

第 1 3 3 4 回 東京都 建築 審査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和4年4月18日 午後2時49分～午後4時31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
	”	関 葉子
	”	石崎 和志
	”	加藤 仁美
	”	八木 佐千子
	幹事	飯泉市街地建築部長
	”	名取多摩建築指導事務所所長（建築指導第一課長事務取扱）
	書記	鈴木市街地建築部調整課長
	”	栗原市街地建築部建築企画課長
	”	佐藤市街地建築部建築指導課長
	”	深尾都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
	”	金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	”	河野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、続けて同意議案の審議に入りたいと思います。準備をお願いします。

それでは、同意議案の審議に入りたいと思います。

まず、傍聴人の方々に申し上げたいと思います。お手元にお配りしてございますとおり、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、よろしくお願いをいたします。

それでは、事務局から議案についての説明をお願いします。

○鈴木書記 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。それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第2号からご説明します。

建築主は管理組合法人東商センターで、東京都台東区柳橋2丁目4-2の建築敷地におきまして共同住宅を新築するものでございます。

地域地区及び建築物の概要は議案書記載のとおりであり、裏面の「調査意見」のとおりでございます。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項に基づき、共同住宅建替誘導型総合設計の許可申請がなされたものでございます。

1枚おめくりいただきまして、資料2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央に赤色でお示した計画地は、JR浅草橋駅から東に徒歩約4分の場所に位置しており、計画地東側は隅田川となっております。

ページ飛びまして、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺に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まして、資料2-4、周辺建物高さプロットをご覧ください。水色で着色しているものが高さ15m～30m、濃い青色で着色しているものが高さ30m～50m、緑色で着色している建物が50m以上の建物を示してありまして、赤色の枠が総合設計制度を活用した建物でございます。

1枚おめくりいただきまして、資料2-5をご覧ください。計画地周辺の写真でございま

す。こちらが計画地周辺の状況でございます。

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500%、建蔽率80%で、防火地域に指定されております。なお、日影規制や高度地区の指定はございません。

ページ飛びまして、資料4-1-3、上位計画、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。計画地は、ページ中央下段の図のとおり、センターコアエリアの活力とにぎわいの拠点地区に該当しております。

ページ飛びまして、資料4-1-7-2、上位計画、台東区都市計画マスタープランをご覧ください。ページ左側下段の3、花と緑環境まちづくり方針にありますとおり、隅田川沿岸は貴重なオープンスペースとして、親水テラスの整備・活用、規制緩和の民間活動による水辺空間の活用などにより、にぎわい創出や魅力向上を図ることがうたわれております。また、ページ右側上段の5、防災まちづくり方針には、隅田川流域では、開発やまちづくりと合わせたスーパー堤防事業を推進するとうたわれておりまして、本計画ではスーパー堤防を整備する計画としております。

ページ飛びまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5の緩和項目は容積率制限でございます。ページ右側、22容積率は、基準容積率500%に対しまして、公開空地による割増が299.95%でございます。

ページ飛びまして、5-3をご覧ください。スーパー堤防整備事業概要でございます。東京都は、高潮や大地震による水害から東部低地帯を守るため、東部低地帯を流れる主要5河川、隅田川、中川、旧江戸川、新中川、綾瀬川におきましてスーパー堤防の整備を進めてございます。本計画においても、敷地が隅田川に面していることから、資料右下の図のとおり、敷地内に盛土をしてスーパー堤防を構築する計画としております。

ページ飛びまして、資料6-2-1から公開空地のコンセプトになります。

資料6-2-1、左側の図をご覧ください。本計画では、スーパー堤防と貫通通路の整備によりまして、隅田川テラスへの回遊性の高い水辺空間を形成することとしてございます。また、前面道路沿いにゆとりある歩行者空間としての歩道状空地と、連続する緑の整備によりまして回遊性の高い町並みをつくり出します。

資料を1枚おめくりいただきまして、6-2-2をご覧ください。公開空地コンセプト-2でございます。本計画では、スーパー堤防上の水辺沿い空間としまして、にぎわい施設の整備と活用により水辺のにぎわいを創出いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2-3、公開空地コンセプト-3をご覧ください。こちらが水辺沿い空地のイメージになります。

1枚おめくりいただきまして、資料6-3、公開空地計画図をご覧ください。主にオレンジ色が歩道状空地、赤色が屋外貫通通路、緑色が広場状空地、水色が水辺沿い空地となっております。広場状空地と水辺沿い空地は規定の大きさを確保してございます。

ページ飛びまして、資料7-1-1からが平面図でございまして、資料7-1-4、1階平面図をご覧ください。駐車場の出入口は敷地西側の区道からとなっております。また、敷地北側には共同住宅の主要な出入口がございまして。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、7-1-5、2階平面図をご覧ください。にぎわい施設へはスーパー堤防上の2階レベルからアクセスできる計画となっております。また、水害対策として、電気室関係の諸室や非常用発電機は2階に設けてございます。

1枚おめくりいただきまして、7-1-6、3階平面図をご覧ください。3階、4階にはホームオフィスを設置いたします。

2枚おめくりいただきまして、資料7-1-8、5階以降、平面図でございまして、5階以降は住宅となります。

ページ飛びまして、資料7-2-1、立面図をご覧ください。本計画は斜線制限は天空率により適合してございます。

資料7-4-1から落下物対策になります。落下物の対策としまして、バルコニーは二重手すりとしまして、開口部はFIX窓を設置して落下物対策としてございます。

続きまして、資料を2枚おめくりいただきまして、8-1、完成予想図をご覧ください。道路側と河川側から見た外観パースとなっております。

1枚おめくりいただきまして、資料8-2-1、景観コンセプトをご覧ください。資料左側の下に図がございまして、本計画は、計画建物をスリム化いたしまして、公開空地や自然の抜けを確保しながら、広域に拠点する高層建築物とのバランスに配慮した高さとしてございます。

ページ飛びまして、資料9-4-4をご覧ください。交通量調査でございまして。信号交差点5地点における評価結果を示しておりますが、いずれも交差点需要率は基準値の0.9を下回っておりまして、車線別混雑度も基準値の1.0を下回っております。

2枚おめくりいただきまして、資料9-4-6をご覧ください。ページ右側下の図でございまして、5断面の歩行の交通影響について評価しております。歩行者のサービス水

準はいずれも自由歩行が可能なA評価となっております。

ページ飛びまして、続いて資料9-5-6、風環境調査をご覧ください。建設前、建設後、防風対策後における結果をお示ししてございます。適切な防風対策を行うことで、建設前から黄色と赤の領域C以上が増加しない予測結果となっております。

ページ飛びまして、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。建築主は昨年11月と12月と今年1月に近隣説明会を3回開催しております。東京都は今年3月に公聴会を開催しており、意見書は4通提出され、公聴会での公述人は2名でした。

なお、資料10-2-1から10-2-3に意見書の写しを、資料10-3-1から10-3-6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10-1-1、表1に説明会の主な意見の要旨と事業者の対応と見解をまとめております。左側の列にいただいた意見の要旨を、右側の列に事業者の対応と見解をまとめております。説明会で出ました主な意見としましては、既存建築物の解体工事の時期や工事による損傷等について、電波障害について、建物規模について、駐車場について、アスベストについて、公開空地についてなどの意見が出され、それに対する事業者の見解は記載のとおりでございます。

1枚おめぐりいただきまして、資料10-1-2をご覧ください。表2に意見書及び公聴会での公述意見の要旨をまとめております。左側の列にいただいた意見の要旨を、右側の列に事業者の対応と見解をまとめております。主なご意見をご説明いたします。

近隣住民を対象にした説明会は3回開かれたが、参加者には計画の概略が説明されただけで、気になる点への説明がなかった。34階という高層マンションができると、周辺の風害が心配される。ビルができた場合の風の向きや風速等のシミュレーションを模型を使ってほしい。等時間日影図を示してほしい。ビル解体や建設に伴う騒音や粉じん、高層ビル建設に伴う超大型クレーンや工事車両の稼働などで、通行や一般車両の運行に制限が生じる。4年間、騒音や粉じんに悩まされる。スーパー堤防を東商センター建物の箇所だけに造ることは意味があるのか疑問。両側の建物への影響はどうなるのか心配。電波障害地域には除去対応とあるが、どのような方法を取るのか。マンション内にできる公共スペースの緑地のメンテナンス、防犯上の対策などは、都が行うのか、マンションの管理になるのか。隣接する第2東商センター1階以下の住民の方々にとって、建設中の騒音、振動による被害は計り知れない。建物の老朽化が進んでおり、外壁の亀裂や損傷、破片の落下が心配。当該建物もこの建て替え計画に含めて考えることが選択肢の一つではないかと考え

る。工事中に様々な住環境の変化に直面する。その間、住民の方々は我慢を強いられることになる。住民の方々の心のケアが必要である。第2東商センターにお住まいの方々が工事中の騒音、振動等に長い間悩まされ、そのことが原因で賃貸建物を退去することとなった場合に、貸し主に対する責任はどうあるべきか。手前についで建てた建物が建って対岸の景色が変わってしまい、それまでによく見えていたであろう国技館の青い屋根がほとんど見えなくなってしまう。

続きまして、資料10-1-3にお戻りいただきまして、資料右側の表3をご覧ください。意見書及び公述人による意見に対する特定行政庁の見解をまとめております。風環境についてですが、風環境については、風洞実験を実施し、適切な防風対策を行うことで、建設後の風環境は住宅地として許容できる評価となっていることから、支障ないと考えております。

それでは、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、下記の条件を付して許可したいと考えております。

長くなりましたが、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、ご意見があればお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

まず1点目、当建築敷地周辺がハザードマップの中ではどのような位置づけになっているのかお尋ねします。もし冠水のおそれがある地域の場合でしたら、それに配慮してどんな対策が取られているのかお尋ねします。

それから、2点目の質問です。資料10-1-1、近隣住民への対応についてお尋ねします。近隣住民からは、計画上のこと、工事上のこと、完成後の管理運営に関することなどで多くの質問や意見、不安が示されております。許可に当たって、建築主等に今後とも様々な時点で近隣住民に対して誠実な説明をするよう要請すべきと考えますが、いかがでしょうか。以上、2点よろしくお願ひします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 2点お答えいたします。

まず1点目のハザードマップ、浸水の関係でございますけれども、資料4-1-13をご覧ください。ハザードマップと書いている資料でございます。荒川水害のハザードマップで

ざいまして、計画地は浸水深が0.5mから3mの区域ということになってございまして、資料7-1-5にお示ししてございます2階平面図があるんですが、電気室関係、諸室を浸水深よりも高い位置に配置してございます。また、1階のエントランスには防潮板を設置いたします。こういったことから、小規模な浸水に対しても被害拡大をしないように努めるということでございます。

続きまして、近隣住民の方への対応についてのご質問でございました。事業者からは、近隣住民のご意見やご要望に対しましては丁寧に対応しまして、説明会の開催ですとか個別説明会を継続して行っていくと確認してございます。また、台東区につきましては、台東区の解体等工事の事前周知に関する要綱というのが定まっております。これに基づきまして、建築物の解体に当たりましては近隣への事前の周知を義務づけてございます。都としましても、あらゆる機会を捉えまして、地元区との情報共有をはじめ、事業者に対し近隣の方々へ誠実な説明と対応を行うよう求めていきたいと考えてございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 このビルですけれども、名前がちょっと変わっているんですが、全部マンションかどうかということが1つと、それから今あったとおり、周辺の方の反発がかなり強いということで、もともとは両側の建物より低そうに見えるんですけれども、容積がどのくらいだったのかということと、あとすみません、それに関連して、隣のビルとくっついていような構造だったようですが、これは両側とくっついていたのかどうか、そこは特段今は問題がないのかどうかということも併せて教えていただけると助かります。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

まず1問目が、建物自体が全部共同住宅なのかということでございました。既存の建物につきましては、低層部に事務所ですとか、あるいは展示場、そういった用途が入っております。浅草橋という土地柄、問屋さん、そういった業態の用途が下階にはありまして、上階については共同住宅でございます。

続きまして、建物の既存の規模ということでございました。既存の建物につきましては、指定容積が500%ですので、容積は479%ということでございます。建て替え後につきましては、総合設計制度を活用しまして799%ということになります。現在の建物は10階建てでございます。これを建て替えて34階になります。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 両側の建物との関係ですね。

○佐藤書記 失礼しました。資料2-1ページをご覧くださいますと、両側の周辺環境が分かります。本敷地の上、北側ですが、第二東商センターという建物とは非常に近接してございまして、従来は相互行き来できる通路と申しますか、そういうふうに通線があったと聞いてございます。現在はその部分は閉鎖しまして行き来できない。一方、南側につきましては共同住宅でございまして、ここは行き来できない状態です。全く別の敷地でございます。

以上でございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 今、構造的には全く別ですね。

○佐藤書記 お答えいたします。

構造は全く別でございまして、北側とは非常に近い位置にあって、第二東商センターというのが北側の建物でございまして、そういった関係で、恐らく両方に権利をお持ちの方もいらして、利用形態上、行き来できたと。ただ、全く構造も別ですし、現在はそういったアクセスはできない壁を立てて行けないようになっていると確認してございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 2つあるんですけども、1つは、10-1-3で、近隣住民への対応の中で、公開空地の使われ方を随分と心配されている意見が出ているように思います。これに対して事業者からは、管理運営計画をきちんと定めてやりますという回答をされているんですが、管理運営計画というのは、言ってみれば許可の条件みたいなものなのか、結局、その後マンションの居住管理組合の世界になってしまうものですから、それが本当にきちんと担保されるのかというのはよく分からないなと思ったんですけども、それは許可との関係がどのようになっているのかを教えてくださいというのが1つ。

あともう一つ、風の話でよく分からなかったんですけども、9-5-6で、防風対策前は川沿いのところが、これは黄色が青になれば、まあ、いいやということなのかという説明になっているのかなと思うんですが、黄色が防風対策で青になっているんですけども、川沿いのほうはほとんど木を植えていないですね。何でこれがそんなに変わるのかなというのが、2mぐらいの樹木を何本か植えるぐらいの話なので、何か樹木以外の対策を取られているのであれば教えてください。その2点です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

まず1点目の管理運営計画についてですが、事業者が総合設計制度に基づきまして適切に供用開始後も公開空地ですとか、様々建物の維持管理をしていく中で、維持管理というのは決めてございます。要綱でございまして、それに基づいて事業者が提出してくるもの。我々はそれも中身も確認をある程度しまして、今回の付議ということでございます。例えば今後、公開空地の管理上の様々な利用の注意喚起、看板を設置するですとか定期的な巡回ですとか、そういった維持管理をきちんとしていくようにということなどを決めていくと聞いてございます。

2点目の風環境についてですが、水際のテラス側の空地につきましては、開放感を設けるために高木は植えないことにしているんですが、一方、少し中に入った南側には、高さ9m程度の高木、資料でいきますと6-1に植栽の配置図がございまして、そういった建物の水際は開放空間を確保していくことが望ましいので、そうではないもう少し建物の中のところでの対策を検討して、こういった評価になったということでございます。

○石崎委員 ありがとうございます。直接水際のほうにはそれほど木は植えていないけれども、周りの木の影響で相互的にはよくなっている、そういう趣旨だと認識しました。

あと、1つ目の質問のほうが、どちらかというと、ここで事業者が管理運営計画を立てても、結局、マンションの管理組合はそれを守る責務は多分何もないはずだと思いますので、そこが何らかの形でマンションの管理組合もその責務を負うような形になっているかどうか。それが例えば総合設計の許可の条件になっていきますということであるんなら、当然それが引き継がれると思うんですが、そのところがどうなっているかお聞きしたかったんです。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 マンション建設後の管理組合への引継ぎ後の維持管理というお話でございました。今回、これでいきますと、建築物の具体化が図られますけれども、竣工後につきましても、定期的に、1年に1回ですが、空地の状況ですとか施設の維持管理を都に報告するルールにしてございますので、しっかりそこは対応できると考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○石崎委員 はい。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○八木委員 道に沿ったほうの公開空地は、例えば建物のメンテナンスで屋外に停車するような車が出てくると思いますが、そのような場所はどこに取ってあるのか教えていただけますでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

公開空地の中で、確かにいろいろな車両を止めて維持管理していくことが必要になります。その際は、植栽がない場所でそういった車両なり場所を確保して必要な作業を行うとさせていただきます。

○八木委員 それは公開空地として特に何か規制はないと思ってよろしいですか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 失礼しました。お答えいたします。

そういったメンテナンスでも使う場合については、都に公開空地の活用を届出する義務がございます。そういったものを確認して、期間も含めて届出していただいて、我々としては、維持管理上やむを得ない範囲といったことを確認した上で、公開空地の活用を認めているというやり取りを行ってございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○加藤委員 これが建て替えということで、高経年マンション建て替えの制度を使っているということですね。伺いたいのが、最終的には、マンションとしては34階建て、270戸になるということですが、もともとの権利というのはどのくらいあって、それがどんなふうに変換されてこうなるのかというのを伺いたいのが1点です。

2つ目に、先ほど質問が出たのですが、この後の管理というのは非常に重要だと思うのです。これは、例えば共同住宅建替誘導型総合設計を活用すると、東京都に管理体制の報告義務がある。これは制度としてあるのでしょうか、それを教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

まず、建て替えの従前従後のお話ございました。先ほども少しお話ししたんですが、従前は104戸の住宅でございまして、建て替え後は270戸の建て替えになります。階数が10階建てが34階ですとか、当然建物規模が大きくなりますので、駐車場の台数も建て替え後に必要な台数ということでございます。

権利関係というお話がありましたが、本建物につきましては、マンション建て替えの別の手続を踏んで、そういった合意形成を図りながら今後やっていくということで、現時点でもそういった合意形成等々やっていると聞いていますけれども、今後の法の建て替えの手続に順次入っていくと聞いてございます。

以上でございます。

○加藤委員 ということは、従前にお住まいの方が基本的にはここに住まえるというシステムに当然なっているわけですね。心配ですけども、そういうことですね。

○佐藤書記 お答えいたします。

今住んでいる方がそのまま建て替え後も入居するかということは我々確認できておりません。と申しますのは、現在の入居者の方がかなり高齢化しているという方もいらっしゃるかと聞いてございます。ですので、建て替えを機会に、そういった権利を処分して転出されるということも恐らくはあるんじゃないかなと考えてございます。

○加藤委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。何か補足はありますか。

○佐藤書記 失礼しました。先ほどもう1点質問をいただいていた。今回、我々は維持管理という内容についても一定程度審査させていただいておまして、今後、詳細なものはまた事業者が策定して行ってまいります。その後、竣工後につきましては、1年ごとに東京都に報告するように、これは管理組合が担って行っていくということになります。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○加藤委員 それは義務づけられているのか、こちらから積極的にそうしたのか、それを教えてください。

○佐藤書記 失礼しました。総合設計制度の実施細目にそのように記載してございまして、義務づけているというものでございます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 今の点は議案書の2ページ目に下記の条件を付してとありますけれども、そこに公開空地の維持管理、標示、報告ということと、今ご指摘のあった管理状況についての報告を行うことと、まさに許可の条件として付されるということです。

あと、これは建て替えということですけども、建て替え事業としての法律上の進捗状況は今どうなっていますか。

○佐藤書記 お答えいたします。

区分所有法ですとか、あるいはマンション建替え等円滑化法の手続スケジュールについてですが、区分所有法に基づきましては、3月に法定説明会を開催したと聞いてございます。今月に入りまして、4月22日と聞いてございますけれども、建て替え決議を実施する予定ということでございます。その後、来年の7月には建て替え組合の設立ですとか、あるいはその後権利変換の公告、そういったスケジュール感で進めていきたいと聞いてございます。

○佐々木議長 建て替えの推進決議は終わっているわけですね。

○佐藤書記 お答えいたします。終わってございます。

○佐々木議長 分かりました。

ほかにごありますか。よろしいでしょうか。

それでは、この件につきましては以上といたしまして、次についてのご説明をお願いします。

○佐藤書記 続きまして、議案第1号をご説明いたします。

建築主は独立行政法人都市再生機構、建築敷地は港区虎ノ門2丁目、地域地区等概要は議案書記載のとおりでございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、虎ノ門2丁目におきまして、事務所棟である業務棟の増築に伴い、地域冷暖房施設及び中水道施設が設置されることから、建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可申請がなされたものでございます。同敷地では、令和2年7月27日で既に52条第14項1号の規定に基づく許可を得ておりまして、事業の進捗により再度の許可申請があったものでございます。現在工事中という状況でございます。

それでは、議案書をめくり、A3判右側にページが赤で振ってございますが、ご覧ください。右側にこれまでの申請経緯をまとめてございます。

では、1枚おめくりいただきまして、2ページをご覧ください。敷地1から4の配置ですとか、あるいはイメージパースを記載してございます。このうち、敷地1の虎の門病院につきましては平成31年3月に既に完了してございます。

左上の区画区域図をご覧ください。小さくて恐縮ですが、従来、構想レベルで定められておりました歩行者デッキが今回実施レベルにまとまりまして、このたびそういったものも含めて再度の申請となったものでございます。具体的には赤色と緑色の塗りつぶし部分

がありまして、右側ですが、こちらの部分が増築するところになります。隣接街区とつながることで、周辺開発と連携した歩行者ネットワークが形成されるということでございます。また、白抜きの部分でございますが、こちらにつきましては、道路内の建築物としまして港区の許可を既に得ているという内容です。

右側には、敷地2の業務棟における区道に面した1階レベルのピロティ空間ですとか、あるいは2階の検討が進みまして具体化するものがございます、そういった歩行者デッキのより充実ということが進みまして、市街地環境の改善を図るために、この部分につきましては面積が増加するというものがございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページをご覧ください。全体敷地の床面積の時点による変更をお示ししてございます。左側から、当初の特区提案時でございます。中央につきましては約2年前の前回許可時点でございます。右側は今回となります。

緑色の塗りつぶし部分の許可対象につきましては、都市再生特別地区で定められました容積率1,000%を超える部分ということでございます。中央の令和2年7月の前回許可時点では4,412㎡でございます、今回、右側ですが、4,154㎡に減少いたします。緑色部分のうち、中水道施設につきましては前回許可から変更はございません。

地域冷暖房施設ですが、地下2階に受入れですとか、3階にクーリングタワー、あるいは4階に熱交換のポンプ室、5階から上には各階の空調機械室を配置しております、この部分には変更がございます。具体的には、前回許可時点では4,259㎡だったものが、面積の精査によりまして今回4,002㎡となります。その結果、地域冷暖房と中水施設の施設の合計は前回の4,412平米から4,154㎡に減少するというものがございます。

一方、そのほかの容積対象床面積の増加がございます、全体としては増加しまして、容積緩和は前回の許可時点では15.19%ございました。これが今回精査しまして15.26%ということになりまして、このため、法第52条14項第1号の許可申請がなされたものがございます。

ページを1枚おめくりいただきまして、付近見取図をご覧ください。ページ中央の赤く囲った部分が計画地で、隣接する4つの敷地を合わせた一団の土地の区域を形成する計画地でございます。

続きまして、次の5ページをご覧ください。港区の用途地域と都市施設などの図となります。計画地は赤く囲った部分でございます、商業地域、防火地域、都市再生特別地区でございます。加えて、虎ノ門2丁目地区の地区計画などが指定されてございます。

それでは、続きまして6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ございます。左の上をご覧ください。都市再生特別地区による容積率の最高限度1,000%、建蔽率の最高限度は80%が定められてございます。

続きまして、7ページをご覧ください。虎ノ門地区地区計画の図書になります。左側には、地区計画の目標といたしまして、国際化に対応した教育・医療・情報提供機能を誘導、震災等に対応する都市防災機能の強化、道路や敷地内通路等の連携による地上・地下の重層的な歩行者ネットワークを充実・強化、これらが定められてございます。

2枚おめくりいただきまして、9ページをご覧ください。虎ノ門2丁目地域冷暖房計画の区域図でございます。青色で囲まれておりますJT本社ビルと記載のある敷地に地冷のプラントがございます。黒い太線の地区内の各建物へ熱源を供給していくこととなります。

続きまして、10ページをご覧ください。都市再生特別地区の提案書からの抜粋になります。都市計画再生特別地区の模式図でございます。この提案書につきましては、図書ではないんですが、都市計画の提案の際に事業者から都に提出されまして、制度運用上は図書に準じた取扱いを行っているものでございまして、地区内の目標のうち、防災対応力の強化と都市環境の向上として熱環境の低減が掲げられております。業務棟や既存の病院棟の地下にコージェネレーションと非常用発電施設を予定してございます。

2枚おめくりいただきまして、12ページをご覧ください。環境負荷の低減といたしまして、エネルギーの効率的利用、資源の有効活用、循環再利用などが定められておりまして、地域冷暖房施設による熱供給や雨水の再利用、これらが都市再生特別地区として開発事業に求められているものでございます。

続きまして、13ページは外観パースとなっております。

続きまして、14ページをご覧ください。右側の図ですが、今回許可対象部分を断面的に表しました模式図でございます。許可対象部分につきましては、業務棟の地下2階に位置する中水処理施設、地下2階、地下3階、4階には地域冷暖房の関連諸室、また、各階には地域冷暖房を利用した空調機械室を配置しております。

続きまして、15ページをご覧ください。一団地認定の区域図となりまして、許可対象の業務棟を含む4つの敷地から構成されております。赤の一点鎖線で囲った範囲で一団地認定の変更申請を今回の許可申請と同時に受理しておりまして、法第86条2の第1項において、法第52条14項1号は一団地の認定の区域を一つの敷地とみなしまして、区域全体を敷

地としてございます。また、右下では、赤囲みで隣接街区とつながる歩行者デッキをお示ししてございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、16ページからは建築基準法第52条第14項1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準の適合チェックでございます。ページ右側の赤の下線でございますが、取扱基準を定める許可対象施設のうち、中水道施設と地域冷暖房施設が対象となるものでございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、17ページの右側をご覧ください。赤の下線のところですが、容積率の緩和の限度を確認してございます。上限である基準容積率の0.25倍に収まっているというものでございます。

18ページにつきましては、一団地の区域全体の面積表でございます。

続きまして、19ページですが、業務棟についての面積表になります。縦に赤く囲った部分が許可対象の中水道施設と地域冷暖房施設の各階の面積となります。

次に、20ページをご覧ください。地域冷暖房施設の面積についてご説明いたします。地域冷暖房施設の容積緩和と書いてございますけれども、東京都都市白書におきまして、建築基準法第52条第14項に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準におきまして、受入れ施設に係る建築物の施設も許可対象となることがうたわれました。前回は平成2年7月に許可をしております。面積のカウントについてですが、左側の中段の図をご覧ください。ユニット型空調機ですとかミキシングチャンバーですとかの記載がございまして、こういった機器類を含めまして、その周囲の点線で示す範囲が緩和の対象となります。具体的には、各階の空調機械室のうち、機器部分のほか保守管理に係る最低限のスペースとして設定いたしまして、今回詳細に設定を進め精査したことによりまして床面積が減少したものでございます。

続きまして、23ページ以降でございますが、各階の平面図ですとか、あるいは求積図でございます。

さらに、42ページ以降につきましては立面図と断面図になります。

続きまして、50ページでございまして、交通量の調査になります。今回の変更について変更はございませんが、参考までにご説明いたします。開発計画による影響を加味いたしました結果、ページ右側にお示ししますとおり、全ての箇所サービス水準Aを確保してございます。1か所、サービス水準Bとなる箇所がございまして、これらは歩道状空地を考慮することによりましてAになることを確認しておりまして、交通上支障がないことを

確認してございます。

次の51ページをご覧くださいますと、こちらは日影図でございまして、こちら当初の計画から変更はございませんが、本計画による周辺市街地への影響は支障がないことを確認しております。

それでは、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。以上のことから、法第52条第14項1号の規定に基づきまして、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ございます。

説明は以上となります。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 12ページからお尋ねします。12ページには環境負荷低減の取組としまして、様々な先進的な取組が記されておまして、その効果が期待されるところです。一方、先月の3月21日には、東京電力の管内で電力需給ひっ迫警報が出されております。今回は幸い停電が発生することもなく乗り切ることができましたけれども、また夏にも同じような事態が起きるといことが予測されています。そうしたことが起きた際は、この建築物でどのような取組が可能となるのかお尋ねします。資料を見ますと、この施設はコジェネも設置されているようですけれども、コジェネも緊急時の節電に役に立つような使い方もできるような気もしますが、それも含めて緊急時、電力需給ひっ迫警報等が出されたときにどんな対応ができるのかお尋ねします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 1問ご質問をいただきました。電力が逼迫して、万が一停電になった際にどのような対応ができるかということでよろしかったでしょうか。

○野本委員 停電になっちゃ大変なんです。1つの建物だけじゃなくて、地域が停電になっちゃう。だから、ひっ迫警報が出されたら、節電をして、例えば95%とかもっと低くないといけないのかな。100%を超えちゃうと、最悪の場合、地域が停電になっちゃうわけです。そうすると大変なことになるので、警報が出されたら、各建物なり各部署とか、そういうところで協力をして電気をふだんよりも使うのを抑えないといけないんですね。この建物も相当大きな建物ですから、そういう警報が出されたときに、どんなふうに節電の協力ができるでしょうか、そういうお尋ねです。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 失礼しました。お答えいたします。

確かに委員おっしゃるように、この建物はコージェネレーションシステムを導入しますので、発電と熱を利用した空調管理等々をやっていくと聞いてございます。そういった東京電力から電源の節減と申しますか、そういった緊急的な要請があった際のことですが、施設としましてはBCPの計画は策定していくと聞いてございますけれども、その内容に応じてできるだけ協力していくと聞いてございます。ちなみに、今回コージェネもありますし、あとは地域冷暖房もありますし、一定の平常時もそういった電源の節減ということは取り組んだ上で、もしもそういった緊急的な対応を求められる際には、それに応じたBCPの施設上の取組を進めると聞いてございます。

○野本委員 コージェネを私はあまりよく理解していませんけれども、これは熱も電気も供給するという設備ですね。これはふだんから使うものなんですか、それとも緊急時のみ使うものなのか、それがもし分かれば教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 コージェネにつきましては、このビルにつきましては、日常的にコージェネレーションの設備を活用すると聞いてございます。一般的に一定規模の建物であれば、コージェネを利用して、例えば石油ですとかガスを熱源としましてエンジンで発電した上で、その廃熱も同時にさらに回収して使うといったものでございまして、一定程度の規模の大きな建物につきましては、こういったシステムを導入することが多いのかな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。

○石崎委員 細かいことで申し訳ないんですけども、今回の3ページで面積の比較を見ていると、虎の門病院が許可時に対して今回増えていますね。虎の門病院自体はもう竣工しているという認識でいるんですけども、この辺、許可と手続がどんなふうになっているのか。そこについてちょっと教えてください。言ってみれば、今回、許可の変更前にもう増えているんだと思いますので、その辺、手続を教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

3ページで虎の門病院の面積が若干増加している点につきましては、虎の門病院につきましても歩行者デッキの延伸と申しますか、構想を具体化するということで、その結果、一部面積が増加するものでございます。虎の門病院につきましては、東京都の条例の手続を始めまして、一団地認定の手続も別途行っていると聞いてございます。

○石崎委員 分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○八木委員 令和2年に一度許可がおりていて、そこから今回の変更というのは、結局、外観も実質的な施工床面積も全く変わらないのだけれども、面積のカウントの方法が変わったという理解でよろしいでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

平成2年7月時点からの変更につきましては、2ページに記載がありますが、虎の門病院につきましてはデッキの延伸があります。一方、業務棟のほうにつきましては、区道に面する歩行者空間、パースが右の中段にありますけれども、こういったピロティ部分のいろいろなしつらえを検討した中で床面積が生じるということで、そういった意味では施工床も若干増えている部分はあるかもしれませんが、申請上の求積でどうしても増えるといったこととございます。

2ページ右側下、これはデッキレベル、2階レベルですが、こちらにつきましても、こういった少したずむことができるといった空間を設けることによって、その部分で若干面積が増えるということになります。これにつきましても、施工床はさほど変わらないかもしれませんけれども、求積上で面積が増加するという内容になります。

お答えになったかはあれですが、以上でございます。

○八木委員 そうであれば、ここまで交通計画とか省エネの話とか、前回と一緒にらばつけなくてもいいのではないかなと思ったのですが、その部分で何か変更はあったのでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

確かに外観上ですとか、あるいは床、周辺への大きな影響という点では全くないんですけれども、許可申請上の書類の添付の書式としましては、前回から繰り返しになって非常に申し訳ないんですが、添付することで我々は指導させていただいているという状況がございます。

○八木委員 分かりました。ということであれば、そこは省略化していいのかなと思いましたが。一方で今、低層部の床の施工範囲、床面積が増えたということです。これは令和2年に着工していますが、この施工はまだ到達していないと思ってよろしいのですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

こういったところの施工についてはまだ着手してございません。

○八木委員 分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。

○八木委員 了解しました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

それでは、次の案件についてのご説明に移ってください。

(幹事・書記 席交代)

○鈴木書記 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。

○名取幹事 議案第1005号、武蔵村山市中央の案件からご説明します。

本件は、一戸建て住宅を建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。建築物概要は様式2のこちらの表をご覧ください。

また、次のページの様式3をお願いします。申請の場所は武蔵村山市中央4丁目、武蔵村山市役所から直線で北東のほうに約600mに位置するものでございます。都立中藤公園の■に位置するものでございます。本件に係る道は、配置図のとおり、北側に法第42条第2項の道路に接続します現況幅員は2.68mから3.33m、延長で21.6mの道でございます。道に関する協定におきまして、道の部分の権利者全員から承諾が得られないことから個別の審査をお願いするものでございます。

2ページおめくりいただき、右肩2の協定内容説明図をご覧ください。図面の中ほど、赤線で囲った43-10の土地が本件申請地でございます。図面右側の黄色に塗られている部分が建築基準法上の道路、赤色に塗られている部分が本件に係る道、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。右側記載の道の所有者一覧表のとおり、道路認定者の市を含めて関係権利者5名中2名の承諾でございます。

次の右肩3の現況写真をご覧ください。申請地は、右のほうの写真、小さく書いていますけれども、③、④で、既存の建物がある本件新築予定の敷地となります。本件の道は武

蔵村山市道を含んでおりまして、道路状に整備されております。車両の通り抜けはできませんが、図面の左側に市道が続いておりまして、基準法第42条第1項第1号の道路への通り抜けが可能でございまして、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。

次のページの右肩4、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の距離を50cm以上確保しております。また、道は北東方向及び南西方向への2方向避難が可能でございます。南西方向へは車両の通り抜けができませんから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保しております。

次の右肩5ページ以降で、平面図、立面図、断面図をお示ししております。計画建築物の延焼のおそれがある部分の外壁及び軒裏は防火構造以上としておりまして、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、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、ご意見をお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

議案表紙中段に所有者5名のうち2名の承諾とあります。都内の特別区等の特定行政庁については過半の承諾を求めているのが一般的かと思えますけれども、承諾が過半に達しない場合の取扱いと考え方についてお尋ねします。

それから、2点目のお尋ねです。2ページをご覧くださいますと、協定内容説明図がありまして、XXXXXXXXXXさんが承諾されていないようです。この方にとっても、将来自宅の建て替えは、通路協定を利用しないと許可がおりないかと思うんですけれども、どのような理由でこれを承諾されないのでしょうか。よろしくをお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 2ついただきました。1つ目の同意が半数以上でない場合の考え方と取扱い方についてということでした。確認も含めて、お手元にあります黄色いフラットファイルに許可と基準の一覧が入っておりますが、そちらを参考にご覧いただくと助かります。43条関係の基準類ですが、インデックスで最初に1ページが入っておりますが、そこから続けて3つ、基準、基準指針、運用指針とありますが、そこで少し復唱もさせていただきます。

1つ目の1ページ目の最初の一括による同意基準というのがございます。こちらで建築審査会で一括審査を行うものとして1から4の基準を定めております。今回の申請は道の幅員が4m未満ですので、基準3の1にあります全員の承諾はありませんので、一括基準には該当しません。

この場合の取扱いとしましては、2枚めくっていただきますと、許可運用指針というのがございます。43条第2項第2号許可運用指針がございます。これの第4、許可、第3項のところ申請に係る計画が基準に達しない場合、特定行政庁は、交通上、安全上、防火上、衛生上の支障の有無について個別に判断するものと定めております。

この判断につきましては、特にそこにおいて過半の承諾というのを一律に条件としておりませんで、さらに次の3ページめくって4ページ目、そこに第8条に基づき、第4条3項について別に定める事項という1枚がございます。この定める事項に基づきまして、申請者の交通上、安全上、防火上、衛生上支障のない計画、これを個別に判断することとしておりまして、必ずしも半数の同意を特に定めておりませんので、個別に判断させていただいて案件を付議させていただいております。

次の2つ目については、協定案内説明図、右肩2の下のほうに公図がありますので、こちらで同じように説明させていただければと思います。

今回、対象は■■■■という筆ですけれども、その上、図面で上のほうの■■■■も一緒ですが、こちらの方が同意されていない、その理由と、この人が将来建て替えはどうするのかということでございます。

■■■■の上のほうのちょっと左でL字型の■■■■という筆がございまして、こちらが平成10年に43条のただし書きを取ってまして、こちらに接する形になります。そのときには違う筆の方が許可されているんですけども、■■■■のこちらの方が、■■■■が4mのその半分2m接するような形になりますので、こちらのほうで将来確認はできる可能性がございまして、■■■■、あと■■■■もそうですけれども、こちらに接する形でして、今回の道は将来の建て替えについては使わなくてもいい可能性が出てございますので、今回このような形になったかと推察しております。

以上です。

○野本委員 参考にお聞きしたいんですけども、今建っている建物の玄関はどこにあるかは分かりますか。

○名取幹事 今の玄関は、■■■■の人は、この図面だと上のほうに車が入っています。

○野本委員 実際問題も北側のへんてこな通路みたいなそっちに出入りしているということですか。

○名取幹事 軽自動車は■のほうから入っていました、公図ですと上のほうで、■の、絵で言うと下側ですか、今回道に接する側は、次のページの3の写真で言いますと、右下の写真で⑥とございますけれども、この写真の左側に掃き出し窓がございますが、ここからも出入りしているとは思いますが、一応面した形ではなってございます。

○野本委員 分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 2ページの協定内容説明図を見ると、協定通路の両側が市道になっていて、86号線のほうは行き止まりみたいになっているんですが、普通に考えれば、85号線まで延長すれば非常によい形になるのではないかと思ったんです。ここで途切れてしまっている理由というのは何かお分かりでしょうか。

○名取幹事 86が、赤い線がここで終わっていると。

○関委員 市道86号線が協定通路の手前で終わってしまっているんですね。これが85号線まで延びればと思ったんですが、すみません、勝手な想像で。

○名取幹事 ちょっと細かい表現がなくてすみませんが、86号線というのは、この図面で言うと、もっと左のほうを起点として、ずっとこの赤い道も突き抜けていまして、黄色い42条2項の道路も突き抜けていまして右のほうに行っています。というのは、右下の公図を見ていただきますと、赤道になっていますけれども、道と書いている右側にも上っています。ですから、公図で言いますと、もっと左側の何もない無番地のところからずっと86号線が来て、今回の道の部分も当然入っていまして、突き抜けて、右のほうに上がっているというのが認定の道でございます。

○関委員 なるほど、要は市道なんだけれども、4mないと。

○名取幹事 ない。

○関委員 そういうことですね。

○名取幹事 はい。

○関委員 分かりました。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。

○加藤委員 お聞きしたいのが、案内図がございますね。案内図でなぜこの場所に回転広場を造らなくてはいけなかったのか、これは基準の中にそういうルールがあるのか。一

一般的には35mぐらいのところでは回転広場を造る義務をつけているところはあるはずですが、どうしてここなのかというのを教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○名取幹事 配置図に描いています用地端の下のほうの回転広場に準ずる空地はどうしてこの位置かということでございますが、1つは、今回、道としまして赤い色を塗っていますがこの位置で止まっていますけれども、この先、通り抜けが基本的には車はできない場所です。この図面の左になります。こちらは生産緑地等で抜けられないところでして、車でそのまま下手に入っちゃうと抜けられない、動けない可能性もありますので、この敷地内に回転広場を造りまして、緊急車両等も含めて回転広場がないと、ここに交通上、安全上も支障が出るというので、敷地面積に入るんですけども、ここに空地を造るということで、今回、交通上、安全上支障がない中の判断の基礎としておりますので、これを造るということを条件にしております。

○加藤委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 回転広場に準ずる空地というのは、仮にここに許可をする建物が並んだとしても、全ての敷地について造ることを要求しているんですよ。1戸ごととかそういうことじゃないですね。

○名取幹事 基本的には1個1個する話ですけども、ただ、トータル的に見て、通り抜けの状況を見て、その都度の判断になる可能性はあります。必ずしも全敷地を造るかどうかはその都度判断になるかと思えます。

○佐々木議長 造るべき敷地と造らなくていい敷地とに分かれるということですか。判断の基準は一体何なんですか。

○名取幹事 失礼しました。先ほど説明した別紙の黄色のファイルにあります、これは42条2項運用指針でございます。運用指針ですから、最後のほうの運用指針に基づき、申請者のほうで検討する内容の中に交通機能の確保と1番でございます。先ほど造る場合、造らない場合、個々にあると申しましたけれども、訂正します。基本的には、交通機能、こういう場合は機能の確保という形で、回転広場、これに準ずるものを確保するというのがございますので、その敷地全て、この対象になれば造る。

○佐々木議長 そういうことですね。

○名取幹事 そうです。6枚目になっているかと思えますけれども、運用指針第8に基づき、同第4第3項について別に定める事項というのが一番上、ございますか。一番上が夕

イトルですけれども、運用指針第8に基づき、右肩が同第4第3項について別に定める事項というものです。これの第1で。

○加藤委員 ありますね。第1、交通機能の確保、ここですね。道が行き止まりの場合は、回転広場に準ずるものを確保するという基準というか、条件になっているのですね。

○名取幹事 こういう条件を……。

○佐々木議長 ただ、そこをいつでもいわゆる回転広場じゃなくて、駐車場的に占有的に使うことは妨げていないと。

○名取幹事 そういことです。そこを使う分には別に支障はない。

○関委員 敷地面積にも含めていいということですね。

○名取幹事 敷地面積に含めています。ただ、空地の確保を条件の一つとしています。

○加藤委員 それは永遠に空地として確保できるように、例えばそこだけコンクリートになっているとか、そんな条件はあるんですか。

○金子書記 お答えいたします。

コンクリートにする必要はなく、砂利等でも構わないなど、特段細かい規定は定められておりません。

○加藤委員 分かりました。

○佐々木議長 要するに、実質的に行き止まりだから、それぞれのところで車を自力回しができることを要求しているということですね。よろしいですか。

○八木委員 入り口3軒が全員反対しているので気になるんですけども、理由は何なんですか。

○佐々木議長 お願いします。

○名取幹事 黄色い道路からのところの入り口の同意がないのはなぜかということですが、基本的にそれぞれの基準法上第42条2項の黄色いほうの道路に接している方は、同意して下がる必要はなくて建築確認はできますので、入り口の方はあえて承諾しない場合が多いかとは思いますが。基本的に自分自身の建て替えの条件のときに、自分の土地を供出してまではなかなか同意はしていただけない場合が多うございまして、この同意は42条2項でないので、セットバックの義務とかございませぬので、あくまでも任意でございまして。そのために同意をいただいているんですけども、そうすると、同意されてしまうと、後退する、敷地が使えなくなるということで、自分にとって不利益になるので、なかなか同意はしてもらえない場合が多うございまして。今回もそうだと判断はしております。

す。

○八木委員 所有面積が減るということになるわけですね。

○名取幹事 同意して将来下がると、そこは削られて、残りの敷地で建てるとなると、建てられる許容の床面積が減ります。得はない。

○佐々木議長 関委員、ありますか。

○関委員 間口の方は、黄色いところで接道が取れるので、もしこれで協定に同意してしまうと、隅切りとか抛出しなければならなくなるので、ピンクの部分。そうしたら、自分が必要ないのに内側の人のために自分の土地を道に抛出する、すごい公共心のある人でないと、お金がもらえるわけでもないですし、嫌だとなるんだと思うんです。

○加藤委員 大体角地はだめですね。

○関委員 そうです。角地はだめです。

○佐々木議長 道路があって、まさに角地の方はなかなか同意されないのが一般的ですね。

○八木委員 隅切りしたりする年限はないわけですね。いつまでに隅切りをしなさい、縁石をバックしなさいという期限です。

○名取幹事 承諾されないので、今のところは年限も何も、もし承諾されれば、将来お願いしますねということは言えるのですけれども、承諾されないということですから、いつまでも何もお話に乗っていただけない事情です。

○八木委員 承諾しないのかなと思うので。

○関委員 承諾してしまうと、建て替えのときに下がりなさいという話になるので。自分に義務のないことについて、わざわざそうやって自分の敷地を減らすようなことをするのはよっぽどいい人ですね。

○八木委員 そうですか。

○佐々木議長 ここは現実にも基準法のなかなか難しいところですね。

○石崎委員 こういう指針まで使う例があまりなかったので確認させてほしいんですけども、運用指針等別に定める事項を見ていると、平成11年5月1日現在にあった道だったら、別に1mの道でも構わないということなんですか。道幅は2.7mぐらいですけども、道幅何m以上というのは何もルールがないですね。

○名取幹事 基準にはそこはないですね。

○石崎委員 なので、これは言ってみれば、平成11年5月1日現在で1mでも道があれば

ば、そこに1.8m接していれば、回転広場さえ造れば建てられるというそんな考え方なんですか。

○名取幹事 いや、個別にかかっても、多分実際それでは通らなかったかとは思いますが。過去の案件をちょっと。

○石崎委員 ですね。なので、この辺の閾値というのか、その辺がいま一つよく分からないなと思ったんです。これは道幅が2.68が、ちょっと微妙なぐらいだけれども、市道になっていて、道としてはそれなりにきつと安定しているだろう。ただ、これは協定といっているけれども、協定に賛成しているのは土地の所有者の人たちだけなので、実質何もないわけです。自分のところに自分の制限がかかるというだけだと。多分この状況を見てみると、恐らくこれはほかの人は未来永劫賛成しないだろうという状況なので、要するに、この道がそのままであっても、平成11年5月1日以前にあった道であれば、回転広場を造って、多少の余裕があれば、それほど邪魔にはなっていないよね、そういうようなことということですね。

○名取幹事 はい。

○石崎委員 分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、次の案件について説明をお願いします。

○名取幹事 それでは、議案第1006号について説明いたします。

本件は日用品の販売を主たる目的とする既存店舗の増築に伴う用途許可申請がなされたものでございます。

計画の概要を説明させていただきます。A3判の資料右肩1をおめくりいただいて、許可申請理由書というのがございます。過半が第二種低層住居専用地域の計画の敷地に現在立地している既存の店舗は、延べ面積が150㎡未満で、用地制限に適合しております。今回の計画はこの既存店舗を増築するものでございます。周辺の市街化が進行中でして、利用客の増加が見込まれることに加え、近隣住民など日常生活の利便性を向上させるための機能の充実を図るため、既存の売り場を拡張するほか、バリアフリー対応便所、多機能コピー機、宅配受取ロッカーなどの設置、商品の配達のためのスペース確保など、多様で高度なサービスを提供するために必要な増築を行うものでございます。今回の増築により延べ面積が150㎡を超え、二種低層住居専用地域の用地制限に適合しないこととなるため、許可申請がなされたものでございます。

なお、第二種低層住居専用地域内にある日用品の販売を主たる目的とする店舗の建築の許可につきましては、法第48条第16項第2号において、同法施行規則第10条の4の3第1号に掲げる措置が講じられている場合、許可に当たって建築審査会の同意の取得を要しないとされておりますが、本件は、一部の措置を講じることができないために、本審査会に付議させていただいております。

最初の議案に戻っていただきまして、表紙のほうです。建築主は株式会社セブン-イレブン・ジャパン、建築敷地は稲城市矢野口2279番の1ほか、適用条文は建築基準法第48条第2項ただし書きでございます。地域地区等建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

A3判の資料、先ほどの1の次の右肩2をご覧ください。案内図でございます。申請敷地は、よみうりランド遊園地を経由して、神奈川県川崎市に抜ける道幅16mの都道沿いに位置しております。京王電鉄相模原線京王よみうりランド駅からは北に300m歩いた位置となります。

次のページは用途地域図でございます。道路から20m以内の区域は第二種低層住居専用地域、20mを超えると第一種低層住居専用地域で、敷地の過半が第二種低層住居専用地域に属しております。

次のページは周辺状況図でございます。敷地の北側にピンクの大規模商業地がある以外は、計画地の周辺は主に黄色の一戸建て住宅、オレンジ色の共同住宅が立地しており、農地も一部残っている地域でございます。

次のページの現況図をご覧ください。左のほうの写真1、2がございますが、これが都道から計画地の方向を写したものでございます。右のほうの下の写真3と上の5ですが、これは計画地とその西側に設置する住宅が写っております。

次の6ページですが、これが配置図でございます。図では左側のハッチの部分を増築するとともに、既存店舗の裏側、図面で上の西側に別棟の倉庫を新築する計画でございます。

次の7ページ目が現在既存の店舗の平面図でございます。

次の8ページ目が、今回の計画の増築後の平面図でございます。店舗の左側の一点鎖線がございます。これより左側に拡張する計画でございます。

次の9ページが立面図、断面図を添付しております。

次の10ページが、先ほど店舗西側の別棟で新築する倉庫の図面でございます。店舗から

発生するごみの一時集積、営業用の資材保管の用途に供するものでございます。

続きまして、11ページをご覧ください。これが法第48条16号によって一定の条件に適合する計画については、許可に当たって建築審査会の同意を取得しないこととされておりますが、その条件として施行規則第10条の4の3第1号に掲げる措置のリストでございます。接道状況、店舗の規模、周辺交通への配慮、騒音、臭気、夜間照明に関する配慮事項が掲げられております。このチェックリストに書いていますが、右の適合欄で全て丸であれば、この審査会の付議を要しないこととなるのですが、本計画では2つの項目が適合しないと考えております。

不適合の項目についてですが、ルの中の(1)でございます。隣地境界線に沿って車両のヘッドラインの光を遮るための壁などを設けることとあります。しかしながら、次の12ページの図をご覧くださいなのですが、図面の左のほうの下、道路沿いのところです。ル(1)で、目隠しフェンスはこの部分だけ設置しておりません。これについてでございます。今回の計画では、店舗を出入りする自動車、都道を通る自動車が歩行者と交錯する危険性を回避するため、道路側には見通しを遮るフェンスなどを設けないほうがよいと、建築主、周辺住民の双方とも考えており、設けておりません。

また先ほどの表の11ページに戻っていただきまして、2つ目ですが、同じくルの中の(3)です。規則では、隣地境界線上の鉛直面の内側の照度を5ルクス以下とすることとなっておりますが、2ページめくってもらって、右肩13で、先ほどのフェンスを造らなかった位置のところの角について、今回の左側の境界線が道路に接する角の位置になりますけれども、ここの位置で6.3ルクスと書いておりますが、ここの6.3ルクスの照度を計測しております。ここは現状で周囲の商業施設や道路の照明の影響を受けやすい位置でもありまして、基準値を超えております。

再び2枚戻っていただきまして、先ほどの表でございますが、11ページの表です。規則に定める基準を満たさないと考えられるこの2つの項目、それ以外につきましては全て合致しております。

最後に、最初のページの議案書にお戻りいただき、「調査意見」の欄をご覧くださいと思います。本計画は、第二種低層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそれないものとして認め、許可したいと考えております。

なお、令和4年3月14日に開催されました公聴会については、利害関係者の出席はありませんでした。また、本計画に対し稲城市長からの都市計画上支障がない旨の意見が出さ

れております。

以上で説明を終わります。審議をよろしく申し上げます。

○佐々木議長 ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 1点お伺いします。12ページの近隣対策図から質問いたします。この図面を見ますと、敷地南側、この図面ですと左側、隣接して駐車場があります。この駐車場と今回の建築敷地との利用関係はどのようになっているのでしょうか。境界にあえてフェンス等を設置しないのは、駐車場敷地をセブン-イレブンでの使用することを暗黙のうちに認めている、つまり、実質的には一体の敷地のようにも見えるんですけども、この境界のところにはあえて目隠しフェンスなしということなので、この駐車場と今回の建築敷地との使い勝手というのか、その辺どうなっているのかお伺いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 12ページの近隣対策図でございます。セブン-イレブンの駐車場と図面の左側の住宅兼店舗の、図面で言う下側の駐車場との境目がないのは一体的に使われるのかということでございます。基本的には、先ほど説明させていただきましたように、目隠し等を造ると、見通しが非常に悪うございまして、これを造らない、図面で言う左側のこちらの使い勝手も含めて、こちらのほうと話し合っ、これを造らないほうが安全上高まるということで、あえて造らないという選択をしております。住宅兼店舗のほうも実は不動産屋をやっておりまして、その前も駐車場で、見通しをよくしないと、ここはどうしても歩道で安全上見通しが悪いのは非常に厳しいという形で、現在も敷地とかには特にないんですけども、この使い方を踏襲するということで、近隣と話し合っ、やられているということを知っております。

○野本委員 13ページを見ますと、これは多分古い図面を使って照度の測定図を作ったと思うんですけども、境界が変わっているんですね。今、私が聞いた駐車場というところが今度引っ込む形、今は出っ張りになっているのが今度それが削られて、だから、ひよつとしたら、私が考えたのは、同じ敷地所有者で、その辺を使い勝手をうやむやにして使いよければいいだろうというものでやるのかな。いや、それが違法とかそういう意味じゃないんですけども、それでこの駐車場はどんなものかなということを知りたい。所有権は別なんですか。

○名取幹事 所有権は一緒です。

○野本委員 一緒なんですか。

○名取幹事 地主は一緒です。

○野本委員 だから、ここは境界等を明示しないで、使い勝手よければいいという感じですか。

○名取幹事 はい。今回、これによってびょうは入れるんですけども、フェンス等ではっきりやるという形ではございません。委員から今質問をいただきまして、現状はもう一度確認しますと、何ページか戻っていただいて、現況写真、右肩5のところの左端の上の1の写真がございます。ちょっとちっちゃくて厳しいので、よく見ていただくと、白い車の左側はセブン-イレブンです。その左に2階建ての住宅のような、これが隣の不動産屋さんの店舗がありまして、ここの前の状態でございます。この図面もまさに野本委員がおっしゃられたように、敷地がクラックして出べそになっていますけれども、今回は真っすぐにして、特にびょうで明示はするんですが、フェンス等は入れずにセブン-イレブンの使い方、あと店舗の不動産屋のほうは不動産屋で自分の前のほうは使うという形で、安全性を高めるというほうを重きに置いて、ここの縁石とかそういうのは今作らない計画をしていますけれども、ここについては、フェンス等は作らず、このままの使い方を考えているということでございます。

○野本委員 分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 すみません、ちょっとどうでもいいことで気になってしまったんですけども、13ページの、書いていないですが、荷さばき用の駐車スペースの位置、だから、12ページで言うと、荷さばきだったところに車止めがあるんですけども、奥の駐車スペースというのはどういうふうに止めるという前提なんでしょうか。すみません、ちょっとよく分からなくて。車止めが手前にずっとあるんですけども、奥の駐車スペースはどこから入るという前提なのかなと、全然関係ない話で大変申し訳ないんですが。

○名取幹事 13ページの昔の、今既存ですね。

○関委員 これは既存だから、既存にしても何か不思議なんですけれども、車止めはあるんですか。

○名取幹事 すみません、ここまで全部チェックは忘れちゃったけれども、手前の縁石が取れているんだと思うんです。それか奥をもう閉じちゃったか。

○関委員 なるほど、すみません。どうでもいいことで失礼しました。

○名取幹事 どっちかという、右肩5ページに戻っていただいて、現況写真とあります

けれども、ここだと、奥の駐車場に行くために手前の縁石を外しているんです。ごちゃごちゃしていた図面だと思います。

○関委員 そうですね。何となくこれは……。

○名取幹事 これが現況写真を踏まえて、さっきの写真の2の写真で、左端に人間が写っていますけれども、ここですね。

○関委員 5ページならすっきりします。

○名取幹事 現況はこういう形です。

○関委員 こっちのほう为正しいということで理解しました。

○名取幹事 そういうことです。すみません。

○八木委員 同じ話で言うと、6ページの増築した結果の左のところに配達車両駐車スペースと書いてあるのが私は気になっているのですけれども、ここには車は入らないから、この表記は違うのですよね。

○名取幹事 恐らく自転車とかバイクとかいったもので、フェンスで門扉を入れていると思いますけれども、ここから入っていく形で、駐輪場脇から入って、よくファミリーレストランのやっているようなピザ用の車とかそういうのがあるかと思います。セブン-イレブンのこの運営は分からないんですけれども、必ずしも車でないかは想定しています。

○佐々木議長 恐らく車止めの縁石があるように描いてあるけれども、これは実際にはなくて、あるいは乗り越えていけるようになっているんでしょうね、恐らく裏側に入れるように。

○名取幹事 車でないので、自転車、バイク等ですと、脇へ行けるようになっているはずですから。

○八木委員 自転車とバイクということですね。

○佐々木議長 そうです。

○名取幹事 車だと、多分おっしゃるとおり、駐輪場もありますので行けませんので。

○佐々木議長 よろしいですか。

○八木委員 はい。

○佐々木議長 ほかになければ、それでは、次の案件について説明をお願いします。

○鈴木書記 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6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1001。建築主、株式会社イエスタジオ。昭島市松原町5-3008-19ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1002。建築主、[REDACTED]。東大和市清水[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1003。建築主、[REDACTED]。稲城市大字大丸[REDACTED]ほか。共同住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1004。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。稲城市平尾[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号3001。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。福生市大字熊川[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号3002。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。西多摩郡日の出町大字大久野[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上6件でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○関委員 3002号の敷地と1項1号道路の間の空地みたいなところは何でしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○河野書記 お答えします。

こちらにつきましては今回の申請者の所有地でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 はい。

○佐々木議長 これは何のために空いているんですか。

○河野書記 ちょっと聞かれていることではないのですが、どうしてこれを敷地に入れな
いのかと疑問に思われるのが普通だと思いますので、そちらについてお答えします。

こちらは市街化調整区域にありまして、ここを敷地に追加する際は、新たな許可を受け
る必要がありますが、市街化調整区域になった後に買ったものについては認められませ
ん。敷地を従前から変更できないのはこのためです。

以上です。

○佐々木議長 分かりました。

ほかにございますか。よろしいですか。

それでは、以上で同意議案についての質疑を終わります。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 傍聴人の方は退室されているわけですね。

それでは、これより評議に移ります。

(評 議)

○佐々木議長 本日付議されました同意議案につきまして、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。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1号議案から第2号議案、第1001号議案から第1006号議案、第3001号議案から第3002号議案、以上、計10件の議案についてご審議を願いましたが、この10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、10件について同意をすることといたします。

ほかに何かございますか。よろしいですか。

第 1 3 3 4 回 東京都 建築 審査 会
報告事項

報 告 事 項

開催日時 令和4年4月18日 午後4時31分～午後4時35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
	”	関 葉子
	”	石崎 和志
	”	加藤 仁美
	”	八木 佐千子
	幹事	飯泉市街地建築部長
	”	名取多摩建築指導事務所所長（建築指導第一課長事務取扱）
	書記	鈴木市街地建築部調整課長
	”	栗原市街地建築部建築企画課長
	”	佐藤市街地建築部建築指導課長
	”	深尾都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
	”	金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	”	河野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、次に報告事項に移ります。

報告事項として、令和3年度東京都建築審査会実績報告がございます。傍聴人はいらっしゃらないですね。

それでは、報告をお願いします。

○鈴木書記 それでは、昨年度の総括といたしまして実績報告をいたします。お手元の資料、令和3年度東京都建築審査会実績報告をご覧ください。A4、4枚つづりとなっております。

初めに1、令和3年度開催日別審議等件数をご覧ください。昨年度は計12回開催しております。

まずは同意議案の欄、下の合計欄をご覧ください。同意議案では116件の付議がございまして、116件の同意がされております。次に、審査請求議案でございますが、口頭審査7件、参加許可1件、裁決5件となっております。参考までに過去5か年の件数を記載しておりますのでご参照ください。

続きまして、2ページ目、2、令和2・3年度別同意件数内訳一覧をご覧ください。令和2年度及び3年度に付議された同意議案を種類別に整理しております。主な内訳を申し上げます。2番目の法第43条第2項第2号に基づく接道義務の緩和に係る同意が75件、次に3番、法第44条第1項ただし書きに基づく道路内建築制限の緩和に係る同意が5件、4番の法第48条に基づく用途地域規制の緩和に係る同意が15件、7番の第56条の2第1項に基づく日影規制の緩和に係る同意が4件、さらに10番の総合設計制度に係る許可の同意が11件でございます。

次に、3ページ目、3、令和2・3年度審査請求等取扱件数一覧をご覧ください。令和3年度の実績は前年度より繰越しが2件となっております。令和3年度の受理は8件となっております。令和3年度の裁決は5件となっており、次年度繰越しが5件となっております。

1枚おめくりいただきまして、5、令和3年度裁決等件数内訳をご覧ください。こちらは令和3年度に裁決を行った審査請求事件の内訳となっております。昨年度裁決に至ったのは5件でございます。東京都が行った認定処分の取消しを求める審査請求事件2件と、指定確認検査機関が行った確認処分の取消しを求める審査請求事件3件でございます。認定処分も確認処分も計画変更が行われたことから、処分ごとに審査請求が提起され、認定処分と確認処分ごとに併合が行われ、計画変更前の処分は却下、計画変更後の処分は棄却

の裁決となっております。

以上で審査会の実績報告を終わります。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見はありますか。よろしいでしょうか。

それでは、本件についてはご報告をいただいたことといたします。

何かほかにございますか。よろしいでしょうか。

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。