

第 1 2 4 3 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時	平成26年10月3日	午後1時40分～午後3時00分 午後3時10分～午後3時56分
開催場所	東京都庁第一本庁舎33階	特別会議室S6
出席者	委員	河島均
	〃	門脇雄貴
	〃	百濟さち
	〃	島崎勉
	〃	有田智一
	〃	泉本和秀
	〃	寺尾信子
	幹事	久保田市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	岡本市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築指導課長
	〃	木村市街地建築部建築企画課長
	〃	谷内都市づくり政策部景観担当課長
	〃	飯塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	尾上多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○岡本書記 議題にはありませんが、議事に先立ちまして、前回の建築審査会において第13号議案で確認して報告することとなりました件についてご報告がございます。

なお、傍聴の希望がございますので、傍聴人の方に入室していただきます。

(傍聴人着席)

○岡本書記 それでは、議長、よろしくお願いいたします。

○河島議長 まず、傍聴人の方に申し上げたいと思います。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。

○河島議長 それでは、ただいまより議事に従って審査を進めていきたいと思っております。

最初の議案ですが、同意議案の審議をしたいと思います。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 前回の建築審査会で、次回、確認して報告することとなっております件について報告がございます。

○相羽書記 A3の資料を別途付けさせていただきます。右上に「第1242回建築審査会 議案第13号 法48条第9項ただし書 追加説明資料」と記載されております。この件は、銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業の建築物内に設けるオイルタンクの構造が変更した理由とその経緯についてです。

資料の右下に経緯が記載されております。本計画敷地については、既存建築物があったため、事前に敷地内のボーリング調査ができなかったという経緯があります。そのため、周囲の敷地の銀座五丁目にあるボーリングデータを参考に設計を行い、建築物の構造躯体の下の地中部分にオイルタンクを計画し、平成25年12月25日に建築確認済み証を取得したものです。その参考データが資料の左端のボーリングデータとなります。その後、解体後に敷地内にボーリング調査を行ったところ、左から2番目のデータが実際の敷地のデータとなります。

双方のボーリングデータを比べてみると、資料右下の説明文の下から5行目以下にあるとおり、当初、オイルタンクの最下部付近は、周辺敷地の既存データをもとに礫混じり細

砂としていましたが、実際には細砂であることがわかりました。そのために、本計画地での地中での水の流れやすさを示します透水係数に 10 倍の違いが生じました。検討の結果、地下水浸入によるオイルタンク自体の保護と将来にわたる影響を避ける意味で、オイルタンク下部に躯体を新たに設けるとしたものが経緯です。

説明は以上となります。

○河島議長 ただいま、前回審査会の第 13 号議案に関する補足報告がありました。これについて、何かご質問、ご意見等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、次に進みたいと思います。

○岡本書記 続きまして、建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明でございます。

○相羽書記 それでは、議案第 17 号についてご説明します。建築主は、東京急行電鉄株式会社です。建築敷地は、渋谷区渋谷三丁目の土地区画整理事業区域内で、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。道路上空通路の占用の許可対象となる建築面積は 84.34 ㎡、延べ面積は 0 ㎡となります。

それでは、「調査意見」をご覧ください。本計画は、飲食店舗、物販店舗、自動車車庫、集会場から成る建築物を建築するものですが、渋谷駅周辺市街地の再編整備の一つとして、渋谷駅とその周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークを構成する通路を、建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号に基づく道路の上空に設けることから、法第 44 条第 1 項第 4 号に基づく許可申請がなされたものです。

1 枚おめくりいただき、申請理由書をご覧ください。資料の左側、下から 3 つ目の段落になりますが、赤下線が引いてあります。本件通路は、「渋谷駅中心地区まちづくり指針 2010」や「渋谷駅中心地区基盤整備方針」に定められた上位計画に基づき、敷地外の道路上空に公共性の高い歩行者専用通路として位置付けられた公共用歩廊となります。

2 ページの付近見取図をご覧ください。資料の左斜め上が北となります。本計画地は、渋谷駅南側に位置する赤線で囲われた敷地です。

3 ページの用途地域図をご覧ください。本件計画地は、赤色の太枠部分のエリアで、商業地域に指定されております。

4 ページの配置図をご覧ください。赤く着色された幅 6.5m の区道上空に、A 棟と B 棟を結ぶ道路上空通路が許可対象となります。さらに、A 棟の北西側にある国道 246 号線デッキを通じて渋谷駅へつなぐこととなります。なお、国道 246 号線デッキは、旧東急東横線

渋谷駅の鉄道高架を利用した歩行者専用デッキであり、今回とは別に整備される予定です。なお、許可対象の通路はA棟の建築物の一部となる予定です。

5 ページをご覧ください。許可対象となる通路は、2階、3階を結ぶ2層となります。表の下側欄外、赤の※印の2番をご覧ください。2階及び3階道路上空通路は、十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しないため床面積は発生していません。占有面積は2階で 84.34 m²、3階で 17.46 m²となります。面積算定の根拠は、後ほど通路の形状とあわせてお話しさせていただきます。

6 ページをご覧ください。計画地は、都市再生特別地区の区域内にあります。資料の左上の表の備考欄 7.の下線部分ですが、別添図のとおり、歩行者デッキの整備を行う施設的位置づけとなっております。さらに、資料右側の別添図をご覧ください。赤枠が今回の許可対象の道路上空通路となります。

7 ページ、渋谷駅周辺の現状と課題についてです。資料の右上に赤線を引いて示したところにあるとおり、駅周辺市街地には3つの課題があります。第1に、渋谷駅周辺の市街地は、谷地形の谷底にあり、幹線道路、線路によりまちが分断され、ネットワークが弱いこと。第2に、駅前広場のたまり空間が不足し、歩車道分離がなく、歩行者の安全性が確保されていないこと。第3に、渋谷駅は増改築が繰り返され、駅が多層にわたり、バリアフリー対応も含めた利便性が悪いこと。今回の道路上空通路を含む渋谷駅周辺市街地の整備を行うことにより、多層階の駅などから周辺市街地の連続する歩行者動線を確保し、交通の緩和に寄与するものです。

8 ページから 26 ページは、平面図、断面図、立面図となりますが、飛ばしてください。

27 ページは道路上空通路の詳細図です。資料の上側、平面図のピンク色の部分が通路となります。左から、2階は幅 12.95m、3階は幅 3 m、上部には2階通路と同じ幅の屋根があります。さらに、資料の右下をご覧くださいと、道路から通路までの高さは 5.5m、2階、3階は高さ 1.5mの強化合わせガラスに、それぞれ 2 m、1.5mの高さで外部に開放されたものとなっております。

次の 28 ページ、歩行者動線図をご覧ください。道路上空通路は、建築物2階と3階を結ぶ2層となっており、国道 246 号線横断デッキや、新たに整備される渋谷駅南口改札などへつながる歩行者動線を確保するものです。また、A棟の低層部分には飲食店があり、その上部には約 700 人収容のホールがあります。B棟は、低層部が飲食店舗、中層部分がホテル、その上層部分が事務所で構成される建物です。

30 ページから 34 ページが、許可基準や渋谷区道路占用基準、道路上空通路の取扱基準を
チェックしたものです。

32 ページ、道路上空に設ける通路の取扱等についての通達をご覧ください。上側、黒枠
内に赤い字で記載されている部分の後半になりますが、安全性の確保に十分留意しつつ、
弾力的に運用を図ることが可能となっております。それを踏まえまして、チェックリスト
中の赤い星印で示された 3 点について、許可基準に合致していない部分があります。

1 つは、32 ページの許可基準の通則（6）にある、通路は 1 カ所とし、その幅員は 6 m
以下という基準に合致していません。

2 つ目は、33 ページの二（1）の、通路は同一建築物について 1 カ所ですが、ただし書
により 2 カ所とすることができるという点です。3 つ目は、（2）の（ロ）の、通路を設ける
建築物の隣地境界線から 10m 以内に設置できないという点です。

恐れ入りますが、お戻りいただきまして、27 ページをご覧ください。本道路上空通路は、
2 階と 3 階の 2 カ所に設置され、2 階の通路は有効幅 12.95m となっており、許可基準に合
致していません。幅員 12.95m とした根拠は、A 棟ホールで行われるイベント終了時に上空
通路に歩行者が集中した際にも円滑な通行を確保するためのものです。

29 ページをご覧ください。敷地内への自動車の出入り口を少なくするため、A 棟の利用
者の駐車場や荷捌きも、オレンジ色及び青色で示している部分、B 棟の地下に集約させ、
赤と青の矢印で示す A 棟の利用者や A 棟への物品搬入なども、B 棟から本上空通路を通じ
て A 棟へアクセスすることとなっていることなどから、必要な幅員であると関係機関と協
議済みです。

35 ページをご覧ください。29 ページで説明した 2 階上空通路の幅員の算出根拠です。資
料の左上から、下線部分になりますが、必要な幅員はそれぞれ、公共交通機関到着時の 6
m、多目的ホールのイベント終了時 4 m、安全なバリアフリー動線での必要な幅員 2 m の
12m と、さらに手すりの部分を加えて 12.95m を必要幅員としております。

さらに 2 枚おめくりいただき、37 ページをご覧ください。上空通路は、紫色の既存隣地
建物の敷地境界から 10m 以内の場所に設置していますが、本上空通路は側壁のない外気に
十分開放されたものであり、火災発生のおそれが少ない施設でもあることなどから、基準
に規定される離隔距離が取れていませんが、安全上、防火上、衛生上の観点から支障がな
いことを関係機関と協議済みです。

また、本道路上空通路は、屋外に面する部分には道路上に落下するおそれがないよう合

わせガラスを使用するなど、安全上の措置も講じております。また、本建築物は、構造耐力上必要な部分を鉄骨造とし、その他の部分を不燃材料とするなど、防火性の確保もしております。さらに、上空通路は通気性の高い構造としており、通風、採光など、周囲の建築物へ与える影響も少なく、衛生面に配慮した計画となっております。

議案書の2ページにお戻りいただき、下から7行目以降をご覧ください。よって、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3項各号の規定に該当することから、法第44条第1項第4号の規定に基づき、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。

なお、9月19日に、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、渋谷区の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対の意見はありませんでした。

以上です。

○河島議長 第17号議案の説明がありましたが、本議案について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

今、説明があったかもしれませんが、2つの層で、路上建築物で渡り廊下をつくることになっていきますね。下の階は歩行者通行量が相当多いということで、必要幅員の算定などがありましたが、上の階の必要性をもう一度説明してもらえますか。

○相羽書記 先ほどは2階部分である35ページで説明したのですが、36ページに3階部分の必要性と幅員について記載されております。ここについては、3階レベルにおけるJR改札等とのスムーズな流れを目的とすることや、同様に、多目的ホールのイベント終了時の歩行者の量やバリアフリー動線を含めて、全体で6m必要と考えております。

○河島議長 12m強ある2階部分は、国道246号線の上の歩行者デッキにつながっていて、今、工事をしている、昔の東急百貨店があるほうにストレートに行く、そういう動線になっているわけですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 3階の渡り廊下の動線としては、今、JR改札という説明がありましたが、この階のレベルに相当するところに246号線の南側の駅舎のところに改札口ができるということがあるから、ここでの通行量が相当見込まれて、そうしたものも地表部の道路を横断するのではなく、ストレートに行き来ができるようにする必要があるという理解でよろしいですか。

○相羽書記 そのとおりです。

○河島議長 ほかにございますか。

ないようですので、次の議案をお願いします。

○相羽書記 それでは、議案第 18 号について説明します。

建築主は東京都です。建築敷地は、世田谷区駒沢公園で、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、老朽化した運動施設（弓道場）を建て替えるものです。本件敷地が第一種中高層住居専用地域内にあり、建築基準法別表第二（は）項に掲げる第一種中高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ことから、法第 48 条第 3 項ただし書に基づく用途規制の緩和の許可を行うものです。

2 ページ、案内図及び全体の配置図をご覧ください。左側の案内図に太枠で囲われている部分が駒沢オリンピック公園です。右側の公園全体配置図で赤塗りの部分が今回の建築敷地となります。本敷地は、駒沢オリンピック公園の西端に位置し、敷地南側で駒沢通りに接しております。

3 ページ、都市計画図をご覧ください。図に赤枠で示した箇所が本敷地となりまして、第一種中高層住居専用地域となっております。

4 ページ、配置図をご覧ください。図面上の上部が北になります。本敷地は、駒沢通りの北側に位置しております。配置図の吹き出しにあるとおり、建物は、西側で最小離隔距離を住宅地から、8,220 と記載してありますが、8.22m確保しており、極力東へ寄せる計画としております。また、敷地の西側の既存樹木は保全する計画としており、環境維持に努めることで周囲の住宅に配慮しております。

1 枚飛ばして 6 ページの平面図をご覧ください。この弓道場は、弓道の競技及び練習場として利用されるほか、アーチェリーの練習場としても利用されることを目的に計画されております。アーチェリーの練習場は、既存の弓道場では住宅地側の敷地西側屋外にありましたが、本計画では、建築物内の南側、道路境界に近い位置に取り込むことで、利用者の話し声などによる近隣住宅への影響を配慮した計画となっております。また、弓道場及びアーチェリー場は、競技の特質上、静謐な状況下で競技が行われるため、競技や練習に伴った新たな騒音を発生しないように考えられております。利用時間は、これまでどおり、午前 9 時から午後 5 時までであり、夜間の利用はありません。

7 ページは立面図です。建物は鉄骨造で 1 階建てです。

13 ページ以降に飛びます。平成 26 年 9 月 4 日に開催した公聴会の議事要旨です。利害関

係人の方から意見書が1通ありました。要旨をまとめたものが16ページにあります。

3点ありまして、1点目は、駒沢通りに面する壁面が与える圧迫感についての懸念であり、これに対して建築主は、連続した壁面ではなく、垂直ルーバーを一定間隔で並べることにより道路側への圧迫感の低減及び建物内部の通風、採光の確保を図っており、また、区の景観条例に基づく諸手続にあっても問題ない、協議済みであるという見解を示しております。

2点目。巻き藁室は、競技前のウォーミングアップや初心者の練習に使われるものですが、出入り口の位置についてです。これに対して建築主は、競技の安全性を考慮し、共用エリアと競技エリアのゾーンによるものであることの見解を示しております。

3点目は、床暖房設備及び空調設備の設置の依頼です。これに対して建築主は、適宜設置する計画であることを説明しております。

17ページは、世田谷区への意見照会です。支障がないという回答を得ております。

以上、本件運動施設の弓道場については、第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま、18号議案についての説明がありました。本件について、ご意見、ご質問等がありましたらお願いします。

○百濟委員 現在はどこにありますか。

○相羽書記 弓道場は同じところにありますが、アーチェリー場は、現在は同じ敷地ですが屋外にあります。

○百濟委員 今までは屋外だったものを屋内にするということですか。

○相羽書記 屋内にすることで周囲への環境を配慮するという説明をさせていただきました。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、次の議案をお願いします。

○相羽書記 それでは、議案第19号について説明します。

建築主はアルダニー・インベストメンツ・ピーティーイー・リミテッド及び三井不動産株式会社です。建築敷地は、港区東新橋一丁目で、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、既存のオフィスビルの地下4階部分に第3種

石油類A重油 31万リットル分の危険物の貯蔵施設を設置するものです。敷地は商業地域であり、貯蔵する危険物の数量が2万リットルを超えるため、建築基準法別表第二(り)項第4号に該当し、商業地域内に建築してはならない建築物となり、法第48条第9項ただし書の規定により許可申請がなされたものです。

1枚おめくりいただきまして、1ページの許可申請理由書をご覧ください。「(3)設置の必要性について」ですが、当該敷地は、港区の地域防災計画において、「地区内残留地区」と記載されており、災害が発生した場合は避難場所に避難するよりも地区内にとどまるほうが安全と考えられ、帰宅困難者対応が必要とされる地区です。敷地内の非常用発電機の燃料として利用されることで、(3)の黒ポツで3つ目になりますが、各テナントの業務やビルの管理ができる最低限の電力、例えばテナント用コンセント、換気、共用照明、防災・中央監視関連電源などをバックアップ可能な発電機の装備がなされ、72時間の電力供給が可能となり、帰宅困難者対応及び非常時の事業継続が可能となるものです。

2ページは案内図です。敷地は、新橋駅付近の昭和通り沿いの南側に位置し、東側にパナソニック本社の東京汐留ビル、南側に日本テレビが立地しております。

3ページ、都市計画図をご覧ください。図の赤枠が本敷地の申請区域であり、商業地域となっております。

5ページ、配置図をご覧ください。図面の右斜め上が北です。本建築物は、北側昭和通りで幅員44.0m、西側で幅員12.0m、南側で幅員40.0m、東側で幅員40.0mの道路に囲まれた一団地認定区域です。3つの敷地のうちの一つの敷地内に位置しております。

7ページ、地下4階平面図をご覧ください。紫色で示す既設のオイルタンク室、合計19万リットルのA重油が設置されております。今回、倉庫に代えて、資料の下側に赤色で示す12万リットルのA重油オイルタンク室を増設するものです。

19ページオイルタンク室内の詳細図をご覧ください。オイルタンクの設置に際しては、危険物の規制に関する政令等に基づき、凡例ではオレンジ色で示します防火区画された室内にA重油を設置し、漏油対策としてオイルタンク室内は防油堤及び油貯マスを設けるなどの措置を講じております。さらに、引火対策として、各オイルタンク室に消火設備を設ける予定であり、消火方法については消防と協議中です。

11ページにお戻りいただき、1階平面図をご覧ください。資料の右斜め上が北になります。資料の上側に紫色で示す敷地西の汐留通りに面する地下駐車場への車両出入口付近の既設給油口に隣接して新設の給油口を設置します。過去の実績では、定期点検・試運転

による使用分の補充として、年1回約1万リットルの給油をしております。いずれも3,000～4,000リットルの容量の小規模なタンクローリーにより数回に分けて補充しており、1万リットル以上の容量のタンクローリーの使用により路面駐車にならないよう、周囲に配慮しております。

20 ページ、消防チェックリストをご覧ください。対策としては、危険物の規制に関する法令等に照らし合わせ、適合しているよう確認しております。さらに、21 ページ、平成 26 年 9 月 4 日開催の公聴会議事要旨です。利害関係人の方の出席、意見書の提出はありませんでした。

23 ページは港区への意見照会ですが、支障がない旨の回答を得ております。

24 ページ、許可申請の1面の写しですが、下側の消防同意欄のとおり、既に消防からの同意もあります。

以上のことから、本件建築物の貯蔵施設につきましては、安全上の措置も十分行っていることから、商業の利便性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、19号議案について説明がありました。本件について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

7 ページに地下4階の平面図がありますけれども、この図面で紫色っぽく塗られた部分と赤色で塗られた部分があつて、紫色の部分が既設のもので、赤色が今回のタンクを中心として新たに新設する部分であると。このタンクを置く場所などについては、これまでの別の用途に使われていた部屋を転用する形になるわけですか。

○相羽書記 7 ページの下の赤い部分は、倉庫だった部分を転用して地下4階部分に設置することになります。

○河島議長 そこに新たに壁を設けて、このタンクをしっかりと囲むような部屋の改造をして、そしてオイルタンクを設置することになりますか。

○相羽書記 はい、そうです。

○河島議長 ほかにいかがですか。

なければ、次をお願いします。

○相羽書記 それでは、議案第20号について説明します。

建築主は、学校法人芝浦工業大学。工業地域内に、中学・高等学校を建築するに当たり、建築基準法第48条第11項ただし書の許可を申請するものです。

建築敷地は、江東区豊洲六丁目の土地区画整理事業地内で、地域地区等及び建築物の概要は議案書のとおりです。

4 ページの案内図をご覧ください。本計画地は、ゆりかもめ新豊洲駅の東側に位置する、赤いハッチで示された場所です。

5 ページの用途地域図をご覧ください。赤い線で囲まれた場所が本計画敷地で、工業地域が指定されております。

9 ページ、配置図をご覧ください。資料の右斜め上が北です。計画地は、南側が幅員 20 mの道路、西側が幅員 40mの道路に接しております。計画敷地の東側の道路（資料の下側）については、今後、道路の完了検査を受けた後に幅員 16mの建築基準法第 42 条第 1 項第 2 号の道路になる予定です。本計画地は、教室棟とアリーナ棟で構成される 7 階建ての校舎と、部室や防災倉庫等で構成される 2 階建ての附属建築物のゲート棟を建築するものです。

議案書をおめくりいただいた 1 ページ、申請理由書をご覧ください。ページの左側、3 段落目に赤の下線が引いてあります。当該計画地は、上位計画である東京の都市づくりビジョンにおいては、豊洲駅周辺では、業務、商業、居住、教育などの機能が集積し、水辺やドック跡を活用したにぎわい空間、眺望を生かした居住空間などの整備により、拠点性の高い複合的な市街地を形成するとの将来像が記載されており、また、豊洲地区まちづくりガイドラインにおいても、複合市街地ゾーンに位置づけられ、業務、商業・アミューズメント、住宅、交流・レクリエーション、教育、医療、生活関連などの多様な機能を配置するといった土地利用の方針が示されております。

2 ページ、資料左側の図をご覧ください。先ほど説明した本計画地は、東京の都市づくりビジョンの豊洲駅周辺及び豊洲地区まちづくりガイドラインの複合市街地ゾーンに位置しているエリアに入っていることがわかると思います。

もう一度 1 ページをご覧ください。資料の左下の段落です。A1 街区とは、豊洲地区地区計画内の当該計画地が位置する街区ですが、A1 街区については、豊洲地区地区計画における土地利用の基本方針及び前述の上位計画を踏まえ、近隣の芝浦工業大学等と連携し、大学教授による講座や体験教室など地域居住者に対して教育機会を提供することや学校施設を地域住民に開放し、憩い・学び・躍動できる場を提供するなど、地域に開放された文化・交流機能を有する教育施設を導入するものとした企画提案書が提出されております。

この内容については、6 ページ、豊洲地区地区計画をご覧ください。本件計画の用途は学校ですが、地域に開放された文化・交流機能を有することからも、資料左上の赤下線の

部分の「地区計画の目標」で示しますとおり、文化などの多様な機能導入によるにぎわいのある、魅力ある複合市街地の形成に寄与するものであり、さらに、資料の右側の真ん中あたりですが、「土地利用に関する基本方針」に引いた赤線の2行目に示しますとおり、業務・商業の拠点及び住宅、業務、商業、文化等の多様な機能が複合した土地利用を図るものに沿ったものとなっております。

前後しますが、資料の1ページにお戻りいただき、右上の下線部分をご覧ください。補助315号線のにぎわいの創出や、隣接公園からB1街区の商業施設への誘導を図ることとしております。

資料の3ページ、3-2街区の配置図をご覧ください。本計画敷地北西側、資料の上側になりますが、補助315号線に沿って緑地と遊歩道を設けており、さらに、敷地の北東側に隣接する豊洲六丁目第二公園に沿って計画地南側の商業・生活利便施設への動線を確保するなど、周辺へのにぎわいにも貢献するものです。

10ページ、1階平面図をご覧ください。オレンジ色で示した建物のエントランスホール、テクノロジーギャラリーは、休日、長期休暇期間において一般開放し、地域との文化・交流の場となります。さらに、補助315号線沿いの緑化遊歩道と一体的ににぎわいの場として機能します。

11ページから16ページが校舎棟の2階以上の平面図となります。アリーナや中学・高校の教室なども大学教授による講座、体験教室など、地域住民の方に教育機会を提供する場となります。

18ページから22ページが立面図・断面図となります。

23、24ページが附属棟の平面図・立面図です。

25、26ページに、平成26年9月4日に開催した公聴会議事要旨があります。利害関係人の出席、意見書の提出はありませんでした。

27ページ、地元江東区への意見照会では、支障ない旨の回答を得ております。

以上より、本計画は、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ものであると認め、建築基準法第68条の3第6項の読替え規定により、法第48条第11項の許可を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、20号議案についての説明がありました。本件について、ご質問、

ご意見等がありましたらお願いします。

最後にご説明があったように、この許可案件は、再開発促進区を定める地区計画という都市計画決定があって、その中に土地利用に関する基本方針が記載されており、その基本方針に適合する用途であれば、現状の用途地域の指定では建築できない用途のものも許可して建築することができるという制度があるので、その土地利用の基本方針に適合しているかどうかが一番ポイントになるのだらうと思います。そこの部分は、6ページの地区計画の図書の右側に下線が引いてある2)の記述で、今回のこの施設は、この中のどの機能に該当するという判断なのか確認しておきたいと思います。

○相羽書記 資料6ページの右側、「土地利用に関する基本方針」の赤線の部分を見ながら説明します。

ここでは、具体的には、「業務、商業の拠点及び住宅、業務、商業、文化等の多様な機能を複合した土地利用」となっておりまして、学校自体は教育になると思いますが、先ほど説明した1階部分のギャラリーやエントランスホールなどを、毎日ではないのですが、休日や長期休暇の時期には開放すること、あとは、周辺に対するにぎわいを持たせることで、地区計画の目標でもある「にぎわいのある魅力的な市街地の形成」にも合致してくるということで判断しております。単に学校となると、「教育」がなければならないのですが、「文化等」の中の一つとして、公開講座を設けて地域に貢献するなどの機能があります。

また、建物の計画では、3ページに配置図がありますが、そこに赤の吹き出しで書かれている2点が大きなポイントになると思います。補助315号線についてはにぎわいの創出をすることで、まちのにぎわいの連続性を持たせることと、さらに、隣接公園も含めて商業であるB1街区に続く通路も敷地内に確保していくということがあります。

理由としては、以上の2点であると考えております。

○河島議長 今のご説明と、純粹な教育施設で、周囲との関連性があまりないような閉鎖的な施設計画だと、必ずしもこの方針に適合しているかどうかはやや疑問な部分も生じてくるかもしれないけれども、この計画については、一般にも開放するエリアがあり、いろいろな文化的な交流機能も果たせるような使い方がなされていくという建築計画にもなっていると。また、実際に教室などの使い方も、そういう文化・交流を意識した開放的な使い方を意図しているということをもって、この地区計画の方針の「文化等の多様な機能が複合した土地利用」という表現にも合致すると言えるのではないかと。そのあたりは、この都市計画を決めた都市計画部局も了解していると考えてよろしいでしょうか。

○相羽書記 事前にやりとりしてしまして、企画提案書も、昨年度末の平成 26 年 3 月に、土地利用計画課が窓口になりますが、そことの中で調整した上でこういう結果になっております。

○河島議長 都市計画の趣旨に合致しているという判断がそこにあるということですね。

○相羽書記 はい。実際に協議という形で決裁も取っております。

○河島議長 地元のまちづくりを進めていく責任を負う区のほうも、これを了承しているということですね。

○相羽書記 はい。その意味で、最後に文書で照会しております。ほかのものも 48 条の場合は対応していますが、いろいろ協議した上で、最終的にこの文書をいただいております。

○河島議長 わかりました。

ほかにございますか。

○泉本委員 26 ページの左側下に、「マンション等建設中のため居住者はいません」ということですが、場所的には、図面で言うとどこのマンションが建設中なのでしょうか。

○相羽書記 3 ページをご覧ください。これは企画提案書で使われている配置図を参考にしております。その南東側に住宅棟が幾つかありますが、ここは現在建設中です。

○泉本委員 ここに住宅棟が何棟かありますが、全て着工中ですか。

○相羽書記 全てではないのですが、何棟かが着工しています。

○泉本委員 わかりました。

○河島議長 ほかによろしいでしょうか。

それでは、次の議案の説明をお願いします。

○相羽書記 議案第 21 号について説明します。

建築主は、株式会社ジェイアール東日本ビルディングで、千代田区神田練堀町 76 番 1 ほかにおける事務所の新築について、業務商業育成型総合設計の許可申請がなされたものです。

資料 2.1 ページ、付近見取図をお開きください。図の上が北となります。図に赤で示します計画地は、千代田区と台東区の行政境に位置しており、JR 山手線と昭和通りに挟まれた街区の一角にあります。半径 350m の徒歩圏内には、JR、つくばエクスプレス、東京メトロ日比谷線の秋葉原駅、銀座線の末広町駅がある交通利便性の高い地域です。

2.2 ページ、現況図をお開きください。計画地には、従前は駐車場及び事務所ビルが 1 棟ありました。現在は解体中です。本計画は、株式会社 JR 東日本ビルディングが敷地を全て

取得し、1棟の事務所ビルを計画するものです。

2.3 ページ、建物利用現況図をお開きください。図の上が北になります。計画地周辺には、赤紫色の事務所建築物及びオレンジ色の住居併用建築物などが混在した地域となっております。

2.4 ページ、高層建物プロット図をお開きください。計画地を図の中央に赤で示しております。緑色が高さ 60m以上の建築物、青色が高さ 100m以上の建築物となります。計画地の秋葉原駅周辺には、東京都の総合設計制度を活用した事務所ビルが多く立地しております。

2.5 ページは、計画地周辺の写真です。①、②の敷地北西側から計画地を見た写真をご覧ください。敷地の北及び西側は歩道付きの広幅員道路に面しております。一方、写真の⑦を見ていただくと、南側の道路は道路幅員も狭く、歩道がないぜい弱な歩行者空間となっております。

3.1 ページ、用途地域図をお開きください。左側の図をご覧ください。計画地は、商業地域、建ぺい率は 80%に指定されております。

右側の図をご覧ください。容積率は 600%で、日影規制及び高度地区の指定はありません。また、秋葉原駅付近地区地区計画区域内に該当しております。

4.1 ページからは、都及び区の上位計画です。4.1 ページの右側をご覧ください。本件計画地は都市再生緊急整備地域内に位置しており、■印の 2 つ目、都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項として、商業・業務・交流機能を強化することなどが挙げられております。

4.4 ページ、都市開発諸制度活用方針をお開きいただき、資料の中央をご覧ください。本件計画地は、凡例赤色のセンターコアエリア内の都心等拠点地区に位置しております。

資料の左下側をご覧ください。都市開発諸制度の戦略的活用として、秋葉原は東京の中心部を再編していく上で重要な拠点であり、今後、新しい機能の集積が見込まれるポテンシャルの高い地域であるため、都市基盤施設の整備などとも連携し、東京の新しい拠点にふさわしい機能的で質の高い魅力的な空間を計画的に整備していくとしております。

また、資料の右下、表 4-3 をご覧ください。本計画地には、促進すべき育成用途が定められており、これらの用途を誘導して、本計画は育成用途のうち商業施設に該当する飲食店舗を低層階に設置する計画となっております。

4.5 ページ、東京都景観計画をお開きください。本計画地は、資料の左下、「第 4 良好

な景観の形成に関する指針」にありますとおり、秋葉原などの新拠点など超高層建築物が群をなす地域では、多様な魅力とともに地域全体としてまとまりがあるスカイラインや景観形成を図るとしております。また、都市再生緊急整備地域などの都市再生が進む地域では、個々の計画における景観への配慮はもとより、その周辺を含め、風格、潤い、にぎわいのある街並みを形成するよう誘導し、都市活力の維持・発展とともに新たな個性や魅力がある景観を創出するとしております。

4.6.1 ページ、千代田区都市計画マスタープランをお開きください。計画地は、資料の中央にある市街地区域図のオレンジ色、下町型複合市街地の中の秋葉原・飯田橋拠点開発ゾーンに該当します。広域及び地域を中心として市街地開発事業などにより土地利用を大規模に転換し、土地の適正な有効活用、複合的利用を進めるといった方針があります。

4.9 ページ、秋葉原駅付近地区地区計画をお開きください。本計画地は、平成 10 年に地区計画が定められた地域です。現在は秋葉原駅土地区画整理事業の推進とまちの方針に合わせ、平成 26 年 1 月 27 日に最終変更がなされました。本計画地は、資料の右下側、地区計画の区域図を見ていただくと、地区整備計画区域内の i 地区に属しております。資料の中段下側に示しますとおり、建築物の用途の制限が適用されております。

5.1 ページは建築計画の概要書です。左側の 5 番にあるとおり、緩和項目は容積率制限です。容積率は、右上 22 番のとおり、基準容積率 600%に対して、公開空地による割増が 119.44%、合計 719.44%となります。右下の 27 番から 29 番。主要用途は、事務所、店舗、駐車場です。階数は、地上 13 階地下 1 階、塔屋 1 階で、高さは最高高さとして 63.14m となっております。

5.3 ページ、総合設計チェックリスト (2) をお開きください。本件については、下段にお示ししているとおり、環境性能係数(γ)については、最高評価の 1.3 をつけております。資料右下の太い赤枠の 1.3 がそれです。資料の右下、建築計画の取組として幾つかの項目がありますが、全て A ランクとなっております。

5.4 ページ、面積表をご覧ください。右下に示しますとおり、防災備蓄倉庫の計画及び自家発電設備の計画については、許可要綱の規定値以上を確保しております。計算式は細かいのですが、「OK」と書いてある結果のところをご覧くださいますと、規定値以上のものを確保していることがわかると思います。

続いて、6.1 ページ、配置図をお開きください。図の上側が北になります。計画地は、北側で幅員約 18m、西側で幅員約 25m の区道に接しております。また、東側 6 m、南側は幅

員3mの区道となっております。店舗及びオフィスは、西側の歩道付きの広幅員道路からアプローチし、駐車場出入口は北側道路側に設けております。駐輪場は敷地の東側からアプローチすることとなっております。

6.2.1 ページは、公開空地のコンセプトです。あわせて模型が中央にありますので、ご覧いただきながら、説明します。

本計画は、資料右上のオレンジ色部分にあるとおり、周辺歩道と敷地内空地の連続的な緑化空間の形成により、緑溢れる景観形成に寄与することを目指すものです。図面の緑色の枠がありますが、周辺の総合設計で創出された広場や周辺建物との連続性を図っていきます。また、オレンジ色の枠にあるとおり、低層部分では、通りや交差点に面して店舗を設け、駅からのにぎわいの連続性を創出します。

6.2.2 ページをご覧ください。計画敷地内の公開空地のコンセプトです。敷地の北側、南側、東側には、新たに歩道状空地を設け、地域の安全性を高めております。また、敷地西側には、大通りに面した広場状空地を設け、周辺地域の憩いやたまりの場として形成します。資料の右下に交差点から見た広場のイメージパースがありますが、このように、店舗前面に広場を設けることにより、地域の交流の場となるにぎわいの空間を目指す計画となっております。

6.3 ページ、公開空地図をお開きください。黄色の部分が歩道状空地です。緑色の部分が広場状空地となります。歩道状空地は道路に面する部分に計画していますが、西側については幅員約7mの歩道が整備されているため、広場状空地を計画する形となっております。

7.1.1 ページからが建物の一般図となりますが、さらに3枚おめくりいただき、7.1.4 ページ、1階平面図をご覧ください。建物利用者の主要な出入口を西側大通りに設け、店舗については独立した出入口を設けております。また、2階は店舗とし、3階以上は事務所となっております。2階は、次の7.1.5 ページにあります。ピンク色の部分が店舗となります。

7.1.6 ページ以降、3階以上はオレンジ色の事務所となります。

7.4.1 ページ、落下物防止対策をご覧ください。落下物防止のため、事務所の窓は複層ガラスを採用し、開閉しない構造となっております。また、このガラスについては、耐衝撃検証を行い、内側からのガラスの割れがないよう設計しております。また、2階店舗前のバルコニー部分については、高さ1,350mm、幅400mmの二重手すりとしております。なお、2階南西側は、1階エントランスホールの吹き抜け上部であるため、ガラス面に人が

近づくことは想定していません。そのため、内側フィルム貼りの合わせガラスで計画しております。

8.1.1 ページはモンタージュパースです。敷地北西角を交差点から見た公開空地図及び外観のパース図です。

8.1.2 ページをご覧ください。1階、2階の店舗に面する公開空地、にぎわいのある様子がわかると思います。

8.2 ページ、景観コンセプトの説明をします。本件は、図の左上の緑色の枠にあるとおり、練堀町の歴史の継承と品格のある外装計画となるよう配慮しております。具体的には、低層部分の外装材にはタイル等を採用し、自然の風合いや温かみがある外装としております。また、高層部の外壁はガラスを主体的に用いるとともに、アルミフィンを設置することでビル全体に陰影をだし、豊かな表情を与えるようにしております。

9.1.1 からが環境対策の資料となります。

9.1.2 ページ、等時間日影図をお開きください。赤色で示しますとおり、8時間の終日日影は道路内におさまるようにしています。

9.4.1 ページ以降が交通量調査となりますが、9.4.8 ページが調査結果です。地図の黒丸5カ所が計画地周辺の主要交差点における開発後の予測調査箇所を示しております。赤枠で示しますとおり、計画地周辺の主要な交差点の交差点需要率は、全ての点で許容値の0.9以下に、また、車線別混雑度についても全交差点において許容値である1.0未満という結果が出ております。

9.4.10 ページ、歩行者交通量の調査結果をお開きください。資料の右側の表に赤枠で示しますとおり、主要な地点での歩行者サービス水準は、全ての地点で将来的にもサービス水準Aを確保できるとの結果が出ております。

以上をもちまして、自動車、歩行者とも本計画による影響は軽微であり、交通処理は可能と考えております。

続いて、風環境調査です。9.5.1 ページをお開きください。本計画は、風のシミュレーションを行っております。風環境の評価については、9.5.2 ページをお開きください。資料右下側、「図5 計画建物建設後」をご覧ください。植栽がない計画においても、敷地内とその周辺では全て低中層市街地相当の領域Bにおさまる計画となっております。また、実際は植栽を行うため、風環境については、より良い環境になると考えられます。よって、本計画による風環境への影響は軽微であると考えております。

9.6.1 ページから 9.6.2 は、電波障害の調査です。電波障害が予想される範囲は、必要な改善対策を講じることから、本計画による電波障害の影響は軽微であると考えております。

10.1 ページ、近隣住民への対応です。平成 25 年 7 月 16 日から平成 26 年 9 月 1 日の間に計 4 回の説明会を実施しております。資料の左側をご覧ください。説明会での主な質問・要望と事業者の対応についての説明となります。①から③までが、高さ 2 倍までの 140m の範囲の利害関係人からのもので、電波障害、ビル風、東側道路についてのご質問がありました。

④から⑦までが、高さ 140m の範囲を超える方からの質問ですが、主に、本計画による地域貢献についての質問でした。④の方からは、災害時に地域の人を受け入れる用意があるのかとの質問でしたが、千代田区との協議の結果、基本的には受け入れは行わない計画であることの説明をしております。地域貢献については、低層部に店舗を設け、地域のにぎわいに寄与することや、広場状空地为地域のにぎわいの場とするよう計画していること。さらには、外観が練塀をイメージしたものであることなどにより、まちのイメージにも貢献していることを説明しております。

以上のように、本計画は、交通上、安全上、防火上、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、議案書の 2 ページの下にある条件を付して許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 21 号議案の説明は終わりました。本件について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

いかがでしょうか。

先ほど、配置図を見ていたら、説明にもありましたが、南側道路は 3 項道路という、やや特殊な道路で、3 m で建築基準法の道路になっていた、昔の震災復興や何かでできた道路ではないかと思いますが、今回のこの計画で敷地が街区全体に一体化されて、その南側の 3 項道路側にも 3 m 以上の歩道状空地ができて、そこは人通りなどが改善される状態になっているように見えます。そういう面では、総合設計の効果がある計画になっているかと思えます。

○相羽書記 3 項道路としては、土地区画整理の一部にこの敷地が入っているのですが、例えば 2.2 ページの現況図を見ていただきますと、図面には表記されていませんが、「駐車場」と書かれた部分は区画整理事業内になります。ミツワ電気ビルという既存の建物があ

ったところが境で、区画整理から外れていまして、さらに、3項道路も外れております。区に聞きましたら、道路拡幅の予定もないということなので、そういう意味では、今後広がる予定がないところを総合設計によって一体的につくっていかうという計画だと聞いております。

○河島議長 総合設計という制度の効果も見ることができるのではないかと思います。

ほかに何かございますか。

○泉本委員 細かいことですが、9.4.9 ページの右下の表に「駅利用比率の設定」という欄があつて乗降客数が載っております。例えば、つくばエクスプレスの数字が3,900 万余となつていまして、これは平成20年度の事業者データとなっております。こういう場合は、平成20年度のデータをベースに将来推計を入れて3,900 万余になっているという理解でよろしいでしょうか。

○相羽書記 乗客数については年報データを使いまして、今後またこの地区に近いもので大規模な開発があるかどうかを加味した中で交通量については推計しております。

実は、これはもう少し早い段階で審査会上げる計画だったのですが、事業者の都合で遅れていまして、データ自体も、前のものをそのまま使うのですが、その後の周囲の大規模開発等の調査をした上で、支障のないデータであることを確認しております。

○泉本委員 わかりました。

○河島議長 この件について特に問題があるということではないのですが、電波障害の話は、昔から、電波がどちらの方向から来るかということで、どういう遮蔽が起こり得るかという絵が、この案件でも9.6.2 ページに載っていたりしますけれども、地上デジタル放送になって、テレビ電波障害は昔ほどなくなってくると言われたりしていたかと思ひます。テレビ電波障害の状況が、地デジ放送が一般的に行われるようになった現状で、その状況がどのように変化したか、そういう情報があれば、これとは別途で構わないのですが、次回以降教えていただけたらと思ひます。

○相羽書記 わかりました。担当と相談して報告させていただきます。

○河島議長 ほかによろしゅうございますか。

それでは、以上で21号議案は終わります。

次の案件の説明をお願いします。

○岡本書記 建築指導課の案件は以上です。

よろしければ、ここでご休憩をお取りいただければと思ひます。

○河島議長 わかりました。

では、10分ほど休憩したいと思います。

(休 憩)

○それでは、審査会を再開します。

○岡本書記 次は、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11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22。建築主、小笠原支庁。地名地番、小笠原村母島字評議平96-1の一部。建築物の用途、農機具格納倉庫でございます。

整理番号2番、議案番号1036。建築主、[REDACTED]。地名地番、昭島市東町[REDACTED]の一部。建築物の用途、長屋でございます。

整理番号3番、議案番号1037。建築主、有限会社コスモハウス。昭島市中神町字西武蔵野1374-24。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1038。建築主、[REDACTED]。東大和市蔵敷[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1039。建築主、[REDACTED]。狛江市猪方[REDACTED]、[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1040。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。稲城市大字矢野口字[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2052。建築主、[REDACTED]。小金井市緑町[REDACTED]。兼用住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2053。建築主、有限会社ヤマカワ住宅。西東京市谷戸町3-3100-14。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2054。建築主、株式会社幸陽ハウス。西東京市泉町5-2299-13。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号3008。建築主、有限会社大野ハウジング。青梅市諸岡町2-354-18。一戸建住宅でございます。

整理番号11番、議案番号3009。建築主、[REDACTED]。あきる野市高尾字[REDACTED]。一戸

建て住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいまの、43条1項ただし書の一括審査分について、ご質問等がございましたらお願いします。

○河島議長 議案1036号、XXXXXXXXXXのところの案件がありますが、これの43条ただし書の道は、今回の建築計画の路地状敷地になっているところまでとなっていますが、この先はどうなっていますか。

○飯塚書記 申し訳ありません。確認して、後ほどお答えさせていただくということでしょうか。

○河島議長 では、本審査会開催中に確認できるということですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、次に移りたいと思います。

○岡本書記 次は、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。

整理番号1番、議案番号3010。建築主、青梅市。地名地番、青梅市大門2-301。建築物の用途、中学校の体育館ほかでございます。

以上です。

○河島議長 日影規制許可に係る一括審査許可同意基準に基づく審査案件ということで、この件について、ご質問等がありましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次に移ります。

○岡本書記 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でございます。

○飯塚書記 それでは、議案第1041号、次の議案1042号ですが、いずれも同じ場所に、同じ建築主から、法43条第1項ただし書の許可申請がなされたものですので、一括してご説明してよろしいでしょうか。

○河島議長 はい、どうぞ。

○飯塚書記 それでは、議案第1041号並びに1042号について説明します。

本件は、いずれの議案も、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。

当該ただし書の道につきましては、「調査意見」の2にありますように、現況の道から両側後退により拡幅を4mとする「道の協定」について、権利者4名のうち3名の同意を得ているものですが、権利者全員の同意が得られないため一括同意基準に該当せず、個別審査をお願いするものです。

続いて、A3 横の右上2ページ、案内図をご覧ください。本件敷地は、JR 中央線国立駅から北西の方向500mほどのところに位置しておりまして、本件敷地に接している当該ただし書の道は、両端とも公道へ通り抜けしております。

続いて、3ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。凡例にお示ししますように、赤色が現況幅員3.64mのただし書の道で、延長は30.39m。黄色が建築基準法42条1項1号の道路。ピンク色は協定により将来後退する部分について承諾された部分。白抜き部分は承諾がない部分としてお示ししております。

あわせて、ページの右側、道の所有者一覧表をご覧ください。こちらの「道に関する協定」は、道の所有者4名中3名の同意となっております。ちなみに、不同意の方は、建築基準法の道路には接しております地番■■■■を所有する■■■■の方、計1名となっております。

4ページをご覧ください。道の現況写真です。当該「道」は道路状に整備されており、通り抜け可能となっております。ちなみに、写真②が本件敷地を道側から見た状況です。

5ページは、申請建築物の配置図ですが、外壁面から隣地境界までの距離を有効で50cm以上確保しております。

6ページから8ページは、平面図・立面図です。申請建築物は準耐火構造としております。

以上のことから、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 議案第1041号と1042号を一括して説明していただきましたけれども、この2件について、ご質問等がありましたらお願いします。

○寺尾委員 ■■■■の承諾の有無で、「なし」の理由は何かありますか。

○飯塚書記 まず、3ページの道の所有者の一覧表をご覧くださいますと、所有者の方が、■■■■で、実は、こちらの敷地の北側にこの法人の■■■■が広

がっていて、現在、 の寮が建っている状況にあります。こちらの敷地については、南北の1項1号の建築基準法上の道路に接していますので、接道自体はとれています。将来、この が所有する土地及び の寮を建て替える際にはどうするかということがあります。現在は、特にセットバック等々される計画はないという状況です。

○寺尾委員 ありがとうございました。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

 では、次をお願いします。

○寺沢書記 議案第2055号について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、議案の様式2のとおりです。

 1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。本件に係る道は、北側で法第42条第2項道路に接続する現況幅員3.778～4.023m、延長55.72mの道です。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため一括同意基準に該当せず、個別審査をお願いするものです。

 2枚おめくりいただきまして、2ページの協定図をご覧ください。この協定図は、平成26年8月に作成したものです。黄色に塗られている部分が建築基準法の道路です。赤色に塗られている部分が本件の道で、申請地は赤線で囲われた敷地です。「道に関する協定」については、関係権利者6名中3名の承諾が得られております。承諾が得られていない土地は、地番 、 、 の3筆です。道の入り口部分の地番 については、将来にわたって通行すること及び障害物をつくらないことについての覚書をこれとは別に締結していることなど、道の担保性は高いと考えております。

 3ページ、現況写真をご覧ください。資料右の写真③の右側に写っている樹木に囲まれた建築物の敷地が申請地です。また、その他の写真のとおり、「道」部分は道路状に整備されており、また、敷地との境界も明確であり、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。

 4ページの配置図をご覧ください。申請建築物は法第22条区域であることから、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、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効で50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、転回広場に準ずる空地を設けるとともに、敷地の西側に避難扉を設け、隣地への避難経路

を確保しております。

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 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。

協定図の距離のあらわし方というか、2ページの協定図で赤く塗られている今回の道の一番上に、現況幅員が3.73mとなっていますね。この3.73mというのは、塀の位置までも示しているのですか。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 それでは、本件について、ご質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 今回の申請地は■■■■で、ちょうどこの敷地に面している■■■■と■■■■のところの方が承諾されていないということですが、一方で、今回の申請者の方は、承諾されていない■■■■さんの土地の前を購入予定と書いてありますが、これはどう理解すればよろしいですか。

○寺沢書記 まず、■■■■の土地は■■■■さんという方で、今回の申請地の右隣の■■■■さんの所有地です。■■■■という道の部分の所有者の方は■■■■さんという方で、■■■■さんのお隣にお住まいの方です。こちらの方はいずれも基準法の道路に接していませんので今回は同意いただけていない状況ですが、将来的に申請者にもなり得る方ですので、将来的に承諾は得られると考えております。

また、説明の中で言いましたが、もう一つの■■■■という筆も承諾を得られていないのですが、この筆は■■■■という方ですが、こちらについては、この協定には押印できないけれども、別途覚書の形で将来的に、現況の塀の形状を維持するという形で承諾を得られている状況ですので、ご質問の■■■■と■■■■の筆についても、■■■■さん、■■■■さん自身も使っている道ですし、将来的にも、自分自身がこのただし書の道を使って許可申請される可能性があるので、道の担保性は高いと考えております。

○河島議長 今の質問に関連して、実際に建物を建てるための土地と、この道の部分の権利を少しずつずらして持ち合っているような感じになっていますね。一番奥の■■■■の■■■■さんは■■■■という、同意をされなかった方の前の道を所有して、でも同意をしている。だから、奥に何もなくて、それで前面が全部、例えば向かい側の土地の方で承諾が得られていないとすると、非常にリスクが高いと思われるけれども、このケースの場合は、持ち

合いで牽制し合っているという非常に面白い形の道の権利関係になっていて、そのことが将来にわたる担保性を保証していると見ることはできるのではないかと、そんな判断があるわけですね。

○寺沢書記 そのとおりです。

○百済委員 購入予定で■■■■の■■■さんという人は、ほかにどこか持っていらっしゃるわけですか。ここの道路のところだけを買うというのはどういうことですか。

○寺沢書記 道の部分の一番右側になりますが、敷地と道の部分をセットで購入されます。

○百済委員 セットで買うということですか。なるほど。

○寺沢書記 そうすることで、将来的にもこの持ち合いの形は維持されることになります。

○河島議長 前の地権者がそういう状態で持っていたものを、今回の計画の敷地と道の一部をセットで取得して、そこに新築の計画を出しているということになるわけですか。

○寺沢書記 はい。経緯を聞きますと、昭和40年代に、接道されている角の■■■■が、この道の部分と、■■■さんから右側の■■■さんの土地まで一筆で購入されて、この■■■さんが分筆して、こういう形で持ち合い形式にして売ったということです。

○百済委員 ■■■■は、現在ほだなたが持っていますか。

○寺沢書記 現在は■■■■です。

○河島議長 ほかによろしいでしょうか。

特になければ、次をお願いします。

○尾上書記 議案第3011号の説明をします。

建築主は、医療法人社団葵会。申請の要旨は、介護老人保健施設等の新築です。敷地は、羽村市栄町3-3-10ほか。地域地区等及び建築物の概要については、議案書のとおりです。

本計画は、工業専用地域に介護老人保健施設等を新築する計画であり、その用途が建築基準法別表第二（ほ）項の建築してはならない建築物に該当するため、同法第48条第12項ただし書による許可申請がなされたものです。

それでは、計画内容について説明します。

2ページの案内図をご覧ください。計画敷地は、図中に赤塗りしたJR青梅線羽村駅の北約1.7kmに位置しております。

4ページ、都市計画図をご覧ください。当該地は、下部の凡例中、青色で示された工業専用地域、準防火地域に指定されております。なお、当該地を含む街区に接して西側は黄緑色の第一種中高層住居専用地域、南側は緑色の第一種低層住居専用地域に指定されてお

ります。

5 ページ、周辺状況図をご覧ください。当該街区は、物流センター、ショールーム、研究所、福祉作業所等が立地し、産業道路を挟んだ東側には日野自動車をはじめとする工場が立地しております。また、西側、南側の街区は、住宅、小学校、福祉センター等の公共施設等が立地しております。

6 ページ、施設概要・用途をご覧ください。建物用途は（3）に記載しておりますが、診療所、介護老人保健施設、通所リハビリテーション、訪問リハビリテーション、短期入所生活介護で、用途別の詳細は右側の（15）に記載しております。このうち診療所については、診療科目として内科、外科、透析内科、リハビリテーション科。15・2、介護老人保健施設は一般棟、認知症専門棟、短期入所療養介護といった内容になっております。

7 ページの（16）に建築基準法の用途区分を整理しております。基準法上での用途で、病院、老人ホームに該当する部分が工業専用地域では建築することができない用途となり、本建築物は用途許可を要するとなっております。

8 ページからは、上位計画を整理しております。8 ページは羽村市都市計画マスタープランです。都市計画マスタープランのゾーン区分では、左の図に示されますように、当該地はBゾーンに含まれます。右側の表 2.1「ゾーン特性」では、Bゾーンは、土地区画整理事業がおおむね完了した地区で、低・中高層住宅が広がり、商業・業務及び行政サービス機能を集積するゾーンとされています。表下部の赤のアンダーライン部分に記載がありますが、行政サービス機能の集積は市役所周辺及び図書館、生涯学習センターゆとろぎの周辺に形成されています。また、地区内には工業専用地域が指定されている栄・緑ヶ丘工業団地と準工業地域及び工業地域に指定されている神明台工業団地があるとの記述があります。当該地については、栄・緑ヶ丘工業団地に含まれます。

10 ページをご覧ください。将来都市構造図では、当該地は紫色のハッチの工業機能の集積エリアからは外れていまして、薄茶色の楕円で示された行政サービス拠点と工業機能の集積エリアの中間地点に位置しております。

12 ページをご覧ください。地区別構想です。右図のとおり、本件地を含む緑ヶ丘・栄・五ノ神地区は、凡例で示されている工業用地となっております。

14 ページからは、現在、羽村市が策定中の、本件地を含む栄町三丁目西部地区のまちづくり方針案を示しております。

15 ページをご覧ください。まず指針の位置づけですが、本指針の対象となる栄町三丁目

西部地区は、現状の土地利用状況においても、工業施設のほか流通系業務施設や福祉作業所等複合的な土地利用の状況が見られています。また、当該地区内には低・未利用地が点在していることから、計画的な土地利用を誘導する必要があります。このため、本指針は、羽村市都市計画マスタープランを補完し、西部地区の今後のまちづくりのあり方を示すものとして策定するものとしての位置づけがあります。

16 ページをご覧ください。対象地区及び周辺の概要です。赤のアンダーラインで示しておりますが、本地区の南西側は都市計画マスタープランにおいて行政サービス地点に位置づけられています。また、本地区の南側は第一種低層住居専用地域に接しており、既存の工業施設等の操業環境を維持しつつ、居住系地域の都市環境に配慮した施策を講じる必要があります。本地区の南側及び西側の居住系地域を含め、市全域において高齢化が急速に進んでおり、介護保険サービスの充実を図る必要があるとの記述があります。

18 ページをご覧ください。右側にありますが、まず、まちづくりの目標についてです。この中で、福祉施策を効果的に推進していくためには、公共交通による利便性が高く、多くの市民が集まる行政サービス拠点に隣接する本地区において、高齢者や障害者のための介護保険施設等の誘導を進めていくことが重要とされ、まちづくりの目標として、高齢者及び障害者が住み慣れた地域での生活をするための施設の立地を誘導するとの記述があります。

19 ページをご覧ください。土地利用の方針です。本地区は、右図のように、工業機能強化ゾーンと工業・福祉施設複合ゾーンの2つのゾーンに分かれ、本件地は工業・福祉施設複合ゾーンに含まれております。工業・福祉施設複合ゾーンは、行政サービス拠点を利用する高齢者や隣接する居住系地域で生活する高齢者の利便性の向上を図るため、介護老人保健施設の立地を誘導するとされております。

なお、市では、本まちづくり指針について、9月24日から10月24日までの予定でパブリックコメントを実施しております。その後、市の都市計画審議会に諮問する予定と聞いております。今後、市は、用途地域を準工業地域への変更及び地区計画制度の導入を検討するを聞いております。準工業地域に変更された場合、本計画の用途は法適用することになります。

22 ページをご覧ください。22 ページの右側ですが、本件施設は、高齢者医療に加え、労災指定病院や産業医の配置、リハビリテーションなど、地域工業界の発展にも貢献できる施設となっております。これが22ページから23ページにかけて記載されております。

25 ページをご覧ください。25 ページからは施設計画図となっており、25 ページは配置図です。施設利用者及びサービス車両等の出入り口は、図面上側、産業通りに比べて交通量の小さい栄小通りに設けております。敷地境界には既存樹木を極力残しながら緑地を配しております。

26 ページからは平面図です。用途機能ごとに色分けしております。1階は老人保健施設共用部、診療所、リハビリテーションセンター、通所リハビリテーション。27 ページ、2階平面図は、診療所、短期入所生活介護。28、29 ページは、3階平面図、4階平面図で、介護老人保健施設となっております。

35 ページをご覧ください。等時間日影図を添付しております。現在、本件地に日影規制はありませんが、将来、準工業地域に変更された場合を想定して、参考に添付しております。その場合、法規制に適合していることを示しております。

36 ページからは周辺環境への配慮事項となります。36 ページをご覧ください。道路や周辺からの騒音対策として、防音性の高いサッシの採用や建物の全周にわたって立ち上がり壁を有したバルコニーを設置し、また、敷地外周部に樹木を配するとともに内部に設けた吹き抜けから換気を行える計画として、騒音の影響をやわらげております。また、本施設屋上の室外機、排風機からの騒音については、防音壁を設ける計画としております。

37 ページには交通対策を示しております。ページ左側に都道 249 号線、産業道路、交通量調査資料を示しております。これによりますと、現在、混雑度は 1.0 を大きく下回る 0.57 となっております。本施設による車両台数については、類似施設の事例等から最大の数を見積もって想定しております。それを加味すると、右ページの最下段にありますように、産業道路の混雑度が現状 0.57 から 0.572 へとわずかに上昇しますが、ほとんど影響がない度合いとなっております。

38 ページをご覧ください。施設管理における配慮事項となっております。施設利用者には、認知症の方もいらっしゃいますけれども、職員の付添いなく外出しないよう、外部の扉は電気錠で施錠管理し、職員の目が届きにくい場所には防犯カメラを設置するといった配慮がなされております。

39 ページ、40 ページは現況写真です。①から⑧については、本件敷地を撮影したものです。敷地外周部の通りに面する部分は植栽で覆われております。

40 ページの写真⑩、⑪は、街区西側の状況です。緑地帯を挟んで小学校、住宅等が建ち並んでおります。写真⑫、⑬は街区南側の状況で、住宅地となっております。写真⑭、⑮

は、街区東側の状況です。産業道路を挟んで日野自動車の工場となっております。

資料の後ろから3枚目に、平成26年9月3日に開催した公聴会の議事録要旨を添付しております。意見書の提出、利害関係人の出席はありませんでした。

資料の一番後ろをご覧ください。羽村市への都市計画への支障の有無についての照会回答文です。市からは、本件施設の建築について、依存のない旨、また、本件地を含む街区の用途地域の見直しを検討している旨の回答をいただいております。

議案書にお戻りいただきまして、特定行政庁の意見として、敷地内に建築物やオープンスペースを適切に配置することで隣地境界線からの離隔を適切にとり、施設利用者への影響を少なくしております。また、幹線道路を利用した物流への影響を考慮し、駐車場の出入り口を北側にするなど、利用発生交通量による周囲の工場に対する配慮を行っております。

以上のことから、本計画は、工業専用地域において工業の利便を害するおそれがないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第3011号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 2点あります。1つは、発生集中交通量対策の資料があって、送迎車が朝夕の時間帯に集中する可能性があるということで、それについて、周辺の交通のピークの時間は避けるという方針が書かれていますが、そうした運営上の配慮のようなものは、自主的な取組を評価すればよろしいという感じで、特に許可条件にそういうことをわざわざ明示するほどのものではないのでしょうか。

○尾上書記 そうですね。例えば、車両の出入り口についても、左折で入るなどの配慮をすることがありますが、そうしたものについては、特に許可条件として付しているということはありません。

○有田委員 2点目は、この案件については、将来的に用途地域変更が想定されているということで、場合によっては用途地域変更が先行して、その後でこの施設ができるということもあると想像されますが、現実に用途地域変更を将来的に想定しているけれども、それよりも前にこういう48条許可で対応することになるという案件は、前例がかなりあると考えてよろしいですか。

○尾上書記 これまでの事例では、1件、給食センターにかかわるもので、将来は用途変更がある中で許可したものが事例として聞いております。

○河島議長 私のこれまでの経験の中でも、行政的な必要性が高まってきた際に、オーソドックスには用途地域変更をした上で、許可ではなく対応することが望ましいという中で、それに対応していると、どうしても用途地域変更に相当の時間がかかるという現実の問題があるので、とりあえず許可で対応した案件が幾つかあったような気がします。今回もそれに類した例かと理解しています。

ほかにはございますか。

○島崎委員 西部地区まちづくり方針が、今、河島議長がおっしゃった意味合いも持つというようにも思います。これは、今回の許可のための一種の条件というとおかしいですが、そういう形になると思うので、望ましい方法だと思いますが。

仮に、将来の用途が準工ではなく、第一種か第二種の中高層専用地域という方向になった場合、この計画がそれに適合するかどうかはわかりますか。

○尾上書記 住居系の用途地域に変わるかという点、現状、工場が結構たくさんありますので。

○島崎委員 現状はそうなっていますが、4ページを見ると、道路のこちら側は、形の上からは住居系になってもおかしくないように思うので、仮に住居系になった場合、用途ではなく形態のほうが、この計画で合致する範囲内なのか。先ほど日影の話はされましたが、そのほかの部分はまだ検討されていなければそれで結構ですが。

○尾上書記 すみません、そこまでの検討はされていないと思います。

○島崎委員 市も含めてこういう方向で問題ないということであれば、私は結構だと思います。

○尾上書記 それにつきましては、都市づくり政策部の土地利用計画課も含めて協議を行って、このまちづくり指針についても固めている最中ですので、これに沿った形で進むのではないかと認識しております。

○河島議長 これに沿った形で進めると、現在の都市計画マスタープランに書いてある記述が、将来像とやや合致していないような面があって、それがこういう用途地域的な都市計画の指定にそごを生じている面もあるということで、この地区向けの新たなまちづくり方針を策定して、それを用途地域変更の根拠として、この後そういう手続に入って、そういう不整合な状態を正していく、そういう意図を持って今取り組まれていると。現段階で、これが先に進んだ段階で、市の都計審などにも説明して、了解を得て、実際の用途地域の変更案という話になる際には、今は準工業地域を想定していると考えていいですか。

○尾上書記 はい。

○河島議長 準工を前提としたような取組が、今は行われているということですね。

○尾上書記 はい。

○河島議長 今回の島崎委員の質問に関連して言うならば、準工という前提であれば、用途規制だけではなく形態規制的にも適合すると考えてよろしいでしょうか。

○尾上書記 はい、そうです。

○河島議長 ほかにございますか。

それでは、先ほど宿題にしていた第 1036 号議案の道のつながり方について、回答をお願いします。

○飯塚書記 先ほど会長からご質問いただきました、議案第 1036 号について、現在、赤い色でお示ししておりますただし書の道の先はどなっているかというご質問でした。この道の先に、北側に■■■■の外周にクランクして、そのまま■■■■管理用通路が続いております。こちらは一体として、現在、市が表面管理しているということで、実態としては、このまま通り抜けして、さらにその先は 42 条 1 項 1 号の公道につながっているという状況です。

○河島議長 そうすると、■■■■と接続していて、現在は、ただし書許可の道も■■■■として管理されているのでしょうか。

○飯塚書記 そうです。底地自体は、■■■■ですので国が持っていますけれども、いわゆる表面管理だけは市が実施しております。

○河島議長 ■■■■の中の通路を、このただし書の道として認めて建築を行っていかうと。そのことについて市は承諾しているということによろしいですか。

○飯塚書記 そうです。

○河島議長 わかりました。行き止まりにはならないわけですね。

ということで、本日予定されていた 21 件の同意議案についての説明と質疑がこれで終了しました。

それでは、まとめてお諮りしたいと思います。同意議案について、第 17 号議案から第 22 号議案、第 1036 号議案から第 1042 号議案、第 2052 号議案から第 2055 号議案、第 3008 号議案から第 3011 号議案、計 21 件の議案をご審議願いましたが、この 21 件の議案について、原案どおり同意することに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した。それでは、21 件全てについて同意することといたします。