

第 1 2 9 5 回 東京都 建築 審査 会
同意 議案

同意議案

開催日時 平成31年1月21日 午後1時43分～午後4時3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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	関	葉子
	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	
	〃	高橋市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	小峰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	

○佐々木議長 それでは、ただいまから同意議案の審議に入りたいと思います。

きょうは、傍聴人の方はいらっしゃらないということによろしいですね。

○渡邊書記 はい。

○佐々木議長 それでは、事務局から説明をお願いします。

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

○曾根書記 それでは、まず、議案第23号についてご説明いたします。

建築主はイトーピア浜離宮管理組合で、港区海岸1-6-1の建築敷地において、建築後39年が経過した、主たる用途が共同住宅である建築物の建て替えにより共同住宅、保育所及び店舗を新築するものです。

地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりですが、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す。

なお、総合設計の種類としては、共同住宅建替誘導型総合設計の活用を予定しております。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。図に赤色の斜線でお示した計画地は、JR浜松町駅から東に300mほど、ゆりかもめ竹芝駅から西に100mほどの場所に位置しており、計画地の西側には旧芝離宮恩賜庭園がございます。

1枚おめくりいただきまして、資料2-2、現況図をご覧ください。図面の右方向が真北方向となっております。計画地には地上14階建ての共同住宅が建っており、この建築物を建て替えて新築するものです。接道状況につきましては、敷地の周囲全てが接道しており、西側が幅員43mの都道、北東側が幅員約15mの区道、南東側が幅員約18mの区道となっております。

1枚おめくりいただきまして、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、事務所や共同住宅が立地しております。また、計画地の北側では都市再生特別地区を活用した竹芝地区開発計画が進行中となっております。

1枚おめくりいただき、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。図に赤色の斜線でお示ししておりますのが計画地でございます。赤い実線で囲っているものが総合設計許可による建物です。開発計画により建設中のものも含めて、高さ100m以上の建物が存在いたします。

1枚おめくりいただき、資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。②と③は敷地西側の都道の様子です。④は敷地北東側の区道の写真です。⑤、⑥は敷地南東側の区道の写真です。

2枚おめくりいただきまして、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準工業地域で、容積率は400%、建蔽率60%、防火地域に指定されております。計画地に日影規制はありませんが、計画地西側の旧芝離宮庭園には4時間/2.5時間の日影規制がございます。

3枚おめくりいただきまして、資料4-3、都市づくりのグランドデザインをご覧ください。本計画地は、右の図のとおり中枢広域拠点域に位置しており、目指すべき新しい都市像として、老朽建築物の更新や、緑や水辺空間の保全・創出、魅力的な居住生活の実現などが掲げられています。

3枚おめくりいただき、資料4-6、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、中央の図のとおり、都心周辺部の複合市街地ゾーンに位置しており、質の高い空間形成や地域への貢献を果たすことにより、地域の居住環境をより一層向上させていくこととされております。

4枚おめくりいただき、資料4-10、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。ページ中央の図のとおり、本計画地は芝地区に位置しており、ページ左下でございます芝地区の目標として、多様な商業・業務機能と住宅との共存、まとまった緑と景観の保全などが掲げられております。

3枚おめくりいただき、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12番、敷地、面積は2,820.88㎡、20番、延べ面積は2万9,969.91㎡、21番、容積率対象延べ面積は1万9,746.16㎡でございます。

ページの右側に移りまして、容積率につきましては、22番のとおり、基準容積率400%に対して公開空地による割増が300%、合計で700%と計画しております。次に、27番から29番についてですが、主要用途は、共同住宅、保育所及び店舗でございます。階数は、地上32階/地下1階で、最高の高さは118.5mでございます。住宅戸数は418戸です。

34番、備考欄にありますとおり、共同住宅建替誘導型の適用要件として、割増容積率に相当する部分の住宅の専有面積が55㎡以上の計画となっております。

続きまして、資料5-4、子育て支援施設の設置に関する協議書・回答書をご覧ください。

い。本計画は、センター・コア・エリア内で住宅戸数が300以上であることから、総合設計許可要綱実施細目に基づき、子育て支援施設の必要性等について港区と事前協議を行っており、協議の結果、保育所を設置する計画となっております。

1枚おめくりいただき、資料5-5-1、都市開発諸制度の活用に伴う無電柱化協議をご覧ください。総合設計許可要綱実施細目に基づき、港区と道路の無電柱化について事前協議を行っております。

1枚おめくりいただき、資料5-5-2をご覧ください。こちらが港区からの回答書となっておりますが、計画地に接する道路については、既に無電柱化が実施されているため、無電柱化の実施は不要であるとの回答を得ております。

1枚おめくりいただき、6-1、配置図をご覧ください。住宅と店舗の入り口は、計画地北側の区道から、保育所と車両の出入口は、東側区道からとなっております。

資料6-2-1から公開空地のコンセプトとなっております。また、あわせて模型をご覧ください。

資料6-2-1でございます。左下の図にお示ししておりますとおり、計画地周辺では、旧芝離宮庭園を取り囲むように複数のプロジェクトが進行中でございます。そこで、本計画の公開空地は、地域の回遊性の向上に寄与する配置計画とし、豊かな歩行者空間の整備や、都市に多様性を生む広場の整備を行うこととしております。

そこで、中央の図のとおり、敷地の全周に歩道状空地を整備いたします。また、ページ右側のパースのとおり、回遊動線上に位置する敷地鋭角部に性格の異なる広場状空地を2カ所整備いたします。

北側に位置する広場Aは、潤いある緑豊かな空間であり、四季を感じられる散策路を整備します。南側に位置する広場Bは、歩行者動線の結節点であり、通る人がたたずめる居心地のよい空間とします。

3枚おめくりいただきまして、資料6-3-1、公開空地図をご覧ください。図面の右方向が真北方向となっております。黄色とオレンジ色の部分が歩道状空地、緑色と黄緑色の部分が広場状空地となっております。歩道状空地は幅員2m以上とする必要があるところ、本計画では、幅員2.7mから3.2mを確保しております。また広場状空地は、北側が約350㎡、南側が約220㎡となっております。

ページが飛びますが、資料7-1-1からは平面図でございます。図面の上方向が真北方向となっております。ページ右側の1階平面図をご覧ください。1階には、青色でお示し

しております住宅の共用部分や、オレンジ色の店舗が計画されております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-2をご覧ください。2階は、住宅の共用部分と、緑でお示ししております保育所のほか、駐輪場がございます。

1枚おめくりいただき、資料7-1-3をご覧ください。4階以降、32階までは住宅が計画されております。

ページが飛びますが、資料7-3-1、AA断面図をご覧ください。本計画は、道路斜線制限につきましては適用範囲外となっております。

2枚おめくりいただき、資料7-4、落下物対策をご覧ください。上段の平面図で紫色、赤色、青色で示す部分について、嵌め殺し窓、緑色で示すバルコニー部分については、高さ1,350mm、幅400mmの二重手すりを設け、落下防止のための対策を講じております。また、嵌め殺し窓と二重手すりに使用するガラスについては、衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行い、必要な性能を満たしていることを確認しております。

1枚おめくりいただきまして、資料7-5、完成予想図をご覧ください。敷地北側からの外観パースとなります。

ページが飛びますが、資料9-1-2をご覧ください。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計画しております。

資料9-1-2は終日日影のご説明でございまして、資料9-1-3が等時間日影図でございまして、こちらは、計画地西側、旧芝離宮恩賜庭園に4時間/2.5時間の日影規制がございましたが、基準に適合しております。

1枚おめくりいただきまして、資料9-2-1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、資料9-2-2をご覧ください。右下の図のとおり、防風植栽と防風フェンスの設置を計画しております。

4枚おめくりいただき、資料9-2-6の風環境評価結果をご覧ください。ページ左上の建設前と比べて、左下の建設後では、計画地北側の地点に領域Cの評価が出ておりますが、ページ右側のとおり防風対策を行うことで、市街地相当の風環境である領域Bにおさまるとの結果となっております。

1枚おめくりいただき、資料9-3-1以降が本計画に伴う交通量調査になります。本調査では、資料9-3-1のページ右下の図のとおり、計画地周辺の信号交差点2カ所における自動車の交通影響と、前面道路の3断面における歩行の交通影響を検証しております。

ページを飛びまして、資料9-3-7をご覧ください。信号交差点の評価結果ですが、ページ右側中段の表にありますとおり、計画完成後の交差点需要率は限界需要率0.9を下回っており、また、その下の車線別混雑度も、限界値の1.0を下回っているため、本計画による自動車交通への影響は軽微であると考えております。

続いて1枚おめくりいただき、資料9-3-8をご覧ください。右側の表のとおり歩行の交通影響についても、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。

2枚おめくりいただき、資料9-4-2、電波障害をご覧ください。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診状況に影響は少ないと考えております。

2枚おめくりいただき、資料10-1-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。本計画の事業者は、都の建築紛争予防条例に基づき、昨年9月に2回の近隣説明を行っております。また、昨年12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、発言者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、(2)の表のとおり、容積率の算定に関する延べ面積の考え方についてや駐車台数について、風環境調査についてのご意見やご質問が出され、それぞれ事業者から記載のとおり回答をしております。

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。

資料10-2-1から10-2-3には公聴会議事録全文を添付しておりますので、ご参照ください。

恐れ入りますが、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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ありがとうございます。

ただいまのご説明についてご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほどお聞きしたいんですけども、まず、今回は既存のマンションとい

うか共同住宅を建て替えるということかと思うんですけれども、関係権利者の賛成率というか、大方の同意というか、そういうものをいただいているのかどうかということが1点、それから、ページで言いますと、5-1のところで計画概要書があります。そこで割増容積率の限度というところで、今回の場合は共同住宅建替型ということの制度を活用しているんですけれども、一般型総合設計というものの主な特色というか、そういうものを教えていただければと思います。

それから、次のページの5-2-1なんですけれども、8番の外壁面の後退です。道路境界線までの離隔距離ということで、通常ですと2分の \sqrt{h} +歩道状空地の必要幅以上ということなんですけれども、今回は緩和措置を使って、資料7-4ですね、先ほど説明ありましたけれども、1,350の、特にバルコニーなんですけれども、手すりの高さを1,350ということにして、その内側に補助手すりをやって、これで安全措置ということかと思うんですけれども、安全措置は通常は大体こんなところでしょうかということをお聞きしたい。

それから、ここに補助手すりとあるんですけれども、折り畳みされちゃうと、この際まで来ちゃうんですけれども、折り畳みが可能なような構造になっているとか、あるいは布団を干して、まあ、そんなことはないと思うんですが、布団とか洗濯物をこういうところに干すと、強風で舞って下に落下することもあるんですけれども、そういった落下対策についてお聞きしたいということで、その3点をよろしくお願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 この計画に関しましては、昨年の10月に建て替え決議を実施しております、そのときの賛成率、賛成した方の率というのは、区分所有者数と、あと議決権総数に関しまして、ともに約85%の同意というふうに報告を受けております。その結果、建て替え決議のほうは成立をしているということでございます。

それから、ちょっと私、質問を聞き違えていたら恐縮なんです、一般型総合設計と共同住宅建替誘導型総合設計との違いというようなことで、はい。

○野本委員 まあ、特色とか、別に詳細には言いませんけれども、何かこんなところが大きく違いますよというものがあれば教えてください。

○曾根書記 共同住宅建替誘導型というのは、これはその名のとおり、共同住宅の建て替えのみに使えるものでございます。一般型というのは大体どんな計画にも利用できる計画となっておりますタイプになるんですが、一般型と共同住宅建替誘導型ですと、容積率の限度について違いがございまして、一般型総合設計ですと、基準容積率の0.5倍または

175%のいずれか低い数値が割増容積率の限度です。それから、共同住宅建替誘導型につきましては、こちらの地区ですと、環状7号線の内側ですね、失礼しました、幾つかの区域で違いがあるんですが、この場所ですと、基準容積率の0.75倍または300%のいずれか低い数値ということになります。先ほど一般型は0.5倍または175%で、共同住宅建替誘導型は0.75倍または300%ということで、割増容積率の最高限度で、共同住宅建替誘導型のほうが数値上は大きい最高限度に設定されてございまして、今回の計画では300%の最高限度という計画となっております。

それから、安全措置でございますが、7-4の手すりの安全措置、落下防止措置につきましては、これは比較的昔から高さ1,350mmで、二重手すりで、幅が400mmということで、こちらはかなり前からこういったことで落下防止の措置をやっております。

それから、布団とか、その他の落下物についてのお問い合わせでございますが、基本的に、そういうことがないようにということで、総合設計のほうでは、こういった7-4のような指導をしておるところなんですけれども、あとの使い勝手につきましては、なかなか総合設計部隊では、利用の状況まで踏み込めない部分がございますが、窓口の指導の中では、落下防止措置のためにこういうことをやるのでということで、窓口ではお伝えをしておりますので、その趣旨を建築主さんのほうにお伝えをいただくようにはお願いをしております。

それから、こちらの建て替え後の規約というのを把握はしていないんですけれども、洗濯物でありますとか、バルコニーに置いていいもの、悪いものということにつきましては、恐らくマンション管理規約などでそういったことが定められているというふうに考えております。

それから、折り畳みにつきましては、これは折り畳みできない構造ということになっております。

○野本委員 一番最後の手すりのことなんですけれども、これを聞いたのは、テレビでこの間、高層のマンションから植木鉢が何かを、これは故意にだと思うんですけれども、放り投げてというような、場所はどこだったか、ちょっと忘れてしまったんですけれども、そんなこともあったんで、この高さから、植木鉢でも、降ってきたら大変だなという、もちろん布団でもそうなんですけれどもね。

そもそも、こういうものを許可する立場からすると、管理とかそういうことにはとやかく言いにくいというか、言えないということだったんですけれども、許可する際に、落下

物についての管理規約というか、そんなふうな注意というか、そんなふうな落下物が出ないような管理をお願いしたいとか、そんな申し添えというか、そんなことはできないのかなというふうに思ったんですけれども。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 先ほどの、直接窓口のほうに管理組合の役員さんがいらっしゃるということとはなかなかないんですけれども、落下物対策については、この総合設計の指導の中でもかなり重要な部分を占めております。全部重要なんですけれども、大体こういった超高層建物で、100m、150mの高さから、仮に小さなものであっても、公開空地に落ちれば、それが万が一のことがありますと、大けがあるいは重大な事故に結びつくことがございますので、総合設計での窓口指導では、落下物対策については細心の注意を払って指導をしておりますので、その旨は設計者のほうに伝えながら、当然ながら建主さんのほうにお伝えをいただくというスタイルをとっております。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにご質問、ご意見ございましたら、お願いします。

○関委員 2つあって、1つは、済みません、別にそれほどのことじゃないんですけれども、建築主の住所と建築敷地の表記が、多分地番と住居表示で違うんですけれども、恐らく同じところを指していますよね。何かちょっと下は地名地番だとわかる表記の方が、ちょっと見ていてわかりやすいかなと思ったんですが、済みません、細かいことで、まあ、お任せいたしますが、それからあと、参考までに伺いたいのが、既存の建築物はどのぐらいの建物だったのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 既存の建物ですが、今、これはまだ居住者さんが住んでいらっしゃるんですけれども、聞いておりますところでは、1979年築で、地上14階で、高さは約42mで、住戸数330戸というマンションと聞いております。

それから、表紙のことについては、確認をいたしますので、恐縮でございます。

○関委員 間違いなく上が住居表示で、下が地番だと思うんですけれども、同じような書き方をしているんで、何か表記で、下は(地名地番)とかとあると、見るほうとしては、あれ、とか思わないんで、ちょっといいかなと思いました。

○曾根書記 わかりました、気をつけます。

○関委員 済みません、細かいことで恐縮です。

そうすると、今度の建物の住戸数は増えるんですか。

○曾根書記 5-1をご覧くださいまして、5-1の30番、住宅戸数というところで418戸となっておりますので、従前の330戸から418戸に増えます。

○関委員 これは、それで建築費をある程度捻出するみたいな感じ。

○曾根書記 そうですね、いわゆる保留床という形だと思います。

○関委員 わかりました、ありがとうございます。

○佐々木議長 今の関委員のご質問の住居表示と地番といいますか、これは今は管理組合が別の場所にあるということになるんですかね、違いますか。

○関委員 いや、上が住居表示で、下が地番ですよ。どこかにあったんですよ。

○曾根書記 ごめんなさい、資料2-1に、住居表示1-6-1で、地番表示が1-19-1となっております。

○佐々木議長 ややこしいな、わかりました。

○関委員 そうです、だから、敷地の地名地番とか書いてあると、比較的小ざらざらしないのかなとはちょっと思いました。

○佐々木議長 はい、わかりました。

よろしいですか。

ほかにご質問、ご意見ございますか。

特になければ、それでは、次をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第20号についてご説明いたします。

建築主は渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合で、建築敷地は渋谷区桜丘町です。

議案書をご覧ください。計画地は、地域地区等が商業地域、防火地域、都市再生特別地区に指定されております。本計画は、渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業におけるA街区とB街区をつなぐ道路上空通路を設置するものです。

1ページをご覧ください。申請理由書でございます。赤い線を引いている箇所を中心にご説明いたします。渋谷駅周辺では、渋谷の地形の特徴である、谷による高低差や、鉄道による東西南北方向のまちの分断の解消のため、現在、歩行者ネットワークの形成が進められています。本計画もその一環であり、渋谷駅南口の近くに新たに整備される区道の上空を横断する通路2本の建築で、2階レベル及び3階レベルに設置するため、建築基準法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。

2ページをご覧ください。付近見取図・敷地概要です。計画地は渋谷駅の南側に位置し

ており、駅の南口に直結する計画となっています。

3ページをご覧ください。地域地区図です。計画地の用途地域は商業地域であり、都市再生特別地区及び桜丘地区地区計画区域内にあります。

4ページをご覧ください。外観パースと建物概要です。許可対象は、桜丘地区に建築予定のA街区とB街区を2階及び3階レベルで結ぶ道路上空通路2本です。上空通路の下を通るのは、これから整備を予定している幅員15mの区道1076号線です。今はまだ整備されておりませんので、建築基準法第42条第1項第4号の指定を受けて建築基準法上の道路としています。建蔽率は100%、容積率は都市再生特別地区により1,940%となっており、通路は2本ともA街区の建築物の一部として計画しています。

5ページから6ページは都市再生特別地区の都市計画図書、7ページから8ページは都市再生特別地区を決定するに当たり提案された内容をまとめた提案資料となっております。

7ページをご覧ください。都市再生特別地区の提案資料からの抜粋ですが、右側に計画中の地理的な現状が示されています。渋谷の中でも桜丘町は、道路や鉄道による分断、地形の高低差による分断などにより歩行者の回遊性が阻害されているだけでなく、緊急車両の通行の支障や、慢性的な交通渋滞の発生などの課題を抱えています。

8ページをご覧ください。それらの課題を解決するために、地上2階及び3階レベルで駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワークを整備します。

続いて、9ページから15ページまで、地区計画の図書を載せております。

9ページをご覧ください。左側の一番下になりますが、桜丘地区地区計画においても、分断のないまちづくりの実現に向けた本地区と周辺エリアとの回遊性を高める多層的な歩行者ネットワークの形成とあります。

続く10ページ左側中段付近に、本地区の起伏ある地形をスムーズに回遊できるユニバーサルデザインに配慮したゆとりや潤いのある歩行者ネットワークを確保するため、歩行者専用通路や横断橋を整備するとされています。具体的には、資料右側にあるとおり、ピンク色の網かけをしているところがございますが、3階レベルの上空通路を幅員25m、延長約15mの横断橋とし、その下、2階レベルの上空通路を幅員4m、延長約85mの歩行者専用通路の一部として都市計画決定をしています。

17ページをご覧ください。都市計画の内容を図で示したものです。桜丘口地区の再開発は、渋谷駅との移動を容易にするだけでなく、代官山・恵比寿・中目黒へとまちをつない

でいく役割も果たします。

18ページをお開きください。今回計画している上空通路と、敷地内の空地及び建築物内の広場等を連続させることで、左上にあります分断されない空間づくり、そして右上の“地面を創る”まちづくりを実現いたします。

19ページをご覧ください。左側にあります3つの課題に対しても、歩行者ネットワークのほか、イベント等の地域の公共空間として、また、帰宅困難者の一時待機スペースとしての役割を果たすことが想定されております。

20ページをご覧ください。2階レベルのデッキ平面図です。薄い赤色の部分が許可対象範囲で、幅員6m、延長約15mの鉄骨造、耐火構造です。

続いて21ページをご覧ください。3階レベルのデッキ平面図です。幅員25m、延長約15mの鉄骨造、耐火構造で、同じく薄い赤色の部分が許可対象範囲です。デッキ中央の黒の網かけ部分は水膜ですが、水膜につきましては後ほどご説明をいたします。2階、3階デッキともに十分に外気に開放されており、屋内的用途に供しないことから、床面積は発生いたしません。

22ページは、デッキのイメージパースです。

23ページをご覧ください。2階デッキの平面図及び断面図です。左側の平面図は、上がA街区、下がB街区で、幅員6mのうち、通行に有効な幅員は、地区計画で定められた4mです。右側の断面図を見ていただきますと、幅員の半分ほどを強化合わせガラスの屋根で覆っておりますが、十分に外気に開放されております。側面は強化合わせガラスとし、飛散防止の安全対策としております。

24ページをご覧ください。下の図が、道路側から見た断面図です。2階デッキを支える柱はなく、道路面から4.7m以上の高さに位置しており、周囲に電線等はないことから、このデッキによる周囲への支障は生じない計画となっております。

25ページをご覧ください。3階デッキの平面図です。上がA街区、下がB街区で、幅員25mのうち通行に有効な幅員は21mです。デッキ中央には厚さ5mmの水膜、樹木2本分のツリーサークルを設ける計画としています。

26ページの断面図をご覧ください。デッキのうち強化合わせガラスのひさしがあるのは、図面の左側の約2mほどであり、十分に外気に開放されております。

デッキ中央に設ける水膜は、ヒートアイランド対策や、渋谷駅中心地区まちづくり指針2010による谷を冷やすクールスポットとしての役割を果たします。

図面右側のデッキ北側には、B街区から続くスロープを設け、段差なくA、B街区の行き来ができるようになっていきます。スロープとデッキ中央部分の高低差については、緩やかな階段でつなぐなど、バリアフリーに配慮した計画となっています。また、デッキ上には樹木を配し、周囲の緑の景観との一体性を持たせる計画です。

今回申請対象である上空通路の下を通る区道1076号線の沿道やB街区にも緑の配置を予定しており、それらとともに緑の景観の一部を担う計画としています。

2階デッキと同様に、道路上にデッキを支える柱はなく、道路面から7.9m以上の高さに位置しており、周囲に電線等は設置されないことから、このデッキによる支障は生じない計画となっています。

3階デッキは幅員が25mと広いことから、通路の下面を照らすために照明設備を設置し、デッキ床面にトップライトを設けていることから、屋間は自然光が床面を通して下にも届く構造としています。

28ページをご覧ください。水膜についての説明です。水膜部分は雨にぬれた道路と同じような状態であり、通行機能を阻害するものではありません。任意に水を流したり、とめたりすることも可能です。

29ページから33ページは、チェックリストを添付しております。建築基準法施行令、道路法など、いずれのチェック項目にも適合しています。

34ページから36ページは、警察との協議資料です。標識の位置や信号の見え方を検討しており、デッキによりそれらの視認性に影響が出ることはありません。

37ページ以降は、平面図、立面図及び断面図でございますので、ご参照をお願いいたします。

では、冒頭の議案書にお戻りください。上空通路は、これを支える柱を道路内には設けず、道路の路面からの高さを4.7m以上とすることで地上部の見通しを確保した計画となっております。屋外に面する部分は、飛散しにくいガラスを採用するなどの措置を講じることにより、道路上に落下するおそれのない十分な安全性が確保されています。構造は、耐火構造として防火性を確保しているほか、外気に十分開放されたものとなっており、通風・採光など周囲の建築物へ与える影響を少なくし、衛生面に配慮した計画としています。以上のことから、本計画は、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認めて、許可したいと考えております。

なお、昨年12月18日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁・東京消防庁・渋谷区の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はございませんでした。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明についてご質問、ご意見ございましたらお願いします。

○野本委員 2点お聞きしたいんですけども、まず、これは道路上空通路2本ということで、2階レベルと3階レベルという2本かと思うんですけども、資料の31ページのところに全体の概要と、チェックしたものが載っているんですけども、横断橋は原則として道路中心線に対して直角に架設し、橋桁の下端は断面から4.7m以上とすることということで、それぞれ4.7m以上になっているんですけども、この4.7という数字は、前回お聞きしたような気もするんですけども、道路構造令でしたか、根拠は何だったかなというようなことを再度教えてください。

それから、もう1つお聞きしたいのは、48ページと49ページにA街区とB街区をつなぐデッキ、通路がどんなふうにかかるんですよというふうな図面が載っているんですけども、48のほうでは2階デッキなんですけれども、特にB街区のほうは、デッキで渡ってきた人がスムーズにそこに滞留できるようなものになっているのでしょうか。ちょっと図面を見ても、外側の線、これは外壁じゃないんだろうなと思いながら、ここに外側の外壁に沿ってずっとハッチというか、そういうものがあるんで、外壁等はないんですよねという確認。

それから、49ページのほうには3階のいわゆる通路があるんですけども、やはりこの通路を渡ってきた人の受け入れとして、ここに十分なスペースがあるのかどうか、それを確認したいというところです。

以上です。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず最初のご質問でございますが、前回、たしか4.5mとお答えしたんですが、済みません、根拠のほうは、道路構造令だとかということが根拠であると思います。確たることは今ちょっと資料を持ち合わせていないんですが、根拠法については、今把握はしていないんですが、前回ちょっと4.5mとお答えしたことに対して、今回4.7mというのは、これは先ほど委員からも御指摘ございましたように、これは渋谷区の占用許可基準

で4.7mとなっておりますので、この4.7は渋谷区の基準というふうに理解をしております。

それから、大変恐縮でございますが、実は22号というのも同じ案件になるんですが、22号のほうに端的におわかりいただける資料がございますが、済みません、22号のほうをご覧いただきたいんですが、まず、2階につきましては、22号の23ページの2階というところには、この下側がB街区になるんですが、このデッキを渡った下側に紫色のスペースがあるんですが、こちらは後ほどご説明いたしますが、一時滞在施設ということになっておるんですけれども、これは屋内ということではございますが、人が滞留できる場所であるということになっております。

それから、紫は屋内でございますので、先ほどご指摘いただいた2階のB街区は外ではなくて屋内ということになります。

それから、同じ第22号の21ページの3階に、広いデッキのほうで、緑色の部分がデッキと、その上側がA街区、下側がB街区になりますが、この緑の部分は屋外でございますので、こちらのほうは、3階レベルにつきましては屋外のスペースとなっております。

以上でございます。

○野本委員 まず1点目の通路の高さ4.7というのは、渋谷区独自の基準ということで、要するに若干、道路通行の強化というか、それをしているという考えでよろしいんですね。

○曾根書記 はい、それで結構でございます。

○野本委員 それからもう1点のほうで、2階のデッキなんですけれども、来た先の、いわゆるB街区のほうで屋内用途にということなんですけれども、事前にお配りした資料の48ページでは、ドアとかその辺がよくわからなかったものですから、もちろんここに十分開放されるドアがついているんだろうなとは思いますが、この図面でちょっとよくわからなかったものですから、通行に支障のないような状況になっているんだろうかと思っただけなんですけれども、後で確認しておいていただければと思います。

○曾根書記 はい、その点、確実に確認をいたします。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにご質問、ご意見ございますか。

○笹井委員 初歩的な確認なんですけれども、ここの場所というのは高低差が大きいということなんですけれども、建物の高さの関係を確認するために、まず中心につくられる道

路の補助第18号というのは、いわゆる水平的に走っているのか、ちょっと勾配があるのかということ。

それから、横断するデッキのところはそれぞれ、A棟の階数で2階、3階というふうに称しているんですが、それはB棟の場合にはそれぞれ、地上面からで言うと何階のところかすりつくなのか教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、これから建設予定の道路につきましては、こちらの道路は多少の高低差はありますが、ほぼ平面、例えば議案20号に戻りまして17ページあたりをご覧くださいますと、17ページの補助第18号線((仮称)さくら通り)というものがございまして、これは左から右のほうに若干上がっているという程度でございまして、現地のほうを歩きましたが、ほとんど高低差はございません。

そして、デッキの2階と3階になるんですが、こちらの図面のほうなんですが、階数についてでございますが、27ページをご覧くださいますと、断面図になりますが、こちらで右と左のフロアラインが両方ともA街区では3FL、B街区で3FLとなっておりますので、デッキの階数ではA街区、B街区同じフロアで接続するというものになってございます。

○笹井委員 そうすると、いわゆる高低差の坂の多い部分というのはデッキじゃなくて反対側のほうで高低差の処理をしているということですね。

○曾根書記 そうですね。B街区のほうでかなりの高低差がございまして、B街区のほうでその処理をしております。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにございますか。

今のご説明の27ページの図面を拝見すると、A街区とB街区の間に若干の高低差があつて、同じ3階、2階でも、この通路が勾配を持っていて、そこに、先ほどのご説明では緩やかな階段も一部あるというご説明だったんですけども、車椅子の通行等に支障のないような形でのスロープなどによる接続は、ずうっと円滑につながっていると考えてよろしいですか。

○曾根書記 25ページをご覧くださいたいのですが、25ページの図面の一番左側になるんですが、スロープの表示がございましてけれども、車椅子の方、あるいはちょっと足のご不自由な方、皆さんは、こちらのスロープを使ってBからA、あるいはAからBで段差なく

移動が可能である計画となっております。

○佐々木議長 はい。

ほかにこの件についてご質問ございますか、よろしいですか。

それでは次の件、ご説明をお願いします。

○曾根書記 議案の順番ですと、次は第21号になるんですが、議案第22号が、ただいまご審議をいただきました議案第20号と同じ渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業に関する案件でございますので、議案第22号を先にご説明してもよろしいでしょうか。

○佐々木議長 はい、そのようにお願いします。

○曾根書記 ありがとうございます。それでは、議案第22号についてご説明いたします。

議案第22号は、議案第20号と同じ渋谷駅桜丘口地区の市街地再開発事業に関する案件です。建築主は渋谷駅桜丘口地区市街地再開発組合で、建築地は渋谷区桜丘町です。

議案書をご覧ください。本計画は、渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業により事務所、飲食店、患者の収容施設のない診療所、大学、物販店舗、自動車車庫及び自転車車庫を新築するものです。

建築物の概要については、議案書記載のとおりです。

議案書の表の下にある「調査意見」をご覧ください。商業地域内では、建築基準法別表第二（り）項第4号及び建築基準法施行令第130条の9により貯蔵できる危険物の数量は2万ℓとされています。本計画では、規定の数量を超える第三石油類18万3,850ℓの貯蔵施設を設置することから、法第48条第10項ただし書の許可申請がなされたものです。

資料1ページ、申請理由書をご覧ください。赤い線を引いている箇所を中心にご説明いたします。本計画敷地のある渋谷駅周辺は、首都圏でも有数の大規模ターミナル駅として、現在、開発が進行中であり、桜丘町もその一部として、防災支援機能と高度な都市機能を維持することが求められています。災害時には、計画建物が帰宅困難者の一時滞留スペースとして使われるため、電力及び都市ガスの供給が停止された場合においても72時間の電力供給が可能となるよう、備蓄するオイルによって発電を行います。本計画は、歩道状空地などのほかには、敷地内に十分な空地を設けることができず、地下貯蔵槽を設置することができないため、建築物内には危険物貯蔵タンクを設ける計画とし、法第48条第10項ただし書の許可が必要となったものです。

2ページの全体街区配置図・案内図・概要をご覧ください。計画地は、渋谷駅の南側に位置しており、駅の南側に直結する計画となっております。

3ページをご覧ください。再開発前の本計画地周辺を撮影したものです。小規模な建築物が建ち並んでいます。

5ページ、土地利用現況図をご覧ください。資料の左方向が北側です。計画地であるA街区は、北側と西側で道路に接し、東側はJR線の線路に接しています。周辺の建物は、商業施設や住宅、オフィスが多くあり、今後、西側に本計画と同じ渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業により住宅や事務用途を中心としたB街区の建築物と隣接する予定となっています。

6ページをご覧ください。許可対象となる建築物は、右上の配置図の中のA街区と書かれている区域の建築物です。A街区は、地上39階/地下4階のA1棟、地上18階/地下4階のA2棟で構成されており、用途は主に事務所、飲食店等です。

7ページをご覧ください。都市計画に関する図書です。本計画地は、平成26年6月に桜丘町1地区として東京都市計画都市再生特別地区に決定されております。これにより、容積率の最高限度は1,940%となり、大規模ターミナル駅として交通結節機能の強化や利便性の向上、国際競争力の強化を図る高度な都市機能の導入、帰宅困難者対応を初めとした防災機能の強化がうたわれております。

10ページをご覧ください。東京都防災対応指針や東京都帰宅困難者対策条例では、事業者に対して、ライフラインのバックアップ確保や災害時の一斉帰宅の抑制を求めています。災害発生時、渋谷駅周辺には2万人を超える屋外滞留者が発生すると想定されており、今回の桜丘地区の再開発でも、その一部を受け入れる空間を確保することとしています。帰宅困難者を受け入れるために、屋内に一時滞在施設を設け、約1,900人の3日分の災害用備品を備蓄する計画です。

14ページをご覧ください。都市機能を継続させ、防災拠点としても役割を果たすためには、非常時の安定的なエネルギー供給が不可欠です。災害により電気及び都市ガスの供給が遮断された場合でも、一時滞在施設などに72時間以上の電源供給を行うため、平常時の約40%の電力を発電できるよう、建築物内にオイルを貯蔵します。

16ページをご覧ください。桜丘地区地区計画です。

18ページには、渋谷区地域防災計画を掲載しておりますが、地区計画、渋谷区地域防災計画においても、帰宅困難者対策、事業継続計画の策定が求められています。

21ページから24ページでは、本計画建物内で、帰宅困難者の一時滞在施設として計画している部分を示しております。一般の方が利用できる低層部のうち、地下2階から4階ま

での色のついた部分が、災害時に一時滞在施設として開放される部分です。これらの部分に対して優先的に電力の供給を行います。

25ページをご覧ください。今回申請理由である、重油を貯蔵するオイルタンクは、地下3階平面図の赤く示した部分に位置しており、2万ℓのタンクが9基です。不特定多数の人が利用する施設からなるべく離れた位置としており、オイルタンク室は1基ごとに耐火構造の壁で区画し、防火上支障のない計画としています。また、万が一オイルタンクが破損した場合に備えて、オイルタンク室内に高さ800mmの防油堤を設けており、オイルが部屋の外に漏えいしないよう配慮しています。

26ページ、1階平面図をご覧ください。赤く示した部分がオイルタンクの給油口です。建物西側の駐車場出入口付近に設けており、給油口の近くにタンク車を駐車できるので、周辺への影響は最小限にした計画となっています。

27ページ、18階平面図をご覧ください。A2棟の最上階である18階には、非常用発電機と燃料小出槽を設置します。

39ページをご覧ください。非常用発電機で発電した電力の供給先と容量を示した一覧表です。防災センターや防災備蓄倉庫などを除き、電力供給は必要最低限としています。

40ページから43ページは、消防法、危険物の規制に関する政令についてのチェックリストです。該当する条文について、いずれも適合する計画としています。

44ページをご覧ください。渋谷区へ意見照会を行いました。都市計画上支障ない旨の回答をいただいております。

45ページをご覧ください。許可申請書の第一面の写しですが、渋谷消防署からの消防同意を得ております。

46ページをご覧ください。平成30年12月20日に公聴会を開催した結果、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。

では、冒頭の議案書にお戻りいただき、2ページをご覧ください。本計画では、オイルタンクは地下3階に位置し、消防法、危険物の規制に関する政令等に準じた構造となっております。また、各オイルタンク室に漏油対策として防油堤を設ける等、東京消防庁並びに所管消防署と協議の上、設置基準を満たすものとして安全対策を講じています。以上の理由から、本計画は、法第48条第10項ただし書の規定により、商業地域における商業の利便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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 では、ただいま第22号議案のご説明をいただきましたが、ご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 4点ほどお聞きします。まず、右肩に書いてある数字のほうで12ページなんですけれども、災害時の一時滞在施設3,200㎡とありますけれども、これについての担保性、あるいはその周辺の一般区民とか帰宅困難者を受け入れるんだと思いますけれども、そういった人への周知とか、その担保性、その辺はどんなふうになっているのか教えてください。

それから2番目に、24ページなんですけれども、重油タンクはB3にありまして、発電機は18階にありますけれども、災害時は電気が止まってしまうんですけれども、ポンプが動かなくて燃料供給ができなくなるという心配はないのかということが2点目です。

それから3点目に、25ページをご覧いただきたいんですけれども、B3にオイルタンク2万ℓ×9基ということで、大きな一括したタンクだと万が一のときに危険だということで分散したというのはよくわかるんですけれども、それでも万が一、いわゆるオイル貯蔵部分で火災とかそういうのが出たときは、消火設備みたいなものは、どんなふうなもので消火するのか教えてください。

それから、最後に4番目の質問なんですけれども、28ページに39階の平面図がありますけれども、そこに非常用発電機、将来対応ということで増設を予定しているんだと思うんですけれども、こういった将来増設用の発電機も含めて、今回の容量はこれで足りるのか、その4点を教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、4点ほどいただいで2番目の、ポンプがとまった場合のお話なんですけど、まず、燃料小出槽というのが発電機のそばに950ℓございますので、まずこちらで発電機のほうを作動させますので、その間に復旧の作業をやるというようなことだと思います。

それから、残りの3点については今調査しておりますので、申しわけございません、ちょっとお待ちください。

順次で大変恐縮でございます。滞在施設の一時滞在のほうなんですけど、こちらの地区計画のほうで定められておりまして、担保あるいは周知ということにつきましては、担保のほうは都市計画で位置づけが担保されておりまして、あと、区民の皆さんですとか、あるいは周辺の方への周知というのは、渋谷区のほうで何らかの方法で周知をするというふう

に聞いております。

○野本委員 今お答えいただいたところで、周辺の住民、あるいはこのビル以外の帰宅困難者等への周知は、例えばどこかそれなりの施設の見やすいところに、万が一のときにはここに一時滞在できる施設がありますよと、そんなふうな表示をしたらどうかと。

私、例の東日本大震災のときに、それなりの公的な施設の管理にかかわっていたんですけども、そのときに、帰宅困難な人を、誰もがいつも通っているところだったらわかるんですね。そうじゃなかったりすると、どこに行っていかわからないということもあるんで、こういったところだったら、地震とかそういうので交通機関がとまったときには、ここにいてもいいんですよというようなことを、このビルのどこかに表示するとか、そういうふうなことを、お願いというか、指導というか、そんなことができたらいいなというふうに思っています。

○曾根書記 確かに都市計画決定しただけでは、なかなか周知が難しだろうと思いますので、何かしらその周知の方法というのが工夫できないかというところは、事業者、あるいは事業者を通じてになるかもしれませんが、ちょっと渋谷区のご意見なども伺う必要はあるのかなというふうに思っておりますので、その点は、周知のやり方などについては、こちらのほうでも調査をさせていただきます。

済みません、残り2点でございます。万が一のときの、火災のときの消火でございますが、各タンク室の中に消火設備がございまして、万が一火災が起こった際は、人力で消火を行うというふうに聞いております。

それから、将来対応の話なんですけど、大変恐縮なんですけど、事前のもので、そういった文言が入ってございました。そういった言葉が入っていたんですけど、これは私どものほうでもう1回調査をした結果、将来ということではなしに、今回の計画の中で整備をいたしますので、将来ではなく、今回の計画で整備をして、確実に竣工後、万が一災害があった場合には利用するというものになっております。

○野本委員 消火設備のほうなんですけれども、今回は、もともとの規制では2万ℓのところ、約9倍、18万ℓということで、ある面では、審議する立場で言えば、安全性というのはすごく大事なところで、かなりの責任があると思っています。それで、消防等のチェックもいただいているんですけども、今のあれですと人力でやるということなんですけれども、通常こういうものだと、水がかけられないじゃないですか。だから、炭酸ガスを使うことが多いと思うんですね。それも自動で、炭酸ガス消火設備というのは、そういう

火災が起きたときに警報が鳴って、そこに、中に人がいると死んじゃうので、炭酸ガスを放出する前に、そういうふうな警報が鳴って、その後、炭酸ガスを吹き出すとかということで消火することは多いんですけども、結構消火設備は大事なことで、もう少し具体的に、きょうじゃなくて結構ですけども、消火設備の防災性を確認していただければと思います。

○佐々木議長 お答えは何かありますか。

○曾根書記 失礼いたしました。消火設備の件は、恐縮でございますが、大事なところでございますので、再度確認をさせていただきとう存じます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○有田委員 今回の特例許可の事例の少し多い備蓄とか、あと非常用電源を維持するとか、帰宅困難者対策がなされているという、この内容の趣旨に直結するかどうかかわからないんですが、私は不勉強なので教えていただきたいんですけども、渋谷のこういう地形から想像されることとして、水害の際に、こういった地域はそれなりの浸水区域になるかどうかという想像はつくんですが、ちょっと私も今、手元で適当にウェブで調べて、水害ハザードマップみたいなものをちらちらと見ていて、ちょっと正確な浸水予想がわからないんですけども、そういった際に、こういった重油の備蓄の部分を地下につくっていることと、それから非常用電源については屋上階の置いているということなんですが、そういった事態のときに、こういった今回の設備というのはどういうふうによく機能する想定なのかを一応教えていただけますか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 ちょっとお待ちください。

済みません、たびたび恐れ入ります。今の委員のご質問、浸水についてなんですが、1階のところに浸水を想定した防潮板を設置しているということでございますので、防潮板をもって浸水対策としているというふう聞いてございます。

それから、先ほどの火災の話なんですが、消防との協議の中で、A重油というのは発火点の問題からいって、発火の可能性が低いということで、むしろ手動で消火活動を行うということを消防のほうから指導されているという話でございます。むしろ法令上、泡消火とか二酸化炭素消火の規定がありませんので、消防との協議の中で、そういった消火方法をとっているということでございます。

○野本委員 手動でと言うと、私は素人なものですから、どうしても水をかけるというふ

うに思っちゃうんですけども、どんなふうに消火するんでしょうか。

○曾根書記 消火器とか、そのようなものだと思うんですけども、ちょっとその点も、もう1度確認をいたします。

○野本委員 消防のチェックもしていますんで、しかるべく消火機器なり対応を考えていると思うんですけども、確認していただければ結構です。事前に質問の予告をしているわけでもないんで、関係者に後で確認してくれれば結構です。

○佐々木議長 それでは、ほかにございますか。

はい、関委員。

○関委員 済みません、今の件で、消火ポンベ室というのがそれぞれ近くにありますが、関係ありますか。25ページとか、オイルタンクの右側ぐらいの、ちょうど階段の上ぐらいに消火ポンベ室とありますが……。

○曾根書記 その点もあわせて、確認をいたしたいと思います。

○関委員 済みません、では、同じ取り扱いで結構です。

○曾根書記 次回ご報告をさせていただくということで……。

○佐々木議長 では、特になければ次の案件に移って、もし審議中にわかれば、その時点でということをお願いします。

○曾根書記 はい、ありがとうございます。

○佐々木議長 それでは、よろしければ、次の議案に入りたいと思います。

1つ戻って21号議案ですね。お願いします。

○曾根書記 それでは、議案第21号についてご説明いたします。

建築主は東京都、建築敷地は江東区辰巳2丁目の都立辰巳の森海浜公園内で、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、江東区辰巳2丁目2番2の一部ほかにおいて老朽化した公園施設である事務所、倉庫、公衆便所、休憩所の建て替えを目的に増築するものです。

本計画敷地が属する用途地域は第一種中高層住居専用地域ですが、本建築物の用途が、建築基準法別表第二(は)項に掲げる第一種中高層住居専用地域において建築することができる建築物に該当しないため、法第48条第3項ただし書に基づく本件許可申請がなされたものでございます。

申請理由書をご覧ください。本計画の敷地である辰巳の森海浜公園は、東京都海上公園

条例に基づき、海上公園として整備、管理されており、公園内には利用者のための休憩施設や管理事務所等が海上公園施設として整備されています。

また、2020年東京大会において水泳競技会場となるアクアティクスセンターが平成29年1月23日付で法第48条第3項ただし書の許可を受け、現在建設中です。

平成29年5月に策定された「賑わいと自然あふれる海辺を目指して—海上公園ビジョン—」において、辰巳の森海浜公園では2020年東京大会の競技会場となるアクアティクスセンターとの一体性を確保しながら、公園の再整備を進める方向が示されています。

本計画において、公園のより一層の利便性、快適性の向上に向け、老朽化した公園施設の建て替えを行い、加えて公衆便所や遠路等のバリアフリー化を図ることは、海上公園ビジョンにうたわれた方向性にも合致するものです。

3ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、地下鉄東京メトロ有楽町線辰巳駅から約600m、JR京葉線、東京メトロ有楽町線、東京臨海高速鉄道りんかい線の新木場駅から約1.3km、JR京葉線潮見駅から約1.1kmの位置にあります。

5ページ、都市計画図をご覧ください。資料の中央、赤の一点鎖線で囲んだ箇所が本件敷地であり、第一種中高層住居専用地域となっています。

6ページ、周辺土地利用現況図をご覧ください。ページの上が北方向です。敷地の西側には幅員50mの道路を介して都営辰巳団地、敷地の北側には幅員25mの道路を介して物流倉庫等、敷地東側は幅員25mの道路を介して公園に面しており、敷地南側には幅員16mの道路を介して日本赤十字社の血液センターのほか、共同住宅、事務所等があります。

8ページ、全体配置図をご覧ください。赤色でお示ししておりますのが、今回申請建物15棟です。右側の表をご覧ください、本件敷地内には、既存の建築物として棟別番号16から20のポンプ室、公衆便所、あずまやと、21、現在建築中のアクアティクスセンターがあり、今回申請建物は、公衆便所3棟、あずまや3棟、倉庫・物置・ゴミ集積所8棟、管理事務所1棟の計15棟を増築するものです。

恐れ入りますが、7ページにお戻りいただき、イメージパース・スケッチをご覧ください。公園の再整備に当たっては、かつてこの地域が木材の集積地として栄えた歴史性から、各施設の外観に木材を取り入れ、公園全体のイメージ統一を図る計画としています。

9ページから15ページまでは各建物の平面図、立面図、断面図をお示ししております。

9ページをご覧ください。公衆便所には多機能トイレを整備いたします。

14ページの管理事務所において高機能トイレ、授乳室を整備するなど、利用者の利便性

の向上を図る計画としています。

16ページから17ページには日影図をお示ししておりますが、本件計画建物の影は全て敷地内におさまっております。計画建物は、公園の管理運営に供する事務所及び備品等保管用の倉庫と、公園利用者のための公衆便所、休憩所であり、新たな騒音や交通量の増加を生じさせるものではなく、また階数はいずれも地上1階建てであり、周辺環境に影響を与えるものではありません。

18ページから19ページに、昨年12月20日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、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。

20ページをご覧ください。江東区への意見照会において都市計画上の支障の有無について照会したところ、支障のない旨の回答をいただいております。

議案書へお戻りいただき、裏面、「調査意見」をご覧ください。以上により、本件については、法第48条第3項ただし書の規定により、第一種中高層住居専用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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明についてご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 内容的には全く問題ないとは思っていますけれども、念のために教えてほしいんですけども、何が抵触するんだろうと。一中高というのはわかっていますが、事務所、これは公園の管理事務所ということなんで、そんなにとやかく言うほどのものではないと思うんですけども、いわゆる事務所ということに位置づけをすると、一中高では事務所はだめだと、多分そういうことでかけたのかなと。

それで、今回のその議案のところを見ますと、申請部分、事務所、休憩所、公衆便所、倉庫というのがあるんですけども、この事務所が抵触するだろうとはわかるんですが、休憩所とか公衆便所とか倉庫、これも全部該当するという考え方でよろしいんでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、お手元に建築基準法、その182ページに、建築基準法の別表第二がございまして、その(は)項、182ページに第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物というものがございまして、この1号で(い)項、第1号から第9号までに掲げるものというものがございまして、この(い)項というのが、前のページに戻って

いただいて、第一種低層住居専用地域内に建築することができるものなのですが、その第9号で、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物というのがございます。そして政令というのが130条の4に飛びまして、ページでいきますと347ページでございます。347ページに政令130条の4がございまして、その第3号に、近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所ということになりますので、前提となっているのが近隣に居住する者の利用に供する公園でございますので、この辰巳の森海浜公園というのは都立の公園で、近隣ばかりではなくて、大分広域、遠いところからもいらっしゃる利用者の方が多くいらっしゃいますし、今、敷地内でアクアティクスセンターの建設も行われているような、そういった国際的な施設の建設も行われているような公園でございますので、この第3号に抵触するというところで、今回、許可申請が必要になったというものでございます。

○野本委員 そうすると、ここに書いてある事務所、休憩所、公衆便所、倉庫、この全てが今回の緩和したいという、それに該当するという判断でよろしいと。

○曾根書記 はい、そうでございます。

○佐々木議長 ちょっと解釈なんですけど、多分、関先生のほうがおっしゃりたいんだと思うんですけども、どうぞ。

○関委員 私も、これ、必要なかなというのは、何か害がなさそうなものばかりで、公衆便所、要するにその建物を使う人ではなく、公衆に使わせるという意味での規定のかなと、ちょっと思ったりはしたんですが、あとは、アクアティクスセンターに附属するものとは全然言えない感じなんですかね、それはちょっと言えないと。

○曾根書記 例えば6ページなんかをご覧くださいますと、建設中建物ということで、この白抜きの部分がアクアティクスセンターになるんですが、お客様の動線としては、この図でいくと、左下のほうから入ってこられる方、あるいは潮見駅なんかは上のほうにありますので、いろいろなところからはいらっしゃると思うんですけども、当然、今、委員ご指摘のように、このアクアティクスセンターに観戦に訪れた方がこのトイレをお使いになられるということも当然想定はされるかと思えます。

○関委員 そうですね。ですので、済みません、(は)項8号とか、先ほどの規定とかをいろいろ読むと、必ずしもとらなくてもいけるかなという気もしましたが、もちろんとっておく分には全く問題がないかなとは思っています。済みません。何となく余り問題がなさそうな施設ばかりだったので、少し私も同じようなことは思ったんですけども、保守的に

考えてとられるということなのかなというふうに理解しました。

○佐々木議長 今の点、これは全く法解釈上の問題なんですけれども、私の理解では、これはアクアティクスセンター自体が許可を受けて建てている建物ですよ、用途不適合、不適合で。そして、これは一体不可分ということで、その増築の形をとっていますよね。したがって、これが、一中高に適合しようがしまいが、許可が必要になるということではないのでしょうか。

○曾根書記 そうですね、そういった面もあると思います。一度48条の用途許可をとった敷地での増築でございますので、そこでの増築というのは全て許可を要するという、そういった解釈もできると思います。

○佐々木議長 いかがですか。

○曾根書記 済みません、今の会長のおっしゃった、例えばアクアティクスセンターで用途許可をとっているの、それに、その敷地内での増築ということになりますと、場合によりまして48条の15項で、許可は必要なんですけれども、例えば建築審査会の同意を必要としないといったような規定もございます。ただ、今回は、48条の許可につきましては、第一種中高層住居専用地域に不適合という意味で付議をさせていただいたものでございますので、建築審査会の同意を要するものというふうに考えてございます。

○佐々木議長 なるほど。いずれにしても、その支障があるという判断は必要ないだろうとは思っていますので、わかりました。

そうすると、この「調査意見」の裏面にある、「なお」のところの最後、「本計画は既設の公園施設の建替えであり、既に受けた許可の要件に変更を生じさせるものではない。」というのは、過去の許可とはこれは別だという理解になるということですか。

○曾根書記 こちらの文章の表現は、例えば日影ですとか交通量といったものに影響を与えるものではないという意味でございます。

○佐々木議長 わかりました。

以上のご説明ですが、よろしいですか。

それでは、特にご質問なければ、この件については以上にしたいと思います。

先ほどの件、何かお答えできますか。

○曾根書記 そうですね、ちょっと十分なお説明になるかどうかなんです、済みません、野本委員の御質問なんです、人力ということで、その消火は粉をまくタイプのものであるということだそうです。

○野本委員 粉末ですね。

○曾根書記 それから、関委員のご質問の、消火ポンベ庫のほうなんですが、電気室のためのポンベ庫ということでございますので、この電気室、地下の電気室のためのものということで、オイルタンクの消火ポンベ庫とは関係がないということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 はい。

○佐々木議長 それでは、次をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○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43条第2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10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1028。建築主、株式会社ユタカホームプラス。国立市東4-16-9ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1029。建築主、[REDACTED]。狛江市岩戸南[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1030。建築主、[REDACTED]。武蔵村山市学園[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1031。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。稲城市平尾[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1032。建築主、株式会社東栄住宅。稲城市平尾2-77-29の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1033。建築主、株式会社東栄住宅。稲城市平尾2-77-29の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1034。建築主、株式会社東栄住宅。稲城市平尾2-77-29の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2046。建築主、[REDACTED]。小金井市貫井南町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2047。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。東村山市本町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号3006。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。西多摩郡日の出町大字平井[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。

○関委員 済みません、大した話じゃないんですけども、1034号なんですけど、道がかなりぜいたくに、普通の道よりは途中かなり広がっているんですけども、もうこの内容で協定が結ばれているということになるんですか。

○小峰書記 そのとおりです。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにごございますか。

それでは、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2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2048。建築主、京王バス東株式会社。小金井市前原町1-601-2の一部。バス停留所の上家でございます。

整理番号2番、議案番号2049。建築主、京王バス中央株式会社。小金井市貫井南町2-469-6の一部。バス停留所の上家でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見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、次の議案についてご説明をお願いします。

○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。この一括審査分の議案につきましては、読み上げ後、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2050。建築主、小平市。小平市小川町1-464-2ほか。小学校、児童福祉施設でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見ありましたらお願いします。
よろしいですか。

それでは、次をお願いいたします。

○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。

○小峰書記 それでは、説明させていただきます。議案第1035号でございます。

多摩市和田、法43条第2項第2号許可でございます。それでは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43条第2項第2号の適用について許可申請がなされたものでございます。建物の概要につきましては、様式2の表をご参照ください。

「調査意見」にございますように、現況の道を拡幅し幅員4m以上とする「道の協定」について、権利者17名のうち、11名の承諾が得られておりますが、権利者全員の承諾が得られないことから、個別審査をお願いするものでございます。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は多摩市和田で、京王聖蹟桜ヶ丘駅から南西に2.2kmの場所に位置してございます。本件にかかわる道は、配置図で赤色でお示ししたとおり、敷地東側で法42条第1項1号道路である市道2-131号線に接続する、現況幅員2.427mから5.006m、延長63.68mの道でございます。

2枚おめくりいただきまして、2-1ページの協定内容図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道でございます。ピンク色に塗られている部分が道の将来後退部分でございます。本件道は、最も狭い現況幅員が2.427mであり、幅員4mの道が確保されてございません。しかし、平成30年12月3日に、赤の一点鎖線で囲まれた区域を開発区域とする開発許可がなされ、赤い点線でお示しいたしました位置で開発道路を築造中でございます。開発道路が築造されれば、将来後退する部分がなくなってしまう計画でございます。

2-2ページの道の所有者一覧表をご覧ください。道にかかわる関係権利者17名中11名の承諾が得られております。

1枚おめくりいただきまして、3-1ページの現況写真をご覧ください。これは開発許可前の11月27日時点の写真でございます。写真①、②が開発道路で築造される部分でございます。写真④の右のカーポートがある部分、写真⑤の門扉の奥の部分が申請地でございます。

す。

1枚おめくりいただいて、3-2ページの現況写真をご覧ください。これは開発許可後の12月25日時点の写真でございます。3-1ページの写真②にある柵が撤去され、道の築造に向けた準備がなされているところでございます。また、本日時点で道の築造工事がさらに進んでいるということを確認してございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページの配置図をご覧ください。道は行きどまりであるため、敷地の南側に回転広場に準ずる空地を設けてございます。また、敷地北側には、隣地に出られる門扉を設け、二方向避難を確保してございます。また、法22条区域内にある木造建築物でございますので、右上に記載のとおり外壁や軒裏を防火構造としてございます。また、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保いたしてございます。

5-1ページ、5-2ページに平面図、6ページに立面図、7ページに断面図を添付してございます。

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ございます。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○有田委員 今回、同意がとれていない公衆用道路のところもはっきりしているんですけども、ここは固まって、今回、同意がいただけない何かご事情があれば、差し支えない範囲で教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 近隣の事情で、この方が全て承諾を得られないということを伺っております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○有田委員 はい。

○関委員 ちょっと勘違いしているかもしれないんですけども、2つありまして、1つは敷地に比して何か建物がすごく小さいので、この敷地のまま維持されないということはないのかなど。時々、建てた後で、切って、また売ってしまうということで、よく二重敷地というか、そういう問題が起きたりすることがあると思うんですけども、そのあたりのお考えをお聞かせいただきたいのと、あと、これはもう既に決まっていることだと思うんですが、開発道路の片側だけ何か大きな隅切りがあるのはなぜなのか。その2つを願

いします。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 最初の質問でございますが、敷地の切り売り等はないということで、今までお話を、かなり前から、この計画は相談を受けていまして、一応そういう形で、今、進めているということで聞いてございます。

それから、大きな隅切りの件でございますが、318-8、それから318-5、市道2-134号線という部分が、これはもう現在、道になってございまして、こちらと、今度、開発道路をL字形に接道していくと。そして4mのボールが転がっていくような幅員を確保するというので、こちらが大きな隅切りをとっていると、そういう現状でございます。

○関委員 とすると、南側には道路は続いているか、あるいはすごく細くなっているという感じなんですか。この市道ですか、開発道路が接続する市道が、L字形にというお話だったので、要するに、南側には、その道というのは続かないので、そちら側には隅切りがないという理解でいいのかなんですが……。

○小峰書記 続いていないです。

○関委員 そういうことですね。では、結構です。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは次をお願いします。

○小峰書記 それでは、引き続き1036号についてご説明いたします。議案書をご覧ください。

建築主は、京王バス南株式会社で、地域地区及び建築物の概要は、議案書に記載のとおりでございます。

本件は、多摩市貝取大通り、5-1号幹線内の歩道部分に鉄骨平家建てのバス停留所の上家を新築する計画であるため、建築基準法44条1項第2号による許可申請がなされたものでございます。

2枚おめくりいただきまして、2ページ、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。1、設置場所について、建築する部分の歩道の幅員が3mに満たないこと、2、形態について、他の建築物からの距離が歩道幅員の2分の1に満たないこと、また、3(2)の屋根について、屋根の幅が歩道幅員の2分の1を超えているということにより、一括審査による許可基準に合致しないことから、個別審査をお願いするものでございます。

3 ページ、案内図をご覧ください。本建築物は、京王相模原線、小田急多摩線の多摩センター駅から約1.3km、同線の永山駅から0.7kmの位置にございまして、乞田川にかかる釜沼橋近くの市道の歩道上に計画されてございます。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。本建築物は、第二種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域にございます。

5 ページ、周辺現況図をご覧ください。本件建築物は、幅員16m、歩道幅員2.42mの市道5-1号幹線内の西側歩道上に計画されてございます。申請建築物の背後には市民農園が、道を挟んで反対側にはコンビニエンスストアがございまして。また、周辺には、黄色くお示ししている専用住宅、オレンジ色でお示ししている共同住宅がございまして。

6 ページ、現況写真をご覧ください。赤色の斜線でお示ししている位置に本件建築物が計画されてございまして、ご覧のとおりバス停留所の背後には、多摩市の管理する市民農園があり、周辺には雨や日差しを遮るものは何もなく、バスの利用者からは上家の設置の強い要望が寄せられているところでございます。

7 ページ、配置図をご覧ください。本バス停留所は、多摩センター駅発聖蹟桜ヶ丘駅行き、多摩センター駅発永山駅行き、豊ヶ丘四丁目発永山駅行きの3路線のバス停留所でございます。

屋根幅1.5m、屋根長さ6.054mでございますが、歩道幅員が2.42mと狭いため、屋根のかからない部分の幅員が0.67mしかございませぬ。そこで、歩道部分に区画線を引き、さらに、待合部分に足跡表示を行い、待合部分と通行部分を分けることで、通行に可能な1.2mの確保をさせていただきます。これにより歩行者と車椅子利用のすれ違いの通行を可能とさせていただきます。

左下に交通量調査をお示しさせていただきます。最も混雑する午前7時台のバスの便数は11便、最大待合人数は7名、バスの乗車が41名、降車が2人ということになってございませぬ。またバス停の前を通行した歩行者は7名で、歩道上の混雑は確認されてございませぬ。

8 ページに平面図、9 ページに立面図・断面図をお示しさせていただきます。屋根はアルミ製、不燃材料であり、広告物の掲示はございませぬ。

以上により、本建築物は公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認めて許可したいと考えてございませぬ。

なお、本計画は、平成30年11月16日に開催された東京都路上建築物等連絡協議会を経て道路管理者、警察、消防から道路管理上、交通上、消防活動上支障なしとの回答をいただ

いております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明に対してご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 歩道幅員が2,420ということなんで、狭くないかなと思って心配して図面を見たんですけども、白線で区画線を引いて、1,200の一般通行の幅の確保をしたということと、何より歩行者が、朝の7時台、約1時間に7人しか通らないということなんで、こういった通行量であれば、やむを得ないというか、支障はないなと考えました。

以上です。

○寺尾委員 前々回、その前かもバス停の上家の話は出たかと思うんですが、こういうのは会社側が計画して、建築、建設するものなのか、あるいはユーザーの方々が願い出て、何名か以上で署名をするとか、何かそういったことでできるものなのか、その辺をちょっと教えていただきたいのと、バスの会社のほうは、こういうことに類似して、ほかの部分にも似たような計画を同時に、数カ所ずつやっていくとか、そういう動きというのはないのか、その2点を教えていただきたいと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 今回は、まず要望があったということで、前回のバス停も、ちょっとあれですが、こちらで伺っているのは、全て地元から、利用者からの要望が強いということで計画を進めているということでございまして、バス会社も、そういった意見をきちっと真摯に受けとめて計画を進めているということで聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○寺尾委員 はい。

○佐々木議長 ほかにございますか。

それでは、次の案件をお願いします。

○小峰書記 それでは、第1037号の説明をさせていただきます。これもバス停でございまして、京王バス、多摩第二小学校バス停下家でございます。44条の許可でございまして、それでは説明させていただきます。議案書をご覧ください。

建築主は、京王電鉄バス株式会社で、地域地区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。

本件は、都道である主要地方道府中相模原線（第20号）、通称野猿街道内の歩道部分に鉄骨平家建てのバス停留所の上家を新築する計画であるため、建築基準法第44条第1項第

2号による許可申請がなされたものでございます。

2枚おめくりいただきまして、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。2の形態について、他の建築物からの距離が歩道幅員の2分の1に満たなく、一括審査による許可同意基準に合致しないことから、個別審査をお願いするものでございます。

3ページ、案内図をご覧ください。本建築物は、京王電鉄京王聖蹟桜ヶ丘駅から南西に約1.3km、百草園駅から南に1.4kmの位置にございまして、都道20号府中相模原線、通称野猿街道の歩道上に計画されてございます。

4ページ、用途地域図をご覧ください。本建築物は、準住居地域、建蔽率60%、容積率200%の準防火地域にございます。

5ページ、周辺状況図をご覧ください。本建築物は、幅員29.05m、歩道幅員3.47mの都道の南側歩道上に計画されてございます。都道を挟んで反対側には多摩市立多摩第二小学校がございまして。また、周辺には黄色くお示しする専用住宅、オレンジ色でお示しする共同住宅、紫色でお示しいたしました事務所がございまして。

6ページ、現況写真をご覧ください。赤の斜線でお示しする位置に本建築物が計画されてございます。ご覧のとおり、バス停留所の背後には専用住宅がありますが、上家は、住宅の出入りに支障ない位置に設置され、住宅の居住者からは、上家の設置についての承諾を得ているということでございます。

7ページ、配置図をご覧ください。本バス停留所は、聖蹟桜ヶ丘駅発高幡不動駅行き、京王堀之内駅行き、南大沢駅行きなどの8路線のバス停留所でございます。

上家は、屋根幅1.7m、屋根長さ3.804mで、既存の植樹帯の間に設置する予定でございます。屋根のかからない部分の幅員は1.52mで、歩行者と車椅子の利用者のすれ違いの通行可能な幅員を確保してございます。

左下に交通量調査をお示ししてございます。最も混雑する午前7時台のバスの便数は12便、最大待合人数は3名、バスの乗車が13名、降車が7名となっております。また、バス停の前を通行した歩行者は42名でございますが、そのうち35名は、都道を挟んで向かい側の多摩第二小学校に通学する小学生でございました。バスの待合者と歩行者との間に歩道上の混雑はございませんでした。多摩第二小学校には、バス停留所の上家を設置する旨を説明し、了承を得てございます。

8ページに平面図、9ページに立面図・断面図をお示ししてございます。屋根はアルミ

製で、不燃材となっており、広告物の掲示はございません。

以上により、本建築物は公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認め、許可したいと考えてございます。

なお、本計画は、個別の事前協議でございますが、道路管理者、警察、消防から道路管理上、交通上、支障なしとの回答を得ているということで確認してございます。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明についてご質問、ご意見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、よろしいですね。

○渡邊書記 同意議案に係ります案件は、以上でございます。

○佐々木議長 以上で、同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了いたします。

これより評議に移りますが、本日付議されました同意議案について、委員の間でさらに検討すべきことはございますか。よろしいでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りをします。ただいま第20号議案から第23号議案、第1028号議案から第1037号議案、第2046号議案から第2050号議案、第3006号議案、以上計20件の議案をご審議を願いましたが、この20件の議案について、原案どおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、以上を同意をすることといたします。

第 1 2 9 5 回 東京都 建築 審査 会
報告事項 (1)

報 告 事 項

開催日時 平成31年1月21日 午後4時15分～午後4時36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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	関	葉子
	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	
	〃	高橋市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	小峰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	

○佐々木議長 報告事項に入りたいと思います。事務局から説明をお願いします。

○曾根書記 昨年の12月17日の建築審査会におきましてご審議いただきました議案第19号、(仮称)メゾン三田建替計画につきまして、この報告事項の場をおかりいたしまして補足の説明をさせていただきたいと存じます。

12月建築審査会第19号議案審議の際、御質問を頂戴いたしましたが、その中の1つでございます。敷地境界のことで紛争になっているようであるが、安全側に計画しているので、全部譲歩することになったとしても、計画が成り立つという理解でよいかとのご質問でございました。

お手元に、報告事項(1)資料というA3の資料がございますが、そちらのほうをご覧くださいませでしょうか。そちらの資料2-2をご覧ください。ご質問に対しまして私のほうから、東側——右側でございます。——東側の敷地境界線が一部クランクしている箇所のことをご説明いたしました。東側隣地建物が越境しているため、越境部分を敷地から除外したことをもって、安全側の計画としているとの趣旨をお答えいたしました。

しかしながら、私のほうでご質問の趣旨を取り違えておりまして、南側の敷地境界につきましてのご説明が不足しており、不十分な説明となりましたので、この場をおかりして補足の説明をいたします。

同じ資料の資料10-1-2をご覧ください。12月の建築審査会でご説明をいたしました。右側の表、敷地境界についてという表題の2つ目の箱です。意見書及び公述意見の要旨でございます。敷地境界位置が確定していない。境界付近の既存塀は当方の所有であり、塀の基礎底盤は計画敷地側に突出していることから、少なくとも突出部端部までは当方の敷地である。

これに対しまして事業者の対応、見解でございますが、従前から敷地として占有してきた現況に即し、既存塀の内側で敷地面積を算出しているというものです。したがって、本計画において、南側は、事業者側の見解に即した敷地設定をしております。

では、意見書を提出された三田マンション様の主張のとおり敷地設定をした場合の基準への適合状況についてご説明いたします。

意見書の中では、2点のご主張をされております。資料10-2-2をご覧ください。資料の左側でございます。1点目といたしまして、下のほうになりますが、第2というところでございます。三田マンション側が所有を主張されている既存塀の基礎がメゾン三田敷地側に350mm突出し、少なくとも基礎底盤の先端までは、三田マンションの敷地と言える、

とのご意見でございます。

2点目としましては、同じく10-2-2、右側をごらんください。2段落目、「また」から始まる段落です。「法務局の保管する三田マンション登記の建物図面には、三田マンションのメゾン三田側外壁中心線から1,990mmの位置に敷地境界線があることを示す記載があります。」とのご意見でございます。

そこで、安全側に計画しているので、全部譲歩することになったとしても、計画が成り立つという理解でよいかとのご質問に対するお答えでございますが、まず1点目の、三田マンション敷地側との境界からメゾン三田敷地側に350mm分の敷地面積を除いた場合、これは基礎の底盤、既存塀の底盤の幅でございますが、350mm分の敷地面積を除いた場合、マンション建替法容積率許可の基準上、建物ボリュームや隣地からの離隔距離など建物計画に変更が生じるものではないことを確認しております。

続きまして、2点目の三田マンションの外壁中心線から1,990mmの位置に敷地境界線がある場合についてですが、こちらについては三田マンションの建物位置を特定する必要がございます。しかしながら、特定行政庁がその位置を特定することは困難であるため、対象部分の敷地面積を除いた場合に、建物計画に変更が生じるものであるかの確認ができません。

特定行政庁といたしましては、三田マンション敷地との境界に関しまして、申請者からの報告により、従前からメゾン三田側の敷地として実質的に利用している部分であることを確認しており、このことをもって建築審査会に付議をさせていただきました。

補足のご説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明に対して、ご質問ございましたらお願いします。

○関委員 不明確な質問を行ってしまったようで、お手数をおかけして済みません。よく理解できました。また万が一、紛争で何かあったという場合に、必要があれば、また、何らかの手續を向こうがとってくるかもしれないというだけの話だと思いますので、この件に関しては特に、参考までに伺っただけですので、そういったことでご了承いただければと思います。ありがとうございました。

○佐々木議長 ほかの方からございますか。

野本委員。

○野本委員 念のためにお聞きしておきますけれども、審査会の同意は得たじゃないですか。それで、許可はまだ出していないですね。

○曾根書記 はい。

○野本委員 予定どおりというか、これから淡々と許可を出していくという、そういうスケジュールというか、考え方ですね。

○曾根書記 はい、そうでございます。今、稟議中でございますので、稟議が終わり次第、決裁、そして許可という運びとなります。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 はい。

○佐々木議長 ほかにございますか。

それでは、ただいまの件については、ご報告を受けたということといたしたいと思えます。