

第 1 2 8 5 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3月27日 午後1時47分～午後2時34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
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をいたします。傍聴人はいないということでよろしゅうございますね。

○渡邊書記 はい。

○佐々木議長 それでは、同意議案につきまして、まず事務局から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、議案第54号についてご説明いたします。

建築主は独立行政法人日本スポーツ振興センター、以降JSCと省略します。JSCでございます。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ございます。

「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、観覧場、附属の自動車車庫、自転車駐車を新築するものですが、計画敷地は第二種中高層住居専用地域内にあることから、観覧場及び3,000㎡を超える附属の自動車車庫が建築基準法別表第二(に)項に該当し、その建築に当たっては特定行政庁の許可が必要となることから、一昨年、平成28年9月に開催されました本審査会でご同意いただいた上で、同月30日付で同法第48条第4項ただし書の規定に基づきます許可通知書を交付してございます。

本件は、その後、都市計画公園である明治公園の立体的な範囲の一部を変更する都市計画決定がなされたことを受けまして、本計画敷地の一部でありました人工地盤であるペDESTリアンデッキ上の公園の一部を地表面において整備することとなり、本計画において、敷地面積の減少等の変更が生じたため、改めまして同法第48条第4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。

なお、敷地は再開発等促進区を定める地区計画区域内であることから、同法第66条の3第6項の読み替え規定によりまして、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ございます。

恐れ入りますが、資料をおめくりいただきまして、1ページの申請理由書をご覧ください。こちらでアンダーラインを引いている部分でございますが、平成28年9月30日に法第48条第4項ただし書の規定に基づく許可通知書を交付の後、より緑豊かで潤いあるオープンスペースや周辺街区と本公園を結ぶ広がりのある快適な歩行者ネットワークの充実を図るとした新国立競技場の周辺も含めたデッキ等の建築・整備の見直し内容を踏まえ、都市計画公園の立体的な範囲の一部を変更する都市計画の変更が平成29年11月30日付の告示で

なされたことを受けまして、許可を受けた敷地の一部が地表部の公園となるため、敷地が減少することから、改めて許可申請がなされたものとされてございます。

1枚おめくりいただきまして、01-2ページ、理由書の別紙をご覧ください。ページの左側が変更前、ページの右側が変更後となります。前願の許可からの変更内容についてお示ししております。ページの上段が都市計画公園である明治公園の都市計画図でございまして、ページの右側の変更後で、黄色でお示ししております地表面で整備する公園とする部分を立体的な範囲から削除することとしております。また、あわせて人工地盤であるペDESTリアンデッキ上部の公園の立体的な範囲も、東京体育館側から敷地南側に新たに整備される公園までの連続性に配慮いたしまして、赤色でお示しする立体的な範囲が追加されるなどの一部の変更がされてございます。また、ページの下段の配置図のとおり、地表部の公園となる部分は建築敷地からは除外されることで、デッキ部分の面積が減少いたしますため、本計画における建築面積等も減少するなどの変更が生じてございます。なお、本件変更では、地表とされた公園部分とデッキ部分の高低差を解消する垂直移動動線としてエレベーターを追加してございますが、それ以外については建築計画に大きな変更はございません。

なお、ここから以降、一昨年、平成28年9月の建築審査会でご説明いたしました内容について再度のご説明となる部分は若干割愛させていただきます。あらかじめご了承ください。

ページをおめくりいただきまして、04ページの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60%、都市計画公園区域内でございます。高度地区は、新宿区側が20m第二種高度地区、渋谷区側が第二種高度地区でございますが、新宿区側は地域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ますため、20mの絶対高さ制限と高度斜線制限は適用されず、75mが限度となっております。また、青色の一点鎖線で囲まれております範囲は、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ありまして、こちらにおきましては、日影による中高層の高さの制限に関する条例の規定によりまして、日影規制の対象からは除かれることとなっております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、06ページの計画概要書をご覧ください。表の中で、括弧書きで青字でお示ししております字が前願許可の際のものでございますが、

本計画の敷地面積は約3,270㎡ほど減少いたしまして10万9,767.83㎡となっており、また、建築面積、延べ面積ともに減少しておりますが、建蔽率は微減の63.49%、容積率が微増の145.51%となっております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、08-1から08-7ページに都市計画との整合を説明する資料をお示ししてございます。なお、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、また、そのうち赤色で囲みましたが本計画の整備内容に該当する部分をお示ししております、一方、ページの右側には本計画における適用をお示しするものでございます。

ページをおめくりいただきまして、まず08-5ページをご覧ください。ページの左下の計画図1をご覧ください。こちらで青色の塗りつぶしでお示した部分が再開発等促進区の区域A地区でございます、また、このうち赤色の実線で囲われておりますのが本地区のあるA-2地区となっております。

ここで一旦08-2ページにお戻りいただきまして、中段になりますけれども、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。まず、A地区全体につきましては、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ております。また、A-2地区につきましては、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おります。

また、ページの下段には、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おまして、ページをおめくりいただきまして、08-6ページの左上の計画図にお示ししてございますが、赤色の実線で囲まれました本敷地の南北に緑色でお示してございます広場1号、広場2号を、それぞれ約3,000㎡ほど確保することが定められてございます。

ページをお戻りいただきまして、08-3ページでございますが、地区整備計画の内容をお示ししてございまして、歩道状空地の1から4号の地区施設や、また、A-2地区の建築物等に関する事項といたしまして、建築物の用途の制限、容積率の最高限度、また、08-5ペ

ージの右上にございます計画図3でお示ししてございます、壁面の位置の制限、高さの最高限度、形態及び色彩その他の意匠の制限、こういった内容が地区整備計画で定められております。

08-7ページをご覧いただきまして、都市計画公園第5・7・18号、明治公園の計画図書をお示ししてございます。ページの右側の計画図のとおり、立体都市計画の制度を活用いたしまして、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ございます。今回の都市計画変更により立体的な範囲から削除された黄色でお示ししております部分につきましては、ページの左下のイメージ図のとおり、地表面で整備する公園は大地の杜として整備されまして、それと一体的な外苑西通り側からの玄関口として、地域に開かれたデッキ下広場を本建築計画で整備することとしてございます。

続きまして、ここから地区計画で定められております事項に基づく本計画による具体的な整備内容についてご説明いたします。

まず、09ページの配置図をご覧ください。図面の左側が北方向となっております。赤色の二点鎖線で囲まれております部分が本敷地でございますが、北側が都道414号線、西側が都道418号線、通称外苑西通り、南側は区道43-690号線、東側は区道43-670号線及び都道414号線、それぞれ四方を道路で囲まれた敷地となっております。なお、こちらの図の中で青色の点線でお示ししておりますとおり、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8m後退する壁面線が定められておりまして、人工地盤の歩行者デッキ部分を除きまして、後退ラインを遵守しているものでございます。

続きまして、10-1ページをご覧ください。地下2階レベルにおきます公共施設等の位置図をお示ししております。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おります。黄色に着色した部分でございますが、西側の外苑西通り及び南側の道路に面しまして、ピロティ状に幅員8mの歩道状空地1号が設けられてございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、10-2ページ、地上1階レベルの公共施設等の位置図をご覧ください。緑色に着色いたしました部分に人工地盤を設けまして、立体都市公園として明治公園が整備されるとともに、また、別途整備される予定の歩行者デッキ1号、同2号によりまして、歩車分離やバリアフリー動線を確認いたしまして、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図ってございます。また、こちらで黄色に着色した部分、南側、東側、北側の各道路に面しまして幅員8mの歩道状空地2号、3号、4号がそれぞれ設けられてございます。さらに、青色に着色した部分に広場1号及び広場2号を、建物

1階から2階にわたって一体的にそれぞれ3,000㎡以上確保することとさせていただきます。

ここで、08-6ページにお戻りいただきまして、ページの右下の断面図には歩道状空地の整備イメージをお示ししてさせていただきます。敷地の外周部は全周にわたりまして幅員8mの歩道状空地を整備いたしまして、歩行者空間の拡充を図るとともに、計画敷地の北、東、南側におきましては、神宮外苑地区の緑とも調和いたしまして、また、今回の都市計画変更によって立体的な緑のつながりを図るなど、植栽を施した歩行空間を形成いたします。さらに、計画地西側の地下2階レベルにおきましては、かつて渋谷川がありました谷筋に水辺の記憶の継承を図りましたせせらぎを整備し、親水空間を創出することとさせていただきます。

ページをおめくりいただきまして、12ページをご覧ください。12ページには各用途ごとの面積集計表を示してさせていただきます。

次の13ページ以降が地上各階平面図、14-1、14-2ページが立面図、15ページ、断面図、16-1ページは等時間日影図、16-2ページが時刻別日影図となりますが、これらにおきましては、前願許可時からの建築計画に大きな変更がなく、各種規制等にも適合していることを確認してさせていただきます。詳しいご説明は割愛させていただきます。

続きまして、ページが飛びますが、17ページ、本計画における災害時における防災機能の強化について、こちらをご覧ください。地区計画の土地利用に関する基本方針におきまして、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おりますことから、その対策として、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け入れスペースの確保等を行う計画としてさせていただきます。

また、旧霞ヶ丘競技場よりも一般開放されますオープンスペースをふやして、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や、大型車両で容易に物資の搬出入等ができる位置に防災備蓄倉庫を設置することによりまして、地域の防災機能の強化につながる計画としてさせていただきます。

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、また、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まして、外構にはマンホールトイレを設置することとさせていただきます。

さらに、災害に強い施設計画といたしま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いたしまして、電気室や非常用発電機室、防災センター等の重要室は、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ございます。

恐れ入りますが、議案書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、土地利用に関する基本方針にのっとり、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まして、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られます。また、立体都市公園による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おります。

以上の理由から、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ございます。

なお、資料の末尾、18-1から18-3ページには、本年2月22日開催の公聴会の議事録の要旨を添付してございますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出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、ただいまのご説明について、委員のほうから、ご質問、ご意見がありましたらお願いをいたします。

○野本委員 2点ほどお伺いしたいんですけども、1点が、ページで言うと、01-2というページがわかりやすいかと思うんです。立体的な範囲とあるんですが、1つが明治公園、公園だと思っんですけども、もう1つは何が重なって立体的な範囲となっているのか教えていただきたいのと、もう1つ、今回の敷地面積の増減には、もともとの地表公園とする部分をつくったので、それで増減が出てきたと思うんです。地表公園にするというか、上にかぶさる部分がなくなるということだとは思っんですけども、それはどういう理由でというか、重なりをなくすようにしたのか。それがわかれば教えてください。

○飯塚書記 資料の01-2を使ってご説明させていただきます。

まず、立体的な範囲でございますけれども、01-2のページの右側の上段でございます計

画図では、斜線ハッチがかけられております部分がまさに立体的な範囲を定める都市計画公園の範囲となっております。都市計画公園の範囲といたしましては、ページの左側の計画図で太線で示されておりますけれども、霞ヶ丘競技場も含めまして、あるいは神宮球場ですとか秩父宮ラグビー場も含めて、かなり広範に公園の区域がかかっているわけですが、あくまでも立体的な範囲は、ページ右側の計画図でお示ししてございます斜線ハッチの部分のみということでございます。

2点目の、今回、地表公園とする部分ということですが、こちらにつきましては、今回、国立競技場が途中で見直しとなりました。ザハ案から現在の計画に変わった。その建築計画の見直しにあわせて、歩行者の快適な移動動線の確保、あるいは大量空間の確保というところで、基本的には、人工地盤レベルでそういった移動動線ですとか大量空間を確保するところが、当初の計画にあったものですが、建築計画の見直しによりまして、規模が若干小さくなったところもありましたので、一方、人工地盤ではなくて、地表面レベルで植栽を施すとか、あるいはご説明申し上げたとおり、かつてございました渋谷川の記憶の継承ということとせせらぎを設けるとか、より緑豊か、あるいはそういった親水性のある空間を整備するというのを、今回、建築主のほうで計画変更にあわせて提案がございまして、それを受けて都市計画の変更がなされたと聞いてございます。

○野本委員 後段のところはわかったんですけども、前段の、1つは、公園の網というのはわかっているんですが、もう1つは何の、要するに、施設用地と公園の計画と重なるということではないですね。ですから、都市計画の重なりがあって立体的なということになっているのかな。1つが公園で、もう1つは何なのでしょう。

○飯塚書記 済みません。ちょっとご説明が不足しておりましたが、01-2ページの右側の計画図で、断面の凡例がございまして、立体的な範囲が、例えばB-B'断面でご覧いただきますと、TPで地盤高レベルの表示がなされているわけですが、都市計画公園によりまして制限が、B-B'断面で申せば、TP+32m、ここから上の範囲は都市計画公園として制限がかかる。逆にそこから下の部分は、都市計画公園による規制は働かないというものでございまして、こういった範囲をこの部分に限って都市計画公園として定めている。そういう計画内容となっております。ただ、このうち、キャプションでもお示ししておりますが、黄色でお示ししております部分、特に地表公園とする部分に関しましては、従前、立体的な範囲を定めていたわけですが、ここが削除されまして、都市計画公園とし

て、いわば天上天下に公園の規制がかかるという変更がなされたものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 はい。

○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します。よろしいでしょうか。

それでは、次の案件に参りたいと思います。よろしくをお願いします。

(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を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15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1062。建築主、株式会社山蝶。昭島市東町4-162-71の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1063。建築主、株式会社三協住宅社。国立市大字谷保字仮屋上5781-38ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1064。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市和泉本町2-1231-22。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1065。建築主、[REDACTED]。多摩市連光寺[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1066。建築主、[REDACTED]。稲城市大字矢野口[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2051。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市緑町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2052。建築主、株式会社ホーク・ワン。小平市学園西町2-1643-20。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2053。建築主、有限会社拓和果。小平市花小金井7-349-8の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2054。建築主、有限会社拓和果。小平市花小金井7-349-8の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2055。建築主、三絆地所株式会社。東村山市秋津町4-24-

18. 一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2056。建築主、北斗アセットマネジメント株式会社。東村山市栄町1-34-46。一戸建て住宅でございます。

整理番号12番、議案番号2057。建築主、一建設株式会社。清瀬市上清戸2-53-8。一戸建て住宅でございます。

整理番号13番、議案番号2058。建築主、株式会社ユタカホーム。清瀬市中里1-707-5。一戸建て住宅でございます。

整理番号14番、議案番号2059。建築主、一建設株式会社。清瀬市中里2-1379-33。一戸建て住宅でございます。

整理番号15番、議案番号3012。建築主、XXXXXXXXXX。あきる野市下代継XXXXXXXXXX。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します。特によろしゅうございますか。

それでは、次の議案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いたします個別審査案件の説明となります。

○尾關書記 それでは、議案第1067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。建築主は東大和市で、公園の管理事務所及び公衆便所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」にございますとおり、本計画は第一種低層住居専用地域内に公園の管理事務所及び公衆便所の新築を行うに当たり、そのうち、管理事務所の用途が法別表第二(イ)項の各号に該当しないため、同法第1項ただし書による許可申請がなされたものです。申請建築物は、東大和市の都市施設である東大和狭山緑地の維持管理を行うための管理事務所です。本計画は、以前法48条第1項のただし書による許可を取得し建築された管理事務所が建築後32年が経過し、老朽化も著しいために、本計画敷地にて建替えを行うものでございます。

3枚おめくりいただきまして、2ページの案内図をご覧ください。計画地は多摩モノレールの上北台駅から北東に約1.5km、西武多摩湖線の武蔵大和駅から西に約2.0kmの場所に

あり、東大和狭山緑地の管理範囲の中に位置しております。

続きまして、3ページの用途地域図をご覧ください。計画地は赤色で示された箇所、第一種低層住居専用地域内でございます。また加えまして、右下にお示ししてありますとおり、その他地域地区等がかかってございます。

続きまして、4ページの周辺状況図をご覧ください。計画地の周辺は、茶色で示します専用住宅や黄色の共同住宅、水色の店舗等が分布しております。また、敷地の南東に黒色でお示ししております神社や幼稚園がございます。

続いて、5ページの周辺状況写真をご覧ください。既存の管理事務所や便所は写真①に写っておりますが、老朽化が進んでいることがおわかりになるかと思えます。今回の計画では、こちらとほぼ同じ位置に建替えを行うものでございます。

続きまして、6ページには計画建築物の配置図をお示ししております。

続いて、7ページは平面図になります。こちらの計画建築物ですが、公園の日常管理を行う職員のための事務室及び身障者用トイレなどの公衆便所、また、樹木管理を行うボランティアが作業を行うための管理室や管理スペース等で構成されております。なお、身障者用トイレですが、公衆便所でありますことから、バリアフリー対応としてございます。

続きまして、8ページには立面図、9ページには断面図をおつけしております。必要に応じてご参照いただければと思います。

続いて、10ページに騒音の低減に関する検討についてお示ししております。公園内の樹木を伐採し、その伐採した樹木を活用するために機械によるまき割り作業を行います。現在は屋外で行っておりますこの作業を建築物内で行うことによる騒音低減の効果を予測しております。環境基本法による基準値は55dBで、図のA地点は建築物の建具等を通じた道路境界線への最短地点、B地点は隣地境界線への最短地点となりますが、A地点では、建築物の影響を考慮しない屋外ですと55dB、建築物の影響を考慮して騒音を低減すると50.64dBとなります。また、B地点では建築物の影響を考慮して52.62dBの予測となりますので、問題ないものと考えてございます。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りください。議案書の2枚目の上から2行目になります。東大和狭山緑地は、都市計画決定にあわせて散策路などの整備が施され、市民の憩いの場となっているとともに、近隣の東大和緑地などとあわせ、都民からも親しまれていることから、将来にわたって自然環境を良好に保全していくことが求められております。そのため、東大和狭山緑地全体の見回りを行う日常管理のほか、樹木の伐採やまき割

り作業等の樹木管理を行う申請建築物は、当該緑地を良好に維持保全するために公益上必要な建築物であると言えます。

なお、周辺への騒音に対する配慮につきましては、まき割り管理スペースの外部建具に遮音効果のある防音建具を採用することで、道路境界線での騒音値を環境基準値である55dBを下回るように計画しております。

以上のことから、本計画における管理事務所の建築は公益上やむを得ないものとして認められるので、許可したいと考えております。

なお、平成30年2月9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、本計画に対し東大和市長から、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、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 2点ほどお伺いしたいんですけども、1点目は、これは市街化調整区域ということなので、さまざまな建築制限が働くかと思うんです。今回の管理事務所、公衆便所は支障ないのかどうかということが1点。

もう1点、平面図を見ますと、駐車場が2台、トイレが男子、女子1つと身障者トイレ1つとことで、駐車場、公衆便所が働いている人のものだったら十分かと思うんですけども、一般市民の方がここの施設を利用することだと、足りるのかななんて思っているんです。そういった一般市民の利用と駐車場、公衆便所、この辺についてはどんなふうに計画されているんでしょうか。

○尾関書記 まず1点目でございます。市街化調整区域内の建築ということでございますが、都市計画法の中で定めがありまして、こちらの建築物は都市公園法に規定する公園施設に該当するというところでございますので、特段許可等は不要だということで所管部署と協議をいたしております。

2点目の駐車場等が十分かというご質問でございますが、こちらは広い公園でございますので、ほかに駐車場も整備されているということでございます。ですので、外から来られる方は、多分公衆便所を使われたい方ですかそういうことでございまして、そんなにひっきりなしに来ることもございませぬので、問題ないかと思われま。

○野本委員 別の場所があるということですね。

○尾關書記 はい。公園内に別途ございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご意見、ご質問をお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてお願いします。

○鈴木書記 それでは、議案第2060号について説明させていただきます。

本件は、長屋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。建築物の概要につきましては様式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。申請地は東久留米市本町1丁目で、西武池袋線東久留米駅から南東に約400m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、この配置図は、図面の左側が北となっておりますけれども、北側で法第42条2項道路に接続する現況幅員3.36mから6.15m、延長136.98mの道です。道に関する協定において、道部分の権利者全員の承諾が得られないことなどから、個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただき、右上2-1ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。

1枚おめくりいただき、2-2ページ、右側の道の所有者一覧表をご覧ください。道に係る関係権利者32名中23名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真㊸の右側の2軒目に写っている敷地となっております。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、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。また、道に関する協定に係る道の部分は行きどまりとなっておりますが、この道は南側で写真㊸で示しております河川管理通路に通じているため、2方向避難が可能であるほか、自動車の転回部としても通行可能となっております。

4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。

ページは飛びまして、7ページをご覧ください。計画建築物は、外壁を防火構造、軒裏を準耐火構造とし、防火性能を向上させております。

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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまご説明につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

○笹井委員 ちょっと確認したいんですけども、概要書のところで敷地面積64.23㎡と出ておりますが、この敷地自身は、道のセットバックがこの部分はまず必要なのか、それがあつた場合に、この敷地はセットバック部分を除いた残りということなのかということと、もしそういうことをやっていった場合に、地番を分けているのか、それとも実質上、道の形状ができているから、それでということであるのか。そのあたりを教えてください。

○鈴木書記 従前の敷地はこの道の後退部分を含んでおりましたが、許可申請に際しまして、もう既に分筆をしております。公衆用道路に地目を変更しております、資料の2-1ページをご覧くださいますと、敷地のところを赤で囲んでおりますが、道の側に520-52というのがございますけれども、こちらが公衆用道路として登記されている部分になります。敷地面積の64.23㎡は、この部分を除いて実際の敷地として使用する部分の面積となっております。

○笹井委員 わかりました。

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

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といたします。説明者は席へお戻りください。

それでは、これから評議に移ります。本日付議されました同意議案について、委員の皆様の間でさらにご検討いただく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54号議案、第1062号議案から第1067号議案、第2051号議案から第2060号議案、第3012号議案、計18件の議案をご審議願いましたが、この18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)

○佐々木議長 それでは、同意をすることといたします。