

第 1 2 7 3 回 東京都 建築 審査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 平成29年3月22日 午後1時48分～2時49分
午後2時54分～4時59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 青柳市街地建築部長
〃 金子多摩建築指導事務所所長
書記 渡邊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
〃 寺沢都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
〃 曾根多摩建築指導事務所建築指導第一課長
〃 富永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

○渡邊書記 ただいまから、第 1273 回東京都建築審査会を開催いたします。

本日の議題につきまして、申し上げます。

本日の議題は、お手元に配布してございますとおり、1 番目に、同意議案としまして、個別審査分 15 件、一括審査分 21 件、計 36 件のご審議をお願いいたします。

2 番目に、報告事項が 1 件ございます。

以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくお願いいたします。

○河島議長 それでは、議事次第にしたがって審議を進めていきたいと思っております。

傍聴人の方はいらっしゃらないということですのでよろしいですね。

○事務局 はい。

○河島議長 それでは、同意議案の審議を行いたいと思っておりますので、事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 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 本日の議題順で、まず議案第 44 号、総合設計案件から説明します。

建築主は、第 6 メック都市開発特定目的会社で、港区北青山二丁目 98-1 ほかの建築敷地におきまして、事務所、ホテル、店舗からなる複合用途建築物を建築するものです。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、一般型総合設計の活用を予定しております。

お手元の資料 2-1、付近見取図をご覧ください。こちらで図に赤色でお示しした計画地ですが、東京メトロ外苑前駅から南西に 150m ほどに位置しておりまして、青山通りと外苑西通りの交差点部にあります。

資料 2-2、現況図をご覧ください。図面の右上側が北方向となっております。従前の計画には事務所・店舗等からなる複合用途建築物、通称青山ベルコモンズが 2 棟建っていましたが、現在は解体工事済みとなっております。敷地周辺の状況ですが、4 辺が道路に接していきまして、敷地の北側は幅員約 4 m の区道、敷地の西側には幅員約 4 m の私道、敷地の南側には幅員約 22m の都道、通称外苑西通り、敷地の東側には幅員約 40m の国道、通称青山通りにそれぞれ接しております。

資料 2-3、土地利用現況図をご覧ください。青山通りなどの大通り沿いを中心に青色でお示ししてあります事務所建築物や赤色でお示ししてあります専用商業施設が多く立地しているほか、街区の内側にはオレンジ色でお示ししてあります住商併用建物や黄色でお示ししてあります集合住宅が多く立地してあります。

資料 2-4、高層建物プロット図をご覧ください。青山通り沿いや外苑西通り沿いを中心に、高さ 60m以上の建築物が点在しています。なお、本計画のほか、建物を赤色の枠で囲んでいるものが総合設計制度を活用した建物です。

資料 2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。写真①から④、写真⑦は、敷地東側の青山通りから見た計画地の様子で、従前建っていた青山ベルコモンズの様子が確認いただけます。写真⑤、⑥、⑨は、敷地の南側の外苑西通りから見た計画地の様子です。写真⑩から⑫は、敷地西側の私道の様子です。写真⑬は、敷地北側の区道の様子です。

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、容積率が、青山通り沿道 30mの範囲が 700%、それ以外は 600%、建蔽率は 80%、防火地域に指定されています。また、計画地の一部が第二種文教地区に指定されておりますほか、高度地区が指定されております。

資料 3-2、港区絶対高さを定める高度地区の指定地図をご覧ください。港区においては、平成 27 年 10 月に絶対高さ制限を定める高度地区の運用を開始しておりまして、本計画地は、青山通り沿道の 30mの範囲は 60m高度地区、それ以外の部分は 50m高度地区が指定されております。港区が定める絶対高さ制限を定める高度地区においては、ページ右側の下段にお示ししてありますとおり、特例的な運用が定められています。本計画では、市街地環境の向上に資する建築物の特例に係る許可基準を活用することとしております。

資料 3-3 をご覧ください。高度地区の特例認定・許可基準の内容について説明します。本件は、ページ左側の許可基準に関する確認表に記載のある要件を満たすことで、青山通り沿道の 30mの範囲にある指定値 60mの部分については、第 1 段階の緩和として、区長の認定によって高さを 1.5 倍の 90m、沿道 30mの範囲を超える指定値 50mの部分については、第 2 段階の緩和として、区長の許可によって高さ制限を 115.5mまで緩和することとしております。なお、本計画に係る区長の許可ですが、港区が本年 2 月 20 日に開催の港区建築審査会での意見聴取を経まして、本件総合設計許可と同日付けで許可通知書を交付する予定であると聞いております。

資料 4-1-1、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。なお、本ページ以降が各種上位

計画の説明となります。本計画地は、資料の中央の図のとおり、センター・コア再生ゾーンの中央部エリアに位置しています。青山地区の将来像としては、明治通り、青山通りゾーンの街並みと一体となったクオリティの高い、職・住・遊の融合による新しいライフスタイルを創造するまちを形成することとしております。

資料 4-1-3、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。ページの中央上段の図のとおり、本計画地はセンター・コア・エリアの職住近接ゾーンに位置しておりまして、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・整備することとされています。また、職住近接ゾーンの区域につきましては、原則として割増部分を事務用途としないこととされております。

資料 4-2-3、青山通り周辺地区まちづくりガイドラインをご覧ください。本計画地のまちづくりの方針として、洗練されたにぎわいの向上を図るため、主要な道路に面する建築物の低層部に、まちを歩く人々が活気を感じられるにぎわいの創出に資する施設を誘導することを掲げております。また、災害時の被害低減のため、住宅地内に多くある細街路の幅幅や緊急輸送道路の閉塞を防ぐため、沿道建築物の耐震化を推進することとされています。さらに、緑化の取組として、青山通りを緑の軸として、道路沿いの地上部を中心に質の高い緑化を誘導するとともに、建築物の壁面や屋上等の緑化を積極的に推進することとしております。

資料 5-1、計画概要書をご覧ください。ページの左側、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2,264.27㎡です。20番、延べ面積は2万3,150㎡です。21番、容積率対象の延べ面積は1万9,243.88㎡です。なお、本計画では、バリアフリー法第17条による認定を取得予定でありまして、その分を床面積からは控除してあります。ページの右側に移りまして、22番、容積率は基準容積率674.93%に対して公開空地による割増が104.41%、防災による割増が70.56%、合計で849.90%で計画しています。27番、主要用途は、事務所、ホテル、店舗としております。28番、階数は地上20階地下2階。29番、法施行令第2条第1項6号の建築物の高さは89.90m、最高高さは94.60mとしております。34番、備考のとおり、本計画地で一般型総合設計を適用する場合の要件として、割増容積率部分は事務所以外とする必要があります。本計画では、割増容積率に相当する部分の用途をホテル及び店舗を計画しております。

資料 6-2-2、公開空地のコンセプトをご覧ください。併せて模型もご覧ください。本計画の公開空地は、エリアごとの特性によって3つのコンセプトに分類しております。なお、

資料 6-2-3 にエリアごとのイメージパースを掲載してありますので、併せてご参照ください。

1つ目として、オレンジ色の点線枠囲みの部分は、「『賑わい』の広場」として、青山通りと外苑西通りの結節点にふさわしい緑豊かなにぎわいのある広場空間とします。また、大きな木々で青山通りの人々のアクティビティを迎え入れる歩道と一体的なにぎわいの空間を創出します。

2つ目に、青色の点線の枠囲み部分です。ここは「『憩い』の広場」として、道路のけん騒から離れた静けさと落ち着きを感じられる広場空間とします。また、かまどベンチを設置し、地域の防災性向上に寄与します。さらに、敷地の一部がかかる文教地区への配慮として、道路境界線から十分な離隔を確保して、文教地区側への圧迫感を軽減するとともに、植栽を設けることで住宅地への見合いを抑制します。

3つ目として、黄緑色の点線矢印部分です。「緑陰の道」として、歩行者の動線に沿って「賑わい」と「憩い」の各広場をつなぎ、歩きながら楽しめる連続的な緑を整備します。

資料 6-3、公開空地図をご覧ください。黄色とオレンジ色の部分が歩道状空地です。また、緑色の部分は広場状空地となっておりまして、青山通り沿いには約 280 m²を計画しております。

資料 6-9-1、防災による容積緩和をご覧ください。本計画は、東京都耐震改修促進計画に記載された緊急輸送道路に接する敷地に、昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建てられた建築物であること、また、法に定める基準の 1.25 倍以上の耐震強度またはこれと同等以上の耐震性能を確保すること、さらに、耐震改修促進計画の計画期間内に工事に着手するものであることなどから、許可要綱に基づく防災による容積率の緩和に該当しまして、従前の敷地面積の 80%に相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合を容積率緩和の対象としております。

資料 7-1-1 以降が各階平面図となっております。資料 7-1-1 は、地下 2 階から地上 1 階までの平面図です。地下 2 階から地下 1 階は駐車場及び防災備蓄倉庫等を計画しております。右側の地上 1 階には、青山通りに面した部分に、育成用途であります店舗及びホテルの入り口を配置しております。車路及び駐車場への出入口は、外苑西通り側に設けております。

資料 7-1-2 をご覧ください。2 階には育成用途である店舗、3 階にはホテルのイベントスペース、4 階にはホテルロビー、ホテル運営店舗、5 階、6 階には事務所を配置しております。

資料 7-1-3 をご覧ください。7 階から 15 階は事務所、16 階、17 階はホテル客室及びホ

テル運営店舗を計画しております。

資料 7-1-4 をご覧ください。18 階から 20 階は、ホテル客室及びホテル運営店舗を計画しております。

資料 7-3-1、断面図をご覧ください。本計画は、北側区道の道路斜線について建築基準法第 56 条第 7 項に規定する天空率による緩和を適用しております。

資料 7-4-1 から 7-4-2、落下物対策についてご覧ください。7-4-1 の凡例図で、通常時に人が出入りするテラスについては、高さ 1,600mm の手すりを設けることで安全性を確保しております。また、FIX 窓部分で使用するガラスは、衝撃強度及び耐風圧強度の検証結果を示しております、いずれも必要な性能を満たしております。また、合わせガラスまたは飛散防止フィルム貼りとして、万が一ガラスが割れた場合にも飛散しない仕様とします。

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イメージパースです。

資料 9-1-2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺には日影規制はありませんが、冬至日における 8 時間の終日日影は隣地にかからない計画としています。

資料 9-4-1 以降が本計画に伴う交通量調査です。

資料 9-4-1 をご覧ください。ページの左下にお示しの図のとおり、自動車交通量は周辺道路の 3 カ所の各交差点において、将来交通量における交差点需要率及び車線別混雑度を評価しております。また、歩行者交通量については、計画地周辺にある A から C の 3 カ所の断面で検討しております。

資料 9-4-4 をご覧ください。ページ右側の上段が自動車交通量の検討結果となっております。各交差点における交差点需要率は、それぞれ基準値を下回っており、また、車線別混雑度は基準値である 1.0 を下回ることが確認いただけます。

資料 9-4-5 をご覧ください。ページの右側上段の表が各断面における歩行者交通量の評価結果です。各歩道断面ともサービス水準 A であることが検証されております。よって、自動車・歩行者ともに本計画が周辺交通に与える影響は問題のない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

資料 9-5-1 からが風環境調査です。本計画は数値解析による調査を行っています。

資料 9-5-2 をご覧ください。ページ下段にお示しの図は、左から順に、建設前、建設後、防風植栽による対策後におけるそれぞれの結果を示しております。本計画建物の建設による風環境の影響は、一部で領域 C を観測していますが、防風植栽による対策後においては、

低中層市街地相当の風環境である領域B以下におさまるとの結果が出ております。

資料 9-6-2、電波障害調査についてご覧ください。調査結果となっておりますが、電波障害が発生した場合は必要な改善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考えております。

資料 11-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。なお、11-1-2 には、説明会の発言者及び意見書提出者の方をそれぞれ発言順、到達順に丸数字の番号を付け、プロット図にお住まいの場所とともにお示しし、また、資料 11-2-1 からは、公聴会議事録の全文を添付していますので、併せてご参照ください。

資料 11-1、本計画の建築主は、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います。説明会では、表 1 のとおり、店舗やホテルのテナント、設備バルコニーからの目線、事前の家屋調査、風の影響、駐車場出入口の位置、公開空地での喫煙等について意見が出され、それぞれの具体的な内容や対応方法につきましては、建築主側から説明されております。

また、本年 2 月に、都が総合設計許可要綱に基づく公聴会の開催を行っています。なお、公聴会の開催に際しまして意見書の提出はありませんでしたが、公聴会当日にご出席いただいた方から、2 名が意見公述を希望されました。公述の内容としては、表 2 に記載のとおり、「建物外壁に設置される排気ダクトの騒音が懸念される」「解体工事でのアスベストの飛散に対する補償はあるのか」「近隣住民とも、約束事について調査すべき」「周辺の交通影響。外壁に設置する予定のデジタルサイネージを設置しないでほしい」「近隣住民宅とのプライバシー確保」などの意見がありました。

これに対して事業者は、公聴会後に公述人に対して個別に説明する等の対応を行い、引き続きご理解いただけますように丁寧な対応を図っていると聞いております。

資料 11-3、港区への意見照会についてご覧ください。港区に対しては、総合設計許可要綱実施細目に基づきまして、区が定める都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性、本計画の高さ等に関する意見について照会を行い、区が定める上位計画に整合すること、区が定める高度地区における建築物の絶対高さ制限の特例許可申請について、区建築審査会の意見を聞いた上で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると認められれば許可すること、その他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、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 ただいま説明のありました第44号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

資料1-2-1ページに文教地区のことが記載されていて、この敷地は北西側に一部第二種文教地区がかかっていますね。その文教地区について制限されるホテル用途がこの建築物には含まれていて、そのホテル用途をここで導入しても構わないということは、総合設計の許可ではない別の許可で対応するということですか。

○飯塚書記 先ほどご説明しましたとおり、敷地の一部に第二種文教地区がかかっています。都の文教地区条例の運用として、敷地の一部にかかる件については、属地制限といえますか、かかった部分にのみ制限がかかる運用となっております。また、第二種文教地区は、原則としてホテルの建築は認められないとされていますが、文教地区条例4条のただし書特例の許可によりまして、本総合設計許可と日付けを合わせて許可する方向で、現在、審査中です。

○河島議長 そのことが、文教地区にかかることが、ホテルの都心部需要が多いので、それに貢献していきますということを1-2-1ページに書いてありますが、文教地区の規制については、別途、都知事許可を得て初めて成立するわけであって、もし、それが何の対応もなされていないのであれば、総合設計の許可をすることもおかしくなりますね。ですから、そのようなことについては、議案書に、なお書きなどの形で何らかに記載してくれていないと、審査会の判断としては、少し気持ち悪い感じがします。これはどこかに入っていますか。

○飯塚書記 調査意見には特段の記述はしていませんが、本件総合設計の許可申請とは別に、文教地区条例上の特例許可の申請をいただきまして、そちらで審査する予定になっております。

○河島議長 こういう資料を書類の中に含んでいただくほうがよろしいのではないかと思います。そうでないと、後で振り返った際に、その部分が審査されたのかどうなのか、別途許可を得ることが、先ほどの説明だと、東京都のほうも許可する方向で対応しようとされて、実際、総合設計許可と文教地区のほうの許可を同日で出そうとしているという説明があつて、これは議事録に残りますから、それはそれで記録としてはよろしいかと思いま

すが、そういうものを資料の中に記載しておいてもらったほうが、その辺のことがよりわかりやすくなるのではないかと思います。

ですから、このままでも、今の説明をもって了とするということでもいいですが、今後の話も含めて、附帯条項についてはなるべく書いておいてほしい、資料を入れておいてほしいということをお願いしたいと思います。

○飯塚書記 はい、承知いたしました。

○河島議長 もう1点、確認です。資料3-3で高度地区関係の説明がなされていますが、この計画は、建築物の高さとしては、ペントハウスなどを除くと90m以内だけれども、ペントハウスを入れると94.6mと議案書に記載があります。94.6mというのは、港区の絶対高さ制限の第1段階の緩和、指定容積の1.5倍ということなのかな。それで90mというのは、ペントハウス以外はそれで対応できるけれども、ペントハウスの部分は絶対高さ制限に含まれるので、第2段階の緩和許可を必要とする应考虑すべきですか。

○飯塚書記 港区の高度地区の高さ制限は、あくまでも建築基準法施行令2条1項6号の高さの制限となっています。したがって、89.90mが計画建築物の高さとなっていますので、第1段階の緩和の制限内です。

○河島議長 そうすると、それは許可ではなくていいですね。港区では、認定ということで第1段階の緩和は可能になるわけですね。

○飯塚書記 確認しまして、後ほどお答えいたします。

○河島議長 通常は、絶対高さという、基準法の斜線制限などの高さとは違って、突出部も含まれるのではないかという気がします。その辺の関係が今は曖昧になっているかと思うので、確認してください。

ほかにはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

では、時間の関係もありますので、今の質問については調べてもらっているということですので、本件についてはこの程度にして、次に進みたいと思います。

模型を入れ替えるので少しお待ちください。

それでは、第45号議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 第45号議案について説明します。

建築主は近鉄不動産株式会社及び株式会社長谷工コーポレーションで、港区海岸二丁目7-2ほかの建築敷地において共同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 項に基づいて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、市街地住宅の供給の促進に資することを目的とした市街地住宅型総合設計の活用を予定しています。

資料 2-1、付近見取図をご覧ください。赤色でお示ししている計画地は、新交通ゆりかもめ日の出駅から南西に約 50m 進んだ先に位置しています。

資料 2-2、現況図をご覧ください。図面の右上が北方向です。計画地には、9 階建ての事務所、倉庫が建っていましたが、現在は解体工事済みです。接道状況は、敷地西側が幅員約 40m の都道、通称海岸通り、北側は幅員約 10.9m の区道、南側は幅員約 7.2m の区道、東側は幅員約 7 m の区道と幅員約 20m の都道が並走し、合計幅員約 27m から 30m となっております。

資料 2-3、土地利用状況図をご覧ください。計画地周辺は、海側の日の出埠頭には、灰色でお示ししている倉庫・運輸関係施設等、内陸側には、紫色でお示しする事務所建築物、黄色でお示しする集合住宅等が混在した地域となっております。

資料 2-4、高層建物プロット図をご覧ください。図の中央付近にお示ししているものが計画地です。また、本計画のほか、敷地を赤色の枠で囲んでいるものは総合設計制度による建物です。計画地周辺には、二重丸囲み数字でお示しする高さ 100m 以上の建物が点在しています。

資料 2-5-1、計画地周辺の写真をご覧ください。写真①から⑤及び⑦が敷地東側の区道の様子です。写真⑥は北側の区道の様子です。写真⑧、⑨は西側の都道の海岸通りの様子です。写真⑩は南側の区道の様子です。なお、写真⑦のとおり、東側の区道の一部は、現状、緑地帯となっておりますが、こちらについての詳細は次のページで説明します。

資料 2-5-2、敷地の周辺状況の説明図をご覧ください。ページ左側の図及び写真③のとおり、敷地東側の区道は道路法上の道路ですが、現況は舗装整備されておらず、緑地帯のような状況となっております。この未整備部分については、道路管理者と協議して、本件建築主の負担によって整備することとなっております。右側をご覧ください。敷地の近傍には、現在、東京湾潮位の上昇により内陸側へ浸水のおそれがある場合には、写真⑥から⑧のように、閉鎖する開閉式の門扉、陸こうがありまして、防潮堤を形成しております。港湾管理者である東京都港湾局では、これを廃止し、一番下の図のように、防潮堤機能を兼ねた

スロープを整備する予定となっています。これによって、日の出駅から内陸部への歩行者動線を確保するとともに、開閉作業の不要な安全な防潮堤として整備されることになっています。

資料 3、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は準工業地域で、容積率は 400%、建蔽率は 60%、防火地域に指定されております。なお、高度地区及び日影の規制はありません。

資料 4-1 ページからは、東京都及び港区の上位計画です。

資料 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、ページ左側の図のとおり、センター・コア再生ゾーンの中央部エリアに位置しています。センター・コア再生ゾーンでは、都心及び副都心周辺や地下鉄網が充実した利便性の高い市街地では、民間活力による都市再生と都市開発諸制度活用した質の高い開発を促進するとされています。また、品川・田町・芝浦の将来像として、都心に近接した利便性と恵まれた緑や運河の水面を生かし、魅力的なデザインの都市型住宅が立地する都心居住の拠点を形成することとしています。

資料 4-4、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。ページ右下の 2 つの図をご覧ください。本計画地は、センター・コア・エリア内の複合市街地ゾーンに位置してまして、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・遊の複合空間を形成するため、特に都心居住を重視することとしております。

資料 5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の 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 2,142.34 m²です。20 番、延べ面積は 2 万 519.82 m²です。21 番、容積率対象延べ面積は 1 万 4,285.15 m²です。ページ右側に移りまして、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 266.81%、合計で 666.81%と計画しております。27 番から 29 番についてです。主要用途は共同住宅です。階数は地上 23 階地下 1 階で、法施行令第 2 条第 1 項 6 号による建築物の高さ及び最高高さは 88.69m です。

資料 6-2-1、公開空地コンセプトをご覧ください。また、併せて模型もご覧ください。日の出駅周辺には、たまりの空間となる場所がないこと、また、内陸側と駅を結ぶ新たな動線として、防潮堤機能を兼ねたスロープを新設する計画があること等の周辺状況に配慮した公開空地を創出し、駅前のたまり空間と歩行者ネットワークを提供することとしており

ます。

右上の図をご覧ください。広場状空気を日の出駅側に寄せて敷地北側に計画することで、駅利用の歩行者ネットワークを確保するとともに、駅前広場としてのたまりの空間を提供し、災害時安全性の確保にも寄与することとしています。

資料 6-2-2 をご覧ください。ページ左上の図のとおり、計画敷地の西側の海岸通りは区の上位計画で、「道路を生かした緑の軸」に位置づけられております。これに沿って計画敷地近傍の写真①、②でお示しする計画敷地では、海岸通りに面して敷地境界沿いに緑地帯が形成されています。また、海岸通りの運河を挟んで西側には、旧芝離宮恩賜庭園や都市開発諸制度を活用した公開空地の整備によるまとまった緑空間が形成されている一方で、海岸通りの東側には、街路樹や公園等、緑空間が少ない状況となっています。そこで、公開空地を積極的に緑化し、海岸通り東側に沿道緑地帯の形成を含む緑豊かな空間を創出します。

ページ右上の図をご覧ください。敷地の北側は、①にお示しするとおり、まとまった緑空間を創出し、地域に安心と潤いの場を形成します。敷地の西側は、②にお示しするとおり、海岸通り側の緑の軸に配慮し、沿道緑化を行い、敷地周辺と連続した道路景観を創出します。資料の右下には、建設前後の写真とイメージパースにより整備状況を示しております。敷地の東側は、③にお示しするとおり、海風に対して耐候性の高い樹種を選定し、良好な緑環境の維持保全に配慮します。敷地南側は、④にお示しするとおり、沿道緑化に連続した奥行きのある並木道を形成します。

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です。広場状空地は約 300 m²あります。

資料 7-1-1 からが平面図となっております。

資料 7-1-1 からが平面図です。まず、7-1-2 の 1 階平面図をご覧ください。建物の北側に主要出入口、風除室、建物の南側には機械式駐車場の出入口、建物の東側には駐輪場の出入口を設けています。

資料 7-1-3 をご覧ください。2 階から 23 階まで全て住戸が計画されています。

資料 7-3 断面図をご覧ください。本計画は、道路斜線制限に適合した計画となっております。

資料 7-4、落下物対策をご覧ください。公開空地に対する危険防止の措置として、ページ左側の図のとおり、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 1,350mm、二重手すりの間隔 400mm としております。開口部は、はめ殺し窓とするとと

もに、飛散防止対策をほどこした合わせガラスを用い、また、衝撃検証及び耐風圧検証を行い、いずれも必要な性能を満たしていることを確認しております。

資料 7-5、完成予想図をご覧ください。ページの左側は北東側から、ページの右側は南西側からのイメージパースです。

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の対象外ですが、右上の図のとおり、冬至日における8時間の終日日影は敷地内におさまり、隣地にかからないように計画しております。

資料 9-3-1 以降が本計画に伴う交通量調査です。

資料 9-3-7 をご覧ください。ページの左側、図 7、本計画に伴う周辺交通への影響検証結果をご覧ください。本検証では、計画地周辺の2カ所の信号交差点における交差点の需要率と混雑度及び1カ所の無信号交差点における交通容量比を算出しております。これによりますと、2カ所の信号交差点における需要率は、いずれも指標値 0.9 を下回り、車線別混雑度もいずれも指標値 1.0 を下回っております。また、無信号交差点1カ所における交通容量比も基準値 1.0 を下回っております。

ページの右側、図 8 「経路別歩行者増加交通量」をご覧ください。本検証では、計画地周辺4カ所の歩道断面における歩行者による交通影響の検証結果となっておりますが、いずれも自由歩行が可能なサービス水準Aが確保されることが検証されています。よって、自動車・歩行者ともに、本計画が周辺交通にあたえる影響は問題のない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

資料 9-4-1 からが風環境調査です。本計画は、風洞実験による調査を行っています。

資料 9-4-2 をご覧ください。こちらでお示しする図 5、図 6、図 8 は、順に、建設前、建設後、防風植栽後における結果を、また、図 7 は防風対策の植栽配置図を示しております。図 6 をご覧ください。本計画建物の建設により、建設地周辺の地点にランク 3 の評価が出ていますが、図 8 でお示しするとおり、防風対策の植栽を配置することで、住宅街・公園相当の風環境であるランク 2 におさまるとの結果が出ております。

資料 9-5-1 以降が電波障害調査についてです。

資料 9-5-2 をご覧ください。本ページは電波障害の調査結果となりますが、電波障害が発生した場合は必要な改善対応を講じることから、本計画による電波受信状況に影響は少ないと考えております。

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

物紛争予防条例に基づきまして、昨年12月に2回の近隣説明会を行っています。また、本年2月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。それぞれの参加者には丸数字の番号を付け、右側のプロット図にお住まいの場所とともにお示ししております。近隣説明会では、(2)のとおり、公開空地、駅への動線、駐車場出入口、ごみ収集時の通行上の安全性、工事説明会等の意見・質問が出され、それぞれ具体的な内容や対処方法については建築主側から説明されています。

公聴会開催に当たりましては、事前の意見書の提出はありませんでしたが、公聴会にお見えになった1名の方から意見公述がありました。なお、資料10-2-1から10-2-4には、公聴会議事録全文を添付しておりますので、逐次ご参照いただければと思います。公聴会での意見公述の要旨としては、(3)のとおり、ゆりかもめ無線制御による影響調査の補償のお願い及びゆりかもめ補修時等の騒音についての入居者への事前説明のお願いというものでした。

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 ただいま説明がありました第45号議案について、ご意見等がありましたらお願いします。

○有田委員 最後にご説明いただきました公聴会の中で、株式会社ゆりかもめから2点のご意見があったということで、両方のご意見とも、ある意味ではもっともな内容かと思われませんが、これについては、何か具体的に事業者からお答えをいただけることは確認されていますか。

○飯塚書記 この公聴会の開催後、本件建築主がゆりかもめの方と協議しまして、2つの公述がありましたが、その一つ、ゆりかもめの無線制御への影響調査の費用の補償という件につきましては、結論としては、ゆりかもめとしては補償を求めない結論に至ったと聞いております。また、2点目の、騒音等が発生することについて、入居者への事前説明ということですが、こちらは、いわゆる重要事項説明の中で説明していくということで、それぞれ報告がされております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

では、私から伺います。一つは、落下防止対策が7-4-1ページに載っていますが、左側の

b-b断面で、直接バルコニーを介さないで屋外に面する部分は、この図面にはフィックスとは書いてないですが、右側にはフィックスガラスの厚さ検討となっていて、フィックスなのかとも思いますが、それが明確に書いてないので、そこを確認したいと思います。

○飯塚書記 ご指摘のとおり、図面では表記されていませんが、フィックス窓ということで設計者からは伺っています。

○河島議長 立面図などを見ると、海側はかなり、床のレベルから梁下レベルまで全部がガラス窓になっていますね。間に、サッシ枠が入っているような構造になっていて、本当に全面フィックスなのか若干気になる部分もありまして、それで確認しました。大丈夫ですね。もし、これが引き違いの開放できるようなものだったら、やはり許可することはできないものだと思いますので、そこはよく確認しておいてください。今はフィックスであるという前提で受けとめますが、よろしいですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 それから、先ほどの第44号議案は、最後に港区長への意見照会とその回答がありました。この議案については、そういうものは特に必要としなかったのでしょうか。

○飯塚書記 許可要綱上ですと、総合設計の種類として、特に都心居住型の総合設計を適用する場合は、一定の容積率の割増をする場合、その敷地が属する区長の意見を聴取するという義務づけがあります。そのほか、特に必要と認める場合は、周辺関係区の区長の意見を聴取することができるという規定があります。先ほどの44号議案につきましては、区が定める高度地区の特例許可の運用との関係がありましたので、必要と認めて区長の意見を聴取したという手続きになっております。

○河島議長 わかりました。

もう一つ。周辺道路の関係で、公開空地の説明図が6-2-2にあります。ゆりかもめの駅である日の出駅に近い位置に、行き止まり道路のような形で区道が敷地の北側にあって、その区道に面する形で歩道状空地を整備し、その内側には駅前広場的な機能を持てるような広場状空地を整備するということになっていますけれども、区道のほうは、周辺の状況写真を見ると、道路の整備としては暫定整備的な形になっている。ところが、この総合設計制度の許可によってこの建築物が建つと、東側の、現状は人が入りにくい、区道の位置づけはあるけれども、緑地のようにになっている場所が、人が歩けるような状態になる。先ほど、防潮堤機能を持たせるスロープを整備したりすることになる。資料6-2-2の図を見ると、スロープの最も高いところから直接、北側の区道に下りる階段なども整備されるよう

な絵があります。この区道が将来どのように整備されるかという話と、この総合設計で許可を受けて建てられる建物の敷地内の公開空地の整備は関係が深いだろうと思います。将来の区道側の高さの設定のようなものと、本来はすり合わせて歩道状空地あるいは広場状空地が整備されるべきですが、そのあたりが今ははっきりしない状態になっている。これは別に建主側にいろいろ注文をつけてもなかなか難しいですが、ぜひ、区のほうに、この総合設計の許可で建てられる建物の公開空地整備とうまく調和した形で、この区道がきちんと整備されるように、十分、区のほうにも、総合設計側との調整をお願いして、より良い市街地環境を構築していただくことを、ぜひ、行政庁から区のほうに、許可するに当たっての特段のお願いということで要望してほしいと思います。

○飯塚書記 ご指摘ありがとうございます。ご指摘いただきました行き止まりの区道につきましては、私どもとしても、事前に区の道路管理者に対して、将来的な整備の予定があるかどうかは事前に伺っていますが、区の道路管理者の答えとしては、現状では整備予定はないと聞いております。しかし、本件計画や港湾局で整備するスロープとの関連性もありますので、そうした整備の必要性はお認めくださっていると理解しておりまして、引き続き協議等をしながら、整備・改善が図れるように、私どもとしても努力していきたいと考えております。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいでしょうか。

なければ、本議案についてはこの程度にしたいと思います。

先ほどの質問は、まだ調査中ですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 それでは、全体の進行の関係もありますので、ここで休憩を取りたいと思います。皆さんがお戻りになったら再開したいと思いますので、よろしくお願ひします。

(休 憩)

○河島議長 審査会を再開します。

次の議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案の説明の前に、第 44 号議案についてお調べさせていただきましたので、回答を申し上げます。

第44号議案で、区が定める絶対高さ高度地区と建築基準法の高さの関係ですが、確認しましたところ、建築基準法施行令2条1項6号の高さが適用されるという理解です。したがって、50mの高さ高度地区の部分は、第1段階の認定によると1.5倍で75mとなりますので、このままでは計画建物がほぼ90mですので引っかかってしまうということで、許可が必要ということです。44号議案の資料3-3です。

○河島議長 50mの指定値の1.5倍は75m、ここまでは認定でオーケーだけど、それをペントハウスは除いて規制していると。そうすると、90m近い高さが引っかかるから、本件については許可が必要になって、それは区のほうで対応しているということになるわけですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 わかりました。

○飯塚書記 それでは、議案第39号について説明します。

建築主は新島村で、建築敷地は新島村若郷、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、井戸から取水した水を洗浄するための紫外線処理を行う水道施設を新築するに当たり、敷地が建築基準法上の道路に接しないため、同法第43条第1項ただし書の規定に基づく接道義務緩和に係る許可の申請がなされたもので、一括許可基準に該当しないことから個別に説明申し上げます。

資料2ページをご覧ください。新島村の北部、若郷地区における、ページ左側の図の中で赤い丸でお示しする若郷配水場が計画敷地となっております。ページの右側のとおり、オレンジ色の線で囲まれた給水区域の高台に位置しています。

資料3ページをご覧ください。赤く塗りつぶしてある箇所が計画敷地で、配水場の敷地周辺は畑や樹林地となっております。こちらで赤色で示す幅員2.94mから3.47mの新島村が管理する道を経由して、法第42条第1項1号の道路である地図上の緑色でお示しする都道211号線及び黄色でお示しする村道淡井1号線の両方に有効に接続しております。

4ページには、新島村の管理証明書を添付しておりますのでご参照ください。

5ページの配置図をご覧ください。当該建築物は耐火建築物であり、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保しており、平屋建てのため周辺環境への影響も軽微であることから、防火上、衛生上の支障はありません。また、計画敷地前面の道は外壁面の後退により幅4m以上の空間を確保する計画としていますが、前面の道境界線の北端

及び南端は隣地所有者と共有する既存擁壁があり、4 m以上の空間を確保できていません。しかしながら、道を挟んで敷地反対側の新島村所有地を自動車の回転広場として確保する計画としていまして、また、本計画の水道施設の管理上必要な週1～2回のメンテナンス時以外は車両の出入りがないため、交通上の支障はありません。

6ページから8ページは、計画建物の平面図・立面図・断面図となっております。

9ページをご覧ください。こちらは敷地の周辺状況の写真です。写真①から⑤、⑦から⑩までが建築基準法上の道路から新島村が管理する道を経て計画敷地に至るアプローチの状況です。写真⑥が計画敷地の状況となっております。

議案書の「調査意見」にお戻りいただきまして、特定行政庁の所見をご覧ください。以上により、本計画は、法第43条第1項ただし書の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め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、第39号議案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。

○飯塚書記 議案第40号について説明します。

建築主は、日本橋二丁目地区市街地再開発組合で、建築敷地は中央区日本橋二丁目、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、都市再生特別地区区域内における第一種市街地再開発事業として、事務所、百貨店、物販店舗、飲食店、自動車車庫からなる建築物を建築するものですが、隣接する道路上空にアーケード屋根を設けることから、法第44条第1項第2号に基づく許可申請がなされたものです。

お手元の資料2ページには、本計画のアーケード屋根の外観イメージパースを添付しておりますので、併せてご参照ください。

4ページ、案内図をご覧ください。本件計画地は、赤枠でお示ししておりますC街区でありまして、東京メトロ銀座線駅に直結しています。本件アーケードは、計画敷地であるC街区と隣接するB街区の重要文化財である日本橋高島屋の敷地に挟まれた幅員6.5mの区道284号線の道路上空約38mから40.3mの高さに、延長90.1mで設けられます。

5ページをご覧ください。図の中の赤色の一点鎖線の枠内が計画敷地であり、商業地域、防火地域、建蔽率80%、容積率は、中央通り沿道20mの範囲が800%、そのほか700%の

ところですが、本敷地を含む区域には、青色の点線囲みでお示しのとおり、都市再生特別地区日本橋二丁目地区が指定されており、本敷地が属するC街区の容積率の最高限度は1,990%に指定されています。また、本計画敷地は、緑色の点線囲みでお示しする日本橋・東京駅前地区地区計画の区域内となっております。なお、都市再生特別地区並びに地区計画の計画図書については、後ほど説明します。

6 ページ、計画概要をご覧ください。本件アーケードは、C街区の建築物と構造上一体のものであり、道路上空をまたいで隣接するB街区、日本橋高島屋の建築敷地の上空に突出する計画としています。日本橋高島屋は、文化財保護法に基づく重要文化財に指定されており、建物に新たに荷重をかけるような現状の改変ができず、また、敷地内にアーケードを支える柱を設置できる空間がないため、計画建物であるC街区棟からの片持ち式の構造形式により設置する計画となっております。本件許可対象であるアーケードの道路上空における建築面積 574.69 m²は、C街区棟の申請に計上することとしています。また、「歩行者空間の快適性の向上」、「歩行者空間のにぎわいの向上」等を目的に、道路面の風雨を遮ることのできる本件アーケードの設置の効果を確保するために、先端を高島屋側のB街区の敷地上空に突出する計画としていまして、B街区に生じる建築面積 29.8 m²については、別途、B街区敷地内の増築として確認申請を行うこととしています。

なお、当該道路上空においては、C街区建築物の地上3階及び6階とB街区建築物の地上4階、8階とをそれぞれ接続する道路上空通路の設置が計画され、建築基準法第44条第1項第4号に基づく許可が平成26年4月24日付けで既になされており、道路上空通路の床面積 76.7 m²はC街区側の申請に計上することとしています。さらに、C街区建築物の地上7階とB街区建築物の屋上階を持続するとともに、火災時等において相互の建築物からの避難を補完する動線にもなる屋上連絡通路は、歩廊としての機能のみを有するものであり、上空にアーケード屋根が設置されますが、屋内的用途に供するものではなく、また、外気に有効に開放されていることから、床面積参入の対象外としています。

7 ページから 13 ページは、都市再生特別地区の都市計画図書及び都市計画提案資料からの抜粋資料です。

7 ページの左側、都市再生特別地区の計画図書で、壁面の位置の制限については、歩行者の快適性及び安全性を高めるために設ける庇その他これに類するものとのただし書がありまして、適用除外となっております。

10 ページは都市計画提案資料からですが、歩道機能の改善に係る資料抜粋をご覧ください

い。本件アーケードを設ける区道 284 号線は、B・C街区の低層部商業のにぎわいを生かすため歩行者専用道路とし、にぎわいを感じられる幅員設定により商業と一体的なにぎわい空間の形成を図ることとし、にぎわい核を形成することが示されております。

11 ページも都市計画提案資料からです。ページの右側をご覧くださいますと、B街区の高島屋の屋上とA・C街区棟の基壇部屋上を活用して、緑豊かな屋上庭園「(仮称) 日本橋グリーンテラス」を整備することが示されており、当該屋上連絡通路は各街区間の上層部において回遊性の確保に資するものとなっております。

13 ページの右側、にぎわい核と地域開放スペースの整備においては、「区道 284 号線沿いのC街区に地域開放スペースを設置し、中央通りのにぎわいを域内にひきこみ、地上歩行者ネットワークと連携した面的なにぎわいを創出する」としております。

14 ページから 23 ページは、第一種市街地再開発事業の都市計画図書及び都市計画提案資料の抜粋となっております。

17 ページは都市計画提案資料からですが、再開発事業におけるアーケード設置の概要及びアーケード設置の効果に係る資料の抜粋となっております。本件市街地再開発事業においては、歩行者専用道路となる特別区道 284 号線の歩行者空間の環境向上に資するアーケード、延長約 90mを整備することが示されております。

18 ページでは、歩行者空間の快適性の向上として、「風雨を遮る地上部の歩行者空間形成により、安全で快適な中央通り、特別区道中日第 20 号線間の通行機能を強化する。また、地下鉄出入口利用する際の快適性の向上に寄与する」としています。また、歩行者空間のにぎわいの向上として、「より魅力的かつ良好な環境を有した滞留空間を中央通り沿いに整備することで、日本橋・八重洲・京橋エリア全体のさらなる活性化及び回遊性の向上に寄与する」とされています。

19 ページには、アーケードの設置により様々なにぎわい、地域振興の効果がイメージ図により示されています。

20 ページには、同じく都市計画提案資料からですが、防災性の向上についての資料となっております。アーケード下の空間は、発災直後の帰宅困難者対応の一時待機場所や発災直後の物資供給及び情報提供の場として活用し、A街区及びC街区内に設けられる帰宅困難者受け入れスペースと連携を図ること等により、日本橋駅前にふさわしいさらなる防災機能の強化による地域防災力の向上に寄与することが示されております。

22 ページ、23 ページは、同じく都市計画提案資料ですが、アーケード設置に伴う計画地

周辺の風環境の変化に関する資料となっております。風洞実験の結果、23 ページにお示しのとおり、区道 284 号線の道路面上の 3 箇所における風環境の評価指標の領域 B となっておりますものが、アーケード設置後においては住宅地相当の風環境である領域 A に転じることが確認されており、本件アーケードの設置は風環境の向上にも資することとなります。

続いて、24 ページから 27 ページは、日本橋、東京駅前地区地区計画の都市計画図書です。

26 ページの計画図書をご覧ください。土地利用の方針には、都市再生特別地区等の活用により、歩行者ネットワークの形成、防災機能の強化等を図りつつ、商業と調和したにぎわいあるまちづくりを推進することが位置づけられております。

27 ページ、地区整備計画における壁面の位置の制限においては、道路の上空に設けられるアーケードの部分については、ただし書により、適用除外されることが定められております。

28 ページから 54 ページまでは、本計画建物の配置図・平面図・立面図・断面図となっております。

41 ページの 8 階平面図をご覧ください。図面上、Y01 通りより下の部分が本件 C 街区建築物から片持ち式の構造形式により設けられるアーケードです。このうち赤色の斜線でお示ししている部分が幅員 6.5m の区道上空の許可対象範囲となっております。

52 ページの立面図をご覧ください。オレンジ色に着色された本件アーケードですが、C 街区建築物の地上 7 階から 8 階レベルに設けられ、B 街区建築物の日本橋高島屋の屋上塔屋の上空を包含するため、波打つ形状としています。

54 ページの断面図をご覧ください。アーケードは、C 街区建築物における構造躯体からの吊り下げにより片持ち式の構造形式となっております。アーケードは、道路面からの高さ約 38m から 40.3m の上空に位置しており、また、地上には柱がないため道路の通行上支障がない計画となっております。なお、C 街区建築物においては、本件アーケード屋根の設置を前提として、高層建築物の構造における性能評価を既に取得しておりまして、現在のところ、法に基づく大臣認定の申請手続中と聞いていますが、構造上の安全についても検証がなされています。

55 ページ、56 ページは、昭和 30 年 2 月 1 日付けのアーケードの取扱いについての国の通達、57 ページから 63 ページは消防同意事務審査要領におけるアーケードに関する基準、64 ページは中央区の道路占用許可基準における公共用歩廊の基準の各チェックリストとなっております。

なお、55 ページの上段に記載しているとおり、平成 28 年 3 月 14 日付けの国土交通省からの事務連絡『「アーケードの取り扱いについて」の位置づけ等について』という通達がありまして、昭和 30 年の通達「アーケードの取り扱いについて」は技術的助言であり、法的拘束力を有していないことが周知されております。また、併せて、消防庁予防課及び警察庁交通局交通規制課より、それぞれ同じ趣旨の事務連絡が発出されています。

以降、本計画における各チェックリストの判定の欄において青丸となっている項目は、基準に直接適合しないものの、個別に安全性等を確認した項目となっていますが、以降、その主な項目について説明します。

まず、55 ページ、「アーケードの取り扱いについて」の二（2）のニ、屋根には網ガラス以外のガラスを用いないことについての記載がありますが、本計画においては、倍強度合わせガラス及び強化ガラスを用いまして、破損を防止しており、網入りガラス以外のガラスを使用した場合であっても十分に安全性が確保されています。

56 ページ、二（3）のハ、屋根にはアーケードの延長 50m 以下ごとに断層部等を設けることと記載されていますが、本件アーケードは道路面から約 38m 上空に位置する計画であり、側面建築物のアーケードより上部の部分については、道路面から消火活動を行うことは想定されていないため、消防上支障がない計画となっております。

同じく 56 ページの三のチ、屋根面は全長にわたってアーケードの幅員の 8 分の 1 以上を常時開放することについてですが、67 ページの断面詳細図をご覧ください。本件アーケードは、C 街区建築物からの片持ち式の構造形式でありまして、B 街区高島屋側の先端部分を開放することで屋根面下に煙がたまりにくい計画としております。また、C 街区棟側においても、「グリーンテラス」と書かれている 7 階テラスデッキにおいて、天井面とアーケードの間に隙間が設けられており、排煙上支障がない計画となっております。

60 ページにお戻りいただきまして、消防同意事務審査要領におけるアーケードに関する基準の 3 の（3）のオ、屋根面上は概ね 6 m ごとに、火災の際、その上部で行う消防活動に耐え得る構造とした部分（消火足場）を設けることと記載されていますが、先ほどの説明のとおり、本件アーケードは、道路面からの高さ約 38m から 40.3m 上空に設置する計画でありまして、当該アーケードの上部での消火活動を行うことは想定されておらず、消火足場の設置は不要との結論を、消防署間との協議結果で得ております。

61 ページ、4 の（2）、側面建築物の各部分から側面建築物の前面以外の方向 25m 以内に幅員 4 m 以上の道路もしくは公園・広場の類があることについてです。ここで、65 ペー

ジをご覧ください。本件アーケードに面するC街区敷地は、四辺を接道しておりまして、建物内には、アーケード下の道路以外の道路まで25mを超える範囲が生じていますが、建物内にはスプリンクラーを設置するとともに、施設内の避難経路は、都の火災予防条例51条、百貨店等または地下街の避難通路等の要求を満たす1.2mを確保しまして、避難上の安全を確保した計画としています。

70 ページをご覧ください。B街区の建築物である日本橋高島屋においても同様の対策がほどこされる計画となっております。

71 ページ、72 ページのB街区・C街区間の道路上空通路の詳細図をご覧ください。先ほど説明したとおり、既に、法第44条第1項第4号に基づく許可を取得しておりますB・C両街区間の建築物を接続する道路上空通路の詳細図を示しております。本件アーケード下が上空に設置されますが、通路との干渉はなく、前願の許可の内容等に影響を与えるものではありません。

議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の2ページ、下から10行目をご覧ください。以上により、本計画は、建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づき、公益上必要な建築物で通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。なお、本年2月2日に、東京都路上建築物等連絡協議会を開催しまして、本計画案について協議を行いました。が、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号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

このアーケードは、あまり見かけないもので、隣の敷地から道路をまたいで高島屋側の敷地に入ってくるという特殊なものですが、高島屋は基準法の適用から外れていて、その増築は何の増築なのか。高島屋は、基準法上はもともとが存在しないような性格の建物で、そこに増築するという手続は行うわけですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 連絡通路は文化財ではないから、あれはどう処理されていますか。

○飯塚書記 既に平成26年に許可した二層の上空通路においては、B街区敷地内に生ずる床面積はそれぞれ床面積として増築で既に建築確認等を取得しております。

○河島議長 増築というのは、法の適用を受けない建物に対する増築ということですか。

○飯塚書記 はい、そのように理解しております。

○佐々木委員 指定前ではないですか。

○飯塚書記 資料の13ページの左側をご覧くださいますと、重要文化財に指定されるまでの経緯が記載されております。重要文化財に指定されたのが平成21年となっていて、それ以降、平成26年に建築確認を、増築として確認させていただいております。

○河島議長 非常に特殊なケースなので、あまり杓子定規なことを言い始めると、重要文化財を傷つけるようなことになりかねないということもあると思いますが、基準法上、そもそも建築物の定義で、土地に定着する工作物のうちということで、高島屋側に空中で突き出てきているところ、定着性があるのかと。これを高島屋の側からすると浮かんでいるわけですね。だから、これは特殊解なのだろうと思います。これをあまり、一敷地一建築物のような大原則に若干抵触するような部分も感じられないわけでもないので、あまりこうしたものを一般解とするのはどうかなという気もします。いかがでしょうか。

○飯塚書記 資料にはお付けしていないのですが、日本橋高島屋が重要文化財に指定されていることについて、本計画についても、事前に文化庁と協議を行っている聞いております。その協議の経過として、文化庁としては、重要文化財である建物への荷重はかけないということを条件として、逆に、重要文化財である建物の外壁、スチールサッシ等の延命化にもつながるということで、重要文化財保護の観点からも有益であるご評価いただいているという経緯もあると伺っております。

○河島議長 この構造が、先ほど、評定を受けてしっかりしたものになるということをご説明いただきましたが、本当に大丈夫なのか。断面などを見ると、吊り構造で、単に吊っているだけだと、自重を支えるのはいいかもしれないけど、こういう構造物は風によっては大きな上向きの力がかかりますね。そうしたことも含めて、全体重量は大きなものだと思いますので、そのところは十分、ぬかりなくチェックできるようにお願いしたいと思います。

○飯塚書記 はい、承知しました。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

あと、連絡通路の屋上について、C街区とB街区との間をつなぐ上のほうの連絡通路については、新たに屋根がかかる形になって、通常、そこに何かの用途を発生させるような使い方をすれば、その床面積は生じてくる。ただ、これはそういう用途は全くなくて、純粹に両建物をつなぐ通行の用に供するものだけであるということですので、その使い方について、不適法な状態にならないような管理を、出来上がった後、きちんとしていくことはお願いしておきたいと思います。

○飯塚書記 はい、承知しました。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、次に、第41号議案についての説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第41号について説明します。

建築主は東京都です。建築敷地は、江東区有明二丁目で、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、既存の都立有明テニスの森公園内に、観覧場、体育館、事務所、物品販売店、飲食店、集会場等を増築するものですが、計画敷地が第一種住居地域にあり、観覧場及び床面積の合計が3,000㎡を超える、体育館、事務所、集会場が建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる第一種住居地域に建築してはならない建築物であることから、同法第48条第5項ただし書の規定による本件許可申請がなされたものです。

なお、本件は、地区計画の区域のうち再開発等促進区の建築物に対する同法第68条の3第6項の読替え規定により、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と認められる場合に許可できる規定の適用を予定しております。

資料3ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅から700m、新交通ゆりかもめ有明駅及び有明テニスの森駅から約1kmの距離に位置しておりまして、敷地の東側には都道環状2号線、敷地北側には区道江615号線、敷地西側には都道補助315号線、通称豊洲有明連絡道路、敷地の南側は国道357号線、通称湾岸道路がありまして、四辺で接道している街区全体が敷地範囲となっております。

4ページ、用途地域図をご覧ください。図の中で赤線で囲んだところが計画敷地で、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率300%、準防火地域です。また後ほど説明します再開発等促進区を定める臨海副都心有明北地区地区計画の地区整備計画区域内においては、日影規制の対象から除かれています。

5ページ、土地利用現況図をご覧ください。本敷地の北側は、共同住宅や倉庫、運輸関係の建物が建ち並んでおり、また、湾岸道路や首都高速道路湾岸線を挟んで敷地南側が有明南地区の事務所建築物など。敷地の西側は、供給処理施設として有明清掃工場や有明水再生センターがあります。また、環状2号線及びゆりかもめを挟んで東側の街区の一部では共同住宅の建設工事が行われています。

資料6ページには敷地周辺の状況の現況写真、7ページには航空写真をお示ししており

ますので、必要に応じてご参照いただければと思います。

8 ページ、計画概要書をご覧ください。敷地の概要、計画概要をお示ししておりますが、議案書の内容の大部分が重複しますので説明は割愛いたしますが、最後に記載のとおり、計画建築物の工期は、本年 11 月から平成 31 年 7 月を予定しております。

9 ページをご覧ください。敷地北側から見た本計画建物の外観イメージパースを添付してあります。

10 ページから 11 ページは、本計画における地区計画への適合状況をご説明する資料となります。左側に、臨海副都心有明北地区地区計画の内容をお示しし、本敷地に関連する部分を赤のアンダーラインでお示ししております。ページ右側に、本敷地における地区計画への適合の内容を記載しております。また、12 ページから 13 ページは、地区計画の計画図等を記載してあります。

10 ページの左下ですが、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針があります。有明北 4 区域は、既設の有明テニスの森公園を活用し、都民に開かれたスポーツ・レクリエーション機能を配置するとともに、有明南地区の東京臨海高速鉄道国際展示場駅から有明北地区市街地及び親水空間に至る快適な歩行者空間の整備を図ることが定められております。

11 ページの上段には、計画敷地内において地区整備計画に定める地区施設として、幅員 4 m 延長約 430m の歩道状空地 4-1 号、幅員 2 m 延長約 260m の歩道状空地 4-2 号、幅員 2 m 延長約 630m の歩道状空地 4-3 号、幅員 13m 延長約 250m の歩行者専用通路 4-1 号、幅員 4 m 延長約 200m の緑地 4-1 号、幅員 2 m 延長約 160m の緑地 4-2 号がそれぞれ定められています。11 ページの下段には、地区整備計画の建築物等に関する事項として、本敷地のある地区区分 4-2 街区の用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などが定められております。

12 ページをご覧ください。ページ右側下の計画図 3 において、本敷地では、凡例にお示しする 5 号壁面、6 号壁面が指定されています。

13 ページをご覧ください。D 地区施設等をお示しする計画図 2 を拡大した、ページ左上の参考図 2 において、地区施設の位置をわかりやすくお示ししております。本敷地においては、敷地外周部に歩道状空地を整備し、歩行者ネットワークを強化するとともに、りんかい線国際展示場駅から有明北地区市街地をつなぐ既存の敷地内通路を一部拡幅し、地区施設の歩行者専用通路 4-1 号とすることで南北のネットワークを強化し、街路樹を備えた潤いのある歩行者空間を確保することとしております。なお、敷地外周部のうち敷地北西部

の既存緑地については、地区施設の緑地 4-1 号、4-2 号で担保されております。

14-1 ページをご覧ください。本計画の配置図をもとに地区施設の位置及び壁面の位置の制限を示しております。先ほど説明のとおり、敷地内には幅員 13m の歩行者専用通路を設けるとともに、敷地北側区画道路 2 号沿いに幅員 4 m の歩道状空地及び緑地、敷地西側の豊洲有明連絡道路沿いには幅員 2 m の緑地、敷地南側の湾岸道路沿いには幅員 2 m の歩道状空地、敷地東側の環状 2 号線沿いには幅員 2 m の歩道状空地をそれぞれ敷地外周部で整備します。

壁面の位置の制限については、敷地と敷地北側の区画道路 2 号との境界には建物高さに応じて 4 m から 10m の位置に 5 号壁面が定められ、14-2 ページには、敷地西側の豊洲有明連絡道路、敷地面南側の湾岸道路、敷地東側の環状 2 号線との境界に同じく建物高さに応じて 2 m から 10m の位置に 6 号壁面が定められていますが、ページ下段及び次ページの断面図にお示しするとおり、本計画建築物は壁面の位置の制限を遵守しております。

16 ページの配置図をご覧ください。有明コロシウムなどの既存建築物を除きまして、新たに必要となる本件許可申請の対象となる建築物は、図の中で①としている観覧場用途のショーコート（仮称）、②の体育館・事務所・物品販売店・飲食店用途となるクラブハウス・インドアコート、③の集会場用途としている別棟、④の既存の有明コロシウムに附属する観覧場用途のデッキ棟、計 4 棟の建築物があります。

17 ページには、計 4 棟ごとの面積集計表をお示ししております。赤線の枠で囲まれている部分が本件の許可対象となっております。

18 ページには、附属の自動車車庫について計画台数を示しております。本計画では、いずれも屋外の平置き駐車場でありまして、駐車場用途の建築物はありません。また、東京都駐車場条例により求められる必要台数計 156 台を満たす計 243 台を計画していますが、既存の駐車台数 242 台から 1 台増加するのみで、かつ、業務上必要な範囲でありまして、過大な駐車台数を設けるものではありません。

19 ページから 23 ページまでが本件許可申請に係る建築物の平面図です。

19 ページに、ショーコートの 1 階・2 階平面図をお示ししております。1 階には運営諸室、2 階には観覧席があります。20 ページの 3 階平面図ですが、3 階部分には観客席等があります。

21 ページ、クラブハウス・インドアコートの 1 階平面図をご覧ください。1 階には屋内テニスコート、事務所、飲食店、物品販売店があります。22 ページの 2 階平面図ですが、

2階には屋外テニスコートの見学スペース、事務所の諸室があります。

23 ページ、別棟と呼ばれる集会場用途建物の平面図をご覧ください。1階は選手の控えのラウンジ、2階は審判の控室等に利用される大会用諸室となっております。

24 ページ、デッキ棟の平面図をご覧ください。既存の有明コロシアムの2階エントランスロビーに通じるペDESTリアンデッキ、エレベーターのほか、階段下にはチケット売場等があります。

26 ページから 31 ページまでが、立面図・断面図となっております。こちらは必要に応じてご参照いただければと存じます。

32 ページから 33 ページは、等時間日影図及び時刻別日影図をお示ししております。なお、再開発等促進区を定める地区計画区域のうち、本敷地を含む地区整備計画区域内は、都の日影による中高層の高さの制限に関する条例第2条第1項第4号の規定によりまして、日影規制の対象からは除かれています。また、32 ページにピンク色でお示ししている地区整備計画区域外となる日影規制の対象区域には、本計画による規制対象となる等時間日影は発生していない状況をご確認いただけます。

議案書の裏面にお戻りください。本計画は、上記の土地利用に関する基本方針に則り、ショーコート、インドアコート・クラブハウス、トイレや倉庫等の公園施設を整備し、生活の楽しさや豊かさを実感できる成熟した市街地の形成に寄与するスポーツ・レクリエーション等の機能を拡充するものであり、敷地外周部の道路沿いには歩道状空地や緑地を設けるとともに、敷地南側の国際展示場駅への接続部から敷地北側の有明の既存市街地を結ぶ歩行者専用通路を再整備し、街路樹を備えた潤いのある快適な歩行者空間を整備する計画としております。

以上の理由から、本計画は、法第68条の3第6項の規定により読み替えられる法第48条第5項のただし書の規定によりまして、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と認めて許可したいと考えております。

なお、34 ページから 36 ページには、本年2月16日開催の公聴会議事録要旨を添付していますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出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、次の議案をお願いします。

○飯塚書記 議案第 42 号、第 43 号について説明します。

建築主は住友不動産株式会社です。建築敷地は、江東区有明二丁目で、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。なお、建築敷地が 2 つあり、申請が分かれるため議案番号も 42 号と 43 号を付しております。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、有明二丁目 1-235 の一部ほかにおきまして、共同住宅及び附属の自動車車庫等を新築するものです。計画敷地の用途地域は第一種住居地域に属していますが、本計画は同一街区の 5 つの敷地のうち、敷地 2、敷地 3、敷地 4 に、いわゆるタワー型の自動車車庫を計画していることから、次のページに別添えていますとおり、旧建設省の技術的助言によりまして、階数が三以上と判断され、建築基準法別表第二（ほ）項第 1 号により、第一種住居地域内には建築することができないため、昨年 9 月に開催されました建築審査会でご同意いただいた上で、同月 30 日付けで法第 48 条条第 5 項ただし書の規定による許可通知書を交付していますが、その後、計画内容の見直しがあったため、改めて建築基準法第 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。前願の許可申請の際には、本件建築主と江東区との間で、認可保育園を敷地の一部に整備するとしていましたが、その後、江東区において方針の転換がありまして、幼保連携型の認定こども園——以降「認定こども園」と略させていただきますが、認定こども園の整備要望があったため、建築主において計画の一部見直しを行うものです。

なお、江東区から建築主への計画変更をお願いする文書は、2 ページにお示ししてあります。

3 ページをご覧ください。下段の配置図のとおり、本計画における認定こども園の整備に当たり、必要な園庭が確保できる位置として、敷地 4 の平置き駐車場部分に別棟で整備する計画として、これに伴い、用途過分の関係から敷地 4 を敷地 4-1、敷地 4-2 に分割することによる敷地の変更が生じております。また、敷地 3 においては、街区内の駐車台数を確保するため、許可対象である附属の自動車車庫の面積が増加することに伴うことから、敷地 3 及び敷地 4-1 について、改めて建築基準法第 48 条第 5 項ただし書による許可申請がなされたもので、議案番号 42 号が敷地 3、議案番号 43 号が敷地 4-1 に該当します。なお、敷地 4-2 の認定こども園については、第一種住居地域の用途規制に適合するため、許可申請の対象となっておりません。

ここから以降、昨年 9 月の建築審査会で説明した内容につきましての再度の説明は割愛

させていただきます。前願の許可申請からの変更箇所のみ説明します。

16 ページをご覧ください。3 ページの申請理由でも説明しましたが、前願の許可申請からの変更内容を示しております。上段が変更前、下段が変更後です。認定こども園の整備には、園庭の確保が必要であり、変更前の計画では敷地3の駐車場、駐輪場棟に保育園は併設予定でしたが、この位置に認定こども園を整備しますと、地区広場 3-1 号と地区広場 3-2 号をつなぐ動線上に園庭を設けることになるため、認定こども園は敷地4の平置き駐車場部分に別棟で整備することとしています。これにより、敷地4を用途可分の関係から、敷地4-1、敷地4-2に分けることとなり、前願でタワーパーキングについての許可を行った敷地の縮小を変更となるため、再度の許可申請が行われたものです。

また、変更前において、敷地4のC棟東側に確保していた平置き駐車場 21 台分の駐車台数の確保のため、変更後の敷地3の共用部棟内に駐車場面積を増加させることとしておりまして、許可対象床面積が増加するため、再度の許可申請が行われたものです。

17 ページから 18 ページが各敷地の面積表、19 ページから 40 ページまでは各敷地の各階平面図を示しております。

20 ページ以降の各階平面図でご確認いただけますとおり、タワー型の自動車車庫は住棟に内包し、住戸に囲まれているため、見えがかり上の露出部分は存在せず、敷地周辺の景観や日影規制の影響については、今回の計画見直しによる影響はありません。

53 ページをご覧ください。自動車交通の交通影響評価を示しております。自動車交通の検討フローとして、現況交通量調査をもとに、計画建物許容時点の将来基礎交通量の推計を行い、そこに計画建物に新たに発生集中する交通量の推計を載せて将来交通量を推計しております。なお、本計画に加え、あらかじめ北街区の開発計画を見込んだ将来交通量の予測を行っていますが、本件の計画見直しによる変更後の認定こども園の定員は 310 人程度で、前願の許可申請における保育園の定員 450 人からは安全側の変更となっております。

54 ページをご覧ください。本計画及び北街区のピーク時の発生集中交通量は左上にお示ししているとおり、本計画完成後の計画地周辺における交差点需要率を右側にお示ししております。いずれの交差点においても交差点需要率は 0.9 を下回っており、周辺交通に与える影響については支障がないものと考えられます。

55 ページから 56 ページまでは、各敷地におけるタワーパーキングの駐車滞留長さの検討資料となっております。検討は、大規模開発地区関連交通マニュアルによる待ち行列計算に基づき、ピーク時の平均待ち台数を算定し、それに対して各敷地とも十分な待機スペー

スを確保する計画としております。

議案書の裏面、「調査意見」にお戻りください。以上により、第一種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て許可したいと考えております。

なお、57 ページから 59 ページには、本年 2 月 16 日開催の公聴会議事録要旨を添付していますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はありませんでした。また、60 ページには、江東区への意見照会において、都市計画上支障ない旨の回答を得たことを示しております。また、61 ページには、警視庁交通規制課への意見照会におきまして、交通安全上支障がない旨の回答を得たことを示しております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、議案第 42 号及び 43 号議案について、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、本議案についてはここまでとさせていただきます。

(幹事・書記 席交代)

○河島議長 では、次の議案をお願いします。

○渡邊書記 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 17 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、併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 46。建築主、東京都。地名地番、小笠原村母島字評議平 43。建築物の用途、事務所でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1072。建築主、[REDACTED]。昭島市松原町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1073。建築主、[REDACTED]。武蔵村山市中藤 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1074。建築主、株式会社飯田産業。稲城市大字東長沼字三号 905-3 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 1075。建築主、株式会社飯田産業。稲城市大字東長沼字三号 905-3 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 2077。建築主、タイシン住宅株式会社。小平市仲町 548-28。一

戸建住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 2078。建築主、[REDACTED]。小平市御幸町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2079。建築主、株式会社大慈興業。小平市鈴木町 2-865-179 の一部ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2080。建築主、株式会社大慈興業。小平市鈴木町 2-865-179 の一部ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 10 番、議案番号 2081。建築主、株式会社大慈興業。小平市鈴木町 2-865-179 の一部ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 11 番、議案番号 2082。建築主、株式会社東栄住宅。小平市花小金井 4-229-6。一戸建住宅でございます。

整理番号 12 番、議案番号 2083。建築主、インベックス株式会社。小平市津田町 3-1560-14。一戸建住宅でございます。

整理番号 13 番、議案番号 2084。建築主、株式会社大興ネクスタ。東村山市多摩湖町 1-29-19 ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 14 番、議案番号 2085。建築主、株式会社大興ネクスタ。東村山市多摩湖町 1-29-15。一戸建住宅でございます。

整理番号 15 番、議案番号 2086。建築主、株式会社光和建设。清瀬市元町 2-942-68 ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 16 番、議案番号 2087。建築主、株式会社三協住宅社。西東京市柳沢 3-89-1。一戸建住宅でございます。

整理番号 17 番、議案番号 2088。建築主、[REDACTED]。西東京市新町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、基準法 43 条 1 項ただし書に関する一括審査による許可同意基準該当案件 17 件について読み上げてもらいました。これらについて質問等がありましたらお願いいたします。

なければ、次をお願いします。

○渡邊書記 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 44 条第 1 項第 2 号に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件 3 件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号2089。建築主、西武バス株式会社。西東京市住吉町3-2783-1の一部。バス停留所上家でございます。

整理番号2番、議案番号2090。建築主、西武バス株式会社。西東京市住吉町3-2783-2の一部。バス停留所上家でございます。

整理番号3番、議案番号2091。建築主、西武ハイヤー株式会社。西東京市住吉町3-2783-1の一部ほか。タクシー乗降場上家でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、基準法44条1項2号に関する一括許可同意基準に該当する案件3件読み上げてもらいました。これらについて質問等がありましたらお願いします。

よろしければ、次をお願いします。

○渡邊書記 続きまして、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47。建築主、国立大学法人東京大学。文京区弥生1-1-1。大学(野球場ブルペンほか)でございます。

以上です。

○河島議長 基準法56条の2第1項ただし書の日影規制に係る既存の不的確建築物の増改築に関する一括許可同意基準に該当する案件が議案第47号です。この議案47号についてご質問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。

○渡邊書記 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1076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」の2(3)にありますように、今回申請者が「道」の部分に所有する土地について、公衆用道路への地目変更がなされていないことから個別審査をお願いするものです。

様式3をご覧ください。申請地は、 駅 口から 方向へ で 程度の場所に位置しています。今回の許可申請区域に係る協定区域の延長約41m、幅員は3.97mから4mで、狛江市道に接続しています。本件敷地は、配置図の赤い囲みの場所です。

1ページ、協定説明図をご覧ください。赤色の部分が本件の道です。資料の左下一覧表に

同意状況をお示ししておりますとおり、関係権利者 8 名全員の承諾が得られています。しかしながら、今回申請者が「道」の部分に所有する土地について地目変更がなされていません。当事務所では、本件に関して、相談段階において、43 条ただし書の趣旨を踏まえ、ただし書の道部分を極力延長し、建築基準法上の道路へ接続するよう相談者に対して最大限の努力を促してまいりました。しかしながら、道の部分を延長するに十分な人数の関係地権者から同意をいただくに至らなかったことに加えて、土地所有者の都合ですが、土地の処分を急がねばならないこと、こうした事情から地目変更が済んでいませんが、今回、付議させていただきました。

2 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。

4 ページ、配置図をご覧ください。計画建築物は準耐火建築物とし、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、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保しております。

5 ページ以降は、平面図・立面図・断面図です。

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 第 1076 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

今の説明で、公衆用道路への地目変更がまだなされていない。地目変更がなされていれば、この案件は一括審査の案件になるということでしょうか。

○曾根書記 はい。許可申請までに公衆用道路への地目変更が済んでいれば、個別案件ではなく一括案件になるものです。

○河島議長 その必要性は、この敷地の所有者が早く売却をしたいと。それに対応すべく建売事業者の方が、この許可を得て買い取りをして、手続を先に進めたいということがあって、公衆用道路への地目変更を待てないということで許可申請に及び、個別審査での申請に及んだということですね。

○曾根書記 おっしゃるとおりです。

○河島議長 この状況からして、4 m に満たない部分がそれほど大きくはなく、また、現状での道路としての状況もしっかりしたものがあるということで、今までの例からいえば、

それなりに個別審査での許可もできそうだと思いますが、地目変更がなされるよりは、地目変更がなされたほうが、道としての将来担保がより強くなりますね。ですから、地目変更がなされないことが、単純に時間的な理由でなされないということで、もう少し時間をかければ必ず地目変更できるという場合と、地目変更がないままの状況で、こうした現状を踏まえて許可をするという場合とでは、今後のこの協定の道の維持管理や保全の面では、やはり意味が違ってくるような気がします。

この地目変更は、本当にできますか。

○曾根書記 はい。許可基準の許可の条件として、確認申請時までには必ず公衆用道路として登記することという条件を付して許可をしたいと考えていますので、その点は間違いなく公衆用道路への地目変更の確認を特定行政庁として行います。

○河島議長 今の、許可はするけれども、その許可の停止条件として、公衆用道路に地目変更されないと有効にならない、だから確認も受け付けられない、そういう状態にしようということですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○河島議長 わかりました。

この一括同意基準のほうの公衆用道路の地目変更も、協定に加わる人全員の地目変更でなくてもよかったですか。

○曾根書記 はい。一括同意基準の中においては、申請者の権原の及ぶ道及び道となる部分について、不動産登記簿上分筆し、地目を公衆用道路として登記されたものということが基準としてあります。

○河島議長 そうすると、赤く塗られた今回の協定の道で、ほかの敷地で、やはり地目変更して、というか、道の部分をきちんと確保した上で、そこを公衆用道路に地目変更していくという話は、それぞれの赤く塗られた協定の道に接する敷地ごとに一つずつ対応していくことになるわけですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

○佐々木委員 今の話でいくと、実は、この道路は、さらに奥まであって、同じような実態ですね。

○曾根書記 そうですね。資料3ページの案内図をご覧ください。3ページでお示した

黒く塗っているところが今回の敷地で、この敷地の西側から、この敷地のところまで、今回協定の道ということでご審議をお願いしていますが、実は、平成 27 年 10 月の建築審査会において、この敷地から■のほうをご覧くださいますと、家の形のところに「■」や「■」、「■」という、お名前で申し上げますと、■さん、■、■、あるいは、■のほうに行きますと、■さん、■というお宅がありますが、このあたりの家に挟まれた東西に走っている道が、平成 27 年 10 月の際に、やはり 43 条ただし書で個別審査をお願いした道です。今回、その左側の今回の敷地の部分までが協定の区域でありまして、前回個別審査をお願いした道と今回の道の間を少し抜けているような状況になりますので、それを今回の申請に合わせて、何とか前回の協定の道とつなげるようなことができないかということで、相談者には指導していたところです。

したがって、このあたりの道は、建築基準法上の道路とはなっていませんので、今後、申請が出てくるとすれば、やはり同じように 43 条ただし書での協定を締結した上で許可申請が出てくるものと思われます。

○佐々木委員 そうすると、前回の申請の際の協定の道路は、反対側から入ったような形ですか。

○曾根書記 そうです。東側から入っています。

○佐々木委員 そうすると、恐らく、例えば今回の敷地の西側にも 7 m ほどの道があつて、その奥に 2 軒ほどありますね。例えば、こちらが建替えということになると、今回の協定の範囲を広げた形で出てくるのが想定されるわけですね。

○曾根書記 はい。今回の協定の区域に入っていないお宅が建替えなりをなさりたいということであれば、協定の区域を広げて次の機会に許可申請を受けることになろうかと思えます。

○佐々木委員 わかりました。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

よろしければ、次の案件の説明をお願いします。

○富永書記 それでは、議案第 2092 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 の表をご参照ください。

様式 3 をご覧ください。申請地は、東村山市恩多町■で、■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——配置図は右

上が真北となっておりますが、北側で法 42 条 1 項 1 号道路に接続する現況 3.01m から 3.52 m、延長 31.55m の道です。「道に関する協定」において、道部分の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。

資料 2-1 ページ、協定説明図をご覧ください。右側の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の一覧表が載っていますが、関係権利者 10 名中 7 名の承諾が得られております。

3 ページの現況写真をご覧ください。申請地は、左側の写真 A 及び B に写っている薄い茶色の外壁の住宅の敷地です。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の維持管理がされるものと考えております。

なお、補足しますと、申請地の右側の隣地の■■■さんのお宅の道の部分に、「■■■」と書いてある部分があります。写真で言うと A の庇状に出ている部分がありますが、こちらは、今回、申請地の既存建物を撤去する際に合わせて撤去するように協議が整ったところです。現状においても、間口 2 m 以上あり、出入りに支障をきたすものではありませんが、将来後退部分が間もなく撤去される運びとなっております。また、加えまして、写真 A・B に、敷地の入り口付近に黄色いもの——電柱を支えるワイヤーのようなものがありますが、これについても東京電力と協議が整い、近々のうちに移設される運びとなっております。

4 ページの配置図をご覧ください。図面の左上側が北側となります。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線までの距離を 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、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、図面右下側、南側に向けて隣地への避難口を設けて 2 方向の避難経路を確保する計画としております。

5 ページは平面図、6 ページは立面図・断面図となっております。

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 ただいま説明がありました 2092 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 以前に似たようなことを伺ったかもしれませんが、教えてください。

資料 2-2 に同意状況がありまして、■さんと■さんが同意されていないということで、宅地だけではなくて、道の途中が塞がるような形で■と■が×印になっています。こういう場合に、道の形状はいいとして、通行上は特に反対されないと。今までも大丈夫だから問題ないと思いますが、通行の安定性という観点で、反対されている方の敷地がそこを塞いでいる状態になっていることに関して、通行することに関しては、多くの人を使うことに関しては特に問題ないというか、同意されているということに関しての、何かエビデンスはどのようにされるものでしょうか。

○富永書記 今回のケースで言うと、判子をもらうことに関して事情があったということで、現状について特に反対ということではないようですが、そういう状況がありました。

○河島議長 接触は試みたということですか。

○富永書記 そのとおりです。

○河島議長 だけど、こういうことで基準法の許可を受けて、道路ではないけれども、道としての機能が一応確保できるということで、申請地における建築許可を受けたいと。だから、そういう説明をするということは、道を今後も状態を変えないという前提での説明がそこでなされているということによろしいですか。

○富永書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 それがエビデンスだということのようです。

ほかにはいかがでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○富永書記 議案第 2093 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 の表をご参照ください。

様式 3 をご覧ください。申請地は、■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、東側で法 42 条 2 項道路に接続する現況幅員 2.92m から 3.12m、延長 21.96m の道です。「道に関する協定」において、道部分の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 ページ、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。

図の右側の道の所有者の一覧表のとおり、関係権利者 10 名中 7 名の承諾が得られております。

3 ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真 C に写っている茶色の外壁の住宅の敷地です。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。先ほど写真 C に見えていた道沿いの擁壁部分については、一旦壊して、中心から 2 m 以上後退し、かつ、道からアプローチできる回転広場に準ずる空地を確保した上で、新たに擁壁を設置します。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線までの距離を 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、敷地内に回転広場に準ずる空地を確保するとともに、図面左上側、西側隣地への避難口を設け、2 方向の避難経路を確保する計画としております。

5-1 ページから各階平面図となっておりまして、6 ページが立面図、7 ページが断面図となっております。

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 ただいまの 2093 号について、ご質問等がありましたらお願いします。

○本多委員 4 ページの平面図を見ると、西側の上のほうに避難口をつけるということで 2 方向避難を確保するというご説明だったと思いますが、これは申請者の所有ではなくて隣地の方の所有の壁ではないのでしょうか。ハッチがかかっている部分をあけてということでしょうか。そのあたりがわかりません。

○富永書記 ハッチがかかっている部分は隣地の部分となっております。その部分を含めまして、西側の住宅の所有者には了解を得ております。

○本多委員 この構造物のところに避難口を設けなければいけないと思いますが、そこは隣地所有者と話がついているという理解でいいですか。

○富永書記 はい、承諾は得ております。

○河島議長 今の話は、擁壁を壊すのか、壊さないのか。たぶん、この擁壁は西側隣地の敷地の地面にすりつけるような形になっているかと思うので、その擁壁の上にもうまくつな

3 ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真の一番左側、撮影方向④に写っている植込み、車庫入り口の見える住宅の敷地です。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がな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。続く 2095 号、2096 号の 2 件につきましても、同じく 4 ページが配置図となっております。こちらも必要に応じて併せてご参照ください。3 件ともに計画建築物は準耐火建築物とし、防火性能を向上させているとともに、外壁面から隣地境界線までの距離を 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、敷地内にはそれぞれ回転広場に準ずる空地を確保するとともに、隣地への避難口を設け、また、最も東側の敷地である議案第 2096 号の敷地においては、北側隣地の敷地内通路へ避難できる避難口を設けるなど、2 方向の避難経路を確保しております。

5 ページからは、それぞれの平面図、6 ページが立面図・断面図となっております。

議案第 2095 号、2096 号についても同様の構成となっております。

以上により、議案第 2094 号、議案第 2095 号及び議案第 2096 号の 3 件については、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、議案第 2094 号、第 2095 号、第 2096 号について、ご質問等がありましたらお願いします。

よろしければ、次の説明をお願いします。

○富永書記 議案第 2097 号ですが、次の 2098 号も同一の申請者、隣接する案件であるため、こちらも 2 件併せての説明とさせていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○河島議長 はい。では、併せてお願いします。

○富永書記 それでは、議案第 2097 号と議案第 2098 号の 2 件を併せて説明します。共通事項については、議案第 2097 号の資料にて説明します。

本件は、ともに、道路内にバス停留所の上家を新築するに当たりまして、法第 44 項第 1 項第 2 号に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要については、議案の表をそれぞれご参照ください。

資料 1 ページの許可申請理由書をご覧ください。今回の申請場所は、西武池袋線のひばりヶ丘駅南口駅前です。6 行目をご覧くださいますと、現在、駅前では、西東京市によってひばりヶ丘南口駅前広場改良工事が行われています。この改良工事に伴いまして、上家

の移設が必要であること、また、既存の上家の老朽化が進んでいることにより、今回新たに建替えを行うものです。

2 ページの一括審査による許可同意基準チェックリストをご覧ください。赤枠で囲っている①番乗り場が議案第2097号です。その右側の②番乗り場が議案第2098号となります。①番乗り場、②番乗り場は、ともに判定欄が×印となっている項目、設置基準「2 形態」の「屋根は原則として当該地の建築物から歩道幅員の1/2以上離れたもの」という部分が一括審査による許可同意基準に適合せず、今回、個別審査をお願いするものです。

なお、表にあります③乗り場、はなバス乗り場、タクシー乗り場については、それぞれ表中の欄全て○印が入っているとおり、一括審査による許可同意基準に適合しているもので、先ほどの議案第2089号から2091号でそれぞれ読み上げがあったものです。

3 ページ、案内図をご覧ください。申請場所は、西東京市住吉町三丁目、西武池袋線のひばりヶ丘駅南口の駅前です。

4 ページの用途地域図をご覧ください。用途地域は商業地域となっています。

5-1 ページ、現況写真・現況写真撮影方向図をご覧ください。こちらでは、①番乗り場について説明させていただきます。①番乗り場を計画する位置には、現在、タクシー乗り場の上家がある状況が写し出されております。赤線でお示ししている部分が、今回新たに上家を設置する部分です。ここにある図は、改良後の広場の図となっていますが、現況の駅前広場上家の図については、次の5-2 ページに添付してありますので、併せてご参照いただければと思います。

6-1 ページ、駅前広場の全体の配置図です。

6-2 ページの計画配置図をご覧ください。赤色に着色した部分が上家の位置ですが、屋根幅は2.5m、長さが12mで、設置する歩道の幅員は5mとなっております。一括許可同意基準に適合しない部分ですが、上家と駅の敷地である距離が2.2mとなっており、歩道幅員の2分の1である2.5m以下となっている点です。しかしながら、道路境界線から駅構内の敷地側には、現在、駅の入り口に連続する歩行空間が確保されていまして、上家から壁面まで最も狭いところで3,380mmが確保されています。このあたりの状況については、資料5-1 ページの現況写真③などもご参照いただくとわかりやすいと思います。

7 ページをご覧ください。計画の断面図となっております。なお、駅構内の壁面については、最も狭い位置での図を示しております。

8 ページが各詳細図となっております。

続いて、②番乗り場について説明させていただきます。議案第 2098 号の資料の 5・1 ページをご覧ください。②番乗り場の計画する位置には、現在もバス停上家があります。写真に赤線でお示ししている部分が今回新たに上家を設置する部分です。現存するバス停上家と近い位置となっております。

6・2 ページ、計画配置図をご覧ください。赤色で着色した部分が上家の位置です。①番乗り場と同じく、屋根幅 2.5m、長さ 12mで、設置する歩道の幅員は 5mです。一括許可同意基準に適合しない部分ですが、上家と敷地である隣地までの距離が 2.2mとなっており、歩道幅員の 2 分の 1 の 2.5m以下となっている点です。しかしながら、道路境界線から駅構内の敷地側には壁面が後退しており、幅 0.63mから 0.83mの歩行者の通行可能な空地が確保されていまして、上家から壁面まで狭い位置でも 2.85m確保されます。このあたりの状況については、5・1 ページの現況写真③などもご参照いただきたいと思います。

7 ページをご覧ください。計画断面図です。こちら、駅構内の壁面については、最も狭い位置での図を示しております。上家の形状は①番乗り場と同様です。

8 ページが各詳細図となっております。

以上により、議案第 2097 号及び議案第 2098 号の 2 件については、公益上必要な建築物で通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。なお、本件につきましては、道路管理者、警察及び消防の各関係機関と事前に協議を行い、支障がない旨の意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま説明がありました第 2097 号及び第 2098 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 ①番乗り場と②番乗り場が、議案としては別個に提案されているわけですが、事実上、同じ駅前広場の中に一体的に計画されていると。先ほどの一括同意案件の 3 件も、実はこのタクシー乗り場までの 3 件ですね。つまり、5 つが一体的に計画されているということで、こういうケースは、全体的に見た議論が本当は必要なのかという気がします。今後の議論としては、そういう観点も踏まえていく必要があるかと、今、感じた次第です。

今回のこの件についてはいいですが、そうしていくと、例えば①から③までが、特に屋根の長さについては 12m以下であることという条件にぴったり 12mになっている。一体として考えた場合、もしかしたら、12mではなくて、長いものをつくったほうが合理的かも

しれないというあたりの、今後のテーマとして、これはここだけの議論ではないのですが、考えていく必要があるのではないかという意見を申し上げさせていただきたいと思います。

○河島議長 今、佐々木委員からご意見をいただきましたが、それに対して何かございますか。

○富永書記 ご意見をちょうだいしたいと思います。

○河島議長 許可基準のほうが、より合理的な計画をかえって阻害してしまっているようなケースもあり得るのではないかと。いや、やはりこのくらいそれぞれ個別に離さないで、停車場の問題や何かでうまくいかないとか、そういう全体の計画としての合理性、妥当性のようなものを踏まえた上で、許可の申請の仕方もあるべきではないかというご意見ではないかと思います。その点、今後のお話としてはよろしくお願ひしたいと思います。

○金子幹事 今後は工夫したいと思いますが、今回は、実は、申請者がそれぞれ違っているという点があります。西武バス、西武ハイヤーなどで分けたということ、国分寺市の駅前広場の整備の事例があり、考えたようですが、それではわかりづらいということであれば、少し工夫したいと思いますので、よろしくお願ひします。

○河島議長 同じ駅前広場における合理的な、公共的な性格を持つ建築許可についてどういう方法が一番いいのかという話は、ご検討した上で議案として付議していただくことは必要なことではないかと思ひますので、そうした視点でよろしくお願ひします。

ほかにはいかがでしょうか。

○本多委員 よくバス停の上家のようなものが道路上に建築されるということでここに出てきますが、標準的仕様というか、高さがどのくらい、屋根の幅がどのくらい、このくらいだと、例えば横からの雨でも2列くらいまではかからないとか、何かそういう仕様のなものが一般的にあつて、その中で、歩道の幅員にしたがつてアレンジしていくようなものなのかと思ひます。そのあたりのご見解のようなものがありますか。

○富永書記 一般的な標準のものであれば、基本的には一括基準による同意リストにあるようなサイズのものだと考えます。今回の場合は、隣地からの距離が狭いということで個別に説明させていただいていますが、サイズについては、ここにあるものが標準的、一般に多く存在するものかと思ひています。

○本多委員 今のお話ですが、例えば、この同意基準からすると、幅員は3m以上という話なので、最も狭ければ3mですね。それで2分の1以上離さなければいけないというこ

とをそのまま読み込むと、1.5mになってしまうのではないかと思います。そういう幅の短いもので雨が防げるとは思えなかったりしますが、そこはどのようなのでしょうか。

○富永書記 経験からお話しさせていただきますと、幅としては2mを有するものが一般的かと思います。

○本多委員 今回のものは屋根の幅員が2.5mとなっていますが、標準的なものよりも少し幅が広いものという感じでしょうか。

○富永書記 標準的なものの範疇だと捉えております。

○河島議長 その場所によって、利用者である乗降客がどのくらい多いのか少ないのかということにもよりそうですね。乗降客が多くて待っている人が多いのに小さな上家を設けたら、それは役立たずになってしまう。かといって、本来は規制されている道路内建築物であるから、道路を広く覆いすぎてもいけないという中で、恐らく、計画が決まってきたのかなと思います。そうした許可申請が出される道路内建築物のバス停上家などについてのサイズの合理性のようなものも申請の際には議論されているのでしょうか。

○富永書記 まず、申請者がどのようなものをつくりたいということがスタートラインだと思います。あとは、利用実態や周辺状況に応じて、それぞれ通行上支障がないかという点に重きを置いて、個別に総合的に判断していくものと考えております。

○河島議長 本多委員が感じておられる、その辺はどのようなかと思っていらっしゃる部分も、今のような議論を申請者との間で行えば、必要なサイズであるかどうかということが、ある程度それぞれの事案ごとに、その妥当性が確認できるようになるのではないかと思いますので、あまり機械的に対応するのではなくて、そのあたりも、許可する際にはきちんと申請者の考え方を聞いて、それが妥当性があるかどうかということをチェックしていただくのがいいのではないかと思います。よろしく申し上げます。

○富永書記 はい。

○河島議長 どちらの議案も7ページだと思いますが、断面図を見ると、歩道と車道の境界から30cm下がって、そして屋根が2.5mあるので、敷地との境界線との間に、2.2mで、歩道の半幅員の2.5mを30cm下回る距離に近づいているということですが、この30cmというのは、やはり下がらなければいけないものではないのでしょうか。30cmが、もし歩車道の境界ぎりぎりのところに屋根が来るようになれば、ちょうど半幅員の2.5mの距離が敷地側との間で稼げる形になると思いますが。

○富永書記 まず、道路の基準である道路構造令というものがあります。車道からの建築

限界として 250mm と規定されております。今回は少しくリアランスを設けて 30cm としておりますが、車道から一定の距離をあける必要がありました。

○河島議長 車道側に 30cm 寄せれば 2.5m 離せるかもしれないと思っても、それを寄せると、今度は道路構造令に反してしまうということですね。

○富永書記 はい、そうです。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

それでは、個別審査の案件は以上で終わります。

説明者の方は自席にお戻りください。

これより評議に移ります。

(評 議) (発言なし)

○河島議長 それでは、お諮りします。同意議案議、第 39 から第 47 号議案、第 1072 号議案から第 1076 号議案、第 2077 号議案から第 2098 号議案、計 36 件の議案をご審議いただきましたが、この 36 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す。皆さん、「異議なし」ということですので、全ての議案について同意することといたします。

