

第 1 3 3 9 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10月3日 午後1時31分～午後3時02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
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 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

○鈴木書記 ただいまから第1339回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配付してございますとおり、1番目に、同意議案としまして、個別審査分3件、一括審査分8件、計11件のご審議をお願いいたします。2番目に協議事項がございます。以上が本日の議題でございます。

なお、本日、事前に猫田委員から欠席の連絡をいただいておりますが、条例に基づき、開会に必要な委員総数の2分の1以上がご出席いただいております。

それでは、議長、よろしくお願いいたします。

○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が、本日、傍聴人はいらっしゃらないということですのでよろしいですね。

○鈴木書記 はい、結構でございます。

○佐々木議長 それでは、事務局から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、建築指導課よりよろしくお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第10号についてご説明をいたします。

建築主は東日本旅客鉄道株式会社、建築敷地は品川区広町2丁目です。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、JR線、りんかい線、東急線が結節する大井町駅に隣接し、大規模な土地利用転換の開発におきまして、段階的に整備を進めていく一環で実施される道路上空通路であります。将来的な歩行者ネットワークを形成するため、建築基準法第44条第1項第4号に基づきます許可申請がなされたものでございます。

A3資料の表紙から4枚おめくりいただきまして、4ページの案内図をご覧ください。資料右側にページが記載してございまして、計画地につきましては赤枠で囲ったA-1敷地でありまして、西側のA-2敷地を結ぶ上空通路の計画となります。西側には、現在、品川区庁舎がございまして、そのほか多くの用地はかつてあったJRの社宅の跡地でありました。最近まで暫定的にスポーツ施設ですとか、あるいは劇場が立地していました。現在は区画整理事業の事業中でございます。

5ページは土地利用の現況図と計画図になります。

6ページをご覧ください。用途地域図になりますが、左は現在の用途地域で、本敷地は準工業地域と第一種住居地域にまたがっており、過半は準工業地域となります。右側につ

きましては将来的な見直し用途地域になります。

7ページをご覧ください。再開発等促進区を定める地区計画の都市計画図書になります。令和3年に都市計画決定しており、関連部分を青枠で囲ってございます。

ページが飛んでしましまして恐縮ですが、資料を4枚おめくりいただきまして、11ページをご覧ください。歩行者ネットワークに関する資料でございます。現状の放射軸と新たに整備していく放射軸によりまして、ネットワークの機能充実を図ります。右側の駅部分につきましては、東急線とJR線の乗換え利用が多い改札でございまして、3階レベルに位置します。新たな東西軸としまして、大井町駅と区域外の西側に位置しますしながわ中央公園をつなぐ計画です。

12ページにつきましては、段階的に整備していく歩行者ネットワークの範囲をお示ししてございます。この地域の高低差と鉄道施設等により周辺とのネットワークに課題がある状況です。また、歩行者や自転車の交錯する状況がございまして、この状況を改善するため、開発計画におきまして、2階、3階レベルに動線を整備するものでございます。本計画は第1として位置づけられております。

13ページをご覧ください。地区計画に位置づけられております道路や広場、歩行者専用通路の計画図になります。今回の許可対象でございます上空通路、いわゆる歩行者デッキにつきましては歩行者専用通路の一部となりまして、右上の図がデッキレベルになります。

14ページをご覧ください。大井町駅のJR線と東急線の乗換口付近に歩行者広場1号を配置いたします。A-2敷地までつながる雨にぬれない通路を整備いたします。上位計画等を踏まえ、必要な幅員を確保するために、幅15mのデッキを整備する計画です。また、14ページの下図ですが、区道の占用基準であります路面から高さ4.7mを確保する計画としまして、道路交通の妨げにならないよう計画をしております。

恐縮ですが、ページが飛びまして、18ページをご覧ください。地区全体の開発についての概要になります。東急大井町線の北側の区域におきまして、道路整備に合わせて建築物を整備する予定です。工事着手前の環境アセスについては既に終えております。歩行者デッキがつながるA-2街区の広場につきましては、地区計画の主要な公共施設、いわゆる2号施設に位置づけられ、地域をつなぐ核として、日常的には憩いや安らぎのあるにぎわいを生み出し、災害時には行政機能やしながわ中央公園と連携した地域の防災拠点となる空間を形成するようになります。

19ページの配置図をご覧ください。この開発では、A-1敷地、A-2敷地の整備と合わせて、区画道路の一部及び区画道路2号の整備を行い、現在の区役所庁舎解体後に区画道路の残りの部分、図面では青く示してございますけれども、将来計画道路と記載がありますが、これを整備する予定です。

20ページをご覧ください。鳥瞰イメージのパースとなります。赤の囲み部分が歩行者デッキになります。

21ページにつきましては歩行者のデッキのイメージパースでございます。道路から走行する自動車から見上げた際にはこのように見えるものでございます。

22ページ以降につきましては関連する図面の詳細なものになります。

25ページをご覧ください。各種のチェックリストでございまして、建築基準法、あるいは道路占用許可基準、あとは技術的助言としまして、道路上空に設ける通路の取扱いについて、こういった基準の適合の状況をチェックリストとして検討してございます。このうち、通路の取扱いの1か所につきまして適合していない箇所がございますのでご説明します。

27ページをご覧ください。一番下の2の(2)(イ)でございますが、通路を設ける建築物の隣地境界線から水平距離10m以内の場所については、原則として上空通路を設置しないということが定めてございます。本件につきましては隣地境界線から10m未満の位置に設置する計画でございます。これにつきましては周囲の状況により支障のないものと考えてございます。

具体的にご説明いたしますので、恐縮ですが、資料16ページにお戻りいただけますでしょうか。

2点挙げてございまして、1点目が16ページの左側でございますけれども、消防計画上の配慮でございます。区画道路におきましてB-1地区に建築される際には、広幅員道路を整備されることで、消防活動上は支障がないことを確認してございます。

2点目でございますが、右側でございますプライバシーに関する事柄でございまして、地区計画において、デッキのおおむね位置が示されておりまして、隣地になりますB-1敷地につきましては区の新庁舎の建設候補地でございます。そういったことから、周辺へのプライバシーの影響はないものと考えてございます。

技術的助言の取扱いでは、周囲の状況等により支障がないと認められるときは、10mと定めがある水平距離を縮小できるとされてございまして、今回につきましてはその取扱い

としたと考えてございます。

申し訳ございません。資料をお戻りいただきまして、A3資料の2ページにお戻りください。歩行者デッキの詳細な資料になります。2ページにつきましては安全対策等に関するものでございます。デッキ両側には、まず計画敷地内にエレベーターを設けます。道路とデッキレベルのバリアフリールートを確保しております。また、歩行者デッキの植栽帯ですとか、あるいは高さ2mのフェンスを設けます。こういったことで、転落ですとか落下物防止、そういった措置を行います。

1枚おめくりいただきまして、3ページをご覧ください。歩行者デッキの安全に関する資料になります。屋根材ですとか、あるいは手すりガラスでございますが、まずガラスの手すりにつきましては、中間膜を含めまして8mm以上の合わせガラスによりまして、破損等による落下防止の措置としてございます。

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。下から2段落目でございますけれども、本年8月19日付で、書面によりまして東京都路上建築物等連絡協議会を開催いたしました。警視庁、東京消防庁及び道路管理者であります品川区の各関係機関に対して、本計画案について意見を確認しましたが、反対意見はございませんでした。以上により、本計画は、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき、安全上、防火上及び衛生上、ほかの建築物の利便を妨げ、その他周囲の影響を害するおそれがないと認めて、許可したいと考えてございます。

資料の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ページから質問します。道路上空デッキには両側に植栽が施されておりました、環境上の配慮がなされております。ただ一方で、樹木は生き物ですので、枯れ防止であるとか、あるいは暴風時の枝などの飛散、落下に対して、どのような管理体制が用意されているのかお聞きします。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。道路上のデッキの植栽につきましては、落葉の少ない樹木、高さ2m程度でございますが、そのような計画としまして、手すりは、基準では1.5mと定めてございますけれども、さらに高い2m程度の手すりとして、デ

デッキ上からの飛散物が少ない計画としてございます。

また、植栽の管理につきましては、定期的に剪定するなど、その体制についても安全に配慮した体制を確保していくことを事業者から確認してございます。加えて、道路管理者との協議上、植栽計画もその対象としてございまして、路上協議会におきまして、植栽に関することも道路管理者、あるいは交通管理者からの意見は特にはございませんでした。このため、道路など、公共施設管理者とも今後とも連携しながら、適切に管理していくもの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。ほかにもございますか。いかがでしょう。

○八木委員 同じく3ページですが、ガラスの手すり、2mというのがございます。これもちょっと細かい話ですが、右下の図によると、ブリッジの外側からビスが留まっていてメンテナンスするよう見えるんです。ガラスが万が一破損したようなときに、これも道路側、下側から取替えメンテナンスするということで、道路的には支障がないでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。デッキの手すりのガラスの部分の、仮に破損した場合のガラスの交換等の作業が道路側からできるか、もしくはどういうことかということかと思えます。基本的には、やはり内側から行うものかと思えますけれども、破損状況について、どうしても道路側、下から、恐らく高所作業車等を使ってやっていく必要というのが可能性としてはあると思えます。ただ、その場合につきましても、通常、道路の交通上の配慮をするために、夜間ですとか、交通に影響を与えないように、作業を道路管理者と協議していくと思われま。

以上です。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次の件についてご説明をお願いします。

○佐藤書記 続きまして、議案第11号についてご説明いたします。

建築主は東急不動産株式会社と京浜急行電鉄株式会社でございます。建築敷地は港区高輪2丁目、地域地区等及び建築物の概要につきましては議案書の記載のとおりでございます。

議案書の後段、「調査意見」をご覧ください。本件は、第二種市街地再開発事業により

まず共同住宅、事務所、飲食店、駅施設などを新築する計画に伴いまして、地域冷暖房施設、駅から道路等に至る通路及び住宅用途の受変電設備室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緩和の許可申請がなされたものでございます。

A3資料の1ページをご覧ください。左側の部分になりますけれども、本地区では、鉄道施設ですとか、あるいは幹線道路などの都市基盤の整備と地域の防災性向上などの一体的なまちづくりを目的としまして、平成29年に都市計画決定されてございます。現在は東京都施行の第二種市街地再開発事業が事業中でございます。右側でございますが、容積率制限の緩和に関する部分でございます。面積内訳の柱状図がございますけれども、地域冷暖房、駅から道路に至る通路及び住宅用途の受変電設備室の合計が約2,070㎡、容積対象につきましては約990%に対しまして、緩和対象につきましては24.4%になります。

続きまして、1枚資料をおめくりいただきまして、2ページをご覧ください。計画地の案内図でございます。上段の航空写真と下段は配置図でございますが、本地区は赤く塗った部分でございます。従前は共同住宅や事務所などが立地しておりました。敷地西側には国道15号線や泉岳寺駅があります。敷地の東側につきましては、品川駅周辺地区の3街区と4街区ともに現在工事中でございます。上段の航空写真につきましては、本計画に隣接する3街区と4街区のイメージパースを組み込んでございます。1街区もございます。写真の右側の下でございますけれども、国道15号線に向けて傾斜地が広がっておりまして、低層から中層程度の共同住宅のほか、神社仏閣、大使館、学校等が立地しまして、坂が多く、様々な歴史がある地域でございます。

3ページをご覧ください。左上部に敷地概要がございまして、指定されている地域地区のほか、地区計画や高度利用地区、あるいは第二種市街地再開発事業、こういったことが計画決定されております。容積率につきましては高度利用地区によりまして1,000%となります。左下の配置図でございますが、敷地の四面全てが道路に面してございます。右下の断面図をご覧ください。上層階をおおむね共同住宅、中層階に事務所、低層部分につきましては、飲食、駅施設などが計画されてございます。右上は完成イメージパースでございますが、再開発ビルの後方には3街区があります。

続きまして、4ページをご覧ください。都市計画図になります。左側の用途地域につきましては、計画地を含めまして、国道15号線沿道は商業地域で、東側は準工業地域が広がっております。右側は都市計画施設を示してございまして、計画地には、鉄道、市街地再開発事業、高度利用地区などが指定されてございます。東側の品川駅周辺地区の1から4

街区と本計画地を含めまして一体的に地域冷暖房供給区域が指定されております。

続きまして、5ページからは計画地の地区計画の図書になります。関連する部分にマーカーをお引きしてございます。

6ページは計画図になりまして、左側の計画図2-1は地上レベルになります。広場1号が定められてございます。右上の計画図2-2につきましては地下レベルでございまして、地下駅前広場が位置づけられております。

7ページにつきましては高度利用地区の都市計画に関する図書でございまして、左上の表の上段には、容積率の最高限度、壁面の位置の制限などが定めてございまして、容積率につきましては10分の100と記載されていまして、1,000%ということになります。

2枚おめくりいただきまして、都市高速鉄道の都市計画図書になります。都市高速鉄道1号線としまして、都営浅草線の全体事項が定められております。

10ページにつきましては泉岳寺駅部分に関する事項が定められております。駅拡張のため、計画地の一部を立体的な範囲としまして、斜線部分が計画地内の鉄道区域となります。再開発事業と一体となって鉄道施設の拡張事業を進める計画でございまして。

1枚おめくりいただきまして、11ページをご覧ください。本許可に関する都の取扱基準と本計画の適合状況をまとめたチェックリストになりまして、関連部分の全てに適合してございます。

続きまして、12ページをご覧ください。地域冷暖房に関する資料でございまして。地域全体のエネルギー効率の向上と、自立分散型のシステムによりまして防災性の向上を図ります。システムの系統としましては、品川駅北周辺地区3街区に整備するメインプラントにより、計画地に熱源を引き込む計画でございまして。

続きまして、13ページをご覧ください。地下鉄駅から道路等に至る経路について、容積緩和の対象に関する資料になります。左上の図をご覧ください。既存出入口につきましては黒字でお示ししていますA1bからA4の4か所でございますが、新たな出入口としまして、赤字の北側にA5とA1aという出入口を本計画敷地内に設置いたします。これによりまして、将来的な利用者増加におきましても自由歩行が可能なサービス水準Aを確保するよう、地上出入口までの必要な幅員を確保していく計画です。具体的な容積率の緩和対象につきましては、下の平面拡大図で、北側と南側それぞれ緑色の実線矢印に沿った地下1階と地上1階、薄い緑のハッチで囲った部分が許可対象となります。

1枚おめくりいただきまして、14ページをご覧ください。続きまして、住宅用途の受変

電設備室の資料であります。左側は港区の浸水ハザードマップでございまして、計画地は最大で2mの浸水リスクがあります。右側の建物断面図をご覧ください。住宅部分の受変電設備につきましては、地下階に設けるスペースがあって、地下に設けることにより容積率の延べ面積に算入しないということが出来ますけれども、それでは浸水リスクがある。このため、基準では、浸水リスクを考慮しまして、地下階にそういった受変電設備を本来設けるスペースがあっても、浸水リスクがない上の階に、本計画では12階に設置いたしますが、そういう場合につきましては、対象設備については容積率の緩和とすることということで定めてございます。その関連する図面になります。

15ページにつきましては、事業主が区に確認しまして、計画地の浸水想定高さの回答を得ているものでございます。

ページが飛びまして、18ページをご覧ください。詳細な表になりまして恐縮ですが、面積表になります。全体のこの建物の中の階ごとにそれぞれ対象部分をお示ししてございまして、ピンク色につきましては地域冷暖房施設、薄いグレーにつきましては駅から道路に至る経路、黄色は住宅用途の受変電設備ということで、合計で2,070㎡が計画されてございます。

19ページから33ページにつきましては、配置図ですとか各階平面図、各立面図になります。1階部分と地下階の平面図でグレー色で塗りつぶしている部分がございますが、この部分につきましては鉄道施設の範囲になりまして、建築基準法の対象外という取扱いになります。

34ページをご覧ください。断面図に容積緩和の対象となる範囲をお示ししてございます。地域冷暖房施設はピンク、駅から道路等に至る経路については薄いグリーン、住宅用途の受変電設備は黄色でございまして、建物断面的にはこのような位置関係になります。

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、議案の裏面をご覧ください。以上のことから、法第52条第14項第1項に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、本件を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 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 資料の27ページから質問します。8階の平面図を見ますと、地域冷暖房施設に関わる機械室緩和部分が色塗りされていますけれども、それぞれの部屋の、機械室全部

でなくて、機械室の一部分を緩和対象としているように見えますが、これはどのような基準で対象面積をカウントしているということなのでしょうかお尋ねします。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。法52条14項の許可基準では、地域冷暖房施設とその他これらに類するものを緩和できるという基準になってございます。資料23ページをご覧いただきたいのですが、上段に小さいピンクの図が記載してございます。小さくて恐縮でございます。この図でお示ししてございますのは、設備本体のほか、設備の点検上、正面からにつきましては1,500mm、1 m50cm、あるいは設備の本体の側面ですとか背面につきましては600mmの範囲につきましては、保守管理上必要な最低限のスペースとして許可対象としてございます。設備本体のそういったいろいろ盤ですとか、そういったものに加えて、そういった維持管理上の点検を行うそういったスペースについても緩和対象としてございます。

回答としましては以上でございます。

○野本委員 23ページにその基準が示されておったんですけども、これは図面上で見ると、両側と下側は600で、一面だけ1,500、600と1,500の違い何なんでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 すみません、説明が不足していたかもしれません。まず1,500と申しますのは、設備の正面のいろいろな盤と申しますか、機械の正面ですので、主にその機器関係のいろいろな情報がある面につきましては、やはり作業のスペースが必要かと。恐らくは盤の、例えばパーツの入れ替えですとかでスペースが必要だと。一方で、側面ですとか背面、後ろのほうになりますと、維持管理上はスペースは要るんですけども、正面と比べれば、そこまではスペースは必要ない。最低限のスペースを定めて許可申請として認めていくという考え方なので、そういった違いで定めていると考えていただきたいと思います。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがでしょう。

○八木委員 14ページの、説明がちょっと私の理解が追いつかなかったのですが、地下3階のところ、水色に塗ってあるこの部分はどういうことを示しているんですか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えいたします。

本来、住宅のこういった受変電設備は地下にあれば、建築基準法上、容積対象から外すということがございます。地下にそういったスペースはあるんだけど、とりわけ浸水リスク等を想定して上の階に持っていく。その場合でも、本来であれば、地下にそういった設けるスペースがある前提で、上階の受変電設備のスペースを緩和するという考え方なので、下にも一定のスペースが本来あって、浸水リスクを考えて上に持ってくる。逆に下にスペースがないと、緩和対象としては認められないという考え方でございます。

○八木委員 ということは、地下3階にも受変電スペースがあって、受変電設備が置いてあるのですか。

○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。

受変電設備は地下3階にはございません。ただ、地下3階なり地下に設けるスペースが本来はある。ただし、それでは浸水リスクがありますので、地下にスペースはあるんだけど、上の階に設ける。上の階に設けるということは、通常であれば容積の対象になるので、それでは、不合理といいますか、建築計画上の、都としましては、浸水リスクを避けていくそういった都市づくりをしていく必要がございますので、地下にはスペースはあるけれども、そこには設けない場合についても、容積の緩和を促進していくという考え方でございます。

○八木委員 考え方は分かりました。水色の部分は、ただし、機械式駐車場とか別の用途に使っていても構わないという理解でよろしいのですか。

○佐藤書記 お答えします。そのとおりでございます。

○八木委員 分かりました。それは緩和要件として基準法にあるのですね。この緩和というのは建築基準法からきていることなのですね。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えします。

建築基準法52条第3項、法令集の59ページにありまして、59ページの右側の住宅ですとか老人ホーム、福祉ホーム、こういった施設の場合で、地下にいろいろな、要するに緩和できる諸室がある。本来ここに電気室も入りまして、通常の一般の確認申請でも、こういった地下に計画する場合で容積の対象外になるという基準です。ただ、それでは浸水リスクがあるので、浸水リスクを避けると、容積対象になってしまうということから、浸水リ

スクを避ける建築計画を誘導していく必要があるという考え方から、許可基準にこういった条文を設けているという考え方になります。

○八木委員　なので、地下にあると容積にカウントしないというのは、基準法52条からきて、それを上階に持っていても緩和基準にするというのは、許可基準のほうで許可されているということですね。

○佐藤書記　お答えします。

都の場合は、この許可基準に関する取扱基準として定めていまして、電気室関係の受変電設備ですとか、あとは本件、地域冷暖房の関係ですとか、あるいは地下鉄の公共的な空間につきましても、52条14項の容積の、本来であればカウントするところを緩和するという趣旨です。

○関委員　同じところをもともと質問していたので、ちょっと分からないのは、地下が容積率緩和になるのは分かりますし、それが地下に使われると困るので上に認めるということも分かるんですけども、地下にこのスペースを用意しておかなきゃいけないと言いつつ、さっきのほかにのことに使っていていいという話だったので混乱したんです。これは受変電設備を置けるようにしておきなきゃいけないのか、それとも別に別の用途で使っていていいのか、結局、どちらなのでしょう。

○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。

資料14ページの断面図で、本来、地下3階につきましては、この計画上は受変電設備を設置する計画といたしますか、設置することができる。ただ、そういったリスクがありますので、上の階に持ってくる。下のスペースについての活用のことにつきましては特に制限はございませんで、ただ、地下階がないのに上に設けるから容積緩和するということはおかしい。地下を整備して、地下のスペースが何がしかあるんだけれども、それではリスクがあるので、リスクを避けるために、ただ、地下階がないと、基準上は地下がある前提で上の階に設ければ、そこは容積緩和にするという考え方です。

○関委員　よく分かりました。ありがとうございます。

それからもう一つ、12ページに熱発生所施設ということでプラントとか書いてありまして、その左側にも自立分散型エネルギーシステムとか、いろいろ書かれているんですが、結局、これは特殊な熱発生プラントなのでしょう。

○佐々木議長　お願いします。

○佐藤書記 お答えします。

地域冷暖房施設につきましては、この計画については一般的なもの、もしくは最先端の技術は入れると思いますけれども、都内各地で地域冷暖房施設はあります。熱発生所施設につきましては、地域冷暖房としまして都市施設に位置づけてございまして、これも都市計画決定をしまして、区域全体で熱供給をプラントから、またサテライトプラントとかいろいろあるんですが、一体的に供給することで、地域レベルでは効率的なエネルギーということで定めてございます。

ちょっと資料にはないんですけども、このプラントにつきましては、都市ガスですとか、あるいは電力、電力も昼間と夜間を使うですとか、そういったエネルギーから温水や冷水を作るんですけども、廃熱も出ます。その廃熱もコジェネレーションというもので再回収して、また有効に、なるべく熱損失がないように、この区域内の各ビルに供給していくということでございます。かなり都内各所で、新宿、この都庁舎につきましても、パークタワーのほうにプラントがありまして、そちらから供給を受けていますし、あるいは丸の内、大手町、各大きな開発、大きな建物がある地域については、各所かなりもう指定されて稼働しているという状況でございます。

○関委員 ありがとうございます。よく分かりました。そうすると、都市施設なので、勝手に壊すとかもできないし、管理は、でも、このビルの方が管理者になるんですか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 お答えします。

品川駅北周辺地区につきましては、JR東日本が主な事業者、ほかにもいろいろ協力関係があるかもしれませんが、恐らくその中で共同企業体なりでそういう熱供給会社をつかって運営していくことになります。

○石崎委員 何点か、細かい話なんですけれども、先ほどあった各階に設けられるMRと書いてあるスペースがあると思うんですが、地域冷暖房関係で緩和されているところがある。例えば25ページとか見ると、結構たくさんあると思うんですけども、これは具体的には何を各階でしているものなのか。それが、例えば普通の地域冷暖房じゃない機械給湯とか、そういう設備のときに比べてかなり大きなものが必要になっているんでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えします。

今回、この計画ですと、34ページに断面図で、地下3階で品川の開発のほうからの熱源機械室、受入室というのがありますので、地下3階で熱源を受け入れます。その上で、各階にその熱、温水や冷水を上げまして、各階には空調機がありまして、熱そのままではなくて、空気調和、外気を取り入れたり、室外機は各階に設けて、そこで各階の空調に使う、あるいは温水の供給に使うというものでございます。一般的には、34ページに受入室、熱源機械室とありますけれども、出る個別の空調を設ける場合に比べれば、地域冷暖房から熱を受け入れたほうがこういった諸室は小さくなると思います。それが各階に持つていけば、部屋の空調を行うので、そこは地域冷暖房と個別空調とでスペースについてはそんなに差はないのかなと思われまます。

以上です。

○石崎委員 差がないんだけど、地域冷暖房の場合には緩和をするということなんですか。それは、14条の規定は、ほかよりも非常に大きな施設になる場合に緩和するというのもともと法律の規定だと思うんですけども、その規定から考えて、差がない場合でも緩和できるのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 答えします。

まず、委員おっしゃっている一般空調の場合と比べて過大になるところは分かるということかと思います。取扱基準でも、地域冷暖房ですとかそれらに類するというので、関連するスペースについては許可対象とするということで取り扱ってございます。

○石崎委員 もとものと法律の条文自体は、ほかの機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ数が著しく大きい場合ということで、ほかよりもかなり割合が大きくなっちゃうよというときに緩和しましょうということなので、そこはほかよりも大きくなりますよという説明をしてもらわないと、ちょっと緩和するのがきつくなってしまうのかなと思うんですけども、もしそういう説明ができるのであればお願いしたいと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 まず、先ほど申し上げました機械の周囲の許可対象と考えているスペースにつきましても、国の取扱い、建築設備計画基準というのがございまして、一定の機械本体の周囲については許可対象にしている。また、地下のプラントと申しますか、受け入れた以外につきましても、都としましては、地域冷暖房施設の利用促進、整備を進めていくと

いう観点から、各階の空調機械室についても一定程度、最低限のスペースということで定めてございますけれども、その範囲で許可していくと取り扱っております。

○石崎委員 どれをベースにするかというのは難しい。どういうものを標準形としておくかというのは難しいと思うんですけれども、何らかの標準形のものに比べると、結構大きくなっちゃうよという説明がないと、法律の条文からは読めないと思うんです。そういう説明を何らかの形でしていただくしかないかなと思うんですけれども、そういう説明をできればぜひ整理をお願いできればと思うんです。

○佐々木議長 いかがですか。

○佐藤書記 そうしましたら、技術的助言からいろいろ取扱いを整理しておりますけれども、再確認しまして改めてきちんとご説明できるようにいたします。ありがとうございます。

○八木委員 13ページの通路等で緩和する根拠の図についてですけれども、南側の通路幅を合計7mにすれば、人がスムーズに往来できるということを計算していると思うのですが、それを3つのルートで、(1)3m、(2)1m、(3)3mと分けてあります。これは3対1対3に分ける根拠が何かあって、それでこの3つのルートでオーケーという確認をされているのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。13ページの駅のほうから道路に至る経路の幅の関係でございます。ここは地下に広場がございまして、こういった3つのルートから、改札から利用者が移動してくる、もしくは駅を利用するように移動していくということかと思えます。この幅につきましては、建築計画の中で広場がありますので、恐らく広場の中には一定の樹木ですとか、あるいはベンチですとか、何かそういった休息できる空間づくり、その中で人の動線が広場の空間となるべくそごしないように計画して、こういった3mもしくは1mという幅の移動の幅ということで設定しているのではないかなと思われまます。

○八木委員 その割り振りは、計画をしている人たちに委ねるということによろしいのでしょうか。確認の手段はないのですね。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。本件、東京都施行の市街地再開発事業なんですけれども、これは特定建築者制度という民間事業者の詳細な設計ですとか、あるいは検

討というのは、ある程度東京都のほうでは基本的なところを押さえた上で、企画提案的な事業者の募集をしているものでございます。

地区計画でも広場が設けられて、地上部分と地下部分と出入口がありますので、その中で条件から、事業者がこういった計画を企画立案して、東京都のほうでも、ここは再開発事業なので、一定程度権利者もおりますので、そういう中で、多分権利変換計画ですとか、計画上の整合を図っていく作業をして、こういった計画になっているのかなと考えてございます。

○八木委員 ちょっと懸念したのは、3mと1mはエスカレーターですけども、残りの3mは階段なので、エスカレーターのほうに人がみんな偏って利用しようとして、何か混雑したりして危ないんじゃないのかなと思ったんです。容積緩和ということで、それもかなりぎりぎりの容積緩和まで持っていつちゃっているの、そのあたりを慎重に検討したほうがいいと思ったわけです。3対1対3の根拠が示されていなかったの、それはいかがなものかなと心配をいたしました。

○佐々木議長 いかがですか。

○佐藤書記 そうしましたら、事業者にも確認させていただいて、また後日ご説明できるようにしたと考えてございます。すみません。

○佐々木議長 ほかにいかがですか。

○加藤委員 ただいまの13ページのところで、通路のところ、許可申請範囲というのがありますね。13ページの左側のほうには、通路のうち延べ面積が発生する部分と発生しない、対象外の部分というのがあるんですけども、この違いは何なのかということと、点線と実線の区別ですね。それから、許可申請範囲というのは、要するに容積対象外になるという理解でよろしいのかというのが1つです。

もう一つは、ちょっとしつこいんですけども、何回も申し訳ないんですが、14ページの先ほどの地下の設備のスペースと、それを上に持っていったスペース、これは容積の延べ床面積には両方とも除外されるということになりますね。その辺、ちょっとすみません、教えてください。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 まず1点目の13ページの延べ面積が発生する部分、点線と実線での違いということでございました。対象外の部分、例えば13ページ左下にA5出入口から出ていく動線ですが、点線の矢印については屋外になります。なので、平面図と見比べるとお分かりい

ただけるんですが、そういった屋内部分と屋外部分ということで対象外が発生するとなります。

続きまして、もう1点ご質問、14ページの地下には、この計画では駐車場が明示してございます。ここは住宅用途の地下の駐車場なので、ここも法定上、面積に応じた割合でそもそも容積対象外にするということが出来ます。仮に超えれば、それは対象になってしまいますけれども、恐らく対象外なんではないかなと想像いたします。一方で、上の受変電設備、東電の借室、こういったスペースについても、この許可申請により容積対象外——失礼しました。資料1ページに柱状図がありまして、本来1,000%という上限があつて、本件990%に加えて、この許可申請の対象、3つのスペースについては24.4%を超えてしまうので、この上乗せ、超えてしまう部分について、法律の形上、ここを免除する、緩和する。要するに、超えてしまうんですけども、超えてしまうことを認めるといえますか、許可する。

○加藤委員 ということは……。

○佐藤書記 そうしましたら、法令集の62ページに52条14項の条文がありまして、法のしつらえ上、非常に分かりにくくてすみません。14項に安全上、防火上、衛生上、支障ないと認めて許可したものの容積率については、その限度を超えるものとする事ができるということで、通常であれば、許容している範囲を超えられないわけですけども、超えられるということになりますので、そういう形になってございます。

○加藤委員 ということは、最終的にはトータルで考えるということですね。そういうことですか。

○佐藤書記 1,000%の許容容積があつて、実際1,014%ぐらいになるわけですけども、その24.4%については、1,000%を超えても構わないということになります。

○加藤委員 では、14ページの面積の話というのは、トータルで重ねた上で最終的に決まる、そういうことなんですね。

○佐藤書記 はい、そうです。

○加藤委員 容積緩和はね。

○佐藤書記 はい、そうです。

○加藤委員 分かりました。どうもすみません。ありがとうございました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○石崎委員 あと、これはバリフリ法の17条の容積非算入も入っていますけれども、これ

はどこの部分が非算入になっているのでしょうか。

○佐藤書記 確認いたしまして、後ほどご説明します。

○佐々木議長 では、それは追って別途お答えいただくということによろしいですか。

私から一つ、12階の29ページの平面図を見てみますと、緩和の対象となっている電気室の部分はピンクの塗ってある部分ですね。ほかに非常用発電機室とか電気室、特高電気室などがあるわけですが、これらは下の住宅部分ではない事務所部分等のための設備であるということで、対象ではないということによろしいわけですね。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○佐々木議長 分かりました。ほかによろしいですか。

それでは、次をお願いいたします。

(幹事・書記 席交代)

○鈴木書記 次は、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 それでは、議案第1034号の説明を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、法第43条第2項第2号の適用について申請がなされたものでございます。建物の概要につきましては様式2の表をご参照ください。

「調査意見」2(2)の部分にございますように、将来にわたって4m以上の道を確保する道の協定について、権利者14名のうち10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、個別の審査をお願いするものでございます。

誠にすみませんが、その上の(1)のところに現況幅員が3.080mからとありますけれども、ここを訂正させていただきたいと思っております。3.16でございます。誠に申し訳ありません。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は国立市谷保に位置しております。本件に関わる道は配置図の赤色でお示ししたとおり、南側で42条2項道路に接道する現況幅員3.16mから4.137m、延長が40.45mの道でございます。

2枚おめくりいただき、2の協定内容説明図をご覧ください。協定図の赤で囲われた敷地6135-4が本件の申請地でございます。黄色に塗られている部分が基準法第42条2項による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道でございます。へりに桃色に塗られてい

る部分が協定の中で将来塀等を後退することとしている部分でございます。当該道で最も狭い現況幅員は2項道路に接する6136-9番の前面の3.16mの部分でございます。

1枚おめくりいただき、3の現況写真をご覧ください。右側の写真⑨、白い奥にある建物の敷地が申請敷地でございます。この敷地に戸建ての住宅を新築する計画でございます。左上の写真①の右側に見えるコンクリートの外構の部分、あと、先ほどの写真⑨の左手に見えるフェンスなど、外構の一部は将来後退する必要があるございまして、幅員4mの道が現在確保されておりません。

2枚おめくりいただき、5の配置図をご覧ください。当該道路は行き止まり道路でありますため、敷地の南側に回転広場に準ずる空地を設けております。また、敷地北西隅には隣地への避難経路を確保した計画としております。また、延焼のおそれがある部分については防火構造として、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。

6に平面図、7に立面図、8に断面図を添付しておりますのでご参照ください。

恐れ入りますが、最初の様式2にお戻りください。3の所見のとおり、現況の道は、将来にわたり維持管理がされるものと見込まれるとともに、幅員が不足する部分についても、将来的に後退して4m以上確保することが協定に盛り込まれていること、今回の建築計画についても、防火、避難上の一定の配慮がなされていることから、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、ご意見があればお願いします。

○野本委員 配置図から質問します。申請敷地西側に1項5号道路がありまして、これはほとんど1項5号に接するかに見えるようになっているんですけども、一皮の民地があるために、東側のほうの予定通路を接続せざるを得ないということかと思うんです。1項5号のほうの一皮の民地が発生した経緯、それからこの民地を何とかして、1項5号道路と接道するような、そんな工夫はできなかったのかどうかお伺いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 西側の1項5号ですけども、おおむね時期的には、この位置指定は昭和44年頃にできたものでございますが、敷地の申請者がもともと違う関係で、40cm以上の隙間が北のほうから南の2項道路まで続いているものでございます。今回申請に当たって、申請の方のほうで、西側の敷地の地権者と協議をしたそうですけれども、話がまとまらなか

ったということで、今回の場合はこの状態のまま申請されたと聞いております。

○関委員 同じところに関連して、こちらから出入りはできるんですか。

○名取幹事 現状は出入りしていません。西側の位置指定のところですね。隙間が敷地上、民地がありますので、赤と黄色の道路位置指定、黄色の道路位置指定とこの隙間40cmは西側の人の敷地です……。

○関委員 西というと……。

○名取幹事 左側ですね。その宅地の中に40cmの隙間を作って、内側に基準法の道路を指定している。厳密に言うと、今回の申請敷地ですと、40cmの隙間があって接道しないんですね。

○関委員 通ることも許されないという状態ですね。

○名取幹事 民民の話ですから、使えるか使えないかは別として、実際現実上は塀であって使っていません。

○関委員 なるほど、分かりました。ありがとうございます。

○加藤委員 ちょっと見逃しているかもしれないんですけども、今の申請地の南側の4戸につきましてはもう1項道路に接道しているとなっているのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○名取幹事 4軒とおっしゃっていらっしゃるの、協定内容説明図で、右側の2項道路、黄色いところに接しているのは、■■■■、■■■■があって、その右側に四角くあって、これは車庫なんです。4軒じゃなくて、■■■■と右側のブロックでちょっと塀みたいなのを作っていますけれども、これが4軒——下の4軒ですか。

○加藤委員 下の■■■■、■■■■、■■■■、■■■■。

○名取幹事 こちら、赤い今回の43条の対象に接道してまして、■■■■と■■■■は2項、建築基準法の道路に接している形です。

○加藤委員 そうですか。それも分かるというんですけども、図面上で分かりますかね、これ。

○名取幹事 協定内容の説明図の右上の2があるものと、■■■■の敷地は右側にくっついているなということが分かると思うんです。あと、2の図面の下で、■■■■の■■■■も2項道路にも面しているんです。それらは今回の協定の道にしか接していない。

○加藤委員 ■■■■と■■■■、■■■■は協定の道にしか接していない。

○名取幹事 その上の■■■■、■■■■、有限会社も同じですね。

○加藤委員 なるほど。そうしますと、■■■■、■■■■の1項道路の間に40cmの空間があるということですか。

○名取幹事 西側のところですね。40cm以上あります。

○加藤委員 分かりました。そういうのが何かこのブロックの中で分かっているといいなと思ってしまして、毎回同じことを言ってお恥ずかしいんですけども、この中のどれが建築基準法の道路に設置していて、協定道路にしか接していないのはあと何戸あるのか。そういうのが分かると、今後どうしていこうかみたいな話にストーリーができるような気がするんです。すみません、ちょっとしつこいんですけども、それがここでは見えなくて、もちろんこの申請地だけのことでいいわけですが、でも、その建物はかつて協定道路の中できちんと認められて、ただし書きで認められたのかとか、その辺のことも、過去のことも、諸般のことは見込んだ図になっているといいなと思うんです。いいなというか、それは重要じゃないかなと思っていますので、すみません、毎回同じことを申し上げているような気がするんですが、いかがでしょうね。

○佐々木議長 2ページのところにある公図の写しという図面に、■■■■とって一くくりになっちゃっているんですけども、これは申請者が作るものですから、隣のところまで調べなさいというのもなかなか難しいと思うんです。ただ、これ、公図の写しですから、公図では恐らく■■■■とくくってあるところが多分細かく分かれていると思うんです。

○名取幹事 そこまで完璧に調べていないですけども、現地を見ると、一宅地の中に家作のような平家の木造が並んでいるんです。そのまま分筆して……。

○佐々木議長 いやいや、だから、所有権としても、■■■■という地番のところが多分細かく何軒かに分かれているんだと思うんです。恐らく今の御指摘のあった細長い土地、今回の敷地側との間にある細長い土地が恐らく別地番であると思うんです。あるいは、別地番でないとすれば、別地番というのは■■■■の幾つという格好で、でないとなれば、もしかしたら、そちらの道路の位置指定と公図上の道路というか、その部分の幅員がずれているんだろうと思うんです。だから、そういったことが分かればというお話だと思うので、そこは今後できるだけ分かる方向で資料を用意していただくといいのかなと思います。

○名取幹事 今回も、先生、今までおっしゃっていただいていますので、図面にも少し隙

間を明記させてもらったんですけれども、全体にということですので、ちょっと工夫させていただいて、善処させていただきたいと思います。

○佐々木議長 現地の実態と、それと今の話ですと、土地の所有権に関する公図の状態と位置指定とこの3つがずれているということが分からないと、今の話はなかなか分かりにくいので、そこら辺、ちょっとうまく工夫していただければということをお願いしたいと思います。

○名取幹事 ありがとうございます。今後検討させていただきたいと思います。

○佐々木議長 よろしくをお願いします。

先ほどの件についての追加の説明は、では、一括のほうも終わってからにしますか。分かりました。

それでは、次をお願いします。

○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8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1029。建築主、株式会社高木工務店。昭島市東町1-205-4の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1030。建築主、株式会社高木工務店。昭島市東町1-205-4の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1031。建築主、株式会社高木工務店。昭島市東町1-205-4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1032。建築主、清和工業株式会社。国立市谷保7-14-15。事務所兼用住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1033。建築主、株式会社角屋ハウジング。多摩市一ノ宮1-10-7ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2008。建築主、株式会社アーネストワン。東村山市久米川町3-39-3。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2009。建築主、ワースクリード株式会社。東村山市野口町2-32-52。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2010。建築主、株式会社住協。東久留米市本町3-673-6。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、ご意見があればお願いします。

○野本委員 議案第2009号について質問いたします。配置図から質問しますが、先ほどの質問とちょっと似通った質問で恐縮ですが、多分開発許可の道かと思うんですけども、申請地南側に1項2号の道路があるんです。今回の協定通路が1皮あるんですけども、こういった協定通路と一体化する、そんなことはできなかったのかどうか伺います。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○金子書記 答えいたします。

改めまして、議案第2009号の配置図をご覧ください。こちらは、平成2年頃から当該道を南側の開発道路に接続して、建築基準法上の道路としていくよう協議を続けてきた経緯がございます。しかしながら、いまだ開発道路の所有者から同意が得られないという状況でございます。今回も法第43条許可に基づく許可申請がなされたものでございます。

○野本委員 所有権とか同意ということでは難しいということなんでしょうけれども、現地の形態はどうなるんですか、開発許可の道路と通路の部分はほぼ一体化されるというか、利用的には一体化されるような状況になるんでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 答えいたします。

現地のほうは、野本委員がおっしゃるとおり、一体的な舗装で仕上がっている状況になります。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○関委員 すみません。ちょっと細かいことで幾つかあるんですけども、1032号で、配置図で水路占用許可部分というのが、台形みたいな部分があるんです。案内図で見ると、水路が離れて見えるので、どっちが正しいというか、どういう状況になっているのか教えていただけますか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○名取幹事 上の案内図の水色になっている、現況はこういう状態です。上の蓋がかかっていない部分で水色になっています。今回の下の配置図の台形というか、三角形というか、その部分まで公図上は水路になっていまして、多分過去に水路のあったところ、案内図で左側にあったのではないか、公図をそこまで完全に確認していないんですけど

も、表面上は水路になっていないんですが、その名残があるのかもしれないんですけども、公図上、この三角形は水路になっていまして、そこは占用という形になっています。

○関委員 今回、特に占用許可を取っているとかそういうことではないですね。

○名取幹事 取っています。

○関委員 取っているんですか。水路かどうか分からない……。

○名取幹事 公図上と、あと管理者もいますので。水路の蓋かけになっている可能性もあるので。

○関委員 可能性もあるけれども、実際水路かは分からないと。でも、一応許可は取っている。

○名取幹事 公図上は水路、管理者も水路として管理していますので、この人の敷地ではないのは間違いないんです。

○関委員 なるほど、分かりました。

1033号の案内図の、申請地の周りの赤いというのは、道があるわけじゃなくて、線が太いだけということですか。

○佐々木議長 お願いします。

○名取幹事 1033の案内図で左側のところですね。

○関委員 これは太いだけですか。

○名取幹事 きれいな線に地図ではなっているんですけども、現地は[]か、この敷地の中の舗装されていない敷地内の通路といいますか、敷地です。

○関委員 その西側に一本通路的なものが敷地の脇にありますか、これは使われている通路なんですか。

○名取幹事 図面で言うと、[]の右ですか。

○関委員 左側。

○名取幹事 左側の点々みたいな。

○関委員 ごめんなさい。[]の右側。

○名取幹事 これは[]の敷地といいたいでしょうか、完全に敷地内の通路で、現地へ行くと敷地なんですけれども、敷地内の通路か何か、敷地として使われている状態でございます。この地図がはっきり描いちゃっている状態で、現地は敷地内の土です。きれいにそこを使われているかどうかで、舗装が土と芝生の違いになっていて、写真で見ると多分こうなって、地図上はこうされているのかなと思います。

○関委員 なるほど、ありがとうございます。

あと細かいことで、2008号の配置図の表記が42条じゃなくて43条かなと。

○金子書記 お答えいたします。

こちらは単純な誤記でございまして、大変申し訳ございません。42条ではなく43条でございます。

○関委員 それから最後に、2010号の通路の先に道があつて、道路につながっていますが、ここは何になるのでしょうか。

○金子書記 お答えいたします。

赤い部分の協定の道の右側の部分でございすけれども、一番右側は建築基準法上の道路で、その左側に赤点線で示してある部分が別の協定の道の範囲となっております。また、今回の協定の道と赤点線で囲まれた範囲の間の部分は、いまだ協定の道がないところでございまして、今後は、沿道の方の建て替えの機会を捉えて、新たな協定を組むといった形で検討していくものと考えております。

○金子書記 現状の協定の道は、延長距離が非常に長いものとなっておりますので、今後、道路としていくためには回転広場等が必要になります。現状、回転広場の確保が非常に厳しい道の状況であると考えておりますが、今後も引き続き申請の機会を捉えて、建築基準法上の道路となるよう指導していきたいと考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○加藤委員 一つ戻りまして、2009号のところですが、様式3の案内図を見ますと、ここでも白いところがありまして、1項道路の東側の黄色いところと西側の黄色いところの間に白くなっていますね。これは一体どうなっているのかということをお教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○金子書記 お答えいたします。

こちらは市道になっておりますが、認定幅員が2.91mということで、建築基準法上の道路に現時点でなっていないというものでございます。

○加藤委員 それに関しては今後どういうふうな対応を考えていらっしゃるか。難しい質問なんですけれども、将来としてはどういうふうな、実際は通り抜けになっているということなんです。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 お答えいたします。

現時点で通り抜けができる道の形態となっております。

○加藤委員 これもつながると、きっと35m以上あって、どこかに回転広場を設けないとみたいな、そんなことなんでしょうか。

○金子書記 お答えいたします。

こちらの道は左右とも通り抜けができる形態となっておりますので、この部分が4m等幅に拡幅されてくれば、回転広場等は不要な道路となっていくのではないかと考えております。

○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 ほかにいかがですか。よろしいですか。

それでは、本件については以上といたしまして、先ほどの議案についての追加の説明があるようですのでお願いします。

○鈴木書記 第11号議案につきまして、先ほど議論がございました点につきまして、建築指導課のほうからご説明がありますので、よろしくお願いします。

○佐藤書記 議案第11号につきまして、先ほどお答えできていない質問のうち、石崎委員から質問いただきましたバリアフリー法の容積率非算入に関してについて、確認いたしましたのでご説明いたします。

本件の中でオフィス部分、例えば資料でいきますと、地上4階、5階、6階、そのあたりにオフィスがあるんですが、そちらの共用の廊下ですとか、あるいはエレベーターホール周り、そういったところをバリアフリーで必要なスペース分だけ薄くカウントしてございまして、それらをトータルで合計しますと、理由書の1ページに記載があります約1,000㎡、1,016㎡ほどの容積非算入という取扱いで本計画は作成してございました。

そのほかにつきましては、また確認しましてご説明できるようにしたいと思います。すみません。

それでは、すみません。議案の中で誤った表現が一部ありまして、1ページでございまして、申請理由書の柱状図なんですけど、①の容積対象面積の柱状図内の数値と右側の数字が異なっております。999.39が容積率になります。柱状図の中では990.39とありますが、999.39が正しかったので、申し訳ございません。訂正させていただきます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○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 それでは、これより評議に入りしたいと思います。

(評 議)

それでは、ほかになればお諮りをしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、本日、第10号議案から第11号議案、第1029議案から第1034号議案、第2008号議案から第2010号議案、以上11件の議案をご審議いただきました。この11の議案のうち、第11号議案につきましては次回に再審議ということといたしまして、残りの10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、そのように決することといたします。10件について同意をするということによろしく申し上げます。