

第 1 3 0 5 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11月18日 午後1時43分～午後4時6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
	〃	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	
	〃	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。

まず、冒頭の第25号議案ですけれども、私が本件議案の利害関係者に当たるため回避をさせていただきたいと思います。つきましては、建築基準法第81条第3項に基づきまして、会長代理の野本委員に議長を務めていただくようお願いしたいと思います。野本委員、よろしくお願いします。

(佐々木会長退室)

○野本議長 それでは、本件議案について私が議長を務めさせていただきますので、よろしくお願いします。

では、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第25号議案の説明となります。

○曾根書記 それでは、議案第25号についてご説明いたします。

建築主は中野二丁目地区市街地再開発組合です。建築敷地は中野区中野2丁目、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、中野二丁目地区第一種市街地再開発事業により、事務所、物品販売業を営む店舗、共同住宅などの用途に供する建築物を新築するに伴い、中水道施設を設置することから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率制限緩和の許可申請がなされたものです。

2ページ、案内図・建築概要をご覧ください。本計画地は、ページ右側の付近見取図で赤く囲った部分で、JR及び東京メトロ中野駅の南口駅広場すぐ東に位置しており、区画整理事業及び市街地再開発事業が進められています。駅前周辺は商業施設が集まっている一方、駅東側は住宅地が広がっており、本計画地は商業エリアと住宅エリアの間に位置しています。都市計画では、中野駅南口のにぎわいの核となるよう、再開発などによる土地利用の高度化に加えて、ユニバーサルデザインに配慮した交通動線の改善、駅前交通結節機能の整備による回遊性の向上などが求められています。

3ページ、用途地域図をご覧ください。本計画地は商業地域、防火地域に指定されています。

4ページから地区計画、高度利用地区の都市計画図書となっております。

4ページをご覧ください。計画地は中野駅南口地区地区計画に指定されており、本件はA-1地区に当たります。4ページ左側上段のA街区の土地利用の方針として、中野駅南口の玄関口として交通結節機能の強化を図るとともに、駅前立地を生かした土地の合理的

かつ健全な高度利用を誘導し、南口のにぎわいの核となる商業・業務・都市型住宅等の多様な都市機能が集積した複合的な土地利用を図る。また、ページ左側下段の建築物等の整備方針では、複合市街地として健全な地域環境の形成を図るとされています。

7ページ、右側下段をご覧ください。高度利用地区では、建蔽率の最高限度を60%に抑え、容積率の最高限度を700%及び800%まで広げています。本計画地は容積率の最高限度が700%と800%の地域にまたがっていることから、加重平均により容積率の最高限度は704.96%となっております。

13ページ、配置図をご覧ください。ページ右側が北方向となっております。本計画はA棟とB棟の2棟を新築するものであり、今回許可対象部分は右側のB棟の地下2階に位置する中水道施設です。計画地は北側で幅員8m、東側で幅員13mの区道に接しており、西側は今後整備予定の駅前広場に面しています。また、A棟とB棟はそれぞれ別の敷地ですが、赤枠の範囲で一団地認定を取得予定です。法第86条第1項において、法第52条第14項は一団地を建築物の一の敷地とみなすとあるため、区域全体を申請範囲としています。

次の14ページ、面積表をご覧ください。今回の許可対象部分は、B棟の面積のうち、表の右下の赤枠で囲った部分で、236.77㎡の中水道施設です。

次の15ページ、左側をご覧ください。今回計画している中水道施設は、使用した上水を中水処理し、再利用することを可能にするものです。これにより下水排出量を削減するとともに、上水の利用量も減らすことができます。また、排水調整槽を設けることで時間帯により排水量を調整することができ、周辺のインフラへの負担を軽減することができます。前で述べましたとおり、計画地は商業エリアと住宅エリアの間に位置しており、下水は住宅エリアへ向かうような排水経路となっています。この排水経路は、今回新築する大規模な建築物から出る大量の排水を流下できないような管径となっていることから、既存のインフラへの負担を極力減らす必要があります。そのため、排水の削減、排水量の調整が可能な施設が求められています。

19ページ、左側の図をご覧ください。中水道施設は一般的に流入層、膜分離槽、汚泥槽、処理水槽という水槽と、それに附属するポンプや機器類、作業スペースから構成されています。水槽の上には床を張って機器や配管、作業スペースを配置しており、そのスペースは微生物の管理や臭気の遮断のために、建築物のほかの部分とは完全に区画する必要があります。

次の20ページ、地下2階平面図をご覧ください。今回許可対象部分は赤く囲った範囲

236.77mであり、B棟の地下2階南側に位置しています。

21ページ、中水処理設備設備図1（地下2階平面図）をご覧ください。地下2階のうち、中水道施設の部分を拡大したものです。赤点線で囲った部分が許可対象となっています。

22ページをご覧ください。中水処理設備設備図2（ピット平面図）です。中水処理の流れを簡単にここでご説明いたします。まず、汚水は流量調整槽へ入れられ、流量や水質を均一化するために一時的に貯留されます。その後、ポンプアップして膜分離槽に移され、有機物の酸化分解と膜分離による濾過で汚泥を分離します。残った汚泥をためておくのが汚泥貯留槽であり、処理された水は処理水槽へ移されます。そこから中水槽へ移したり、ポンプで中水として利用する施設へ送られていきます。汚泥貯留槽にたまった汚泥はバキュームによって定期的に引き抜きを行います。

前のページ、1ページ戻っていただきまして21ページ、左上の写真が今ご説明をしたバキュームによる引き抜き作業の様子でございます。このように、処理に必要な水槽と設備を囲った範囲が21ページ、赤点線で囲った範囲となります。

23ページをご覧ください。断面図となっております。水槽を大きくとるため、地下2階レベルより高く床を張り、その下を水槽としています。水槽上部の空間を配管、機器、作業のスペースとする計画となっております。

恐れ入りますが、19ページにお戻りください。19ページの右側をご覧くださいまして、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準で定められている容積率の緩和の上限である基準容積率の0.25倍以内におさまっていることを確認しております。ページの下の段にチェック式をお示ししております。

続きまして、24ページから各階平面図、立面図、断面図を掲載しておりますので、ご参照ください。

43ページから交通量調査を添付しております。

44ページをご覧ください。A棟及びB棟を含めた開発計画による影響を加味した検討を行った結果、左側の表、交差点需要率の表の将来①の部分に示すように、交差点需要率は0.9を下回っており、交通上支障のないことを確認しています。

47ページから日影図となっております。規制値の範囲内で計画されております。

51ページをご覧ください。中野区の都市計画部署に都市計画上の支障について照会しており、意見のない旨の回答をいただいております。

では、恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、2枚目をご覧ください。以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○野本議長 それでは、ただいまの説明に対しまして、委員の方からご質問またはご意見がありましたらよろしく申し上げます。

○寺尾委員 昨今、都市河川災害が非常に注目される中、大変タイムリーな意義深い計画だと今拝聴しておりましたけれども、この施設の計画というのは再開発組合から自主的に提案されていたものなのか、東京都さん等そのほかのところから提案といたしますか、外部からの提案によって起こってきたものか、その辺の経緯を教えていただけると助かります。

○曾根書記 お答えをいたします。

1つは、周辺のインフラへの負担の軽減とか節水の促進ということでもともと考えられていたことに加えまして、繰り返しになりますが、こちらの排水経路のインフラの処理容量、あるいは下水排出量の削減といったようなこともございまして、この中水道施設の設置が以前から考えられていたというものでございます。

○野本議長 ほかにいかがですか。

○関委員 済みません、ちょっと理解が悪くて、基本的なことを教えていただきたいんですが、この中水道施設をつくることで、結局、容積はどの程度緩和されたのか教えていただけますか。

○曾根書記 14ページ、右の下になりますが、236.77㎡によりまして708.63%というのが今回の計画容積率でございまして、緩和した容積率といたしましては4%でございます。

○関委員 基準容積率704.96%ではなくて、それとの差ですかね。加重平均がどうかかというのですか。

○曾根書記 A敷地とB敷地をならした容積率が704.96%でございまして、B敷地だけですと708.82%が許容容積率となっております。緩和した結果、708.6%ということになります。

○関委員 これは東京都の基準でいくと、マックスでどこまで緩和され得るのですか。これが上限ですか。

○曾根書記 B敷地のほうの許容が708.82%でございますので、こちらでいきますと0.25

倍までの緩和が可能でございます。0.25倍いたしますと、限度としては177.2%程度まで緩和が可能となります。

○関委員 では、実際はそれは全然使い切らなくて、ほんのわずかに上乗せしただけということですかね。

○曾根書記 そうですね。もともと都市計画で決められたボリュームというのがございますので、恐らくそれを大きく逸脱することがないように、この中水道施設でわずかに超過した部分を、こちらの建築基準法の許可を使って緩和するというものでございます。

○関委員 これは中水道施設の面積分、増えた分を超過できるという読み方ですかね。法律の読み方がちょっと……。その許可の範囲内でと書いてあるので、どれだけ許可するかがある程度裁量なのかというふうにも読めたので。要するに、52条14項各号に該当するものの面積によってオーバーする分をプラスできるという考え方ですか。

○曾根書記 基本的にはそういった考えでございます。

○関委員 もう1つ、44ページの交通の話ですが、中野通りと大久保通りの交差点で問題がないという形になっているんですけども、敷地の周りはどんな感じというか、大通りから、その後どういうふうになっていくのか。具体的にこの敷地に行くところの道路は特段、この街区自体はもう別の検討がされているので、いいという考え方なんですかね。

○曾根書記 こういった交通量の検討をする場合、この建物による交通負荷が周辺の道路に与える影響ということで、これは計画によって異なるんですけども、交通のネックになりそうな交差点を抽出して、その交差点における交通への影響というものを考慮いたしまして警視庁と協議を行うというものでございますので、この敷地の周辺も含めて、大久保通り、中野通りの主たる交差点における交通負荷を検討した結果、支障がないというものでございます。

○関委員 あと、中水の設備に余り詳しくないので教えていただきたいんですが、これは1回設置したら大々的な入れ替えというか、設備更新は必要なくて、定期的に汚泥か何かを取り出すことで、建物が存続する限りはこれで続けられるということなのかどうかと、停電とかあっても特段衛生上支障がないのかだけ教えていただければと思います。

○曾根書記 機器としては通常のメンテナンスの中で、定期的に先ほどのような汚泥の取り除き作業とか機械のメンテナンスを行っていきますことで、施設としては存続していきます。それで、機器の更新のサイクルというものが恐らくあると思いますので、それが例えば25年とか30年とか、詳しい数字は把握していないんですけども、そういった耐用年

数を経過いたしました後には、あるいは機器の更新、入れ替えも想定はされているかと思
います。

○関委員 それは、ポンプとか計器とか上のほうにあって実際交換可能な部分ですよな。
つまり、入れ込んでしまって交換できないとかいうようなことはなくて、将来的な入れ替
えはできるということですか。

○曾根書記 機械については、入れ替えは15年ぐらいということのようでございます。
それから、停電につきましては、自家発電設備で稼働させるということとなっております。

○野本議長 よろしいですか。ほかにはいかがですか。

では、私のほうから2点ほどお聞きします。まず、14ページの面積表ですけれども、表
は細かいので見づらいところはあるかと思うんですが、容積対象の数値と容積対象外とい
うのがありまして、容積対象として、エレベーター、防災関係はよく理解できるんですけ
れども、そのほかにBF緩和とあるんですが、各数値、46.64等々と入っていますけれど
も、これはどういうものかをお聞きしたいと思います。

2点目ですけれども、今回は52条14項1号を使って大規模な機械室等の緩和を使うわけ
ですが、2号のほうで周囲に広い空地等がある場合はまた緩和できるんですけれども、こ
れを使わないで機械室のほうを使う理由というか、その辺がわかれば教えてください。

○曾根書記 まず、BF緩和につきましては、建築物バリアフリー法の中で、例えば、通
常より広い廊下の幅員であったり、バリアフリー対応の設計をしたために広めの面積が必要
になったりしたときの容積率緩和ということで、建築物バリアフリー法に定めがござい
まして、その容積緩和でございます。

それから、条文につきましてはですが、52条14項第2号のほう、周囲に広い空地という
ところですが、今回こちらの計画につきましては、機械室の割合が著しく大きい場合
における敷地内の建築物ということで、52条14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関
する取扱基準というものが定められておりまして、ここの中で容積率の許可の対象となる
施設の中に中水道施設とか、あと例えば地域冷暖房施設とか消防用水利施設というものが
定められておりまして、今回はこの中水道施設に該当することから、こちらの条文、第52
条14項第1号を適用して許可を受けるということで許可申請がなされているものでござい
ます。

○野本議長 わかりました。

そのほかに質問、ご意見等はいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、議案第25号についての質疑はこれまでとしたいと思います。

この件だけ会長が回避されましたので、この1件について評議を行いたいと思います。

それでは、これより評議に移ります。第25号議案について、委員の間でさらに検討すべきことはございますか。よろしいですか。

(評 議)

○野本議長 それでは、第25号議案について、原案どおり同意することでよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

○野本議長 それでは、同意することといたします。

次の議案から佐々木会長にお戻りいただき、議長をお願いしたいと思います。よろしくをお願いします。

(佐々木会長入室)

○佐々木議長 それでは、次の案件に入りたいと思います。事務局からご説明をお願いします。

○齋藤書記 次は、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。

○曾根書記 それでは、議案第26号についてご説明いたします。

建築主は住友不動産株式会社で、品川区北品川5丁目420-1の建築敷地において事務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」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の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一般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。図の中央に赤色でお示しした計画地は、JR大崎駅からは北に500mほど、JR五反田駅からは東に800mほど、JR品川駅からは西に700mほどのところ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。計画地には地上9階建てと6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。接道状況につきましては、北東側は幅員約22mの都道、南側は幅員約12mの区道となっております。

ります。西側道路につきましては、本計画に伴い拡幅いたしまして、一番狭いところで幅員6mの区道となりますが、将来的には幅員16mの道路に整備される計画となっております。赤の斜線部分は建築主が区に無償譲渡する部分です。

2枚おめくりいただき、資料2.4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、教育文化施設が立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2.5、高層建物のプロット図をご覧ください。紫色が60m以上、青色が高さ100m以上の建物を示しており、赤色の枠が総合設計の建物でございます。

1枚おめくりいただき、資料2.6、敷地周辺写真をご覧ください。資料左下の写真③と④は西側区道、資料右下の写真⑥、⑦は南側区道の様子、資料上側の写真⑪と⑫は北東側の都道の様子でございます。

資料3.1をご覧ください。計画地は商業地域及び準工業地域に位置しております。容積率は商業地域が500%、準工業地域が300%になっており、高度地区や日影規制の指定はございません。

続きまして、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、中央の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、上段の図のとおり、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。

1枚おめくりいただき、資料4.1.2をご覧ください。こちらは改正前の都市開発諸制度活用方針です。ページ右上、表の4-3のとおり、計画地が位置する大崎地区においては業務施設が育成用途に含まれておりました。

1枚おめくりいただき、資料4.1.3をご覧ください。こちらが本年3月に改正されました都市開発諸制度活用方針でございます。計画地は、ページ右側上段の表の2のとおり、中核的な拠点周辺地区に位置しており、育成用途として業務以外の施設の整備が必要な区域に改正されております。しかしながら、本計画については、改正前から業務施設を育成用途として検討を進めておりましたことから、冒頭ご説明いたしましたとおり、経過措置を認め、旧要綱を適用しております。

2枚おめくりいただき、資料4.1.5、品川区まちづくりマスタープランをご覧ください。左上になりますが、本計画地が位置する大崎駅・五反田駅周辺エリアのめざすべき将来都市構造として、高度な都市機能の集積や緑豊かなオープンスペースの創出等が求められております。

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7,102.36㎡、20番、延べ面積は4万7,656.55㎡、21番、容積率対象延べ面積は4万643.92㎡でございます。22番、容積率は基準容積率380.12%に対して、公開空地による割り増しが158.20%、公共空地による割り増しが33.94%、合計が572.26%でございます。公共空地は西側道路の拡幅のために敷地の一部を区へ無償譲渡するものでございます。27番、主要用途は事務所と自動車車庫、28番、階数は地上19階地下2階、29番、最高の高さは90mでございます。

ページが飛びますが、資料6.2.2、公開空地のコンセプトをご覧ください。下段の図にありますとおり、敷地の3つの角部分に五反田方面、品川方面、大崎方面からのまちの玄関口となるようオープンスペースを整備します。

1枚おめくりいただき、資料6.2.3をご覧ください。計画敷地は三方が前面道路に接続しておりますが、下段の図にありますとおり、現況歩道と連携して歩道状空地を整備することで、安全安心で快適な歩行空間を整備します。

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。オレンジ色、ピンク色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地です。2カ所の広場状空地はそれぞれ1,000㎡以上のまとまった広さを確保しております。

資料7.1.1をお願いいたします。ここから平面図となります。

2枚おめくりをいただきまして、1階平面図をご覧ください。オレンジ色で示す事務所部分がございます。事務所の主要な出入口は南側道路に面して計画しております。

1枚おめくりいただき、2階・3階平面図をご覧ください。2階以降19階まで全て事務所となっております。

ページが飛びまして、資料7.3、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。

次のページ、1枚おめくりいただき、資料7.4.1、落下物防止対策をご覧ください。窓は全て嵌め殺し窓であり、使用するガラスは衝撃強度及び耐風圧強度について十分な強度を確保しております。

2枚おめくりいただき、資料7.5、外観パースをご覧ください。品川方向からの完成予想図となります。

次に、資料9.1.3をお願いいたします。等時間日影図をご覧ください。計画敷地の北側に5時間/3時間の日影規制と4時間/2.5時間の日影規制がありますが、これに適合する

計画としております。

9.4.1をお願いいたします。9.4.1以降が本計画に伴う交通量調査になります。右側の図のとおり、交差点4カ所における自動車の交通影響と9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9.4.6をご覧ください。信号設置交差点における容量検討の結果ですが、交差点需要率はいずれも限界需要率の0.9未満となっており、車線別の混雑度についても1.0を下回っているため、自動車交通上の支障はないと考えられます。

次に、資料9.4.10をご覧ください。歩行の交通影響についてでございますが、断面アからクの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。本計画では風洞実験による調査を行っております。

1ページおめくりいただき、資料9.5.2、右下が防風植栽の配置図となっております。

2枚おめくりいただき、資料9.5.4をご覧ください。ページ左から建設前、建設後、暴風対策後における結果を示しておりますが、建設後も対策を講じることにより領域Bの風環境におさまる結果となっております。

資料9.6.3、電波障害予測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。

続きまして、資料11-1-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は近隣説明会を2回行っておりますが、表1はそのとき出されました意見及びその対応をまとめております。

1枚おめくりいただき、表2をご覧ください。本年10月に開催いたしました公聴会での公述及び意見書の要旨をまとめております。工事は十分に注意を払って進めてほしい、携帯電話の電波障害が発生しないか事前に調査してほしいなどの意見が出され、事業者のほうで右側の欄のとおり対応をしております。

なお、11-2-1から11-2-3に意見書を、資料11-3-1から11-3-4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。

では、恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資するものと認め、下記の条件を付与して許可したいと考えております。

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。

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 図面の5.2.1を見ていただきたいんですけども、総合設計なので空地による緩和等々ということで、公開空地、いわゆる歩道状空地のところは後ほどの図面でよくわかるんですが、公共空地による緩和があるかと思うんですけども、その公共空地による緩和はどの部分かなというところなんです。それで、図面2.2の色塗りしてある部分の斜線のところがひょっとするとその公共空地、将来的に無償譲渡の上、道路等として整備されるというところかなと思ったんですけども、もしそうだとすると、今回無償譲渡されて、将来的に道路としての整備の見通しというか、あるいはどんな仕組みで整備が進んでいくのだろうかというのがわかれば教えてください。

2点目です。資料7.3に断面図があるんですけども、色塗りから外れた右側のところに室外機スペースとあるんですけども、これは空調機械等が各階に整備されるということなのかどうか、それをお聞きすると同時に、この図面から、右側の断面図の下のほうに発電機室と特高電気室等があります。この間の台風等でも地下の電気室関係がすごく被害を受けて大変なことになったと言うんですけども、この発電機室あるいは特高電気室等は洪水等による被害は大丈夫でしょうかというのが2点目。

3点目ですけども、図面の7.4.2、落下物防止対策があります。今回は敷地の関係で十分な離隔距離をとれないということで、落下物が基本的に落ちないという方向で整理されているわけですけども、複層ガラスのほうはかなり強度があって大丈夫かと思うんですが、フロート板ガラスを一部使っていて、それについてもここで衝撃強度計算結果とあるんですけども、大きな地震のときに窓枠が変形等をして破損するという事例があるんですが、このフロート板ガラスについて、そういった窓枠等の変形に伴う落下についても大丈夫でしょうかという、その3点についてお願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、公共空地につきましては、先ほどご指摘いただきましたとおり、現況図、2.2をご覧くださいまして、こちらの赤い斜線の部分が公共空地による割り増しの対象となっております。それで、この部分は法律の42条1項4号の指定によりまして既に建築基準法上の道路となっております。今後、品川区と事業所の間で具体的な譲渡による手続を進めまして、こちらの開発と同じタイミングでこちらの道路の整備を行っていくこととなっております。

次のページになりますが、2.3にこちらの西側道路の整備の考え方というのがございまして、最終的には一番右側の将来形ということで、16mに拡幅が予定されておりますけれども、現段階では、西側の民間のマンションになりますが、こちらの開発がまだ特段予定されていないと聞いておりますので、まずは本件の計画地の整備に伴いまして道路の整備を行っていくこととなっております。

2点目でございますが、7.3、室外機スペースです。こちらは各階に室外機スペースがございまして、床面積に入らないスペースといたしまして考えてございます。

それから、昨今の浸水被害に伴う対策でございますけれども、一応今事業者から聞いておりますところでは、詳細については今後検討ということにはなっておりまして、具体的な方策、まだ確定ではございませんが、検討中のものとして、防潮板、防水板の設置などを現在事業者のほうで検討していると聞いてございます。

それから、板ガラス、落下防止の件でございますが、総合設計の落下防止につきまして、必要な強度の検討のほかに、飛散防止を必ずとることになっておりますので、万が一変形などにより破損した場合、公開空地とか地面にガラスが飛散したりしないような対策をとるということになってございます。

以上でございます。

○野本委員 1番目の質問の今回敷地を譲り渡すことによって将来的に16mの道路として整備するというので、寄附したところを含めて1項4号になっているということかと思うんですけども、西側のDIKマンション五反田が将来的に整備する際に16mへの協力ということなんですけども、これは特に都市計画とか法的なところで16mにしないと建て替えができないとか、その辺は何か位置づけがなされているのかどうかと思ったんですけども、いかがでしょうか。

○曾根書記 西側でございましょうか。

○野本委員 今回、計画地側は当然後退して道路用地を寄附するというので、西側のDIKマンション五反田の建て替え等のときに16mが整備されるということかと思うんですけども、この根拠はあるのでしょうかということなんです。

○曾根書記 4.1.9をご覧ください。4.1.9の真ん中の表の下の方に赤枠で囲った部分がございます、骨格道路Cというものでございますが、東五反田地区更新計画の中でこちらの道路の拡幅について位置づけられてございまして、整備手法といたしまして開発に合わせた道路の整備ということで区の計画に位置づけられてございます。しかしながら、西

側の開発計画については、現在その計画がある、なしといったところについては特段情報がございません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 済みません、同じような質問ですけれども、その16mになる道路に関して、本件の建物は、特にここが16mになるということを利用した計画ではないという理解でよろしいですか。

○曾根書記 先ほど申し上げました2.2ページをご覧くださいまして、42条1項4号道路の指定は、赤いハッチもかかっておりますけれども、水色の部分で1項4号指定がなされておりますので、本件計画は将来16mになることを期待しての計画ということにはなっておりませんで、あくまでも1項4号の範囲、この水色の部分を道路幅員として計画をしてございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 7.1.4以降、数ページにわたって各階平面図がございしますが、容積対象外の紫色の防災備蓄倉庫がございしますが、これは区の指定によるものでしょうか、それとも自発的につくられているものかということと、これはこのビルの居住者の方々が利用するものでしょうか。その2点をお願いいたします。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 こちらは昨今のBCP対応ということで、事業者が自発的につくるというのが最近は増えているようでございまして、あとは総合設計の許可要綱の中で、所定の規模、所定の位置に防災備蓄倉庫を設置することになっておりますので、自発的な設置と総合設計許可要綱による設置、この両面ということになるかと思えます。

それから利用につきましては、これは事務所利用者の倉庫と聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、次の案件についてご説明をお願いします。

○曾根書記 議案第23号、第24号は隣接する敷地でございますことから、続けて説明させていただきますのでよろしいでしょうか。

○佐々木議長 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。それではまず、議案第23号からご説明をいたします。

議案第23号は、建築主、住友不動産株式会社、建築敷地は江東区有明2丁目107-1、2の各一部で、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、第一種住居地域内の敷地内に自動車車庫及び自転車駐車を新築するものですが、床面積が3,000㎡を超える自動車車庫は建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる第一種住居地域内に建築してはならない建築物に該当するため、法第48条第5項ただし書の規定に基づき許可申請がなされたものです。本件の用途地域が第一種住居地域であることから、法第68条の3第6項の規定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内における業務の利便の増進上やむを得ないと認めるものであります。

恐れ入ります。2ページ、案内図をご覧ください。赤色の塗りつぶしでお示しておりますのが計画敷地で、新交通ゆりかもめ有明駅、りんかい線国際展示場駅が最寄りとなっております。

続きまして、3ページ、用途地域図をご覧ください。図の赤の塗りつぶし部分が計画敷地でございます。用途地域は第一種住居地域で、指定容積率は300%、指定建蔽率は60%となっております。

6ページ、プロジェクト概要をご覧ください。下の表、中央の赤枠内で囲んでいる部分、有明北3-1-C街区、C-1棟が今回の計画敷地となります。右上配置図において計画敷地を赤い点線で囲んでおりますが、当該敷地の南側が前面道路であり、区画道路17号、幅員15mとなっております。

続きまして、7ページをご覧ください。右の下の図をご覧ください。3-1-C街区2期整備というものでございます。この図が最終の完成形の図でございます。一番上の図が1期整備でございます。当初、1期整備の完了後に2期整備の着工を予定しておりましたが、2020年オリンピック・パラリンピック開催が決定し、2020年オリンピック・パラリンピック開催に向けたスポーツ機運の上昇を受け、有明北地区住民、また、この地区に勤務する方々から、2020年時点の未整備状態を見直し、オリンピック・パラリンピック開催を見据えた早期の有効活用を検討すべきとの意見がございました。そこで、2020年夏を目途に前倒して地区施設を整備し、あわせて暫定的なスポーツエンターテイメント広場を同年夏に、劇場施設を翌年、2021年春を目途に整備することとしたものでございます。

右上の1期整備の図でございますが、「許認可取得済」との記載がございますが、平成

29年8月に3-1-C街区におきまして駐車場に係る法第48条の用途許可を取得した経緯がございます。真ん中の赤い囲み、今回計画の図をご覧くださいまして、先ほどご説明をいたしました暫定的な利用のために、3-1-C街区を図のように敷地分割することにより、既に許可を受けた駐車場敷地が縮小し、赤いハッチをかけた敷地となることから、改めて本件用途の許可申請がなされたものでございます。本件許可対象のC-1棟は従前の許可時から建物の計画に変更はありません。なお、赤いハッチの敷地の右側の敷地につきましては、先ほど申し上げました劇場の用途許可申請が提出されており、次の議案第24号においてご説明をいたします。

1枚おめくりいただきまして、8ページから臨海副都心有明北地区地区計画の計画図書を掲載しております。8ページの下欄に土地利用に関する基本方針がございます。本計画敷地は有明北3区域西側に位置づけられており、③をご覧くださいまして、赤線部分について、有明北3区域西側では、必要となる駐車場及び駐輪場を整備して、利便性の高い広域的な交流・宿泊ゾーンを形成するとされております。本計画は自動車車庫の用途でありますので、土地利用の基本方針に適合するものとなっております。

続きまして、19ページをご覧ください。街区全体の車両動線及び歩行者動線等をお示ししております。図面の右のほうに、少々わかりにくいんですが、紫の字で「今回計画敷地」というものがございますでしょうか。本件駐車場への車両の入庫動線ですが、敷地南側の区画道路17号及び敷地西側の隣地から接続する計画となっております。また、出庫動線としては敷地西側に接続する計画となっております。

21ページをご覧ください。必要駐車台数及び駐輪台数を示しております。下の赤の点線枠で囲っている表が今回の計画に該当する部分となりますが、今回の計画台数が必要台数を上回っております。

28ページから各階平面図をお示ししております。図の中の黄緑色でお示ししている部分が駐車棟が占める部分となっております。

31ページをご覧ください。ここから立面図及び断面図をお示ししております。計画建築物は壁面線及び道路斜線内で計画されております。

39、40ページには時刻別日影図及び等時間日影図をお示ししております。

41ページから本年10月3日開催の公聴会議事録要旨を添付しております。利害関係人の方からの意見書の提出及び公聴会当日の公述はありませんでした。

恐れ入りますが、冒頭の議案書2ページ目にお戻りください。本計画は、法第68条の3

第6項の規定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内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。

続きまして、議案第24号についてご説明いたします。

建築主は四季株式会社、建築敷地は江東区有明2丁目107-1、2の各一部、地域地区等、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、第一種住居地域内に劇場を新築するものですが、劇場は建築基準法別表第二（ほ）項に掲げる第一種住居地域内に建築してはならない建築物に該当するため、法第48条第5項ただし書の規定に基づき許可申請がなされたものであります。本件の用途地域が第一種住居地域であることから、法第68条の3第6項の規定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内における業務の利便の増進上やむを得ないと認めるものであります。

2ページ、案内図をご覧ください。赤い着色でお示ししておりますのが計画敷地で、先ほどの議案第23号の隣となっております。

3ページ、用途地域は、先ほどと同様、第一種住居地域でございます。

6ページ、プロジェクト概要をご覧ください。下の表、赤枠内で囲んでいる部分、有明北3-1-C街区、C-3棟が今回の計画敷地となります。右上配置図において計画敷地を赤点線で囲んでおります。左側のC-1棟が先ほどご説明したものです。

7ページをご覧ください。右側の図、赤枠で囲ってあります今回計画、3-1-C街区暫定的な利用の赤い枠の部分が今回の計画敷地でございます。

次の8ページには今回申請建物のイメージパースをお示ししております。

9ページからは臨海副都心有明北地区地区計画の計画図書を掲載しております。9ページ左側、一番下の欄に土地利用に関する基本方針がございます。本計画敷地は有明北3区域西側に位置づけられており、③をご覧くださいまして、赤線部分について、都市型住宅と地区住民の生活を支える生活利便施設の立地を図るとともに、多様な来街者が訪れる文化・レクリエーション機能と商業機能を備えた魅力ある施設を導入し、居住・商業・業務機能等が複合したにぎわいのある市街地を形成するとされております。本計画は劇場の用途でありますので、土地利用の基本方針に適合するものとなっております。

18ページをご覧ください。車両動線及び歩行者動線等をお示ししております。赤い枠

内、今回計画敷地には駐車場は設置されておられません。交通計画については街区全体で検討されております。

20ページをご覧ください。3-1-B街区と3-1-C街区をあわせた街区全体で駐車台数及び駐輪台数について計画台数が必要台数を上回っております。

26ページ、2階平面図です。こちらに舞台がございまして、客席は2階及び3階に計画されております。

28ページ、29ページには立面図及び断面図をお示ししております。建物の高さは32.6mです。

38、39ページには時刻別日影図及び等時間日影図をお示ししております。

40ページから本年10月3日及び10月17日開催の公聴会議事録要旨を添付しております。利害関係人の方からの意見書の提出及び公聴会当日の公述はありませんでした。

では、冒頭の議案書2ページ目にお戻りください。本計画は、法第68条の3第6項の規定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内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、ただいまご説明がありました23号、24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 まず、議案第23号です。自動車車庫についてということですが、車庫そのものの内容は余り変わっていないと理解しているんですが、附属駐車場だと容積の緩和は5分の1まで受けられるかと思うんですが、今回、別敷地としてもそれは特段支障がないのかどうかということを1点お聞きしたいと思います。

それから、議案第24号のほうですけれども、劇場の用途許可ということですが。今回の劇場は暫定利用ということで、中の資料を見ますと2020年7月から2031年の約11年間の暫定利用ということですが、恒久的な利用としては短い、仮設としてはちょっと長い、中途半端というか、そのような言い方は失礼かもしれないんですが、このように11年間ぐらいで計画するというのは何か意図があってやるのでしょうか。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 敷地を分割したことで容積率に支障がないかという点でございますけれど

も、3-1-B街区、3-1-C街区あわせて一団地認定でっております。

それから、11年間という期間でございますけれども、7ページをご覧くださいまして、1期整備が一番上の図でございまして、2期整備が一番下の図になるんですが、もともとの計画で1期整備、2期整備を続けてやるということになっていたんですけども、オリンピック期間中に未整備状態が続くということもありましたことから、事業者のほうで皆様からさまざまなご意見をお聞きした結果、オリンピックが行われるということもございまして、スポーツに対する機運の向上という機会を捉えまして、スポーツエンターテインメント広場の設置とか、あとは地区計画に基づくエンターテインメントとか文化・レクリエーションといったようなことの施設整備ということで、地区計画に合致する計画といたしまして、11年間という恒久的には短く、仮設としては長い期間でありましたが、今後の社会情勢などを踏まえて、10年間という期間で計画しているものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 手続的なことで、駐車場のほうの話ですけども、こういうふうに先に大きい敷地で許可をとって、後から分割するというのはよくあることですかね。今回は基準に合っているからいいんですけども、工事を始めてから分割の申請が出てきて、だめですとかいうと、どうするのかなと思って、最初からある程度計画が決まっているのだったら、ある程度狭い敷地で申請することも考えられたと思うんですが、この辺は一般的によくとられる手続の手順ですか。

○曾根書記 余り聞いたことはないですね。たまたま今回、3-1-C街区が非常に広い敷地でございましたことから、検証した結果、先ほどご質問でもございましたが、容積率などは満たすということで、再度許可しても支障がないと。計画上、容積率などについて法律面を満たすということでの申請がなされたものでございます。

○関委員 ありがとうございます。

もう1つですが、駐車場のほうの21ページで必要台数の検証があるんですけども、そこに類似事例による検証というのがあるんですけども、この自動車車庫というのは、3-1-BとC全般の人が使う前提なんですかね。類似事例がどういうものなのかというのと、類似事例の検証で荷さばき台数が22台ということで、計画台数も22台で、一応類似事例による検証だと大丈夫ということではあるんですけども、結構ぎりぎりなので、ひょっとして検証のやり方によってはちょっと足りないということもあるのかなと思いましたが、このあたりをどのようにお考えにな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 まず、18ページをご覧くださいまして、本件の駐車場とか、あとはそのお隣に地下駐車場がございます。また、さらにその左、B-1棟というところがございますが、こちらにも駐車場がございます、街区全体の駐車台数を賄うものでございます。

それから、類似事例による検証でございますけれども、20ページをご覧くださいたいのですが、類似事例の検討とか、あとは東京都駐車場条例、大店立地法、こういったものを検証いたしまして必要台数を算定したものでございますので、これで一応警視庁のほうとの協議が調っていると聞いてございます。

○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。寺尾委員、何かございますか。

○寺尾委員 24号の資料2のところ、近隣に子どもの施設とか学校、教育施設がたくさんあるということは理解できているんですが、湾岸のこの地域が第一種住居地域だということがちょっと不思議な気がするんですが、将来的にもずっとここは用途地域が継続することがあり得るのかということを知りたいのと、それから劇場ですけれども、11年ぐらいの用途の劇場というのは、例えば音楽中心であるとか、さまざまな用途があると思うんです。騒音の具合とかも違ってくると思うんですが、もしご存じでしたら、この劇場が主に何に使われる劇場かということをお願いしたいと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 この有明地区の用途地域につきましては、これまでも何回かご質問をいただいているところですが、今回の計画が再開発等促進区という手法で計画されているものでございまして、この地域の一带の整備が終わった時点で見直しの用途地域というものに変更していくような手続が行われていくのではないかと考えております。有明とか豊洲とか、そういった地域は、土地所有者の違いによりまして、時期とかやり方の違いはあると思うんですけれども、将来的な用途地域の変更というのは一応視野に入れた上で都市計画のほうを定めているものと思います。

それから、こちらの劇場ですが、建築主様が四季株式会社ということで、劇団四季さんなのかなと思ひまして、ミュージカルとか歌を歌ったりという演目があると考えておりますけれども、通常こういった施設の場合、例えば客席への入り口は防音を想定いたしました非常に重厚な扉を使っていたりとか、あとは内装とか外壁材につきましても騒音に配慮したの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。

○有田委員 済みません、私も暫定利用についてお尋ねしたいんですが、今回の敷地の暫定利用のところと、隣接するところでスポーツエンターテイメント広場としての運用とあるんですが、この街区全体として、土地の所有者は今港湾局さんとか、そちらのほうなんですか。暫定利用の今回の劇場は、ちょっと推測するに劇団四季さんが10年の借地とか、そういうことで、所有されているという印象はなかったんですが、最終的に整備が変わっていくという考えで、どなたが所有されているのかということと、スポーツエンターテイメント広場としての運用とか、あるいは暫定駐車場としての利用の主体がちょっとわかりにくかったので、可能であれば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 少々お待ちください。

○佐々木議長 では、その間、私から確認ですが、まず劇場のほうですけども、11年ということなので、さっき仮設とおっしゃいましたが、建築基準法の仮設ではなくて、建築物としては本設だという理解でよろしいですね。

○曾根書記 はい。私の説明が誤解を生んだかもしれないんですが、いわゆる建築基準法上の仮設ではございませんで、仕様としては本設ということで、建築基準法その他の法令を満たすものとして計画をさせていただきます。

○佐々木議長 もう1つは、7ページのプログラムのところですが、もともとこれはC街区とB街区を一体として、一団地の認定を全体でとっていたということですか。

○曾根書記 はい、そうです。

○佐々木議長 それが今回は駐車場の敷地が小さくなった。ここにもやはり一団地認定、用途許可というのが今回許認可申請という欄に囲ってありますけれども、新しい一団地認定は、全体としては敷地は変わらないんですか。

○曾根書記 今回敷地を分割いたしまして、11年間の新たな建物の計画が出てまいりましたので、B街区、C街区あわせて一団地認定の手続を行います。

○佐々木議長 では、一団地認定の区域は変わらないという理解でよろしいわけですね。

○曾根書記 はい。

○佐々木議長 その手続は別途、ここに書いてあるとおり行われる予定だということですね。

○曾根書記 提出されております。

○佐々木議長 では、先ほどのご質問をお願いします。

○曾根書記 先ほどの街区の所有者になりますけれども、こちらは今住友不動産が所有をしております、この劇場につきましては、借地のようなものでやるということが考えられます。それから、エンターテイメント施設につきましても住友不動産のほうで運用を行っていくというもので、主に祝日、休日にスポーツ関係のイベントを開催すると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次につきましてご説明をお願いします。

(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。

○小峰書記 多摩建築指導第一課が所管いたします第1029号議案からご説明させていただきます。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法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。

「調査意見」2の(2)にございますように、現況の道を拡幅し幅員4m以上とする道の協定について、権利者11名のうち6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てい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まして、様式3をご覧ください。申請地は稲城市大丸で、JR南武線南多摩駅から東に約700m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、敷地西側で法42条第1項道路に接続する現況2.7mから2.98m、延長54.84mの道でございます。

2枚おめくりいただきまして、2ページの協定内容説明図をご覧ください。協定図の赤で囲った2143-21番地が本件の敷地でございます。黄色に塗られている部分が建築基準法42条1項1号による道路で、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北側行き止まり部分の隣地境界から北に約10m離れたところで2.7mであり、幅員4mの道が確保されてございません。

1枚おめくりいただきまして、3ページ、現況写真をご覧ください。写真③の更地とな

っている部分が本件の申請地でございます。写真②で協定の道全体をお示ししておりますが、塀などが道に越境しており、幅員4mの道が確保されてございません。写真①と②で本件に係る道と42条第1項1号道路に接続していることが確認できます。

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。道は行き止まりであるため、敷地南側に回転広場に準ずる空地を設けてございます。また、敷地西側には隣地に出られる門扉を設け、2方向避難を確保してございます。また、準防火地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、準耐火建築物としてございます。また、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保してございます。

次の5-1ページに1階平面図、5-2ページに2階平面図、6ページ、立面図、7ページ、断面図を添付してございますので、ご参照ください。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上、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 本件につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 2ページを見ますと、申請地前の協定通路は中心振り分けでなくて、今回の申請側が490後退、向かい側が600後退ということで、向かい側の後退がより広がっているんだけど、これは通路協定をする皆さんが了解の上でこういうふうになって支障がないのかどうかということが1点。

それから、今回建築主がホーク・ワンということなので、デベロッパーあるいは不動産屋さんかと思われましても、後退部分を例えば道路状に整備するとか、あるいは公衆用道路としての登記を指導するとか、そういうことは特段考えていないということでしょうか。

○佐々木議長 ご説明をお願いします。

○小峰書記 ご説明いたします。まず、振り分けの違いでございますが、本件の道は、一番狭いところの中心から一定の折れているところまで若干歪曲してございまして、これを中心で結びますと若干センターの振り分けが変化してしまうということでございます。

ただし、道の協定につきましては、この形状でご理解されているということでございます。

それから、後退部分でございますが、現況の敷地はもう既に更地になってございます。この後退部分につきましては、敷設している縁石とかがきちんとこの部分でとまってござ

いまして、後退する用意がきちんとできています。

○野本委員 もう形態ができているというのは非常にいいことかなと思うんですけども、公衆用道路としての登記は特に考えていないということでしょうか。

○小峰書記 登記はもう済んでございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 2つあるんですけども、まず1つは、2ページ目、■■■■の■■■■という方が承諾していないんですが、この方はほかのところで道路に接していらっしゃるんですか。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 この方は、承諾はしていますが、押印をしたくないということでございます。結果、バツという判断をさせていただいてございます。

○関委員 では、せめて記名だけでも、押印がなくてもとりあえずしてもらったほうがましかなという気はするんですが。

○小峰書記 わかりました。

○関委員 次は、この申請者が回転広場に準ずる空地を提供してくださるということのようですけども、これは敷地面積には含めることを認めているという感じですか。

○小峰書記 はい。

○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2044号についてご説明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の表をご参照いただければと存じます。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は小金井市本町で、■■■■線の■■■■駅から■■■■に■■■■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、東側で法第42条第1項第5号道路に、西側で法第42条第2項道路に接続する現況幅員3.9mから4.04m、延長約122mの道でございます。道に関する協定におきましては、道部分の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。

2枚おめくりいただきまして、右上2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は右側が北となります。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、桃色で塗られている部分が道の将来後退部分でございます。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページ、道の所有者一覧表のとおり、関係権利者32名中26名から承諾が得られております。なお、当該道の沿道におきましては、 、 などの敷地において、本件と同様に43条に基づく許可をしております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は3ページの写真⑤、右側に写っております空き地でございます。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされておりました。敷地との境界も明確であるとともに、権利者の過半以上の承諾が得られていることから、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。

4ページの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。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地北側に隣地への避難口を設けまして、2方向への避難経路を確保しております。

おめくりいただきまして、5ページが1階平面図、6ページが2階平面図となります。

7ページの立面図をご覧ください。計画建築物の外壁及び軒裏は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。

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まして、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 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。

○関委員 済みません、2つあるんですが、1つは、ちょっとくだらない質問で申しわけないんですが、 の通路部分を防衛省が持っているようですが、これはどういう経緯かご存じでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 土地の所有の経緯などについては、はっきりしたことはわからないんですけども、道の部分を通行することについては所有者としては支障ないと考えておられるようですが、民民の協定には参加できないということでバツとなっております。所有され

た経緯については、こちらでは把握しておりません。

○関委員 払い下げとকাশないのかなと少し不思議に思ったんですが。

○田辺書記 実は[]も防衛省が土地を所有しておりまして、現状、建築物はない状態になっているんですけども、建築計画等が具体化等しましたら、そういったことも想定されるのかなとは思いますが。

○関委員 済みません、納得しました。

もう1つは、このおうちは太陽光パネルを屋根につけるようですが、屋根がちよつと斜めの構造なので、周りのお宅がまぶしいとかいう問題はないですかね。許可と関係なくて申しわけないんですが、こういうケースは問題が起きることがないのかなということで、ちよつと気になりました。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 基本的に、太陽光パネルをつけても、屋根面ですので、さほどの影響はないと考えております。また、太陽光パネルを南面に設置して発電効果を得ることも一般的であ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、次をお願いします。

○村岡書記 それでは、議案第3010号につきましてご説明をさせていただきます。

本件は、更衣施設を新築するに当たり、当該敷地が都市計画区域内にあることから、法第43条第1項の接道義務が適用されるどころ、水路を隔てて敷地に接する道が建築基準法の道路に該当しないため、法第43条第2項第2号に基づく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議案の表をご覧くださいと思いますが、木造の地上1階、最高高さ3.241m、建築面積、延べ面積とも20.64㎡の建築物となっております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、許可申請理由をご覧ください。武蔵御嶽神社におかれましては、紀元前91年に創設されたと伝えられておりまして、現在、修行の一環として、後ほど説明させていただきます綾廣の滝で修行体験講座を開催しており、年々、参加希望者が増加しているという状況でございます。希望者は性別を問わず、近年では外国人の方の修行も多くなっている中、現在のところ満足に更衣施設と呼べる施設がなく、来行者の対応に苦慮しているという状況でございます。そのため、今回新たに本件敷地に更衣施設を新築するものであります。

続きまして、1ページおめくりください。案内図になります。本件敷地は、JR青梅線御嶽駅から南西約4.5kmの地点、御岳山の山中にございます。紙面中央下段に長方形で塗られた部分が申請地になっておりまして、本件南側の登山道は北東約1km先の武蔵御嶽神社近辺の集落、法第42条第2項道路に接続しております。

また、1ページおめくりいただきますと御岳山イラストマップがございまして、JR御嶽駅から申請地までの経路の状況が俯瞰できるものとなっております。紙面中央左側の拡大図をご覧ください。そちらはさらに詳細な状況を記載させていただいております、申請地の北側、お浜の桂の上に赤囲みさせていただいておりますが、こちらは本審査会で平成26年3月に同意いただいた上で許可を行い、建築された公衆便所でございます。

4-1ページをご覧ください。こちらは現況図になっておりまして、上が北側になってございます。現在、敷地中央、「テント」と書いてございますが、こちらに更衣施設、建築物には該当しないんですが、テントが設置されておりまして、今回、同位置に本更衣施設を計画しております。敷地南側には青で着色した水路がございまして、登山道から水路を経て計画地に到達するという状況でございます。

1枚おめくりください。こちらから写真になっておりまして、先ほどの現況図と見比べていただきながらにはなりますが、4-2ページにつきましては敷地周辺を南や西側から撮影した写真となっております。

1枚おめくりいただきまして、4-3ページをご覧ください。こちらは敷地周辺を南や東側から撮影した写真となっております。

1枚おめくりいただきまして、4-4ページをご覧ください。この中の右上から⑬、⑭、⑯は水路並びに登山道の現況を撮影した写真となっております。

1枚おめくりいただきまして、4-5ページをご覧ください。左側の⑰から⑳は、先ほど申させていただいた綾廣の滝の状況の写真でございます。右側につきましては、登山道の幅員を確認できるものとなっております。

1枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。こちらは計画配置図になってございまして、敷地、登山道の周囲は山林となっております。また、雨水等につきましては、敷地南側の水路に排水が可能なことから、敷地内の排水に支障はございません。

1ページおめくりください。6ページ、平面図になります。計画建物は木造丸太組工法を採用し、東側及び南側に開口部を設置することで通風、採光が確保できる計画としております。また、出火の原因となるような建築設備の設置は行わないこととさせていただ

ております。

7ページをご覧ください。立面図になります。丸太組工法を採用することで周辺環境と調和する意匠計画とさせていただきます。

8ページをご覧ください。断面図になります。本計画では、屋根にアスファルトシングルを設置いたしまして、建築基準法第22条で要求される屋根の不燃性能を確保させていただいております。

議案書に戻っていただきまして、最後に「調査意見」となります。計画建築物は、滝行修行者が装束に着がえるための更衣施設であり、木造地上1階の小規模な建築物でございます。火気使用並びに電気設備、ガス設備といった建築設備はございません。また、申請地周辺は山林となっております、広い空地进行を有していることから、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して許可したいと考えております。

説明は以上です。

○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。

○野本委員 2点お聞きしたいんですけども、当該更衣施設には登山道で往来すると思うんですが、例えば図面4-1を見ますと、水路を隔てて登山道とあるんですけども、これは水があるんでしたっけ。水があるとすると、その中をジャブジャブと渡るのか。通常、住宅だと橋を設けたりするんだけど。それとも、もっと北側のほうに別の登山道があって、そっちからアプローチするのか、どのようになっているのかということが1点。

それから、これは調整区域内ということなので、ご存じのように、いろいろ建築について規制する方向の地域ですけども、これは特段の許可は必要としないのか、あるいはこれから取るということなのか、それをお聞かせください。

○佐々木議長 お願いします。

○村岡書記 まず1点目ですが、こちらは表現上、川のように見えるんですが、実際水量は非常に少なく、アプローチとしては登山道からこちらの飛び石を経て敷地の中に進入できるようになっておりまして、実際容易に歩行で進入できる状況となっております。

2点目につきましては、市街化調整区域ということで、委員おっしゃるとおり、都市計画法の許可が必要になってきます。そちらにつきましても、現在、現計画と並行しながら、最終的には都市計画法の許可を取得するという方向で進めております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 これは裏側が岩場なんですけれども、大雨が降ったりして崩れるような岩盤ではないということでもいいのか。あと、そこも含めて私有地であって、営造物の責任みたいなものはない場所と考えていいのかどうかというのをまずお聞きしたいんです。

○佐々木議長 お願いします。

○村岡書記 こちらは周囲も岩盤で構成されておりまして、崖と言われているものは、基本的に岩盤等は除外されておりまして、また、過去の実績としても、この御岳山の岩盤が崩れたということは聞いてございません。

2点目をもう一度よろしいですか。

○関委員 この岩盤のところは私有地ですかね。

○村岡書記 この山林一帯が、主に御嶽神社が所有している山林になってございます。

○関委員 もう1つ、これも結局、都市計画区域に入っているということ自体が余り見かけないんですけれども、こういった山小屋とか神社のものとかの許可が出てくることは多いことなんですかね。

○佐々木議長 お願いします。

○村岡書記 先ほどの説明の中で公衆便所の話もさせていただいたんですが、実際こちらの集落の方たちは基準法の道路があるため43条の許可は必要ないですが、それ以外、道路がない方については同様の許可が必要になると思います。ケースとしては少ないと思っております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 修行者の方というのは男性ばかりなんですか。

○佐々木議長 お願いします。

○村岡書記 今得ている情報では、女性の方も約3割程度修行されているというのを聞いておりまして、全体の中の3割が女性で、全体の中の1割が外国人の方と聞いております。

○寺尾委員 資料の中の平面図で男女の分けがないんですけれども、その辺はどうお考えですか。

○村岡書記 事業者のほうに確認させていただいたところ、男性は男性で着がえて、女性は女性で着がえて、交代方式で更衣を行うと聞いております。ただ、今後の利用実態に応じて、中をパーテーションで区切ることも想定はしていると聞いております。

○寺尾委員 電気はないということで、全く照明とかもないという感じでしょうか。

○村岡書記 おっしゃるとおりで、基本的に日が当たっている時間内で滝行のほうを行うということで、出火の原因となる電気設備等は設置しないという方向で進めたいと思っています。

○寺尾委員 比較的山の中ということで、犯罪とか、そういったこともちょっと気にはなるんですが、その辺の日常的な管理というのは神社のほうで一括してやられるということでしょうか。

○村岡書記 こちらの施設管理につきましては武蔵御嶽神社のほうで行いまして、基本的には、冬季以外は滝行が毎日行われますので、確実に管理ができる体制にはなっております。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにございますか。

それでは、次の議案についてのご説明をお願いしますが、ここで傍聴人ですね。

(傍聴人入室)

○佐々木議長 傍聴人の方々に申し上げます。お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第3条によりまして、傍聴は静粛に行い、会議における発言に対して、拍手その他の方法により賛否を表明する等、発言を妨害しないこと、みだりに席を離れ、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと、議長の許可のない写真撮影・録音をしないことと定められております。また、議長の指示に従わない場合は退場を命じることもございますので、よろしく願いいたします。

それでは、説明をお願いします。

○村岡書記 それでは、議案第3011号につきましてご説明をさせていただきます。

本件は、喫煙所を新築するに当たり、当該建築物が道路内にあることから、法第44条第1項第2号に基づく許可申請がなされたものでございます。

建築物の概要につきましては、議案の表をご覧くださいと思いますが、鉄骨造、地上1階、最高高さ6.13m、建築面積及び延べ面積とも19.89㎡の建築物となっております。

2ページおめくりいただきまして、許可申請書をご覧ください。羽村市では、平成24年度に路上喫煙の制限に関する条例を制定するなど分煙施策を講じてまいりましたが、その後、指定喫煙場所の周辺居住者等から苦情が寄せられるようになってまいりました。そのため、さらなる対策が必要になったことから、あわせて来年の4月、改正健康増進法の全

面施行を迎え、JR小作駅東口駅前交通広場周辺の受動喫煙防止対策をさらに推進する必要があると考えております。以上のことから、今回新たに羽村市が同交通広場内に喫煙所を新築するものでございます。

1枚飛んで、3ページをご覧ください。付近見取図になります。紙面中央部に長方形で赤く色塗りをした範囲が本喫煙所の設置場所になります。

1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。用途地域図になります。本件の用途地域は商業地域でございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。こちらは道路区域図になってございまして、本喫煙所は駅前交通広場である1004（小作台東1号線）の南側に位置をしております。

1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧ください。小作駅周辺路上喫煙禁止地区及び喫煙場所の指定図になります。星印が現在の指定喫煙場所となっております。

1枚おめくりください。7-①ページが現況写真になります。①から③が現在の指定喫煙場所を撮影した写真でございます。周辺に共同住宅、飲食店を確認することができます。

1枚おめくりいただきまして、7-②ページをご覧ください。⑤が本喫煙所の設置予定箇所の撮影をさせていただいています。⑦、⑧がロータリー側の歩道の状況を撮影させていただいています。

2枚おめくりいただきまして、9ページをご覧ください。こちらが建物の配置図になっております。紙面中央に楕円状の部分がございまして、こちらが喫煙所内からの排気のダクトを示しております。本計画では、たばこの煙が拡散した場合、周辺への影響を最小限に抑える位置とさせていただいています。また、本喫煙所は歩行者動線と角度を持たせることによって、駅前交通広場の歩行者等からの視認性を高めた計画となっております。

1ページおめくりください。こちらが平面図になります。過去の指定喫煙所における利用実績等から利用人数等を設定させていただいております。ピーク時においても想定利用人数15人、1人当たり約0.92㎡の面積を確保できる計画となっております。

1ページおめくりいただきまして、11ページをご覧ください。立面図になります。たばこの煙を排出する排気ダクトの排気口は地面から約6.4mの高さに設置することになります。

1ページおめくりいただきまして、12ページをご覧ください。断面図になります。本喫

煙所は鉄骨造の準耐火建築物とし、開口部には防火設備を設置させていただいています。また、喫煙所から確実な排気、室内の風圧保持を目的に屋根上部の排気ダクトに換気設備を設置させていただいております。

2ページに戻ってください。こちらは東京都受動喫煙防止条例の規制対象施設類型一覧になっておりまして、本計画建築物は道路内建築物のため、規制対象施設には該当しないということは確認させていただいておりますが、本喫煙所においては、この喫煙室の技術的基準を準用し、基準に適合させる計画とさせていただいております。

また飛びまして、13ページをご覧ください。こちらはたばこの煙の飛散検討図①でございます。たばこの煙は、歩行者や小作駅利用者などの影響をなくするため、排気口の位置は地盤面から6m以上を確保させていただいております。

1枚おめくりいただきまして、14ページをご覧ください。こちらは飛散検討図②になります。右側でございますが、日本建築学会の見解と提言では、屋外においては、おおむね20mがたばこの煙の影響範囲とされておりまして、本計画では、近隣高層建物と十分な離隔があり、また、この影響範囲内にある小作駅の自由通路には開閉式の開口部がないことから、本計画による周辺環境への影響は皆無と判断できます。

また1ページおめくりいただきまして、15ページをご覧ください。こちらは今回の計画のイメージパースとなっております。周辺には駅前交通広場や、JR小作駅の自由通路との位置関係が確認できるものとなっております。

また戻っていただいて、8ページをご覧ください。こちらが小作駅東口駅前歩道の交通量の現在のデータと将来予測を示したものになってございます。現状、②のロータリー側の歩道交通量が最も多い状況でございます。その計算結果が右下の②、1分当たり2.47人という状況になってございます。こちらは国交省の大規模地区開発マニュアルのサービス水準Aになってございまして、将来的に喫煙所を設置して、今まで①を使っていた歩行者並びに③の喫煙者が②を通ったと考えても、歩行交通量は②の6人強ということで、サービス水準Aは十分に確保されている状況でございます。以上のことから、歩行者の通行上の支障はなく、かつ、安全性が確保された計画となっております。

なお、本件におきましては、本年10月に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警察、消防及び道路関係者の各関係機関から支障ない旨の回答をいただいております。

以上のことから、本計画は公益上必要な建築物で、通行上支障がないと認められるため、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○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 8ページの交通量のところを見ているんですけども、今も説明はあったんですが、今回設置するところの周辺ということでは線路側とロータリー側の交通量を調べているわけですけども、線路側が合計で言えば13人、ロータリー側が252人ということで、設置しようと計画しているほうが圧倒的に、割合で言えば20分の1ぐらい通行する人が少ないということで、この数値からすると、より通行の支障のないところを考えたという理解でよろしいでしょうか。

○村岡書記 委員おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 換気の機能があるというお話だったんですが、最近つくっているところは結構あると思うんですが、これは一般的な喫煙スペースの換気設備の水準があると理解しているのでしょうか。要は、もし中の煙がちゃんと排気されないと、たばこの煙が嫌だという喫煙者もいるので、外で吸うと支障があるかなと思いましたので一応確認させていただきたいです。

○佐々木議長 お願いします。

○村岡書記 資料の2番を見ていただきますと喫煙所の技術的基準がございまして、今回、喫煙室の出入口において室外から室内に流入する空気が0.2秒以上ということで、換気設備を運転させ、外から中に空気が流れる計画とさせていただきます。以上のことから、室内においても外に確実に排気をされると考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の案件についての説明に入りたいと思います。

(傍聴人退室)

○齋藤書記 それでは続きまして、建築指導課及び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9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27。建築主、XXXXXXXXXX。小笠原村父島XXXXXXXXXX。機械倉庫及

び資材倉庫でございます。

整理番号2番、議案番号28。建築主、東京都。八丈島八丈町大賀郷542-15。便所付き休憩所でございます。

整理番号3番、議案番号1028。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。狛江市和泉本町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2039。建築主、タクトホーム株式会社。小金井市貫井北町1-806-52。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2040。建築主、[REDACTED]。小平市上水本町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2041。建築主、株式会社イーカム。東久留米市弥生2-219-87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2042。建築主、株式会社イーカム。東久留米市弥生2-219-87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2043。建築主、株式会社イーカム。東久留米市弥生2-219-87の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号3009。建築主、タクトホーム株式会社。福生市大字福生二宮字武蔵野富士塚2479-1。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。

○関委員 まず、2040号ですが、配置図で見ますと、この家のすぐそばまで1項1号が来ていて、行き止まりというわけでもなくて、そこからまた立派な道が続いているんですが、ここだけ道路でないのか、それとも東側も道路でないのかというのをまず教えていただきたいんです。

○田辺書記 お答えさせていただきます。

委員ご指摘の部分ですけれども、1項1号道路になっているところは国分寺市の区域になっておりまして、本件の申請がある敷地前面の部分から小平市の区域になってございます。本許可申請が出てまいりました前面の道の部分につきましては私道でございまして、建築基準法上の道路になっていない状況でして、もう少し東側に行きますと南北の市道がございまして、これは建築基準法上の道路になってございます。

○関委員 そうすると、隣とかその隣までは、隅切りとかありますけれども、単なる道ということですかね。

○田辺書記 はい。

○関委員 わかりました。

もう1つ、2041から2043まで、同じイーカムという会社が出しているんですが、この赤い道の部分の所有者はイーカムではないということによろしいですか。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 委員ご質問の点につきましては、前面の部分は3名の所有者がいるということになってございますけれども、今回の申請者ではございません。

○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、これより評議に入りたいと思います。

これより評議に移りますけれども、25号議案を除きまして、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 よろしいでしょうか。

それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第23号議案、第24号議案、第26号議案から第28号議案、第1028号議案から第1029号議案、第2039号議案から第2044号議案、第3009号議案から第3011号議案、以上計16件の議案をご審議願いましたけれども、この16件の議案について、原案どおり同意することに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。

それでは、以上で本日の審査会を終了といたします。ご苦労さまでした。