

第 1 2 6 0 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成28年2月15日 午後3時00分～午後5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	河島均
	〃	泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	〃	本多教義
	幹事	妹尾市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	小菅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
	〃	高野都市づくり政策部緑地景観担当課長
	〃	曾根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
	〃	佐藤多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、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。

○小菅書記 最初は、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。

○曾根書記 議案の第 1061 号を説明します。

1 枚目の議案書をご覧ください。建築主は南山東部土地区画整理組合、集会場の新築に係る用途許可の申請です。

議案書の中ほど、「調査意見」の 1 行目以降にありますように、本計画は第一種低層住居専用地域内にある奥畑谷戸公園内において集会場を新築するもので、建築基準法別表第二(い)項に掲げる第一種低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ため、同法第 48 条第 1 項ただし書を適用して許可する上で同意をいただきたく、個別審査をお願いするものです。

1 ページの許可申請理由書をご覧ください。奥畑谷戸公園は、南山東部土地区画整理事業区域内に整備中の公園であり、稲城市都市計画マスタープランでは、自然観察や環境学習などを実践する市民交流の場として位置づけられています。また、「生物多様性いなぎ戦略」でも、環境学習や環境教育を実践する際のフィールドの整備・活用や区画整理事業における公園整備に際しては、体験学習館などの拠点機能の確保について検討することとされています。これら上位計画に基づき、奥畑谷戸公園内に集会場を整備するため、許可申請を行うものです。

2 ページ、案内図・用途地域図をご覧ください。計画地は、京王相模原線稲城駅から南東へ徒歩約 15 分の場所に位置しております。申請地を含む一体は、区画整理事業が施行中です。案内図のねずみ色で着色した道路は、現在、一般開放されている道路です。右側は用途地域図で、申請地は第一種低層住居専用地域となっております。

4 ページ、区画整理計画図をご覧ください。区画整理事業の土地利用計画図です。

6 ページ、現況写真をご覧ください。ご覧のとおり、現地は造成中です。

8 ページをご覧ください。上位計画における奥畑谷戸公園の位置づけです。都市計画マスタープラン、「生物多様性いなぎ戦略」などにおきまして、奥畑谷戸公園内に環境学習、自然観察、市民の交流の場づくりを目指すことが位置づけられています。

11 ページをご覧ください。先ほど説明しました上位計画の目標実現に向けて、実際に必要となるスペースです。

続く 12 ページに、各部屋のゾーニングをお示ししております。

13 ページをご覧ください。施設計画の設計上の配慮事項です。建物については、木造の平屋とし、高さを抑えるほか、バリアフリーにも配慮しています。

自動車交通については、10 区画の駐車スペースを設けていますが、全てスタッフ用であり、来園者は公共交通機関をご利用いただくこととしています。

14 ページ、配置図をご覧ください。三方が道路に囲まれています。

16 ページ、平面図をご覧ください。自然観察室、情報展示コーナー、体験学習スペースなどが計画されています。

17 ページ、18 ページは、立面図、断面図です。

次のページに、A 4 で公聴会の議事録要旨を添付しております。本年 1 月 19 日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

公聴会議事録の次をご覧くださいますと、稲城市長から、本件に関し、特段、意見のない旨の回答をいただいております。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りください。議案書を含めて 2 枚おめくりいただきますと、稲城市長名の文書があります。こちらは、奥畑谷戸公園の将来管理者である稲城市としても、区画整理組合と協議が整っており、本件許可申請について承知している旨の文書が発出されております。

では、冒頭の議案書にお戻りください。下から 3 行目。本計画は、第一種低層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそ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。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 1061 号議案について、質問、ご意見等がありましたら、お願いします。

集会場を建てるのは、区画整理で整備される公園の中の一角ということでよろしいですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○河島議長 その公園になる土地について、換地処分が行われているわけではないですね。仮換地の状態で公園用地部分が確保されていると。宅地であれば、仮換地指定の根拠となるものがありますが、公園の部分についてもあるのでしょうか。

建築敷地の地番表示がもとのここの地番だとすると、区画整理の場合はずれてしまう可能性があるのかなという気もします。普通の宅地に住宅を仮換地指定状態で建てようとする場合は、元の地番は全然別のところにあったものが、新しい仮換地指定の場所に移ったりすることが生じますので、ここの建築敷地の表示も正しく表示できているのかどうか、少し気になっています。その点は大丈夫ですか。

○曾根書記 すみません、その点は確認していないのですが、基本的に、建築主のほうから、こうした敷地の地名地番で出てきたものを受けているところです。

○河島議長 稲城市長の文書が出ていて、その土地が将来は稲城市に公園として移管されると。現状はまだ稲城市が管理する土地になっていないので、申請者は、土地区画整理組合名で申請がなされると。どうも、将来は、公園の中の施設として建てられたものが、その施設も含めて稲城市が移管を受けることを明確にしているのですが、そのあたりについて問題が生じることはないだろうと思いますけれども、手続的なそういうずれがあるかもしれないという懸念が少しあるので、最終的な許可を行う際には、ここで同意がなされた場合、その後、敷地の部分の表示について間違いがないように確認した上で行うほうがいいのではないかと思います。

○曾根書記 ただいまご指摘いただいた点につきまして、市あるいは区画整理組合に確認しまして、許可通知書を出す際に、間違いがないように手続をしていきたいと思っております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしゅうございます。

それでは、次の議案の説明をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第 2075 号について説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法 43 条 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、様式 2 の表をご覧ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、小金井市東町で、 線 駅から に約 m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、南端で 42 条 1 項 1 号道路に接続する、現況幅員 3.16~4.014m、延長 70.379m 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ていないこと、申請者の権原が及ぶ道の部分の全てが公衆用道路として登記されていないことから、個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、1・2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です。また、桃色に塗られている部分が将来的に後退する予定の道の部分です。

資料下の公図写しをご覧ください。公図にずれがあり、わかりにくく恐縮ですが、道部分の土地所有者の協定への承諾状況について、○×で示してあります。

また、2・2ページに、道の所有者一覧表があります。表の右下のとおり、関係権利者27名中18名の承諾が得られております。

3ページ、現況写真をご覧ください。申請地は、左下の写真④の中央に写っている建築物の敷地です。本件の道は、写真のとおり道路状に整備がなされており、塀等によ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。

4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、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、敷地の北側に避難扉を設け、隣地への避難経路を確保するとともに、敷地内に自動車の転回広場に準ずる空地を設ける計画としております。

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。

説明は以上です。

○河島議長 第2075号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

2・1ページの下の方の公図写しでは、小金井市の市道の部分にずれを生じている形になっていますが、ここは公図の継ぎ目ですか。

○寺沢書記 はい、そうです。2枚の公図の継ぎ目になっています。市道となっている
■の下あたり、■や■、■、このあたりの筆が食い込んでくるような、はまるような形に公図は分かれています。

○河島議長 要するに、ずれている部分が分かれ目になっているからこうなってしまったということですね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 1項1号道路でも、小金井市のほうがしっかりと道路法による道路として管理できていて、地番は振られているけれども、■や■などのあたりは、協定図を

見るとまっすぐつながっている形になっていて、それらについて小金井市は権原をしっかりと確保しながら道路管理をしているということによろしいですね。

○寺沢書記 はい。ただ、一部、黄色く塗られている市道の部分に■■■■さんという方がお持ちの筆があり、そこは敷民にはなっています。

○河島議長 敷民ではあるけれども、1項1号にしているわけですね。

○寺沢書記 はい。1項1号として市が管理しております。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第2076号について説明します。

本件は、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。建築物の概要については、様式2の表をご覧ください。

続いて、様式3をご覧ください。申請地は、東村山市秋津町で、■■■■線■■■■駅から■■■■に約■■■■m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、西端で法42条2項道路に接続する、現況幅員2.90～4m、延長25.28m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こと、申請者の権原が及ぶ道の部分を道路状に整備し、公衆用道路として登記されていないことから、個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、右上2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です。桃色に塗られている部分は、将来的に後退する予定の道の部分です。道の所有者一覧表のとおり、関係権利者7名中4名の承諾が得られております。公図写しには、「道」部分の土地所有者の協定への承諾状況について、○×で示しております。

3ページ、現況写真をご覧ください。申請地は、写真③の中央に写っている建築物の敷地です。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備されており、塀等により敷地と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。

4ページ、配置図をご覧ください。計画建築物は、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、敷地の南側に避難扉を設け、隣地への避難経路を確保するとともに、敷地内に自動車の転回広場に準ずる空地を設ける計画としております。

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。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 2076 号について、ご質問等がありましたらお願いします。

図面がわかりにくいのですが、道の所有者一覧表に、東村山市の道というものがありますね。この東村山市の道は、その右側の公図で言うと、オレンジ色に塗られて○印が1つついているところですか。


○寺沢書記 はい。南から北に来て、L型に右側に折れていく筆が道です。

○河島議長 それが、この協定図で見ると、その道幅はどのくらいですか。

○寺沢書記 1.8mです。

○河島議長 そうすると、中心線よりも少し下の二点鎖線のようなもの、それが1間幅の赤道のようなものですか。

○寺沢書記 はい、そうです。

○河島議長 そういう東村山市管理のものがあって、そのすぐ北側に  の○××で、これは山林ですね。

○寺沢書記 はい、そうです。

○河島議長 公図のほうは平行な幅を持っているように見えるけれども、協定図を見ると三角形のようになっていますね。

○寺沢書記 この筆が、地積測量図では三角形にされていまして、公図写しと現地とのずれが生じていると考えられます。

○河島議長 地積測量図は、公有地管理をするためになされた地積測量図ですか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 そうすると、三角形の南のほうは赤道の北端になっていて、三角形の北のほうは河川の境界になるということですね。

○寺沢書記 はい、そうです。

○河島議長 ただ、実態としては、4 mの幅の道で、突き当たりの部分だけ 1.1mの後退を要するピンク色になっていて、それ以外は全部赤く塗られているから、現況で道としてきちんと確保されているわけですね。

○寺沢書記 協定の道の一番右端は、協定図の右に詳細図Cと詳細図Bがありますが、3 cm ずつの後退が必要なため、現況幅員は4 mに6 cm だけ足りません。

- 河島議長 赤く塗られている東の端ですか。
- 寺沢書記 はい。ここが4 mに若干足りないのですが、おおむね4 mあります。
- 河島議長 西の端は、その下の東村山の市道 ■■■ 号線もずっと西側は1.1mの幅がある筆になっていますね。
- 寺沢書記 2項道路のセットバックがあつて、奥は2項ではないので、そこだけピンク色で残ってしまっています。
- 河島議長 公道2項。
- 寺沢書記 はい。折れているところは2項でないわけです。
- 河島議長 なるほど。2項の指定がここまでということですね。
- 寺沢書記 はい。
- 河島議長 それで、これをL型に4 mで連続させようとする、2項ではないけれども、そこも1.1m下がってもらう必要が生じることになるわけですね。
- 寺沢書記 はい。
- 河島議長 わかりました。
- 佐々木委員 細かいことですが、協定図の ■■■ のところ、2項道路とただし書の道のところに角切りがあるような線がありますが、これはありますか。
- 寺沢書記 あります。
- 佐々木委員 敷地だけれども、実態上、角切りが切つてあると。
- 寺沢書記 はい、切つてあります。
- 河島議長 ほかにいかがですか。
- 本多委員 転回広場というのは、ある一定の長さがある場合に行政指導で求めているものですか。
- 寺沢書記 はい。今回は一括基準に乗らないということで個別になりますが、個別の許可に当たっては、行き止まりの道である場合は、行政指導で、原則として転回広場に代わる道をつくっていただいています。
- 本多委員 これは敷地カウントしていますか。
- 寺沢書記 敷地カウントしております。
- 本多委員 わかりました。
- 河島議長 ほかによろしゅうございますか。
- よろしければ、次をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第 2077 号についてです。

本件も、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。建築物の概要については、様式 2 の表をご覧ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、東村山市萩山町で、西武新宿線萩山駅から南東に約 800m 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、西端で法 42 条 2 項道路に接続する、現況幅員 3.36～3.44m、延長 47.73m の道です。

「道に関する協定」において、道の部分の関係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す。

2 枚おめくりいただき、右上 2 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です。また、桃色に塗られている部分が将来的に後退する予定の道の部分です。道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 7 名中 5 名の承諾が得られております。

3 ページ、現況写真をご覧ください。申請地は、写真 C に写っている路地状部分を含む道です。本件の道は、写真のとおり道路状に整備されており、塀等によ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。

4 ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、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 50cm 以上確保した計画としております。

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。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 2077 号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、次をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第 2078 号について説明します。

本件は、第一種住居地域内にある東村山浄水場において水道施設を増築する計画です。建築主は東京都水道局です。床面積の合計が 3,000 m² を超える水道施設は、法別表第二 (ほ) 項第四号に該当し、第一種住居地域内には建築できないため、法第 48 条第 5 項ただし書による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、議案の表のとおりです。

「調査意見」の上から 4 行目からにありますとおり、東京都水道局では、水道水質への

要求の高まりを受け、平成 22 年からオゾンと生物活性炭を組み合わせた高度浄水処理による浄水処理を行ってきましたが、水温の低い時期には高度浄水処理でもカビ臭原因物質を完全に除去することが難しく、また、水源水質事故時には、短時間に原因物質を特定し、その処理性に応じた対応をとることが困難です。本計画は、このような状況に対応し、水源水質悪化や水源水質事故に備え、安全でおいしい水を安定的に供給するために必要な、粉末活性炭注入施設の設置に伴う電気室を増築するものです。

資料を 3 枚おめくりください。2 ページの案内図をご覧ください。計画地は、西武新宿線東村山駅の南西約 500m に位置しております。敷地の南側は空堀川、西側は西武多摩湖線の線路に接しています。

3 ページ、用途地域図をご覧ください。資料の中央、赤線で囲った部分が計画地で、第一種住居地域に指定されています。計画地の北側は準工業地域、南側は準住居地域、東側及び西側は第一種低層住居専用地域です。

4 ページ、周辺状況図をご覧ください。計画敷地の北側には、道路を挟んで、工場、共同住宅、専用住宅などが、東側及び西側には、道路を挟んで専用住宅が立ち並んでおります。

5 ページをご覧ください。計画敷地周辺の状況写真です。写真は、今回の建設場所から最も近い位置にある家屋を写したものです。幅員 7.5m の道路を挟み専用住宅が立ち並んでいますが、今回の建設場所は、これらの専用住宅から 60m 以上の離隔距離をとり、周辺の居住の環境に配慮した配置計画としております。

2 枚おめくりいただき、7 ページの配置図をご覧ください。今回の計画建築物は、網かけされ、㊸と番号が付された乾燥粉末活性炭電気設備棟です。このほかに、㊹の番号が付された再生バンド設備上屋が 2 棟ありますが、これらは活性炭貯蔵槽などを設置する場所を確保するため、今回、解体撤去する建築物です。

10 ページ、配置図をご覧ください。申請建物である乾燥粉末活性炭電気設備棟を図面の位置に建築する計画です。このほかに、建築物ではなく許可対象ではありませんが、活性炭貯蔵槽、スラリー貯留槽及び受水槽を設置するための基礎をつくる計画です。

11 ページ、建設場所周囲状況写真をご覧ください。申請建物は、右下の㊸に写っている原水室の南側にある空地に建築します。また、左上の㊹に写っている再生バンド注入設備上屋は解体し、その場所に活性炭貯蔵槽などを設置する計画です。

12 ページは、申請建物の平面図と断面図です。申請建物は、電気室、受変電室及び空気圧縮機室の諸室で構成されており、規模・構造は鉄筋コンクリート平屋建て、床面積 160.8

m²、最高高さ 5.9m です。

以上により、本計画は、安全でおいしい水を安定的に供給するために必要な粉末活性炭注入施設の設置に伴う電気室の増築であり、公益上やむを得ないと認められるので、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に議事録を添付しておりますが、平成 28 年 1 月 15 日に開催した公聴会において、利害関係者の出席はなく、また、東村山市都市計画課からは、都市計画上の支障がないとの回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、2078 号について、ご質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 騒音・振動と粉じんに関して、周辺への影響ということで、資料 1-1、1-2 の理由書の説明があつて、それに対応する内容として、公聴会でも対策の質問がありますが、こういう場合は、特定行政庁としては、このほかに何か、事前シミュレーションに関する技術的資料か何かを提示していただいているとか、審査したりなどはされていますか。

○寺沢書記 粉じんについては、タンクローリー車から貯留槽に直接つなぐため、漏れることはない聞いています。

騒音・振動については、計算式の資料を出していただいています、60m離れた近隣の場所においては、若干ですが、騒音値は大きくなりますが、当然、環境の基準値を満たすという資料をいただいております。

○有田委員 騒音・振動に関して評価をしなければいけない場合、何か定型的に要求している資料やフォーマット、あるいは、数式のようなものがあるのかなと思ったものですか。

○寺沢書記 騒音・振動の発生が考えられる場合、近隣地域に測定点を設けて、そこでどのくらい騒音・振動が減衰するかシミュレーションし、その結果を提出していただいております。資料を付けておらず、申し訳ありません。

○佐々木委員 まず、この浄水場は、都市計画上は決定されていますか。

○寺沢書記 されております。

○佐々木委員 それと、今回の増築部分は、危険物施設ではないということですね。

○寺沢書記 はい、そうです。

○佐々木委員 問題は面積だけですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

「調査意見」の上から5行目に、「水温の低い時期には、高度浄水処理でもカビ臭原因物質を完全に除去することは難しく」とありますが、水温が低いとそうなのですか。何となく、素人考えでは、普通、カビ臭がするのは水温の高い時季ではなかろうかと思いますが、低い時季というのはどうしてかなと思ったのですが。

○寺沢書記 許可申請理由書にも確かにそう記載されていますが、恐らく、水温が低いと微生物の働きが弱くなるためかと思います。水温が高い時季は、その微生物の働きを上回るほどカビが発生しているのだと思います。つまり、水温の低い時期には、微生物の働きが弱くなるので、カビ臭を抑えるためには、活性炭をより多く注入する必要があるのだと思います。想像の範囲での回答で申し訳ありません。

○河島議長 なるほど。活性炭の働きが十分にじゃなくて、そうした場合には、もっと投入するような施設が必要になると理解すればいいのかな。

あまり本質的な問題ではないので、間違いでなければ結構です。

ほかにはよろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 続きまして、議案 3017 号の説明をします。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たりまして、法第 43 条 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。建築物の概要は、様式 2 をご覧ください。

1 枚おめくりいただきまして、様式 3 をご覧ください。本件敷地は、■■■■線

■■■■駅から■■■■へ約 ■■■■ km、■■■■の■■■■側に位置しております。

様式 2 にお戻りください。今回、ただし書適用の道については、「調査意見」の 2 の (3) にありますように、現況の道から両側後退により拡幅後 4 m とする「道に関する協定」について、権利者 6 名のうち 3 名の同意を得ておりますが、権利者全員の承諾が得られていないため、個別審査をお願いするものです。また、当該「道」の部分を含み、道路法による事業化がなされていまして、用地買収が始まっているのですが、区域内ではさほど用地買収が進んでいない状況のため、法 42 条第 1 項第 4 号の指定の見通しがたっていません。

続きまして、3 ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。赤色の協定区域部分の総延長は約 65m、現況幅員は 2.9~4.0m で、両側は通り抜けております。本件申請地は最も右側、東側です。同じページの右上、道の所有者一覧表の「承諾の有無」の欄をご覧ください。右下の公図で、地番 ■■■■あるいは ■■■■、こうした土地について同意が得ら

れていません。×印がついている部分です。

4 ページ、道の現況写真をご覧ください。当該「道」は舗装されています。写真③の右側に写っているものが本件敷地です。左側のブロック塀は■■■■の敷地です。

5 ページ、配置図をご覧ください。建築物は、外壁及び軒裏を防火構造とし、建築物の外壁から隣地境界線までの距離を 50cm 以上離して計画しております。

6 ページは平面図・断面図、7 ページは立面図です。

8 ページをご覧ください。道路事業の区間を示しております。8 ページの左上部分が本件敷地の周囲です。

冒頭の議案書にお戻りください。「調査意見」の3、下から2行目ですが、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、3017号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

これは、道路事業を進めているけれども、それがすぐにできれば新設道路に接道することも可能になるけれども、まだ相当時間がかかって、そのために1項4号指定もまだできない状態ということでしょうか。

○佐藤書記 そうです。

○河島議長 そうすると、そうした道路事業の進捗がなされるまでの間の期間に建築行為ができるようにするために、協定を結んで建築行為を行うという感じでしょうか。

○佐藤書記 はい、そうです。

○河島議長 もし、道路事業が行われると、公図に示してある、既に分筆している■■■■や■■■■は所有権が道路側に移る。そうすると接道しなくなるけれども、その点の対処はどのようになりますか。

○佐藤書記 実は、ここは既に道路事業者売却しています。ただ、今回の建築に当たっては、道路事業者の了解を得て、敷地に含めて申請するとなっております。

○河島議長 では、敷地として利用することを認める、道路事業のために土地を買収した側が、そういう申請をしてもいいと。期限を定めているのかどうかはわかりませんが、無償で敷地使用してもいいと。そういう形で処理するということですか。

○佐藤書記 はい、そうです。

○寺尾委員 写真③にブロック塀があって、■■■■の塀ということでしたが、将来的

にブロック塀を直す計画はありませんか。

○佐藤書記 [] は、この道路事業の関係がありまして、計画しております。この塀も、その際には撤去して道路状になると聞いています。

○佐々木委員 今、会長のご指摘に対するお答えの中で、道路敷地の一部は売却してあるけれども、今回は敷地として申請に入っていると。それは接道のためだけ——つまり、売却して、そこがなくなった時点で、この建築物は適法状態なのかどうかということですが。

○佐藤書記 敷地が将来は減ってしまうことも当然見越した上で計画しております。実は、今回の計画も、道路部分をあける必要があるので建て替える必要があるということで、今回申請が出てまいりました。道路事業者とも調整した上で申請しております。

○本多委員 計画道路の幅員は何mですか。

○佐藤書記 18mです。

8 ページに資料が添付してありまして、ここには記載がないのですが、幅員は 18m です。

○本多委員 中心線は現況ですか。

○佐藤書記 3 ページに公図の写しがありまして、今回の敷地の [] や [] の筆を含んで、道路線が落ちている形で、現況と計画道路の位置がくるという状況です。

○本多委員 []、[] の上部の横に走っている線が計画線ですか。

○佐藤書記 はい、そうです。

○本多委員 それで、先ほどおっしゃった [] や [] は、既に都に売却しているということですね。

○佐藤書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、次の議案に移りたいと思います。

○小菅書記 続きまして、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 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、読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 1049。建築主、株式会社東栄住宅。地名地番、昭島市中神町 2-347-1 の一部。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 1050。建築主、株式会社東栄住宅。昭島市中神町 2-347-1 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1051。建築主、株式会社東栄住宅。昭島市中神町 2-347-1 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1052。建築主、株式会社東栄住宅。昭島市中神町 2-347-1 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 1053。建築主、アイディホーム株式会社。昭島市上川原町 3-14-2 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 1054。建築主、アイディホーム株式会社。昭島市上川原町 3-14-2 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 1055。建築主、タクトホーム株式会社。昭島市福島町 3-29-1、-2 の各一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 1056。建築主、タクトホーム株式会社。昭島市福島町 3-29-1、-2、-3 の各一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 1057。建築主、株式会社陣八ホーム。東大和市高木 3-310-8 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 10 番、議案番号 1058。建築主、株式会社陣八ホーム。東大和市高木 3-310-8 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 11 番、議案番号 1059。建築主、株式会社 H・M ハウジングセンター。狛江市岩戸南 4-132-4。一戸建住宅でございます。

整理番号 12 番、議案番号 1060。建築主、オレンジ・ホームズ株式会社。稲城市大字矢野口字根方 2861-2。一戸建住宅でございます。

整理番号 13 番、議案番号 2072。建築主、タクトホーム株式会社。小平市小川西町 5-2413-5、2418-29 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 14 番、議案番号 2073。建築主、株式会社ホーク・ワン。清瀬市上清戸 1-327-19。一戸建住宅でございます。

整理番号 15 番、議案番号 2074。建築主、XXXXXXXXXX。西東京市富士町 XXXXXXXXXX。長屋でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、1049 号から 1060 号までと、2072 号から 2074 号までの議案、一括審査による許可同意基準に基づく案件です。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。

それでは、次をお願いします。

(幹事・書記席交代)

○小菅書記 次は、建築指導課が所管いたします、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 45。建築主、学校法人麻布学園。地名地番、港区元麻布 2・24・1 ほか。建築物の用途、中学校及び高等学校でございます。

以上です。

○河島議長 日影規制に係る一括許可同意基準該当案件ということで、45 号議案です。これについて質問等がありましたらお願いします。

なければ、次をお願いします。

○小菅書記 次は、建築指導課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 議案第 43 号の総合設計について説明します。

建築主は、東京建物株式会社及び住友商事株式会社の 2 社で、渋谷区富ヶ谷一丁目の建築敷地において、共同住宅、店舗を新築するものです。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。

裏面の「調査意見」のとおり、本件は、土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地・緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づく総合設計の許可申請がなされたものです。

なお、総合設計の種類は、都心居住を推進することを目的とした都心居住型総合設計を活用することとしております。

お手元の資料 2-1、付近見取図をご覧ください。この図の中心部に赤色でお示しした計画地ですが、小田急線の代々木八幡駅から南側 200m ほどのところに位置しまして、徒歩で約 5 分のところにあります。

資料 2-2、現況図をご覧ください。この図は、左側が北方向となっております。計画地では、敷地北側区道部分に、従前の建造物の一部が現存していますが、ほぼ更地状態の敷地となっておりまして、現状は有料駐車場として利用されております。計画敷地は、西側が幅員約 40m の都道環状六号線（通称山手通り）、南側は幅員約 33m の都道放射 23 号線（通称井の頭通り）、東側は現状 2 項道路で、本敷地側への 1 項 4 号指定により幅員 6 m に拡幅予定の道路、北側は幅員 5.3～6.2m の区道にそれぞれ接しております。

なお、敷地北側区道と敷地の高低差は約 3.5m あります。また、敷地内で、東側は西側に比べて約 2.5m の高低差がある敷地となっております。

ページをおめくりいただきまして、資料 2-7、土地利用状況図をご覧ください。計画地周辺は、黄色でお示しする集合住宅や、緑色の独立住宅、橙色でお示しする住宅・商業・事務所混在施設等が立地しております。

資料 2-8、高層建物プロット図をご覧ください。計画地付近の 10 階建て以上の建築物をプロットし、青色が高さ 50m 以上、緑色が高さ 50m 未満の建物としております。計画地の南側には、山手通り沿道に約 60m の建物が近接しています。

資料 2-9、周辺状況の写真をご覧ください。①から④までの写真は、代々木八幡駅から計画地周辺の状況となっております。⑤及び⑥の写真は敷地北側区道と山手通りとの高低差、⑦及び⑧の写真は既存の階段の状況、⑨の写真は敷地北側区道と敷地の高低差の状況となっております。⑩の写真は敷地西側の山手通りの状況、⑪及び⑫の写真は敷地南側井の頭通りから計画地周辺の道路状況となっております。また、⑬、⑭の写真は敷地周辺を俯瞰した状況となっております。

資料 3-1、都市計画図をご覧ください。中央に赤い線でお示ししている部分が計画地です。計画地はピンク色の近隣商業地域で、建蔽率が 80%、容積率が 400% です。防火地域内で、日影規制の指定はありません。

資料 3-2、都市計画図 2 をご覧ください。計画地におきましては、渋谷区決定による都市計画高度地区において建築物の最高高さを 40m 以下とする 40m 高度地区が指定されていますが、総合設計による特例により、建築物の最高の高さは当該建築物に係る絶対高さ制限値の 1.5 倍を上限とするとされており、上限は 60m となります。なお、この場合の高さは、建築基準法施行令第 2 条の定めにより、いわゆる塔屋部分の高さで 12m までは算入されません。

資料 4-1 からは、東京都及び渋谷区の上位計画となっております。まず 4-1、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地は、資料左の図の紫色部分でお示しのとおり、センター・コア再生ゾーンに位置し、詳細については、資料中央の図のとおり、センター・コア再生ゾーンの④西部エリアに位置しております。こちらの特色ある地域の将来像として、代々木公園などの大規模公園などを生かした緑の軸が形成され、散策、周辺のカフェや店舗など楽しみのある、緑豊かで快適な空間を形成することとしております。

資料 4-3、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。ページ中

央の図の2-3「センター・コア・エリア内整備区分図」をご覧ください。計画地は、センター・コア・エリア内の薄緑色でお示しする職住近接ゾーンに位置しています。職住近接ゾーンは、業務・商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成・整備する地域としております。この職住近接ゾーンでは、主として道路や駅などの都市基盤施設が整った地域において、総合設計制度を含む都市開発諸制度を活用し、積極的な居住の推進を図ることとしております。

3枚おめくりいただきまして、資料4-6、渋谷区都市計画マスタープランをご覧ください。資料の右側の「まちづくりの方針図 代々木地域」におきまして、計画地周辺の山手通り・井の頭通り沿道においては、商業・業務機能と生活サービス機能、住機能が複合した空間としていくとしております。また、代々木八幡駅周辺については、地域の生活者の交流の場としての空間確保、駅へ向かう道路の安全性・利便性・快適性の確保を目指すとしております。また、資料の中ほど下、「地域別まちづくりの方針」からの抜粋ですが、(2)の「まちづくりの視点と方向」において、良好なマンション居住の維持として、富ヶ谷一丁目では、今後、部分的に狭隘道路の解消を図り、住環境の改善を進めていく必要があるとされています。

4枚おめくりいただきまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。表の左側の5番にあるとおり、緩和項目は容積率制限です。12番、敷地面積は2,624.31㎡。20番、延べ面積は2万1,111.40㎡。21番、容積率対象延べ面積は1万6,199.08㎡となります。右側に移りまして、容積率は、22番にあるとおり、基準容積率400%に対して、公開空地による割増が217.27%、合計617.27%で計画しております。27番から29番ですが、主要用途は共同住宅・店舗です。階数は、地上19階地下1階。高さはペントハウス棟を含む最高高さが67.15m。建築基準法施行令2条に基づく高さは59.95mとなっております。34番の備考のとおり、都心居住型総合設計の要件である住宅の用途に供する部分の床面積の合計が、計画建築物の延べ面積の3分の2以上、住宅戸数の3分の2以上が占有面積55㎡以上、全ての住戸の占有面積が40㎡以上等の規定があります。こちらについては、資料5-4の下段の表にお示しのとおり、本計画では、当該要件を全て満たしております。

続いて、資料6-4、公開空地のコンセプトをご覧ください。また、ご用意しております模型もあわせてご覧ください。公開空地は山手通りに面し、敷地北側のオレンジ色の点線囲いでお示ししております公開空地A、敷地東側道路に面し、ピンク色の点線囲いでお示ししております公開空地B、敷地南側の井の頭通りに面し、青色の点線囲いでお示ししてお

ります公開空地Cをそれぞれ配置しております。

公開空地Aは、敷地の高低差を有効に活用しながら、まちと緑を楽しめる魅力的な空間を形成し、代々木八幡駅から人の流れを迎え入れる、緑豊かで人の流れを迎え入れる顔を形成することとしております。資料左側のパース①は、敷地北西部を視点とした公開空地Aの状況です。

公開空地Bは、狭隘道路の拡幅と連続する歩道状空地から人がたまるように、広場状空地を計画することによって、地域に寄与する近隣住民の憩いの場となる地域の顔を形成することとしております。資料左側のパース②は、敷地東側の前面道路を視点とした公開空地Bの状況です。

公開空地Cは、来訪者が憩いの場として滞留できる空間を設けることで、主要幹線道路の交差点としての顔を形成することとしております。資料左側のパース③は、敷地西側の山手通りと南側の井の頭通りの交差部を視点とした公開空地の状況です。

歩道状空地は、緑を量的に確保し、周辺の緑とネットワークを形成し、誰でも安心して快適に利用できる歩行者空間を地域に提供することとしております。また、高低差がある敷地北側区道と西側山手通りとを歩道状空地により連続させる計画としています。資料左側のパース④にイメージ図を載せております。

資料 6-5、公開空地図をご覧ください。この図は、左側が北方向です。オレンジ色及び黄色の部分が歩道状空地をあらわしています。歩道状空地は、前面道路に接する部分に配置する計画としております。また、緑色の部分は広場状空地です。敷地北側の広場状空地①-1は約 175 m²、敷地東側の広場状空地①-2は約 170 m²、敷地南側の広場状空地①-3は約 120 m²の広さとなっております。

資料 7-1 からが平面図となっております。

資料 7-2、配置図及び1階平面図をご覧ください。この図も左側が北方向です。建物の南側に店舗を配置し、他の部分は住宅のホール等の共用部を計画しております。敷地西側の山手通りから駐車場、住宅用エントランス、駐輪場、店舗の各出入口を計画しております。

資料 7-3 から 7-6 までは、2階から 19階までの平面図となっておりますが、全て住宅を計画しております。

資料 7-11、断面図をご覧ください。2階から 19階までを住宅とし計画しております。また、塔屋部分を除く最高高さは 59.95mで、高度地区の規定上限である 60m以内となっております。

資料 7-12、落下物防止対策をご覧ください。左側の図において、バルコニーがある部分を赤の太線、はめ殺しの FIX 窓部分を青の太線でお示ししております。バルコニー部分の落下物対策は、バルコニー部分の手すりの高さを、3階までは 1,350mm、4階以上を 1,450mm とし、二重手すりの間隔を 400mm とすることで落下防止対策としております。また、はめ殺し窓については、複層ガラスの一部に合わせガラスを用いております。こちらで使用するガラスは、資料 7-13 において衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行い、必要な性能を満たしていることをお示ししております。

資料 8-1、完成予想図をご覧ください。このパースは、敷地西側山手通りと南側井の頭通りの交差点である富ヶ谷交差点からの外観です。

4枚おめくりいただきまして、資料 9-2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺には日影規制はありませんが、終日日影は敷地境界内におさまるよう計画しています。

資料 9-4 以降は周辺道路に与える影響の交通量調査です。

資料 9-5 をご覧ください。図-2 にお示ししますとおり、自動車交通量は、主要な交差点である富ヶ谷交差点を中心に、山手通りにおける北側及び南側の U ターンを含む 3 地点における交通容量を検証しております。

資料 9-11 をご覧ください。富ヶ谷交差点における将来交通量をもとに交差点需要率を算出しました。左側の表には「交差点需要率」の欄がありますが、計画地開発後においても、基準値である 0.9 を下回る結果となっております。また、交通容量比においても、開発後の数値が基準値の 1.0 を下回っております。

続いて歩行者交通への影響ですが、同じページの右側に、歩行者自転車交通への影響を検討した結果を示しております。計画地周辺の歩行者サービス水準は現況と変わらず、サービス水準 A を確保する計画となっております。以上の結果により、自動車、歩行者ともに、本計画による影響は軽微であり、交通処理は可能であると考えております。

資料 9-12、風環境シミュレーションをご覧ください。本計画では、風洞実験により、計画建物の風環境の影響について予測しております。再現範囲は、計画地を中心とした直径 500m の範囲としています。

資料 9-13 をご覧ください。ページの左側には、建設前の予測をお示ししております。真ん中の図では、建物建設後の防風対策のない状態の予測をお示ししております。敷地東側の歩道状空地でランク 3 となる地点が発生しますが、右側の防風対策後の予測図にお示しているとおおり、防風対策を実施することによってランク 2 となっております。したがっ

て、風環境については、防風対策を行うことにより、住宅地・公園相当の環境であると考えております。

資料 9-14、9-15 は、電波障害予測調査の結果です。電波障害が生じた場合は、調査の上、必要な対策を実施することとしております。

資料 10-1、「近隣住民への対応等について」をご覧ください。本計画の建築主は、東京都の建築紛争予防条例に基づき、昨年 11 月に 2 回の近隣説明会を行っております。また、本年 1 月に、東京都が総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催しております。資料の左側の表のとおり、近隣説明会では、計画建物の安全対策、プライバシー対策、日影・圧迫感、東側の私道、風環境、工事施工などについて、意見や質問などが出され、それぞれの対策や計画の際に配慮した点などを建築主側から説明しております。

右側の表をご覧ください。都が開催した公聴会に際し、意見書の提出はありませんでしたが、当日お見えになった方から 3 名の公述人がいました。その公述の要旨としては、1 人目の方が、「地域貢献は東側道路の拡幅以外にどのようなものがあるか教えてほしい。」、お 2 人目の方は、「平成 19 年に別の事業者により計画されたプロジェクトの問題点が考慮されているかどうか確認したい。」、具体的には、富谷小学校の校庭及びプール、北側マンションへの日影等の影響について、車両の出入口について、落下物対策、外壁後退等についてでした。3 人目の方が、「落下物の配慮について入居者に周知徹底を図りたい。東側私道のインフラ工事の際に住民負担が少なくなる配慮をお願いしたい。」というものでした。

なお、建築主より、各公述人に対し、お 1 人目の方には、「地域の方々の憩いの空間となる広場状空地等を計画していること。」、お 2 人目の方には、「平成 19 年の別の事業者の計画に比べ、日影等の影響については計画建物の高さが 3 分の 2 程度になっていることや、北側マンションとはできるだけ離隔を設ける等の配慮を行っていること。車両の出入口については、関係機関との協議を踏まえ計画していること。落下物対策、外壁後退等については、バルコニーの大きさを小さくし、手すりに補助手すりを設けることで、際まで近づきにくい構造としていることや、植樹帯を設けることで落下物対策を行っていること。」、3 人目の方には、「落下物対策に配慮するよう入居者に周知すること。東側私道のインフラ整備の取扱いについては、引き続き関係者と協議していくこと。」をそれぞれ個別に説明しているとの報告がありました。

資料 10-6、渋谷区への意見照会をご覧ください。渋谷区に対し、区の都市計画マスタープラン、地域のまちづくりとの整合及び本計画の高さ等に対する意見を照会し、特段の支

障がない旨の回答を得ております。

議案書にお戻りいただきまして、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・改善に資するものと認め、下記の条件を付与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 それでは、総合設計による43号議案について、質問等がありましたらお願いします。

○寺尾委員 以前に別の計画があったのでしょうか。

○飯塚書記 平成19年ごろになりますが、今回の建築主とは異なる別の事業者による計画がありました。ちょうどそのころ、渋谷区の絶対高さ高度地区が、まさに決定される手続の最中で、駆け込みのような状況を懸念される声が周辺にお住まいの方からだいぶ出たと聞いております。ただし、その計画は、最終的には撤回され、事業者も、今回の建築主とは異なっております。そういう意味では、平成19年当時の計画と比べると、周辺への影響はかなり緩和されている状況が見てとれるかと思えます。

○本多委員 落下物対策の話がかなり出ていたようですが、資料7-12を見ると、落下物曲線と書かれていますが、曲線を描くと、落下物が落ちる範囲は赤の実線部分までという表示ですか。

○飯塚書記 こちらにつきましては、最上階のバルコニーから落下したものが放物線を描いて、最大に到達する距離がこの落下物曲線であらわした範囲内ということですか。

○本多委員 左のほうは、設備スペースのさらに先までありますが、なぜここはこんなに膨らんでいるのでしょうか。ここは低層階からのものなのでしょうか。

○飯塚書記 実際には、この設備スペース部分は住宅があるわけではないのですが、建物高さの平方根の2分の1を通常は落下物曲線と称してしまっていて、一律的にあらわしたものがこの範囲となっております。

○本多委員 見ると、一応、歩道状空地のところまで達しているような感じになっていませんか。だから、二重手すりとかそういうことで予防するというのでしょうか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○本多委員 庇などはつかないということですか。

○飯塚書記 そうです。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○飯塚書記 すみません、ただいまの資料 7-12 の落下物対策の点について、若干訂正させていただきます。

バルコニー手すりの表現について、上層部と基壇部で書き分けてありますが、上層部は、表の中では 4～19 階となっておりますが、正確には 4 階ではなくて 5 階からです。一方、基壇部については、2・3 階となっておりますが、2 階から 4 階までということで訂正させていただきます。

○河島議長 確認ですが、左側の落下物曲線が、地上にどこまで到達するかという線は、計算上はここまでで、実際にバルコニーから直接落下してものがそこまで届いてしまうと、歩道状空地や広場状空地を通行している人にぶつかったりして大変危険なので、落下物が外側に落ちないように、はめ殺し窓をしつらえたり、バルコニーについては二重手すり、際まで接近しないようにする、そういうしつらえをした場合は、落下物曲線が歩道状空地などにかかっているにもかかわらず安全性が確保されるということで認められるということですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、次の議案に移ります。

○飯塚書記 続いて、議案第 40 号について説明します。

建築主は学校法人慈恵大学で、建築敷地は港区西新橋三丁目です。本計画は、慈恵医大病院の建築物を新築するのに伴い、隣接する既存敷地内で更新する病院の建築物とを結ぶ連絡通路を道路上空に設けることから、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の規定に基づく、道路内の建築制限の緩和に係る許可申請がなされたものです。

資料 2 ページの右側、付近見取図をご覧ください。計画敷地は、都営地下鉄三田線御成門駅の北西方向にある、赤枠でお示しする部分です。また、ページの左側、用途地域図をご覧ください。本敷地は、商業地域、防火地域、容積率 600%、建蔽率 80%のところにあります。

3 ページ、配置図をご覧ください。計画敷地は、左上の赤色の太い二点鎖線の枠内です。この計画敷地は、既存の慈恵医大病院の建築敷地から、区道 1016 号線を挟んだ北側に位置する旧都立港工業高校の跡地です。建築主である慈恵大学は、こちらの敷地を 50 年の定期借地により東京都から借り受け、東京都の政策的医療を实践するため、小児科、産科による小児周産期医療センターとして整備することになっております。

本計画は、敷地が異なる新病院棟と新外来棟を道路上空通路で結ぶものですが、申請上、

道路上空通路は既存の慈恵医大病院の建築敷地の道路境界位置で区切り、道路上空部分は本計画建物である新病院棟の一部としています。図の中で赤色の斜線でお示しする部分、99.26 m²が今回の許可対象部分になる上空通路です。

7 ページの断面構成図をご覧ください。本計画は、新病院棟と新外来棟の3階及び4階を道路上空通路で結ぶものです。既存の中央棟3階及び4階に位置する手術室を有効活用し、新病院棟の病室から新外来棟を経由し、既存中央棟まで患者の救急搬送を行うため、地上部の区道を横断せずに円滑な移動が可能となる動線を確認し、患者の通行の危険を防ぐものです。また、3階の産科、4階の小児科について、それぞれの院内感染リスクを考慮し、水平移動を区別して確保するため、2層の上空通路となっております。

8 ページ、通路平面図・断面図をご覧ください。上空通路は、これを支える柱を道路内には設けず、また、道路の路面からの高さを10.92m確保することで地上部の見通しを確保するとともに、病院の病室などに対しての通風・採光を確保しており、周囲の環境を害することなく、衛生上の支障がない計画としています。また、上空通路の道路上の内法幅員である2.7mの確保については、既存の手術室へ通じる廊下の幅員2.7mと同等であり、ベッド搬送等の通行の円滑性・安全性を確保するため必要かつ十分な幅員としております。

ページの右下、立面図をご覧ください。側面をはめ殺しの網入りガラスとすることで道路への落下を防止するとともに、上空通路部分の構造は耐火構造とし、排煙設備及び代替進入口を設置の上、上空通路とそれ以外の部分は特定防火設備を設けて区画することにより防火性を確保するとともに、他の建築物への防火上の利便を妨げないこととしております。

以上ご説明した上空通路の仕様については、11 ページ以降の、建築基準法、道路法及び消防法に基づく基準等のチェックリストを添付していますが、11 ページ右上の、道路上空に設ける通路の取扱い等についての平成8年の通達に基づきまして、一部基準の適用除外による弾力的な運用について説明します。

11 ページ右側、道路の上空における通路の許可基準1の(6)にあります、階数を1とする基準についてですが、本計画では、7 ページで説明したとおり、緊急ベッドの搬送における院内感染リスクを考慮し、3階の産科、4階の小児科の水平移動を区別して確保するため、上空通路部分は階数2となっております。

なお、先ほど8 ページで説明したとおり、上空通路の幅員は、基準の6 m以下である4.5 mの必要最小限とし、3階部分と4階部分は垂直投影で重なるように計画するとともに、

道路面からの高さを基準の 5.5m 以上である 10.92m 確保することで、安全性の確保に十分留意した計画となっております。

以上のとおり、本計画の道路上空通路の使用については、チェックリスト各項目について、法令や基準に適合した計画となっております。

議案書の「調査意見」の 2 ページ目にお戻りいただき、下から 7 行目をご覧ください。以上により、本計画は建築基準法施行令第 145 条第 2 項第 1 号及び同条第 3 項の規定に該当することから、建築基準法第 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、本年 1 月 21 日に、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、消防庁及び道路管理者の港区の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はありませんでした。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 40 号の道路内建築物の許可に関する議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

道路内建築を許可する場合のチェックリストのご説明で、本件は 2 層になっている。これについては、説明をいただいた (6) とは別に、冒頭の説明書きの中で、許可基準をそのまま適用することによって、通行上、防火上、安全上、衛生上その他周囲の環境に支障がある場合は、許可基準の一部を変更して実施、または、その一部の適用を除外することが可能であり、安全性の確保に十分留意しつつ、弾力的運用を図ることという総則的規定があつて、そういう総則的規定がある中で、ここは病院で患者に上下移動をさせることのデメリットが、患者自身に対するデメリットもあるし、院内感染を助長するようなデメリットもあるから、2 層にすることの必要性があると判断して、ここの特特殊性を認めて 2 層を認めるという理解でよろしいですね。

○飯塚書記 そのとおりです。

○河島議長 ほかによろしいですか。

なければ、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第 41 号について説明します。

建築主は株式会社アルベログランデで、建築敷地は港区海岸一丁目です。本計画は、東京都が主導する都市再生ステップアッププロジェクトとして、都有地における 70 年の定期

借地の設定により、民間活力の導入による事務所、展示場、飲食店、集会場から成る建築物を新築するのに伴い、浜松町駅から竹芝ふ頭までを結ぶ歩行者ネットワークの一部として、建築敷地間を結ぶ屋根付きの歩行者デッキを道路上空に設けることから、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく道路内の建築制限の緩和に係る許可申請がなされたものです。

資料の3ページ、付近見取図をご覧ください。本計画敷地は、JR浜松町駅とゆりかもめ竹芝駅の間に位置しており、海岸通りに接する東側の赤枠で囲まれた位置です。こちらは、解体工事により除却される東京都産業貿易センター及び東京都計量検定所の跡地です。また、区道1019号を挟んで東側の、こちらも解体工事により除却された東京都公文書館跡地である住宅棟敷地と合わせて、2つの建築敷地間において、区道1019号線の道路上空を歩行者デッキで結ぶ計画ですが、申請上、デッキは、住宅棟敷地の道路境界位置で区切り、道路上空部分については、本計画建物の一部としております。この図の中で赤色の斜線でお示しする部分97.20㎡が今回の許可対象部分となる上空通路です。

4ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、準工業地域、防火地域、指定容積率400%、建蔽率60%ですが、7ページの左上をご覧くださいと、本敷地を含む区域には、都市再生特別地区が指定されており、本敷地が属するA街区の容積率の最高限度は1,290%となっております。また、5ページ、6ページのとおり、竹芝地区地区計画の区域内となっております。

2ページにお戻りいただきまして、都市施設・地区施設の配置図をご覧ください。本計画を含む竹芝地区では、浜松町方面との歩行者ネットワークの不足、海岸通りや高架の首都高速道路による賑わいの分断など課題を抱えております。そこで、歩行者ネットワーク機能として、浜松町駅から計画地を經由し、竹芝駅、竹芝ふ頭までを連続的に接続するため、下の図の①から④の4つの歩行者デッキが計画され、いずれも上の図の中で、青色で示す都市施設、または赤色でお示しする地区施設として、既に都市計画に位置づけられたものとなっております。このうち②が今回の許可対象部分のデッキです。

6ページの左下、地区計画の計画図2-2をご覧ください。こちらに赤色でお示しする部分が許可対象部分で、地区施設の歩行者専用通路2号となっております。

14ページ、2階平面図をご覧ください。赤色でお示しする部分が許可対象部分です。計画敷地及び接続先敷地ともに、1階屋上の屋外部分を結ぶデッキとして計画しております。

39ページ、デッキの詳細図をご覧ください。歩行者デッキは、右上の断面図のとおり、

外気に十分に開放されたものとなっております。デッキを支える柱は道路内には設けず、また、道路の路面からの高さを 5.5m以上確保することで地上部の見通しを確保しており、周囲の環境を害することなく、衛生上の支障がない計画としております。また、デッキ有効幅員である 4 mについては、地区施設として定められた幅員を確保する一方、全体の幅員としては、6 m以下である 5.4mとして、必要かつ十分な幅員としております。さらに、高欄部分のガラスは合わせガラスとすることで道路への落下防止対策としております。

40 ページ以降は、建築基準法、道路法及び消防法に基づく基準等のチェックリストを添付しておりますが、基準上のただし書適用について説明します。

まず 44 ページをご覧ください。40 ページにお示ししております道路上空に設ける通路の許可基準 2 の (2) にあります、隣地境界線からの距離 10mのただし書の適用についてですが、計画地北側の隣接建物のデッキへの接続を考慮し、計画では約 1.3~1.4mとなっております。地震時の変異に対する安全性の配慮、飛び移り防止に対する防犯上の配慮、半透明のフィルム設置による近隣への配慮がなされていることから、周囲の状況により支障がない計画となっております。

45 ページをご覧ください。こちらは、42 ページにお示ししております道路占用許可基準第一の一の (3) にあります、バス停留所からの離隔距離 10mのただし書適用についてですが、計画では、バス停留所からの離隔距離は約 3 mとなっております。こちらについては、46 ページから 48 ページまでの資料にお示ししますとおり、バス停留所周囲の視認性及びバス・乗用車の視距には影響を与えないものとして、占用許可権者である港区から了解を得ております。

以上のとおり、本計画の歩行者デッキの使用については、チェックリスト各項目について、法令や基準に適合した計画となっております。

議案書の「調査意見」の 2 ページにお戻りいただきまして、下から 7 行目をご覧ください。以上により、本計画は建築基準法施行令第 145 条第 2 項第 3 号及び同条第 3 項の規定に該当することから、建築基準法第 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、本年 1 月 21 日に、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁・消防庁及び道路管理者の港区の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はありませんでした。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第41号議案も道路内建築物の許可案件ですが、これについて質問等がありましたらお願いします。

2ページに、浜松町駅から都市施設・地区施設などで位置づけられた歩行者デッキの全体的なつながりの絵がありますが、今回のA街区の中で、今の許可に係るデッキは2階レベルですね。旧芝離宮側では、この図面上は3階デッキレベルとなっていますね。この建物の中で、連続性を保つために、芝離宮側から来ると1階下りるような形になるのでしょうか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。15ページの3階平面図をご覧ください。浜松町駅からデッキを介して、首都高速を横断して3階レベルでアクセスしますが、その先に行くと屋外階段Cがありまして、ここで2階レベルに下りる形になっております。

○河島議長 許可の話からずれるかもしれませんが、歩行者デッキは、浜松町駅から竹芝栈橋まで、伊豆七島などに行く人が歩道を、荷物を持って歩いて行って、それが、広幅員の首都高が走っている道路を渡って云々というところでのつなぎを、もっと円滑に、信号で妨げられることなくというような、竹芝栈橋に行く人だけではなくて、新たに開発される施設の利用者の利便性も当然入っているわけですが、そういうことからすると、階段があると、えっという感じがします。

○飯塚書記 実際には、建物内にエレベーター、エスカレーター等も設置されています。なお、5ページの地区計画の計画書の備考欄をご覧くださいますと、歩行者専用通路1号は3階デッキレベルで整備し、一方、本件の歩行者専用通路2号は2階デッキレベルで整備ということで、その間の階段や昇降施設を含むとなっていますので、こうした建築物内に設けられる昇降設備等々と合わせて一体的な歩行者ネットワークをなすものと考えております。

○河島議長 先ほどのルートは、建物の外側、屋外のデッキレベルでの接続は、最後は階段を下りて、その先にある今回の道路内建築物のところにつながっていく。ここで屋内に入るような形になりますね。けれども、今の話だと、15ページの3階平面図を見ると、この階段だけではなくて、室内側にはもう少し手前にエスカレーターやエレベーターがあるから、建物の外側のデッキをずうっと歩かないで、一旦、室内に入って、エスカレーターやエレベーターを使えば、3階から2階に下りてつながっていく。そういう仕掛けになっているということでしょうか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 わかりました。

ほかにどうぞ。

○佐々木委員 考え方だけ教えていただければと思います。

図面を見ていると、この部分だけを見た場合、これは果たして建築物なのかと思ってしまっているのですが。要は、建築サイドで設置する、両方の建築物の間をつなぐだけのデッキであって、道路構造物の歩道橋など、そういうものではないという理解でよろしいですか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。考え方として、逆に、道路内工作物の歩行者デッキもありますが、その場合においては、例えば道路の歩道から歩道へと、道路を挟んで直接階段等で下りられるような構造のものは、一般的には道路内工作物として扱っております。本件については、建築敷地間を相互に行き来するものですので、建築物の一部と捉えております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第 42 号について説明します。

建築主は春日・後樂園駅前地区市街地再開発組合です。建築敷地は文京区小石川一丁目、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。

「調査意見」をご覧ください。本件は、第一種市街地再開発事業により、事務所、共同住宅、専修学校、物販店舗、飲食店等を新築する計画に伴い、地下鉄の地上出入口及び変電所が設置されることから、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく許可申請がなされたものです。

資料の 2 ページ、計画地案内図をご覧ください。こちらで黒の太線で囲まれたエリアが再開発事業施行区域でありまして、北街区、西街区、南街区にそれぞれ分かれております。そのうち赤色でお示しした南街区が本申請の敷地です。敷地の東側には都道 301 号線（通称白山通り）、南側には国道 254 号線（通称春日通り）、西側には都道 436 号線（通称千川通り）に囲まれていまして、春日通りを挟んだ敷地南の向かい側には、文京シビックセンターがあります。

本申請敷地である南街区は、東京メトロ南北線後樂園駅、都営地下鉄大江戸線春日駅及び都営地下鉄三田線春日駅に隣接していますが、そのうち、南北線後樂園駅、大江戸線春

日駅からの地上出入口を本計画建築物内の黄色の○印でお示した位置に設置するものです。また、建築物内の青いハッチでお示した位置に、東京電力の変電所が設置されます。

3 ページ、用途地域図をご覧ください。赤色で囲んだ部分が計画敷地で、商業地域、防火地域、容積率は 600%、建蔽率 80%のところにありますが、高度利用地区により、容積率 850%、建蔽率 70%が定められております。また、春日・後樂園駅前地区地区計画の区域内となっております。

4 ページ、地区計画-1 をご覧ください。こちらで赤色で囲った部分が本敷地に関連する部分です。

5 ページ、地区計画-2 の左上、地区施設図をご覧ください。本敷地には、広場状空地 1 号から 3 号及び 5 号、歩行者通路 1 号から 5 号などの地区施設が位置づけられております。

また、右上の方針付図をご覧ください。本敷地である南街区には、南北線後樂園駅、大江戸線春日駅からの地上出入口が設けられますが、北街区においても、三田線春日駅からの地上出入口が設けられます。黒の点線がそれらの地上出入口を連絡する動線ですが、地上広場及び広場状空地等を介して地下鉄各駅を連結する動線を確保し、交通利便性を確保する計画としております。

6 ページ、高度利用地区をご覧ください。本敷地では、容積率の最高限度が 850%、建蔽率の最高限度が 50%に、中段の注意書き 2 でご覧のとおり、20%を加えた 70%が定められております。また、右下の壁面の位置の制限図をご覧ください。壁面の位置が道路境界から 3 m の位置に定められております。

10 ページ、計画地現況及び事業計画概要をご覧ください。ページの左側には、現状の写真をお示ししておりますが、現状においては、低密な土地利用がなされており、老朽化した建物や狭隘道路が数多く存在し、防災面や交通面における課題を抱えております。このため、文京区における新たな地域拠点の形成を目指し、安全で快適な歩行者空間の整備、土地の有効かつ高度利用及び建築物の不燃耐震化による防災性向上を図るため、第一種市街地再開発事業がなされるものです。

ページの右下には、事業経緯・スケジュールをお示ししておりますが、平成 21 年 6 月に都市計画決定、平成 24 年 3 月に組合設立認可、平成 27 年 12 月に権利変換計画認可がなされております。今後、平成 28 年に工事着手し、平成 33 年 11 月の完成を予定しております。

11 ページ、施設計画概要をご覧ください。右上には、再開発事業施行区域を、南東から見たパースを示しております。本申請敷地である南街区は、地上 23 階地下 2 階で、事務所、

共同住宅、専修学校、保育所、物販店舗、飲食店舗、診療所、変電所が整備されます。なお、北街区では、地上40階地下2階でありまして、事務所、共同住宅、店舗。西街区では、地上13階地下1階で、事務所、共同住宅、店舗がそれぞれ整備されます。

ページの右下には、申請建築物である南街区の断面構成をお示ししておりますが、低層部に店舗等、高層部の西側には事務所、高層部の東側には住宅が整備されます。

左下には、本申請における許可対象面積をお示ししております。地下鉄連絡通路部分342.44㎡、変電所部分723.59㎡の合計1,066.03㎡が許可対象部分としての容積率の限度を超えられる部分です。なお、許可対象部分は、基準容積率600%の0.015倍に相当します。

12 ページ、開発前の現況配置図をご覧ください。青色の二点鎖線で囲まれたところが再開発施行区域で、赤の一点鎖線で囲まれた部分が申請敷地です。濃い緑色の斜線ハッチでお示ししておりますのが廃道される道路で、南街区については、2月9日に廃道の告示がなされております。また、黄緑色のハッチでお示した南街区と北街区の間の区道も、同日付けで若干の区域変更の告示がなされております。また、敷地南側の春日通り沿いの赤いハッチでお示したものが既存の変電所で、再開発事業により本申請建物内に再整備することで機能の更新を図っております。

13 ページ、配置計画図をご覧ください。地下鉄の地上出入口が黄色の○印でお示した位置に設置され、地上広場及び広場状空地等を介して、赤の点線でお示した地下鉄各駅を連絡する動線が確保されております。また、赤の横線ハッチでお示した部分に変電所が再配置されております。また、薄茶色の斜線ハッチでお示する位置は、地区計画で定めた地区施設である広場状空地、歩行者通路等になっております。敷地は、東側が白山通り、幅員40m、南側には春日通り幅員30m、西側には千川通り幅員22m、敷地の北側には中通り幅員6mのそれぞれ各道路に囲まれております。また、隣地境界との間にも、地区施設である広場状空地や歩行者通路が整備されるとともに、壁面の位置の制限によって近隣の建物との離隔が確保され、通風及び採光上問題がない計画となっており、衛生上の支障はありません。

14 ページ、地下鉄連絡動線計画図をご覧ください。資料の上が、地上から最も深い位置にある南北線の後樂園駅、左側が続いて深い位置にある大江戸線の春日駅、下側が最も浅い位置にある三田線の春日駅です。なお、このページの右上には、各駅の連絡通路の立体見取図もお示ししておりますが、本敷地周辺における交通結節状況は複雑なものとなっております。このため、再開発事業により、南街区に南北線後樂園駅、大江戸線春日駅から

の地上出入口が、また、北街区には三田線春日駅からの地上出入口が設置されますが、これらの地上出入口を地上の動線で連結させることにより、地上からのアクセスや乗換え等の交通利便性の向上を図っております。

17 ページ、地下2階平面図をご覧ください。こちらは、地下2階の本件許可対象部分をお示ししております。青色の斜線ハッチ部分が南北線後楽園駅及び大江戸線春日駅からの地下連絡通路部分を示しております。また、薄紫色の塗りつぶし部分が変電所を示しております。同様に、18 ページには、地下1階の許可対象部分、19 ページには1階の許可対象部分をお示ししております。

20 ページ、地下鉄連絡通路の平面詳細図をご覧ください。地下鉄連絡通路の許可対象部分について、詳細を説明します。ページの左から順に、地下2階、地下1階、地上1階の許可対象部分を示しております。赤の点線が階段の動線、黄色の点線がエスカレーター利用の動線、緑色の点線がエレベーター利用の動線を示しております。

まず、大江戸線からの階段動線ですが、資料の左下、B2FL-2050 となっている図の大江戸線連絡口からの赤の点線をたどっていただきまして、地下2階レベルからさらにマイナス2050 下がったところから階段を上り、地下2階の地下広場へ至ります。さらに、地下広場北側の階段を上り、中央の図の地下1階レベルに上がります。地下1階では、南側にある階段に乗り換えて地上1階に至ります。

続いて、大江戸線からのエスカレーター動線ですが、大江戸線連絡口からの黄色の点線をたどっていただきまして、地下1階までは各階段横に併設されているエスカレーターにより上がります。地下1階からは、地下2階から連続して設置されるエスカレーターにより地上に至ります。

続いて、大江戸線からのエレベーター動線ですが、大江戸線連絡口から緑色の点線をたどっていただきまして、ピンク色で着色しているエレベーターに乗り地上に至ります。

一方、南北線からの階段・エスカレーター・エレベーターの各動線ですが、南北線の連絡口から大江戸線の動線に、地下2階の地下広場から合流し、それぞれ地上に至ります。なお、地上1階の各地上出入口は、広場状空地1号及び3号に面していることから、周辺道路に対する負荷を増大させるものではなく、歩行者の通行の円滑化に資するものとなっております。

こちらの図の中で青色のハッチでお示しした部分が、本申請による緩和部分です。東京都福祉のまちづくり条例における公共用歩廊の幅員の規定を引用し、駅から道路に至る動

線上無理のない経路上にある通路として、最低限の幅員である2mの範囲のみを緩和の対象としております。また、エレベーターに至る部分は、バリアフリー法におけるエレベーターの出入口の幅員の規定を引用し、幅員90cmの範囲のみを緩和対象としております。これらの合計面積が342.44㎡となっております。

21 ページ、地下鉄連絡通路の俯瞰パースをご覧ください。こちらは、地下2階の地下広場から見た緩和部分の動線の俯瞰状況をお示ししております。左側には南北線の地上出入口がありまして、右側は大江戸線の地上連絡口から上がる階段、エスカレーター等があります。

22 ページ、変電所の平面詳細図をご覧ください。変電所の許可対象部分について、詳細を説明します。右ページですが、中通りに面して変電所の出入口、設備と搬入のためのマシンハッチがあります。左側ページの地下1階には、地下2階に至る階段等がありまして、地下2階には、変圧器室や配電盤室等があります。緩和対象面積は723.59㎡となっております。

23 ページから36 ページまでは、本申請建築物の全体の平面・断面・立面図ですので、必要に応じてご参照いただきたいと思います。

議案書の別紙にお戻りいただきまして、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱い基準をご覧ください。説明しましたとおり、本建築物は2の(1)に掲げる変電施設を有するもの及び2の(2)に掲げる、駅から道路に至る動線上無理のない経路上にある通路を有するもので、許可対象となる施設は、3の(1)⑤に掲げる電気事業の用に供する変電所及び3の(2)①に掲げる駅から道路に至る動線上無理のない経路上にある通路でありまして、また、②に掲げる当該通路自体が周辺の公共施設に対する負荷を増大させず、むしろ軽減させるものであって、駅周辺の道路交通の状況等から、当該通路等を当該建築物の敷地内に設けることが、当該敷地周辺の道路における歩行者等の通行の円滑化に資すると認められるものです。

また、本件により、緩和される容積率は、次のページの5の(2)にお示しする上限、法52条に規定する容積率の0.25倍以内の0.015倍となっております、基準の範囲内となっております。

議案書の裏面にお戻りいただきまして、下から2行目をご覧ください。以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づき、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 第 42 号の容積制限の緩和許可に係る議案です。ご質問等がありましたらお願いいたします。

よろしいですか。

それでは、特に質問がないということで、同意議案について、全ての議案についての質疑が終わりました。

○小菅書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、本日の同意議案について、これから評議に入りたいと思います。

同意議案第 40 号議案から第 43 号議案及び第 45 号議案、第 1049 号議案から第 1061 号議案、第 2072 号議案から第 2078 号議案、第 3017 号議案、計 26 件の議案をご審議いただきました。この 26 件の議案について、原案どおり同意するという事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す。それでは、全ての案件について、審査会として同意することといたします。

ほかに特にご発言はありませんか。

なければ、予定された議題は全て終了しましたので、以上で本日の審査会は終了いたします。どうもありがとうございました。