

第 1 2 8 2 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12月18日 午後3時12分～午後5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
	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

○渡邊書記 それでは、ただいまから第1282回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配付してございますとおり、1番目に同意議案といたしまして、個別審査分8件、一括審査分8件、計16件のご審議をお願いいたします。2番目に協議事項がございます。3番目に裁決方針案の評議がございます。以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしく願いをいたします。

○河島議長 それでは、審査会を進めてまいりたいと思います。

最初に、議題1の同意議案を審議したいと思います。事務局から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。

○飯塚書記 それでは、本日の議題順で、まず議案第50号からご説明させていただきます。

建築主は三菱地所レジデンス株式会社で、港区高輪1丁目ほかの建築敷地におきまして共同住宅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、都心居住の推進を目的といたしました都心居住型総合設計の活用を予定してございます。

お手元の資料の2-1、付近見取図をご覧ください。図の中で赤色でお示ししてございます計画地ですが、東京メトロ白金高輪駅から東の方向へ約100mほどの場所に位置してございます。

1枚おめくりいただきまして、2-2、現況図をご覧ください。図面の右上が北方向となっております。計画地には地上12階建ての事務所ビルが建ててございましたが、現在解体工事中でございます。接道状況につきましては、敷地北側が接道しておりまして、幅員が約25mの国道、通称桜田通りとなっております。また、計画地は傾斜地であります崖線の際に位置してございまして、敷地境界線の南側隣地とは約10mの高低差が存在しております。

1枚おめくりいただきまして、2-3-1、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺

は、集合住宅や独立住宅などの住宅市街地を形成しておりますほか、白金高輪駅周辺の沿道には業務・商業系が立地してございます。

次いで、3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。計画地の周辺の沿道には、高さ60m以上の建物か点在しておりまして、また、市街地再開発事業により高さ100m以上の建物も存在してございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。写真④と⑥が敷地北側の桜田通り沿道の様子でございます。次いで、写真①、②ですが、敷地北側から見た敷地内の様子でございます。写真③、④ですが、それぞれ敷地の東側、西側から見た様子でございますが、写真④には崖線に残存いたします緑の状況をご確認いただけます。

次いで、2枚おめくりいただきまして、3-1の用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は、商業地域と第一種中高層住居専用地域にまたがっておりまして、過半は商業地域、容積率は500%と300%、建蔽率80%、60%となっております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、3-2-1、絶対高さ制限を定める高度地区の指定図をご覧ください。計画地は、ページ中央下に黒色の枠囲みでお示ししております位置で、40m及び22mの絶対高さ高度地区が指定されております。

次いで、1枚おめくりいただき、3-2-2をご覧ください。絶対高さ高度地区の特例的な運用をお示ししておりますが、本計画では市街地環境の向上に資する建築物の特例的な許可の活用を予定しております。ページの右側上段にお示ししております建築物等の整備に関する基準の赤色枠囲みでお示ししております第2段階の基準を満たすことで、建物の高さを指定値の2倍から2.5倍まで緩和できるものとしております。

また、本計画では次のページ、3-2-3にお示しのとおり、本年10月16日に高度地区の絶対高さ制限の特例に係る許可申請が港区長宛てになされておまして、本年12月1日付で許可がおりてございます。その許可通知書は、参考といたしまして資料の一番後ろのページ、11-1にお付けしておりますので、ご参照ください。

続きまして、資料の4-1から東京都及び港区の上位計画についてご説明いたします。

まず、4-1の東京の都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地は、ページの中央下の図のとおり、センター・コア再生ゾーンに位置してございます。

次いで、3枚おめくりいただきまして、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。本計画地は、ページ右側上段の図のとおり、センター・コア・エリア内の職住近接ゾーンに位置しておりまして、良好な居住環境を保全し、より良好な住宅地を形成していくこととされております。

次いで、2枚おめくりいただきまして、4-6、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。ページ左側の下段の図のとおり、本計画地の前面道路であります桜田通りは、地形を生かした緑の軸及び道路を生かした緑の軸にそれぞれ位置づけられております。また、ページ右側、地区別まちづくり方針における高輪地区では、緑を生かした落ちつきある住宅地の保全などを目標といたしまして、台地の外縁に当たる斜面地については、軸上にある緑の拠点とあわせて連続性のある緑のネットワークを形成するため、斜面緑地を保全する、また、歩いていける身近な公園が不足していることから、公園等と同等の機能を有するオープンスペース等を確保するなどの方針を掲げてございます。

続きまして、ページは若干飛びまして、5-1の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2,000.14㎡でございます。20、延べ面積は1万7,781.4㎡でございます。21、容積率対象延べ面積は1万3,000.91㎡でございます。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495.95%に対しまして、公開空地による割増が154.05%、合計650%を計画してございます。次いで、下の27から29ですが、主要用途は共同住宅、階数は、地上26階、地下1階、最高の高さは91.6mでございます。34、備考欄のとおり、都心居住型総合設計の要件への適合状況につきましては、ページをおめくりいただきまして、資料5-3のページ右下に記載のとおり、当該要件を全て満たしていることがご確認いただけます。

続きまして、6-2-1から公開空地のコンセプトとなっております。あわせて模型もご覧ください。

まず、資料6-2-2をご覧ください。本敷地の南側の後背にあります崖地面は、建物の陰で視認性が悪く、前面道路も周辺の道路に比べて緑が少ない状況にございます。そこで、ページの左下の配置図及び右側のパース図のとおり、立体的な緑地空間を形成いたしまして、敷地南側の崖線へと緑が続く空間を形成し、さらに地域の在来種を用いて植栽計画をすることで、四季を感じる空間を創出いたします。また、ページ右下のパース図のとおり、前面道路沿いにおきましても豊かな緑を配置いたします。

次いで、1枚おめくりいただきまして、6-2-3をご覧ください。本敷地は、白金高輪駅までの生活動線の途上にございますが、駅周辺には空地が不足しておりまして、地域住民

からは、区道や坂道に休憩できる場所が欲しいという要望を受けまして、港区は高輪地区におきましてとまり木のある道路づくりを推進しております。本計画では、ページ右側の図のとおり、前面道路沿いのセットバックによりまして歩道幅員を拡張するとともに、敷地内に設けます広場状空地の各所にとまり木を設け、前面道路の歩行者が途中で休憩できる空間を整備いたします。

次いで、1枚おめくりいただきまして、6-2-4をご覧ください。本計画地を含む町会の災害発生時における地域集合場所は、ページの左側の地区のとおり、アクセスしにくい場所にあるため、本計画地周辺にも一時的に集合できる場所の確保が必要とされております。そこで、本計画では、ページ右側の図のとおり、公開空地の一部を広がりを持ったオープンスペースとし、周辺住民や帰宅困難者等が一時的に過ごせる避難スペースとし、写真にございますようなマンホールトイレやかまどベンチなど設置いたしまして、防災機能を持たせる計画としております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、6-3の公開空地図をご覧ください。黄色い部分が歩道状空地、濃い緑色の部分が広場状空地、緑色の部分がピロティとなっております。広場状空地とピロティを合わせまして400㎡ほどを確保してございます。

次いで、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。

まず、7-1-2の1階平面図をご覧ください。敷地内の車両出入口は桜田通りに面しました敷地北西側の1カ所といたしまして、機械式の駐車場へと通じてございます。建物利用者の出入口はピロティ空間に面しまして建物北側の中央に設けてございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7-1-3をご覧ください。2階でございますが、駐輪場や住宅の共用室、管理室がそれぞれ計画されております。

また、7-1-4でございますが、3階以降26階まで全て住宅が計画されてございます。

次いで、ページが飛びまして、7-3の断面図をご覧ください。本計画は、隣地斜線制限につきましては、建築基準法第56条第7項に規定いたします天空率を適用した計画としてございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7-4-1の落下物対策をご覧ください。キープラン上で青色でお示しする部分につきましては嵌め殺し窓、緑でお示しするバルコニー部分につきましては、次のページ、7-4-2にお示しのとおりでございますが、高さ1350mm、幅400mmの二重手すりを設けまして、落下物対策を講じております。また、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、必要な精度を満たしてい

ることをお示ししてございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7-5の完成予想図をご覧ください。敷地の北西側からの外観パースとなっております。

続いて、ページが飛びまして、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、計画建物につきましては、冬至日における8時間の終日日影は敷地内におさまっており、隣地にかからないよう計画してございます。

次いで、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となっております。

本調査では、9-4-1のページの右側にお示しする図のとおり、計画地周辺の信号設置交差点2カ所におきます自動車の交通影響、また、前面道路の一断面におきます歩行者の交通影響をそれぞれ検討しております。

2枚ほどおめくりいただきまして、9-4-3をご覧ください。ページ右側の表のとおり、信号交差点における交差点需要率は、本計画建物供用開始後も限界需要率0.9を下回っており、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。

また1枚おめくりいただき、9-4-4をご覧ください。ページ右下の表のとおり、歩行者の交通影響につきましても、歩道のサービス水準は需要歩行が可能なA評価となっております。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られます。

よって、自動車、歩行者ともに本計画は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。

次いで、1枚おめくりいただきまして、9-5-1から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。

資料をおめくりいただいて、9-5-3をご覧ください。ページ上段の図でございしますが、左側から順に建設前、建設後、防風対策後におけるそれぞれの結果を、また、手前のページ、9-5-2のページの左上に防風対策の植栽の状況をそれぞれお示ししてございます。本計画建物の建設後には、建設前と比べまして、計画地周辺の地点に事務所地相当のランク3の評価がふえておりますが、防風対策の植栽を配置することで、対策後の図のとおり、住宅街相当の風環境でありますランク2におさまるとの結果が出ております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、9-6、電波障害調査をご覧ください。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。

次いで、1枚おめくりいただきまして、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まして、本年8月に2回の近隣説明会を行っております。なお、こちらの資料では、近隣説明会での発言を丸数字でお示ししており、発言者の所在地等を右側の地図にプロットしてございます。近隣説明会では、(2)の表のとおり、高さなどの計画建物について、また、工事安全対策、日影、風環境、テレビの電波障害、騒音等についてご意見や質問が出されましたが、それぞれ建築主側から説明、回答してございます。

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、下記の条件を付与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 50号議案について今説明がございました。この50号議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○有田委員 これは都心居住型総合設計で、ある程度住宅の戸数がふえるということですが、この手のプロジェクトの場合に、子育て支援施設の設置を検討するかどうかという協議の手続が入るものがあつたかと思うのです。このケースの場合は、特に書類がついていないので、そういう協議の対象にそもそもならないプロジェクトであつたのか、あるいは対象になつたけれども、結果としてそうならなかつたのかを一応確認させていただいていいですか。

○飯塚書記 許可要綱におきましては、延べ面積が3万㎡を超える場合に、委員の今ご指摘のあつたような子育て支援施設の設置に関しまして、地元の区市等と協議を義務づけておりますが、本計画につきましては延べ3万㎡に満たないということで、そうした協議の義務づけは行ってございません。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

では、私から1つ伺います。道路の反対側の裏側の方は相当な高低差が、この模型でも相当な擁壁が立ち上がるような感じになっています。上のマンションでしょうか、裏の敷地に建っている、その地盤面と前面道路との間でどのぐらいの高低差があるんでしょうか。

○飯塚書記 資料2-2の現況図をご覧くださいますと、TP表示で地盤高レベルの数値の記載がございます。前面道路につきましてはTP+10ぐらいの数値、一方、南側の斜面地の上

側につきましてはTP+25ということで、約15mほどの高低差がございます。

○河島議長 従前は石積みの上にまた樹林があるような、崖があるような、何かそんな構造のようですけども、これは、そういう崖地の安全確保という面ではどういうことがなされているんですか。

○飯塚書記 資料7-3の断面図をご覧くださいければと思います。こちらの断面図で表現されておりますとおり、この高低差につきましては、既存の擁壁等で段差におきます安全対策を講じているところでございます。今回、この計画に際しまして、若干切土等も発生することから、開発許可権者でございます港区とも協議して、本計画につきましては、都市計画法の開発許可は不要という見解でございますけれども、実際の計画につきましては、港区の開発指導担当部署と綿密に協議していると理解してございます。

○河島議長 今回の敷地の中でも、敷地の内側の方で少し段々にして、いきなり擁壁がそそり立つ状態から変えていく。単純に、既存の擁壁がどういうふうになっているかよくわかりませんが、もしTP10mぐらいのところから15mぐらいばあんと立ち上がっているような状態だと、崖線の緑といたつても、擁壁がそそり立っている上にといい感じになると思うんです。今回の計画では、その辺、緑の軸線はかなり意識しているようなご説明だったわけですけども、擁壁の内側にさらに段逃げで抑えるような、こういった部分を植栽にしていこうということですか。

○飯塚書記 資料6-5をご覧くださいければと思います。今回の計画における緑化計画図をお示ししておりますけれども、実際崖線の際にございます既存の緑といたつものは、かなり崖の上の方にございまして、基本的に本敷地内につきましては、若干でございますけれども、新たにここにお示ししているような植栽を追加で施します。それらと崖線上の部分の既存の緑との連携を図っているという計画となっております。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがですか。

よろしければ、次の議案に移りたいと思います。傍聴者の方はいらっしゃいますか。では、傍聴者の方に入室をしてもらってください。

(傍聴人入室)

○河島議長 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、よろしくお願いたします。

それでは、第48号議案について説明をお願いいたします。

○飯塚書記 議案第48号についてご説明いたします。

建築主は公益財団法人日本武道館でございます。建築敷地は千代田区北の丸公園、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」、また2枚おめくりいただきまして、許可申請理由書をあわせてご覧ください。本敷地におきます既存建築物であります日本武道館は、昭和39年に皇居北の丸跡地におきまして、当時指定されておりました住居地域の規制に抵触する主要用途の観覧場につきまして、当時の建築基準法第49条第1項ただし書の規定による特例許可を取得したものでありまして、同年開催の東京オリンピック競技大会における柔道競技の会場として利用されました。本計画は、日本武道館が東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会におきます柔道及び空手競技の会場と決定されるに当たりまして、現状では競技参加者の練習場が不足しておりますため、大会主催者であります東京都及び公益財団法人オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会の要望により、中道場ほかを増築するものですが、現状の用途地域は第一種住居地域でありまして、床面積が3,000㎡を超えますスポーツの練習場は、法別表第二(ほ)項第4号によりまして建築してはならない建築物に該当するため、同法第48条第5項ただし書の規定によりまして許可申請がなされたものでございます。

お手元の資料の1ページの案内図及び全体配置図をご覧ください。本計画地は、都営地下鉄新宿線九段下駅を最寄り駅といたしまして、現在環境省が管理いたします国民公園であります北の丸公園内に位置しております。また、全体配置図におきまして赤色の実線でお示ししております敷地内には、図面番号16の本件、日本武道館本館のほか、図面番号15の科学技術館などの既存建築物がございます。本計画の申請建物は薄い赤色の塗りつぶしでお示ししておりますが、中道場棟など計9棟となっております。接道状況につきましては、北側が靖国通り、南側が内堀通りにそれぞれ接道してございます。

次の2ページには、ページ右上には建物概要をリストに本計画の申請建物であります計9棟、また、ページの下半分には既存建築物であります計19棟の概要をそれぞれお示し

てございます。

続きまして、3ページの都市計画図をご覧ください。本敷地の用途地域は第一種住居地域、容積率300%、建蔽率60%、準防火地域でありまして、また周囲は、敷地の東側の牛ヶ淵側が商業地域、ほかの大部分は第一種住居地域及び第二種住居地域となっております。なお、北の丸公園につきましては都市計画公園となっております。

続いて、4ページの周辺状況図をご覧ください。図面上側の東側でございますが、牛ヶ淵の東側に病院や区役所などの公共施設、また、靖国通りの北側には靖国神社参道や事務所建築物、千鳥ヶ淵の西側が大使館や国庁舎などの公共施設及びマンションなどがございまして、南側は道路を隔てまして皇居東御苑が位置しておりますが、いずれも石垣、お堀や広幅員道路で隔ててございます。なお、科学技術館の東側に隣接しております、図面上、薄い黄色でお示ししております共同住宅は、皇宮警察などの職員宿舎となっております。

続いて、5ページの配置図をご覧ください。本計画の中道場棟など申請建物の計9棟を薄い赤色でお示ししておりますが、既存の武道館本館に附属する建築物でありまして、中道場棟は、図面の中で赤色の点線ハッチでお示ししております地下通路で本館と連絡しておりますが、建築基準法上は9棟全てを別棟扱いとしてございます。

次いで、6ページの中道場棟各階平面図をご覧ください。中道場棟は、地下2階、地上1階でありまして、地下2階に約700平米の中道場を計画いたしまして、本館へは地下2階レベルで連絡してございます。ほかは、事務所、会議室、倉庫などがございまして、競技参加者や引率者のための施設となっております、一般観客の入場は1階の売店などの一部に限定されるものと聞いております。

次いで、7ページの立面図でございます。大部分を地下化しておりまして、地上部分に表出いたしますのは1階部分でございまして、また、寄棟屋根とすることによりまして、周囲の景観にも配慮した計画としております。

続いて、8ページの断面図でございますが、武道館本館との地下通路での連絡状況がご確認いただけます。

続いて、9ページから13ページまではほか8棟の倉庫などの図面をお示ししておりますので、必要に応じましてご参照ください。

続いて、14ページ、15ページは、時刻別日影図、等時間日影図でございますが、日影規制に適合するように計画されてございます。

恐れ入りますが、議案書の「調査意見」にお戻りいただきまして、2ページ目の上から5行目以降をご覧ください。本計画の中道場棟は、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会等の協議参加者のための練習場として利用されるものでありまして、観客席や収容人数の増加はないことから、周辺の交通量の増加などの影響はないものと考えております。また、敷地の周辺環境につきましては、大部分を石垣、お堀や広幅員道路で隔ててございます。また、さらに本敷地は、都市計画公園である北の丸公園内にありますが、計画建築物の大部分を地下化しておりまして、建築物の高さを低くすることにより、周辺の公園環境への影響が最小限になるよう配慮されてございます。以上の理由から、本計画は、法第48条第5項ただし書の規定により、第一種住居地域における住居の環境を害する恐れがないと認めて、許可したいと考えております。

なお、本年11月22日に公聴会を開催いたしましたところ、利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 48号議案の説明がありました。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。

○佐々木委員 参考までに教えていただきたいのです。1ページの全体配置図を拝見すると、この中に20棟近い建物があるわけですが、これは全体で一敷地という扱い方になっているわけですか。

○飯塚書記 1ページで赤色の実線で囲んでおりますのが一敷地と扱っておりまして、先ほど冒頭ご説明いたしました環境省が管理する国民公園内の必要な建築物ということで、またこれら19棟につきましては、同じく国の文部科学省が主に所管する建築物と聞いてございます。建物としては公園内にある一連の用途不可分な建築物と理解してございます。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

8ページの断面図、あるいはその前の7ページの立面図を見ますと、武道館に隣接する練習用施設の様ですけども、セットになるような施設ということで、屋根のデザインなども、それなりに武道館の機能を表すようなイメージを出そうとしているのかなという感じはするわけです。9ページ以降の倉庫等についてはかなりシンプルな構造に、そして外観になっているわけですけども、こういったものが全体として、今お話のあった国民公園の景観を損なうようなことにはならないのかどうかというあたりはどうなんですか。

○飯塚書記 今回の新たに計画いたします9棟につきましては、2ページのページ右上の表に建物用途等が記載されておりますが、中道場棟のほかは、倉庫ですとかゴミ置場等の類でございます。また、その配置の位置につきましても、武道館本館の北側といたしますか、この公園にお越しになられる方からしますと、非常に目につきにくい位置であること、また、この北の丸公園自体、緑が非常に豊かで、今の計画建物の配置からいたしますと、通常ご利用になられる方は、これらの計画する建築物については非常に視認しにくい位置にあると理解しております。そういう意味では、周辺の公園環境に照らして支障ないと理解しております。

○河島議長 5ページの配置図を見ますと、武道館にアクセスする大きな階段が全体で3つぐらいあるうちの1つが、北側のそういう倉庫や何かがあるゾーンの方にもあるんですけども、これは日常的に観客の皆さんが使用するようなものではないのでしょうか。

○飯塚書記 5ページの配置図での件でございますけれども、通常、武道館本館にいらっしゃる方につきましては、南側に円弧を描いております、公園内の園路から本館にアクセスするというのでございますので、南側に配置されております階段をご利用になられると思います。あとは、5ページの配置図によりますと、本館をご利用される方の主要なアクセス出入口といたしますのは、図面上で、1階部分で階段と階段の間に挟まれた部分が主要な出入口になるということでございます。そういう意味では、北側でございます部分は、武道館本館をご利用される方がこちらに回ってまで出入りするという場所ではないと理解しております。

○河島議長 同じ5ページを見ますと、今説明のあったメインエントランスの南には第3駐車場（大）とか、その北側の方には第3駐車場（小）とか、今回の新築する中道場棟の東側にも駐車場らしきものがあるけれども、これは一般客のためというよりは、この施設を競技のために利用する方とか、あるいは管理用の車のためとか、この駐車場はそういう意味なんでしょうか。

○飯塚書記 おっしゃるとおりでございます。

○河島議長 そうすると、大階段は、多分避難やなんかのことも考えて設置されているのかと思いますけれども、この大階段が日常的に観客が利用するようなものではなくて、観客の方々がこちらのゾーンに入り込むようなことは、日常的にはあまりない、そういう運営がなされると考えてよろしいのでしょうか。

○飯塚書記 そのように理解しております。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。

○本多委員 ちょっと確認です。中道場については48条5項ただし書の用途規制の緩和での許可申請が出ているということだと思んですが、倉庫については中道場の附属施設という形になるのでしょうか。

○飯塚書記 委員のご指摘のとおりでありまして、中道場に附属する施設と理解しております。法別表第二によりますと、延べ3,000㎡を超える場合につきましては、スポーツの練習場が原則建築してはならない建築物に該当するというので、今回特例許可の対象としております。

○本多委員 倉庫は、中道場を利用するに当たって、何か道具だとかそういうものを入れておくという説明なんでしょう。

○飯塚書記 2ページのページ右上の建物概要の一覧表によりますと、建物番号で、2、3につきましては屋外倉庫で、こちらは、先ほど委員のご指摘のあったとおり、通常この中道場に附属するような倉庫利用と想定してございます。また、建物番号4、5とされておりまして備蓄倉庫となっておりますのは、加えまして防災対策的な意味合いも持っているという理解してございます。そのほかにつきましてはゴミ置場ということでございますので、中道場棟に附属すると理解してございます。

○本多委員 備蓄倉庫についても、中道場そのものというか、武道館も入るんでしょうけれども、全体施設の附属施設というか、その結果、中道場の附属施設として、備蓄倉庫もこの際加えて建築するという理解でいいですね。

○飯塚書記 そのようにご理解いただければと思います。

○河島議長 ほかによろしいでしょうか。

なければ、次の議案に移りたいと思います。

(傍聴人退室)

○河島議長 それでは、次の議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 続いて、議案第49号についてご説明いたします。

建築主は新橋田村町地区市街地再開発準備組合でございます。建築敷地は港区西新橋1丁目、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、新橋田村町地区第一種市街地再開発事業の施行におきまして、事務所、飲食店、集会場、保育所、自動車車庫及び自転車駐車

場を新築するのに伴い、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。

資料1ページの申請理由書をご覧ください。本計画は、特定都市再生緊急整備地域内におきます第一種市街地再開発事業といたしまして、計画建築物への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いたしまして、また、災害時には継続的なエネルギー供給による事業継続性の向上と帰宅困難者対応を確保するものでございます。

1枚おめくりいただきまして、2ページの右下、配置図をご覧ください。本計画敷地は、東京メトロ千代田線霞ヶ関駅より南の方向約140m、東京メトロ銀座線虎ノ門駅より東の方向約180m、また、都営地下鉄三田線内幸町駅より西の方向約190mに位置してございます。敷地の四面をいずれも接道しておりまして、西側が幅員約30mの都道、通称愛宕通り、ほか三辺はいずれも区道で、幅員は約9mから12.5mでございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページの敷地概要をご覧ください。本計画敷地は、商業地域、防火地域で、また、高度利用地区の定めによりまして、容積率1,100%、建蔽率は50%のところがございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、4ページ、特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針をご覧ください。本計画敷地は、特定都市再生緊急整備地域の環状二号線新橋周辺・赤坂・六本木地区内にございまして、その地域整備方針といたしまして、ヒートアイランド対策、地球温暖化対策、自立・分散型かつ効率的なエネルギーシステムの導入、帰宅困難者対策を誘導することが定められてございます。

ページが飛びまして、8ページの地区計画の計画図書をご覧ください。本計画敷地は、西新橋一丁目北地区地区計画の区域内ですが、ページの左上、土地利用の方針によりまして、帰宅困難者の一時滞在施設の確保等により防災機能の強化を図り、災害に強いまちづくりを推進することが定められております。

続いて、ページをおめくりいただきまして、11ページの高度利用地区の計画図書をご覧ください。ページの左上、建築物の容積率の最高限度の特例といたしまして、建築基準法第52条第14項第1号の許可を受けた建築物は、その許可の範囲内において容積率の最高限度を超えることができる旨が定められております。

続いて、13ページの地域冷暖房施設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、内幸町センターをメインプラントといた

しまして、その熱供給エリアは、ページの左側の図にお示しのとおり、約28.5haのエリアとなっております。なお、本計画建築物は、東側の隣地の日比谷セントラルビルを経由いたしまして、蒸気や冷水の引き込みを行う計画としております。

ページの右側でございますが、本件許可対象範囲をお示ししてございます。地下2階レベルから、図の中で青色と橙色の線でお示ししております熱源配管を引き込みまして、地上3階の薄い紫色でお示ししております地域冷暖房の受入施設やサブプラントに接続いたしまして、各階の空調機械室へと供給する計画となっております。また、サブプラントは、27階の屋上にごございます冷却塔と接続してございまして、本件許可対象範囲は、薄い紫色でお示ししております地下2階から地上27階までの受入施設、サブプラント及び関係の配管スペース、また、水色でお示ししております地下2階、地下1階、地上4階から26階までの各階の空調機械室となっております。

1枚おめくりいただきまして、14ページの面積表をご覧ください。赤色の枠線で囲みました部分が許可対象面積の各階小計及び合計でございまして、建物全体で3,177.25㎡となっております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、15ページ、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をご覧ください。ページの右側の5の(2)に緩和の限度といたしまして基準容積率の0.25倍となっておりますが、本計画では基準容積率の0.052倍となっております、基準を満たしてございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、16ページの配置図をご覧ください。本計画敷地は四面が道路が接してございまして、敷地内には地区計画で定めます地区施設であります公共空地等を設けまして、十分な空地を有していることから、延焼の恐れは少なく、災害時の避難や通風、採光等にも支障がない計画となっております。

続いて、17ページから38ページまで各階平面図をお示ししてございます。

18ページの地下1階の平面図をご覧ください。ページの下側に各階空調機械室の面積除外範囲の拡大図をお示ししてございます。各階空調機械室につきましては、室の全体ではなく、部分を許可対象範囲としてございますが、茶色でお示ししてございます機械設置部分に加えまして、薄い紫色でお示ししてございます機器の点検、維持管理を行うための保守管理スペースも対象としてございます。なお、保守管理スペースは、凡例のとおり、機器正面側が開き戸部分を考慮いたしまして奥行き1m、ほか周囲三方は奥行き50cmを原則として設定してございますが、そのほか配管スペースや室形状の事情によりまして、その奥行き寸

法が確保できない場合につきましては、安全側で許可対象面積を設定してございます。保守管理スペースの奥行き寸法の考え方といたしましては、平成12年、建設省告示の第1413号、また、国土交通省官庁営繕部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。また、その他の階の空調機械室に関しましても、こちらでお示ししております地下1階と同様の考え方で許可対象面積を算出しておりまして、詳しいご説明は割愛させていただきます。

恐れ入りますが、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 それでは、ただいま説明がありました49号議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

6ページの、再開発事業がまちづくりにどうかかわりを持ってやっていこうとするのかということ整理したコンセプトが出ていますけれども、下の方に外堀の歴史性継承という話があって、配置図の、道路のつけかえをやって、既存の道路を南側に振っているんですが、もともと外堀はどの位置だったんでしょうか。廃道して外側につけかえるような、そちらの方がもともと外堀なのか、廃道する道路部分そのものが外堀だったのかというのわからないですか。

○飯塚書記 今回の再開発事業によります区道のつけかえといたしますか、この道路線形でございますけれども、地元の港区等からも計画経緯をヒアリングはしたところでございます。2ページのページの右上でお示ししておりますけれども、黒い二点鎖線でお示しております場所に、本事業におきます提供公園を確保する計画となっております。当初事業者の計画といたしましては、この公園の確保位置がまた違った場所にあったようでございます。港区の要望といたしましては、最も日当たりが確保できる場所ということでございまして、こちらの黒い二点鎖線で囲んでおりますこの位置に提供公園を確保することになりまして、それらとあわせて、従前区道が担っていた機能を確保することで、既存の交差点につながるという関係から、こういったなだらかな、ちょっと弧を描くような道路線形になったと聞いてございます。

○河島議長 外堀自体が現状で痕跡を残しているような場所ではないかと思うんですけども、道路のつけかえによって、外堀自体のもともとの場所は特に考慮することなく、つづ

してしまうような計画なのかどうか、そのあたりはわからないですか。

○飯塚書記 手元の資料で大変恐縮でございますけれども、かつて外堀があった位置は、この計画敷地のちょうどその下あたりということでありまして、会長がご指摘いただいた区道も、かつてあった外堀の際にあった通りといたしますか、そのようなものであったという状況でございます。ですので、資料2ページの右上でご説明いたしますと、区道の1号と1010号がかつての外堀の両側にあった通りの名残であると聞いてございます。

○河島議長 今回の地域冷暖房施設に係る許可の話とは、直接は関係はないわけですが、この再開発事業自体で、さっき6ページで示したような外堀の歴史性継承みたいな話をきちんと対処しているのかどうかというのが、関連の地区計画を読んでみても出てこないし、ここに書いてあるぐらいの感じで、あまり意識されていないような気がするんです。実際何をやるのか、ここに外堀の石垣をモチーフとしたデザインなんて書いてありますけれども、その程度の外構空間の修景ぐらいをやるということなんでしょうか。本筋の許可を要する部分の話とは違うところで恐縮ですが、わかればということでお聞きしているんです。

○飯塚書記 当方で把握している限りにおいては、先ほどご説明のとおりでございます。あるいは会長の今ご指摘いただいた6ページのまちづくりの考え方として、具体的に記載のございます外構デザインにつきまして、外堀の石垣をモチーフとしてございますので、そういった部分において、旧外堀の歴史性を表すものであると理解しております。

○河島議長 たしかこの場所よりももう少し東の方に行った建築計画などでは、外堀のそういう歴史を持っているそういう場所として、それなりに意識した開発整備をやっていくことが行われている割には、このあたりがやや不鮮明だなという感じがするんです。どうしても都市機能の観点からいって、外堀の部分を本当に敷地の中でつぶさざるを得ないというのであれば、それはそれなりにまた外堀の話に対してどう対処するのかみたいな話が、本来あってしかるべきじゃないかなという気がするんですけれども、どうもその辺が、さっきの6ページ以外のところでは見えてこないという部分があって、何となく私としては食い足りないなという感じがする部分があるんです。

この先は要望に留めますけれども、こういう建築計画に際して、そういうような話についても、こういう許可の機会、あるいは通常の確認のときもそうかもしれないと思うんです。今は民間建築確認機関が多くやっているの、なかなかそういうフォローはできないのかなとは思いますが、許可によって、東京都が関与することになることもあるわ

けでして、そういう機会を捉えて、そういったあたりの歴史や文化みたいなものを大切に
する、そういうコンセプトを掲げているわけですから、そういったものに対する注意を払
って指導をしていただけたらと思います。よろしくお願いします。

ほかにはいかがでしょうか。よろしければ、次の議案に移りたいと思います。

(幹事・書記 席交代)

○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をいたします建築基
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8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47。建築主、合同会社善次丸電工。神津島村265-11ほか。倉
庫でございます。

整理番号2番、議案番号1041。建築主、株式会社ホーク・ワン。昭島市中神町2-389
-1の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1042。建築主、株式会社ホーク・ワン。昭島市中神町2-389
-1の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1043。建築主、[REDACTED]。狛江市岩戸南[REDACTED]。一戸建
て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1044。建築主、[REDACTED]。稲城市大字矢野口[REDACTED]ほ
か。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2038。建築主、[REDACTED]。小金井市東町[REDACTED]。一戸建
て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2039。建築主、株式会社良栄。小平市上水南町2-512-20。
一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2040。建築主、株式会社西都建物。東久留米市小山3-538-
7。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○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該当する43条1項ただし
書許可案件についての一括した説明がございました。これに対して、ご質問、ご意見があ
りましたらお願いしたいと思います。

よろしいでしょうか。それでは、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1045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きましては議案の様式2の表をご覧ください。今回のただし書の道につきましては、「調査意見」にありますとおり、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19名のうち16名の同意を得ておりますが、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。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。本件敷地は■■■■線■■■■駅から■■■■に約■■■mの場所になります。本件に係る道は、配置図のとおり、南側で法42条第1項第1号道路に接続する現況幅員3.875mから4.00m、延長75.15mの道になります。

続いて、2枚おめくりいただき、2-1ページ及び次の2-2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、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になります。範囲が広いために2枚にまたがっております。2-2ページの右下に権利者の同意状況をお示ししております。なお、こちらの未承諾者についてですが、地番■■■番■■■、■■■と■■■番■■■の所有者につきましてはいずれも1人の所有者様でございますが、ご高齢であること、また、■■■番■■■の所有者のうち2名につきましては会社になりますが、会社が不存在であることから、承諾をいただけませんでした。しかし、いずれも積極的に反対をするものではないと聞いております。

続きまして、3ページの現況写真をご覧ください。申請地は⑦に示す敷地になります。また、写真①が本件道が建築基準法上の道路に接続する部分になります。本件の道は、写真③から⑥で示す部分になりますが、ご覧いただくとおり、道路状に整備がなされており、将来に渡って道として維持管理されるものと考えております。

続いて、4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、延焼の恐れのある部分の外壁や軒裏を防火構造とし、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、道が行きどまりであることから、回転広場に準ずる空地を確保するとともに、南側の隣地を通じ2方向避難が可能な計画となっております。

5-1ページ、5-2ページ、5-3ページは平面図、6ページは立面図、7ページは断面図になります。

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、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 ただいま説明がございました1045号議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

それでは、ないようですので、次の議案をお願いします。

○尾關書記 次の議案ですが、議案第1046号と議案第1047号が同一の建築主によって許可申請がなされた、道路を挟んで向かい同士のバス停の上家に関する案件でございまして、2つの議案を通して説明させていただきたいと思っておりますが、会長、よろしいでしょうか。

○河島議長 それでお願いします。

○尾關書記 ありがとうございます。

それではまず、議案第1046号を説明いたします。

建築主は小田急バス株式会社で、本件はバス停留所の上家を新築するに当たり、法第44条第1項第2号による許可申請がなされたものです。

建築物の概要につきましては議案書の表をご覧ください。本計画は、都道内の歩道部分に鉄骨造平屋建てのバス停留所の上家を新築するものですが、一括審査による許可同意基準に適合しない部分があることから、個別審査をお願いするものです。

3枚おめくりいただきまして、3ページをご覧ください。本計画は、小田急線の狛江駅から北西に約700mの場所、都道内の歩道部分で、松原というバス停になります。

恐れ入りますが、1枚戻っていただきまして、2ページをご覧ください。こちらに法第44条第1号第2号に関する一括審査による許可同意基準のチェックリストをお示しております。1、設置場所について、幅員3m以上の歩道幅が必要ですが、本計画地の歩道幅は2.5mであり、不適合となっております。続いて2、形態について、屋根はほかの建築物から歩道幅員の2分の1以上離れたものであることが必要ですが、本計画では隣地からの離隔距離が0.5mであり、歩道幅2.5mの2分の1である1.25mを超えており、不適合となっております。飛びまして3(2)、構造規模等について、屋根幅は3m以下かつ歩道幅

員2分の1以下ということが定められておりますが、本計画では屋根幅1.7mで、3m以下は満たしておりますが、歩道幅2.5mの2分の1である1.25mは超えており、不適合となっております。

続いて、2枚おめくりいただき、4ページの用途地域図をご覧ください。本計画地は、図の中央の赤四角で示された場所でございます。近隣商業地域内でございます。

続いて、1枚おめくりいただき、5ページの周辺状況図をご覧ください。本計画地の前は、青色でお示ししてあるとおり、共同住宅がございます。ほかはオレンジ色の一戸建て住宅や共同住宅等が分布しております。

続いて、6ページをご覧ください。建て替え前の既存の上家の写真及び平面図をお示しております。恐縮でございますが、こちらの図面は下側が北になっておりまして、先ほどまでの資料と逆になってございます。図の下側、つまり、北側が車道側になります。既存上家の南側に共同住宅が隣接しておりますが、上家に面する側は共同住宅の廊下部分で、お住まいの方への影響は小さいものと考えております。なお、共同住宅の管理組合に本計画について説明を行っておりまして、了解を得ているということでございます。

続いて、2枚おめくりいただきまして、8ページをご覧ください。建て替え後の上家の平面図並びに立面図をお示しております。こちらでも下側が北になります。建て替え前に比べまして、幅は1750mmだったのが1700mmと小さくなってございます。一方で、長さは6567mmだったのが8464mmに大きくなってございますが、バスのおり口が柱にかからないようにして、車椅子利用者等の利便性を高めるための措置であるということでございます。

続きまして、9ページには基礎伏図等をお示しております。必要に応じてご参照ください。

続いて、10ページには交通量についてお示ししてございます。最も混雑する時間が朝7時台の1時間ですが、その時間における最大の乗客数は7名で、その7名が図のように並んだとしても、歩道を歩く通行者は1時間当たり62名ということでございますので、通行には支障がないものと考えられます。

恐れ入ります。1枚目の議案書にお戻りください。下から6行目、本建築物は、既存のバス停留所の上家を建て替えるものであり、当該歩道の歩行者に関する通行上の支障が生じず、車両や歩行者の通行を妨げません。また、隣接する共同住宅にも説明を行い、了解を得ていることから、その他周囲の環境を害する恐れがないと考えられます。そのため、公益上必要な建築物で、周囲の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、本計画は事前協議で、道路管理者、警察、消防から、道路管理上、交通上、消防活動上支障なしとの回答を得ております。

続きまして、議案第1047号をご説明いたします。

こちらにも建築主は小田急バス株式会社で、本件もバス停留所の上家を新築するに当たり、本第44条第1項第2号による許可申請がなされたものです。

建築物の概要につきましては議案書の表をご覧ください。本計画は、都道内の歩道部分に鉄骨造平屋建てのバス停留所上家を新築するものですが、一括審査による許可同意基準に適合しない部分があることから、個別審査をお願いするものです。

3枚おめくりいただき、3ページをご覧ください。本計画地は、先ほどの議案第1046号の計画地に対して道路を挟んだ反対側、北側であり、先ほどと同じ松原というバス停になります。

1枚戻っていただき、2ページをご覧ください。こちらに法44条第1号第2号に関する一括審査による許可同意基準のチェックリストをお示ししておりますが、先ほどの議案第1046号と歩道幅員や計画建築物の所見が全く同じであります。そのため、不適合となるのは先ほどと同じように、1の設置場所、2の形態、3(2)の構造規模等の部分になります。

続いて、2枚おめくりいただき、4ページの用途地域図をご覧ください。先ほどと同様、本計画地は近隣商業地域内になります。

続いて、1枚おめくりいただき、5ページの周辺状況図をご覧ください。本計画地の前は、赤色で示してありますとおり、老人ホームがございます。ほかは一戸建て住宅や共同住宅等が分布しております。

続いて、6ページをご覧ください。建て替え前の既存上家の写真と平面図をお示しております。なお、こちらの北側に老人ホームが隣接しておりますが、上家が面する側は老人ホームの共用部で、こちらをご利用の方への影響は小さいものと考えております。なお、老人ホームに本計画について説明を行っており、了解を得ているということでございます。

続いて、2枚おめくりいただき、8ページをご覧ください。建て替え後の上家の平面図並びに立面図をお示しております。先ほどの議案第1046号と寸法は全く同じであります。長さが長くなっている理由も同じになります。

次いで、9ページには基礎伏図等をお示しております。必要に応じご参照ください。

続いて、10ページには交通量についてお示ししております。最も混雑する朝7時台の1時間ですが、その時間における最大乗客数は7名で、7名が図のように並んだとしても、歩道を歩く通行者は、先ほどの議案よりも少ない50名でございまして、通行には支障がないものと考えられます。

恐れ入りますが、1枚目の議案書にお戻りください。下から6行目、本建築物は、既存のバス停留所の上家を建て替えるものであり、当該歩道の歩行者に関する通行上の支障が生じず、車両や歩行者の通行を妨げません。また、隣接する老人ホームにも説明を行いまして、了解を得ていることから、その他周囲の環境を害する恐れがないと考えられます。そのため、公益上必要な建築物であり、周囲の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、本計画は事前協議で、道路管理者、警察、消防からは、道路管理上、交通上、消防活動上支障なしとの回答を得ております。

説明は以上でございます。

○河島議長 1046号議案と1047号議案、同じ建築主によるバス停上家の道路内建築許可を求める案件です。この2件について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

今の1047号の6ページに現状の状況図が出ております。直接この上家と関係ないんですけども、標識の位置は何か決め事があるのでしょうか。というのは、この位置が結構狭い歩道の中で、わかりやすくするためかもしれません。道路から離れた位置に設置されているような気がするんですけども、その辺は何かわからないですか。

○尾關書記 標識というのは、この縦長の……。

○河島議長 時刻表や何か書いてある。

○尾關書記 特段決め事とかは何っていません。

○河島議長 そういう狭い歩道の中で、標識は標識の意味があるので、あまり見にくいところに立てるのは、それはそれで問題があるのかもしれないけれども、上家の柱の基礎と標識の基礎を面で合わせているふうにも見えるんです。もうちょっと道路側にやれば、もうちょっと歩道が広がるんじゃないかなという気がしたものですからお伺いしたところで、そういうようなことがあり得るのかどうかとか、そういったあたりは建築主さんに聞いて、もし工夫の余地があるなら対応していただくことにしていただければと思います。

ほかにはいかがでしょうか。なければ、次の議案をお願いします。

○尾關書記 それでは、議案第1048号をご説明いたします。

まず、1枚の議案書をご覧ください。建築主は多摩モノレール株式会社、モノレール駅舎内のコンコース内の増築に係る道路内建築許可の申請でございます。

議案書中ほど「調査意見」にございますように、本件は、多摩センター駅の駅舎内のコンコース及びホームの改修工事計画に伴い、駅務関係の諸室とラチ内コンコースの区画変更により増築部分が生じることによるものです。本駅舎は道路上空に設けられている高架駅で、道路内建築物であることから、法44条第1項第2号による許可申請がなされたものです。多摩モノレールは開業後17年以上が経過し、老朽化等に加え、バリアフリーなど、さらなる対応が求められることから、会社の経営理念や長期経営方針に基づき、主要駅の大規模な改修に着手しており、本件はそれに基づく改修になります。

2枚おめくりいただき、2ページの案内図をご覧ください。計画地は多摩モノレールの終点駅である多摩センター駅になります。なお、多摩センター駅は、北東約150m程度の場所に京王相模原線、小田急多摩線の駅もあり、利用者はデッキを通じて乗りかえを行うことができます。

続いて、3ページの用途地域図をご覧ください。本計画地は中央のオレンジ色で示す箇所でございます、用途地域は商業地域となっております。

続いて、4ページの周辺状況図をご覧ください。駅の南側には、青色で示す比較的大規模な商業施設や赤色の官公庁、オレンジ色の企業の事務所オフィス等が分布しております。駅の北側には、商業施設のほか、黄色の住宅等も分布しております。

続きまして、5ページの現況写真をご覧ください。本計画の駅舎は、法42条第1項第1号道路である都道の上部に設ける高架駅になります。右下の上空からの写真のとおり、京王線や小田急線の多摩センター駅からデッキを通して接続しております。デッキを上った部分が、左の写真でお示ししておりますとおり、コンコースになる形になります。

続いて、2枚おめくりいただき、7ページの既存平面図をご覧ください。改修前の図面になります。こちらの駅を利用される方は、図面右下の階段やエスカレーターを上がってコンコース階に到達し、改札口を抜けて、右手及び左手にある階段等を使ってホームへ上がっていきます。その脇に手洗い所が男子、女子用が配置されております。また、改札を抜けた奥には駅務関係の諸室があつて、駅務室等が配置されております。

続きまして、1枚おめくりいただき、8ページの改修後の平面図をご覧ください。グレーで塗られている部分が建築物の部分、白の部分が建築基準法上では鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保護に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家等、その他これに類す

る施設として、建築物には算入していない部分になります。また、桃色の部分が今回増築範囲として新たに算入している部分、赤の点線で囲まれている部分はコンコースとなり、建築物の範囲から除かれ、減築となっている部分になります。

続きまして、9ページには立面図、10ページには断面図をお付けしております。

恐れ入ります。冒頭の議案書にお戻りください。下から6行目、本件は、既存の多摩センター駅の駅舎内の内装改修を行うもので、道路内の車両や歩行者の通行を妨げ、その他周辺の環境を害する恐れがないと考えられます。以上のことから、公益上必要な建築物で、周囲の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11月6日に開催された東京都路上建築物等連絡協議会において、道路管理者、警察、消防から、道路管理上、交通上、消防活動上支障なしと回答を得ております。

説明は以上でございます。

○河島議長 1048号議案についてただいま説明がありました。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。

よろしいでしょうか。それでは、ないようですので、次の議案をお願いします。

○尾關書記 それでは、議案第1049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。建築主は学校法人中野学園、スクールバス停上家の新築に伴う用途規制の緩和に係る許可の申請でございます。

議案書1枚目の下、「調査意見」にございますように、本件は、敷地の過半が第一種中高層住居専用地域であり、スクールバスのバス停上家の用途が法別表第二（は）項の各号に該当しないため、同法第48条第3項ただし書による許可申請がなされたものです。

本校は、昭和59年の開校に伴い、J R 拜島駅近くの、今回の当該計画地からスクールバスの運行を行ってまいりました。平成6年から男女共学への移行等に伴いまして、本計画地からの運行を中止し、現在はJ R 五日市線の秋川駅等にバス停を移して運行を行っております。しかし、その秋川駅は、本校を含めて4校が秋川駅の駅前ロータリーから運行しており、駅構内が生徒であふれて、駅の利用客や近隣住民から多く苦情が出ていることなどを踏まえて、当該計画地へ再び移転を行うものでございます。

3枚おめくりいただきまして、2ページの案内図をご覧ください。計画地は、こちらの資料の上端中央あたりにございますJ R 青梅線、五日市線、八高線及び西武鉄道の拜島駅から南に250m程度の場所に位置しております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、3ページの用途地域図をご覧ください。中央の

少し下あたりに赤の点線で描かれたところが計画地になりますが、この計画地は、桃色で示された近隣商業地域と黄緑色で示された第一種中高層住居専用地域にまたがっております。過半が第一種中高層住居専用地域となっております。

続きまして、4ページの周辺状況図をご覧ください。計画地の北側には緑色の専用住宅、南側にはオレンジ色の店舗兼用住宅が隣接しております。また、周辺は、専用住宅や店舗兼用住宅のほか、黄色の共同住宅、水色の工場併用住宅などが分布しております。

続いて、5ページの現況写真図をご覧ください。当該計画地ですが、写真①などに写っておりますとおり、直近は貸し駐車場として利用されてまいりました。また、写真⑤の右側に写っている建物が南に隣接する店舗併用の共同住宅、写真⑩の左側に写っておりますのが北側に隣接する戸建て住宅になります。本計画によりバス停を利用してくる生徒たちは、写真⑩の左側から敷地に入ってバスに乗る形になります。また、バスですが、写真⑨のフェンスのあたりから敷地に入ってまいりまして、生徒を乗降させて、写真⑤や⑥のゲートのあたりから道路に出ていく形になります。

続いて、1枚おめくりいただきまして、6ページの配置図をご覧ください。赤い線で描かれているのがバス停上家の計画建物になります。また、赤字で左側に1カ所、生徒指導教員と書いてあるのが教員の配置予定箇所、下の方に2カ所、誘導員とありますのがバスの誘導員の配置予定箇所になります。

続きまして、7ページには計画建築物の平面図・立面図・断面図をお示ししております。

続いて、8-1ページから交通量に関する資料をお付けしております。左側のページの図に示すとおり、緑色の丸の地点3カ所で自動車、青の点線内で歩行者の調査を行っております。このページの右側には、自動車について、3つの交差点の各断面でおおむね平日のピーク時となる朝7時から8時の1時間の交通量調査結果を、具体的には自動車と、うち大型車の台数、その割合を示しております。

1枚おめくりいただき、8-2ページをご覧ください。このページの左側には、今度は歩行者に関して、AからFの各断面について、同じくおおむねピーク時となる朝7時から8時の歩行者と、うち自転車の交通量調査の結果を示しており、C断面やD断面の歩行者が多いという結果となっております。

続いて、このページの右側からは、スクールバスの運行計画をお示ししております。上の図が計画地から学校までの運行経路になります。また、真ん中から下に運行計画を示し

ておりますが、本校のスクールバスは、乗車人員が50名になった時点で出発する計画とのことです。朝の時間帯について、事前に生徒から聴取した利用予定に関するアンケートによりますと、右の表になっておりまして、到着する生徒の数が合計で50人を超えてくる朝7時過ぎから8時ごろまでの1時間、合計9台分のバスの増分による影響評価を行っております。また、帰宅時についてですが、同様に50人になると学校を出発して、15時15分から19時までの間に9本の運行を予定しておるということでございます。

さらに1枚おめくりいただきまして、8-3ページの左側には、朝7時台に運行するバス9台が周辺の自動車交通に与える影響の評価を行っております。予測を行った3つの交差点全ての断面において、いずれも交差点需要率は0.9以下、車線別混雑度は1.0以下となり、交通処理上問題ない結果となりました。また、このページの右側からは歩行者の交通量の影響評価を行っております。周辺歩行者の状況を15分刻みで調査したところ、どの断面においても、7時45分から8時の歩行者が最大であり、駅からバス乗り場までおおむね10分程度かかることを踏まえて、7時半から45分に拝島駅に到着する生徒が周辺の歩行者に与える影響を評価しております。

1枚おめくりいただきまして、8-4ページをご覧ください。歩行者の影響予測をお示しておりますが、調査を行ったAからF、いずれの地点においても水準Aとなることが示されました。なお、これらの地点のうちC地点は商店街でございまして、歩行者も多いことなどを踏まえて、生徒はこの商店街を通らずにBやF地点を通ってバス停に行くように指導するということですので、本予測もそれをもとに、生徒の影響は、A、B、D、F地点で加算いたしまして、CとE地点においては増分ゼロということで計算しております。

続きまして、8-5ページに調査地点の写真を示しております。なお、そのルート上に指導教員を3名配置するということでございます。交番がございまして、その交番の前や④の地点付近、あと①地点付近、合計3カ所で教員を配置する予定だということでございます。

続いて、1枚おめくりいただき、9ページには騒音調査の結果について示しております。朝のピークである7時台と夕方のピークである17時台について調査を行っておりますが、いずれも最大62db程度で、右下のレベルとしてはうるさいというレベルになりますが、計画地自体が江戸街道と拝島停車場通りという大きな通りに面していることから、当該道路を走行する車両の音が大きく、計画による影響はごく小さいものと予測されます。

恐れ入りますか、1枚目の議案書にお戻りください。議案書の2枚目、上から5行目に

なりますが、本申請に係るスクールバスのバス停上家は、周辺の住宅地への影響を考えて、高さを抑えるとともに、周辺環境への配慮として、側面パネルを設ける計画でございます。また、生徒の通学時には指導教員3人を配置し、さらに当該敷地内には防犯カメラを設置することとしております。加えて、交通量の配慮として、交通量調査を実施したところ、スクールバスや生徒が増加しても、交通上支障のない結果となりました。また、カーブミラー等を設置し、本計画地の出入口に誘導員を配置することで、周辺歩行者の安全性を確保し、交通上支障がないと考えられます。以上のことから、本計画におけるスクールバスのバス停上家の建築は、第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害する恐れがないと認められるので、許可したいと考えております。

なお、平成29年11月21日に開催された公聴会には利害関係者の出席はありませんでした。また、本計画に対し昭島市長から、都市計画上支障ない旨の意見が出されております。

説明は以上でございます。

○河島議長 1049号議案についてただいま説明がございました。これについて、ご質問、ご意見があればお願いします。

○有田委員 念のため、生徒の通学時における配慮として、指導教員を3人配置ということですが、生徒の通学時は、朝と夕方の特定のここからここまでの時間帯だというのは何か確認はされているのでしょうか。

○尾關書記 朝、生徒が通行する時間と、あと帰りに来る時間は、教員を立たせませうということ伺っておりますので、到着する時間と帰宅の時間帯は教員がいるものと聞いております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

運行されるスクールバスのサイズはどんなサイズなのでしょう。大型バスなのか、50人というのがみんな座って乗れるようなバスなのかしら、わかりますか。

○尾關書記 一般的な大型バスの大きさと伺っていますが、細かい寸法等が必要ですか。

○河島議長 いやいや、そうじゃなくて、6ページに配置図があるんだけど、駅に近い方から入って、場内で乗降して、そして回って、駅から遠い位置からバス出口となっていますね。バス出口というのが止まれの標識がありますけれども、大型だと、狭くなっているから、道路に相対して多分とれないですね。

○尾關書記 この計画でありますとか、あと右折で出ていく形に実はなるんですけど

も、この辺も本当に大丈夫かというところを確認いたしました。警察とも協議をしていて、了解を得ているという申請者側から話がありました。

○河島議長 大きいバスだと、かなり斜めに道に向かって、それで道路の状況を確認して、要するに右折ということだから、反対車線の方ですね。そこにぐるっと回って出ていくようなことにせざるを得ないと思うんです。それが本当に安全を確保する上で大丈夫なのかというのは、ちょっと気になる部分があって、もしそこがバスを運行する上での無理があるような場合には、出口の位置やなんかも調整する余地がありそうな感じがするんです。でも、その辺は改めて、本当に軌跡を描いて大丈夫なんですとか、そういうことは実際に確認の上で、整備を進めてもらった方がいいんじゃないかなという気がちょっとするんです。それは要望しておきます。

○尾關書記 確かに止まれの角度等考えますと、真っすぐにとまるのはなかなか難しいように思いますので、今後確認してまいりたいと思っております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

特にないようでしたら、予定された同意議案については、説明と、これに対する質疑が行われましたので、これで同意議案の質疑を終了したいと思います。説明者は席にお戻りください。

これより評議に移りますが、本日付議された同意議案について、委員の間でさらに検討すべき点などがあればお願いをしたいと思います。

(評 議)

○河島議長 それでは、同意議案についてお諮りをしたいと思います。第47号議案から第50号議案、第1041号議案から第1049号議案、第2038号議案から第2040号議案、計16件の議案のご審議をお願いいたしましたが、この16件の議案について、原案どおり同意すること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。異議なしということでございますので、全ての案件について、審査会として同意することといたします。