

第1353回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和5年11月20日 午後3時00分～午後4時10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
" 猫 田 泰 敏
" 関 葉 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 杉 藤 崇

幹 事 飯泉市街地建築部長
" 名取多摩建築指導事務所長（建築指導第一課長事務取扱）
書 記 鈴木市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 上原市街地建築部建築企画課長
" 岩崎多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 鮫嶋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○佐々木会長 それでは、再開したいと思います。それでは、同意議案の審議に入りたいと思います。

本日、傍聴人はいらっしやらないということによろしいですね。

○鈴木書記 はい、いません。

○佐々木会長 それでは、同意議案につきまして事務局から説明をお願いします。

○鈴木書記 最初は、建築指導課が所管いたします個別案件の3件の説明となります。

それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第17号についてご説明いたします。

建築主は東急株式会社、建築敷地は渋谷区道玄坂二丁目228-16ほか。地域地区など建物概要につきましては、議案書に記載のとおりです。申請建築物は百貨店を解体後に残る文化施設にホテル、共同住宅、店舗などを増築するものですが、既存の文化施設が建築基準法第56条の2に規定する、日影規制に適合しないため許可申請があったものでございます。資料1ページ許可申請理由書をご覧ください。

計画敷地につきましては、昭和42年に建築された百貨店である東急本店が昭和53年に施行された日影規制に不適合となっておりました。また、文化施設である文化村が既存不適合の百貨店に増築にあたりまして、昭和60年に日影規制の許可を得ており、今回百貨店の跡地に共同住宅、ホテル、店舗などを増築する計画でございます。

資料4ページをご覧ください。計画敷地に関しましては、現在解体中の東急本店と文化村からなる渋谷駅の北西約500メートルの商業地域に指定されているエリアに、渋谷の顔なる賑わいの拠点のエリアに位置してございます。

一方、北西には道路を挟んで第一種低層住居専用地域が隣接しておりまして、この低層地域の日影規制は平均地盤面からの高さ1.5メートルレベル、いわゆる測定水平面でございますが、4時間と2.5時間の制限がございます。

続きまして、資料5ページをご覧ください。敷地周囲の土地利用の状況でございます。赤色が商業施設、緑色が専用住宅、黄色が共同住宅を表しております。南東側につきましては繁華街が広がっており、北西側は低層の住宅地となっております。また、南東側から北西方向に向けて緩やかな登りの傾斜地になっており、北西側の住宅地の基盤が高くなっております。道路や敷地に記載の数値が高さレベルを表してございます。

続きまして資料6ページをご覧ください。計画敷地と周囲の様子を示す写真でございます。写真AからFが繁華街側からの様子を、写真Gの左側が既存の文化村でございます。

住宅側に配慮した勾配屋根にしていることが分かります。写真Hにつきましては、右側が文化村、左側が住宅地でございます。また、写真IとJは住宅地側から文化村の方向を見たものになります。

続きまして、7ページをご覧ください。本計画の配置図になります。灰色の部分が許可を得て増築している文化村でございます。これが既存部分となります。今回計画では、東急本店除却後の跡地に商業施設、文化村の運営による文化芸術施設、国際水準のホテルと質の

高い都心型賃貸住宅などからなる複合施設を増築するものでございます。

赤枠が増築部分になりまして、住宅地から離隔をなるべく取るよう、高層部分を南東側に計画することで圧迫感を軽減する配慮を行っております。また、今回の計画で文化村の東の端部ですが、一部解体することで日影の影響の軽減を図っています。

次の資料8ページから32ページまでが各階平面図です。赤線で囲っている部分が今回増築部分、灰色に塗ってある部分が既存を表しております。建物の主な構成ですが、地下4階に設備機械室、地下3階と地下2階が駐車場、地下1階から地上6階までが店舗、7階に美術館、8階から17階がホテル、18階から上の階が共同住宅となっております。

33ページ、34ページが立面図、35ページ、36ページが断面図でございます。平面と同様に赤線で囲っている部分が今回増築の部分、灰色が基本部分を表しております。

それでは、日影規制の状況についてご説明いたします。

37ページをご覧ください。左側が昭和50年の許可時点でございます。当時、増築の文化村と東急本店の状況になります。

中央が今回まず東急本店を解体後の文化村だけの状況です。そして、右側が今回の計画完了後の状況でございます。比較して、お分かりいただけるように作成しました。

上段が全体図、下段が拡大図でございます。それぞれに第一種低層住居専用地域の規制があります5メートルの範囲で4時間と10メートルの範囲で2.5時間の規制に対して不適合部分が生じています。

4時間の規制に対して、不適合となる部分を緑色、2.5時間の規制に対して不適合となる部分を橙色に、それぞれ着色してございます。

今回の計画では、増築部分の位置や形状の工夫、そして文化村の東側の一部を解体することで、昭和60年の許可時との比較で日影規制に不適合となっている部分が減少しています。

具体的には、不適合部分の面積と比較した場合、4時間の規制に対しては約90%、2.5時間の規制に対しては約80%減少しています。なお、不適合部分におけます現在と当時の土地利用の状況は、ほぼ変化していないことを確認しています。

続きまして、38ページと39ページにつきましては、今回、計画の時刻別の日影図を、40ページにつきましては5時間の日影図をお示しています。

続きまして、今回計画におけます日影規制に不適合となる部分について、詳細にご説明いたします。

41ページをご覧ください。図が6面ございます。各図の左上記載の時刻ごとに当該部分と増築部分のそれぞれの部分から生じる日影を重ねて描いたものです。

緑色に着色している部分が当時、規制時間を超える不適合の日影を生じている範囲を示していきまして、また橙のラインが当該部分である文化村から生じる日影を表しております。青色のラインが今回の増築部分から生じる日影を表わしております。

基本部分の日影を表す橙色線から、今回の増築部分の比較を表す青色の線をはみ出す紫色部分ですが、8時半と9時の時刻におきまして、増築により日影時間の増加はわずかです。

具体的には、屋外駐車場に利用されている敷地でございますが、増加時間はわずかでございますが、居住環境を害する恐れはないことを確認できます。

続きまして、42 ページは昭和 60 年時点、文化村の増築時の時点のものを 41 ページで同様に作成しています。なお、建替え後に起こる日影規制の部分につきまして、事業者は今後の事業計画において最終的に解消する意向でございます。

最後の 44 ページにつきましては、文化村が解体され、今回増築する建築物だけになった状態の日影図を示しています。今回増築する建築物単体では規制に適合しております。

それでは、議案書の調査意見に戻りまして、裏面の後段をご覧ください。

以上のことから、本件は土地の状況等により周囲の居住環境を害する恐れがないものと認め、許可したいと考えてございます。

説明は以上です。

○佐々木会長 ただいまご説明についてご質問ご意見をお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 資料を用意していただいて、どうもありがとうございました。それで、その件は了解しまして、一つお聞きしたいのは、これはかなり大規模な開発でもありますが、開発諸制度は使っていないのかどうか。使っているとすればどんなものを使っているのか教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 今回この計画につきましては一般確認でございまして、諸制度は使ってございません。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。関委員、どうぞ。

○関委員 元々は何階建てだったのでしょうか。

○佐々木会長 お願いします。

○佐藤書記 東急本店は 7 階建てでございました。

○佐々木会長 関委員。

○関委員 かなり、高くなるなと思ったんですが、その割に日影の影響が小さいのがなぜか。聞いても仕方ない気もするのですが、この高さを建ててもそれほど規制に抵触しないのは、構造上の理由などございますでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 資料 38 ページが、広域の本件の建築計画を示しているんですが、この橙色が文化村で、青が今回の建築物でございます。本店跡地の今回の計画の、元々の長方形と、この計画が 34 階の部分ですが、かなり敷地の中にもスリムに、高層化を図っているということで、

その結果、8 時の日影はかなり伸びておりまして、あと西日の 16 時の日影も伸びておりますが、全体としてはスリムな日影が、このように回っていくということで、等時間の日影

としては規制以内に収まっていると考えております。

○飯泉幹事 ちょっと補足をいたしますと、一般的にですが、等時間の日影、37 ページのように、等時間日影図に出てくるパターンというのは、東西に太っているような建物が結構、等時間での日影で色が濃くなるというか、範囲が広がるんです。

その一方で、今回のように高層ではあるんですが、東西には細いスリムな建物ですと、38 ページのように時刻日影では遠くまでは行ってしまおうんですが、37 ページのような長等時間の日影図をかくと、案外出てこないという感じになって、そういうことが今回、結果としてこうなっております。

○佐々木会長 よろしいですか。

○関委員 はい。

○佐々木会長 ほかにいかがでしょう。

八木委員、どうぞ。

○八木委員 いくつかあるんですが。まず、文化村の今回、一部解体すると書いてあるんですが、それはどこに示されているかというのと、それから 41 ページ、37 ページでもいいんですが、東急本店除却時の等時間日影と真ん中に書いてあるのは、文化村の一部の解体をしたあとのものでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず、文化村につきましても、事業者、将来的には、日影の不適合部分を解消するというのは、理由書、A3 資料 1 ページの、右側の下に記載しております。

○佐々木会長 お尋ねはその点ではなくて、一部解体というのはどこかということですか。

○佐藤書記 失礼しました。37 ページの、その真ん中が文化村単体ですが、これにつきましては現在の不適合部分を残して文化村側を表わしてございます。

ちょうど文化村とアルファベッドの記載がある右側が延びているんですが、右側の建替え後になりますと、その部分が小さくなっているのが、比較していただくとお分かりになるかと思います。

そういうことで、本店除却後の文化村が残っているのが真ん中でございまして、その文化村の一部、減築と申しますか、これが建替え後につきましても、東側の端部を除却して日影が軽減されるということになります。

○佐々木会長 今のお尋ねは、文化村の一部も解体するということでしたよね、ご説明は。それはどのような部分なのかということが一つ。それから、もう一つは、この真ん中の本店除却時というのは、文化村の一部を除却したあとかどうかということだと思っております。

○佐藤書記 すみません。37 ページの真ん中の東急本店除却時は、「文化村」は既存のまま残しておまして、あくまで東急本店のみを除却した図です。

東急文化村を除却する部分につきましては、東側でございまして、資料 12 ページに既存の 1 階平面図がありまして、灰色部分の右側の部分も、バックヤードの利用です。トレンチですとか、あるいは熱源の機械室。2 階につきましても、駐車場のローディングがあります

ので、そういったバックヤードの部分を、今回の計画に合わせて一部除去するというこの計画でございます。

○佐々木会長 八木委員、どうぞ。

○八木委員 それは分かりました。ただ、37 ページの真ん中の日影と一番右の列の日影を見ると、文化村の一部を壊したために減った日影というのは、そんなに見られないんですが、それは日影を減らすために除却するというような文章になっているんですが、そんなに効果がなかったのではないかなと思ったんですが、一部でも減っていると言えるんでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 37 ページの、東急文化村の除却部分は表の下にありまして、10メートル部分で255平米、これが日影の不適合部分の面積です。

東急文化村の部分も一部除却することによって、右側ですが、250平米ということで、5平米の減少がみられると。

事業としては、できるだけ改善させるという趣旨で、計画についても検討されてございますが、ここまでの減少をもって、今回申請ということを考えております。

○佐々木会長 八木委員、どうぞ。

○八木委員 分かりました。5平米減ったということと理解いたしました。

もうちょっとあるんですが、40 ページ目の、8時半と9時のところに、今回増築による日影時間が増加する部分、紫色の部分であるところを、先ほどご説明いただいたんですが、意味が分かりづらくて。高いタワーを建てて、この部分が増えたということでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 この41ページの資料につきましては、許可相当かどうかという判断するための一環で作成したものでございまして、具体的には新たに増加させる影響を詳細に検証する趣旨でございます。

法定であります等時間日影に、その不適合の影が時刻歴に合わせて、詳細に検討してした結果でございまして、この紫色部分の2か所、9時と8時半ですが、それについては増加が見られるということで、あくまで居住環境を害するかどうかということで、参考まで作成した資料でございます。

○佐々木会長 八木委員、どうぞ。

○八木委員 それが、居住環境を悪くしないということが、最初の裏のページのところに書いてあるんですが、それが事業者が所有する土地の部分を除き、適合部分の日影、日影を増加させない計画ということで、その紫色の部分事業者が所有する土地なので、大目に見ているのではないかと読めるんですが、こういうことでよろしいのでしょうかとこと言いたかったのと、

もう一つ続けて、これも今さら言ってもしょうがないかもしれないんですが、昭和60年に許可したときに、文化村単体では日影がアウトだったわけじゃないですか。そういうものを

なぜ許可したのか経緯が分かれば教えていただきたいですね。

いずれ東急百貨店が壊されたときに、その裏に隠れみのにして大きいものを建てていいというのが許可されてしまったわけじゃないですか。それが本当だとしたら、よろしくないとは思っているんですが。それがどうして許可されたのか、経緯を知りたいと思います。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず、41 ページ、42 ページに事業者の所有という記載がございまして、それが誤解を生んでいることかと思えます。

今回、新たに日影が生ずる部分がある、なし、あるいは不適合箇所の土地利用の状況でとか、あくまで、その居住環境を害する恐れがないかどうかで判断をいたしてございます。

こういった資料で、不適合部分の日影を落とす土地の所有者が、事業者が否かということは記載にございますが、居住環境を害する恐れがないかどうかということで審査しております。

昭和 60 年の許可の経緯ということでございますが、今回の審査、我々も時間をかけて審査してきた経緯がございまして、当時の状況については、資料は確認できたんですが、当時の状況については会議録はもうございませんで、詳細な検討状況については、書類を読み解いて審査しました。

○佐々木部会長 正面からお答えいただけないように思うんですが、要するに、これは、この 60 年のときの増築の許可は、文化村を増築したということですよ。

ですから、文化村を増築しても、既に東急百貨店の不適合の日影は出ていた。それを文化村の増築によって増やすことにはなっていないということで許可をしたのではないかと、従来から増築のときの日影の扱いについて、許可をするときはそういう扱い方をしています、そういうことですよ。60 年のときもそう理解してよろしいですよ。

○佐藤書記 はい、全くそのとおりでございます。

今回、許可を受けた建築物につきまして、政令で定める範囲内の、そういった再許可を要しない法の規定でございまして、本件は、その適用はできませんが、増築部分が新たに生じる日影が基準の対象になっており、今回、居住環境に与える影響が害する恐れがないものと判断して、許可相当と考えています。

○佐々木会長 というんですが、八木委員、どうぞ。

○八木委員 昭和 60 年のときは百歩譲ったとしても、今回、紫色の部分がちょっとでも増えるということに対して、何をもって住環境に悪影響を及ぼさないのかということが、私には納得ができなくて、

こういうものを許してしまうと、同じようなことがこの既存不適合の隠れ蓑になって、高いものを建てて、先に壊してしまうという、このプロジェクトを言っているわけじゃないんですが、何か意図してそういうことが行われやすいのではないかなというように、私は危機感を感じました。

なので、この紫のところがあれば、百歩譲ってもいいのかなと思ったんですが、紫のところを許可するというのは、どうして許可してもいいのかが、私には理解できないんです。

○佐々木会長 お答えをお願いしますか。

○佐藤書記 日影の面積が増加するか否かというところで、等時間日影の法定でございますが、任意に各時刻の日影を重ね合わせて、確かに委員のおっしゃるとおり、少しではありますが、増加するという時間の、8時半とか9時ですとかいった時間で少し増加いたしますが、

あくまで法定の規制に加えて、さらに時刻歴を重ね合わせて、詳細に居住環境に与える影響ということを検討するために作成したものでございまして、今回居住環境に与える影響はないと考えてございまして、許可相当と考えているところです。

○佐々木会長 どうぞ。

○飯泉幹事 補足いたします。都としては、あくまでも、今回、37 ページの真ん中の東急本店を除却したときと、あと建替え後の、右側を比べまして、等時間の日影図をオレンジ色で、はみ出した部分、それと緑色ではみ出した部分。これが真ん中に比べて、右側がはみ出した部分が大きくないということをもって、居住環境を害する恐れがないと判断しております。

41 ページはあくまでもいろいろ詳細な検討で、参考につけさせていただいたということで、いろいろ誤解を招いている部分もあるのかもしれませんが、あくまで37 ページのこの真ん中と右側の図を比べて、支障がないと判断しております。

○佐々木会長 今のご説明の中で、この41 ページの図の意味ですが、この8時半のところ、紫色があるのは8時半と、それから9時のところのわずかこの飛び出し三角形の右側に出ているところですね。

この部分というのは、今回の増築によって影が増えるということですか。ある特定の断面の議論だけしてもしょうがないので、仮にこの今回のあれがなければ、この部分については日影が増えなかったのか、2時間半なりの部分には入らないということですか。8時半の時点なり9時の時点でそうだというだけですか。どっちですか。

○佐藤書記 等時間の日影に、この時刻でここに日影が出るということでも、日影が増えるということではなくて、この瞬間的にここに生じることが出るということがあるものですか。参考までに詳細にお付けしたということです。

ちょっと分かりにくくて申しわけございませんでした。

○佐々木会長 そもそも8時半とか9時という、ある特定の時間での日影が増えたかどうかという図だということですね。だから基準法で問題にしているような、2時間半とかいう、1日のうちでどれだけ日影が落ちるかというのは、37 ページの図で判断すればいいという説明でございます。

ということになります、いかがでしょうか。

○八木委員 これが事務局から先に送られてきたときにも、そうすると、41 ページ、それ

から 42 ページですが、これは何かついている意味がないのではないかと申し上げたところではありました。

なぜならば、42 ページは、昭和 60 年のときにも同じように紫色のところが増えたけれども、これも自社敷地なので大目に見てもらったみたいなの、その前例をつけているように見えたんですね。

だから、この資料はいかがなものかと思っておりますので、削除するなりすれば、37 ページだけを見れば、確かに 5 平米減ったということが見られるのではないかと思います。

○佐々木会長 分かりました。

○飯泉幹事 申し訳ありません。41 ページと 42 ページは、そういった解釈を取られなくもないのですが、私どもそういう意図はありませんので、もし差し支えければ、この 41 ページ、42 ページは、場合によって削除させていただければありがたいなと思っておりますが、いかがですか。

○佐々木会長 ということですが、よろしいですか。

関委員、どうぞ。

○関委員 そうすると、41 ページと 42 ページがなくなると、増えるというか、その規制に抵触して許可するものはどこを見るということになりますかね。

○飯泉幹事 37 ページの真ん中が、百貨店を壊した段階での規制に抵触している部分を色付けしたものです。右が今回新たに建物を建てた場合で、同じように規制に抵触した部分を色付けしている部分で、真ん中よりも右が飛び出していない、若干引っ込んでいますが、そういう感じで支障がないのかなと考えております。

○関委員 だから、悪化は全然していないというか、むしろ改善している。ただ、もともと許可されているものですよね。そういう意味では、既存不適格ではない。許可されて認められているもので、その範囲の中でもう一度、今回、日影が減る場合でも許可が要るんですけど。

○飯泉幹事 日影が減る場合でも、こういうふうには抵触している部分があれば、もう一度、許可が必要で取り直すということです。

○関委員 新しい建物で減りますので、取り直すということですね。

○飯泉幹事 はい、そういうことです。

○佐々木会長 これは増築なので。

○関委員 分かりました。私が言いたかったのは、前回の段階で、この日影についてはもう許可をもらっているわけですが、ただ、今回、結局、増築で建物が変わるので、改めて同じような日影けれども、ましになるけれども取り直すということですね。

○野本委員 本来だったら、建替えのときは全部適法に直すべきというのが、この趣旨ですよ。ですから、そういうことです。

○佐々木会長 野本委員の今のご指摘のように、いずれ、それについては将来、建替えのと

きは適法にするというのが本来の前提ですが、プロセスがあるので、今回はその一部だけ解消しますというのが、この最初の説明の趣旨だろうと思いますが、そういうことでよろしいですよ。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 実は私が要求した資料は44ページですが、これは新しく増築する、いわゆる今回の超高層のところです。それは日影はおさまっていますねという資料をお願いしまして、この図面で分かるように、2.5時間、4時間の線がいずれも規制の範囲内に収まっていますと。

だから、今度増築するものはちゃんと収まっています。ただ、既存の文化村の既存部分は残ってしまいます。そういうことですね。

○飯泉幹事 はい、そうです。

○佐々木会長 ほかにいかがでしょう。

よろしいですか。

それでは、この件についてはこの程度といたしまして、次をお願いします。

○鈴木書記 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。それでは、多摩建築指導事務所よりお願いいたします。

○岩崎書記 それでは、議案第2020号につきまして、ご説明させていただきます。

本件は一戸建ての住宅を新築するにあたりまして、法第43条第2項第2号の適用について、許可申請がなされたものでございます。

建築物の概要につきましては、様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。様式3は図面上側が北となっております。申請地は案内図のとおり、清瀬市中清戸一丁目となります。申請地は西武池袋線清瀬駅から北東約1キロメートルの場所に位置しております。また、本件にかかる道は配置図のとおり現況幅員3.74メートルから4メートル、延長168.11メートルの道で、西側で法第42条第1項第1号道路に接続しております。

このたび、道に関する協定におきまして、道部分の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ございます。

2枚おめくりいただきまして、2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。ページ上部の赤枠で囲まれた敷地が、今回の申請敷地となっております。また、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に係る道、ページ中央部分におきまして、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分でございます。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページをご覧ください。ページ右側でございます道の所有者一覧表のとおり、関係権利者36名中29名から承諾が得られております。残り7名についてですが、再三訪問しても不在で連絡が取れなかった等がございました。

1枚おめくりいただきまして、3ページの現況写真をご覧ください。今回申請する敷地は左上写真、①に映っております住宅敷地において計画するものです。また、本件の道はその

他の写真のとおり道路上に整備がなされており、敷地との境界も明確となっております。

1枚おめくりいただきまして、4ページの配置図をご覧ください。計画建物は外壁面から隣地境界線までの距離を50センチメートル以上確保した計画としております。

1枚おめくりいただきまして、5ページが平面図、6ページが立面図、7ページが断面図となっております。計画建築物は準耐火建築物としており、防火性能を向上させる計画としております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、調査意見の下段をご覧ください。

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

説明は以上です。

○佐々木会長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 2点お伺いします。

まず、議案の調査意見欄に、当該建築物は準耐火建築物としておりとありますが、今回の許可における条件なのか、たまたま準耐火建築物なのか教えてください。

2点目です。ページ2-2から質問します。当該通路の地目は、ほとんどの部分が公衆用道路となっておりますが、地番D、Eの部分は宅地となっております。通路として安定した状況を確認する上でも、将来、関係者が建築計画を立てた際は、公衆用道路と地目変更を指導していただければいいかと思いますが、いかがでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 はい、お答えいたします。まず、1点目の準耐火建築物についてですが、こちらは一括同意基準に適合しない場合の指針によるもので、準耐火建築物としたところがございます。

準防火地域内における地階を除く階数が2以上の建築物は、道の延長、幅員や周辺建築物の状況等に応じ、準耐火建築物とすることとなっております。

それから、2点目の地目変更の件についてです。委員のおっしゃるように、将来、当該地先の関係者が建築計画を立てる際、公衆道路へ地目変更するよう指導してまいります。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。 関委員、どうぞ。

○関委員 協定内容の説明図のピンクの隅切の部分というのは、将来、後退することの同意が地権者から得られているのでしょうか。後ろの所有者がどれに当たるのか分からなかったもので、お願いします。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 はい、お答えいたします。こちらの2-1であります隅切りの部分ですが、こちらの地番AKの所有者は所有者ソになりまして、その次の2-2ページのところで、所有

者は同意いただいているところでございます。

○関委員 分かりました。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。

それでは、次の案件についての説明をお願いします。

○岩崎書記 続きまして議案第 2021 号についてご説明いたします。

まず、議案書の中段、調査意見をご覧ください。本件は第一種低層住居専用地域内に位置する都立狭山公園内におきまして、公園管理事務所・親子体験施設、倉庫・自動車車庫、倉庫、ゴミ保管庫、危険物貯蔵庫、公衆便所の計 6 棟を増築する計画でございます。

しかしながら、当該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 項ただし書の規定による許可申請がなされたものでございます。

なお、建築主は東京都、建築敷地は東村山市多摩湖町 3 丁目ほかで、地域地区等及び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。

恐れ入りますが、7 枚おめくりいただきまして、7 ページの案内図をご覧ください。申請地はページ中央の赤線で囲んだ部分になりまして、西武多摩湖線の多摩湖駅から、南西に約 130 メートルの場所に位置しております。

1 枚おめくりいただきまして、8 ページの都市計画図をご覧ください。申請地は、都市計画図中央、赤枠部分となりますが、東村山市及び東大和市に渡ります。赤枠内中央下にございます市境で分かれております。

申請地の用途地域につきましては、ページ右側の凡例にお示しのとおり、第一種低層住居専用地域で建蔽率 30%、容積率 50%、防火指定はなしとなっております。

1 枚おめくりいただきまして、9 ページの周辺状況図をご覧ください。ページ中央が今回の申請敷地であり、申請敷地周囲には交通施設用地や住宅用地が広がっております。

1 枚おめくりいただきまして、10 ページの都立狭山公園の概要をご覧ください。

まず、本公園の概要についてですが、ページ左上にお示しのとおり、本公園は東村山市及び東大和市に位置する都市緑地であり、昭和 12 年 4 月に開園しております。

ページ左下の利用概況にお示しのとおり、利用者は遠方からも多く、多摩湖一周のサイクリングやツーリングでの立寄りに利用されております。近隣の利用は散歩や犬の散歩等がほとんどであり、また電車を利用したハイキング等の利用もございます。

なお、利用者数についてですが、ページ右上に記載のとおり、年間約 60 万人が来園している状況でございます。

大変恐れ入りますが、資料お戻りいただきまして 3 ページの計画経緯 1 をご覧ください。申請建築物に係る計画経緯及び整備の必要性について説明いたします。

ページ左上をご覧ください。こちらは、平成 26 年の東京都長期ビジョンからの抜粋となります。上段政策指針 1 1 安心して産み育てられ、子供たちが健やかに成長できるまちの実現の内容になりますが、右側中央赤枠内に都立公園に親子や子供同士で野外体験や里山

体験ができる拠点を整備とございます。

また、ページ左の中央部分記載のパークマネジメントマスタープランでは、自然体験や環境教育を通じて自然の大切さを伝えていくことについて言及しております。

そして、令和4年3月の狭山公園マネジメントプランにおきまして、子供たちの健やかな成長や他世代の交流のために、公園の豊かな自然環境を活かした野外体験などの機会を提供していくとございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。こちらは、活動体験事業における事業効果の評価を数値化しており、黄塗りの部分が狭山公園になっておりますが、上段は現状、下段は改善後のポテンシャルであり、狭山公園は下段と上段の差が13であり、非常に高い数値となっていることが分かります。

1枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。こちら整備の必要性ですが、ページ左上黄塗部分をご覧ください。狭山公園は活動体験に利用しやすい多様な環境が整っており、事業効果が最も高いと推測され、今後進める他公園の活動体験整備のリーディングプロジェクトでもございます。

また、防災公園の施設整備として、狭山公園の一部が災害対策基本法に基づく東村山市地域防災計画において、指定緊急避難場所に指定されております。

ページ右上をご覧ください。周辺の住環境への配慮として、隣接する民地とは計画建物は十分な離隔で計画しております。

1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧ください。ページ左側、周辺交通への影響ですが、施設整備により公園利用者の増加の可能性はありません。整備後も園内での行動が主になるために、住環境に影響ない程度と予測しております。また、大規模なイベントの際には、駐車場周囲に交通誘導員を配置し、安全配慮及び適切な誘導対応しております。

恐縮ですが、ページ飛びまして13ページをご覧ください。こちらは現況写真の写真方向図を示しております。

1枚おめくりいただきまして、14ページの現況写真一覧をご覧ください。ページ左上①が親子体験施設計画地付近となります。また、③が倉庫類の建築敷地となります。

2枚おめくりいただきまして、16ページの建築計画概要1をご覧ください。今回の計画建築物は一覧表上段①から⑥の6棟ございまして、延べ面積564.89平米となっております。ページ右下、狭山公園ゾーニング計画図をご覧ください。記号Aの多目的広場ゾーンや記号Kの環境共生ゾーンがございます。

1枚おめくりいただきまして、17ページが全体配置図となっております。

3枚おめくりいただきまして20ページ、こちらが、親子体験施設周辺の拡大配置図となっております。親子体験施設がページ中央青枠①で描かれており、その右上青枠④が危険物貯蔵庫となります。危険物貯蔵庫は管理ヤードに位置しており、この管理ヤードには基本的に一般の方の立入りはございません。さらに施錠により管理を行っており、親子体験施設の配置について考慮した計画となっております。

1枚おめくりいただきまして、21ページが親子体験施設の平面図です。図面右下が学習体験室や展示コーナー、左側が公園管理事務所や会議室となっております。22ページが立面図、23ページが断面図となっております。

1枚おめくりいただきまして、24ページが倉庫の平面図、立面図、断面図、25ページがゴミ保管庫の平面図、立面図、断面図となっております。

1枚おめくりいただきまして、26ページが危険物貯蔵庫の平面図、立面図、断面図となっております。ページ右下、危険物数量がございますが、今回の計画では表の一番右側に記載しております規制数量内となっております。

1枚おめくりいただきまして、27ページが作業倉庫の平面図、立面図、断面図、30ページがトイレの平面図、31ページが立面図、断面図となっております。

34ページに本年10月12日に開催した公聴会の議事録を添付しておりますが、利害関係者の出席はありませんでした。35ページ及び36ページにお示しているとおおり、東村山市長及び東大和市長から都市計画上支障がない旨の回答を得ております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、議案書の調査意見の裏面をご覧ください。

以上のことから本計画は、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られるので、許可したいと考えております。

○佐々木会長 ただいまの説明についてご質問、ご意見をお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 2点お伺いします。当該公園の開園時間は原則8時半から17時30分となっておりますが、閉園後の管理状況はどのようになっているのでしょうか。当該区域の治安管理の状況を含めてお尋ねします。

2番目です。当園は自然環境を大事にした公園で、樹木も多いかと思いますが、落ち葉や剪定した枝などのゴミ処分の際、園内で焼却などは行っているのでしょうか。お聞きします。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 はい、お答えいたします。まず、1点目についてです。開園時間は24時間となっておりますが、管理者が常駐しております時間が8時半から17時半となっております。

近隣住民からの要望もございまして、18時以降は駐車場の利用ができないよう、自動でチェーンが上がって制御されております。また、17時半以降、特段、園内での大きな事件事故等は発生しておりません。

さらに今年度より、不定期ではありますが、東村山警察が園内のパトロールを不定期で実施していただいております。あくまでこちらは地域からの要望があったようで、狭山公園のみ重点的に巡回しているわけではないと聞いております。

2点目のご質問にお答えいたします。落ち葉とかの処分の際に焼却を行っているかどうかということですが、園内では焼却は行っておりません。基本的には樹林地内の集積になります。一部、花壇の堆肥用にも用いている状況でございます。集積できないもののみ、年に

数回処分しているというところがございます。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 1点目の治安管理関係のことで追加の質問をしますが、図面を見ると割と高さの低いフェンスで囲まれている程度ということで、それで都心ではないので余り、不逞の輩というんですか、変な人は余り来ないかと思いますが、これまで開園している中では、例えば夜間、変な人が園内に入って近隣に迷惑かけるとかいうことは起きていないという判断でよろしいでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 はい、聞いているところによりますと、特段園内での大きな事件は発生していないと聞いております。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかに、関委員、どうぞ。

○関委員 公園の敷地内に神社があるんですか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 はい、お答えいたします。17 ページをご覧ください。こちらは全体の配置図となっております。配置図の左側に赤い丸で、施設②第1トイレがあるんですが、その右側に緑の枠で囲まれている部分がございます。

こちらが、神社となっております。ただ、こちらの部分については、今回の申請敷地からは外れておりまして、公園の中というわけではございません。

○関委員 神社には、特にどなたかが住まわれているなどではないという理解ですか。

○岩崎書記 はい、住んでおりません。

○佐々木会長 よろしいですか。

この神社は、公園の計画区域に入っているんですか。

○岩崎書記 いえ、入っていないです。

○佐々木会長 分かりました。

ほかにいかがですか。八木委員、どうぞ。

○八木委員 これは審査外のことかもしれないので、参考までに聞いていただければと思うんですが、30 ページのトイレのブースが、普通より広いのかなと思っております。

恐らくベビーカーとかのまま入れる人を配慮したんじゃないかと思ったんですが、ただ、内開きだと、ベビーカーは入ったまま、扉が閉まらなくなって、親切そうで何か困ってしまうのではないかなと思ひまして、引き戸とか外開きにすればいいなと思ひました。感想です。

○佐々木会長 ご意見ということでよろしいですかね。

○岩崎書記 ご意見ありがとうございます。

○関委員 実際、困りますよね。赤ちゃんを連れて入る前提になっていないですね。

○佐々木会長 ほかにいかがでしょう。

○岩崎書記 議長、すみません、先ほどの関委員からのご質問で、神社の公園の計画区域の

話ですが、大変失礼いたしました。神社は公園の計画区域に含まれております。

○佐々木会長 区域には含まれているけれども、所有権は別だということですね。神社は公園の、そういうことですね。

○岩崎書記 はい、そうです。

○佐々木会長 ほかによろしいですか。

それでは、次の議案について説明をお願いします。

○鈴木書記 続きまして、多摩建築事務所が所管します建築基準法第43条第2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8件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号1031。建築主は個人でございます。東大和市芋窪六丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1032。建築主は個人でございます。稲城市大丸字十一号、集会所でございます。

整理番号3番、議案番号2015。建築主、株式会社山口企画設計、東村山市萩山町二丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2016、建築主、株式会社山口企画設計、東村山市萩山町二丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2017、建築主、株式会社山口企画設計、東村山市萩山町二丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2018。建築主、株式会社山口企画設計、東村山市萩山町二丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2019。建築主は個人でございます。東村山市栄町三丁目、一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号3005。建築主は個人でございます。西多摩郡日の出町大字大久野字坂本、一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木会長 ただいまのご説明について、ご質問があればお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 議案第1031号についてお尋ねします。案内図を見ますと、今回の通路先の道路上の部分ですが、色塗りはしていないんですが、先に延びていまして、空堀に沿ったところもずっと延びている。この部分は通行上どのような状況になっているのか教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします

○名取幹事 1031号様式3の上の案内図です。敷地で赤い線。ここまでが都市計画法の河川区域になっていまして、拡幅整備予定の区域でして、現状はこのピンクのずっと道の部分の突き当たり、川のところまで車で行ける状態です。その先で突き当たって、この図面で上と下には自転車と徒歩で通行できる空間にはなっています。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 示していただいた案内図には、住宅、宅地はなさそうですが、このとおり河川区域でもあるので、将来とも建物を建てることできないということでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 河川で建設局で、敷地を取得、保護されているかと思しますので、建物は建てる予定はない。管理されている状態の土地でございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。関委員、どうぞ。

○関委員 2つあるんですが、1つは1032号です。占用許可か何かを得ているのか、赤くなっている部分ですが、ここは車が通れる強度があると理解してよかったのかということと、そうは言っても敷地には入れてないという理解でいいのか。

もう一つが2015から2018まででしたか、ずっと同じ建築主が横並びで計画されているんですが、これは、元々は別の敷地のようですが、何か事情があつて、一気に開発することになったのか。もし事情をご存じであれば教えていただきたいと思ひます。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 1032号の稲城市の案件ですが、この赤い配置図で敷地と道路の間の占用部分ですが、ここは公図上水路になっていまして、現状は水路ではない土地になっています。

この敷地も含めて区画整理で整理されているところなので、そこで管理された土地です。

○関委員 そうなっているんだらうという上で、車が通っても問題ない強度かどうかの確認と、それから占用許可を得ているように見えるんですが、敷地には入れてないんですかという2つです。

○名取幹事 強度は、市で了解を得ておりますので、支障がないと思ひます。敷地も水路ですから、橋をかける形と同じ位置づけでして、敷地ではないです。

○関委員 借りていて、敷地に入れるケースもあるのかなと思ひておりましたので、これは入れられないんですか。

○名取幹事 基本的には東京都は入れていません。

○関委員 分かりました。

○佐々木会長 よろしいですか。

もう1点、お願いします。

○岩崎書記 はい、議案2015から2018の件についてお答えいたします。こちらのいずれも、土地の所有者が同一になっておりまして、所有者が敷地を今回売却したということがございますので、こういった計画となっております。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木会長 よろしいでしょうか。

それでは、質疑については以上といたします。

評議

それでは、同意議案についてお諮りをいたします。

本日、第 17 号議案、第 1031 号議案から 1032 号議案、第 2015 号議案から 2021 号議案、第 3005 号議案、以上計 11 件の議案についてご審議いただきましたが、この 11 件の議案について、議案どおり同意することよろしいでしょうか。

それでは、同意をすることといたします。

何かほかにございますか。

なければ、本日の審査会はこれで終了といたします。ご苦勞様でした。