位置となっております。

3ページの周辺状況図をご覧ください。計画地の西側には、広い敷地の住宅を挟んで緑色に着色されている専用住宅が建ち並び、南側は畑、東側は幅員9mの市道を挟んで茶色で着色した保育園、北側は幅員10mの青梅街道を挟んで、紫色で着色をした事務所、橙色で着色した店舗併用住宅のほか、共同住宅や専用住宅もございます。

4ページの用途地域図をご覧ください。赤の斜線で描かれたところが計画地になりますが、この計画地は第二種中高層住居専用地域と第一種低層住居専用地域にまたがっておりまして、過半が第一種低層住居専用地域となっております。また、用途地域図の緑の斜線で示された風致地区の区域内となっております。

5ページの現況図、現況写真をご覧ください。こちらの図から右側が北となっております。写真②、③のとおり、既存建物の主要な出入口及び消防車両の車庫は北側の青梅街道に面しております。また、写真④のとおり、消防車両の出入口は青梅街道の交差点に接しております。既存建築物は地上4階建てで、塔屋が南側でございます。

6ページの配置図をご覧ください。赤い線で示す①から⑤の建物が申請建物です。消防庁舎のほかに附属の倉庫類と自転車置き場が計画されており、延べ面積の合計は1,080.69㎡です。申請建物の高さは、第二種中高層専用地域内は12.945m、第一種低層住居専用地域内の部分が9.87mで計画されております。

7ページから13ページまでが消防庁舎の計画図です。

7ページの1階平面図をご覧ください。申請建物は、周囲に植栽を設け、車両の出入口を交通量の少ない市道側に面して設けるなど、周囲の環境や安全に配慮した計画としております。また、申請建物には大きな音が出るような設備等を設ける計画はございませんが、住宅が隣接する西側の開口部は必要最低限としており、設備機械室を市道側の屋内に設けています。

1階は主にエントランス及び車庫、2階が資材庫、8ページにあります3階が事務室、会議室及び食堂など、9ページの4階は、ロッカー室、仮眠室及び浴室などとなっております。

11ページが立面図です。車庫の出入口は、夜間、緊急時以外は閉鎖し、周囲への光や音に対する配慮を行っております。

12ページ、13ページが断面図です。計画建物の最高高さは12.945mとなっております。

14ページから16ページに附属建物の計画を示しております。14ページが屋外倉庫、15ページが油庫、16ページが廃棄物保管庫及び自転車置き場の計画図です。

17、18ページが日影図になります。

19ページに既存庁舎と新庁舎の等時間日影図と高さの比較を載せてございます。既存庁舎は昭和46年に建築されておまして、日影規制及び法第55条の高さの限度について既存不適格となっておりますが、今回の建て替えにより現行法に適合した計画とするため、計画地西側隣地への日影や第一種低層住居専用地域内の建築物の高さについて、周囲の住環境への影響が低減します。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、一番下の行をご覧ください。以上のことから、法第48条第1項ただし書の規定により、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害する恐れがないと認め、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に議事録を添付しておりますが、昨年12月1日に開催した公聴会においては利害関係者の出席はなく、また、小平市からは都市計画上の支障はない旨の回答を得ております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明に対して、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 これまでも同じ場所にあった建物の老朽化に伴う改築だということで、地域に一定の理解は得られていると思うんですけども、道路を挟んで隣接して保育園があるんですが、その辺からは特段異論というか、反対等の意見は強く出たりしていないか、それをお聞かせください。

○鈴木書記 計画に先立ちまして、保育園にも事前に説明をしておまして、特段の意見は出されていないと聞いております。

○佐々木議長 ほかに。

○関委員 先ほどの話とちょっと重なるんですけども、これまで活動を行ってきて、近隣からうるさいとか、そういった苦情が出た事実はあるんでしょうか。

○鈴木書記 近隣からの苦情は出ておりません。

○佐々木議長 ほかにございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、以上で同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了いたします。説明者は席へお戻りください。

それでは、これよりただいまご説明がございました件について評議に移りますが、本日付議されました同意議案につきまして、委員の間でさらに検討すべきことはございますでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第51号議案、第1050号議案から第1055号議案、第2041号議案から第2046号議案、計13件の議案をご審議願いましたが、この13件の議案について原案どおり同意することによりしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」 の声あり)

○佐々木議長 ありがとうございます。それでは、以上の件について同意をすることといたします。

