

第 1 2 7 6 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6月19日 午後4時50分～午後6時4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
〃 尾關多摩建築指導事務所建築指導第一課長
〃 鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長
〃 船橋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、本日の議題の3番目、同意議案に入りたいと思います。

説明をお願いいたします。

○渡邊書記 最初は建築指導課が所管をいたします個別審査案件の説明となります。お願いいたします。

○飯塚書記 それでは、本日の議案順で、まず議案第12号についてご説明いたします。

建築主はエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社で、港区新橋一丁目101番2の建築敷地におきまして、事務所、ホテル及び店舗を新築するものでございます。

地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございますが、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まして、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ございます。なお、総合設計の種類といたしましては業務商業育成型総合設計の活用を予定しております。

お手元の資料をおめくりいただきまして、2.1の付近見取図をご覧ください。こちらの図に赤色でお示ししております計画地ですが、JRの新橋駅から北西に約200mほど進んだ先に位置しております。なお、こちらで橙色の一点鎖線でお示しするとおり、港区と千代田区の行政界に隣接しております。

1枚おめくりいただきまして、2.2の現況図をご覧ください。図面の左上が北の方向となっております。計画地には地上9階建ての事務所ビルが建っておりましたが、現在、地上部は解体工事済みとなっております。接道状況につきましては、敷地の周囲三辺が接道しておりまして、北側は幅員約12.3mの区道、東側が幅員約15mの区道、通称レンガ通りと称しております。南側が幅員約10.9mの区道となっております。

1枚おめくりいただきまして、2.3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺でございますが、事務所建築物が多く立地した地域となっております。

1枚おめくりいただきまして、2.4、高層建物プロット図をご覧ください。図の中央付近に赤色の斜線ハッチでお示ししておりますのが計画地でございます。また、本計画のほか、敷地を赤色の枠で囲んでおりますのが総合設計制度による建物でございます。計画地周辺には、日比谷公園の周辺を中心といたしまして、青色でお示しする高さ100m以上の建物が点在しております。

1枚おめくりいただきまして、2.5の計画地周辺の写真をご覧ください。写真②、⑨が敷地東側の区道の様子でございます。写真③、⑤が北側の区道の様子でございます。写真

⑧が南側の区道の様子でございます。

続いて、2枚おめくりいただきまして、3.1.1、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で、容積率は800%、建蔽率は80%となっております。なお、高度地区及び日影の規制はございません。

また、次のページ、3.1.2をご覧くださいまして、計画地でございますが、水色の破線で囲みました新橋一丁目地区地区計画の区域に該当しております。

続きまして、4.1.1からが東京都及び港区の上位計画となっております。

まず、4.1.1をご覧ください。本計画地は都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定地域内に位置しておりまして、地域整備方針といたしまして、迎賓・交流機能の歴史と集積を活かした文化・交流機能の強化をすること、また、業務・商業・文化・交流・宿泊等の多様な機能を誘導することとしております。

1枚おめくりいただきまして、4.1.2、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地は、ページ中央の図のとおり、センター・コア再生ゾーンに位置しておりまして、新橋地域の将来像といたしましては、沿道地域の老朽化した建築物の機能更新が図られ、業務、商業、居住機能等の集積が進むとともに、沿道の緑化により、広がり厚みのある緑豊かな複合市街地を形成していくものとされております。

続いて、2枚おめくりいただきまして、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。本計画地は、ページの中央の図のとおり、センター・コアエリア内の都心等拠点地区に位置しておりますことから、同じくページ右側、中段の表のとおり、首都の中心かつ多様な機能の集積した国際ビジネスセンターの形成を図るため、割り増しされた床面積の2分の1以上は原則として育成用途とすることとされております。また、同じくページ右側、下段の図にお示しのとおり、育成用途として、文化・交流、商業、生活支援、産業支援の用途が定められておりまして、本計画では文化・交流の用途となります宿泊施設、ホテルを育成用途としております。

続いて、ページを飛びまして、4.1.11、新橋一丁目地区地区計画をご覧ください。地区計画の土地利用の基本方針では、レンガ通り、区境通りに沿って安全で快適な歩行者空間づくりを進めるとともに、沿道の緑化・美化や低層部へ店舗を誘導することにより、楽しんで歩ける街並を形成する、土地の高度利用により公開的な空間を確保し、都心にふさわしい快適な環境づくりを行うこととしております。なお、計画図において青色の点線が地区整備計画の区域を示しておりますが、本計画地では、地区整備計画は未策定となっております。

ります。

続いて、2枚おめくりいただきまして、5.1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12、敷地面積は3,072.17㎡でございます。20、延べ面積は3万6,145.48㎡でございます。21、容積率対象延べ面積は3万721.68㎡でございます。ページ右側に移りまして、容積率は、22にありますとおり、基準容積率800%に対しまして、公開空地による割増が200%、合計で1,000%を計画しております。続いて、下の27から29でございますが、主要用途は、事務所、ホテル、店舗でございます。階数は、地上27階、地下2階で、最高の高さは135.44mでございます。最後、34に記載のとおり、本計画では公開空地による割増容積の2分の1以上を育成用途としておりまして、また、バリアフリー法第17条に基づく認定取得を予定しております。

続いて、6.2.1の公開空地のコンセプトをご覧ください。また、あわせて模型もご覧ください。6.2.1のページの左側の中央の図にお示しのとおり、港区の上位計画等によれば、計画地を含む新橋駅西側周辺は、オープンスペースが少なく、緑被率が低い地域となっております。そこで、本計画におきましては、新橋エリアと千代田区の日比谷エリアをつなぐ中継点の立地を生かしまして、広がりや厚みのある緑豊かな公開空地を計画することで、良好な都市空間の形成を図っております。さらに、港区が上位計画で掲げております計画地東側のコミュニティ道路に連続した公開空地を計画することで、地域をつなぐ歩行者空間と広場空間を形成することを整備方針としております。

1枚おめくりいただきまして、6.2.2をご覧ください。まず、ページの右側の図のとおり、計画地東側のコミュニティ道路沿いに公開空地を計画し、地域のオフィスの就業者や観光客らが利用可能な憩いの場を形成いたします。また、高木をバランスよく配置し、街路樹と連続した緑の量感あふれる広場空間としております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、6.2.3をご覧ください。ページの左側の上段の図のとおり、道路を挟みまして計画地東側の第一ホテル東京のある街区では、地区整備計画によりまして、地区施設である歩行者通路は2.5mから6mの幅員を確保するとともに、計画地南側の区道沿いに道路境界線から2m以上の壁面の位置の制限が定められております。そこで、高層部は第一ホテル東京の建物と壁面の位置をそろえて景観形成に配慮した上で、低層部は歩道状空地を確保し、第一ホテル東京と同程度幅員以上の歩行者空間を確保いたします。さらに、ページの右側の図のとおり、高木の並木により連続的に緑化し、緑豊かな公開空地を形成することで地域の緑被率の向上に寄与いたします。

続いて、1枚おめくりいただきまして、6.2.4をご覧ください。ページの左側の図のとおり、本計画では、公開空地と連続して建物下部にピロティ空間を設けることにより、採光、通風等の改善を図ります。また、ピロティ空間を通り抜け可能な開放空間とすることで、地域をつなぐ歩行者ネットワークの拡張を図っております。さらに、ページの右側にお示しのとおり、本計画のピロティ空間では、屋内的用途に供する利用はないものの、地域のオープンスペースとしての催事の演出や災害対策活動の支援だけではなく、多くの外国人観光客の利用も想定いたしまして、無料Wi-Fiサービスの提供やデジタルサイネージ等による観光や災害時の情報提供も行います。

続いて、1枚おめくりいただきまして、6.3、公開空地図をご覧ください。こちらで黄色の部分と橙色の部分が歩道状空地でございまして、また、緑色の部分が広場状空地で、面積は約160㎡ほどになっております。

続いて、ページが飛びまして、7.1.1からが平面図となっております。

7.1.4の1階の平面図をご覧ください。敷地内への車両の出入り口は、北側の区道に面しまして、1階車寄せ出入り口と地下駐車場出入り口の2カ所を設けております。建物利用者の出入り口は、ピロティ空間に面し、図の中で赤色でお示しするホテル・店舗用エントランス、また、黄色でお示しする事務所用エントランスをそれぞれ設けております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、7.1.5をご覧ください。2階には事務所用エントランスロビーや店舗を計画しております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、7.1.6をご覧ください。3階以降16階までが事務所が計画されております。

続いて、2枚ほどおめくりいただきまして、7.1.8をご覧ください。17階の設備機械室階を挟みまして、18階以降27階までが育成用途となりますホテルが計画されております。

続きまして、ページが飛びまして、7.3.1の断面図をご覧ください。本計画では、道路斜線制限については、建築基準法第56条第7項に規定する天空率を適用した計画としております。また、隣地斜線につきましては、建築基準法第56条第1項第2号の規定に基づき、商業地域で指定容積率600%以上の区域では斜線制限が適用除外されるものとしたしまして、特定行政庁である港区が都市計画審議会の議を得て指定されております。

続いて、2枚おめくりいただきまして、7.4.1、形態制限の定量的な検証についてご覧ください。ページの左上の表に記載のとおり、都では、総合設計制度の運用に当たりまして、道路斜線について建築基準法第56条第7項第1号の天空率による緩和を適用する場

合、周辺の市街地環境改善に対して総合的に配慮した建築形態であることを確認するため、必要に応じて、通常天空率計算以外に、採光、通風等について定量的な検証を行うことを求めています。本計画では、天空率計算を資料の9.3.1以降にお示ししておりますけれども、ピロティ部分を天空扱いとして天空率計算を実施しておりますことから、採光、通風等について定量的な検証を実施しております。

ページを3枚ほどおめくりいただきまして、7.4.4をご覧ください。採光につきましては、ピロティ空間の有無における等時間日影図の比較によりまして、ページの左側の図のピロティのない法適合建築物に比べまして、ページ右側の図の本計画建築物のほうがピロティ空間を透過する採光によりまして日影時間が短くなり、周辺市街地の採光環境を改善する状況をご確認いただけます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、7.4.5をご覧ください。通風につきましては、ピロティ空間の有無における風向、風量のシミュレーション結果によりまして、ページの左側の図にお示しのとおり、本計画建築物は、風がピロティ空間を吹き抜けるため、ピロティのない法適合建築物に比べまして、周辺市街地のビル風の軽減効果をご確認いただけます。さらにページの右側をご覧ください。定量的な検証は困難であるものの、開放感につきましては、ピロティ空間の有無における周辺道路のアイレベルによるパース図の比較を行っておりますが、板状であるピロティ空間のない法適合建築物に比べまして、ピロティ空間のある本計画建築物のほうが、空間的な開放感が明らかに高くなることをお示ししております。

以上のことから、本計画は、周辺の市街地環境の改善に対して総合的に配慮した建築形態であるものとしております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、7.5.1、落下物対策をご覧ください。ページ左下の青色で示す範囲がガラス嵌め殺し窓として落下物対策を講じております。

1枚おめくりいただきまして、使用するガラスにつきましては、衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行いまして、必要な性能を満たしていることを示しております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、7.6の外観パースをご覧ください。ページの左側は敷地の南側からの外観、同じくページ右側が北側からの外観となっております。

続いて、4枚ほどおめくりいただきまして、9.1.2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は、日影規制はございませんが、冬至日における8時間の終日日影は隣地にかからないよう計画しております。

続いて、ページが飛びまして、9.4.1以降が本計画に伴う交通量調査の結果となっております。

9.4.6をご覧ください。本交通量調査では、ページの左側の図のとおり、計画地周辺の信号交差点計4カ所、また、ページの右側の図のとおり、無信号交差点2カ所、計6カ所の交差点における自動車の交通影響を検討しております。4カ所の各信号交差点において、ページ左上の表1のとおり、交差点需要率は限界需要率を下回っていること、また、ページ左下の表2のとおり、車線別混雑度の指標値である1.0を下回っていること、また、さらにページの右側の表により、2カ所の無信号交差点における交通容量比が指標値の1.0未満となっていることから、本計画の開発による自動車交通の影響は軽微であると考えられます。

続いて、2枚ほどおめくりいただきまして、9.4.8をご覧ください。さらに本調査では、ページの右下の図のとおり、計6断面における歩行の交通影響を検討しておりますが、ページ右側中段の表11のとおり、各断面位置における歩道のサービス水準は自由歩行が可能なA評価となっており、本計画の開発による周辺歩道に与える影響は少ないと考えています。

よって、自動車、歩行者ともに本計画が周辺交通に与える影響は問題のない範囲であり、交通処理は可能であると考えております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、9.5.1からが風環境調査でございます。本計画は風洞実験による調査を行っております。

1枚おめくりいただきまして、9.5.2をご覧ください。ページ右側の図-4.1、4.2、4.3は、順に建設前、建設後、防風対策後における結果、また、ページの右上の図2は防風対策の植栽配置図を示しております。図-4.2のとおり、本計画建物の建設により、計画地周辺の地点に中高層市街地相当の領域Cの評価が一部出ておりますが、防風対策の植栽を配置することで、図-4.3のとおり、低中層市街地相当の風環境である領域Bにおさまるとの結果を得ております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、9.6.1、電波障害調査についてご覧ください。本ページからが電波障害の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。

続いて、ページが飛びまして、11.1、近隣住民への対応等についてご覧ください。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2回の近隣説明会を行っております。また、本年4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。なお、資料では近隣説明会での発言を丸数字でお示ししており、所在地等を右側の地図にプロットしております。近隣説明会では、表の(2)のとおり、杭打ち工事に伴う振動について質問が出され、それに対して建築主側から説明をされております。また、公聴会開催に当たり事前の意見書提出並びに当日の意見公述はございませんでした。11.2.1から11.2.4に公聴会の議事録全文を添付しておりますので、ご参照いただければと思います。

恐れ入りますが、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。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま12号議案について説明がございました。この議案について、質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○寺尾委員 寺尾です。大胆なピロティが特徴的な、魅力的な建築物だと思うんですが、一見して、構造上、どんな構造が施されているのか、免震ではないように見受けませんが、制振構造なのかとか、その辺教えていただければと思います。

○飯塚書記 資料の中では特に明記されておられませんけれども、構造形式は制振構造を採用していると伺っております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○有田委員 交通量の判断のところの解釈をお尋ねしたいんですが、9.4.7です。ピーク時の歩行者発生集中交通量に関して、9.4.7、9.4.8で、鉄道、バス、徒歩等に配分されているんですけども、9.4.7の表で発生集中交通量のピークで人数が出ていて、それぞれの駅に対する負荷が出ているんです。これはいろいろ開発が進んでいけば、当然累積でそれなりに既存の駅に負荷がかかるかと思うんですが、どの程度の数字であれば許容範囲だという評価は、ここからはどういうふうに理解すればよろしいんでしょうかお尋ねできますか。

○飯塚書記 ただいまの委員のお尋ねといたしましては、表にある各駅への利用負荷といえますか、本計画によって、そういった各駅の利用負荷が許容範囲を……。

○有田委員 これだけ増やすのはわかるんですけども、それが既存の駅のほうでのキャパシティの範囲内におさまっているのかどうかといいますか、キャパシティというの

があるのかどうか分からない。そういうようなことをご判断されているのかどうかというのがよくわからなかったのので、教えていただければと思ひまして。

○飯塚書記 9.4.7のこちらの表にある発生集中量につきましては、次のページの歩行者交通影響を検証する上での想定となっておりますので、こちらの設定というのは、各駅の利用負荷を検証するものではないと……。

○有田委員 では、そこは特に判断する対象ではないということですね。

○飯塚書記 そうですね、はい。特段、本計画によって、こちらに記載のある各駅の利用負荷が許容範囲を超えるという懸念は、私どもとしては持っていないところでございます。

○河島議長 ほかにいかがですか。

さっき隣地斜線の関係で、特定行政庁である港区が都道府県都市計画審議会の議を経て、港区が隣地斜線の緩和について、東京都の都市計画審議会に付議して、そして指定された値を使うようにしていると、そういうことでよろしいんですか。

○飯塚書記 お答えします。

建築基準法の第56条第1項第2号、隣地斜線の定めのある部分ですけれども、こちらの56条1項2号の規定の中で、括弧書きがありまして、ロ及びハに掲げる建築物で、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を得て指定する区域内にあるものを除くということで、本件については港区が指定しています。この読み替えですけれども、同じく建築基準法第97条の3に特別区の特例を定めた規定がございまして、こちらの規定によりまして、先ほど申し上げた法56条第1項第2号の規定というのは、特別区が分掌する事務であるとなっておりますので、指定については港区がすると読んでいるところでございます。

○河島議長 わかりました。ほかにはよろしいですか。

なければ、この議案についてはこの程度にさせていただきます。

次の議案について傍聴者がいらっしゃるようなので、模型などを片づけて、その上で入室を手配してください。

(傍聴人入室)

○河島議長 それでは、傍聴人の方々に申し上げます。お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第3条によりまして、傍聴は静粛に行い、会議における発言に対して、拍手、その他の方法により賛否を表明するなど、発言を妨害しないこと、み

だりに席を離れ、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと、議長の許可のない写真撮影・録音をしないことと定められております。また、議長の指示に従わない場合は退場を命じることもございますので、よろしくお願いいたします。

それでは、11号議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第11号についてご説明いたします。

建築主は三菱地所株式会社ほか2者でございます。建築敷地は千代田区丸の内一丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、既存のみずほ銀行前本店ビル、東京銀行協会ビル及び銀行会館を一体的に建て替える共同事業として、事務所、飲食店及び自動車車庫を新築するのに伴い、中水道施設及び地域冷暖房施設を導入することから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率制限緩和の許可申請がなされたものでございます。

恐れ入ります。お手元の資料を1ページ、申請理由書をご覧ください。本計画は、地域冷暖房施設の導入により温室効果ガスの削減、ヒートアイランド現象の抑制及び高い省エネ効果を実現するものでございます。また、中水道施設による水資源の有効利用など、環境と防災性に配慮した計画としております。なお、本件申請とは別途建築基準法第86条第1項の規定に基づく一団地認定の申請がなされておりました、本計画では、後ほどご説明いたしますが、タワー棟とアネックス棟の2棟を含む一団の土地を一の敷地とみなして取り扱っております。

1枚おめくりいただきまして、2ページにお示しする地域冷暖房施設の概要をご覧ください。本計画が導入いたします地域冷暖房施設の事業主は丸の内熱供給株式会社でありまして、その熱供給地域はこちらの図にお示しのとおりでございますが、丸の内オアゾを初め、新丸の内ビル、日本工業倶楽部会館及び多くの金融機関の本社機能等が集積する丸の内一丁目のエリアでございます。1984年に丸の内センタービルへの蒸気供給プラントの設置を皮切りといたしまして、2004年には丸の内オアゾへ冷水・蒸気供給のメインプラントを設置し、周辺ビルへと供給区域を拡大して現在に至っております、現状の熱供給エリアの面積は約12万㎡、供給の延べ床面積は約86万㎡になっております。なお、本計画では、ページの右側の図のとおり、隣地の三菱UFJ信託銀行本店ビル内に設置しておりますサブプラントからの冷水・蒸気の引き込みを行っております。

1枚おめくりいただきまして、3ページでは本件許可対象範囲をお示ししております。

隣地のサブプラントより、こちらの図の中で緑色でお示ししております地下4階から地下2階部分の地域冷暖房の受入室に熱源配管を引き込みまして、図の中で青色でお示しております各階空調機械室へと供給される計画でありまして、このうちタワー棟につきましては、地下4階、地下2階と地上3階から25階までの各階空調機械室、アネックス棟につきましては、地下2階から地上2階及び地上9階の各階空調機械室が地域冷暖房施設の本件許可対象範囲となっております。また、タワー棟の地下4階部分の中水道施設につきましては、こちらの図の中で水色でお示しております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、4ページの左側をご覧ください。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基準では、中水道施設、地域冷暖房施設を許可対象としておりまして、また、容積率緩和の限度といたしまして、基準容積率の0.25倍を定めております。なお、ページの右側にお示しのとおり、都では昨年より、環境面や防災面における都市機能の向上に資する地域冷暖房を推進する取り組みの一環といたしまして、地域冷暖房受入室に加えまして、各階に設ける空調機械室につきましても、取扱基準上の地域冷暖房施設に該当するものとしております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、5ページにお示ししております面積表には、タワー棟、アネックス棟での各階小計及び全体での各階合計の許可対象面積を図の中で赤枠でお示ししております。タワー棟につきましては約3,320㎡、アネックス棟につきましては約460㎡、合計で約3,780㎡となっております。また、その施設別の内訳といたしましては、地域冷暖房施設は2,980㎡で、また、そのうち各階の空調機械室部分の面積は約1,150㎡でありまして、また一方、中水道施設につきましては約800㎡となっております。なお、本件許可によりまして緩和される容積率は、先ほど4ページでお示した、取扱基準における緩和の上限である基準容積率の0.25倍以内となります約0.03倍におさまっております。ページの上に検討式をお示ししております。

続いて、2枚おめくりいただきまして、7ページの配置図をご覧ください。ピンク色でお示しする部分が建築物の範囲でありまして、タワー棟とアネックス棟の2棟は、先ほどご説明のとおり、法86条第1項に基づく一団地認定による複数建築物の計画となっております。

続きまして、8ページから25ページまでが各階平面図をお示ししております。なお、10ページ以降にお示ししております各階空調機械室についてでございますが、室全体ではなく、室の部分を許可対象範囲としておりまして、茶色でお示ししております機器部分と青

色でお示しする保守・管理スペースの合計としております。

この詳細につきましては、恐れ入ります、ページが飛びまして、32ページから36ページにお示ししておりますが、32ページをご覧くださいますと、茶色でお示ししております機器設置スペースに加えまして、機器の点検、維持管理を行うための青色でお示しする点検スペースは、ページの右下の凡例のとおり、機器の正面側につきましては、開き戸部分を考慮いたしまして奥行きが1m、そのほか周囲の三方につきましては奥行き50cmを原則として設定しております。ただし、配管スペースや室形状の事情により、その奥行き寸法が確保できない場合についても、安全側で許可対象面積を設定しております。なお、保守管理スペースの奥行き寸法の考え方につきましては、平成12年告示第1413号や国土交通省官庁営繕部監修の建築設備計画基準平成27年版を参考として計画しております。

恐れ入ります、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と認め、許可したいと考えております。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま説明がありました11号議案について、ご意見、ご質問等がありましたらお願いします。

地域冷暖房施設に対する容積率許可の取り扱いというのを少し積極的に、各階のものも対象としますよということで、これは周知はどういうようにやっておられるのでしょうか。

○飯塚書記 4ページの右側にありますけれども、こちらは都市整備局のホームページでございますが、こういった形で取り扱いについては、既に広く周知させていただいているところでございます。昨年の8月ぐらいより周知いたしておりまして、また、事業者等々に対しましても、あらゆる機会を通じまして本件について周知をしていると聞いてございます。

○河島議長 できるだけ地冷施設をうまく活用していただくことが、環境行政上も、都市づくり、まちづくり行政上も必要だということでやっておられると思いますので、ぜひその周知について遺漏のないように、これが活用できるようにしていただけたらと思います。

ほかにはございませんでしょうか。

なければ、11号議案はこの程度にしたいと思います。

(傍聴人退室)

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 では続きまして、多摩建築指導事務所が所管をいたします建築基準法第43条第1項ただし書きに関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件5件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後あわせて質疑をお願いいたします。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1008。建築主、[REDACTED]。昭島市宮沢町[REDACTED]の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1009。建築主、[REDACTED]。昭島市東町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1010。建築主、アクセスホーム株式会社。国立市中1-13-37。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2012。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。小平市鈴木町[REDACTED]の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2013。建築主、[REDACTED]。小平市鈴木町[REDACTED]の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○河島議長 ただいま法43条第1項ただし書きに関する一括審査による許可同意基準に該当案件5件の読み上げがありましたけれども、これについてご質問等がありましたらお願いいたします。

なければ、次をお願いいたします。

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管を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1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、その後質疑をお願いいたします。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1011。建築主、京王電鉄バス株式会社。国立市谷保6-19-91の一部。バス停留所の上屋でございます。

以上でございます。

○河島議長 ただいま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の該当案件について読み上げがございました。これについてご質問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をいたします個別審査案件の説明となります。

○尾關書記 それでは、議案第1012号を説明いたします。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書き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、ただし書きの道につきましては、「調査意見」2(1)にありますように、現況の道を拡幅して幅員4mとする道の協定について、権利者15名のうち11名の同意を得ていますが、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。なお、委員の皆様へ事前送付した資料では、権利者14名のうち10名承諾と記載されていたかと思いますが、15名中11名の承諾というのが正しい状況でございまして、今回お配りした資料が正でございます。申しわけございません。

それでは、1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。本件の敷地は、 線の 駅 口から で 分程度の場所に位置しております。赤色の協定区域部分の総延長は約75m、現況幅員は3.946mから4.02mで、道路状に整備されておまして、東側の狛江市の市道に接続しております。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、A3サイズの協定説明図をご覧ください。資料の右上に権利者の同意状況をお示ししております。なお、4mが確保できずにこの図でバツになっている箇所についてですが、地番 の所有者につきましては、ほかの建築基準法上の道路に接道しているということ、地番 の所有者の方については、粘り強く交渉したものの、ご納得をいただけなかったということ、加えて地番 の所有者の方につきましては、相続が発生したことにより承諾が得られなかったということとございました。しかし、いずれの方も積極的に反対されているということではないと聞いてございます。また、ほかの部分については承諾は得られまして、将来的に建て替え等を行う際には後退されるとのご意向であります。

1枚おめくりいただきまして、2-1ページ、また次の2-2ページに現況写真をお示ししてございます。当該道の部分は舗装されておまして、道路状に整備されているということ、さらに狛江市によって表面管理がなされております。以上により、将来にわたって道として維持管理されていくものと判断しております。

続きまして、4ページをご覧ください。計画建築物の配置図でございますが、外壁面から隣地境界までの距離を有効で50cm以上確保し、建物は防火構造としております。

続いて、5-1ページ、2ページ、3ページ以降、平面図、立面図、断面図と続いております。

ここで、最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3、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、許可いたしたいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま1012号案件について説明がありました。この議案についてご質問がありましたらお願いします。

2-1の現況写真撮影位置図という左側の地図、赤が塗られているのが一部になっているんですけども、これは……。

○尾關書記 済みません。失礼いたしました。途中のところで切れておりますが、赤で四角に囲っているところが今回の申請地でございます、そこまで全て赤という表現が正しい表記でございます。申しわけございません。

○河島議長 全部赤ですね。

○尾關書記 はい。

○河島議長 それと、細かいところですけども、1ページの図面上、黄色く塗られた42条2項道路からずっと協定の道が出て、そして上のほうに立ち上がる、そのクランクの部分に、子細に見ると、■■■■の、これはブロック塀なのではないでしょうか。塀のところで協定の道の位置がずれているんだということ、こういうようなずれが生じることについて支障は生じないのでしょうか。

○尾關書記 今回、最初の直線状のクランクに入る前のところの突き当たりの■■■■ですとか■ですとか、そういったところの前面のところは公衆用道路にここだけ分筆されておまして、このところで4mという形でっております。そこからその先、北側に協定範囲を延ばしていくに当たりまして、中心振り分けという形で、両側に後退をするというところですりつけるように決めたところでございます。こちらの絵で見ると、塀の中に入っているように見受けられますけれども、すりつける形で、4mがちゃんと通して、将来的にはとれるように確保されていると考えておりますので、支障はないものと考えてございます。

○河島議長 左の丸く拡大図のところで、丸の下のほう、ブロック塀の、図面上、下のところで協定の道がちょっと振れていて、上に上がっていくときには、ちょうどブロック塀の厚さ分ぐらいだけ協定の道がずれている。中心線も、そういう面ではちょっとずれることになるんじゃないかなと思うけれども。

○尾關書記 細かくなりますが、円で拡大図を示しているうち、一番左下の、委員が、今ご指摘のピンクのところ、塀がなくなったところで4mとれるような形で記載してございます。ここが4mとれるように、通して4mが確保できますように、円弧を描くように4mを斜めにとっているという考え方で協定範囲を定めているようございまして、表現があれですけども、そういう形で、円弧で4mをとるということで、ちょっと斜めになっているように見えているところでございます。

○河島議長 ■■■■■ という宅地のところの前面では、ブロック塀の幅ぐらい後退をしてもう形になるわけですね、ピンクが、厚みが。ブロック塀のところは、大分後退の幅というのは、計算上でしょうけれども、小さな、0.01というのは1cmということなのか、ぐらいの後退になっている。だから、ここで下の幅の広いほうが6cmと1cmと5cmのずれが生じているわけですね。単純に4m、4mを確保するとすると、ここで食い違いが、中心線のずれによって、実際ずれのある上の部分と下の部分の幅員というのは4mに満たなくなってしまう。共通して真っすぐ通れるところは、ずれちゃっているために4mなくなってしまうとなるかと思うんです。この協定の道はそうなっているんでしょうか。

○尾關書記 確認します。塀のところに4mの境界線が入っているものと理解していたものですので。

ご懸念の中心線も、塀がクランクしていることによって若干斜めに振れるような形になって、それにあわせて右側の対面のところも斜めになっているというところで、斜めにはなっていますが、通して4mはとれるという協定の内容になっているはずでございます。

○河島議長 斜めになっているというのは、拡大図の丸が4つほどクランクの右側にありますけれども、拡大図の一番左下、矢印の先が計算点と書いてある、この拡大図の部分のことを言っているんですね。

○尾關書記 はい。

○河島議長 そうだね。だから、この部分については、単純に4mを確保すれば足りるということではなくて、連続した4mの幅員が確保できるように、反対側の部分については、急にずらして、さっきのブロック塀のところと相当するところは、そこを水平という

か、図面上、東西というか、横に切ったときに、道がそこできくと、向かい側も含めてずれるわけじゃなくて、向かい側のほうは、そこはがたつとずれてしまわないように、少し余分に4 m以上、ブロック塀の下のピンクの後退してもらった部分からすると、4 mプラスアルファの後退を求めて、そこがさっきの右側のほうの拡大図で斜めに、ちょっと不思議な線が描いてありますけれども、赤の中に線があって、その赤よりももっと右側に協定の道の境界線がくるようになっている。ここが調整をしたところだと。それによって、4 mの幅員が連続してつながるように、ここは特別の措置が講じられているということですね。

○尾関書記 おっしゃるとおりでございます、拡大図の左下のところの塀がかくつとなっているところは、実際は4 m以上とっている部分もございまして、滑らかに接続するようなところに主眼を置きまして、こういう調整をしたというところでございます。

○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、次をお願いします。

○尾関書記 続きまして、議案第1013号をご説明いたします。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は株式会社よみうりランドで、ゴルフ場の増築に係る用途許可の申請でございます。本計画は、第一種低層住居専用地域内にありますゴルフ場において、ゴルフ場のコース管理事務所棟及びコース管理のための機械倉庫・整備棟の計2棟を増築するもので、建築基準法別表第2（い）項の各号に該当しないため、同法第48条第1項ただし書きを適用して許可する上で個別審査をお願いするものです。建築物の概要は議案書の表をご覧ください。

まず、1-01ページ、許可申請理由書をご覧ください。今回は、コース管理事務所及び機械倉庫棟が老朽化したことから建て替えを計画するものです。管理事務所は、設備の更新に加えて、現状、女性用の設備がないことから、業務上、男女均等の労働条件の改善を図るものでございます。また、機械倉庫は、芝生メンテナンス用の農機具等の整備を屋内で行えるようにすることで、騒音等に配慮した計画となっております。

続きまして、2ページ、案内図をご覧ください。計画地は東京よみうりカントリークラブで、稲城市の南東部に位置する約100haの敷地でございます、一部は川崎市に属しております。

続きまして、3ページ、用途地域図をご覧ください。建築場所は第一種低層住居専用地域、市街化調整区域となっております。計画地は図の中に赤の丸印でお示ししております。

す。

続きまして、4ページ、周辺状況図をご覧ください。赤の丸印、建築場所の南には共同住宅ですとか、その周辺には一戸建ての住宅が分布しております。

続きまして、5ページ及び6ページは、東京よみうりカントリークラブ内のほかの建築物をお示ししたものでございます。

続きまして、7-01ページをご覧ください。計画地の現況図及び現況写真になります。現況図の16が現在ございますコース管理事務所です。この写真のE、Fにそちらの状況がお示ししてあります。また、17から38が機械倉庫や燃料庫等になりますが、建て替え後は集約して、機械倉庫・機械整備棟となります。そちらの状況は写真AからD、Hをご覧ください。なお、既存の燃料庫は、現状は燃料保管の用途として使われてはいないということでございます。

続きまして、7-02ページをご覧ください。建て替え後の配置図になります。41がコース管理事務所棟、42が機械倉庫・機械整備棟になりますが、近隣の共同住宅から最も近接する部分で水平距離39mの距離を確保しております。

続きまして、7-03ページをご覧ください。計画建物から近接する共同住宅までの断面図をお示ししております。間に幅員6mの市道である道路を含めまして、先ほどお話ししたとおり、39mの水平距離がある上に、道路からの高低差も5m以上あるという状況でございます。

続きまして、8-01ページ以降、配置図、造成計画断面図、平面図、立面図、断面図をお示ししております。

なお、今回の整備内容の中で、管理事務所は音の出るおそれは極めて小さいということもございます。加えて、機械倉庫・機械整備棟につきましても、従前は屋外に音が広がるような状況で作業をしていたものを、今回は完全に屋内での作業が可能となることから、騒音は小さくなるために、周辺の住環境を害するおそれはないというものと考えてございます。

また、本件に関する公聴会も5月19日に開催いたしましたが、利害関係者の出席はなく、意見書の提出もありませんでした。

資料の最後には、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。また、川崎市からもご回答いただきまして、特段意見はないということでございます。

冒頭の議案書にお戻りください。1枚おめくりいただき、2枚目、以上のことから、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ため、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 1013議案についてのただいまの説明に対してご質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○鈴木書記 それでは、議案第2014号についてご説明させていただきます。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書きの適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要につきましては様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、小平市学園東町■■■■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、■■■■側で法第42条1項1号の道路に接続する現況幅員3.586mから4m、延長17.545m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ございます。

2枚おめくりいただき、2ページの協定内容説明図をご覧ください。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。右側の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者8名中4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④の奥に写っております更地の部分が敷地となっております。本件の道は、写真①及び写真②のとおり、道路状に整備がなされており、塀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ページの回転広場に準ずる空地説明図をご覧ください。本件の道は行き止まりであることから回転広場に準ずる空地の確保を指導いたしましたが、申請地は道に2.2m接する路地状敷地であるため、敷地内に整備することが困難となっております。このことから、道の終端部に接する土地所有者間で回転広場に準ずる空地に関する協定を結び、中央の回転広場に準ずる空地の所有者一覧のとおり、全員の承諾を得て空地の整備を行っております。

して、この内容について、右側の道に関する協定書5項のとおり、協定項目を増やして記載しております。

5ページの配置図をご覧ください。計画建物は、準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面等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、図面の下側になりますが、敷地東側に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。

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。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいまの2014号議案についての説明に対しましてご質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 協定内容説明図の2というものの見方を教えていただきたいんですけども、申請地の■■■■さんの路地状敷地というか、旗竿敷地の旗竿の部分が幅員3mですが、右のほうで■■■■さんの■■■■の所有部分の図を見ると、赤い道の何か出っ張りのぐあいを見ると、■■■■の旗竿の部分がそのまま3mの幅員になっているのか、それとも3mの幅員は■■■■の所有権の部分にかぶっていないのかなと一瞬見られてしまうんです。そのあたりについて教えていただければと思うんです。

○鈴木書記 ご説明します。

本件の敷地は、協定内容説明図で赤の線で示しているラインになりますので、道の部分に接しているところは2.2mになります。3mの寸法線が出ているところは、回転広場に準ずる空地として整備している部分のハッチの部分になってございます。なお、■■■■の地番につきましては2.2mありませんが、今回、■■■■の一部を敷地として利用しております。協定内容説明図の一番下のところにありますが、■■■■の一部であります①の部分と、敷地のちょうど■■■■側に当たります②の部分で隣の■■■■さんと土地の交換をして、契約をして自分の敷地にかえているという内容になってございます。

○有田委員 そうすると、公図はいずれ書きかわると予想すればよろしいですか。

○鈴木書記 そのとおりです。

○河島議長 ほかに。

○佐々木委員 4ページの回転広場のところの写真を見ますと、何か仮囲いがしてあって、これは申請に先立って工事をして確保したという意味でしょうか。

○鈴木書記 回転広場に準ずる空道を道路状に整備するということと、あと申請敷地にあった既存建物の解体作業がありましたので、仮囲いのフェンスが写っているという状況になってございます。

○佐々木委員 申請に先立ってそれをやったということですね。

○鈴木書記 そうです。

○河島議長 ほかによろしいですか。

この件は、今まであまり見ない、1項1号道路に出る出口両脇が押さえられている中で、いかに車の転回もできるような形で使えるようにしていくか、そういうことを達成するために周りの地権者が協力してやっていくと。非常におもしろいし、またよくこういうことができたな。今のお話を聞くと、土地の交換までして、こういう協定の道を生かしながら、無接道の敷地でも建て替えができるようにしていくということで、非常に努力の跡がよく見える。今後もこういうような工夫でできる場所はうまく指導してやっていただきたいなということを感じた次第であります。

ほかに何かございますでしょうか。

なければ、同意議案については全て説明及び質疑を行ったということになります。

説明者の方は席へお戻りください。

それでは、これより評議に移ります。

(評 議)

○河島議長 同意議案につきましてお諮りいたします。第11号議案から第12号議案、第1008号議案から第1013号議案、第2012号議案から第2014号議案、計11件の議案をご審議願いましたが、この11件の議案について、原案どおり同意するという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ございますので、全ての議案について、審査会として同意することといたします。

ほかに今日の審査会で何かございますでしょうか。いいですか。

特に何かあるというわけでもないようでございます。なければ、本日の審査会はこれで終わりたいと思います。大分予定時間をずれて長時間にわたった審査会になってしまいましたけれども、皆さん、大変お疲れさまでした。ありがとうございました。