

第 1 3 0 1 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7月22日 午後1時33分～午後3時44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 齋藤市街地建築部調整課長
// 谷内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
// 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。今日は、傍聴人はいらっしゃらないということによろしいですね。

○齋藤書記 はい。

○佐々木議長 では、同意議案につきまして事務局から説明をお願いします。

○齋藤書記 最初は建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明となります。曾根課長、お願いします。

○曾根書記 では、議案第11号についてご説明いたします。

建築主は三井不動産レジデンシャル株式会社で、渋谷区千駄ヶ谷4-6-1ほかの建築敷地において、共同住宅、店舗及び保育所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。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、総合設計の種類としては、都心居住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た計画地は、東京メトロ副都心線北参道駅至近であり、JR代々木駅からは南に400mほど、JR千駄ヶ谷駅からは西に500mほどに位置しております。計画地南側には北参道ふれあい公園が隣接しております。

1枚おめくりいただき、資料2-2、現況図をご覧ください。計画地には地上18階建ての事務所ビルが建っておりましたが、現在は解体工事中でございます。

1枚おめくりいただき、資料2-3-1をご覧ください。土地利用現況図ですが、計画地周辺は事務所や集合住宅のほか、住宅、商業、事務所の混在施設が立地しております。

2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。青色でお示しているのが高さ60m以上、黄色でお示しているのが高さ100m以上、ピンク色でお示しているのが高さ150m以上、オレンジ色でお示しているのが高さ200m以上の建物をお示しており、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2-5-1からの6ページが計画地周辺の写真になっております。資料2-5-1、南側からの鳥瞰写真をご覧ください。計画地は明治神宮と新宿御苑との中間点に位置しております。写真の建物は従前の事務所ビルでございます。

3枚おめくりいただき、資料2-5-4、敷地周辺状況写真をお開きください。写真1と2は敷地北側の都道でございます。写真3と4は敷地西側の都道（明治通り）の写真です。写真5は敷地北東側の区道です。写真6は敷地東側の区道です。

1枚おめくりいただき、ページ下段の写真1と2が隣接する北参道ふれあい公園の様子です。

資料3-1、用途地域図の1をご覧ください。計画地は商業地域、近隣商業地域及び第二種中高層住居専用地域にまたがっております。容積率は商業地域が600%と500%、近隣商業地域が300%、第二種中高層住居専用地域が300%になっております。また、近隣商業地域と第二種中高層住居専用地域には日影規制がございます。

1枚おめくりいただき、資料3-2をご覧ください。計画地には60m高度地区及び20m、30mの第三種高度地区が指定されております。ページ左下に記載しておりますとおり、絶対高さ制限の特例が定められており、総合設計の許可を受ける建物については、絶対高さ制限値の1.5倍が上限とされております。

1枚おめくりいただき、資料4-1-1からが上位計画となっております。資料4-1-1、都市づくりのランドデザインをご覧ください。本計画地は、左側の図のとおり、中枢広域拠点域に位置しております。

3枚おめくりいただき、資料4-1-3A、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、ページ上段の中央の図のとおり、国際ビジネス交流ゾーンに位置しております。本計画は、改正前から計画が進められており、冒頭ご説明いたしましたとおり、経過措置を適用し、都心居住型総合設計を適用しております。

3枚おめくりいただき、資料の4-1-6、渋谷区都市計画マスタープラン2000をご覧ください。ページ右上の図のとおり、本計画地は、沿道型商業・業務地区と住居系複合地区に位置しており、地域別まちづくりの方針にありますとおり、快適な都市型居住空間を確保していくことが求められているエリアとなっております。

次に、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4,837.13㎡、20番、延べ面積は55,655㎡、21番、容積率対象延べ面積は38,987.51㎡でございます。右側に移りまして、22番、容積率は基準容積率485.51%に対して、公開空地による割り増しが313.1%、公益施設等による割り増しが7.4%、合計が806.01%でございます。公益施設につきましては、26番がございますとおり、渋谷区からの要請により設置することとなっている保育所

でございます。次に、27番から29番についてでございます。主要用途は共同住宅、店舗及び保育所でございます。階数は地上27階地下1階、最高の高さは99.01mでございます。住戸数は475戸です。34番、備考欄、都心居住型総合設計の適用要件を記載しており、全て満たす計画となっております。

ページが飛びますが、資料6-1、配置図をご覧ください。右側が真北方向となっております。接道状況でございますが、計画地は西側で幅員約30mの都道（明治通り）、北側で幅員約21mの都道と接しております。北東側と東側でも幅員約7m、幅員約5.5mの区道に接しております。明治通りは図面の左側の南側から北側に向けて緩やかな上り坂となっております。敷地の南西側と北東側には約6mの高低差がございます。

資料6-2-4をご覧ください。公開空地のコンセプトでございます。あわせて模型もご覧ください。公開空地について、3つのコンセプトを設定しておりますが、1つ目が「TOKYOの魅力を発信する緑の軸としての観光ルート」の整備です。明治神宮と新宿御苑を結び、観光客が多く通行する明治通りに面して、美しく風格のある並木道を整備します。

1枚おめくりいただき、資料6-2-5をご覧ください。2つ目のコンセプト「北参道ふれあい公園と一体的に利用可能な広場の整備」です。一体的な整備により、開放的でよりたくさんの人々が集える場所とし、水景やベンチを設けて憩いの広場を整備します。

1枚おめくりいただき、資料6-2-6をご覧ください。コンセプトの3つ目「生き物と触れ合う環境共生の広場と安全性を確保した安らぎの小径」です。地域の方々や周辺小学校の子供たちが生き物と触れ合うことができる環境共生の場をつくるとしております。

1枚おめくりいただき、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地、オレンジ色の部分が貫通通路となっております。

資料7-1-1から平面図でございます。資料7-1-1は地下1階平面図ですが、青色で示す住宅の共用部分のほか、黄緑色で示す駐輪場がございます。

1枚おめくりいただき、1階平面図をご覧ください。計画地には高低差がございまして、ページ左側の南側が低く、右側の北側が高くなっております。共同住宅の主要な出入口は南側の明治通り沿いになります。

1枚おめくりいただき、2階平面図をご覧ください。駐車場や駐輪場への出入口が計画地の北側になりますほか、オレンジ色で示す店舗と赤色で示す保育所の入口部分がございます。

1枚おめくりいただき、3階平面図をご覧ください。黄色で示す住戸のほか、保育所が計画されております。

1枚おめくりいただき、4～8階平面図をご覧ください。4階以降27階までは全て住戸となっております。

続きまして、資料7-3-2をご覧ください。断面図B-B'でございます。本計画の道路斜線制限、隣地斜線制限は天空率により適合しております。

1枚おめくりいただき、資料7-4-1、落下物対策をご覧ください。左側のキープラン上で、青色で示す部分は嵌め殺し窓、赤色で示すバルコニー部分については二重手すりを設け、落下防止のための対策を講じております。

2枚おめくりいただき、資料8-1-1、完成予想図をご覧ください。敷地西側と南側からの外観パースとなります。

続きまして、資料9-1-2、等時間日影図をご覧ください。図面の上が北側となります。計画敷地の東側に5時間-3時間の日影規制と4時間-2.5時間の日影規制がございますが、本計画は適合しております。また、冬至日における8時間の終日日影についても敷地内に収まるよう計画しております。

続きまして、資料9-4-1以降が本計画に伴う交通量調査となります。9-4-1から1枚おめくりいただき、資料9-4-2、ページ右側の図のとおり、計画地周辺の信号設置交差点6カ所と無信号交差点1カ所における自動車の交通影響と、6断面における歩行の交通影響を検討しております。

資料9-4-12をご覧ください。右側の表にありますとおり、交差点需要率は限界需要率0.9未満となっております。また、車線別の混雑度についても、開発後の混雑度が1.0を下回っているため、本計画による自動車交通の影響は軽微であると考えられます。

1枚おめくりいただき、資料9-4-13をご覧ください。ページ左側の表のとおり、歩行者の交通影響についても、歩道のサービス水準は全て自由歩行が可能なA評価となっております。

2枚めくりいただき、資料9-5-1からが風環境調査でございます。本計画は風洞実験による調査を行っております。

3枚おめくりいただき、資料9-5-4をご覧ください。ページ左側から、建設前、建設後、防風対策後における結果をお示ししております。防風植栽の計画は、対策後の下段の図にございますとおりですが、これらの対策により、建設後も従前と同等の風環境になる

結果となっております。

3枚おめくりいただき、資料9-6-2、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。

3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。本計画につきましては、事業者が2回の近隣説明を行い、都は総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催いたしました。そこでの主な意見とそれに対する事業者の対応をまとめております。また、右側の図には発言者及び意見書提出者のお住まい等の場所をプロットしております。

資料10-2-1から10-2-14には意見書を、資料10-3-1から10-3-4に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。

資料10-1-2をご覧ください。表2が意見書及び公聴会での公述意見の要旨でございます。表の左側にいただいたご意見をまとめております。まず、駐車場の出入口についてですが、区道側ではなく、明治通り側に設けるべきというご意見をいただいております。次に、北参道ふれあい公園と公開空地の整備についてですが、既に明治通りの拡幅工事により広場状空地的なものがあるため、公開空地に魅力を感じないというご意見をいただいております。そのほか、子育て支援施設以外の地域貢献施設の有無に関することや、区のマスタープランとの整合性に関することなどについてご意見をいただいておりますが、それらに対する事業者の見解は右の欄に記載のとおりとなっております。

ページ右下の表3に意見書及び公述に対する特定行政庁の見解をまとめております。駐車場の出入口につきましては、明治通りは交通量が多く、下り勾配のカーブ形状となっていることから、安全性を考慮して区道側からの出入りとしたと聞いております。また、発生集中交通量もピーク時当たり7台程度のことから、周辺の交通状況に与える影響は軽微であると考えております。公開空地の整備につきましては、十分な緑化と周辺の緑との連続性や樹種の多様性に配慮した質の高い公開空地となっており、市街地環境の整備改善に資する計画であると考えております。渋谷区のマスタープランとの整合性につきましては、まちづくりの方針に合致しているとともに、渋谷区に意見照会を行い、整合しているとの回答を得ております。こちらは資料10-4-1に添付しておりますので、ご確認をお願いいたします。

議案書にお戻りいただき、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資するものと認め、下記の条件を付

して許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○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点ほど伺いたいのですが、まず、ページ5-2-2で、公開空地の質とか住宅係数とかということがありますが、その住宅係数のところに住宅性能係数(β1)がありまして、ウで劣化の軽減とあるんですけれども、どういうことが劣化の軽減として評価されるのか教えていただきたいというのが1点。

それから、ページ7-1-2、ここでは凡例等もありまして、ちょっと雑駁な言い方をすれば、斜線を引いてあるところが容積率の対象外ということかと思うんですけれども、その真ん中辺にメール中低層とかスタッフ控室とあるんですが、この部分も容積率の対象外になるのかどうかということをお伺いしたいというのが2点目。

3点目です。ページ9-5-5で風環境が若干増えるところがあるということで、それを緩和するために植栽で対応している説明等があるんですけれども、その植栽されるものは冬でも風を防げる常緑樹となっているのかどうか。この3点について教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、劣化の軽減につきましては、住宅の品質確保の促進に関する法律に基づくものでございまして、住宅性能評価に委ねておりますけれども、劣化については、例えばコンクリートの強度とか、いわゆるスランプとか、空気量とか、かなり細かい基準がございまして、それは日本住宅性能表示基準のマニュアルがございまして、そちらのほうに適合することとなっております。

それから、7-1-2、メール中低層、スタッフ控室についてでございますが、7-1-2の図面で斜め線が引いてございまして、地階扱いのため容積対象外という線がご覧いただけますでしょうか。図面の上から下に斜めの線が引いてございまして、こちらより右側の部分が地階扱いとなるため、共同住宅の地階部分ということで容積対象外としてございまして、高低差があるということで、同じ図面の中でも右半分が地階扱いということになってございます。

それから、9-5-5、防風植栽については、一般的に常緑樹を防風植栽扱いとしてございます。

以上でございます。

○野本委員 2番目の質問ですけれども、地階扱いで容積の対象外になるのは、住宅はなるんですが、メール中低層とかスタッフ控室も容積の対象外になるのでしょうか。

○曾根書記 メール中低層、スタッフ控室は共同住宅の附属施設でございますので、住宅部分の地階扱いということで容積率対象外としております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見がありましたら。

○有田委員 済みません、私の理解が至っていないところを教えてくださいなのですが、対象地の拠点の位置づけのことですが、図の4-1-3Aで見ると、今回の計画地が国際ビジネス交流ゾーンの内側には入っているのですけれども、新宿駅周辺の中核的な拠点地区ということで、いろいろ色塗りされているところの少し外側に位置しているように見えてしまうんです。4-1-1の図のほうでも、個別の拠点のイメージで、新宿、神宮外苑、原宿とあるんですが、ちょうどこの敷地はそのふわっとした印のちょっと外側に見えるんですが、この拠点の外側だとしても職住近接ゾーンではあると思うので、運用が変わるわけではないのでしょうかけれども。図の4-1-3Aの左下には、中枢広域拠点域内で国際ビジネス交流ゾーン内の扱いで育成用途をやっているようですが、ここが図との関係でわかりにくかったので、説明を補足していただけるとありがたいんです。実際、結果には余り関係しないかもしれませんが。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 4-1-3Aをご覧いただいているかと思うんですけれども、本来、新しい総合設計許可要綱を適用する場合は、このページのグレーの色がついているところに、赤い点線で囲ってある部分、「質の高い住宅とすること」という記述がございます。ページの一番右側になりますが、第4章容積率制限の緩和、1、オのところに「割増容積率の上限が1.0倍又は400%のいずれか低い数値である区域内において、割増容積率が300%を超える部分は、第4章第2の6に定める質の高い住宅とすること」となっておりまして、新しい総合設計許可要綱を適用するのであれば、この規定が義務づけられるのですけれども、同じページの一番右下にございますように、既にこの計画が総合設計許可要綱の改正時点でプロジェクト進行中であったことから、旧要綱を適用するということで都心居住型総合設計の適用になりますので、こちらの質の高い住宅の適用は適用除外ということになってございます。

○有田委員 それでお尋ねしたいのですけれども、今お尋ねしたのはそこではなくて、済みません、左下の表4の解釈が、私がちょっと理解できていないので、そちらをお尋ねし

たいのですが、今回の対象地は、中枢広域拠点域内にはあるけれども、中核的な拠点地区とか中核的な拠点周辺地区の外だということですよ。それで、この図で中核広域拠点域内というのはどこまでと理解すべきなのかわからなくて、教えていただきたいんです。

○佐々木議長 お願いできますか。

○曾根書記 4-1-3Aの図は全体をお示ししていませんけれども、もっと広い地域でご覧いただきますと、4-1-1の一番左側の図面がございまして、中枢広域拠点域というのがございます。

○有田委員 そうすると、環七の内側ぐらいが全部この区域に入っているということですね。

○曾根書記 そうでございます。

○有田委員 済みません、ありがとうございます。

○曾根書記 このぼんやりとしたピンク色というか、赤色の部分が中枢広域拠点域に入っております。

○有田委員 済みません、もう1つ。さっき1つ前の許可要綱が適用されているということで、それについては計画中の建物だということで既に認定されているということですが、その認定の手續と、有効期限みたいなものはあるのでしょうか。計画中だといって、それが5年も6年も計画中だということではないと思うので、決まりはどうなっているのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 おっしゃるとおり、いつまでも有効ということではありませんで、経過措置のほうが2年以内ということになってございます。

○佐々木議長 ほかにご質問、ご意見はございますか。

○寺尾委員 まず、ちょっとご質問ですが、この住宅は分譲マンションでしょうか、賃貸マンションでしょうか。

○曾根書記 まだはっきりとは決まっていないようなのですが、分譲マンションを想定していると聞いております。

○寺尾委員 明治神宮や新宿御苑に挟まれた地域ということで、それとの関連性も考えて、非常に植栽豊かな計画になっているのですが、こういった植栽のメンテナンスの維持管理費なんかは分譲マンションのオーナーの方々が負担するというような形になるわけでしょうかね。

○曾根書記 一般的に敷地の中の管理につきましては、管理組合さんのほうで費用負担をするということになるかと思えます。

○寺尾委員 わかりました。ありがとうございます。

あと、ちょっと細かいことですが、7-1-4ページで、保育所のスペースがピンク色で塗られておりますけれども、保育所の出入口は、2階の平面図のほうで保育所出入口と書かれたところから入るのだと思うんですが、避難のことを考えたときに、3階の部分の避難は、例えば室外機置場を経由して隣のマンションのバルコニーのほうに突き破って出ていくような考え方なのか、3階部分のマンションの防火には一切関与していない計画なのか、その辺がもしわかれば教えていただきたいと思いました。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 7-1-4をご覧いただいているかと思いますが、まずは7-1-4の階段のほかには、薄青色のパイプスペース、PSからの避難というのも想定していると聞いてございます。いわゆる2方向の避難をこちらのほうで確保しているということでございます。

○寺尾委員 そうしますと、3階フロアの一般のマンションの方向にも逃げることは可能という考え方でしょうかね。

○曾根書記 そうですね。

○寺尾委員 わかりました。ありがとうございました。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 幾つかあるのですけれども、まず保育所は地域貢献施設的な意味合いでつくられているのですかね。

○曾根書記 これは渋谷区との協議の中で設置を要請されたものでございます。

○関委員 規模的には何人ぐらい入れるものになりますか。

○曾根書記 こちらは保育事業者がまだ決まっていないことから、受け入れ人数につきましても、今、渋谷区と協議中であると聞いております。

○関委員 この建物の人以外の人を使うことが一応想定はされるんですかね。

○曾根書記 そうですね。建物だけではなく、地域の皆様のための施設ということになるかと思えます。

○関委員 あと、先ほど道路の話がご説明の中で出てきたのですけれども、駐車場の出入口としては、明治通りか、通学路になっている東側の道以外は、選択肢としては1つ南側にもありそうですけれども、狭くて難しいということになりますか。

○曾根書記 自動車の出入口は区道側からの出入りとなりますが、一応こちらも警察と協議した結果、明治通りかこちらかということになりますと、やはり明治通りの交通量などを考えますと、現在計画しているものが適切であろうというのが警察との話し合いであると聞いております。

○関委員 出入りのときの警告灯は一応書いてはあるので、大丈夫かと思えますけれども、具体的には、今後、警察と協議して決められていくことになるのですかね。

○曾根書記 こういった警告灯なども含めて、恐らく警察との協議事項となっているかと考えております。

○関委員 これは判断とは余り関係ないんですが、この建物は一応店舗とかも入っているようなのですけれども、北参道駅とつなげるといっているのはないのかと、ちょっと思ったんです。2-1で見ると、一応ホームらしきものが計画地近くまで来ているので、近隣の人からしたら、ここから出入りできればありがたいと思うのかなというのがあったので。

○曾根書記 計画段階で検討はしていたようなのですが、最終的に事業者の事業判断で、地下鉄との接続についてはやらないというような判断に至ったようでございます。

○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。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。

○曾根書記 済みません、先ほど有田委員から経過措置のことでご質問いただいたのですが、私は2年以内と一括りで申し上げてしまったのですが、その点、訂正をさせていただきたいと存じます。経過措置につきましては、建築主の申し出によりまして行われるのですが、平成32年ですから、令和2年6月30日までになされた申し出に限るというものでございまして、要綱上、平成32年と書いてございますが、2020年7月31日までに知事が計画中の建築物と認めた建築物について、改正前の要綱を適用するというふうになってございます。済みません、その点、訂正をさせていただきます。

○佐々木議長 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。

○曾根書記 続きまして、ご説明いたします。議案第9号と議案第10号になりますが、こちらの2件につきましては、同じ計画地での許可申請になりますので、続けてご説明させていただいてもよろしゅうございますでしょうか。

○佐々木議長 はい、まとめてご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、まず議案第9号についてご説明いたします。

建築主は三田三・四丁目地区市街地再開発組合で、建築場所は港区三田三丁目11番2ほかで、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

議案書をご覧ください。計画敷地は第一種住居地域と商業地域にまたがっており、過半は第一種住居地域となっております。建築基準法別表第二（ほ）項第4号により、3,000㎡を超える事務所、店舗、集会場、自動車車庫等を建築することができません。本計画は、3,000㎡を超える事務所、集会場、飲食店、物品販売業を営む店舗、サービス業を営む店舗、診療所、自動車車庫を新築するものであることから、建築基準法第68条の3第6項に基づき読み替えられる法第48条第5項ただし書の規定により、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2-1、案内図をご覧ください。本計画地は、図面中央、赤囲みの部分で、JR田町駅、都営浅草線、都営三田線三田駅の西側約400mに位置しております。

資料4-1、用途地域図をご覧ください。本計画地の過半は黄色の第一種住居地域で、ピンク色の区域は商業地域となっております。容積率は第一種住居地域が300%、商業地域が600%、建蔽率は第一種住居地域が60%、商業地域が80%となっておりますが、後ほどご説明いたします再開発等促進区を定める三田三・四丁目地区地区計画では、容積率の最高限度が890%、建蔽率が50%と定められております。また、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画区域内は、東京都の日影による中高層の高さの制限に関する条例の規定により、日影規制の対象からは除かれております。なお、敷地の西側の区域は第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域となっており、いずれも日影規制の対象区域となっております。

同じページの右側、用途別建物現況をご覧ください。本計画地の東側、田町駅周辺は紫色でお示しする事務所建築物が多く立地しており、西側には黄色の集合住宅や緑色の独立住宅、薄オレンジ色の教育文化施設が多く立地しております。

資料5-1、三田三・四丁目地区地区計画の都市計画図書をご覧ください。資料右側上段の土地利用に関する基本方針をご覧ください。本計画地が立地しておりますA地区は、周辺に広がる複合系の市街地との調和を図り、にぎわいのある都市空間の創出を図るため、公園、広場、緑地等の公共的な空間を確保するとともに、拠点性の高い業務、商業、生活支援、文化・交流等の機能を導入する。市街地の骨格となる幹線道路である第一京浜の沿

道であるA地区の南側には、質の高い都市空間を備えた国際水準のビジネス交流拠点の形成を図ることとされております。

また、資料右側の下段をご覧ください。地区整備計画に定める地区施設としまして、本敷地内に約400㎡の広場4号のほか、歩道状空地、緑地などが定められております。

資料下段から次のページ、資料5-2では、地区整備計画の建築物等に関する事項として、用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などが定められております。容積率の最高限度は10分の89、890%と定められております。

資料5-3、右側の計画図3をご覧ください。本計画地では、1号壁面及び2号壁面が指定されております。

地区計画の内容との整合につきましては、資料6-1、地区計画との適合表及び資料6-2に記載してございます。いずれの項目にも適合する計画としております。

資料7-1は、計画概要と外観パースでございます。

続きまして、資料7-2から7-5までは再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書からの抜粋でございます。資料7-2では、三田三・四丁目地区地区計画の上位計画による位置づけをまとめております。本計画地は、特定都市再生緊急整備地域や国家戦略特別区域、東京の都市づくりビジョンなどにおいて、業務、商業、居住、文化機能など、多様な都市機能の整備による複合市街地の形成が求められています。

続きまして、資料7-3、右側をご覧ください。再開発等の整備計画としまして、多様なニーズに応える国際水準の「業務機能」の導入、立地ポテンシャルを活かした住み続けられる「住宅機能」の導入、就業者・居住者の生活を支援する「生活支援・商業機能」の導入、地域の活動を支援する「文化・交流機能」の導入などが掲げられております。

資料7-4をご覧ください。本計画では、資料の左側にございますとおり、区域の東側に複合棟、西側に住宅棟を配置することで、区域全体で業務、商業、居住、文化機能など、多様な都市機能を持つ複合拠点を形成することが計画されています。

次に、資料8-1をご覧ください。配置図でございます。資料の右側が北方向になります。計画建物は敷地南側に寄せ、北側に広場1号を配置する計画としております。車路の入口は第一京浜及び三田通り沿いに設けておりますが、車路出口は三田通り側のみの設置として、札の辻交差点への交通負荷を軽減するよう配慮した計画としております。

続きまして、資料9-1からが平面図です。資料9-2、資料9-3は地下4階及び地下3階となりますが、機械式駐車場及び各種機械室が配置されております。

資料9-4をご覧ください。地下2階には店舗及びホールを配置しております。

資料9-5をご覧ください。地下1階も店舗とホールです。

資料9-6をご覧ください。1階平面図です。オフィス用のエントランスとなっております。

資料9-7、2階平面図をご覧ください。2階には集会場及び事務所を配置しております。

資料9-8以降は3階以上の平面図となっており、3階から42階は事務室となっております。

資料10-1、資料10-2は立面図、資料11-1、11-2は断面図となっております。

次に、資料12-1、等時間日影図をご覧ください。本計画地は再開発等促進区を定める地区計画の区域内であるため、日影の規制はございません。また、敷地西側の第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域に対しては、日影規制の範囲内に収まっていることを確認しております。

資料15-5をご覧ください。交通量調査結果をお示ししております。ページ右側が信号交差点における交差点需要率ですが、各交差点における需要率は0.9を下回っております。

資料15-6をご覧ください。車線別混雑度についても1.0を下回っていることから、交通影響上、大きな支障は生じないものと考えております。

次に、資料15-9をご覧ください。ページ右側が歩行者交通量の検討結果ですが、中段の表のとおり、h断面を除いて、将来においてもサービス水準Aとなっております。h断面につきましては、周辺開発も考慮した開発前の時点でサービス水準がBとなっております。さらに、本計画による開発を付加しても、サービス水準はBのままとなっております。

歩行者交通に対する影響軽減につきましては、資料15-10をご覧ください。本計画による影響を軽減するため、低木植栽を緑化ユニットに変更することや、民間敷地内の支障物の撤去を行うことで、資料15-11の下段の表にお示しのとおり、歩行者流量の軽減を行い、歩行者環境の改善を図る予定となっております。

次に、資料16-1ページ、16-2ページに本年6月28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及び意見書の提出はありませんでした。

議案書裏面にお戻りください。以上の理由から、本計画は、法第68条の3第6項の規定

により読み替えられる法第48条第5項ただし書の規定により、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。

議案第9号のご説明は以上でございます。

続けて、議案第10号をご説明いたします。建築主、建築敷地、地域地区等及び建築物の概要は、先ほどのご説明と同様でございます。

資料1-1ページ、申請理由書をご覧ください。本計画地は、田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドラインにおいて、歩行者動線のバリアフリー化、歩行者ネットワークの形成、地域に開かれた交流空間の確保の3つの基盤施設の整備方針が位置づけられています。そのため、地区計画における主要な公共施設として、斜面緑地、バリアフリー対応の歩行者デッキの整備に加え、敷地内及び再開発等促進区の区域内に有効な空を整備し、地区内及び周辺市街地における良好な環境を維持する計画としております。このため、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画が定められている区域内において、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして、法第56条、斜線制限の規定の緩和を受けるため、法第68条の3第4項による許可申請がなされたものです。

案内図、都市計画図書、適合表、配置図は、議案第9号と同じでございますので省略いたします。

資料8-1ページをご覧ください。歩行者ネットワークと広場の考え方についてでございます。本計画における歩行者交通計画といたしまして、回遊性、利便性の向上を図るバリアフリー対応の歩行者通路の整備をいたします。この歩行者通路は、資料左側下段の図の青色矢印でお示しのとおり、計画地東側の芝浦エリアと北側の三田エリアを連絡する地域のバリアフリー動線としてデッキレベルで整備いたします。また、緑色矢印でお示しのとおり、高低差のある市街地を連絡する歩行者通路の整備、橙色でお示しの歩行者空間の拡充を図るための歩道状空地もあわせて整備いたします。

次に、資料右側の図をご覧ください。本計画敷地内においては、4つの広場を整備いたします。多くの人々が往来する札の辻交差点付近には、オレンジ色で示したにぎわい・交流空間としての広場、敷地北東側の緑豊かな開放感のある広場、敷地西側、地区計画の区域の中央部に遊び・憩い空間としての広場、最後に敷地南側、三田通りに沿った隣接地との緩衝空間にもなる緑豊かな溜り空間としての広場の4つでございます。敷地の四方に配置

されているとともに、4つの広場のうち3つは道路に接して設けられており、有効な空地といえる計画となっております。

1枚おめくりいただき、資料9-1ページ、高層棟の配置の考え方をご覧ください。資料左下にありますとおり、品川駅・田町駅周辺地区まちづくりガイドラインでは風の道の確保が位置づけられており、高さ50mを超える建築物の高層部は、隣接する高層建築物との間に隣棟間隔が約70m以上となるよう基準が設けられております。本計画においては、周辺の三田ツインビルや三田ベルジュビルと70m以上の間隔を保って配置しております。

次に、資料右下の図をご覧ください。本計画地の北側は、西側の住居系市街地と同様に複合市街地が広がるとともに、大学、高校、中学校などの教育施設のほか、近接して寺社も立地していることから、北側市街地への圧迫感の軽減や日影などの影響を考慮し、建物を南側に寄せた計画となっております。

1枚おめくりいただき、資料10-1ページ、右側上段のB-B'断面をご覧ください。先ほどご説明いたしました歩行者ネットワークの形成、広場の整備、建物の配置を考慮した結果、右側隣地境界線から生じる隣地斜線制限に抵触しております。

B-B'断面の位置につきましては、次のページ、資料10-2をご覧ください。左下のキープランに断面位置をお示ししております。また、資料の右側は天空率のチェックでございますが、天空率にも抵触しております。

1枚おめくりいただき、資料10-3ページをご覧ください。斜線制限には抵触いたしますが、本計画地内の南側、隣地境界線沿いには地区施設として空地を設けており、また、隣接する三田ツインビル側には総合設計制度を活用して既に広場も設けられており、これは主要な公共施設として位置づけられております。以上のことから、本計画地内と隣接する敷地の一部で一体となった敷地を都市計画で定めることで、両敷地に対して将来にわたり空地が確保されます。

1枚おめくりいただき、資料10-4をご覧ください。ここでは隣地斜線制限の緩和を受け本計画を計画案1、隣地斜線制限を受けないで計画した場合を計画案2として、通風、採光の違いを検証してございます。また、資料右側は採光に関する検証ですが、各案における1日の平均日射量は、東京における1日の平均日射量約1.25kwh/m²以上の日射量が確保されており、計画案2における数値と同等以上となるため、本計画は採光が確保されていることが検証されております。

資料の11-1以降につきましては、議案第9号と同じでございますので説明を省略させ

ていただきます。

議案書にお戻りいただき、裏面をご覧ください。以上の理由から、本計画は、法第68条の3第4項の規定により、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めて許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまご説明がありました議案第9号と10号につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 9号のほうで3点、10号のほうで1点お伺いしたいのです。まず、9号のほうですけれども、震災時の対応というか、準備をいろいろされているかと思うんですけれども、地下4階に発電機室とか、地下3階に防災倉庫とかあるのは図面で見ましたが、震災時の帰宅困難者対策、例えばビルの人の帰宅困難、あるいは周辺の人へも配慮するのか、そこまでできないのか、あるいはBCP、要するに業務上の継続性ですね。BCPなどについても何か考えられているかどうかということをお伺いしたい。

それから、図面の5-03ですけれども、地区計画の図面等があります。例えば、計画図2などを見ますと、いわゆる地区施設として歩道状空地と歩行者通路が整備される計画となっていますけれども、両方とも歩行の用に供するものなのか、歩道状空地と歩行者通路で何か違いがあれば、こういう違いでもって計画に位置づけられているというのを教えてください。

3点目ですけれども、図面の11-02、断面図になるのですけれども、これの2階、3階あたりに育成用途とあるかと思うんですが、何を育成するのか。これはいわゆる事務所床かと思うんですけれども、何を育成するのかということをお伺いしたい。議案第9号のほうではその3点。

議案第10号のほうで1点お伺いしたいのですけれども、配置図などを見ますと、西側に住宅棟が既存であろうかと思うんです。西側住宅棟に近いところは11階建て、高さ61mと、高さを抑えるような一定の配慮をされているということは理解しますが、西側住宅棟に現在居住されている皆さんがおられるかと思うんですが、そういった方のご理解というか、その辺はいかがでしょうか。

以上です。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 帰宅困難者対策、BCP対策についてでございますが、まず、港区の防災担

当部署との協議を行いまして、オフィスのエントランス部分を帰宅困難者対策のための一時避難場所としていると聞いてございます。それから、自家発電設備につきましては3日分を想定してございまして、オイルタンクにつきましては地中埋設ということでございますので、特段許可を要する計画とはなっておりません。

それから、歩道状空地と歩行者通路の違いなのですが、歩道状空地はいわゆる道路沿いに設けるものでございまして、歩行者通路につきましては、資料の中でもございましたが、東側と西側は高低差が若干ございますので、この高低差を解消するために、バリアフリーの経路としてこの歩道、歩行者通路を設けるというものでございます。

○野本委員 10号のほうは答えが後かと思うんですけども、今説明いただいた震災時の対応の中で、いわゆるBCPですね。発電機とか、そういうふうなのがあるのは承知していますけれども、要するに、震災、それなりの大きな地震があったときにも事業を継続できるような体制をとられているのでしょうか。

○曾根書記 入居するテナントさんとか、あとはビル管理者のほうで、そういった事業継続計画というのは当然考えていると理解してございます。

それから、西側の住宅棟に対してのご質問でございました。大変失礼いたしました。こちらは近隣説明会を平成28年12月、平成30年10月にそれぞれ行いまして、工事の安全に関するご要望、防災倉庫などについてのご意見がございましたが、特段反対意見等はなかったと報告を受けてございます。

それから、住宅棟につきましては、従前にあったものは今解体中でございまして、新しくできるものについては今計画中の段階でございます。

○野本委員 更新されて、写真なんかで見ると、もう既にお住まいの方がいらっしゃるのかと思ったんですけど、この住宅棟部分も更新されるということですね。

○曾根書記 従前のものがまだ残っておりますが、これは今解体中でございます。

○佐々木議長 あと、育成用途ですね。

○曾根書記 育成用途はもう少々お時間を頂戴できますでしょうか。

○佐々木議長 では、ほかにご質問、ご意見はございますか。

○関委員 まず、広場1号というのはどういうものなのかなど。結構大きくて、扇形で形も変わっているので、ちょっと教えていただけたらと思ったんです。8-1とか、9-6とか、いろんなところに出てくるんですけども。

○曾根書記 都市計画であらかたの面積は決まっているのですけれども、詳細な設計はこ

れからやっていくことになるのだらうと思います。都市計画で詳細な位置、例えば詳細な測量までやって決めているというわけではないので、大体こちら辺の用地にこれぐらいの規模でつくるというようなものを都市計画で決めているという理解でございます。詳細なつくり込みはこれから詳細設計をやっていくものと考えております。

○関委員 わかりました。

あと、さっきちょっとオイルタンクの話が出ていて、聞き漏らしてしまったかもしれないんですけども、オイルタンクは何のためにあるのですか。

○曾根書記 これは非常用発電用のオイルタンクでございます。

○関委員 それは許可が要らないとかいう話でした。

○曾根書記 これは建物とは全く離れたところに地中埋設で、建築物ではないということで許可不要と。

○関委員 ガソリンスタンドとかだと、オイルタンクが地下にあると許可が要ると聞いたことがあるのですけれども、それとは全然別の位置づけなのですか。

○曾根書記 危険物の数量につきましては、建築基準法の施行令で規定されてございまして、地下貯蔵槽というものにつきましては、石油類の量についての制限はないという規定になってございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 済みません、まだあったのですけれども、9-4、サンクンガーデンが地下2階か何かにあったと思うんです。これはイメージがちょっと掴めないのですけれども、地上からずっとオープンになっていてという感じですか。サンクンガーデンまでオープンな吹き抜けみたいになっていて、エスカレーターで降りる感じなんですか。

○曾根書記 9-4、9-5あたりでございますね。サンクンガーデンが1階までございまして、地下2階から1階までの吹き抜けのサンクンガーデンというしつらえでございます。

○関委員 ちょっとイメージが掴めていないのかもしれないのですけれども、これは大雨とかが降ったときは余り問題ないのかなというのを確認したいのですが。

○曾根書記 図面上、サンクンガーデンの上部には屋根がございませぬので、降り込んだ雨については、やはりこの吹き抜けから降り込みまして、地下2階の一番下のところで排水処理をするということになるかと思えます。

○関委員 地下に大分ピットはあるようではありますが、最近、雨が多いので、その辺は法令上チェックする仕組みってあるのですか。

○曾根書記 建物単位で豪雨に対するものというのは、今の段階では把握はしていないのですが、ちょっと調べましょうか。

○関委員 建築基準法からちょっと離れているかもしれない。お手数なので、わかっただけで結構です。済みません。

最後に、車については、結局、住宅棟があるほうは全然出入りには使わないのですね。あくまでも第一京浜と三田通りだけ使うという形ですか。

○曾根書記 はい、そうです。8-1とか9-6で、9-6ですと、ちょっと見にくいのですが、車路入口が左側に1つございますのと、図面の右側のほうにいきまして、車路出入口となっておりまして、住宅棟側からの出入りというのはございません。全て幅員の広い通りからの出入りとなっております。

○関委員 わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。

○曾根書記 それから、野本委員からご質問のございました育成用途でございますが、都市計画の企画提案書のほうでイメージが掲げられておるようで、例えば生活支援とか、物販とか、飲食といったようなものがございますけれども、これから設計を深めていく中で、あるいは事業計画をまた固めていく中で、その育成用途については選択をしていくと聞いてございます。

○野本委員 今回は用途の許可ということなのだけれども、周辺環境に多大な影響を及ぼすようなものは、その協議の時点で排除されていくということによろしいですか。

○曾根書記 そうでございます。

○佐々木議長 いいですか。ほかに。

○有田委員 済みません、今の育成用途ですけれども、再開発等促進区も都市開発諸制度のルールの中で、割増容積率のどの割合だけを育成用途に割り振るという運用方針があるかと思うんですが、割増容積率のこのぐらいの床面積をこの育成用途で充当しているというのは、最終的にどちらで確認する手続になるのでしょうか。今回の特例許可の趣旨とは違うとは思いますが、地区計画が定まった段階ではまだ個別の計画が具体化していないと思いますので、全体として割増容積率の所定の割合が所定の育成用途でちゃんと占められているかどうかというのは、どういうところで担保する手続になっているか教えていただければと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 少なくとも建築基準法の枠内ではありませんので、やるとすれば都市計画のほうでチェックをしていくことになるかと思います。

○有田委員 都市計画のほうでというのは、個別の建築が進んできてから、例えば、このゾーンであれば、割増容積率の上限が250で、200までのうち半分は育成用途を入れる。200%とか250%の割り増しは全て育成用途を入れると運用指針には書いてあるのですが、実際その用途がどういうもので入ったことになっているのかというのは、都市計画部局のほうで確認されるのですか。

○曾根書記 今、都市計画部署の者がおりませんので、またご報告という形でよろしいでしょうか。

○佐々木議長 よろしいですか。では、そのようにお願いします。ほかにご質問、ご意見はございますか。

○笹井委員 議案第10号のほうですが、斜線の緩和ということですが、10-03がその説明が書いてあるところだと思うんです。B-B断面のところでの一般的な隣地斜線を超えているということについて、この部分で言うと、隣地にある広場2号を含めて考えてはどうかという説明になっているのですが、これを一体的な敷地の中にあるものとみなして、では、有効な敷地があるので、斜線制限を緩和するということですが、こういうふうな取り扱いをどこまで認めるかということとは何か基準みたいのがあるのか、それとも、今回のこの計画を見て、これならばいいのではないかということで提案されているのか。この全体の文章立てがばらばらと並んでいて、敷地内に有効な空地があるとみなされるというふうに最後のところで書いてあるのかな、ちょっとわかりづらいものですから、その辺の考え方を教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 条文上は敷地内に有効な空地が確保されていること等によりということになっておるのですが、特に基準はないです。やはり個別の審査ということになってくるのですが、今回は、委員ご指摘のとおり、10-3のオレンジ色の空地が必ずしも自分の敷地の中だけではなくて、隣地の空地も含めての空地確保ということになってはいるのですが、隣地の三田ツインビルのオレンジ部分の空地が、こちら公共施設ということで空地として位置づけられておりますので、将来的な担保が確保されているということ、もう1つは、こちらは一体の再開発等促進区の区域であるということから、同じ再開発等促進区の区域内における一体的な空地の計画ということで評価をいたしまして、今回、許可相

当ということで考えております。個別の審査で許可相当と我々としては判断をいたしまして、今回付議をさせていただいた次第でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

今回の計画が再開発事業で、既存の隣の地区は単独の事業ということで建設されたわけですが、もともと1つの地区計画、再地区の中で計画をされてつくられるようになったということで、非常に一体性が高い。例えば、建築基準法の86条の適用を一体でやっただとすれば、もともとこの斜線の議論は起きない可能性があるわけで、そういう意味では、実際にある敷地境界というのも、実際上はそこに境界があるようには見えない。いわば仮想の線になるわけですね。そういう意味を含めて、今回このような扱いをするという理解ですよね。

○曾根書記 はい、そうでございます。一体の地区整備計画の区域内における空地という評価になろうかと思えます。

○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。何か追加のご説明はありますか。

○曾根書記 先ほどの有田委員からのご質問でございますが、本日、仮にご同意をいただきまして、特定行政庁のほうで許可をいたしました後に、建築基準法の手続で容積認定というものがございます。容積率の認定を行うのですけれども、そのときに都市計画との整合につきまして都市計画部署にも照会をかけて、そこでチェックをしてもらうという仕組みになってございます。失礼いたしました。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにございますか。

○曾根書記 あと、サンクンガーデンのお話でございますけれども、サンクンガーデンの上部に大ひさしがついてございます。議案第9号の9-8の図面をご覧くださいますと、3階の平面図にひさしがついてございまして、こちらがサンクンガーデンの上にかかっておりますので、雨が降り込むということは、このひさしで防ぐというつくりになってございます。また、エスカレーターの前に止水板がございまして、雨が入らないような構造になっているということだそうでございます。失礼いたしました。

○佐々木議長 ほかにございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、次の議案についてお願いします。

○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11件を読み上げさせていただきます。

きます。この一括審査分の議案につきましては、その後あわせましてご質疑をお願いしたいと思います。

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1014。建築主、GIVE&TAKE株式会社。東大和市芋窪6-1301-17ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1015。建築主、[REDACTED]。稲城市大字大丸[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2011。建築主、タクトホーム株式会社。小金井市梶野町1-178-7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2012。建築主、タクトホーム株式会社。小金井市梶野町1-178-7の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2013。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市前原町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2014。建築主、株式会社ムサシホームズ。小平市御幸町14-10。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2015。建築主、株式会社ホーク・ワン。清瀬市竹丘1-1264-37。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2016。建築主、株式会社エステートコスモ。東久留米市神宝町2-267-3。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号3005。建築主、株式会社ホーク・ワン。福生市大字熊川字武蔵野1409-5の一部。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、株式会社ホーク・ワン。福生市大字熊川字武蔵野1409-5の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号3007。建築主、[REDACTED]。あきる野市下代継[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 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。

それでは、次をお願いします。

○齋藤書記 続きまして、建築指導課が所管いたします建築基準法第56条の2第1項ただ

し書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件1件を読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号12。建築主、積和不動産株式会社。新宿区戸山2-43-437ほか。共同住宅ほかでございます。

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、ご意見がございましたらお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いいたします。

(幹事・書記 席交代)

○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個別審査案件の説明となります。よろしく申し上げます。

○小峰書記 それでは、第1016号から説明させていただきます。議案第1016号、1017号につきましては、同一の協定の道に接する近接した敷地でございますので、あわせて説明させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 まとめて申し上げます。

○小峰書記 それでは、第1016号の資料を中心に、1017号の資料とあわせて確認していただきながら説明させていただきたいと思います。

本件2件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法第43条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。2件の建築物の概要につきましては、それぞれ様式2の表をご参照ください。2件とも、「調査意見」2(2)にございますように、現況の道を拡幅し幅員4m以上とする同じ道の協定について、権利者23名のうち20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。

1016号の資料を1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は稲城市百村■■■■■■■■■■ほかでございまして、■■■■線■■■■駅から■■■■に■■■■mの場所に位置してございます。本件に係る道は、配置図の赤色でお示ししたとおり、敷地の北西側及び南東側で法42条第1項第1号の道路に接続する現況1.9mから4.0m、延長175.52mの道でございます。あわせて、1017号の資料の2ページにございます様式3をご確認いただきまして、敷地及び建築物などを確認していただければと存じます。

次に、1016号の資料、右肩にございますが、2-1ページの協定内容説明図をご覧ください

い。協定図の赤で囲った[]及び[]が議案第1016号の申請地でございます。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、薄く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、最も狭い現況幅員の部分は、申請地南側の[]沿いの一部が幅員1.9mとなっており、幅員4mの道が確保されてございません。また、1017号、2-1ページに添付してございます協定図につきましては、協定図の赤で囲った[]が議案1017号の申請地でございます。そのほかは1016号に記載されているものと同じでございます。

次に、1016号の資料3-1ページの現況写真と記載された図面をご覧ください。番号が丸囲いされた記号が写真番号を示してございまして、矢印が撮影方向でございます。次のページから、3-2、3-3ページが、3-1ページの丸囲いされた番号に合わせた現況写真でございます。

このうち、3-3ページ、写真⑮、⑯及び⑰のとおり、駐車場となっている敷地が申請地でございます。また、写真⑱及び⑲が当該敷地に接する道路部分を示してございます。

3-2ページにお戻りいただきまして、写真①から③で本件に係る道の北西側でございます法42条第1項1号の道路に接続することが確認できます。なお、本件申請地に接続する東側は行き止まりになってございます。

次に、1017号の資料3ページの現況写真をご覧ください。赤字で示してございます丸囲いされた記号が写真番号を示してございまして、矢印が撮影方向でございます。写真⑩が当該敷地に接する道の部分で、右側の茶色い扉が見える建築物が申請地に建っている既存建築物でございます。写真①で本件に係る道の北西側でございます法第42条第1項1号の道路に接続し、写真⑨で本件に係る道の南東側でございます法42条第1項1号の道路に接続していることが確認できます。また、本件申請地に接する道の東側は行き止まりになってございます。

次に、1016号の資料4ページの配置図をご覧ください。道は行き止まりでございますので、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扉を設け、2方向避難を確保してございます。また、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保してございます。

5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ので、ご参照ください。なお、6ページの立面図に記載のとおり、準防火地域内にある木造建築物でございますので、準耐火建築物としてございます。

次に、1017号の資料4ページの配置図をご覧ください。これも同様に道は行き止まりでございまして、敷地南側に回転広場に準ずる空地を設けてございます。敷地西側には隣地に出られる扉を設け、2方向避難を確保してございます。また、法第22条区域内にある木造建築物でございまして、右上に記載のとおり、外壁や軒裏を防火構造以上としてございます。さらに、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保してございます。

5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ので、ご参照いただければと思います。

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、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 1016号と1017号とすぐ近くで、見たら少しずつ違うところがあって、地域地区が一方は一低層、二中高で、もっと大事なのは準防と法第22条区域というのがあって、こんなに近くても違うんだと思ったら、1016号のほうは一部に路線、20mか30mか、それが入っているんですかね。そこでもって、この敷地は、ひよっとすると1016号のほうは準防火地域にかかる。それで準耐火になるという理解でいいのですか。

○小峰書記 おっしゃるとおりでございます。

○野本委員 そうすると、1016号のほうは、今回の許可に際して特に条件づけというよりは、法的に必要なだから準耐火、片方は22条区域だから延焼のおそれの部分を防火構造とする、これも法上の必須条件ということでよろしいのですよね。

○小峰書記 防火性能の向上ということでございまして、ここに法第22条区域における木造建築物等は、延焼のおそれがある部分の外壁や軒裏を防火構造とすることを建築基準法第43条第2項第2号許可運用指針の4のイに定めてございます。

○野本委員 わかりました。

もう1つ別の質問ですけれども、1016号のほうの配置図を見ますと、特に隣地の避難とかということは書いていないように思うんですが、これは下のほうがブロックで、上部にフェンス、それを乗り越えられるということで、特に記載していなくても避難できるのだということでしょうか。

○小峰書記 2方向避難でしょうか。

○野本委員 2方向避難ですね。

○小峰書記 それについては、北側に2方向避難ということで扉の印がしてございまして、こちらから逃げられるようになってございます。

○野本委員 そっち側が避難口ということですか。

○小峰書記 はい。

○野本委員 わかりました。結構です。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 どちらでもいいのですけれども、協定内容説明図で薄いピンクになっているところは将来後退部分と説明していただいているのですが、マルとバツが書いてある図と協定内容の図の位置関係が一見してわからなくて、将来後退部分と書いてあるものは全て承諾が得られているのか、それとも得られていない部分があるのか、どちらでしょうか。

○小峰書記 全て承諾を得られております。

○関委員 ということは、バツになっているのは、実際は全てもう4m確保されている場所という理解でよろしいですか。

○小峰書記 そのとおりでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 済みません、今のご説明ですけれども、2-3の資料の将来後退部分の中の
■ という土地は、承諾がバツになっています。

○小峰書記 2-3でございますか。

○佐々木議長 ええ。

○小峰書記 済みません、こちらの部分は、将来後退部分としてではなくて、塀が越境していますということで、道の部分に出ちゃっているという状況で、次に建築をするときは、当然越境している部分については後退していただくことになります。

○佐々木議長 後退しないとここの敷地は建築ができないということになるわけですね。

○小峰書記 はい。

○佐々木議長 わかりました。

これは協定としては非常に広域にわたるといいますか、1本の道路ではなくて地区としてまとまっているという感じがするので、最初は随分経緯があったということなのでしょうか。

○小峰書記 これは平成28年に協定が結ばれてございまして、平成28年は24名中15名が承

諾していたのですが、引き続き関係者に協力を仰いでございまして、権利者は今24名から23名に事実上は減ってございますが、いろいろお話し合いの中で20名の承諾が得られている状況でございます。

○佐々木議長 道路として見れば何本かになるわけで、これだけの大きな規模の協定ということになったのは、やっぱり地域でまとめられる努力があったのだろうと推察をする次第です。恐らくそうだろうと思いますね。ほかにはございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○田辺書記 続きまして、議案第2017号につきまして説明をさせていただきます。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、法第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。建築物の概要につきましては、様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は東村山市萩山町[REDACTED]で、[REDACTED]線の[REDACTED]駅から[REDACTED]に[REDACTED]mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、現況幅員5.5mから6.23m、延長約150mの都営住宅の外周通路でございまして、北端で法第42条1項1号道路に、南端は同じく都営住宅の外周通路を経由いたしまして、法42条第2項の道路に通り抜けてございます。当該道につきましては、地方公共団体へ移管する予定であることを証明する書面が得られないことなどから、一括の審査基準に該当しないため、個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただきまして、右に四角の2と書いてあるページの道の状況説明図をご覧ください。こちらの図面は上側が北となります。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に係る道でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真②に写っている白色の外壁の住宅の敷地でございます。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確で、通り抜けが可能であるとともに、将来にわたり道として維持管理されるものと考えております。

4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁面から隣地境界線まで距離を50cm以上確保した計画としております。あわせて、様式3の配置図もご覧いただけるとおわかりになるかと思えます。

続きまして、さらにもう1枚おめくりいただきまして、5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図になります。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火

構造以上といたしまして、防火性能を向上させる計画としております。

なお、本計画につきましては、当該道の部分を管理する東京都住宅政策本部都営住宅経営部資産活用課より、本件の許可について支障ない旨の回答を得ております。

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。

○野本委員 今回の道のところは都営住宅の外周道路ということで、よく都営住宅を整備するときに周囲に道路状のものを設けてということで、これは、外見上はもうほとんど道路に近いようなものが整備されているのかなと思うんですけども、道の状況説明図あるいは配置図を見てもあれなんですけど、今回の申請地の前のところまでは色塗りしてあって、43条2項2号の道となっている。その先が白くなっていて、またもう少し先へ行くと42条2項道路ということになっているのですが、白くなっているのは、要するに都営住宅の外周道路が続いているという意味ではなくて、どうして白くなっているのかと思ったんですけど。

○田辺書記 今回の申請地の前面の部分まで、必要最小限の部分ということで、そのように表示をさせていただいております。実態は外周通路として続いているものになってございます。あくまでも表現上、このように今回の申請地に係る部分で表現をさせていただいているという趣旨でございます。

○野本委員 そうしたら、将来必要になって、この先の部分がそこにしか接することができないという申請が出てくれば、そのときに改めてその延長みたいな手続をするということですか。

○田辺書記 現在はそういったご相談をいただいているわけではないのですが、場合によっては、そのようなことも考えられるかと思えます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 同じ場所のことなのですが、これって両端は道路と接続しているので、道路にならないのかなど。形は悪いですけども、ちょっと整備すればなりそうな感じがするのですが、いかがでしょうか。

○田辺書記 あくまでも建築基準法上の道路になっていない状況でございます。例え

ば、道路管理者が道路法上の道路として、当該通路の移管を受けた後にそのような取り扱いをしていけば、建築基準法上の道路になるわけですが、現時点ではあくまでも都営住宅の土地の中にある道路状に整備された通路であるということで、建築基準法上の道路ではありませんので、このような記載をさせていただいているということでございます。

○関委員 将来的にはそういう話もあってもいいのかなとちょっと思いました。

あともう1つだけ、申請地の横の隣地というところ、この土地は何なのかなというのが少し気になったのですが、右側の不整形な土地です。

○田辺書記 ここも都営住宅の土地になっておりまして、一部、植栽や空地になっている部分ではあるのですが、特段の何らかの建築物の敷地として利用されているような実態はございません。

○佐々木議長 いいですか。ほかにございますか。

それでは、次をお願いします。

○田辺書記 それでは、議案第2018号につきましてご説明をさせていただきます。

本件は、道路内に公共用歩廊を新築するに当たりまして、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ございます。建築物の概要については、議案の表をご覧くださいいただければと思います。鉄骨造、地上1階建て、最高高さは4.55mの1棟の建築物となっております。本計画は、JR東小金井駅北口の土地区画整理事業に伴い、市により整備された駅前交通広場の機能の拡充を図るため、市が同交通広場内に公共用歩廊を新築するものでございます。

右上、四角囲みの3ページとなっているページをご覧くださいいただければと思います。案内図となっております。計画地はJR中央線東小金井駅北口の駅前広場に位置しております。

1枚おめくりいただきまして、4ページの用途地域図をご覧ください。用途地域は商業地域となっております。

さらに1枚おめくりいただきまして、5ページの周辺状況図をご覧ください。図の下側が東小金井駅でございまして、図中の一点鎖線で囲まれている範囲が駅前交通広場となっております。さらに、その図中の赤線で囲っている建物が今回申請建物である公共用歩廊となっております。また、同広場内に黄土色で表示されております公共施設がございすけれども、そちらは本審査会に平成30年2月にご同意をいただいた上で許可をして建築

された駅前交番でございます。

さらに1枚おめくりいただきまして、6ページの現況写真図をご覧ください。図面上の写真③が駅前広場の北側から東小金井駅を見た状況を示しております。写真④にはバスの乗降場が写っております。

さらに1枚おめくりいただきまして、7ページの配置図をご覧ください。バス及びタクシーの乗降場等は図のとおりとなっております。広場の南東の車両停車施設とハッチがかかっている部分がありますけれども、この部分は広く一般の方が利用できる車両の停車スペースとなっております。車椅子利用者も利用可能なスペースが確保されております。

さらに、同ページ右側の完成イメージ図をご覧ください。当該建築物は壁を設けない構造としておりまして、地上部の見通しを確保した計画となっております。広場西側のバス乗降場の付近が、駅のコンコース部分を除きまして隣地との間隔が最も狭い箇所になりますけれども、バスの待合幅を除きまして、歩行空間として幅員を2.9m確保いたしまして、国土交通省の大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づく歩行者流量によるサービス水準Aを将来的にも確保できる計画としており、歩行者の通行上支障がなく、歩行者の安全性が確保された計画となっております。なお、図面の下側、駅のコンコース部分に接する部分とは、雨がかりなどに配慮いたしまして、最低限の離隔にとどめております。

おめくりいただきまして、8ページ及び9ページが詳細な断面を示した矩計図になります。標準的な断面として、先ほどの配置図でお示ししておりますA-A'断面を8ページに、駅コンコース前面部の断面としてB-B'断面を9ページに示しております。9ページにおきますB-B'断面の中央部に最高高さ4.55mとなる部分がございます。当該建築物の柱及び屋根は不燃材料としておりまして、防火性を確保するとともに、外気に十分開放されたものとしておりますので、通風、採光など周囲の建築物へ与える影響が少なく、衛生面にも配慮した計画となっております。また、当該建築物の配置、形態、意匠を含む計画内容につきましては、沿道地権者を含む東小金井駅北口まちづくり協議会において協議を重ね、承認を得られてきたものとなっております。

なお、本件につきましては、東京都路上建築物等連絡協議会を開催いたしまして、道路管理者、警察及び消防の各関係機関から支障なしとの回答をいただいております。

以上のことから、本計画は、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。

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、ご意見、ご質問があったらお願いします。

○野本委員 配置図を見ますと、約3m程度の屋根がずっと連続してあるということですが、説明にもありましたが、一番狭いところでバス待合幅が1.5m、歩行空間が2.9mということだけでも、屋根そのものは3m程度あるのですね。この歩行空間2.9mを確保するためにどんなことをされるのか教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 おめぐりいただきまして、8ページの矩計図を見ていただければと思うんですが、具体的には、バスの待合に必要なスペース等々で、椅子を置いたりするようなケースがあるかと思いますが、そのような部分は除いて、2.9m以上の幅員で歩行者の方が自由に通れる空間を確保した配置計画としておるといふ趣旨でございます。

○野本委員 以前、バス停の説明を受けたときに、白線か何かを引いて、並ぶのだったらここから内側へ並んでというような説明を受けた覚えがあるのですけれども、待っている人と歩行者とぶつかったりすると何かと摩擦が起きるじゃないですか。だから、物を置くとかえって邪魔になるので、せめて白線でそんなことをされたらどうかと思ったんです。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 現状ですと白線を引くというようなことについての計画は市からは特段聞いてございませんけれども、あくまでもサービス水準Aを確保するのに必要最小限の幅は2.3mと聞いておりまして、余裕がある形で通行できる幅員が確保された配置計画になっていると考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、ご質問、ご意見は以上といたします。

それでは、ただいまより評議に移ります。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あるでしょうか。いかがでしょうか。よろしいですか。

(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いたします。第9号議案から第12号議案、第1014号議案から第1017号議案、第2011号議案から第2018号議案、第3005号議案から第3007号議案、以上計19件の議案についてご審議を願いましたが、この19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、同意をすることといたします。

何かほかにございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、本日の審査会はこれで終了といたします。