

第1350回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和5年8月28日 午後1時33分～午後2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
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 杉 藤 崇
幹 事 飯泉市街地建築部長
" 名取多摩建築指導事務所長（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
" 上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
" 吉丸都市づくり政策部景観担当課長
" 岩崎多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 鮫嶋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○鈴木書記 それでは、ただいまから第 1350 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布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 2 件、一括審査分 6 件、計 8 件の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ご連絡をいただいておりますが、条例に基づきまして、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。

○佐々木会長 それでは、同意議案の審議に入りたいと思いますが、まず、傍聴人がいらっしゃいますので、傍聴人の方々に申し上げます。

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、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。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、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第 9 号についてご説明いたします。

建築主は三井不動産株式会社で中央区日本橋本町 1-5-1 他の建築敷地におきまして、事務所、研究所、店舗などを新築するものでございます。

地域地区など、建築物の概要も含めて議案書記載のとおりですが、裏面の調査意見のとおり、本件は土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地、緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づき、一般型総合設計の許可申請がなされたものでございます。

資料 2-1、付近見取り図をご覧ください。

ページ中央赤枠の計画地につきましては、東京メトロ半蔵門線、銀座線の三越前駅から 200m ほどの場所に位置しておりまして、また敷地は東側が昭和通りに面してございます。

1 枚おめぐりいただきまして、資料 2-2 の現況図をご覧ください。

従前は事務所、店舗などの建物が複数棟ありましたが、本計画において敷地の集約化を図ってございます。

次に、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が多く、西側には大規模な商業施設が立地してございます。

1 枚おめくりいただきまして、資料 2-4、高層建物プロット図をご覧ください。

薄く着色してございます建物が高さ 60m から 100m 未満の建物、濃い色が高さ 100m 以上の建物を示してございまして、赤枠が総合設計制度を活用した建物です。また、斜線は計画中の建物でございます。

1 枚めくっていただきまして、資料 2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。仮囲いは計画地になりまして、この土地周辺の状況になります。

続いて 2 枚めくっていただきまして、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、商業地域でございまして、建蔽率が 80%、昭和通りの沿道が容積率 800%、その他が容積率が 700% でございます。

防火地域の指定で異なりまして、日影規制や高度地区の指定はございません。

ページを飛びまして資料 4-1-5、上位計画 5 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。

計画地はページ下段のとおり国際交流ビジネスゾーン内の中核的な拠点地区に該当しております。

ページを飛びまして、資料 4-1-8、上位計画の 7、日本橋・東京駅前地区地区計画をご覧ください。

ページ右下の図ですが、計画地は地区計画で定めます B 地区に該当しまして、左下の赤の枠と下線でございまして、B 地区は良質な施設及び低層階における商業施設等の誘導により、地区全体で調和のとれた環境整備を図るなどとされてございます。

2 枚おめくりいただきまして、資料 4-1-10 をご覧ください。上位計画 9、中央区まちづくり基本条例の資料になります。

中央区におきましては、まちづくり基本条例によりまして、敷地面積が 3000 m² 以上の総合設計の開発におきまして、一定の取り組むべき項目を定めてございます。

具体的には、ページ左側の表の各区分ごとに 2 つ、ページ右側の全区分から 1 つ選択して満たす必要がございまして、丸印が本計画で取り組む項目でございます。

ついで 2 枚おめくりいただきまして、資料 4-1-12、上位計画 11 中央区デザイン協議会の対象区域における建築物の高さ制限をご覧ください。

計画地は、地区計画により、高さの最高限度が定められておりますが、総合設計を活用する場合は適用除外が適用できます。本計画は無電柱化を行うこと等により、ページ左側の中央区の基準を満たしてございます。

具体的な高さ制限につきましては、1 枚おめくりいただきまして、資料 4-1-13 になりますが、計画地は高さの最高限度が 50m の区域と 48m の区域にまたがっておりますが、最高限度が高さ 56m の 1.5 倍になります 84m まで建築可能となります。なお、都から中央区に照会いたしまして、当該基準に整合している旨の回答を受けてございます。

ページを飛びまして資料 5-1、計画概要書をご覧ください。

ページ左側の 5 番、緩和項目でございますが、容積制限でございます。

ページ右側の 22 番、容積率につきましては、基準容積率が 732. 82%に対して、公開空地による割増が 208. 45%、防災による割増、これは敷地の集約化を行うということによりまして 41. 60%、以上で合計 982. 87%でございます。

ページを飛びまして、資料 5-4-1、計画建物のコンセプト 1 をご覧ください。

本計画は、林業・木材産業の持続可能性を高めることや、来館者等に木造ならではの温もりと安らぎを与えることなどを目的としまして、木造と鉄骨構造のハイブリッド構造としてございます。

ページ右下の大臣認定を受けた技術を活用し、木構造部材を現し、仕上げを木質ということでございますが、これを使用しながら、本件計画では柱で 3 時間の耐火性能を有する部材を採用する計画です。

2 枚おめくりいただきまして、資料 5-5-1、育成用途の方針 1 の資料をご覧ください。本計画におきます育成用途の概要になります。

1 階の西側には店舗を配置しまして、街のにぎわいに貢献する計画です。

1 枚おめくりいただきまして、資料 5-5-2 の左側、左上をご覧ください。

計画地周辺には、大手をはじめとしました製薬会社が多く集積しております。地区の上位計画である日本橋川沿いのエリアまちづくりビジョンにおきましても、ライフサイエンスの拠点を整備することで、国際的なビジネス環境を整備していくとされてございます。

これを踏まえ、2 階から 4 階に製薬や再生医療といったライフサイエンス系の研究スペースが計画されております。

ページを飛びまして資料 5-7-1、無電柱化に関する協議書、回答書をご覧ください。中央区と協議いたしまして、無電柱化を実施することになってございます。

次のページの資料 5-7-2 になりますが、無電柱化の対象範囲につきましては、敷地の南側の道路を予定しております。なお、無電柱化による容積の割増は行っておりません。

恐縮ですが、ページを飛びまして、資料 6-2-2、公開空地のコンセプト 2 をご覧ください。

敷地西側におきましては、既存歩道の街路樹であるオカメザクラを計画地内にも配置するなど、地域の緑の軸を強化いたします。また、敷地南側におきましては、蝶を呼び込む樹種を選定、敷地東側の広場状空地につきましては、鳥が好む樹種の選定を行うなど、生物多様性に配慮した計画になっております。

また、ページを飛びまして、資料 6-2-7、公開空地の考え方をご覧ください。

東側の広場状空地図になります。広場状空地につきましては、3 枚のパスからイメージいただけるかと思えます。

ページを飛びまして、資料 6-11、敷地の集約化の資料をご覧ください。

本計画では敷地を集約しており、防災性の向上に寄与する観点から評価しております。詳細にはページ左側の 1 から 9 までの区画で、それぞれ建築主が所有するまでの経過をお示

してございます。

適用条件としましては、個々の区画は500㎡未満の面積であること。従前所有者が5年以上保有していることなどがありまして、これらの条件を満たす区画につきましては、着色された6つの敷地になります。この結果、41.6%の容積として評価いたしてございます。

続きまして、ページを飛びまして、資料7-1から平面図になります。資料7-1-2の地下1階平面図をご覧ください。駐車場設備機械室のほか、南側中央の備蓄倉庫につきましては、地域用として計画しております。

資料7-1-3をご覧ください。オフィスなどのエントランスにつきましては、図面左側、方位では北西側になります。エントランスに接する配置で店舗を設けます。

次の資料7-1-4の2階平面図以降になりますが、2階から3階及び4階の一部には研究所用途が計画されております。4階の大部分と5階から上の階は全て事務室になります。

ページを飛びまして資料7-3をご覧ください。断面図になりますが、斜線制限は天空率により適合しております。

1枚めくっていただきまして、資料7-4-1、落下物対策1をご覧ください。低層部につきましては、設備機器やプランター利用のためバルコニーを設けることから、高さ1600mm以上の手すりを設けます。その他はフィックス窓としまして、耐風圧力及び耐衝撃圧力を検証し、支障がないことを確認しております。

2枚おめくりいただきまして、資料7-5、完成予想図をご覧ください。敷地北西側から見た外観パースでございます。木質仕上げなどを多く表す外観になりまして、全体のデザインをまとめております。

ページを飛びまして資料9-4-7、交通量調査7の資料をご覧ください。

ページ左側の表につきましては、自動車交通量による影響について、信号交差点5地点における交差点の需要率と車線別の混雑度の評価結果をお示ししております。

いずれの地点につきましても、開発後の交差点の需要率と車線別混雑度につきましては、いずれも基準値未満となりまして、影響は軽微な範囲となっております。

ページ右側につきましては、歩行者の交通量による影響について、同じく5断面で調査しておりまして、歩行者のサービス水準は自由歩行が可能なA評価となっております。

2枚おめくりいただきまして、資料9-5-2、風環境調査2の資料をご覧ください。

ページ左側が建設前、右側が建設後における風環境の予測になります。敷地周囲におきましては、建設前は全てランク1でしたが、建設はランク2になる部分もあるものの、これは住宅街や公園の区分であり、影響としては軽微な予測でございます。

次のページにつきましては、周辺の大規模開発も含めた風環境の予測も行っております。

ページを飛びまして、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。

建築主につきましては、今年1月に2回、5月2回説明会を開催しておりまして、表1と表2に説明会での主な意見の要旨と事業所の対応と見解をまとめております。左側にいただいた意見等の要旨、右側に事業者の対応と見解をまとめております。

説明会の主な意見をご紹介しますと、駐車場計画、建築計画、日本橋一の部デザイン協議会、日陰、電波障害、休日の作業、工事期間中の騒音振動、最後に外観デザイン、こういった意見等が出ておまして、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。

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、かつその建蔽率、容積率及び各部分の高さについて、総合的な配慮をされていることにより、市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付して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。

○佐々木会長 それでは、ただいまの説明につきまして、委員から御質問、御意見がありましたらお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 3点お伺いします。まず1点目ですが、今回の計画は、18階建ての木造建築ということで、これに関連してお聞きします。

木造の耐火性技術の向上に伴い、高層建築物を木造で建築することが可能になっているようです。高層建築物を木造で建築する場合の構造等に関する規定はどのようになっているのかお尋ねします。

2点目です。ページ2-4からお尋ねします。表の中で都市再生特区と総合設計の2つの開発諸制度を活用されておりますが、開発者の側から見て、どのような使い分けがなされているのでしょうか。

3点目です。ページ5-3からお尋ねします。今回の計画で育成用途として店舗、研究所が予定されておりますが、当該地区ではその他どのような育成用途が予定されているのかお伺いします。

以上3点、よろしく申し上げます。

○佐々木会長 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。まず1点目の木造建築ということでの構造規定に関するご質問でございます。

答えといたしましては、本計画につきましては、木造高層ビルの計画にあたりまして、構造耐力と耐火のそれぞれの性能について所定の規定を適用してございます。

まず構造耐力につきましては、建築基準法第20条に基づきまして、60mを超える超高層建築物であるため、大臣認定を取得する必要があるございまして、建物全体で時刻歴応答解析等を行いまして、木質加工部分も含めまして、構造の安全性を確認し、木造評定を取得してございます。

次に、耐火につきましては、法2条、これは耐火構造の定義でございますが、法施行令の107条。これは耐火性能に関する技術的基準がございますが、これらに基づきまして最大3時間耐火性能を満たす大臣認定を取得する必要があるございまして。

資料5-4の2ページにある木構造技術を採用することによりまして本件建築物を実現す

るとのことでございます。

2点目の都市再生特区と総合設計制度について、この地域では開発諸制度による多くの大規模開発が現在進行中ございまして、委員のご質問のとおり、特に、都市再生特別地区と総合設計制度が多く見られます。

開発者側からの使い分けということでございますが、まず、都市再生特別地区の事例としましては、日本橋周辺の首都高速道路の地下化など、域外貢献を行う開発がございます。

一方、本計画では、そのような域外貢献はございませんので、敷地内に一定の割合以上の空地を設け、良好な市街地環境の整備改善を目的とした総合設計制度が活用されていると認識をしております。

3点目ですが、育成用途については、本計画地は、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針におきまして、中核的な拠点地区に該当いたします。

育成用途につきましては、文化交流施設、商業施設、産業支援施設などがございます。

具体的な用途につきましては、地元区の意見や周辺の状況を踏まえまして、都と協議の上、提案を受けることとなります。

周辺での予定ということにつきましては、総合設計では具体的な相談を現在受けている事例というのはいませんが、周辺の都市再生特別地区におきましては、外国人対応の居住施設、あるいは大規模ホール、ホテルなどの予定があると聞いてございます。

以上になります。

○佐々木会長 よろしいですか、

ほかに。関委員、お願いします。

○関委員 電気自動車の充電設備が1基と書いてあるんですが、これだけEVが普及している中で、1基で足りるのかどうかというのが一つ。

あと、店舗用の駐輪場が4台とあったんですが、4台で足りるのかどうかというのが2つ目。

それから、先ほど話があった育成用途、いまだに育成用途という言葉が、余りちゃんとしてくくり来っていないんですが、育成用途店舗というのは、具体的にどういうものが該当するかということをお教えいただければと思います。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず1点目の電気自動車の充電設備が1基というのは少ないのではないかとということについては、現在、この計画では1基の充電スペース、あとはその設備を予定してございますが、恐らくこれから計画がさらに進度化していく、あるいはテナントオフィス、あるいはテナントの研究施設になりますので、この入居ユーザー側の状況を確認しながら、その設備の増設ということはあるかと思っております。そういった対応を図っていくのかなと考えてございます。

2点目の店舗の駐輪場が少ないのではないかとということございまして、この地域につきましては、路上駐輪が問題となっているという意見が説明会であったことは承知してご

ざいます。

地元区では、住宅以外の用途で自転車の附置義務台数を定めた基準は特になくということですが、本計画では協議の上4台ということで計画を策定していると聞いてございます。

具体的には開発指導要綱に、住宅等以外の用途では、当該用途に応じて区長が必要と認める台数分の自転車駐車を確保することという定めがございまして、区と協議の上、今回4台を計画するというように定めていると聞いてございます。

3番目の育成用途の研究所というのは、どのようなものが入るかというご質問でございます。

本計画育成用途のうち研究所につきましては、計画地周辺が江戸時代からの菓を扱う事業者が多く集まる歴史ある菓の街という地域特性とともに、都や区の上位計画を踏まえまして、ライフサイエンス産業を強化する機能として、研究所等を整備するというふう聞いてございます。

具体的には、スタートアップ企業などの遺伝子レベルの再生医療ですとか、あるいは医療機器の開発ですとか、あるいはヘルスケアをといったようなことを研究開発できるラボ等を整備するとのことでした。

以上でございます。

○佐々木会長 関委員、どうぞ。

○関委員 ありがとうございます。充電設備については、これは中央区の条例でつけることになったということと理解していますが、そこは、特に台数制限はなく、1台でもいいということにされているので、今後任意で増やしていくと理解しました。

あと駐輪場もそういうことだとすると仕方がないんですが、あと、育成用途の店舗はないですか。研究所以外に店舗があったような気がしたんですが。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 失礼しました。店舗につきましては、飲食や物販などにぎわいを創出できる店舗を前提に、検討するというようにございます。

○佐々木会長 関委員、どうぞ。

○関委員 申し訳ないですが、そういう店舗というのは普通の店舗だと思うんですが、それが育成用途に当たるというところが、どうも以前からしっくり来なくて、何が違うんでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 従前、業務、商業系の地域でよくオフィスだけでなかなかそういった店舗、物販、飲食店も含めてそういったものが充分でないといったようなことも過去にありました。

最近なかなかどこの開発も足元には物販、飲食を含めた商業施設も通常多く入っているんですが、都としましては、飲食店、物販というのは、最近は通常ではあるんですが、今回の業務とあと研究、業務系に近いんですが、そういったものに加えて、地域的にも日本橋というのは商業の場所ですので、その建物の足元周りですとか、あるいは入居者の就業利便

性を確保するという意味からも、商業施設で具体的には、飲食や物販といったサービスを提供する用途ということで、育成用途を定めているという状況でございます。

○佐々木会長 よろしいですか、関委員。

○関委員 はい。

○佐々木会長 他にいかがでしょう。杉藤委員、どうぞ。

○杉藤委員 野本委員からも質問がありましたが、総合設計の許可要件として防火上支障がないということで、この木造だということで、実は最近、木造の耐火構造が増えています。特に許可というと、支障はないというのを見たことで責任が問われると思うので、これは外周だけなのでいいのかなと思うんですが、これは外周だけです、この木造になっているのは。

○佐々木会長 いかがですか。

○佐藤書記 資料の5-4の1ページをご覧くださいませでしょうか。

ちょうど中央辺りに木構造部材配置図ということで、基準階の平面図とその部材の配置を示してございます。

外周部につきましては、集成材の柱ですとか、あるいは耐火被覆を施したCFTですとか、あるいは横架材としては、梁も設けます。

外回りにこういったフレームを構成するのと、あとは梁も、次のページに各部材の詳細がありますが、左上2つ目には木質耐火被覆のCFT柱、あるいはS張り、これは鉄骨梁ということで、H鋼を耐火被覆ということが大きいのかかもしれませんが、集成材を周囲に施しまして、建築物全体としてはかなりの量の木材量をこの建築物の構造体に使うということでございます。

その他にも柱、梁、床のスラブにつきましても、PCと組み合わせたCLTですとか、あるいは構造壁につきましても、耐震壁あるいは制震壁といったものにも、かなりCLT木質材を組み合わせて、木の特徴を活かした構造部材を、これらのほとんどは大臣認定取得して、一部これから取得予定というのがあると聞いていますが、多く採用して、この建物の構造を実現するというので、外回りに加えて、内部も相当量の木質材料を使う部材を採用するというので聞いてございます。

○佐々木会長 杉藤委員、どうぞ。

○杉藤委員 分かりました。そうすると、可燃物量が増えてくると、建つ場所によると思うんですが、ここは周りがほぼ不燃化されているエリアだと思いますが、延焼遮断帯みたいなところに、こういうものを出すときに、可燃物量が増えてくると、個々のパーツは耐火構造ということかもしれませんが、地震火災は大丈夫なのかというのは、特に許可ですとそこは吟味の対象になるかと思えます。

本件は大体分かりますが、今後こういうものが増えてくると、そういう点にも注意が必要なのかなと思いました。

○佐々木会長 他にいかがですか。

関委員、どうぞ。

○関委員 今のことに関連して伺いたいんですが、大臣認定はあくまでも構造計算に関するものということですか。防火性についても見られるでしょうか。

○佐藤書記 5-4の2ページに、各部材の柱、例えば、左上については耐火集成材ということで、これは木質を表す上で、中に燃え止まりといった石膏ボードを施すとか、あるいは内部の主体は木質の集成材で、その垂直荷重については負担する部材も、大臣認定をほぼ取得済でございます。

例えば、上の木耐火被覆CFT柱、鉄骨梁ですが、これは一部まだ大臣認定の取得中ということで、構造計算につきましてはこういう部材を使う前提で構造解析を行って、大臣認定というのは、その構造計算もそうですし、耐火の木造の部材の認定も活用して、全体としてはその規定を満たして、手続を進めているということです。

○佐々木会長 関委員、いかがですか。

○関委員 ありがとうございます。一部取得中のところも取得できるという前提で判断してしまってよろしいということですね。分かりました。

○佐々木会長 今のご説明は、要するに、建築物全体としての大臣認定を、構造については全体について取っている。だから、耐火については、個々の部材を耐火構造の構成要件として大臣認定を取ったもので構成されている。したがって、全体が耐火構造だという理解ですよ。

○佐藤書記 詳細にお答えしますと、こういった部材の木造評定につきましては、ほぼ通っておりまして、構造評定につきましても、性能評価としては取得していて、あとは、大臣認定についての手続中と聞いてございます。

この許可の後、確認申請を出すようになりますので、今事業者につきましては、事前の確認申請の審査を、確認審査機関で行っていると聞いております。

○佐々木会長 よろしいですか。

他にいかがでしょうか。八木委員、どうぞ。

○八木委員 7-4-1の落下物対策の断面のところですが、手摺りとともに植栽の絵が描いてあって、この植栽に関してのメンテナンスというのは、具体的にどのようにやられるのかなということが1つ。

もう1つは細かいことですが、5-1と5-2-1のところ、公開空地による割増が208.45%と5-1にはそう書いてあるんですが、5-2-1には208.82%と書いてありまして、これは揃えるべき数値だなと思ったんですが、いかがでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず、7-4-1ページの落下物の対策のところ、植栽プランター側の低層階には植栽のプランターを置きますが、これらは、維持管理上は恐らく自動灌水を設けて、必要な水を与えるということかもしれませんが、通常は定期的に人が立ち入って必要なメンテナンスを行うと思います。

その際には、手摺りからこのプランターに直接触れるように動線を設けて、必要なメンテナンスを行っていくと考えております。

続きまして、空地の評価の点でございますが、5-1につきまして、208.45と、5-2-1につきましては208.82ということで、実際、建築計画としましては、5-1の208.45%を活用して建築計画をつくっております。

5-2-1の208.82%につきましては、空地から計算した結果の割増容積率が、208.82%確保できるということで、実際は下2桁については45の計画でこの計画を策定しているということでございます。

○佐々木会長 よろしいですか。どうぞ。

○八木委員 ということは、208.82がマックスで、それに対して0.4%ぐらいだけぎりぎりクリアしているというのは、そういうことですか。

○佐藤書記 そうですね。空地からの数値としては208.82%になるんですが、実際は208.45%で計画をつくっています。マックスが208.82で、そのうち実数として208.45で計画としてまとめているということでございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

○八木委員 分かりました。そうすると、表の見方として、どれが法規上のマックスで、それに対して何パーセント使っているという、その2つを比較した数字というのはここには出ていないのですか。

○佐藤書記 議案書に容積率の項目の欄に記載しているんですが、250.05という緩和容積率があって、この内訳としましては、公開空地が208.45%であり、敷地の集約化による防災による割増が41.6%ということになります。実際、計算上は208.82%まで、その空地については評価できるということが元になって、許可としましては、容積率の議案書記載の数値、その実数としましてはこの1ページに記載のとおりということになります。

○佐々木会長 よろしいですか。

○八木委員 ごめんなさい、細かくて。そうすると、このA4サイズのところには緩和容積率が250.05%と書いてあって、5-1の赤いアンダーラインはないんですが、24の割増容積率の限度というところは250.42%と書いてあるんですね。この数字も合わないんですが。

○佐藤書記 5-1の224番の250.42は計算上マックスで出てくる数字ということになります。実際は、この計画については250.05の緩和の容積率の設定ということで許可したいと考えてございます。マックスが250.42になります。

○八木委員 マックスはどこにもこの議案書には書いてないということですよ。

○佐藤書記 そうですね。マックスはこういった詳細を検討しての計画の妥当性ということとを計算する上で付けた、我々が把握している数値になりまして、そのうちの総合設計の計画としては250.05が評価する容積ということなんです。

○佐々木会長 この議案書は建築物の概要ですから、設計された建築物の概要ということですね。先ほどの条件は基準から計算された上限値ということですね。

公開空地の面積と基準を照らし合わせて計算された上限値ということで、だから、その範囲に収まっていますということですよ。

関委員、どうぞ。

○関委員 八木委員がおっしゃりたいことは分かるというか、基準容積率と緩和容積率がマックスで書いてあって、逆にこの建物の容積率としては、現実の総計が書いてあると、何となくからマックスがいくつなのか分からないんですが、限度はそれなんだけれども、実際は982.87ということで、恐らく余裕がどのくらいあるかということが判断しやすいということでおっしゃっているのかなと理解しました。

○佐々木会長 以前るとき、確かその不等号のところで収まっていますということが、どこかに記載してあった例もあったと思うんですが、これにはそういう記載はしていないということですね。

○佐藤書記 そうですね。表現については、また検討させていただきたいと思います。

○佐々木会長 その辺できるだけ分かりやすく、統一的にやるようにしてください。よろしいですか。

他にいかがですか。加藤委員、どうぞ。

○加藤委員 先ほど野本委員からご質問があった点ですが、2の4ページのところに高層建築のプロット図がございまして、性能的にいうと総合設計、それから特定街区もありますが、都市再生特別地区というのがありました。

先ほどのご説明だと、特定街区というのは敷地の中で完結した計画であると。都市再生特別地区については、聞き逃してしまったので、どういう特徴がどういう形でこれが認められて、高さとか容積率が実現できるのか、その違いをもう少し細かく教えていただけられるでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず資料2-4はそういうのを表すページですが、例えば、本計画地の西側45番という都市再生特区の地区がございまして。

これは敷地の中が45番から少し区画道路ですとか、あるいは日本橋に向かって延びている区域設定がされていると思います。

この周囲は、事業が進行しておりますが、日本橋にかかる首都高速道路を地下化していくということで、そういった貢献も、この45番、あるいは47番も同様に再生特別地区でございまして、こういった開発につきましては、その敷地からの周辺の地域も含めた地下化ですとか、あるいは場合によってはいろんな基盤整備がありますので、そういったことも行うことを対象に評価して、必要な容積率の設定を行っているということでご理解いただけたらと思います。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

他にいかがでしょうか。

よろしいですか。

それでは、次の案件についてご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個別審査案件の説明となります。それでは、多摩建築指導事務所よりお願いいたします。

○岩崎書記 それでは、議案第 2012 号につきまして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あたりまして、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 の表をご覧ください。

1 枚おめくりいただきまして、様式 3 をご覧ください。様式 3 は図面上側が北となっております。

申請地は、案内図のとおり、小金井市東町五丁目となります。申請地は西武多摩川線新小金井駅から南西に約 800m の場所に位置しております。

また、本件にかかる道は、配置図のとおり、現況幅員 3.93m から 4m、延長 13.23m の道で、西側で法第 42 条第 2 項道路に接続しております。

このたび、道に関する協定におきまして、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、2 ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらも図面の北側が北となっております、ページ中央の赤枠で囲まれた敷地が、今回の申請敷地となっております。

また、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かかる道、詳細図におきまして桃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。また、右側でございます道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 5 名中 3 名から承諾が得られております。

1 枚おめくりいただきまして、3 ページの現況写真をご覧ください。今回申請する敷地は右上画像②に映っております住宅敷地において計画するものです。また、本件の道は画像①などのおりで、道路上に整備がなされており、敷地との境界も明確となっております。

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。今回申請する敷地の計画建築物は、外壁面から隣地境界線までの距離を 50 cm 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、敷地には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地東側の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。

1 枚おめくりいただきまして、5-1、その次 5-2 ページが各階平面図、6 ページが立面図、7 ページが断面図となっております。計画建築物は外壁及び軒裏を防火構造以上として防火性能を向上させる計画としております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、調査意見の下段をご覧ください。

以上のことから本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許

可したいと考えております。

説明は以上となります。

○佐々木会長 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、どうぞ。

○野本委員 2点お伺いします。通路協定を承諾していない2名の方の敷地の接道状況を見ますと、通路協定の趣旨を理解していないのではないかと思います。あるいは、計画の際に、その方への通路協定の趣旨をよく説明していただけたのかどうかということも含めてお伺いします。

2点目です。今回の通路協定の通路の部分から計画敷地入り口の部分の形状ですが、写真を見た限りの現状の形態、あるいは登記簿上の敷地入口部分に隅切りがあります。

今後はその通路協定のように直で行くのか、現状あるいは登記簿上のように、隅切りを設けるのか、私は隅切りがあったほうが使いやすいなと思いますが、今後どのような形状で行くのでしょうか。お尋ねします。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 ご質問ありがとうございます。2点のご質問にお答えいたします。

まず1点目です。今回、道に関する協定を締結するにあたり、承諾していない方が所有する敷地に関する内容、それから今回の申請敷地における内容、これらについてこの協定を結ぶことの趣旨について説明をしております。

このことについては理解はしていただいております。ただ、両敷地を巡る関係性等から承諾が得られなかったということ、申請者から聞いております。

それから、2点目のご質問です。通路から本敷地入口部分に至る隅切り上の部分についてですが、今回の道の部分と同様に舗装整備されており、かつ道の部分とともに公衆用道路として登記されております。今後も自動車等の通行についても、道と同様の状況で可能となっていく予定でございます。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 隅切りの方ですけども、とりあえずこの申請書では直角止めにはなっているんですが、現状の写真のように隅切りの形態は今後も確保していくという理解でいいでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 はい、そのとおりでございます。

○野本委員 よろしいですか。

○野本委員 はい。

○佐々木会長 関委員、どうぞ。

○関委員 転回広場に準ずる空地ですが、かなり大きく取られている気がするんですが、ここまで取る必要があるのかどうか。それと、この建物は建蔽率の関係でどのぐらいの建蔽率が上がっている状態なのか。そうであるのかそうでないのか、教えていただければと思いま

す。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○岩崎書記 お答えいたします。まず、こちらの回転広場に準ずる空地ですが、回転するにあたってはこのぐらいの広さが必要ということで、軌跡等も描いた上で検討させていただきました。その結果、このぐらいの大きさにはなっている次第でございます。

それから、2点目につきましても、建蔽率については、最大というわけではございませんが、ある程度建蔽率いっぱいまで建てている状況ではございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

他にいかがですか。

よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

○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を読み上げさせていただきます。

整理番号1番、電話番号1011、建築主は株式会社ウイングホーム 昭島市田中町1丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2013、建築主は個人でございます。狛江市西野川4丁目7でございます。

整理番号3番、議案番号1094、建築主は個人でございます。武蔵村山市大南3丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2010、建築主は個人でございます。小金井市貫井南町4丁目、一戸建て住宅でございます。

整備番号5番、議案番号2011、建築主は、タクトホーム株式会社、清瀬市元町2丁目、一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木会長 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、どうぞ。

○関委員 たくさんあるので、1個ずつ伺いたいんですが、1011号で、通路が赤い部分から黄色い部分に向かう途中で白い部分がありますが、ここも普通に通れる通路なのかどうかということを、とりあえずそれをお願いします。

○名取幹事 1011号ですが、北側も市道が入っていますが、4m確保されていまして、角の西側の方も下がって整備されている状態ですが、ただ、今回地主さんとの話合いで4者の協定を結ぶのはここまでです。下の右の東の方から接続して、今回この部分まで申請されたいということです。

○佐々木会長 次、お願いします。

○関委員 あと1013号は通路が貫通しているというか、行き止まりとかではないようです。

が、最終的に位置指定道路にするのは難しいでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 この規模ですと、開発行為になりますが、現状4.5ないし5mありますが、これを位置指定ではなく、開発行為にするには、基準で幅員が6m必要になると思いますので、全部この幅員では無理です。

○関委員 位置指定にはできないかというのは？

○名取幹事 全体の規模が500㎡を超えますから

○関委員 だめなんですか。

○名取幹事 はい。ただ、今この付近の赤いところ以外の周りも含めて、市の表面管理が入っています。今後は、市の道になるように、市の道路行政が進むのかなと思っていますが。

○関委員 分かりました。

あと、2010が、この申請地の前の通路ですが、東の突き当りはどういう状況なんでしょうか。

○岩崎書記 お答えいたします。東の突き当りは今回行き止まりとなっております、フェンス等で仕切られているところでございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

他にいかがですか。

よろしいでしょうか。

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48条第1項、ただし書に関します一括審査による許可同意基準に係る審査案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1015。建築主東京都武蔵村山市本町6丁目、公衆便所でございます。

以上でございます。

○佐々木会長 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、どうぞ。

○関委員 この許可と関係ないことで恐縮ですが、女性トイレの警報器とかはつくんでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 女性トイレに警報器はつきません。ただ、誰でもトイレのほうには警報器がつきます。

また、女子トイレの方も申請資料5頁平面図がありますが、女性トイレの方も出入口が2か所ありますので、行き止まりではないようにはつくられています。

公園のトイレですから、特に閉め切った状態にしない、鍵がかからない入り口になっていきますので、これが一般的な仕様となっております。

○関委員 用途としてはいいと思います。ただ、警報器はついたほうがいいかなと思います。

○佐々木会長 よろしいですか。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 周囲の環境にもよるんですが、公園の中ですよ。だから、ひょっとすると夜間に利用したときに、よからぬ人がいるかもしれないので、警報装置はあったほうがいいんじゃないかなと思います。

もっと身近に民家が密集しているようなところだったら、そういうのはないですが、民家から少し離れているじゃないですか。だから、男の方だって警報装置があったほうがいいかもしれない。

今回のものは無理であるなら、今後こういう公園とかそういったところに設置するトイレは、警報装置があったほうがいいかなと思います。

○佐々木会長 関委員、どうぞ。

○関委員 特に小さいお子さんとかがそういう被害に遭うことがあるので、ボタンさえ押せば助かる可能性もあるので、用途とは余り関係なくて申し訳ないんですが、そのほうがいいだろうかなと思います。

○佐々木会長 そういう意見もありますし、かなりこれは社会的にも問題になっていることなので、今後その点も関係局ともよく相談していただければと思いますし、できれば改善の方向に向けて努力していただきたいと思います。

よろしいですか。

それから、今回こういう形で一括同意の形で出てきたわけですが、かねてから、よくこの類でこういったものまで個別に議論しなければいけないのかという議論がありますよね。

そういった意味では、今回の一括同意の範囲がどこまでなのかということ、ぜひよくご相談いただいて、今後の審議の合理化のために、その方向で進めていただければと思いますので、その点は事務局でよくご検討いただければと思います。よろしいでしょうか。

○鈴木書記 はい、承知しました。

○佐々木会長 それでは、以上で同意議案についての質疑を終わりたいと思います。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木会長 それでは、ただいまから評議に移りますので、傍聴人の方はご退席をお願いします。

傍聴人 退出

評議

それでは、同議案についてお諮りいたします。

ただいま第9号議案、第1011号議案、及び第1013号議案から第1015号議案、第2010号議案から第2012号議案、以上計8件の議案についてご審議をいただきましたが、この8件の議案について議案のとおりとすることよろしいでしょうか。

<異議なし>

それでは、同意することといたします。

何か他にございませんか。

よろしいでしょうか。