

第445回 町田市建築審査会議事録

日 時 2023年11月20日(月) 午後2時00分～4時20分

場 所 会議室5-3

○事務局 町田市建築審査会条例第4条に「会議は、委員の総数の2分の1以上が出席しなければ開会することができない。」とありますが、本日は、5名のご出席をいただいておりますので、審査会は成立しております。本日の案件は2件でございます。また、報告案件が1件ございます。それでは、会長このあとの議事進行をよろしく申し上げます。

○町田会長 ただ今から、第445回町田市建築審査会を開会いたします。本日の会議録署名委員は、砂川委員にお願いいたします。本日の議案は2件でございますが、そのうち1件が公開案件となっております。まず、本日の審査の流れについて、事務局から申し上げます。

○事務局 本日の議案2件のうち、議案第23-16号については、まず現場視察をいたします。視察終了後、午後3時30分から議案2件の審査を行います。それでは、皆さん地下1階にご移動いただきますようお願いいたします。

(現 場 視 察)
(市 庁 舎 帰 庁)

○町田会長 それでは改めまして、第445回町田市建築審査会の審査を行います。審査に先立って、傍聴人について、事務局から申し上げます。

○事務局 本日の公開案件につきまして、事前に傍聴人の募集を行い、申し込みを受け付けております。

○町田会長 それでは、1件の公開案件については傍聴人の傍聴を認めることといたします。これにご異議ございませんか。

○委員一同 異議なし。

○町田会長 ご異議なしと認めます。それでは、傍聴人を入室させてください。

(傍 聴 人 入 室)

○町田会長 それでは会議を再開します。審議に先立ちまして、事務局から傍聴人の皆様に、注意事項等の説明をお願いします。

○事務局 傍聴人の皆様にお伝えいたします。
本日の案件は全部で2件あり、そのうち1件が公開案件となります。公開案件1件については、境川金森調節池に関連する案件となっています。審議の進め方は、まず特定行政庁から説明を受け、その後に、質疑を行います。質疑が終わりましたら、委員のみで評議を行います。この評議については非公開で行いますので、特定行政庁及び傍聴人につきましては、退室していただきます。評議が終了いたしましたら、その結果をお伝えいたしますが、そちらは公開で行います。
なお、評議の結果については11月22日水曜日に市のホームページで公開する予定であります。
また、本日の審査会の議事録については、概ね1か月後に市のホームページで公開する予定であります。

次に本日の審査資料についてご案内いたします。本日の資料について持ち帰りを希望される場合は、複写料金を頂戴いたします。
審査資料につきましても、評議の結果と同様に11月22日水曜日にホームページで公開する予定ですので、資料の一部分のみをご希望の方は、ホームページのご利用をお願いいたします。

最後に審査中の注意事項について申し上げます。
町田市審議会等の会議の公開に関する条例施行規則第3条第4項の規定により、会議場での発言、拍手等の行為、また、写真撮影、録画、録音等はできません。
円滑な会議の進行にご協力くださいますようお願いいたします。

事務局からは以上になります。

○町田会長 はい、ありがとうございます。それでは、只今より審議に入ります。議案第23-16号について、特定行政庁から説明をお願いします。

○特定行政庁 (資 料 説 明)
(申 請 理 由 書 朗 読)
(調 査 意 見 書 朗 読)

○町田会長 それでは議案第23-16号につきましてご質問・ご意見ございますか。

○大沼委員 設備系ばかりの建物でちょっと特殊で分かりにくいなと思うところがあり、私の方で理解したことを話してみますので間違っていたら教えてください。地下一階には、隣の調節池の中の空気を、給気と排気のコンクリートのシャフト、ダクトが潜り込んできて、一階のど真ん中にある吹抜給気、吹抜排気というところでコンクリートダクトが立ち上がっている。そこは2階平面図で見ると真ん中にバツが描いてあるところになりますがそこから空気を吸ったり吐いたりして、ダクトが接続して給気と排気のファンが脇にある。給気と排気は遠くに離さないといけないので、建物の図で見ると左側から吸って右側から吐くようになっている。音を減らすために大きなチャンバー室を設けて恐らくこの中は吸音材を張り巡らすだろうし、消音器が仕込まれてワンクッション置かれるようになっている。住宅地側はコンクリートの壁の電気室で音があまり行かないように作られている。そしてここは3m～5mの浸水域の想定なので地上1階には設けることができず、地上2階に設けている。また、20年から30年に一回の機器の更新等を行うための大扉は図面上上側の駐車場スペースがある方に設けて、そこから出し入れをするような動線を考えている。というような理解でよろしいでしょうか。

○特定行政庁 はい。

○大沼委員 そうですね。ありがとうございます。

○町田会長 これは、名称としては管理棟と言っているのですが、もう少し詳しく用途を見ていくと機械室棟なのでしょうか。常時人がいないということなので事務所棟ではないとすると、機械室棟というような捉え方をすればよろしいのでしょうか。

○特定行政庁 確認申請の中で用途を考えていった時に、まず第一種低層住居専用地域でできる用途ではないというところから始まって、その時その時によって用途が変わる複合用途として考えておりました。

○町田会長 例えば機械室として使う場合を取り上げると、第一種中高層住居専用地域

であればできるのでしょうか。

- 特定行政庁 機械室の場合は、第二種中高層住居専用地域でできる用途が解除されたところから可能になってくるかと思います。
- 町田会長 第二種中高層住居専用地域ですか。
申請理由は公益上必要なものということですので、その点から言えば何段階上がるかということあまり考えなくても良いのかもしれませんが、3段階くらいは上がるということですね。
- 真田委員 公聴会には誰も来なかったということなのですが、声をかけてあるのはどのあたりの方なのでしょうか。対岸のあたりの神奈川県の方にも声をかけているのでしょうか。
- 特定行政庁 敷地から50mの範囲になりますので対岸の神奈川県側の方も含めて声をかけてあります。東京都による事前周知の中では色々ご意見をもらっているのですが、当日はどなたも来なかったということになります。
- 真田委員 分かりました。
- 大沼委員 広大な敷地の中で何故この建物が住宅地に近い側に建つのか疑問だったのですが、先程の現地視察の際にご説明いただいて、水は上流から引き込んで下流に流していき、その最後に流す下流の一番際のところにポンプ施設を置いて汲み上げを行いたい、そのポンプ施設から動力となる電気を供給することを含めてあまり離れたところには建てたくないというのがあるというお話を伺いました。
それから道路を曲げているところはその下の一部敷地内にも地下の大きなゾーンが入り込んでいて、資料6ページでこの屋外の部分に開口部と書いてあるのが、公聴会での意見と回答にもあるように年間1、2回、各々2～3週間程度する清掃作業の時に溜まった泥を排出したりする穴なのかなと思います。そうすると作業の時には新しく作る道路からトラックが出入りするので近隣住民に対しては影響が少ないというようなお考えなのかなということを確認させていただきたいです。
- 特定行政庁 車両自体は先程のところからで、泥などは図面9-2で言いますと、1階平面図のピロティ部分のところから出します。ただ、メンテナンスに関しては42条1項4号道路の住宅地側でない方を通して入って行くことを聞いておりますので、住宅地側には迷惑をかけないように配慮はされていると思います。

- 大沼委員 この道路沿いのあたりで作業が行われるので、作業中もあまり近隣住民の方の迷惑にならないような考え方になっていると理解してよろしいでしょうか。
- 特定行政庁 はい。
- 砂川委員 基礎的なことで申し訳ないのですが、氾濫の恐れがある時だけ水が入ってくるものなのか、雨が降った時などある程度水位が高くなると入ってきてしまうものなのか、その辺りはどうなのでしょう。
- 特定行政庁 これから越流頂などを設けていくのですが、河川の河床よりも少し上がったところに越流頂が出てくるので、水位が上がってそこを越えてしまえば入ってくるのかなと思います。年に数回と言われているのでそんなに常時入るものではないと思います。ある程度高く上がらないと入らないもののかなと理解しています。
- 砂川委員 やはりこれだけの空間を排気、給気させることが主な用途かと思うのですが、消音はあっても臭いはかなり出るのではないかという感じはします。公聴会の意見と回答でもあるように臭気に関してはあまり気にしていないようですが。
また、管理棟というのは、台風などで氾濫しそうな時にどなたかが南多摩東部建設事務所から来て操作するものなのか、そういう時には操作しないで普通の維持管理の時だけの管理棟なのか、その辺りはどうなのでしょう。
- 特定行政庁 一般的な維持管理は基本的には無人で、河川管理上必要な時、洪水が起きそうだという時には詰める形だと聞いております。
- 砂川委員 そうすると、氾濫の危険が迫った時に人が来てここで何かするというのでしょうか。
- 特定行政庁 自動で水が流れ込んできて遠隔で操作されて、実際に詰めるのは内部の清掃を行う時に機械を稼働させるために詰めると聞いております。
- 砂川委員 スポーツ施設やサッカー場などが今後できる時に、そちらの電気設備が必要になったり、集会室が必要になったりする場合がありますが、これは兼ねるものではないのですか。

- 特定行政庁 あくまで河川用のものになります。上のスポーツ施設は市の施設となりますのでそれは市の方で別途という形になります。
- 砂川委員 電気施設とかは含まれていないということですね。
- 特定行政庁 はい。
- 砂川委員 今後そういう施設が必要になる場合もあるということでしょうか。
- 特定行政庁 建物が建って用途が発生するということであればですが、基本的にはグラウンドだと聞いておりますので。ただ、用途に合わない場合は当然別の施設として出てくると思います。
- 砂川委員 分かりました。
- 大沼委員 臭いと音の問題について、臭いということであればグラウンド側に排気を持っていけば一番良いと思うのですが、給気が住宅地側を向いてしまい音の問題になります。資料の最後のページにある公聴会の意見と回答を見ると、昼間は55dBを越えないし、夜間も45dBを越えないので法律的にクリアしていて、逆に言うと給気を住宅地側に向けたら無理なので間をとってこの位置になったという理解でよろしいでしょうか。
- 特定行政庁 恐らくそういったこともあるとは思いますが、環境確保条例と町田市の基準を両方クリアする配置でということと、給気と排気を離すということでこの計画のような位置になったのかなと思います。
- 町田会長 他にございませんか。それでは、議案第23-16号の質疑を終了します。

続いて本件に関する評議を行います。

特定行政庁及び傍聴人の方は、退席願います。

(特定行政庁・傍聴人退室)

(評 議)

(特定行政庁・傍聴人入室)

- 町田会長 それでは、議案第23-16号についての評議の結果を伝えます。
本件に関しては、公益上やむを得ないと認められるため同意いたします。

以上をもって、本日の公開案件の審査を終了します。

引き続き、非公開案件の審査を行いますので、傍聴人の方は退席願います。

(傍 聴 人 退 室)

(非 公 開 案 件 の 審 査)

○町田会長 以上で本日の審議案件が終了いたしました。
第445回町田市建築審査会を閉会いたします。