

第 1 2 4 4 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27日 午後4時00分～午後5時06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

○河島議長 同意議案の審議をいたします。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 最初は、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。

○河島議長 それでは、お願いします。

○相羽書記 議案第 23 号をご覧ください。

建築主は、学校法人日本女子大学で、建築敷地は、文京区目白台二丁目。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。申請建築物は、延べ面積 168.27 m²、高さ 9.00 m、木造／地上 2 階建てです。

「調査意見」をご覧ください。本件は、文京区文化財保護条例第 4 条第 1 項に基づき、平成 19 年 10 月に文京区指定有形文化財の建造物として指定された、日本女子大学内にあります旧成瀬仁蔵住宅、現在の成瀬記念館分館に対して、建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号に基づく法適用除外建築物の指定に係る申請がなされたものです。

議案書の裏面、上から 4 行目をご覧ください。本建築物は、都市計画道路の拡幅整備に伴い一旦解体し、敷地内で再度建築を行うものです。しかし、本建築物は明治 34 年に建築され、既存不適格建築物であるため、改築に当たり現行法規が遡及適用され、文化財としての価値を損なうことになること、また、文京区の文化財保護条例により現状変更の規制や保存のための措置が講じられていることから、現行法規への遡及適用が困難であるということで、今回、申請がなされたものです。

2 ページをご覧ください。当該敷地は、JR 目白駅から南東に 1.3km ほどの目白通り沿いにあります。

5 ページ、敷地図をご覧ください。資料の左側が北になります。敷地北側の青色のハッチ部分が都市計画道路の拡幅整備部分です。解体後、敷地南側に移築されます。

資料を 4 枚戻りまして、1 ページ、申請の概要をご覧ください。「1. 建物の概要」の黒ポチの 2 つ目ですが、本建物は、明治 34 年に大学構内の教師用住宅として建設され、日本女子大学創設者の成瀬仁蔵が居住していたものです。さらに、現在は文化財としての建物を保存するとともに、内部に保存家具やパネル説明等の展示物が行われております。

「3. 建物移転の概要」の「3. 移転の方法」の 2 つ目の黒ポチに赤線が引いてありますが、庭周辺に低いフェンスを設け、見通しのよい外構とすることとしております。

「4. 移転後の建物使用方法」ですが、資料展示は申込制で、関係者立ち会いのものと見学となります。

資料の右上をご覧ください。「4. 既存不適格事項」は、延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏の防火構造など、ここでは6項目を挙げて不適格事項としております。

「5. 移転にあたっての配慮事項」ですが、かなり老朽化した建築物であることから、構造補強と防災設備による防災上の措置を行います。内容は、後ほど図面でご説明します。

7ページ、8ページに写真が載っております。7ページが外観、8ページが内覧の現況写真となります。8ページにありますとおり、家具とともに展示施設となっていることがわかります。

9ページをご覧ください。資料の右側の赤い文字の部分の(1)の2行目、文化財の指定理由として、伝統的な和風住宅として同種の建物で現在も活用されている事例は都内でも皆無であり、教育的な見地から使われてきた住宅として貴重であること。また、(2)、保存状態もおおむね良好で、明治後期中流住宅として近代住宅史の分野はもとより、日本文化史、日本生活史といった分野においても貴重な史料であるなどのことが挙げられております。

10ページをご覧ください。文京区の文化財保護条例に定める有形文化財建築物は、文化財として適切・大切に保存・活用するとともに、資料の右上の赤い文字である第14条のとおり、現状変更などがある場合はあらかじめ区の教育委員会と協議をしなければならず、また、文化財として保存に必要な指導や協議や協議が調う前に変更したときは、原状回復などを求めることができることとなっております。

6ページをご覧ください。防災上の措置です。屋外消火栓、自動火災報知設備、消火器などを設置し、さらには、見学者には係員が立ち会い、火災時には適切な避難誘導を行います。

11ページは構造補強の説明です。落とし込み壁板と呼ばれる厚さ30mm程度の板を柱の間に挿入し、壁を補強します。

さらには、12ページ左側の1階平面図をご覧ください。土間下部の地中に鉄筋コンクリート造の耐圧盤を全体に配置します。

さらに14ページをご覧ください。梁などの横架材のない部分には新規に整備し、ボルト等で緊結します。また、耐圧盤と建物の土台とは、同じようにアンカーボルトで緊結します。

議案書の裏面にお戻りください。本建築物は、文京区条例に指定された建築であることに加え、改築に当たっては、構造補強や防災上の措置を行うなど、建築物の安全性につい

て配慮しており、また、見学者には係員が立ち会い、火災時には適切な避難誘導を行います。以上によりまして、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づき、法適用除外の建築物として指定したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 本件について質問等がありましたらお願いします。

私から質問させていただきますが、これはあくまでも住宅として建てられた建物ですが、こういう基準法の適用除外の指定をした後、今までもそうだったようですが、住宅として使用するのではなく、大学の成瀬記念館分館という建物自体を展示していく、そういう施設として使われるものと考えてよろしいですね。

○相羽書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 それは、大学全体の用途の中の一部の建物で、大学の創始者の住宅という歴史的経緯を持つ建物を、大学の記念物として、基準法の適用除外を受けながら、今後存続させて展示していくということで、大学の一部ということですね。

○相羽書記 はい、そうです。記念館の分館という形で、今までと同じ形で経営していくと聞いております。

○河島議長 敷地を別に設定したりしなくても、大学の一部という扱いで、大学敷地の中の一建築物であるという理解でよろしいですね。

○相羽書記 はい。それで特に問題ないと思います。

○河島議長 ほかにどうぞ。

○寺尾委員 この建物は、日常的に開放されて、学生が見学できたり、そういう用途に使われているものですか。

○相羽書記 学生というよりは、予約制になりますので、曜日や時間が決められた中で、関係者の方が立ち会いのもとで見学させていただけるということです。

○寺尾委員 実際的に、例えばそこの中で会合を開いたりなどという使い方はしないで、あくまでも見学ということですね。

○相羽書記 見学と聞いております。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、本件はこのくらいにして、次をお願いします。

○相羽書記 議案第24号をご覧ください。

建築主は、国立大学法人東京大学です。建築敷地は、文京区弥生一丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書をご覧ください。申請建築物は、既存の大学約 11 万 8,000 m²に、温室延べ面積 59.68 m²、高さ 4.943m、鉄骨造地上 1 階を増築するものです。

「調査意見」の 3 行目をご覧ください。本件は、昭和 11 年に建設された農学部 2 号館及び昭和 38 年に建設された地震研究所 2 号館が日影規制に不適合となっており、本計画において当該敷地内に増築することによって、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項に抵触することから、本申請がなされたものです。

議案書を含めて 3 枚おめくりいただき、2 ページをご覧ください。許可申請基準チェックリストです。一定規模以上の敷地面積を有する建築物の場合の基準に、日影の基準①が不適合となっており、表左側 2 の①にありますとおり、日影時間の限度を超えている部分を増加させるというものです。

3 ページ、付近見取図・配置図をご覧ください。場所は、本郷通りの東側に位置し、当該敷地の南側には言問通りを挟んで、同大学の本郷キャンパスがあります。周辺には住宅が隣接するほか、当該敷地北側に根津神社、ピンク色の凡例の学校施設があります。今回の申請建物は赤色の部分となりますが、その東側の青色の凡例は、直近で法 56 条の 2 の許可をいただいた建物となります。また、敷地には高低差があり、敷地の南側の赤枠で最も高いところで 22.8m、敷地北東側で最も低い 15.5m、その高低差が 7.3m あります。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。計画敷地は、第一種中高層住居専用地域が大半で、一部に第一種住居地域があります。

5 ページが今回申請建物の詳細な配置図、次の 6-1 ページが平面図となっております。

6-2 ページ、立面図・断面図をご覧ください。大学研究のための温室で、実際の高さは、左上の図ですが、4.943m という表記があります。資料の中央やや右側に赤字で示す基準時の平均 GL と今回の平均 GL、2 つの GL があるように、計算上の敷地全体の平均 GL は温室の GL よりも上にあり、さらに、基準時の平均 GL は現在の平均 GL よりもさらに上にありました。基準時と今回の地盤面、GL の高さの差は約 1.1m となります。また、資料の右下に赤い文字で説明がありますが、申請建物は日影の測定面よりも低く、日影は生じさせません。

3 枚おめくりいただき 9 ページ、等時間日影図をご覧ください。敷地の北側と敷地の西側の 2 カ所に、オレンジ色と緑色の既存不適合の日影があります。敷地東側に位置する申請建物が既存不適合の日影に影響がないことがわかると思います。

議案書の裏面に戻っていただきますと、上から2行目にありますが、敷地内の高低差は約7.3mあり、本計画における平均地盤面が基準時以降の増築に伴って、基準時よりも約1.1m低くなることから、日影規制上不適格部分の日影が増えますが、実態としての日影の増加は生じません。また、今回の申請建築物による周囲への影響はありません。以上のことから、本件は周囲の住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。

説明は以上です。

○河島議長 本件について質問等がありましたらお願いします。

毎度おなじみの東京大学の個別審査案件として、今回も同じですが、過去の建替えあるいは一部新築などによって平均地盤面の高さが変わってきているために、敷地の外に落ちている日影で不適合な部分が増えてしまっている形になっている。地盤面が低くなるために測定面もそれだけ低くなって、より遠くまで日影が落ちるようになってしまった。だから、本件の建物は全く関係ないけれども、過去の建物の更新などによって地盤面が変わったがゆえに個別案件として審査しなければいけない構造になっているわけですね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 これを、一定の条件をきちんと明確にして、平均地盤面をリスクな方向に変えるものでない場合や、直前の許可の時点と全く変わらない、日影は全部中に落ちる、地盤面も変動がない——地盤面の変動があると、この後につながって、後に続く許可案件のときの地盤面が連続性を保てなくなるから、それはまた難しいかと思いますが、一括審査案件化できないだろうかと思えます。個別審査案件なので丁寧に説明をいただいておりますが、やや形式的すぎて、有効な時間の使い方ではないのではないかという印象があります。うまくできるかどうかわかりませんが、そういうご検討もいただければと思います。

○相羽書記 わかりました。説明をする側でも工夫いたしますが、あとは事務局との相談になると思います。

○島崎委員 東大の案件は何度も出てくるでしょう。逆に、ほかのところはあまり出てこないのですが、これはまじめに出しているからでしょうか。こういうケースはほかにはあまりないということですか。

○河島議長 病院などはありますね。

○相羽書記 あります。高低差がこれだけある敷地の形状は、東京大学が特殊だと思います。ほかにも広大な敷地を持っているところがありますが、そこはそれほど高低差がない敷地になっております。

○河島議長 東京大学は敷地が広くて、その中に入っている建物がたくさんあって、その中での増改築の頻度が、どうしても敷地が広いがために頻度が高いがゆえにしょっちゅう登場するという構造になっていると思います。

○島崎委員 なるほど。

○相羽書記 結構、毎年出てきておりますが、この2年間の中でも、ほかの大学でも増改築があります。ただ、そこは高低差がないところで、こういう形での許可は必要ありません。

○河島議長 うまくいくかどうか、必ずやるということではなくて、そういう方向性も探ってみてほしいと思います。要望としてお伝えしておきます。

○相羽書記 はい。基準のほうもどうかということもあわせて検討したいと思います。

○河島議長 それでは、次の案件をお願いします。

○相羽書記 議案第25号について説明します。

建築主は住友不動産株式会社で、品川区西五反田三丁目605-2外における共同住宅の新築について、都心居住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。図の上が北になります。図の中央に赤色でお示した計画地は、東急目黒線不動前駅より北東に300mほどの山手通り内側に位置し、敷地北側は目黒川に面しており、また、目黒区、品川区の区境に近く、付近には目黒雅叙園があります。

2-2ページ、現況図をお開きください。右斜め上が北です。計画地には、従前は8階建ての倉庫が1棟ありました。本計画は、土地を住友不動産株式会社が新たに取得し、1棟の共同住宅を計画するものです。また、本件は、敷地内北東側の2項道路を廃道とする開発許可を行っております。

2-3ページ、土地・建物利用現況図をお開きください。図の上が北となります。計画地周辺には、黄色の住居系建築物及びオレンジ色の業務系建築物が混在して立地しております。また、北側の目黒川を挟んで、都営アパートや区民住宅があります。敷地南側には国税局の宿舎があり、山手通りに面した場所は老人福祉施設が建設中です。

2-4ページ、高層建物プロット図をお開きください。計画地を図の上中央に赤色で示しております。高さ60m以上の建築物をプロットしておりますが、計画地周辺には、赤色で囲った東京都の総合設計制度を活用した建築物も立地しております。

2-5ページ、周辺状況写真をご覧ください。視点①と視点⑧の写真では、敷地北側の目黒

川に面した現在の道路状況や隣地の様子がご覧いただけます。また、視点④の写真は、歩道がない一方通行の東側道路を写したものです。

4枚おめくりいただき3-1ページ、用途地域図をご覧ください。計画地は準工業地域に指定されており、建ぺい率は60%、容積率は300%、日影規制及び高度地区の指定はありません。

4-1-1ページからは、都及び区の上位計画となっております。

さらに2枚おめくりいただいて4-1-3ページ、都市開発諸制度活用方針をお開きいただき、資料右上の分割図3をご覧ください。本件計画地は、凡例緑色のセンターコアエリア内の職住近接ゾーンに位置しております。資料の左下側をご覧ください。第3章「住居」の「2 都市開発諸制度による戦略的住宅整備」の「(1) 都心居住の推進」の2段落目をご覧ください。職住近接ゾーンでは、地域の状況、用途地域の指定などを考慮し、主として道路や駅などの都市基盤施設の整った地域において、都市開発諸制度を活用し、積極的な居住の推進を図るとしております。また、工業系用途地域については、産業の育成を優先し、居住との調和を図る意味からも住宅開発に都市開発諸制度を活用する場合は都市計画マスタープラン等による都市計画的な位置づけを前提として、計画的に都市開発諸制度を活用することとしております。本計画地は、後ほど説明しますが、品川区都市計画マスタープランにおいても、居住機能等の整備をすることがうたわれております。

なお、「3 都市開発諸制度を適用するエリア」として、センターコアエリア内の品川区については、全域で住宅を対象とする都市開発諸制度を活用するとしております。

4-1-5ページ、東京都景観計画をお開きください。本計画地は、資料上部に示しますように、景観計画の区域の中、その他の地域に属し、資料下側に示すとおり、大規模建築物の景観形成基準により高さや形態、意匠、色彩等に関して配慮することとしております。

4-2-1ページ、品川区まちづくりマスタープランをご覧ください。計画地は、図4-1「土地利用の基本的考え方」の赤色、広域・都市活性化拠点ゾーンに位置しており、居住等さまざまな主体が求める都市機能の導入、強化を図っていくとし、こうした機能の誘導には、公有地へのまちづくりへの活用や土地の適切な高度利用を図りつつ、都市基盤の整備、再編、再開発等を一体的に進めるとともに、高い環境性能の誘導を図りながら、多様な都市機能が融合する高次の拠点市街地の形成を目指す地域となっております。

さらに、ページの右側にお移りください。品川区まちづくりマスタープランでは、「防災まちづくりへの貢献」として、防災広場の整備や防災備蓄スペースの確保など、地域の防

災性の向上に資する施設の整備を求めています。本件は、公開空地にマンホールトイレを置くことや、建物内に外部から利用できる防災備蓄倉庫を設ける計画としております。

4-2-3 ページ、品川区新・水とみどりのネットワーク構想をお開きください。敷地北側で接する目黒川沿いに関しては、「水とみどりのネットワーク」の主要軸線に位置づけられ、観光、交流、景観づくり、防災ネットワークが果たす多様な役割の面からも、親水緑道などを早急に整備していくこととしております。

4枚おめくりいただき、5-1 ページ、計画の概要書をご覧ください。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、右上の22番のとおり、基準容積率300%に対して、公開空地による割増が300%、合計600%となっております。27番から29番ですが、主要用途は共同住宅です。階数は地上25階地下1階、塔屋2階で、最高高さが89.9mとなっております。

なお、34番の「備考」のイ、ウにあるとおり、本件はすべての共同住宅となっており、住宅の専用面積は40㎡以上となっております。また、総住戸数の3分の2以上は55㎡の住宅としております。

6-1 ページ、配置図をご覧ください。図の左上が北となります。計画地は、北西側の幅員約11m、北東側で幅員約6.6m、また、目黒川への階段部分を除くと約4.3m、南東側で幅員約4.3mの法第42条第1項第1号の道路となっております。自動車や居住の主要な出入り口は、歩道がある広幅員の道路である北西側の約11mの道路から行うようにしております。

6-2-1 ページ、公開空地コンセプトをご覧ください。中央に模型も置いてありますので、あわせてご覧ください。資料の上にありますとおり、3つのコンセプトがあります。第1に、安全面・視覚に配慮した歩行者空間の創出。第2に、目黒川界隈の桜並木を生かした植栽計画。第3に、新たな緑豊かな広場の創出です。安全面・視覚に配慮した歩行者空間の創出として、道路に面する全ての部分に歩道状空地を設け、北東側と南東側の現状は歩道がない部分の安全性を高める計画としております。また、道路沿いに樹木を列植することによって、視覚的ににぎわいを感じる歩行者空間となるようにしております。

6-2-2 ページをご覧ください。コンセプトの2つ目。目黒川界隈の桜並木を生かした植栽計画となります。目黒川沿いの桜並木との連続により、目黒川沿いの緑に厚みを持たせております。また、歩道状空地部分は、ちょうどパースのところに赤い文字で示してありますが、天井高7mの開放的なピロティとあわせ、奥行き10mとし、さらに、桜並木を樂し

むためのベンチ等をしつらえ、憩いの場を形成しております。

6-2-3 ページをご覧ください。コンセプトの3つ目。新たな緑豊かな広場の創出として、敷地内南側には緑豊かな広場状の公開空地があります。道路に対する間口を広く設け、どこからも入りやすい開かれた広場とするとともに、多様な植栽を計画し、憩いの場となるよう、ベンチなども配置しております。また、公開空地内には、非常時には地域の人が利用できるよう、防災トイレ等も計画しております。

補足になりますが、資料の最後の10-3-5 ページに意見書の写しがあります。公聴会の意見聴取を実施した際に、近隣の町会長から都知事あてに提出されたものです。地元からは、目黒川沿いの景観に配慮した桜並木の連続性を図ることを要望されております。さらに、周辺でまとまった広場が少ない状況の中、目黒川沿いとは独立した敷地南側においてまとまった広場状空地ができることにより、地域住民の憩いの場や災害時の拠点、地域での活動の場となることが期待されております。

それでは、また戻っていただき、6-3 ページ、公開空地図をお開きください。黄色、オレンジ色の部分が歩道状空地となります。歩道状空地は、道路に接する全ての部分に計画しております。紫色の部分は歩道状空地と一体としたピロティとし、天井高7mで3面が外部に面している開放性の高い空間となっております。また、緑色の部分が広場状空地です。

続いて、7-1-1 ページからが建物の一般図となります。地階には、駐輪場及び機械室があります。

7-1-2 ページをご覧ください。1階には、エントランスホールと駐車場、資料の右下に赤枠で囲った部分は地域用の防災備蓄倉庫、防災拠点スペースがあります。

7-1-3 ページは2階ですが、住民専用のフィットネススタジオ及び住戸が2戸あります。

7-1-4 ページ以降は、住戸があります。

7-4-1 ページ、落下物防止対策をご覧ください。落下防止のため、住宅の窓については、フィルム貼り合わせガラスを採用し、開放は1600mm以上の高さで、その開放は10cm以下としております。また、対衝撃検証を行っております。ベランダは高さ1,350mm、幅400mmの二重手すりとしております。

8-1-1 ページ、モンタージュパースをご覧ください。8-1-1 ページは、敷地北西角交差点から見た公開空地のイメージ図です。外装については、コーナーの部分にタイルを用いており、ガラスは透明なものを使用しております。主にガラスのものですが、コーナー部分のタイルはこのようなタイルを使用するというので、実物をお持ちしました。

8-1-2 ページでは、目黒川沿いの桜並木と歩道状空地のイメージと、南西側、開放的な広場状空地をご覧いただけたと思います。

3枚おめくりいただき、9-1 ページからが環境対策の資料となりまして、次の9-2 ページが等時間日影図です。オレンジ色で示します8時間の終日日影は敷地内におさまる計画となっております。

2枚おめくりいただきまして、9-4-1 ページ以降が交通量調査となります。

9-4-2 ページ、調査結果をご覧ください。右側の表の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、また、車線混雑度についても、全交差点について許容値である1.0未満であるとの結果が出ております。

次に、9-4-4 ページ、歩行者交通量の調査結果をご覧ください。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を確保できる結果が出ております。よって、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が、9-5-1 ページをご覧ください。資料にあるとおり、本建築物は風洞実験を行っております。その評価結果は、9-5-2 ページをご覧ください。資料の右下側、計画建築物建設後をご覧くださいと、敷地内とその周辺で、一部従前からランク3の箇所はありますが、それを除きまして、住宅街、公園相当のランク2におさまるものとなっております。よって、本計画による風環境への影響は少ないと考えております。

次の9-6 ページは電波障害調査です。電波障害が予想される範囲には、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だと考えております。

10-1 ページ、近隣住民への対応をご覧ください。本件は、平成26年8月2日と4日の2回、説明会を実施しております。資料の左側をご覧ください。説明会での主な意見・要望と事業者の対応です。③の1)までは、主に工事に関するご意見です。③の2)は、マンションの外観の色はどうかというものです。先ほどご説明したものになりますが、これに対して事業者の対応は、本計画で濃い色の外観は考えていないとの説明を行っております。⑤の2)につきましては、駐車場の前の道路は2車線だが広くない。出入り口の安全性は大丈夫かというご意見がございましたが、これに対して事業者の対応は、共同住宅の駐車場であるため頻繁に出入りがあるものではない、前面道路の交通シミュレーションを行ったところ、本件計画による影響は軽微であるということをご説明しております。

10-2 ページ、品川区への意見照会をご覧ください。品川区からは、区の都市計画マスタ

ープランにおいて防災まちづくりに資する計画であるとの回答を得ております。

10-3-1 ページから 10-3-4 までは公聴会の議事要旨を添付しております。公聴会当日は、1名の方が傍聴にいらっしゃいましたが、ご発言はありませんでした。

最後の 10-3-5 ページは、先ほど敷地南側の広場状空地のコンセプトで説明した、公聴会開催に際して提出された賛成の意見書です。

議案書にお戻りいただき、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の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 本件について質問等がありましたらお願いします。

私から確認の意味でお聞きします。今回の公開空地は、目黒川側にもとっていますが、より大きな広場状空地は南側に確保していますね。それは、先ほどの説明などで、町会なども、そうしたところでのいろいろな催しや防災機能の強化などを大変歓迎しているということもあつての計画かと思いますが、一方で、東京都は、こういうなるべく連続したオープンスペースとして緑の軸線を強化していこうという政策もたしかとっていたと思います。そういう文脈で考えると、目黒川の河川沿いのオープンスペース、水辺の緑の充実、そうしたことを充実させる考え方、広場状空地を、どちらがより大きい広場状空地にしていくかという最初の計画の出発点の考え方としては、そういう考え方も、緑の軸の形成という面ではあり得ると思います。そのあたりで、今回の計画で、最終的に目黒川沿いよりも南側のほうをより大きな広場状空地としていくというような結論に至った経過というか、そのあたりはなかなか悩ましい問題かもしれないけれども、地域の皆さんには歓迎される空地なのかもしれないけれども、緑の軸線形成、連続した緑の充実、そういう価値観からすると、少し別の行き方もあり得るのかもしれないと思います。そのあたり、計画を許可で進めていく際に、どちらがこの地域でプラスになるのかという判断を迫られるのだらうと思いますが、その辺はどのように考えたのかお聞かせください。

○相羽書記 会長がおっしゃるとおり、事前の協議の中では北側に大きく空地をとって、そこにこうした防災的な機能をとということで、窓口での最初の指導では始まりました。ただ、事業者のほうから、南にもとりたいという意向もある中で、地元からの意見書が最初に出てきたわけではありませんが、いろいろな経過の中で、地元と事業者がやりとりの結果、南側にもまとまった空地が欲しいと。行政がうたっている目黒川沿いの一体となった

水辺の空地といったものとあわせて、両方をどのように兼ね備えるかということで、バランスをとって今回は決めたものです。

ポイントとしては、6-2-2 ページをご覧くださいますと、ピロティ状にした部分、7mという大きな開放空間を含めて、目黒川沿いも約 10mの幅をとると。さらに、ピロティの奥側にベンチを配置することで十分な憩いの場を設けて、桜とあわせたその連続性に配慮しております。

あと、6-2-3 ページ。地元の要望がありましたが、西と東の道路をつなげて、この辺りの連携というか、道路がつながるといこと、広がりをもたせるために間口を広くとるといったことを行い、2つの空地を設けたというのが今回の結果です。

○河島議長 いろいろな地域があるけれども、総合設計が連続して計画されるような地域において、公開空地をうまくつなげて、連続した緑を形成しようということで努力されてきて、総合設計による建物が連続的に更新されることによって、足元の緑も豊かな緑が繋がって形成されている地域も都心部などではあるかと思えます。そういう指導の考え方を決してなくしてはいるわけではない。そういう指導の考え方もあるけれども、ここにおいてはこういう形のほうが最終的には望ましいと判断されたということだろうと思えます。それはそれで理解しますけれども、やはり緑を連続させていく、できるだけ既存のオープンスペースにつながる緑としてつくるのが、有効な公開空地の整備につながっていくという視点も決して忘れないでいただきたいと思えます。

この地域も、この近辺には建築中の建物が多くて、いろいろと変容がある地域で、先ほど、総合設計で建った建物も結構あるように説明を受けましたけれども、できるだけそういうものをつなげていって、より充実した緑の軸が、塊ができるような指導をぜひお願いしたいということで要望しておきます。

○相羽書記 はい。

○河島議長 質問ですが、8-1-1 ページにパースがありましたね。これは目黒川沿いに、歩道から川沿いに下りられるような絵がありますが、こういう計画があるのでしょうか。

○相羽書記 これは、今でも川沿いに下りる階段はありますが、ここは鍵がかかっている、直接、都民や住民の方が下りられないように管理用に鍵がかかっています。

○河島議長 管理用ということであって、水辺に親しむためのという趣旨では使われていないんですか。

○相羽書記 使われていないようです。現場を見ましたが、特にそのようにはなっていま

せん。

○河島議長 こういうオープンスペースがそばにできると、もっとうまく生かしてはどうかとも思いますが。

ほかにどうぞ。

○門脇委員 6・2・5 ページで、防災拠点スペースで帰宅困難者を受け入れるとか、防災備蓄倉庫で住民のために備蓄するとかいう話があって、前回か前々回、マンションの中にそういうスペースを設けるような話があって覚えているのですが、こういうものは、いざ災害が発生したときに、本当に開放されるかどうかは、マンション任せというか、管理組合任せ、管理会社任せのような感じになるのでしょうか。

○相羽書記 建主の住友不動産と区が協定を結ぶことになっています。管理はもちろん管理組合に引き継ぐことになりませんが、協定の範囲の中で、区も自由に使えるように鍵は区にもお預けして管理していく話で進んでいるということです。

○門脇委員 自治体がある程度管理できるような形になっていて、それはほかのマンションなどでも、今後こういうものを進めていく場合はそういうことを締結する形で対応していくのでしょうか。

○相羽書記 そうしているところも結構あると聞いております。

○門脇委員 わかりました。ありがとうございます。

○有田委員 お伺いしたいことが2点あって、一つは、同じ6・2・5 ページで、防災ベンダーというのは、政策的に何か評価対象になっていて、こういう自販機のようなものを置くことになっているのでしょうか。

○相羽書記 これは特に評価対象ということではありません。説明していませんでしたが、こういう機能の中でこういうものを提案して対応しているということで入れていますが、評価の対象にはしていません。

○有田委員 あと、5・3 ページで、品確法のアイウエオの項目に適合している数に応じて点数が上がるようになっていますけれども、今回で言うと、5項目あって2項目だけ適合と書いてありまして、この手のプロジェクトは、この程度適合するのは標準的なものなのでしょうか。あまりいいものではないかのような印象を一瞬与えてしまうのですが。

○相羽書記 実際は、事業者によってはこうしたものを重視していて、高い評価をすべきであるということもありますが、この事業者に関してはこんな形ということで、さまざまだと思います。

○島崎委員 たまたま目黒川の先のところが狭くなっていますね。これは、総合設計の指導としては、敷地に食い込んで道路にしてもらうところまではなかなか難しいでしょうね。別にこの件に限らず、総合設計で道路部分を提供してもらっている例もありますね。

○相羽書記 そうですね。

○島崎委員 自分でも判断が、そこまではなかなか。相当の理由がないと指導はできないでしょうね。

○相羽書記 区的位置づけ、あるいは、メニューとしてはオプションとして、事業者の判断によるものもありますので、全体の計画を見て、望ましいものであれば、なるべく、強制ではありませんが、誘導した指導をしております。

○島崎委員 結構です。

○河島議長 都市計画道路の用地を提供したりする場合は、その部分に相当する容積率を緩和対象にするとかいうことがあります。この場合、もともと民地のところを、許可の代わりに公共側に寄附しろということ強制できる規定は、たぶんないのかなと思います。開発許可でそういうことを求めることができる、そういう基準があればそういうもので進めるということがあると思いますが、今回の場合は、どうやらそういうものにも該当していないらしいです。

○島崎委員 わかりました。それはちょっと強権すぎるので、そこまでは。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

では、本件はこのくらいにさせていただきます。ありがとうございました。

次の議案をお願いします。

○岡本書記 ここで説明者の交代をいたします。

(幹事・書記席交代)

○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6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1043。建築主、株式会社藤和ハウス。地名地番、国立市泉3-14-24。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2056。建築主、ダイワ住販株式会社。小金井市前原町3-1028-20ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2057。建築主、[REDACTED]。小平市花小金井[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2058。建築主、[REDACTED]。小平市鈴木町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2059。建築主、オレンジ・ホームズ株式会社。清瀬市中清5-83-72。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号3012。建築主、[REDACTED]。羽村市緑ヶ丘[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、一括審査分の議案の読み上げがありましたけれども、これら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。

なければ、次をお願いします。

○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3013。建築主、瑞穂町。地名地番、西多摩郡瑞穂町大字石畑1961-1。建築物の用途、中学校の倉庫でございます。

以上です。

○河島議長 ただいまの議案、日影規制の一括審査基該当の案件について、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、なければ、次に移ります。

○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1044号を説明します。

本件は、二戸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後4mとする「道の協定」について、権利者4名のうち2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、
駅から 方向 km ほどのところに位置しており、本件敷地に接している当該ただし書の道は行き止まりの形状となっております。

次の 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 3.944m のただし書の道で、延長は 50.26m。建築基準法 42 条第 2 項の道路は黄色。協定により将来後退する部分につきましては、丸囲みで拡大しております承諾のない部分を白抜きで示しております。

続きまして、右上 4 ページ、道の所有者一覧表をご覧ください。「道に関する協定」は、道の所有者 4 名中 2 名の同意となります。不同意の方は、建築基準法の道路に接している地番 を所有する方及び親族の方、計 2 名となっております。

5 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、建築基準法上の道路に有効に接続しております。また、写真⑩のとおり、道の途中に回転広場は整備済みです。なお、写真⑥から⑧は、本件敷地を見た状況となっております。

続きまして、右上の 6 ページ及び 7 ページをご覧ください。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。また、敷地北西の隅部には、隣地への出入り口を設けることにより 2 方向避難を確保しております。

8 ページから 9 ページは、平面図・立面図ですが、申請建築物のうち母屋の外壁、軒裏は防火構造、付属する屋根付き駐輪場は不燃材料製としております。

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 ただいまの案件について質問がありましたらお願いします。

赤く塗られた道の筆番の表示で たす という微妙な見かけない表示がありますが、これは何ですか。

○飯塚書記 合筆されていまして、このように登記されております。

○河島議長 合筆されても新たな地番が振られるわけではなくて、こういう表記の仕方になるわけですか。

○飯塚書記 このような地番並記の形になっております。

○河島議長 の方が承諾していないということですね。

○飯塚書記 そうです。協定には参加されないということですが、本件計画地で建

築をすることに関しては反対はしないと口頭で報告がありました。

○河島議長 ■■■と■■■が合筆されて一つの筆になっていて、共有しているような状態で、共有者の1人は承諾しない、1人は承諾している、こういう状態ですか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 あと、転回路のような形がきれいにできていますが、これは■■■の■■■
■■■さんという方のお宅をつくるときに、こういう形態の転回路がつけられたわけですか。

○飯塚書記 はい、そうです。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、次をお願いします。

○岡本書記 同意議案は以上です。

○河島議長 それでは、同意議案11件についての質疑が全て終了しました。

第23号議案から第25号議案、第1043号議案から第1044号議案、第2056号議案から第2059号議案、第3012号議案から第3013号議案、計11件の議案をただいまご審議願いましたが、この11件の議案について、原案どおり全て同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、11件全てについて同意することといたします。