

第1264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6月20日 午後1時35分～午後3時50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
	〃	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 これより、同意議案の審議を行います。

傍聴人はいらっしゃらないということですので、事務局から説明をお願いします。

○小菅書記 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となります。

○飯塚書記 それでは、議案第5号について説明します。

建築主は三井不動産レジデンシャル株式会社で、渋谷区宇田川町28-49、同79及び96-3の建築敷地において住宅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が、裏面の「調査意見」のとおり、本件は、土地の高度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、緑化の推進等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、総合設計の種類としては、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の活用を予定しております。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。こちらの図で赤色でお示しした計画地は、渋谷駅から北に約800mの位置にあります。

資料2-2、現況図をご覧ください。計画地は、耐震性が不足し、老朽化の進行に伴う建替えのため、現在仮移転中の渋谷区庁舎及び現在閉館中の渋谷区公会堂の従前敷地の一部を計画敷地としております。本計画では、区有地への定期借地権の設定により、本申請の対象となる共同住宅を新築するとともに、これら区庁舎、公会堂の建替えを本建築主をはじめとする民間事業者らが一体的に行い、区庁舎、公会堂については建物竣工後に渋谷区に引き渡す計画としております。この事業スキームについては、後ほど詳しく説明します。

なお、現在、従前の渋谷区庁舎及び渋谷区公会堂は解体工事中となっております。

計画敷地の周辺は、2辺が道路に接しており、北側は幅員約20mの区道、西側は幅員約7.6mの区道となっております。

資料2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、山吹色でお示しする住商併用建物、紫色でお示しする事務所建築物などが多く立地しています。南側の渋谷駅方向には、区立神南小学校などのほか、赤色の商業系施設が多く立地している状況です。また、道路を挟んで北側には、NHK渋谷放送センターがありまして、その先には、都立代々木公園が広がっています。また、西側には、隣接して渋谷税務署があります。

資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。赤色でお示ししているものが計画地です。青色でお示ししている、建物が高さ60m以上の建物のうち、赤線で囲われている建物が総

合設計を活用しているものです。

資料 2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。写真①は北側の区道の渋谷区役所前交差点から解体工事前の公会堂前広場と旧渋谷区庁舎です。写真③、④は、旧区庁舎の南側の様子です。写真⑤、⑥は、敷地西側の区道の様子です。写真⑦は北側区道の様子となっております、その対岸はNHK放送センターが立地しています。

資料 3-1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域、容積率は 500%、建蔽率は 80%、防火地域に指定されています。また、渋谷区が定める神南二丁目・宇田川町地区地区計画の区域内となっております。なお、高度地区と日影の規制はありません。

資料 4-1-1 をご覧ください。本資料以降は、各種の上位計画です。本計画地は、資料の右上にお示しのとおり、都市再生緊急整備地域の指定区域内に位置しています。整備の目標として、特徴ある地形のもとで形成された商業、業務、文化、交流機能の集積を生かし、多世代による先進的な生活文化等の、世界に開かれた情報発信拠点を形成することとしています。また、都市開発事業を通じて増進すべき都市機能として、多様で持続的な地域コミュニティの形成を支える居住機能の強化を図ることとしています。

資料 4-1-2、東京都の都市づくりビジョンをご覧ください。資料左側の中段の図のとおり、本計画地は、センターコア再生ゾーンに位置しております。ゾーンの戦略として、戦略 5 「都市を楽しむ都市居住の推進」を挙げており、公有地の活用などにより、都心居住を推進し、多様な機能が集積した活気ある複合市街地の形成を図るとしております。

資料 4-1-4、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。左上の表をご覧ください。本計画地は、副都心の複合市街地ゾーンに位置しています。複合市街地ゾーンでは、都心等に近接した利点を生かし、都市の充実した機能を楽しむ職・住・遊の複合空間の形成を図るため、特に都心居住を重視することとしています。

資料 4-1-7、渋谷区都市計画マスタープラン 2000 をご覧ください。中央下段の図をご覧ください。計画地が位置する渋谷区副都心区域は、生活文化を発信する拠点としての成熟を目指す、歩いて楽しいまちづくりの実現に向けた整備を推進することとしております。また、まちづくりの視点と方向において、良好な住環境の維持・形成を図ることとしています。

資料 4-1-10、神南二丁目・宇田川町地区地区計画をご覧ください。資料右下の計画図をご覧ください。計画地は、地区整備計画区域の地区区分である街区 A に位置しています。左側の計画書において、土地利用の方針として、公益施設、商業・業務施設及び都市型住

宅が調和した複合市街地を形成していくこととしております。また、地区施設の整備の方針として、歩行者及び代々木公園利用者の利便性を向上するため、歩行者通路を整備することとしており、また、建築物等の整備の方針として、快適な歩行者空間を確保するため、建築物の壁面の位置を指定することとしており、右側の地区整備計画の計画書及び計画図において、計画地北側区道部分に壁面の位置の制限として前面道路境界より1mの位置に指定がなされております。

資料 4-1-12、3棟の事業スキームの説明に移ります。資料右下の図をご覧ください。本計画に係る事業スキームは、渋谷区が所有する現庁舎、現公会堂の敷地の一部に定期借地権を設定し、公募により選定された本件建築主である事業者が、建築工事期間、除却期間を含めて計77年7カ月の定期借地権設定による対価を得ることにより、新庁舎及び新公会堂を整備し、竣工後に渋谷区へ引渡しをするものです。

事業者は、定期借地敷地に分譲マンションを建設・分譲し、定期借地期間終了後、渋谷区に土地を更地にして返還します。このことにより、渋谷区は、工事期間中の仮移転費用などを除き、建築費を負担することなく、新たに区庁舎、公会堂等を整備することが可能となっております。

右上の図は、新庁舎、新公会堂、民間分譲マンションの配置計画です。

資料 5-1、計画概要書をご覧ください。資料左側の5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限です。12番、敷地面積は4,565㎡。20番、延べ面積は6万1,799.74㎡。21番、容積率対象延べ面積は4万1,002.97㎡です。右側に移りまして、22番、容積率は、基準容積率500%に対して、公開空地による割増が398.21%、合計で898.21%を計画しております。27番、主要用途は、共同住宅。28番、階数は地上39階地下3階。29番、最高高さは143.08mです。34番、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床面積や住戸規模につきましては、全て要件を満たしております。

資料 6-2-1、公開空地の全体コンセプト（緑化計画）をご覧ください。右側の図のとおり、計画敷地北側に広がる代々木公園には緑豊かな広場、緑道、街路樹が整備されています。これらの緑と連携するため、敷地北側の区道との間に広場状空地と一体的となった歩道状空地を整備することで、広がりを持った奥行きがある緑化空間を整備してまいります。また、左下の図のとおり、計画敷地に隣接するシビルガーデンとのつながりに配慮し、一体として広がりを感じられる緑豊かな緑地空間を整備するとともに、道路を挟んで西側に建設し、以前に総合設計により整備された公開空地や緑空間とも連携するなど、代々木公園

の緑を取り込み、計画敷地の緑化計画により周辺市街地へと連続させる計画としております。

資料 6-2-2、公開空地の全体コンセプト（動線計画）をご覧ください。計画敷地の境界に沿った形で、東西及び南北に、およそ 3 m の幅員を持つ貫通通路を設け、安全で快適な歩行者動線とするとともに、この貫通通路は、歩車分離を図りながら、既存の周辺道路とを結び、バリアフリーにも配慮した動線としていきます。また、敷地内に貫通通路を設けることにより、新庁舎や新公会堂、シビルガーデン等の利用者における回遊性が向上し、にぎわいを生み出す新たな交流拠点としていくとともに、周辺街区との行き来におけるアクセシビリティも改善されます。

資料 6-2-3、公開空地のゾーン別コンセプトをご覧ください。資料左側は、事業者が開発諸制度の活用による公開空地を計画立案する際の事前協議用の手引書として都が定めます、「公開空地等の緑づくり指針に関する手引」からの抜粋になりますが、公開空地等への配慮事項をご覧ください。本計画における公開空地は、本指針の内容を踏まえた計画としていきます。計画の内容として、赤線でお示ししているように、ヒューマンスケールにおける快適な緑空間の創出や、見通し等が確保された安全な空間の創出を行います。

ゾーン別のコンセプトについては、水色の一点鎖線で囲んだ計画地北側の A 部分及び東側の B 部分の公開空地は、北側前面道路の歩道機能を補完する歩道状空地を設け、緑豊かな歩行者空間を形成するとともに、新庁舎及び新公会堂への来訪者の利便性が確保された、見通しのよい安全な空間を創出してまいります。

また、緑色の一点鎖線で囲んだ計画地南側の C 部分及び D 部分の公開空地は、新庁舎の前庭として人がたまる空間と歩行者空間を明確にするとともに、適切な樹木配置により緑陰空間を創出し、ベンチ等を設けることで利用者が休息できる緑豊かな憩いの空間としてまいります。

資料 6-2-4 をご覧ください。右上のパースは視点①で、敷地北側の区道から南側を見たイメージパースです。敷地内の高低差は、エレベーターを設置することにより段差解消を図っています。また、右下のパースは視点②で、敷地北側の歩道状空地と広場状空地のイメージパースとなっております。区道と歩道状空地が一体となることで視界に広がりとお行きを持たせ、代々木公園やバス停から新庁舎エントランスへつながる動線に緑を散りばめることで、来庁者を迎え入れる緑空間としてまいります。

資料 6-2-5 をご覧ください。右上のパースは視点①、敷地南側を視点として北側を見たイ

イメージパースです。既存のシビルガーデンと連続した緑豊かな憩いの空間を創出してまいります。また、敷地内のレベル差を活かした立体的な緑化により、広場や貫通通路等に対する建物の圧迫感を軽減します。さらに、南北に通る貫通通路は、北側区道から新庁舎へのアクセス空間となるため、先ほどご説明した敷地北東部のエレベーターを利用することで、約2mの高低差が解消され、バリアフリーに配慮した動線を確保してまいります。

資料6-2-6をご覧ください。左下のパースは、視点①は敷地西側から南側の公開空地の状況を示すイメージパースとなっています。敷地南側の広場状空地は、庁舎の前庭として憩いのある緑に包まれた空間とするとともに、親しみやすい広場空間を創出して参ります。

右側の断面図をご覧ください。敷地南側の公開空地は、新庁舎2階エントランスホールと同じレベルでつながっており、新庁舎のエレベーターを利用することで、約3.7mの高低差は解消され、新公会堂へのスムーズな移動動線を確保してまいります。

資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地、水色の部分はピロティとなっています。また、オレンジ色の部分は貫通通路です。広場状空地の面積は、敷地北側の広場状空地が約105㎡、貫通通路に沿って設けている広場状空地2が約1,290㎡、敷地北西部の広場状空地3が約170㎡となっています。

資料7-1-3、地下1階平面図をご覧ください。7-1-1 ページ以降が各階平面図となっております。地下1階の北側及び南側には駐輪場を設けています。建築主と渋谷区との協議の結果、敷地の南側の地下1階駐輪場は、渋谷区が管理する公共駐輪場として周辺施設の利用者等に開放する計画としています。

資料7-1-4、1階平面図をご覧ください。建物北側に住宅用のエントランス、南側にサブエントランスを設けており、建物内部の南側には、2階のラウンジに上がるための大きならせん状の階段を計画しています。

資料7-1-5以降が、2階より上の階の各階平面図となっております。3階から39階まで全て住宅を計画しております。

資料7-3-1、断面図をご覧ください。建築物の最高の高さは143.08mで、3階から39階が住宅となっております。なお、隣地斜線制限、道路斜線制限は、法56条7項に定める天空率により緩和しています。

資料7-4-1、落下物対策をご覧ください。資料の上の段、各層ごとの平面図をご覧ください。オレンジ色でお示ししている部分がはめ殺しの合わせガラスになる部分です。また、緑色でお示しする部分はバルコニーとなっており、資料下段の各図のとおり、二重手

すりや十分な高さの手すり等による落下防止対策を施しております。

資料 7-5、完成予想図をご覧ください。敷地の南側から見た完成予想図です。

資料 9-1-2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は日影規制はありませんが、斜線ハッチ部分でお示しする終日日影は敷地内に収まり、隣地にかからない計画としています。

資料 9-4-1、交通量調査以降が、本計画に伴う交通影響検討の報告書となっております。

資料 9-4-13 をご覧ください。各交差点において、将来交通量における交差点需要率及び車線別混雑度について評価したものです。資料左側の表 5-6 をご覧ください。各交差点において、交差点需要率の指標値である 0.9 及び車線混雑度の指標値である 1.0 をそれぞれ下回っていることから、計画地の開発に伴う開発交通量の増加による影響は軽微であると考えられます。

資料 9-4-18 をご覧ください。将来交通量における歩行者空間の評価を行ったものです。左下の図 6-2 は、歩行者空間の評価断面位置を図示したものです。右上の表の赤囲みでお示しするとおり、各断面位置における歩道及び通路のサービス水準は全て A 評価となり、自由歩行が可能な歩行者空間が確保されるものとしております。

資料 9-5-1 からが風環境調査です。本計画は、風洞実験による調査を実施しております。

資料 9-5-2 をご覧ください。左側にお示ししている図は、図 4.1 が建設前、図 4.2 が建設後、図 4-3 が防風植栽による対策後における結果を示しております。また、図 4.4 には、防風植栽の対策状況をお示ししております。図 4.3 のとおり、防風対策後において、市街地相当の風環境である領域 B 以下に収まるとの結果が出ています。

資料 9-6-1、電波障害調査をご覧ください。本ページ以降が調査結果となりますが、電波障害が発生した場合は、詳細を確認し、必要な対策を講じることから、本計画による電波受信状況に影響は少ないとしております。

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、都の建築紛争予防条例に基づき、本年 2 月に計 2 回の近隣説明を行っております。また、本年 5 月 11 日に、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。

資料左側の表 1 のとおり、2 月の近隣説明では、定期借地契約期間について、建物構造について、交通量・電波障害について、貫通通路・広場状空地について、居室の面積・価格・販売時期について、新公会堂の利用方法について、待機児童や高齢者用住宅に対する渋谷区の考え方について、などの意見、質問が出され、それぞれ具体的な内容や対応方法については建築主側から説明されています。

右側の表2をご覧ください。都が開催した公聴会に際して、次の資料10-2-1から10-2-3までに添付のとおり、意見書が計5通提出されています。その要旨として、5通のうち1通が、今回計画の建築物が建つことにより環境・景観が損なわれる。本来、区民が利用できる施設ができるどころ、分譲マンションとなり、一部の富裕層のみが利益を享受することは区民利益にならない。区役所、公会堂と一体開発であるため、総合的な説明がなされるべき、というものでした。

また、他の4通については、総合設計を活用することで、公開空地・広場状空地が整備されること、施設内に公共駐輪場、地域が利用できる防災倉庫が設けられることで、地域に公益をもたらす計画である、というような意見でした。

なお、資料10-3-1には公聴会議事録を添付してありますが、公聴会での公述人はいませんでした。

資料10-4、渋谷区への意見照会をご覧ください。渋谷区に対して、総合設計許可要綱実施細目に基づき、意見照会を行っています。渋谷区からは、緑豊かな広場状空地の整備、渋谷区庁舎と連携したバリアフリーに配慮した貫通通路の設置により、回遊性の向上が図られること、また、地域のための防災備蓄倉庫及び公共用駐輪場の整備による防災性向上と利便性向上が図られており、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 議案第5号について、ただいまご説明がございました。この議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

では、私から、主に公開空地の関係で幾つか質問したいと思います。

隣接する総合設計の、既につくられている公開空地と連携させるというお話がありましたが、具体的にどういうことがそれに該当するのか説明してもらえますか。

○飯塚書記 資料6-2-1をご覧ください。左下の図におきまして、説明の中で隣接すると申し上げましたのは、平成8年に同じく総合設計により許可した現・日本アムウェイ本社ビルの敷地において、図示でも表現されていますが、一部周辺に公開空地による緑の集積がありまして、そうしたものと連携、さらには、今後、同じく宇田川町地区において、周辺の幾つかの敷地において開発の機運がある状況も見定めて、代々木公園の緑をこうした

周辺市街地に連携させていくという流れを生み出していきたいと考えております。

○河島議長 資料6-2-1の左下の図を見ると、緑の軸線のようなものを描いていますが、本件の議案の敷地が、最後は少し先細りになったような形の敷地になっていて、無国籍通りという通りに出ていく形になっていますね。この無国籍通りの向かい側に日本アムウェイ本社ビルの貫通通路のようなものがあるわけですか。

○飯塚書記 ただいま会長がおっしゃいました無国籍通りの沿道で、この図の中に南北に縦長の配置がありますが、これは既存のマンションで、実際には、日本アムウェイ本社ビルの敷地とは高低差があります。一方で、無国籍通り沿道に南北に沿って建っているマンションも、かなり経年を経ておまして、今後、建替え等の機運が予想される状況もありまして、その辺については、今後、逐次、開発の機運に乗じた形で、行政として一体的に指導して参りたいと考えております。

○河島議長 資料6-2-1の左下の図面は、軸線表示はつながっているように示されていますが、現状は、南北に細長いマンションの敷地に今は隔てられていて、日本アムウェイ本社ビルの側の公開空地とは接続していないと考えていいですか。

○飯塚書記 はい。現状は、直接はつながっていません。

○河島議長 そうすると、マンションの建替えなどの機会を捉えて、そういう計画を実現できるように調整を図っていくという意味合いですか。

○飯塚書記 はい、そのように考えております。この辺については、地元の渋谷区ともお互いに情報共有しながら、今後、行政として一体的に取り組んで参りたいと考えております。

○河島議長 この敷地のすぐ西側の敷地は税務署ですか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 税務署については、何か建替え計画のようなものがありますか。

○飯塚書記 現状では、建替えなどの計画は聞いていません。

○河島議長 公開空地の計画を見ると、代々木公園側は公共駐車場の上のシビルガーデンと呼ばれるスペースなどとも接続して、広々とした一体的な広がりを持ちますが、西側は先細りの、裏道という感じに敷地形状上もなっていますね。出口の幅はどのくらいありますか。

○飯塚書記 資料2-2をご覧ください。西側の区道に接している部分ですが、道路境界線の長さは3.1mとなっております。

○河島議長 非常に狭いですね。基準道路でも4mであるのに対して3.1mですね。許可要綱をめぐりながら、その辺の基準がどうなっているかを見たところ、貫通通路については3m幅員で、有効幅員が2m以上、そういう基準になっていて、本当にぎりぎりで、貫通通路が市街地の中にあって有効なものになるためには、それなりに使いやすい雰囲気を持った空間でないと、何となく狭苦しいところで入りにくいという印象を持たせてはいけません。本当は、もとはといえば公共施設で、事業スキームのような形で、民間がそこに参画して、民間の資金を活用して建替えを進めよう。ですから、このあたりも本当ならば、隣地の税務署サイドとも調整しながら、緑地のつくり方、柵などがあるのであれば、そういう柵の再整備を図ることも含めて、道路に出る出口の空間をより使われやすいものにしていくような努力が、本来はあってしかるべきではなかろうかと思えます。

敷地は、税務署側と一緒に進める気がないのであれば、敷地をそちら側に広げることは難しいかもしれないけれども、実態的な整備のあり方として、資料2-2を見ると、税務署側に緑地があるようですから、そうしたあたりの塀や柵のあり方などを調整することによって一体的な空間をつくれるのではないかと思います。そうしたことも、今後、努力の方向としては、せっきくの公開空地を整備するわけですから、それを本当に公共の視点から見て、良い空間づくりに役立つような努力は、少し幅広に事業者にやっていただきたい。

そのことは、シビルガーデンも、冒頭に説明があった写真を見ると、現状はあまり緑豊かな、憩えるというよりも、昔の公会堂に大勢の人が集まり、それをさばく空間のような感じがしないでもありません。それを既定のものとして、それに接続する新規のシビルガーデンという言葉はいいですが、本当の意味の一体的シビルガーデンになっているのだろうか。また、公会堂の位置や向きを考えると、そのあり方をより良いもの、一体的な空間にする必要があるのではないかと思います。

どうもそのあたりがまだ見えていない部分が、敷地の外と敷地の中の連携のようなことで、今後の事業の中で一層努力すれば、より良いものになる可能性があるのではないかと思います。これはぜひ、事業者にそういう努力の要請をしてもらいたいという感じがします。

それから、敷地の中の公開空地について、先ほど、公開空地の整備指針の説明がありましたね。

○飯塚書記 資料6-2です。

○河島議長 資料6-2に、「見通し等が確保された安全な空間の創出」とありますね。こう

いう視点は結構大事だと思いますが、実際に公開空地の、今の図面上の整備の仕方を見ると、貫通通路が敷地境界に沿って、敷地が雁行していますから、3mくらいの幅で雁行しながらとられていて、その内側は広場状空地となっていますが、その広場状空地は、貫通通路に対してアルコーブのような形でへこんでとられていて、あとはみんな植栽になっているという感じがします。そもそも、これが本当に広場状空地と言えるのか。植栽などを決して否定するものではないですが、広場状空地のようなコンセプトに合っているのかどうかという疑問を持つと同時に、この貫通通路の雁行、そして、資料6-2-3の図面を見るとわかりますが、植栽の中は人が歩けないような雰囲気があります。そう理解してよろしいですか。

○飯塚書記 会長からご指摘があったとおり、必ずしも緑地部分に人が立ち入ることができる空間になっているわけではありませんが、一方で、資料6-2-3の左側の手引でお示ししている、公開空地等を整備するに当たっての配慮事項における、こうした緑空間を設置するに当たっての配慮事項等を勘案しまして、今回は計画されていると聞いております。

○河島議長 雁行してしまっていて、その間に植栽スペースがそういう形で入っていて、しかも、ここは高低差があるわけですね。これで本当に見通しがきくのだろうか。要するに、貫通通路から出て行くときには、例えばBとCの接点の位置、図面上に「視点D」と書いてある位置から、先ほどの先細りのほうが抜けて見えるような見通し感が、実際の公開空地のつくり方として必要だということを配慮事項の中で言っているのではないかという気がします。そうではないですか。

○飯塚書記 この敷地は、もともとの地形が持っている高低差や地形上の特色、隣接する区庁舎の配置計画、そうしたものと総合的な調整によって、現在こうした形で貫通通路が設けられているものです。また、この貫通通路を利用される方というのは、当然、この庁舎を訪れる方も大変多く、そうした方々へのアクセス性の向上といいますか、そうした部分も考慮してのことと考えております。

また、見通しにつきましては、会長がおっしゃいましたとおり、雁行することによって、必ずしも物理的に見通しが確保されているものではありませんが、こうしたものについては、例えば案内サインなどの充実によって、見通し感を補助するような仕組みも今後なされるべきと考えますので、そうした点は今後指導して参りたいと思います。

○河島議長 この貫通通路は、新庁舎の敷地境界との間はふさがなくて、新庁舎にダイレクトに行くことができる貫通通路ですか。

○飯塚書記 はい、そのようになっております。

○河島議長 そういうことでしたか。敷地では境目になっているけれども、実際には、新庁舎のアクセスに使われる通路。そのことがどこかでわかりますか。

○飯塚書記 例えば、資料 6-3 の公開空地図によりますと、直接の庁舎への出入りとしては、北側からは、貫通通路の南北と東西が交わる、ちょうど風除室がありますが、こちらがメインエントランスとなっています。また、東西に分かれる貫通通路の途中部分に一部入り口がありまして、この2カ所から区庁舎に出入りできる配置になっております。

○河島議長 そうすると、この貫通通路及びその内側の広場状空地は、この共同住宅の中の公開空地というだけではなくて、区役所側の修景的な機能と、あと、区役所の出入口が——角にあるこれは何でしょうか。この階段のところ。これは裏口ですか。これもそれなりにメインの入り口になり得るものですか。

○飯塚書記 メインといいますか、基本的には来庁者の方もご利用できる出入口になっています。

○河島議長 そうすると、無国籍通りから区役所に行こうとする人は、先細りの貫通通路に入ってきて、裏口っぽい入り口を使って、すぐにエスカレーターにアクセスできるというイメージでしょうか。

○飯塚書記 そのご利用も可能です。

○河島議長 そういう関係性を私はあまりよく認識していなかったけれども、貫通通路を敷地の端に押しつけていて、その向こうは知りませんよということではなくて、この貫通通路は、敷地の内側の歩道状空地と区役所との間にある、その両方にサービスする通路であるというコンセプトですか。

○飯塚書記 そのように考えていただければと思います。

○河島議長 そうすると、さっきの見通し感も少し緩和されるのかもしれないけれども、今までの植栽や何かを多くとるような広場状空地などは、結構そうしたところに散策路を設置したり、公開空地という部分にふさわしいつくり込み方をしている総合設計の計画が多くあったような気がします。ですから、公開空地は誰でも使うことができる空地で、そういうところに修景施設があることはいいけれども、人を立ち入らせないようなことを主眼とする形に絞ってしまうことは、公開空地の思想からは外れてしまうのではないかという感じもします。

ですから、そのあたりは、総合設計で規定されている公開空地の意味にふさわしい利用

ができる空間であることを、実際の公開空地の整備計画の中で十分工夫していく必要があるし、それを指導していかなければいけないのではないかと思いますので、単純に植栽だから何でもいい、閉鎖的なものをつくってもいいとなると、それはもう公開空地ではないだろうということになりますのでね。実際、この計画では、税務署側は白抜きになっていますね。配置図などは緑になっていて、公開空地と同じような整備の仕方、ここは公開空地ではないけれども、そういう植栽はします、その外側も、今度は公開空地だけと同じような植栽をしますと。その間は何が違うのだろうという、基準に基づく閉鎖性が違うというだけで決まってしまうかもしれないけど、実際には、使い方の公開性のようなことが重要な意味を持つと思います。その辺は、今後、実際の整備に当たって、事業者には、公開空地の機能を十分に意識した具体の整備を進めるように、十分伝えてもらいたいと思います。

私からは以上です。

ほかにございますか。

○有田委員 2点ありまして、1点目は、今、会長のご指摘と重なるかもしれませんが、緑の件です。資料6-2-1などで、代々木公園との緑の連携ということがあって、今、会長からも、アクセス可能な空間かどうかというお話があったと思います。例えば、資料6-5-2あたりを見ると、高木はどうなっているのかなど、絵があるのでわかりますが、そこで一般的にどういうご指導をされているのか、念のためにお尋ねしたいと思います。

一つは、高木であれば、その木の下を自由に歩ける空間になりますが、そうではなくて植栽か芝生か、面的に緑化はしてあるけれども、柵などがあるとか、なかなか自由に歩けない——公開空地だけでも、実際には歩きづらいという場合もあり得るかと思います。そのあたりについて、この程度の高木を使いなさいというご指導があるのでしょうか。

あと、資料6-2-1との関係で、「連携」といった場合、単に緑に類する空間がつながっているということなのか、それとも、既存の公園の高木や樹種などとの関係で、樹木の選定レベルでの連続性や、樹木の下を歩けるという歩行空間としての連続性について、どの程度具体的なご指導があるのかというあたりを教えてください。

2点目は、また後で申し上げます。

○飯塚書記 まず、具体的な樹種の選定といたしますか、資料6-5-2に関連してですが、植栽の計画は、例えばこちらで、緑化計画の質を評価するという観点で見ると、それぞれ常緑樹であり、一方は落葉樹でありと、そうした全体の樹種のバランスを、例えば四季の変

化が感じられるという意味では、落葉樹もある程度必要になります。そうしたバランスを勘案しながら植栽計画は選定されていると理解しています。

また、樹高につきましても、特に公開空地に望まれる緑化の質としては、いわゆる緑陰空間の確保がありますので、そうした意味からも、ある程度の高木で、そうしたものによって必要な緑陰を得るということも計画上は配慮がなされると考えております。

あと、代々木公園との連携の部分につきまして、具体的な、例えば樹種選定等においての連携があるかどうかという点ですが、そのような考えは、事業者から伺っていません。

○有田委員 2点目は、資料5-4-1で、渋谷区にも待機児童問題がないわけではないと思いますが、この計画の中で子育て支援施設について協議がされて、一応、設置しない方向だと。ただ、ここにどういう住宅のタイプが入るのか、私の理解が至っていないところもあるのですが、新規住宅がかなり供給されるということもあるでしょうし、こうした支援施設の整備等について、もともと公有地を活用する中で、結局、協議した結果、子育て支援施設はなしで落ち着いたということについて、どういうご議論があったのか。この総合設計の許可に直接関連しない話かもしれませんが、わかる範囲で教えていただきたいと思います。

○飯塚書記 協議の結果につきましては、資料5-4-1でお示しするとおりです。また、一方、協議の過程につきましては、正直なところ、現在言われているような子育てニーズ、あるいは、今回の計画における住宅の利用者の世代構成などの部分もあるかと思いますが、協議の結果としては、渋谷区としては、そうした子育て支援施設については、特に設置は要さないと。その代わりというわけではないでしょうけれども、今回、公共駐輪場や防災備蓄倉庫など、公益に資する施設の設置を協議の中で事業者に求めたと聞いております。

○本多委員 今お話があった防災備蓄倉庫の関係ですが、設置されるのは、資料7-1-2、7-1-3あたりに書いてある、地下2階、地下1階の部分ということでよろしいですか。

○飯塚書記 資料7-1-3の地下1階平面図をご覧くださいますと、南側に「公共駐輪場300台」とありまして、そのすぐ上に水色で「防災備蓄倉庫」と記載されておりますが、これが該当します。

○本多委員 資料7-1-2にも、左側の図の「受水槽上部」の上に「防災備蓄倉庫」とありますが、これもそうですか。

○飯塚書記 こちらは、もっぱらマンション居住者用の防災備蓄倉庫と理解しております。

○本多委員 そうすると、資料7-1-3のものが地域に提供する備蓄品が置かれている場所に

なりますか。

○飯塚書記 はい、そのように聞いております。

○本多委員 渋谷区が事業者との間で何か協定を結んでいるということなのか、その後、当然、分譲することになると思うので、譲り受けた購入者との間で、そういう協定あるいは管理組合に承継させる仕組みになっているのかを確認したいのですが。

○飯塚書記 資料5-4-5をご覧ください。資料5-4-1から5-4-6までが、先ほど子育て支援施設に関して説明しましたが、渋谷区と事業者が一連の協議をした際の協議書及びその附属資料となっています。資料5-4-5では公共駐輪場の管理の考え方、今後の運営管理について、渋谷区と事業者で、この協議書において、協定といいますか、覚書的なものを交わしている形になっています。また、防災備蓄倉庫についても、資料5-4-4の地下1階平面図で表現されています。ただ、実際に防災備蓄倉庫をどのように運用していくかについては、今後、詳細を協議していくと聞いております。

○本多委員 総合設計の許可の条件にはならないかもしれませんが、気になるのは、この部分については当然、居住者の共有部分になっているようなので、そこにどのようなものを置いたり、提供する備蓄品も恐らく住民の共有になると思いますから、地域提供ということと言っても、どれだけ担保できるのか。いざとなれば、当然、まず自分たちのものを確保しなければいけないということになって、住民の部分だけで足りなければ、この倉庫の部分も自分たちのものだという話になりかねないのではないかと思います。その辺の調整がスムーズにつくのかを確認したいと思います。

○妹尾幹事 このマンションは、三井不動産レジデンシャルが定期借地権を設定して、77年間管理して関わっていく仕組みですので、いわゆる売りっぱなしにはならないものと考えています。

先ほど、公開空地のお話も出ましたが、渋谷区も、こういう計画を、区民の意見を聞く中で、公開空地と区役所本体の建物の計画も、公開空地とガラス越しに一体性がとれるような計画にするなど、そういうこともいろいろ工夫しています。区の建物も、区役所、公会堂の建物自体も三井不動産レジデンシャルが建てるという中で、敷地としては別になりますが、なるべく連続性、連携が保たれるような指導は、私どもとして行いたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

○本多委員 定期借地を設定して、権利金を設定して、それを公会堂などの建築費に充てていこうというスキームだと思いますが、それだけ関連性がある事業ということであれば、

その分、公益に資するような形で、単発的に建築するときだけではなくて、後でもそういう効果をもたらすような形で進めてほしいと思います。

○有田委員 差し支えない範囲で教えていただきたいのですが、今の話題の関係で、資料 4-1-12 で、この事業スキームのご説明があつて、三井不動産レジデンシャルが権利金を支払う代わりに総合庁舎と新公会堂を建設して譲渡するスキームになっているということで、これについては、私も報道で拝見した範囲ですが、当初の合意から、工事費の高騰で建設費用が上がったことがあつて、渋谷区と三井不動産レジデンシャルが再交渉して、その結果として、建物のサイズを若干大きくすることを渋谷区が了承したという言い方がされています。それは、実際には、どういう工夫かでサイズを若干大きくした結果として本日に至っているのでしょうか。

○飯塚書記 確かに、一昨年ごろから、物価高騰に伴う事業者と渋谷区との協議がなされまして、昨年 10 月に定期借地の契約は既に締結していると聞いております。当初、渋谷区が公募による事業者募集をして、その際のプロポーザル提案、事業計画の提案のときと比べると、このマンション計画は、床面積が若干増えて、その分、事業性を事業者としても創意工夫していると聞いております。

そうした部分も勘案して、渋谷区のほうと、最終的に昨年 10 月に定期借地のほうは締結しております。

○有田委員 そうすると、もともと増やす余地があつたということですね。

○飯塚書記 資料 5-1 の計画概要書をご覧くださいますと、24 番の割増容積率の限度として、評価上は 420.92%まで割増可能です。一方、実際に積んでいる容積率は 398.21%となっております。

○河島議長 よろしいですか。

○有田委員 はい。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○寺尾委員 最上階には、ヘリポートなどがありますか。

○飯塚書記 ヘリポートは設置しないと聞いております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

よろしゅうございますか。

それでは、議案第 5 号についての質疑応答はこれで終了したいと思います。

(幹事・書記 席交代)

○小菅書記 続きまして、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します。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号3。建築主、三宅島漁業協同組合。地名地番、三宅島三宅村阿古680-3ほか。建築物の用途、ポンプ施設でございます。

整理番号2番、議案番号4。建築主、[REDACTED]。小笠原村父島字[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1021。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。国立市東[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1022。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。東大和市清水[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1023。建築主、[REDACTED]。狛江市東野川[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1024。建築主、[REDACTED]。稲城市大字矢野口字[REDACTED]ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1025。建築主、インベックス株式会社。稲城市大字東長沼字一号1-3。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2012。建築主、[REDACTED]。東村山市秋津町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2013。建築主、株式会社ライズウェル。西東京市芝久保町2-1486-10、28、30の各一部。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号3003。建築主、アイディホーム株式会社。羽村市双葉町2-716-2。一戸建住宅でございます。

整理番号11番、議案番号3004。建築主、アイディホーム株式会社。羽村市双葉町2-716-5。一戸建て住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、ただいま、一括審査による許可同意基準に係る審査案件について、43条1項ただし書に関するものですが、説明がありました。これについて、ご質問等があ

りましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○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 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 2 件を読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 1026。建築主、昭島市でございます。昭島市拝島町 1-14-14。小学校（校舎棟ほか）ほかでございます。

整理番号 2 番、議案番号 1027。建築主、稲城市でございます。稲城市百村 23 ほか。中学校（校舎棟ほか）でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、56 条の 2 第 1 項ただし書に関する一括審査許可同意基準に係る案件 2 件についての説明がありました。これについて、ご質問等がありましたらお願いします。

よろしゅうございますか。

それでは、次の議案の説明をお願いします。

○小菅書記 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。

○曾根書記 議案第 1028 号と第 1029 号ですが、狛江市駒井町二丁目の 2 つの案件は、同じ道に面して隣接いたします同一申請者による許可申請のため、2 つの案件をあわせてご説明させていただいてよろしゅうございますか。

○河島議長 はい、お願いします。

○曾根書記 それでは、議案第 1028 号及び第 1029 号について説明します。説明は、議案第 1028 号の資料で行います。

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。建築物に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。

今回ただし書の道につきましては、「調査意見」2 の（2）にありますように、「道の協定」について、権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、小田急線と泉多摩川駅から東へ約 1.4km のところに位置しています。本件に係る道は、総延長約 86m、現況幅員 3.255 m から 4.021m。両端は、黄色で塗ってある狛江市道に接続しております。申請敷地は、配置図の赤い囲みの部分で、議案第 1029 号はその左側の敷地となります。

2枚おめくりいただき、A3の資料、協定説明図をご覧ください。赤色の部分が本件の道、ピンク色の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20名中18名の承諾が得られております。同意状況につきましては、ページ右下の公図写しに○印や×印で示してありますのでご参照ください。

次のページは現況写真です。写真のとおり、本件の道は道路状に整備されており、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。

次のページは配置図です。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、外壁面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。なお、議案第1029号についても、計画建築物は同様の仕様としています。

次のページ以降は、平面図、立面図です。

恐れ入りますが、最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3番、下から2行目になりますが、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 1028号、1029号を一括してただいま説明がありました。これについてご質問等がありましたら、お願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○曾根書記 続いて、議案第1030号を説明します。

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。

今回ただし書の道につきましては、「調査意見」2の(3)にありますように、「道の協定」について権利者全員の承諾が得られないため、個別審査をお願いするものです。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、小田急線と泉多摩川駅から東へ約1.5kmのところの位置しております。本件に係る道は、世田谷区と狛江市の境に位置しています。総延長約131m、現況幅員は3.58mから4.97mで、図面右側で黄色の着色の世田谷区道に接続しています。申請地は、赤い囲みの敷地です。

5枚おめくりいただき、4ページをご覧ください。右肩部分に丸付き数字でお示しているページです。4ページの協定図をご覧ください。赤色の部分が本件の道、ピンク色の部分が将来的に後退して道とする部分です。協定図の右側は権利者一覧表です。同意状況

については、ページの左側、公図写しに○印や×印で示してあります。関係権利者 37 名中 8 名という同意状況となっていますが、協定に係る区域の面積の約 93%は世田谷区が管理する道となっており、将来にわたる安定的な管理が担保されております。また、世田谷区におきましても、当該「道」のうち自区内に存する部分については、法 43 条 1 項ただし書許可を行う際に、幅員 4 m となるよう敷地の後退を求めています。さらに、特定行政庁である私ども東京都としましても、今後も引き続き当該「道」の沿道において、建替えなどの機会を捉えて同意率の向上に向けて努力してまいります。

次に、6 ページの現況写真をご覧ください。写真のとおり、本件の道は道路状に整備されており、敷地との境界も明確であることから、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。

9 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、外壁面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、敷地内に回転広場に準ずる空地を確保しております。

10 ページ、11 ページは、1 階、2 階平面図、12 ページは立面図です。

恐れ入りますが、最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の 3 番をご覧ください。一部先ほどの説明の繰り返しとなる部分もありますが、当該「道」の同意状況は、37 名中 8 名となっていますが、当該道のうち既に道路状に整備されている部分は世田谷区が管理しており、区管理部分は協定区域全体に対する面積割合で約 93%に達していること、また、世田谷区においても、当該「道」のうち自区内に存する部分について、法 43 条 1 項ただし書許可を行う際に、幅員 4 m となるよう、敷地の後退を求めていること。さらに、特定行政庁である私ども東京都としても、今後も引き続き、当該「道」の沿道におきまして、建替えなどの機会を捉えて同意率の向上に向けて努力していくこと。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 ただいまご説明がありました 1030 号議案について、質問がありましたら願います。

○本多委員 これは世田谷区が所有しているということですが、マンホールのようなものがあるのですが、水路などがあるということですか。

○曾根書記 公図上は、一部水路と思われるものがあります。例えば、4 ページで、公図

の道の真ん中に白い部分がありますが、これは水路ではなくて、恐らく、公図の継ぎ目となっているので、広く、白くなっているのですが、その白い部分のすぐ右側に、薄皮のような部分がありますが、これが水路ということになっています。そのほかは、一応地番が入っているので一部水路はありますが、そのほかは世田谷区が持っている土地の部分と推察しております。

○本多委員 世田谷区は、ここを道路として整備するなどの予定は特にないわけですね。

○曾根書記 はい。ここの部分は、昭和 50 年代中ごろから管理しているということで、区に直接確認しています。現時点ですぐに 4 m 以上の道路に整備するということは、現況幅員もないことから、特にその予定は、今のところは聞いていません。

○河島議長 申請地は、世田谷区の部分と狛江市の部分がどういう関係になっているのか説明してください。

○曾根書記 4 ページをご覧ください。赤い部分の左側で、縦に地番が入っているところは世田谷区の特分です。例えば、右側の関係権利者一覧表をご覧くださいますと、現況「道」の部分の権利者——表の左側の部分、縦書きで「現況道の部分の権利者」という欄がありますが、上から 3 分の 2 くらいまで、3700 番台は世田谷区が所有してしまっていて、その下、10 番や 11 番など 2 桁の地番が入っているところは狛江市が持っているところなんです。全体として、道の管理は世田谷区が行っていると、世田谷区にヒアリングしております。

○河島議長 世田谷区の地番が振られている箇所は世田谷区の区域内であって、特定行政庁は世田谷区役所になると。狛江市のほうは、狛江市が建築基準法上の特定行政庁になっていないので、東京都が特定行政庁となるという関係で、今回、狛江市側からの申請であるので東京都がこういう形で許可案件に対応しているということですか。

○曾根書記 はい。今回の敷地は狛江市に存在していますので、狛江市を管轄する特定行政庁が多摩建築指導事務所ですので、今回、多摩建築指導事務所から付議させていただいているという運びです。

○河島議長 「調査意見」にありますように、協定書自体は 37 名の権利者のうち 8 名の承諾という、極めて承諾率が低い協定書になっているけれども、通常の個別案件では、一括審査基準に満たないような、全員同意とか、4 m 以上の道路の場合は 2 分の 1 以上の同意が必要だと、そういう協定自体が道の今後の持続性・安定性を担保する重要な要素になるものとは、本件の場合は、協定自体で、道の持続性・安定性を確認するにはあまりにも同意率が低いので、協定自体は、そういう意味合いを持たせることができない案件なのだから

うと思います。

ただ、先ほど説明がありましたように、4 mに満たない道ではありますが、既に、4 mを今後整備すべき道と考えた場合、そのうちの93%は既に世田谷区が管理している道になっているということで、同意率は低いけれども、道自体の主要な部分の安定性・持続性は担保されていると。あと、4 mに満たない部分を今後、建築計画が出てきたとき、建替えの必要が出てきたときに、地権者にしっかりと、足りない分を後退してもらって、長い時間をかけて4 mの幅員を確保していくことが必要な道であると。このように特定行政庁が、これは世田谷区もそうですし、東京都も同じように今のような認識に立っているということでしょうか。

○曾根書記 はい。おっしゃるとおり、現時点では非常に低い同意率ですので、これをもって安全上、防火上支障がないという判断をするにはあまりにも同意率が低いので、その点は、面積率の話、今回の付議に当たって何カ月間にわたって我々のほうで世田谷区とも話を何回かしていく中で、世田谷区としても、将来、4 mに広げたいという意思を持っていること。また、今回は8名という同意率ですが、私ども特定行政庁としても、今回の建替えを契機として、今後、建築計画などが予定される際には、同意率の向上に向けて努力していきたいということで、「支障がない」という判断をさせていただいております。

○河島議長 特定行政庁として、この道について、今後どのような拡幅を指導・誘導していけばいいかという、特定行政庁の政策的判断が本件の場合は重要な意味を持って、そうしたものをベースにして個別の許可をしていきたいということかと理解してよろしいですね。

○曾根書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにご質問等がありますか。

これは特殊で、なかなか一般的にあるケースではないかもしれませんが、こういうケースについて個別の判断、その土地の特殊性をきちんと見極めて個別の対応をして、ただし書許可にしてもいいはずだというものについては、こういう形で積極的に対応することは、建築行政上望ましいことだと思います。引き続き、そういう姿勢で対応していただきたいと思います。

○曾根書記 はい。

○河島議長 ほかになければ、次の議案をお願いします。

○寺沢書記 議案第2014号について説明させていただきます。

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。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、小金井市本町四丁目で、JR中央線武蔵小金井駅から北に約600m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、東端で42条1項5号道路、西端で42条2項道路に接続する、現況幅員3.77mから4.064m、延長122.22mの道です。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者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、2-1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、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。

2-2ページに道の所有者一覧表がありますが、そちらのとおり、関係権利者31名中25名の承諾が得られております。承諾状況については、2-1ページの公図写しに○や×の印で示してありますので、ご参照いただければと思います。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、資料左下の写真Gに写っている、現況空地となっている土地です。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います。また、道が行き止まりであることから、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、2014号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

協定図の公図写しの左下の図を見ると、2618-2は複雑な形状の道の区域ですが、図面上、右上のほうの部分で、1項5号道路に接続する、結構大事な部分だと思います。ここに×印がついていて、誰が持っているのかと思ったら、防衛省でした。国の機関であるがゆえに同意が得られていないと。しかし、ここは道として使い続けること——現状、道になっていて、道として使い続けることには支障がないという判断をされているということだし

ようか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 これは、なぜ防衛省なのでしょうか。防衛省関係の施設がこの近辺にあるのでしょうか。

○寺沢書記 2-1 ページのその筆の右下に 2621 番があります。協定図を見ていただくと「防衛省」と記載してありまして、こちらとつながった土地で、経緯はわかりませんが、現在は空地の状態です。

3 ページの右下に写真 D、C がありますが、ここは草が多い茂りすぎるとい部分であります。これは防衛省の土地です。今回の協定の範囲内については、写真 D をご覧いただきますと、防衛省の土地ですが、道路状になっております。

○河島議長 様式 3 の案内図を見ると、空き地になっている部分の取付け道路のような感じの道ですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 わかりました。そういうことで、道でなくなるおそれはなかりうという判断をされていると。

○寺沢書記 あとは、申請者のほうでも防衛省に問い合わせをしまして、同意という判子は押せないけれども、使用に問題はないという回答をいただいていると聞いております。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○寺沢書記 続きまして、議案第 2015 号について説明させていただきます。

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。建築物に係る概要については、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、東村山市恩多町四丁目、西武新宿線東村山駅から東に約 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、東端で 42 条 1 項 1 号道路に接続する現況幅員 3.01m から 3.08m、延長 31.55m 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など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 2-1 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、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。

2-2 ページの道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 11 名中 7 名の承諾が得られております。承諾状況については、公図写しに○や×の印で示してありますので、ご参照ください。

3 ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真 A 及び B に写っている茶色の外壁の戸建住宅の敷地です。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、避難扉を設け、隣地への避難経路を確保するとともに、敷地内に自動車の回転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 ただいま 2015 号議案について説明がございました。これについてご質問等がありましたらお願いします。

よろしゅうございますか。

それでは、次をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第 2016 号について説明させていただきます。

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 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、東村山市萩山町一丁目で、西武新宿線小平駅から北西に約 500m 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 2.78m から 4.3m、延長 83.54m 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など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、桃色に塗られている

部分が道の将来後退部分です。

道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 24 名中 20 名の承諾が得られております。承諾状況については、公図写しに示してありますので、ご参照ください。

3 ページの現況写真をご覧ください。申請地は、資料左下の写真③に写っている戸建住宅の敷地です。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、敷地内に自動車の回転広場に準ずる空地を設ける計画としております。なお、歩行者につきましては、道の奥で多摩湖自転車道への 2 方向避難が可能となっております。

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 ただいま 2016 号議案について説明がありました。これについてご質問等がありましたらお願いします。

協定図を見ると、この道の中心線は、申請地においては少し片側拡幅のような形で設定されています。この中心線の設定はどういう考え方で設定されていますか。

○寺沢書記 公図を見ると、筆が中心にあります。この筆の境を中心に、まず現地で場所を特定して、その線からそれぞれ 2 m 退がっていただくような形にするように協定を結んでおります。それで全ての所有者の方がなるべく公平になるようにという考え方です。ですので、資料上右側の方は概ね既に退がられている方が多いというのが実態です。

○河島議長 要するに、民地の境目になるわけですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 多摩湖自転車道のほうに行くと、そこがほぼ中心に位置するような状態に現状もなっていて、申請地の側が少し隣地境界の道の提供の大きさというか、敷地の後退の仕方が少ない、だからこういう片側により多く広げるような形になっているということですね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにはよろしゅうございますか。

それでは、次をお願いします。

○寺沢書記 次に、議案第 2017 号を説明させていただきます。

本件は、準住居地域、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域、過半の用途地域は準住居地域内において自動車修理工場及び自動車ショールームを新築する計画です。

本件による自動車修理工場の作業場の床面積が 282.6 m²で、準住居地域内に建築できる作業場の床面積 150 m²を超えることから、法第 48 条第 7 項ただし書の規定による許可申請がなされたものです。

建築物の概要については、議案の表のとおりです。

続いて、右上 1 ページの許可申請理由書をご覧ください。申請者である東京トヨペット株式会社は、昭和 42 年より申請地において新車販売及び自動車修理・点検・整備を行っております。本件は、近年の車両保有年数の長期化やリコール多発に伴う整備台数の大幅増加等に対応するため、自動車修理工場及び自動車ショールームの建替えを行うものです。

2 ページの案内図をご覧ください。計画地は、西武新宿線花小金井駅から北に約 1.2m の場所に位置しており、幅員約 20m の新青梅街道に接しております。

3 ページの用途地域図をご覧ください。用途地域については、先ほどのとおり、4 地域にまたがっており、敷地の過半が属する用途地域は準住居地域となっています。

4 ページの周辺状況図をご覧ください。計画地の北側は幅員約 20m の新青梅街道であり、東側に共同住宅、西側には店舗、南側には専用住宅が立地しております。

5 ページは、国が、平成 5 年に、幹線道路に面し、交通面で高い利便性を有する地区内における自動車修理工場の建築について許可をするに当たり確保すべき事項を示した、自動車修理工場に係る建築基準法第 48 条第 1 項第 5 号から第 7 号までの規定に関する許可の運用についての基準に対するチェックリストです。

6 ページは、同じく国が平成 24 年に、必要な規模の自動車修理工場の立地を容易にするため、一定の幹線道路の沿道に建築しようとする場合に配慮すべき事項を示した、自動車修理工場の立地に関する建築基準法第 48 条の規定に基づく許可の運用についての基準に対するチェックリストです。本計画については、全ての基準について対応しております。

7 ページの対応図をご覧ください。自動車修理工場の作業場は図面上赤ハッチがかかった部分で、洗車場以外、建物 1 階の屋内に配置しております。また、図面には、赤い字で、先ほどの許可の充足、青い字で技術的指針への対応状況を記載しております。

8ページ以降には、配置図、1・2階平面図、立面図、断面図、イメージパース等を添付しております。

次に、16ページ、騒音検討の資料をご覧ください。敷地境界の測定点4カ所において、本計画により発生する騒音値を算出しております。その結果、全ての測定点において、東京都環境確保条例に基づく規制基準値を下回ることを確認しております。

資料の最後に議事録を添付しておりますが、本年5月20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、小平市及び東久留米市から、都市計画上の支障はない旨の回答を得ております。

以上により本計画は、準住居地域における居住の環境を害するおそれがないものと認められるので、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 第2017号議案についてご説明をいただきました。いかがでしょうか。

確認の意味ですが、過半の用途地域が準住居地域であることの数値的なデータがあれば示してください。

○寺沢書記 8ページをご覧ください。配置図があります。この配置図で、二点鎖線でそれぞれ用途地域が分かれています。4地域それぞれの面積が記載してあります。それぞれ数字が記載してあります。まず、準住居地域は中央下に1,442.17㎡で、そのほかそれぞれの面積が記載してあります。合計すると1,425ということで、準住居地域の1,442に対して1,425ですので、約17㎡、準住居地域がその他地域よりも大きいので過半となります。わかりにくくて申し訳ありません。

○河島議長 議案書に敷地面積全体の記載があるので、これの半分を超えていることを確認できればいいわけですね。

○寺沢書記 はい。

そうしますと、議案書の表面に、敷地面積が2,867.44ですので、半分が約1,433㎡になります。それと8ページの準住居地域が1,442ですので、この準住居地域が過半を占めていることがわかるかと思います。

○河島議長 わかりました。

第一種低層住居専用地域の部分もあり、また、周辺状況図では専用住宅なども建っているようですが、それとの関係についても説明してください。

○寺沢書記 まず、最も懸念されるのは、■側の専用住宅側かと思います。4ページの周

辺状況図で、敷地の■側に■さんという方がいらっしゃいます。この■さんと今回の計画地の間に土地があるのですが、ここは市の公園です。また、■さんの■側は、■と■の交差点あたりに■という共同住宅がありますが、この共同住宅の駐車場として利用されています。また、計画地から■に■さんの部分については、4m幅員の市道があるということで、この計画地と直接接している部分は、■さんの角が点で結んであるくらいで、直接、専用住宅の方が敷地に接しているということはないという敷地の周辺状況です。

○河島議長 いかがでしょうか。

○有田委員 私がご説明を聞き落としたような気もしますが、今回、理由書を見ると、最後に、準住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認められるということが主文になっていますが、実際にはいろいろな用途地域にまたがっていることと、後背地に関しては、一低専に隣接しているということがあろうかと思えます。今回は、準住居地域だからということが理由でということでしょうか。例えば、この後にも案件が出てきますが、一低専であれば、環境基準で、40dBに満たない水準に騒音・振動等になるかどうかについてのアセスメントの結果との比較が出てくるかと思えますが、今回、特段そういう資料がはっきり添付されているわけではないということで、隣接する一低専においてどのくらいの騒音が低減された状況になるのかということ判断しなくていいと理解すればいいのか、伺いたいと思います。

○寺沢書記 まず、16ページの騒音についてですが、それぞれ測定点を、近隣の住民の方がお住まいの用途地域ごとに環境基準を下回っていることを確認しております。ですので、準住居地域の基準で合っているからいいというわけではなくて、例えば測定点2であれば第一種低層住居専用地域の環境基準を下回っていることを確認しております。

○有田委員 すみません、私が見落としていました。

この測定点の設定は、こういう計算の方法があるということでしょうか。

○寺沢書記 外壁等で透過損失がどのくらいあるかなど、計算上で出しておきまして、それぞれの機械——インパクトレンチや駐車機等をそれぞれ回したことに對して、透過損失がどのくらい起きて、また、距離によってどのくらい減衰するということを計算上は示して結果を計算しております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○本多委員 測定点というのは、高さが1.2とか1.4でやるものが多いと思いますが、そこ

は記載されていませんね。一般的な測定の高さで計測しているということでもよろしいでしょうか。

○寺沢書記 一般的な方法だと思いますが、東京トヨペットもこうしたことを数多くやられていると思いますので、極端に変なことはしていないと思いますが、前提条件の資料があると思います。

○本多委員 それは、通常、計測している高さで行われていると思いますが、そもそも騒音というのは、自動車の修理や点検を行う際にどういう作業によって発生するものでしょうか。

○寺沢書記 この表で見ますと、例えば洗車機は洗車をする際の音と思われますし。

○本多委員 見ると、インパクトレンチというものがありますが、これは何ですか。

○寺沢書記 タイヤをとめているボルトを外す際に使う器具だと思います。

○本多委員 あとは洗車機ですか。

○寺沢書記 洗車機が大きいです。

○本多委員 それは、この許可申請理由書に記載してあるように、19時以降は作業をしないということですか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○佐藤書記 議案第3005号について説明します。

本件は、過半の敷地が第一種低層住居専用地域内にある既存の水道施設を増築する計画です。建築主は東京都水道局。その用途が建築基準法別表第2(イ)項に該当しないため、同法第48条1項ただし書による許可申請がなされたものです。

建築敷地は、西多摩郡瑞穂町石畑で、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。

申請建築物は、水道施設約652㎡に延べ面積約96㎡、高さ4.4mの建屋を増築するものです。また、今回の計画に当たって、現在の敷地では手狭であり、計画建築物の増築が難しいことから、用地を434㎡、約33%ですが、新たに取得し、敷地を増やしております。後ほど計画説明の中で説明します。

「調査意見」の上から5行目にありますとおり、東京都水道局においては、災害時の停電・断水に対処するために自家発電設備を設置します。そのため建屋を敷地内に増築する

ものです。その契機として、東日本大震災では計画停電により、多摩地区において大規模に断水や水が濁る状況が発生するなど、水道局において災害対応力の強化への取組が重要課題となりました。このため、多摩地域の施設の機能強化を行うこととなり、本施設の石畑ポンプ場につきましても非常用自家発電設備の設置を実施するものです。

資料の3ページ、案内図をご覧ください。敷地は、JR八高線の箱根ヶ崎駅の南東約1.2kmの、新青梅街道から少し北に位置しており、平成3年に既存施設が完了しております。

4ページの用途地域図をご覧ください。図のやや中央に、小さくて恐縮ですが、薄い黒線で囲んだ本敷地の用途地域は、南側の黄色が新青梅街道沿いの第一種住居地域、その後背地の緑が第一種低層住居専用地域です。

5ページ、周辺状況図をご覧ください。中央の白黒のハッチがかかった部分が今回の計画敷地です。その周辺は戸建住宅が建ち並んでいるほか、運動場や仮設的な利用がなされている状況です。また、今回の計画に当たって、西側の建屋と道路から通じる通路部分の用地を新たに買収し、敷地を増やしております。敷地の南側に空地がありますが、地中には既に送水のための配管が埋設されており、今後さらに配水管を敷設する計画があるなど、現有敷地での新設は工事上においても困難であることから、敷地を434㎡増やしております。

6ページ、周辺状況写真をご覧ください。①から③の写真は、既存敷地の方向から撮影したもので、上の2枚はポンプ場正面、下の写真は、ポンプ場正面西側を撮影したものです。

7ページをご覧ください。写真④から⑨ですが、新たに買収した敷地から撮影しました。左側の⑤、⑧は西の方向、右側の⑦、⑨は北方向の写真で、住宅が建ち並んでいる状況がおわかりかと思えます

8ページ、現況図をご覧ください。既存の敷地と、今回増やした敷地が西側にあります。

9ページ、敷地求積図をご覧ください。敷地の過半は第一種低層住居専用地域です。

10ページ、配置図をご覧ください。増築棟は、既存とは別棟で増築することとしておりまして、北側には地下にオイルタンクを埋設する計画です。増築予定部分は、敷地境界線から概ね3mから4m程度の離隔距離を確保する計画としております。

11ページ、増築部分の平面図をご覧ください。中央の下にガスタービンの発電装置があります。この非常用発電方式については、騒音など、周辺への影響を低減するタイプです。左側に発電機盤、その他周囲には給排気の機器に消音器を設置しております。建屋の構造

は鉄筋コンクリート造として、遮音のために壁を厚くしています。内装については吸音材をほどこし、発生音を抑制しています。

さらに、図面右側ですが、建物の措置に吸気口などが出るところに、高さ3mの防音壁を設置します。その防音壁によりまして、発生音を吸音させる対応を実施すると聞いております。

12 ページ、各方向の立面図をご覧ください。水色が防音壁です。

13 ページ、断面図をご覧ください。配管と各機器をコンパクトに室内におさめ、建物高さを4.4mに抑えています。

14 ページ、騒音値の検討資料をご覧ください。詳細に記載してありますが、かいつまんで説明いたします。東京都環境確保条例では、日常生活等に適用する基準として、いわゆる環境基準を定めまして、工場や指定作業所などの施設では、この基準を目安に規制されております。水道施設についても対象ですが、今回の施設であるポンプ所はその対象外となっています。しかしながら、許可申請に当たりまして、現地の暗騒音、いわゆるバックグラウンドの騒音を測定し、非常用の発電設備の稼働時の発生音も算出しております。

14 ページの左側の1は、現地の暗騒音を調査した結果です。本年1月12日から3日間72時間連続で騒音を測定しました。最大値が緑色、最小値が黄色で、それぞれ今回の敷地の北側と西側にポイント、A地点、B地点を設けて測定しております。その結果、概ね、最大値では60dBを超えている、あるいは、最小値でも50dB程度と、平均でも50~60dBという結果になっております。環境基準では、第一種低層住居専用地域については、朝と夜の時間帯は40dB、または、昼の時間帯は45dBという基準になっておりまして、これを考えると、実測結果は大きな暗騒音の状況でした。これにつきましては、敷地の場所が幹線道路である新青梅街道に至近で面していることに加えて、敷地から北に約1kmもない距離に横田基地が立地しております。こうした航空機が飛んでいる地域であることも原因としては考えられます。

資料の右側、発生音の由来について検討した結果について説明します。非常用自家発電設備が稼働した際に発生する騒音値で、発電機から壁を透過して放出される音、あるいは、ガスタービンのエンジンの排気・吸気、建物の換気から排出される音、既存の構造物に反射してはね返る音などを合成して、A地点、B地点、ともに環境基準40dB未満という結果です。

その下の3は、暗騒音と発電機が稼働した際の音を合成した結果です。暗騒音値と比べ

て、0から0.1dB程度上昇するという結果で、非常に小さな程度と確認しております。

15 ページは、完成イメージ図です。敷地の周囲には植栽を設けるなど、周辺に配慮するという内容になっております。

次に、公聴会の議事録要旨を添付してあります。本年5月16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。

次のページは、瑞穂町町長からの文書で、本件に関して特段の意見がない旨の回答です。

議案の2ページにお戻りいただきまして、「調査意見」の下から4行目、以上により、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ものであり、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3005号のご説明がありました。この議案についてのご質問等がありましたらお願いします。

地下オイルタンクを設置することになっていますが、これは建築物とは別という考え方のかと思いますが、地下オイルタンクをこういう地域に設置することについて、消防法や何かの問題が生じることはないですか。

○佐藤書記 地下タンクにつきましては、建築基準法は、地下ですので制限はないのですが、消防法に関して、建築主は消防にも相談しておりまして、何らかの手続が必要なのか、恐らく、届出としては必要になると思いますが、詳細については聞いておりません。

○河島議長 消防同意も当然、許可に際しては必要ですね。その辺で、そちらのほうはチェックされると考えていいわけですね。

○佐藤書記 はい。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、以上にしたいと思います。

これで、本日予定されていた議案の説明と質疑応答は全部終わったことになりますか。

○小菅書記 はい。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、本日付議されている同意議案について評議に入ります。

同意議案について、第3号議案から第5号議案、第1021号議案から第1030号議案、第2012号議案から第2017号議案、第3003号議案から第3005号議案、計22件の議案をご審議いただきました。この22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、異議ないということですので、全ての議案について同意することにしたいと思います。

以上で同意議案については終了しました。