

第 1 3 0 0 回 東京都 建築 審査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和元年6月24日 午後1時39分～午後3時33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
	〃	猫田	泰敏
	〃	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	齋藤市街地建築部調整課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	村岡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、同意議案の審議に入りたいと思います。本日、傍聴人はいらっしやらないということですのでよろしいですね。

○齋藤書記 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。

○曾根書記 それでは、議案第8号についてご説明いたします。

建築主は積水ハウス株式会社で、港区新橋6-32-1の建築敷地において、共同住宅、保育所を新築するものです。

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。本件は、東京都総合設計許可要綱及び同実施細目の附則2の経過措置により、改正前の許可要綱を適用しており、総合設計の種類は市街地住宅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。図の中央に赤い色でお示しした計画地は、都営三田線御成門駅から東に300mほど、JR新橋駅西口から南に600mほど、また、都営大江戸線、浅草線大門駅から北に600mほどの場所に位置しております。

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。計画地は、以前老朽化した小規模建物があり、解体され、最近まで駐車場となっております。現在は地中障害撤去工事を行っております。接道状況につきましては、敷地の四方が接道しており、西側が幅員約11m、北側が幅員約6m、南と東側が幅員約4mのいずれも区道となっております。

1枚おめくりいただき、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集合住宅が立地しております。

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。図の中央に赤い色でお示ししておりますのが計画地でございます。青色でお示ししているのは高さ60m以上の建物、薄茶色でお示ししているのが高さ40m以上の建物、そのうち赤色の枠が総合設計制度を活用している建物でございます。

1枚おめくりいただき、資料2-5、敷地周辺写真をご覧ください。写真①は敷地北西側の様子です。写真②は敷地北東側から見た様子です。写真③は敷地南東側から見た様子です。写真④は敷地南西側から見た様子です。

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

域は商業地域で、容積率600%、建蔽率80%、防火地域に指定されております。

2枚おめくりいただき、資料4-2、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、中央の図のとおり、中枢広域拠点域の国際ビジネス交流ゾーンに位置しております。

3枚おめくりいただき、資料4-4-2をご覧ください。本年3月に改正されました新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針でございます。計画地は、中央の図のとおり、中核的な拠点に位置しており、業務、商業等の育成を優先する地区とされておりますことから、改正後は住宅に対する都市開発諸制度の活用は原則としてできません。

恐れ入りますが、1枚お戻りいただきまして、資料4-4-1をご覧ください。こちらが改正前の都市開発諸制度活用方針でございます。計画地は、右下の図のとおり、都心居住を推進する複合市街地ゾーンに位置しており、改正前の要綱では市街地住宅型総合設計の適用が可能であったことから、冒頭ご説明いたしましたとおり、本件につきましては経過措置を適用しております。

続きまして、4枚おめくりいただき、資料4-7、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。計画地が位置しております芝地区のまちづくり方針では、ページ左上にございますとおり、多様な商業・業務機能と住宅との共存などが目標として掲げられております。

次に、資料5-1をご覧ください。計画概要書でございます。

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す。12、敷地面積は952.24㎡でございます。20、延べ面積は1万443.83㎡でございます。21、容積率対象延べ面積は7,416.85㎡でございます。ページ右側に移りまして、22、容積率は、基準容積率600%に対して、公開空地による割増が178.89%、合計で778.89%となっております。

次に下の欄に行きまして、27から29についてご説明いたします。27の主要用途は共同住宅、保育所、28、階数は地上27階、29の高さは最高の高さで91.15mでございます。住戸の戸数は124戸です。34の備考欄にありますとおり、市街地住宅型総合設計は、割増容積率に相当する部分の住宅の占有面積を55㎡以上とし、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上となることが適用要件となっておりますが、本計画はいずれの要件も満たす計画となっております。

次に、資料6-2-1、公開空地のコンセプトをご覧ください。左上にお示ししておりますとおり、計画地周辺は小規模な敷地が多く、幅員の狭い道路が多い、オープンスペースが

少ないということが地域の課題となっております。そこで、本計画では、中央の図にありますとおり、計画敷地の西側にまとまったオープンスペースを創出し、人々に快適で潤いのある空間を提供するとともに、災害に強いまちづくりに貢献することとしております。

2枚おめくりいただき、資料6-3-1、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。広場状空地は薄緑色のピロティ部分を含めまして100㎡以上を確保しております。

ページが飛びますが、資料7-1-1、1階平面図をご覧ください。住宅の出入口は計画地の西側、駐輪場と駐車場の出入口は計画地北側、保育所の出入口は計画地の南側にございます。青色でお示ししている部分が住宅の共用部分、オレンジ色が保育所、緑色が駐車場となっております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-2をご覧ください。2階、3階は保育所のほか機械式駐車場などがございます。

1枚おめくりいただき、資料7-1-3をご覧ください。左側の4階には緑色で示す駐輪場がございます。右側の5階以降27階までが住戸となっております。

続きまして、資料7-1-6、断面図をご覧ください。本計画の道路斜線制限は天空率により適合しております。

次に、3枚おめくりいただき、資料7-2-1、落下物対策をご覧ください。左の平面図上で赤色で示す部分は嵌め殺し窓、青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。

1枚おめくりいただき、資料7-2-2は保育所の落下物対策についてまとめており、対策内容は共同住宅と同様となっております。

1枚おめくりいただき、資料8-1、完成予想図をご覧ください。敷地北西側と南東側からの外観パースとなります。

次に、資料9-1-2、等時間日影図をご覧ください。冬至日における8時間の終日日影は道路内におさまるよう計画しております。なお、計画地周辺は商業地域であり、日影規制はございません。

次に、資料9-4-1をご覧ください。9-4-1以降が交通量調査となります。

次のページ、9-4-2をご覧ください。ページ左側の図のとおり、計画地周辺の信号設置交差点2カ所における自動車の交通影響と前面道路の4断面における歩行者の交通影響を検討しております。

資料9-4-5をご覧ください。右下にございますとおり、車両のピーク時の発生集中交通量は、平日で2台、休日で5台となっております。

資料9-4-11をご覧ください。左側中段の表にありますとおり、交差点需要率は許容値の0.9を下回っており、また、車線別混雑度も許容値の1.0を下回っているため、自動車交通に支障がないことを確認しております。

続いて、1枚おめくりいただき、資料9-4-12をご覧ください。ページ左側の表のとおり、歩行者の影響評価についても全て自由歩行可能なA評価となっております。

1枚おめくりいただき、資料9-5-1からが風環境調査でございます。本計画はコンピューターシミュレーション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9-5-2をご覧ください。ページ中央が建設前、ページ右側が建設後における結果をお示ししております。計画敷地周辺は建設前後ともにランク1となっており、風環境に与える影響は少ない結果となっております。

1枚おめくりいただき、資料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としております。

1枚おめくりいただき、資料10-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。本計画の事業者は、都の建築紛争予防条例に基づき、今年の2月に2回の近隣説明会を行っております。説明会での主な意見と事業者の対応をまとめており、意見を出された発言者のお住まいの場所を地図に赤字でプロットしております。主な意見としては、高さに関する意見、工事中の振動、家屋への影響についての意見が出され、事業者から記載のとおり回答しております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りください。議案書裏面をご覧ください。以上のことから本計画は、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、下記条件を付与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 それでは、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほどお伺いしたいんです。まず、資料の7-1-1、1階平面図ですけれども、これをご覧くださいたいんです。エントランスホールが容積対象とそうでないところで、要するに斜線を引いてあるところが容積対象外だと思うんです。これが半分程度だけが容積対象というのはどういうことなのか、お伺いしたいということが1点。

それから、上のほうに駐車場入口の前のところに荷捌きスペースってあるんですけども、荷捌きスペースってどういうものか。駐車場は容積対象外というのは理解しているんですけども、荷捌きスペースも容積対象外でオーケーなのかどうかということをお伺いしたいことが2点目。

3番目のお聞きしたいことですが、今回の緩和容積率が178.89%、ただ、公開空地による割増の限度が279.63%ということで、かなりゆとりがあるわけです。これは計画を進めていく段階で、ちょっとした変更で延べ床面積が増えることはよくあるかと思うんです。例えば、計画変更による延べ床面積の増加に備えて緩和容積率を多少、これは今の計画ではぎりぎりやっているわけですね。延べ床面積1万443.83㎡に対して、緩和容積率が178.89%。どこかちょっと計画変更で増えたりするだけで、また総合設計の許可を取り直さなきゃいけないというのは、若干不合理というか、そんな感じもするので、多少緩和容積率のゆとりを持って許可を得ておくという選択肢はあり得ないのかどうかということをお伺いしたい。

以上3点です。

○曾根書記 1点目は後ほどお答えいたします。

2点目の荷捌きですが、こちらは車が止まった状態でそこで荷捌きをすることになりますので、これは駐車場と同様の扱いということで容積から除外しております。

3点目の割増容積ですが、基本的に許可の後に床面積が増えることは、原則はお認めをしておらず、これは必要な計画として公開空地をとった結果、5-1をご覧になってのご質問だと思うんです。資料5-1の24に割増容積率の限度がございまして、計算上は279.63%までいくのですが、ちなみに次の5-2ページの8、割増容積率の限度がございまして、この計算式によって割増容積率を計算しておるんですけども、さまざまな要素が入っておるんですけども、この計算式によって計算いたしますと、数値上は279.63%までいくのですが、今回、実際の消化容積としては抑えて178.89%、これは恐らく高さの関係などがあると思います。ですので、必ずしも計算上の割増容積率の限度いっぱいまで消化する計画にはなっておりません。必要な公開空地などをとった結果の数値でございませぬ。

あとは、冒頭にも申し上げたんですが、床面積が今後増えるところは恐らくないようにはしていくんですけども、今後何かの計画、これから設計がさらに深まっていく中で、若干公開空地が減るようなことが仮にあったときに、若干容積率の余裕を持たせておくこ

とは、通常この総合設計の中では、設計者のほうで余裕を若干見込んでいるのが通例ではございます。

1点目のご質問でございます。7-1-1でございます。1階の平面で、容積対象としている共用部分、対象としていない共用部分の違いでございますが、これは将来、運用の中でソファでありますとか小物を置いたりする可能性もありますことから、容積対象とする部分も計算に入れております。

○野本委員 3番目のところ、計画変更による面積増はあり得ないんだということかと思うんですけども、時々あるのが、共同住宅って廊下とか階段は容積を除外されていますね。ちょっとプランを変更すると、除外されているところが、個人使用になると床面積に入っちゃうじゃないですか。だから、そういった微々たる変更でも、確認は出し直さなきゃならないのはもうしょうがないんでしょうけれども、総合設計の許可も取り直しというのは、そうすると、実際にこれから計画を実行に移していく中で何かと不便というか、少しぐらいはゆとりがあったらいいのになと時々思うものですから、改めて聞いたわけですよ。

○曾根書記 実際床面積が増えそうだというご相談はあるわけですけども、どこまでが再許可で、ここまでは軽微で良いというのが、許可の場合、なかなか区分けが難しいものですから、これから許可を取っていくわけですけども、原則は、もう許可を取った時点からの床面積の増加はお認めはしておりません。さまざまな事情がもしあったときに、場合によれば、こういった床面積の増加はやむを得ないという場合はあるかもしれないんですけども、通常、窓口の指導の中では、総合設計の場合、床面積の増加はないように指導させていただいております。

○野本委員 今回の場合、先ほどの説明の中で、エントランスホールが若干柔軟性のあるところがあるので、その辺がバッファゾーンというか、できるのかなと思ったんです。とりあえずこれ以上はいいです。

○佐々木議長 今の点は、要するに許可は、この建築計画に対してしているわけだから、床面積が変われば、当然建築計画は変わったので、手続が必要だ。論理的に言えば、そういうことですね。

○曾根書記 おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 それと、先ほどの1つ目の7-1-1のところの、これは廊下が緩和されている、容積対象外になっているんであって、廊下として認められる範囲はこの幅員であると

いうことですね。

○曾根書記 はい。建築基準法では、廊下、共用部は一律に除かれるんですけども、将来、共用部ではあっても、廊下とかエントランスホールとしての純然たる使い方とは異にするものとなる可能性のある部分については除いている。容積対象としているということでございます。

○佐々木議長 そういうことですね。

○関委員 周りに結構大きな建物があって、商業地域だということですが、2-4を見ると、この建物のすぐ近くだけなぜか40m以上の建物すらないふうにちょっと見えるんです。写真を見ると、大きい建物もありそうに見えるんですが、ちょっと上が切れていて余りわからないんですけども、周りの方も10-1で高過ぎるとおっしゃっている方がいるので、周りの環境がどういう状況なのか。一戸建てとかもあるような場所なんでしょうか。

○曾根書記 一戸建ては恐らくないんですけども、たまたまなのか、こういった地域にしては割と敷地の小さいところが周辺に多くて、ここの敷地も、総合設計としては若干小さい、1,000㎡を切っているような敷地でございますので、たまたま周りに40mを超えるような建物がないのが現状であろうと思います。ただ、今回ここで総合設計をやっておりますので、地域としてはこういった都市開発諸制度を使える地域ではございます。

○関委員 だんだん変わっていくことになるのかなとは思いますが、先ほど経過措置というお話があったんです。今後も住宅でなければ総合設計でということになるんですか。済みません、経過措置が、見方が悪いのかもしれないんですけども、ちょっと確認できなくて。

○曾根書記 これは4-4-1をご覧ください。4-4-1で、右側の大き目の図になるんですけども、これが4月に改正をする前の新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針でございます。ここで計画地が赤い引き込み線が出ています。ちょっと見にくいんですが、ピンク色のエリアに位置しているんです。ピンク色のエリアが右下の凡例でいきますと、複合市街地ゾーンになっておりまして、改正前の活用方針であれば、この複合市街地ゾーンにおいては、今回使っているような市街地住宅型総合設計とか都心居住型総合設計といういわゆる住宅優遇型の総合設計が活用可能でありました。

次の4-4-2にさせていただきますと、31年3月改定の新しい都市開発諸制度活用方針では、真ん中の図で、図C-11というのがございまして、新橋・中核的な拠点地区範囲図というのがあるんです。ここが一番左の枝分かれ図という、余り適切な言葉ではないかもしれ

れないんですけれども、整備区分という表があります。これの中で赤く塗ってあります中核的な拠点地区というのがございますが、この中核的な拠点地区は、改正後の諸制度活用方針では、住宅優遇型の総合設計はもう使えない地域となります。ただ、一般のオフィスですとかホテル、商業施設といったものは総合設計適用可能ですけれども、住宅型が使えないこととなりますが、今回は附則の経過措置で市街地住宅型総合設計が使えるという仕組みでございます。

○関委員 そうすると、今後は、周りは時間が経つにつれて恐らくはオフィスビルなどに徐々に変わっていくであろうということですか。

○曾根書記 そうですね。例えば総合設計を使ってオフィスビルを建てますとか、あるいはもしかしたら、敷地を統合して同じようにオフィスビルを建てたりということも考えられるところがございます。

○関委員 わかりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。今の点ですけれども、今後もマンションを建設することは可能ですし、また、通常のコムプレックスの範囲内でマンションを建てることはできるわけですね。許可対象ですね。

○曾根書記 一般設計の範囲内で住宅をつくることは可能です。その点が追加でございました。

○佐々木議長 ほかにご質問、ご意見はございますか。

○猫田委員 特別ご説明はございませんでしたけれども、6-4-1を拝見いたしますと、これは緑化計画図となっているんです。これで敷地の道路に面したところに丸い木々の種類と丸い円が描かれているんですが、この円の意味は、それが繁った場合にこのあたりまで木々が広がるという意味の円でしょうか。

○曾根書記 おっしゃるとおりでございます。木々が生育した場合の葉張りをお示ししている目安でございます。

○猫田委員 そうしますと、例えば左下のヤマザクラは、かなりの部分が通行者の上にかかるんですけれども、私的な土地以外に木々がはみ出している問題はないんでしょうか。

○曾根書記 仕組みからいけば、建築物ではございませんので、言ってみれば、道路管理者とこの敷地の所有者との関係になってこようかと思えます。落葉などがあつたときには、当然所有者の責任でしっかりと管理していくことになろうかと思えます。

あとは、総合設計の面でいけば、歩道の通行者の通行の妨げになるような枝が繁殖することのないように、検査の時点で割と低い部分に枝があれば、それはカットするようには指導をいたします。その後は、総合設計の公開空地の管理者のほうでしっかり管理をしていただいて、公開空地の利用、あるいは公道の歩行者の通行に支障のないように管理をしていただくということを報告書の中で報告していただくようになっております。

○佐々木議長 よろしいですか。

ほかにご質問、ご意見はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いをします。

○曾根書記 それでは、議案第6号についてご説明いたします。

建築主は最高裁判所事務総局経理局です。建築敷地は目黒区中目黒2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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、現在、千代田区霞が関にある東京高等裁判所及び東京地方裁判所が近年の事件増加に伴い、事務所諸室の狭隘化が著しく、事件の適正迅速な処理を維持するため、知的財産権部、商事部、破産・再生部を分室として、目黒区中目黒2丁目310-1ほかに新築するものです。

本計画の裁判所を建築する場合、法律上の用途は事務所となります。本計画敷地が属する用途地域は第二種中高層住居専用地域ですが、床面積の合計が1,500㎡を超える事務所は、法別表第2(に)項第8号の規定により、第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物に該当することから、法第48条第4項ただし書きの許可申請がなされたものです。

本計画につきましては、平成31年1月16日付で、法第48条第4項ただし書きによる許可を行ったものですが、その後、敷地境界点の一部に誤認が確認され、精査をしたところ、敷地面積が許可時よりも7.19㎡減少することとなったことから、再度許可申請に至ったものでございます。

なお、本申請において、敷地面積の減少が生じてはおりますが、計画建築物の面積、構造、高さ等、建築計画自体に変更は生じておりません。

資料3ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、東急東横線中目黒駅より南東に約900m、山手通りと並走する目黒川沿いの赤い斜線でお示しする範囲です。厚生労働省庁舎などの跡地で、現状は更地になっております。

4ページ、都市計画図をご覧ください。赤い斜線でお示しする範囲が申請敷地であり、

敷地全域が第二種中高層住居専用地域です。敷地の西側、薄い紫の区域は準工業地域、さらに西側、山手通り沿いの両側30m範囲、ピンク色の区域は商業地域、申請敷地の北側、東側の区域は第二種中高層住居専用地域となっております。

9ページ、周辺状況図をご覧ください。本敷地の周辺状況は、図面上側には道路を挟んで低層住宅が並び、その西側、図面でいきますと左側でございますが、中層の共同住宅などがございます。さらにその西側には目黒川が流れており、図面下側の敷地南東側は道路を挟んで中高層の東京共済病院、図面右側の敷地北東側は高層の公務員住宅が隣接しております。

10ページ、配置図をご覧ください。新築する庁舎棟は延べ面積1万6,200㎡、地上5階、地下1階建てであり、北西側の低層住宅に配慮して、庁舎棟の配置を敷地の北東側に寄せて計画し、正門の出入口も歩車ともに反対の南側道路に計画することにより、周辺環境に配慮した計画となっております。また、敷地内の右側に薄い紫色、図面の上から下まで通っております通り抜け通路を設けるほか、道路沿いには歩道状空地を設け、安全安心に通行できる歩行区間の確保充実に貢献しております。次に、敷地内図面左側の敷地南西側には公開広場を設けるとともに、既存樹木を保全し、目黒川沿いの一体的な潤いのある都市環境を形成する計画としております。また、敷地内に防災器具置場や防火水槽を設けるなど、本件計画敷地の防災機能の維持向上にも貢献するものとなっております。

11ページ以降には、各階平面図、立面図、断面図をお示ししておりますが、本件建築計画には変更は生じておりません。

23ページをご覧ください。敷地求積図でございます。今般誤認が確認された敷地境界点をお示ししております。図面上部の丸で囲んだア部と道路境界と隣地境界の交点であるK. 19のポイントを290mm敷地内側に、K. 18を138mm西側に、図面下部の道路境界の右下イ部に示したK. 2のポイントを143mm敷地外側に、左下のウ部に示したK. 4のポイントを143mm東側に改めるものであり、修正の結果、敷地面積が8,248.42㎡から8,241.23㎡となり、7.19㎡減少いたします。

24ページをご覧ください。敷地面積修正後の高度斜線の検討を示す資料となります。北側の隣地境界線が敷地内側に修正されることから、各点から北方向への水平距離は、青色でお示した修正前の数値よりも、赤色でお示した修正後の数値が短くなりますが、いずれも規制を満たしております。なお、目黒区が定めている高度地区の17m高さ制限については、前願の用途許可と同日の平成31年1月16日付で目黒区の高度地区の認定を取得

し、23.9mの高さとしておりますが、今般の用途許可の再申請に合わせ、目黒区へ再度高度地区の認定申請を提出しております。

25ページをご覧ください。敷地面積修正後の等時間日影図となりますが、計画建築物から生じる影は規制の範囲内におさまっております。なお、敷地面積の減少が生じておりますが、計画建築物の配置を決めるポイントに変更は生じていないため、近接する建築物との離隔の距離に変更は生じません。

26ページをご覧ください。令和元年5月30日に開催した公聴会の議事要旨を28ページまで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。

29ページをご覧ください。目黒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、支障がない旨の回答をいただいております。

では、議案書の「調査意見」2ページ目をご覧ください。議案書2ページの3段落目となります。本計画の事務所は、事件当事者及び関係者の来庁を主として利用されるものであり、車両の出入りも限定的であり、周辺の交通量への影響は少ないものと考えます。また、敷地北西側に現状低層住宅があるため、計画建物を敷地南東側に寄せた配置として、周辺への圧迫感や日照に配慮した計画となっており、周辺環境への影響が最小限となるように配慮しています。以上のことから、本計画は、法第48条第4項ただし書きの規定により、第二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、ご意見がありましたらお願いします。よろしいですか。

では、この件につきましては以上といたしまして、次をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第7号についてご説明いたします。

建築主は虎ノ門・麻布台地区市街地再開発組合で、建築場所は港区麻布台1丁目314番3ほかです。

議案書をご覧ください。計画地は、地域地区等が第二種住居地域、商業地域、防火地域、都市再生特別地区、虎ノ門・麻布台地区地区計画に指定されております。本計画は、虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業により、事務所、共同住宅、自動車車庫、飲食店、物品販売業を営む店舗、各種学校ほかを新築するものです。

議案書の「調査意見」をご覧ください。計画地は、過半が第二種住居地域に指定されて

おり、建築基準法別表第2（へ）項第6号より、1万㎡を超える店舗、飲食店等を建築することができません。本計画では約2万㎡の店舗及び飲食店を設けることから、建築基準法第68条の3第6項に基づき読み替えられる第48条第6項ただし書きの規定により、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ものとして、許可申請がなされたものです。

資料1ページ、理由書をご覧ください。ページ番号は右下に振ってございます。計画地は、特定都市再生緊急整備地域の東京都心・臨海地域（環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区）整備計画、東京都市計画都市再生特別地区（虎ノ門・麻布台地区）、再開発等促進区を定める虎ノ門・麻布台地区地区計画、六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドラインの南エリアに指定されており、いずれにおいても、国際競争力の強化、業務・商業、居住機能などを含む都市機能の複合化が求められています。本計画では、生活環境の整備に寄与し、街ににぎわいを創出する商業施設を計画しています。

資料2ページ、全体配置図をご覧ください。計画地は、図面中央下の赤色で囲われたA街区と示された部分で、最寄りの駅は地下鉄六本木一丁目駅と神谷町駅です。

3ページ、現況用途地域範囲図をご覧ください。計画地は、第二種住居地域、商業地域にまたがっており、過半が第二種住居地域であるため、法第91条より用途の規制については第二種住居地域の規制が適用されます。

4ページ、現況土地利用図をご覧ください。一番右の用途別の土地利用現況図によりますと、計画地の周辺のうち、西側から南側にかけては住宅が多く、東側は公共施設や事務所が多く立地しております。

6ページは外観パースでございますのでご参照ください。

では、7ページをご覧ください。都市再生特別地区の都市計画図書です。都市再生特別地区により、A街区は容積率の最高限度は10分の150で1,500%、建蔽率の最高限度は80%となっております。

9ページをご覧ください。再開発等促進区を定める地区計画の都市計画図書です。ページの左側一番下に土地利用に関する基本方針がございますが、A街区につきましては、A街区は、業務機能を中心に配置するとともに、国際教育機能や商業・居住機能等、多様な都市機能の複合化を図っております。また、土地の高度利用により、公共的な空間を確保し、にぎわいや活気を生み出す魅力ある市街地を形成することとされております。

12ページをご覧ください。地区計画の内容への適合についてお示ししており、いずれの

項目にも適合する計画としています。

15ページをご覧ください。虎ノ門・麻布台地区の再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書から抜粋したものを載せており、24ページまで掲載しております。

1枚おめくりいただき、16ページ、ページ左側の環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区整備計画をご覧ください。業務、商業、住宅、医療、教育、宿泊、文化機能を備えた外国人にとっても暮らしやすい生活環境を整備とあり、また右側、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では、商業、居住、医療、教育、宿泊機能など、国際的な生活環境を備えたビジネス・交流拠点を形成とあります。

18ページをご覧ください。右側、六本木・虎ノ門地区まちづくりガイドライン、表の一番下、まちづくり方向性南エリアのところで、にぎわいや活気を生み出す業務・商業施設の整備により、魅力的な市街地を形成するとあります。

次に、21ページをご覧ください。これらの上位計画から計画地は、ページ中段、都市再生特別地区による土地利用誘導の方針におきまして、外国人対応の業務・商業・文化・教育・住宅等の複合する国際水準の居住機能を中心とした複合生活拠点の形成を目指すことが求められています。

22ページをご覧ください。A街区は業務・住宅・商業・教育複合ゾーンに位置づけられております。

24ページをご覧ください。こちらに具体的な用途別配置計画をお示ししており、A街区には商業施設を1万7,000㎡設けることが計画されております。

25ページをご覧ください。配置図です。図面の上方向が北方向です。計画地は、東、西、南側を道路に囲まれておりますが、西側と南側の道路はこれから整備を予定しており、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。中央南寄りに高層棟を計画し、北側に広場1号、それ以外の三方は道路や地区施設の歩行者通路に囲まれる計画となっております。

27ページをご覧ください。許可対象である店舗及び飲食店はピンク色でお示ししており、27ページ、地下1階、次の28ページの1階、次の29ページの2階、30ページの3階、31ページの4階、32ページの33階まで配置されております。

33ページ以降には、各階平面図、立面図、断面図、面積表、日影図となっております。

62ページからは周辺交通への影響評価についての資料です。

63ページをご覧ください。計画建物を供用した場合でも、自動車交通影響予測評価はど

の地点でも交差点需要率が0.9を下回っており、計画建物により渋滞を誘発する影響は少ないという結果が出ております。

64ページをご覧ください。歩行者交通について調査したのですが、全ての評価断面においてもサービス水準Aが確保されており、歩行者の通行にも問題はない計画となっております。

65ページから66ページに本年5月30日に開催した公聴会の議事要旨を添付しております。利害関係者の出席及び意見書の提出はありませんでした。

では、冒頭の議案書にお戻りください。裏面の2ページ目でございます。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6項ただし書きの規定により、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、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほどお伺いします。最初に27ページですけれども、これは地下1階の平面図でございます。商業エントランス、あるいはオフィスロビーのところに斜線を引いてあるのは容積対象外ということの意味なのかどうかということをお聞きしたいことが1点。

それから、28ページには1階の平面図があります。左、西側となるんでしょうか、左のほうに駐車場に出入りすると思われる出入口がありまして、38ページをご覧くださいと、地下2階の平面図があります。ここでは北側のほうにある地区内車路から駐車場へ出入りできるような出入口があろうかと思うんです。これは両方とも地下2階からも1階からも駐車場へ出入りできるということなのか、もし両方出入りできるとすれば、使い分けはどんなふうを考えているのかということをお聞きしたい。

3点目のお尋ねですが、当計画でもかなりの住宅が上のほうにありますけれども、周辺でもかなりの住宅が立地が予定、あるいはもう既に建っているということかと思うんです。今回も一番の主眼はまさに物販の用途規制の緩和の許可ということかと思うんですけれども、今回の計画の住宅にお住まいの方、あるいは周辺の住宅にお住まいの方の食料品とか日用品の買い物は、今回のこの計画の中でもそういったことが考えられているのか、あるいは、いやいや、それは周辺の別の場所で日用品とか食料品を買うんですよとか、そ

の辺もしわかりましたら教えてください。

○曾根書記 少々お待ちください。とりあえず1つだけになってしまいますが、27ページのところ、斜線のところは、特に容積対象外というところではなくて、容積対象外という意味ではございません。

○野本委員 容積には入っているということですか。

○曾根書記 そうですね、はい。

申しわけございません。28ページと38ページについてのお問い合わせでございますが、28ページのほうでは、地下1階、主に住宅、オフィスの入口、38ページの地下2階については商業用の車両の出入口と聞いてございます。

○野本委員 これはどっちも行き来できる、どっちから入っても、どっちからも出られるというか、使えることは両方使えると。ただ、区分けとすれば、そういう考え方でいいですか。

○曾根書記 そうですね、はい。

3番目、周辺にかなりの住宅があつて、お買い物というところですけども、これは私、現場に行った感覚ですが、現場のほうは六本木一丁目でおりました、現場まで歩いていく途中に、非常に便利な場所でございますので、食料品ですとか日用雑貨を買うのに困るような環境ではなくて、ちなみに、これはちょっと聞いたところで、アークヒルズの下にスーパーなどもございまして、通常のお買い物に困るような環境ではないということでございます。

○野本委員 ひょっとしたら、今回の物販が上の住宅に住んでいる人のためのものも一部あるのかなと思ったんですけども、必ずしもそうではないと。

○曾根書記 例えば、一番上の32階のほうの店舗は、どちらかというところ、住宅用というよりは、オフィスサポートといった、オフィスに勤める方々のお店を予定しておりまして、特にまだどういったテナントが入るといのは決まっていなそうですけども、想定するところでは、オフィスの方用の食堂のようなものもイメージされていると聞いてございます。

○佐々木議長 最初の点ですけども、26ページに色の区分の凡例がついているんですが、ハッチの入った部分、右の欄で言うところのPですね、先ほど野本委員がご指摘されたのは、このPの色のところですね。ということは、Pの部分は共用部なので、面積には入るけれども、そのうち住宅案分部分については容積対象外になる部分だよ、そういう意

味でよろしいですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○佐々木議長 そういうことですね。

○曾根書記 ええ、はい。

○佐々木議長 事務所を案分した部分は容積対象だけれども、住宅案分した部分は、住宅の共用部扱いで面積対象除外だという考え方ですね。よろしいですか。

○曾根書記 そのような理解でよろしいかと思えます。

○野本委員 住宅のところのエントランスとか廊下は容積対象外ですね。事務所の共用部というのは容積対象ですね。ただ、今言いたいのは、では、事務所のためのエントランスでも、面積がオフィスのほうがすごく多ければ、その面積比例でそのところも容積対象外とできる、そういうことですか。

○佐々木議長 ですから、このハッチの入った部分は住宅とオフィスの両方で使うところなので、主体の部分の面積案分して、その数字を除くと。

○野本委員 共用のエントランスだと。

○佐々木議長 これはそういうことですね。

○曾根書記 そうでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問。

○寺尾委員 22ページと24ページの両方を見比べてご質問したいんですけども、22ページの図の左下のほうに公益ゾーンと書かれたところがありまして、麻布小学校を含むゾーンですね。24ページのほうを見まして、下の右側の図でE街区というところがあります。このE街区がどんな格好になるのか、その辺、もしできれば教えていただきたいと思えます。小学校の校庭などもありまして、この辺のE街区の計画によって、日影の話とかいろいろ環境上の話で気になるものですから、その辺を教えていただければと思えます。

○曾根書記 22ページと24ページの比較で、24ページのE街区の建物が小学校のほうに影響があるのではないかというお話ですか。

○寺尾委員 そうですね。

○曾根書記 24ページのE街区ですが、こちらは今、外務省の飯倉公館というのが建てございまして、今のところ、まだ建て替えの予定はございませんが、この地区計画上は外務省の公館も地区計画の中には入っているものでございます。これは既存の外務省の公館がそのまま建っているものでございますので、特段西側の小学校さんに何か多大な影響を

今後与えるものではございません。

○寺尾委員 そうすると、小学校は築年数は割と新しいといえますか、古くないといえますか、そういうのは。

○曾根書記 小学校は、見た目ですが、大分古いですね。

○寺尾委員 そうすると、将来的にはその辺の建て替えがあるかどうかわかりませんが、いろいろな経緯に備えて、E街区と小学校のあたりも変わる可能性もあるという感じですね。

○曾根書記 今のところ、まだ外務省のほうの建て替えについては、特に何か具体的な計画はないそうでございます。

○寺尾委員 わかりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○有田委員 済みません。ちょっとお尋ねしたいことで、本件許可内容の判断に直接関係していないところで恐縮ですが、7ページ、8ページ、11ページに関連するんですけれども、7ページの都市再生特別地区の都市計画図書で、「別添図のとおり道路表層整備等、東西歩行者通路整備及び斜面緑地の保全整備を行う」というのが備考の最後に書いてあるんです。

この中のうち、特に東西歩行者通路整備かと思うんですが、8ページの別添図のところ、点々で2つの地下鉄駅のアクセス道路が図で示されていて、ですから、都市再生特別地区ではここは整備することが都市計画図書に示されているということかと思うんです。この区域の外側に飛び出す形で出ているんですが、11ページの再開発等促進区の地区計画の方針附図にありまして、こちらもこのアクセスが歩行者道路ということで黒い矢印で明記はしてあるんです。再開発等促進区のところを見ても、ここは区域外なんですけれども、区域外のところの歩行者通路の整備は、都市再生特別地区の都市計画のほうで指定というか、担保されているという理解でよろしいんでしょうか。細かい話で済みません。

○曾根書記 7ページの備考で、東西歩行者通路整備の内容についてでございますね。こちらは計画の担保といった意味合いでございましょうか。

○有田委員 計画の担保で、ただ、今回のこの両方の都市計画区域の区域外の部分が描かれているわけで、ちょっとお尋ねしたいと思ったんです。

○曾根書記 確たることが申し上げられないんですが、恐らくこういった整備をすることで、容積率1,500%という評価をするメニューの中の1つとして、こういった通路の整備

が位置づけられているんだろうとっております。

○有田委員 その場合に再開発等促進区の都市計画区域で、ここまですべてを区域内に含めるわけではないんですね。

○曾根書記 区域でございますか。

○有田委員 はい。

○曾根書記 通路も含めて区域に含むのか、含まないのかといったことでございますか。

○有田委員 含めないで処理する方法があるということですか。

○曾根書記 ちょっとお待ちください。都市計画部門の話になるんですが、もしわかりましたらということで後ほどお答えをいたします。

○佐々木議長 とりあえずよろしいですか。わかれば後ほどお願いします。

ほかにこの件についてありますか。

○猫田委員 2つございます。1つ目は、議案書の2ページの最後の文章に「やむを得ないと認めて許可したい」、やむを得ないという表現のような、少し引いた表現はこれまで余り議案書で見たことがなかったので、私はよくわかりませんで、その点が1つ目です。

もう1つは、27ページと31ページに、大変小さな字で恐縮ですが、ほかのところにはありませんけれども、喫煙室というのがあります。これが何か法令に基づいて設置が必須なのか、あるいはこの建物の売りとして設置したのかどうかがありましたら教えていただけますでしょうか。

○曾根書記 最初のご質問でございますが、こちらが建築基準法68条の3の第6項のところで、再開発等促進区域内の建築物の読み替え規定といたしまして、読み上げますと「公益上やむを得ないと認め、又は地区計画若しくは沿道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、当該地区計画若しくは沿道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」という条文がございまして、今回、こういった条文を活用するものでございますので、再開発等促進区において許可をする場合の読み替え規定で、業務の利便の増進上やむを得ないというのは、今回初めてではなくて、今まで再開発等促進区内の許可については同じ条文を使っておりますので、利便上やむを得ないというのは通常法律に基づいて使っている言葉でございます。

もう1つは少々お待ちください。喫煙室の話は、申しわけないんですけれども、今調べますのでお待ちください。

先ほどの有田委員のご質問ですが、区域には入っていないんですが、こういった整備を

やらせるのは、都市計画のほうで担保がされているという理解しております。余りお答えになっていないかもしれないんですが。

喫煙室のお答えでございますが、特に何か法律によって設置しなければいけないものではございませんで、港区の指導がありまして、設置してくださいというものであったそうでございます。これは余談ですが、全く喫煙室を設置しないことによって、以前に聞いたことがある話としては、ビルを使っている方々の中で喫煙をされる方が、周辺の路上で喫煙をするような場合があると、周辺にご迷惑がかかるのでというお話を聞いたことがございます。今回、港区からのお話がそういったことがあったのかどうかはわからないんですけども、区のそういった指導もありまして、喫煙室を設置したというものと聞いております。

○猫田委員 と申し上げたのは、31ページの右側に学校の施設がありまして、学校の中は今、全面禁煙でたしか進んでいると思うんです。学校の先生に配慮した何かかなと思っちゃったりして、ちょっと気になりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。

○笹井委員 駐車場のことで先ほど出た話題の再確認ということです。36ページのところで、地下4階でちょうど北側の駐車場、南側の駐車場、両方出ているところがあるんですが、野本委員から、これは行き来できるのかなというお話があったんですが、どうも行き来はできないようになって、恐らく業務と商業で管理の仕方が違うので、わざと分けているんじゃないかなと思っていて、私も関心があったものですから見続けていたので、そういうことを感じました。

以上です。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。何かお答えはございますか。

○曾根書記 ちょっとお待ちください。ちょっと繰り返しになりますけれども、先ほどの有田委員のご質問です。区域外ではありますが、事業者責任で必ずこういった整備はやると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○有田委員 では、お尋ねしたかったのは多分そういう趣旨だと思うんですけども、それでそこをあえて再開発等促進区のほうでは、こちらの都市再生特別地区の都市計画には区域外かもしれないけれども、再開発等促進区の都市計画のほうでも区域外のままにしておくのはなぜかなと思ったという次第です。済みません、もう結構です。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、本件につきましては以上にいたしまして、次をお願いしたいと思います。

○齋藤書記 それでは続きまして、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。少々お待ちください。

(幹事・書記 席交代)

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 それでは、1013号についてご説明いたします。

建築主は東京都でございまして、建築敷地は国立市北3-33-1ほか及び立川市曙町3-216-399ほかで、地域地区等、建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

A3判、右肩にページが振ってございます1ページ、許可申請理由書をご覧ください。本計画は、全国初の試みとなる公立の小中高一貫校の開校に向けて、既存の都立立川国際中等教育学校に隣接して新たな小学校を整備するものでございます。既存中等教育学校と新設小学校の児童生徒が、施設を一体的に活用するカリキュラムを取り入れた教育を行っていく計画となっております。

右下の図でお示しますとおり、都道43号線を挟んで南北に立地する2つの校舎を安全かつ一体的に活用するため、建物の2階レベルを結ぶ上空通路を設置することで、児童生徒の移動の円滑化と危険防止を図るものでございます。本施設が都道上空を横断する通路の建築となるため、建築基準法第44条第1項第4号の許可申請がなされたものでございます。

2ページの案内図をご覧ください。赤線でお示した箇所が計画地でございまして、JR中央線の立川駅から東側約1.3kmの位置にございます。計画敷地は立川市と国立市にまたがってございまして、敷地の過半が国立市に属するため、当事務所が所管して本件を取り扱うものでございます。

3ページの用途地域図をご覧ください。左側が立川市、右側が国立市の用途地域図でございまして、計画敷地はどちらも第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域でございます。

4ページの計画概要をご覧ください。緑色が中等教育学校校舎、赤色が新たに新築する附属小学校校舎でございます。都道43号線の上空にあります赤色で囲った部分が本件の上空通路、許可申請範囲でございます。この上空通路は、中等教育学校を増築して整備するものでございます。左上に記載してございます中等教育学校校舎の概要のとおり、許可申

請範囲の建築面積及び床面積は44.64㎡でございます。

5ページの配置図をご覧ください。赤色で塗られた部分が許可申請範囲の上空通路です。

6ページから11ページが各階平面図となっております。

12ページが立面図、13ページが断面図でございます。

続きまして14ページでございますが、縮尺を若干拡大いたしました1階平面図をご覧ください。赤色の点線が許可申請範囲でございます。

同様に、15ページが2階平面図でございます。上空通路と校舎の接続部には、赤色でお示ししておりますとおり、特定防火設備を設ける計画となっております。

16ページ、上空通路の立面図と断面図をご覧ください。西立面図及び長手断面図でお示しておりますとおり、上空通路を支える柱は道路内に設けない計画としており、路面から上空通路下端までの高さは約5.5mでございます。また、短手断面図にお示したとおり、上空通路の有効幅員は2.6mとしており、2列ずつでのすれ違いのできる計画となっております。構造は鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造の耐火建築物となっております。屋根及び外壁は不燃材を使用し、側面のガラスは網入りガラスとし、飛散防止の安全対策をとっております。

17ページ、外観透視図をご覧ください。上が都道西側からのもの、下が都道東側からのものがございます。地上からの見通しや通風性を確保した計画としてございます。

18ページが建築基準法のチェックリストとなっております。全て適合していることをお示ししております。

お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。議案書2枚目でございますとおり、本計画は、建築基準法施行令第145条2項第1号及び第3号の規定に該当することから、安全上、防火上及び衛生上、他の建築物の利便を妨げ、その他周辺の環境を害するおそれがないと認め、許可したいと考えてございます。

なお、本年5月20日に開催されました東京都路上建築物等連絡協議会において、警察、消防、道路管理者の各関係機関と計画について協議を行い、了承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 それでは、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。いかがですか。

○野本委員 16ページの図面からお尋ねしたいんですけども、左のほうに断面図とあり

まして、芯芯で3,200ですか、有効で2,600ということで、人が通ることを考えると、有効の2,600を念頭に置かないといけないと思うんです。小中高一貫校で合計の生徒数が1,440名、かなりの規模になります。2,600の幅員で、1,440名が一斉に動くということではないんでしょうけれども、その辺の幅員と移動規模、その辺については大丈夫でしょうか。

○小峰書記 お答えいたします。

まず、生徒が一番動く行事は全校集会というのがございまして、それは小学校側で行う計画と聞いています。ですから、中学校側の916名程度が全校集会に参加するために、朝は登校時間に合わせて集合いたします。必要時間は、20分程度で集まれるという計算をしており、学校運営に支障がない計画となっていると聞いてございます。

○野本委員 もともと道路の上空なので、規制するという観点で、私なんか携わっていた頃は、規制することを念頭に置いてやっていたかと思うんですけれども、この頃は例の法規制も緩和されたこともあって、幅員とか数についてかなり緩和規定ができましたので、キャパに見合った幅員がなくても、無理に抑えつけているわけでもないんだなど、その辺だけちょっと確認したかったんです。

○小峰書記 通行に支障がないことは施設の設計のほうで確認してございまして、先ほど申しましたとおり、全校集会では、今の基準上、移動の有効性といいますか、水準Aを確保してございますので、十分な計画になっているということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。

○関委員 わからないのでお教えいただきたいんですけども、こういうのって、何か教育機関ってつないではいけないとかなんかあったような気がするんです。その辺は特に、このぐらいのつなぎ方であれば問題ないとか、構造上一体じゃないからいいとか、そういうことなんですか。

○小峰書記 基準法で学校と扱ってございまして、学校の施設についてはつなぐ施設でもよいという扱いで今扱っているということでございます。

○関委員 学校同士はいいんですけど。

○小峰書記 はい。

○関委員 建築基準法の話じゃなくて、どっちかという、文科省の話で。

○小峰書記 資料18ページをご覧くださいと、この2項の第1号に学校と記載されてございまして、こちらの扱いをしてございます。

○関委員 わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますでしょうか。

○寺尾委員 通路はかなり長いですが、この通路の途中で地震があつたりとか火災があつたりとか、そういうときの非常時の避難とかはどういうふうになっているんでしょうか。

○小峰書記 上空通路をたまたま通られていた方の避難という解釈でよろしいでしょうか。基本的に避難は、最初の避難の確認ですが、小学校と中学校に分かれて、基本的にはそれぞれの校庭に避難をしていただくことになってございます。たまたまその上空通路にいた方がどちらに避難するかというところでございますが、資料15ページにお示ししてございますが、火災の場合は、基本的に各校舎の、今15ページにお示ししてございますが、特定防火設備のほうで区切られるということで、渡り廊下で火災が起きた場合はこちらで遮断できるということで、当然それにあわせて避難口も設けてございますので、どちらか近いほうに避難していただくことになろうかと思ひます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○齋藤書記 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7件を読み上げさせていただきます。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よろしくお願ひしたいと思ひます。

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、株式会社アート・ハウジング。昭島市中神町字西武蔵野1364-92、-97。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1012。建築主、株式会社イエネット。稲城市大字東長沼字一号126-6。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2009。建築主、XXXXXXXXXX。小金井市前原町XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2010。建築主、ダイワ住販株式会社。小平市仲町86-110。一戸建て住宅でございます。この整理表のところの備考欄ですが、権利者全員の1/2というところが7/9になっていますが、この部分は6/8という形で訂正していただければと思ひます。

整理番号5番、議案番号3002。建築主、XXXXXXXXXX。福生市大字熊川XXXXXXXXXX。

一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号3003。建築主、アイディホーム株式会社。西多摩郡瑞穂町大字二本木字山田836-1。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号3004。建築主、[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。こちらもA3のほうの備考欄、4/8になっておりますけれども、8/8ということで、権利者全員同意ということでございます。

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、ご意見がありましたらお願いします。

○有田委員 議案第1011ですが、権利者全員1/2承諾のところ、1/1名と書いてあるんですが、これの解釈がちょっとわかりにくくて、教えていただきたいんです。様式3の部分のイメージとちょっとうまく、ぴんとこなくて。

○小峰書記 2分の1以上となっておりますが、2分の1以上の同意があればということですが、今回の場合は1名でございます……。

○有田委員 その1名しかというのがどう……。

○有田委員 図を拝見すると、関係する権利者が1名だけというのはどう理解したらいいのか、ちょっとわからなくて。

○小峰書記 赤い部分の敷地でございますが、これは土地の筆が3つに分かれてございまして、それぞれを同一人物が所有しているということです。3つの筆全ての権利者が、同一人物で、権利者は1名、全員の合意ということに解釈させていただいています。

○有田委員 その場合、赤い道に相当する部分の権利者の合意があれば、この道に面しているほかの建築敷地の関係者は分母に入れる必要はないということですね。

○小峰書記 そのとおりでございます。

○有田委員 わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○野本委員 議案第3003号に関して教えてほしいんですけども、1項1号の道路から水路を経て今回の計画地ということで、公共物占用等許可を取っているということですが、この場合は、水路はまさに水が流れている、開放された水路というものでこういう許可を取っているのか。ふたがけとか、よく土をかぶっちゃっているところがありますね。そういう場合でもこういった公共物占用許可を必要とするのか、いやいや、もう無断で使

っていいんですよということをやっているのか、その辺の取り扱いがどうなっているか教えてください。

○村岡書記 まず現況ですが、こちらの水路は開渠になっておりまして、その上に3.8mの橋がけをするものでございます。今回、一括基準の第2の基準1の1号ということで、こちらのほうで占用許可を得られていますので、こちらの基準にしっかり該当している状況でございます。

○野本委員 お聞きしたいのは、開渠じゃなくて、土がかぶっている、いわゆる暗渠というんですか、そういう場合の取り扱いはどうなっているのかわかれば教えてください。

○村岡書記 今回の議案とは異なるんですが、基本的には、基準1の1号または2号、どちらかに該当ということで、暗渠の場合も公道上、青道になっているケースが多うございますので、そういった場合は、暗渠でもこちらの基準に該当して占用許可を得るのが1つ、それ以外でいきますと2号のほう、認定外道路等の取り扱いをすることもあるんですけども、それはケース・バイ・ケースという状況でございます。

○野本委員 繰り返して恐縮ですけども、暗渠でも許可は取っていただいている、そういうことでしょうか。

○金子幹事 委員のおっしゃるとおりで、暗渠でも許可を取って提出していますので、大丈夫でございます。

○佐々木議長 ありがとうございます。よろしいですか。ほかにもございますか。

○齋藤書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、以上で同意議案についてのご説明とこれに対する質疑を終了いたします。説明者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させていただきます。第6号議案から第8号議案、第1011号議案から第1013号議案、第2009号議案から第2010号議案、第3002号議案から第3004号議案、計11件の議案について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、同意することといたします。

ほかに何かございますでしょうか。よろしいですか。委員のほうもよろしいですね。
それでは、本日の審査会はこれで終了といたします。ご苦労さまでございました。