

第1352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10月23日 午後2時18分～午後4時23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
" 猫 田 泰 敏
" 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

○佐々木会長 続きまして、同意議案の審議に入りたいと思います。

よろしいですか。それでは、同意議案の審議に入ります。

まず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、よろしくお願いをいたします。

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、建築指導課よりお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第14号についてご説明させていただきます。

建築主は三井不動産レジデンシャル株式会社、品川区東品川2丁目1-2ほかの建築敷地におきまして、共同住宅、店舗、自動車車庫を新築するものです。

地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりですが、裏面の調査意見のとおり、本件は土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地、緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づき、住宅供給促進型総合設計の許可申請が出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、赤の計画地は、りんかい線及び東京モノレールの天王洲アイル駅から150mほどに位置し、西側は天王洲運河、南側は海岸通りに面しております。

次に資料2-2、現況図をご覧ください。敷地は幅員30mの道路と、開発許可を受けて拡幅された幅員12mの道路に接してございます。

次いで資料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商業施設等が立地してございます。

続きまして、1枚めくりまして資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。オレンジ色が高さ40m～80m未満、水色が高さ80m～100m未満、青色が100m以上の建物でございまして、赤色の枠が総合設計制度を活用しております。

続きまして資料2-5-1と2-5-2が計画地周辺の写真でございまして、適宜ご覧ください。

ページが飛びまして資料3、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、容積率500%、建蔽率80%、防火地域の指定がございまして、なお、日影規制や高度地区の指定はございません。

ページが飛びまして資料4-4、上位計画です。「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。

計画地はページ右下の図のとおり、国際交流ビジネスゾーン内の中核的な拠点周辺地区に該当しております。また、ページ右上の図ですが、計画地は水辺景観形成特別地区にあたります。

ページが飛びまして、資料4-10をご覧ください。上位計画10「品川区まちづくりマスタープラン」でございます。ページ左側、左の図に示されておりますとおり、計画地は品川駅、天王洲アイル駅周辺の広域活性化拠点に該当しております。

また、ページ右下ですが、天王洲エリアでは、まち全体がミュージアムのように感じられる水辺とアートの映える街並みの形成を進めるといったことが定められてございます。特に水辺に顔を向けたまちづくりとして、船着場ですとかボードウォークを生かしたまちづくりの充実を図ることとしてございます。

ページが飛びまして、資料4-14をご覧ください。上位計画14、「東品川2丁目地区地区計画」でございます。地区計画では、壁面の位置の制限等が定められてございまして、ページ右下の図で、見にくいんですが、計画地は北側で2m、南側に8mの壁面の位置の制限が定められてございます。

ページが飛びまして資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番、緩和項目は容積率制限です。右側の22番、容積率につきましては、基準容積率500%に対しまして、公開空地による割増が300%、質の高い住宅による割増が、99.22%、合計で899.22%でございます。質の高い住宅につきましては、東京こどもすくすく住宅を緩和の対象としてございます。

ページが飛びまして、資料6-2-2から公開空地のコンセプトとなっております。敷地北側の貫通通路と南側の広場状空地の整備によりまして、東側道路から水辺への連続性を確保し、水と緑のネットワークを充実させます。

2ページおめくりいただきまして、資料6-2-4をご覧ください。敷地東側の道路、これはボンドストリートと呼ばれている道ですが、西側の運河に面するボードウォークを公開空地でつなぎまして、地域全体の水辺へのアクセス強化に寄与いたします。

また、次の資料6-2-5をご覧ください。左の図になりますが、店舗と連続した水辺沿いに一体的に空地を整備することで、賑わい空間を創出いたします。

2ページおめくりいただきまして、資料6-3、公開空地図をご覧ください。橙色が歩道状空地、緑が広場状空地、水色が水辺沿い空地、赤が貫通通路になります。

2ページおめくりいただきまして、資料6-5-1からが質の高い住宅についてとなっております。かいつまんでご説明します。

ページ左上につきましては、上位計画の抜粋でございまして、赤の下線を引いた箇所ですが、子育てに適した民間住宅の供給ですとか、あるいは誰もが安心して快適に暮らしやすい住環境の整備が位置付けられております。

この地域の現状につきましては、ページ左側の青になりますが、品川区の人口は総数・年少人口ともに増加しておりまして、東品川1丁目から5丁目におきましても同様の傾向が見られます。就学前人口も引き続き増加が見込まれます。

また、周辺には4つの保育園や多くの公園がございまして、子育てのしやすい環境でございます。この住宅を整備することで、誰もが安心して暮らしやすい地域づくりに貢献していくとさせていただきます。

次いで資料6-5-2をご覧ください。本計画で整備する東京こどもすくすく住宅につきましては、ページ左側の設備やソフト面の充実をさせた住宅の計画です。また、質の高い住宅による容積緩和にあたりまして、必要な整備面積が1,228㎡に対しまして、この計画では3,410㎡を整備する計画です。

ページが飛びまして資料7-1-2、1階平面図をご覧ください。建物西側に水辺沿い空地と連続する店舗を配置いたします。

次の資料7-1-3をご覧ください。2階には共用室を多く配置し、南側にキッズルームやスタディールームを計画しています。

次いで資料7-1-4をご覧ください。4階以上につきましては全て住宅となっておりまして、29階までの各戸に20戸ずつ東京こどもすくすく住宅が計画されております。

3ページおめくりいただきまして、資料7-2-1からが立面図となっております。隣地斜線制限は天空率により適合してございます。

3ページおめくりいただきまして、資料7-4-1からが落下物対策となっております。住宅のバルコニー部分の対策につきましては、ページ中央下の図ですが、4階から32階は高さ1,350mmのガラスパネルの二重手すり。33階、34階は高さ1,600mmの手すりの計画です。

2ページ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。敷地南西側から見た外観パースでございます。

ページが飛びまして、資料9-4-1からが交通量調査となっております。

次の資料9-4-2をご覧ください。自動車交通につきましては、ページ右上の図に示してございます信号交差点3地点について評価を行ってございまして、ページ左側の表のとおりですが、いずれの地点も完成後の需要率は基準値の0.9未満、車線別混雑度は基準値の1.0未満となりました。

資料9-4-3をご覧ください。歩行者の交通サービス水準でございまして、ページ左側の図に示しますa1からeまでの7か所につきまして、歩道のサービス水準の予測評価を行っております。ページ右側の表になりますが、いずれの地点も完成後の歩行者サービス水準は自由歩行が可能なサービス水準Aとなることを確認してございます。

次の資料9-5-1から風環境調査となっております。本計画では、風洞実験によりまして、風環境の評価を行っております。

資料9-5-2をご覧ください。ページ左側から建設前、建設後、暴風対策後における風環

境の評価結果を示してございます。建設後におきましてランク3となる箇所がございますが、防風植栽林による対策によりまして、ランク2に抑制される計画でございまして、風環境としても妥当かと考えてございます。

続きまして資料10-1-1、近隣住民への対応等についての資料をご覧ください。建築主は昨年7月に説明会を2回、都は9月に公聴会を開催しております。意見書は1通提出ございまして、公聴会での公述人はおりませんでした。

なお、資料10-3-1から10-3-4に公聴会議事録全文を添付しておりますので、適宜ご参照ください。

表1にあります説明会で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。説明会での主な意見としましては、日影、環境、建築計画、公開空地、工事についてそれぞれ出されまして、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。

表2に意見の要旨をまとめております。意見を順にご説明します。

「建設予定地には水辺から風が吹き抜ける緑のスポーツエリアが広がっている。本エリアに高層ビルを建てる理由を問う。また、周辺の景観について優雅で洗練されたイメージを与えてきたアートの魅力が人々の目に映りこむ機会が減ってしまう」といったような意見がございました。

それに対する事業者の見解は、右に記載のとおりです。また、意見に対する特定行政庁の見解につきましては、本計画は東京都総合設計許可要綱に指定する容積率制限の緩和基準に適合しているものであり、また天王洲運河沿いのボードウォークと公開空地を一体で整備するなど、市街地環境の整備改善に資するものと考えております。

公開空地にアートモニュメントを取り入れて整備するなど、周辺のアートと連動した整備を行う計画となっており、良好な都市景観の形成を図っております。

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、かつその建蔽率、容積率及び高さについて総合的な配慮が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。

説明は以上でございます。

○佐々木会長 ただいまのご説明に対して、ご質問・ご意見あればお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 2点お伺いします。

まず1点目ですが、ページ2-2から質問します。東側区道部分が拡幅されると思いますが、それぞれの拡幅部分は区道とどのような関係になってくるのでしょうか。それから表示として復元前・復元後とありますが、どのような意味でしょうか。また、道路完成後の維持管理責任等はどのようになっているのでしょうか。

図面上側のニウケビルと記載してある部分は後退していないため、全体として道路の形態が不整形になっておりますが、交渉等の努力をされたのでしょうか。また、敷地北側の3.6

mと書いてある公園敷地はどのような性格の敷地なのでしょうか。1点目はそんなことをお尋ねします。

それから2点目です。ページ5-3-1、それからページ7-1-4から質問します。質の高い住宅、あるいは子育て支援住宅とありますが、その戸数や延べ面積が今回の許可において総合設計許可基準との関係でどのようになっているのでしょうか。

よろしく願いいたします。

○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、道路の関係のご質問についてお答えいたします。1点目の区道と拡幅部分の関係ということで、資料2-2の図ですが、オレンジ色で塗られた部分、拡幅部分につきましては、42条1項4号の道路で、区道になる予定でございます。

青色で塗られている部分につきましては、1項2号でございます、1項2号につきましては、2-7-2の資料をご覧いただきたいんですが、1項2号の道路において、図面水色に塗られている部分につきましては、私道、道路側の青で塗られている部分につきましては区道となる予定でございます。

こういった関係から、維持管理というご質問ですが、区道につきましては品川区が道路管理者でございますので、区が維持管理を行っていくことになりまして、私道につきましては、まずは建築主が所管管理いたしまして、将来的には管理組合に移管する予定と聞いてございます。

2点目のご質問ですが、道路の復元前・復元後といったご質問でございました。資料2-2の図面の道路に、小さくて恐縮ですが、復元線ですとか、あるいは復元もとということが記載されてございます。

この復元線や復元点につきましては、現状の道路の境界の位置が不明確な部分が見受けられまして、品川区の道路管理部署と協議しまして、区で保管しています資料と、あとは地籍測量図をもとに測量して引いた線、これは鉋等を打つようになるんですが、境界線を指しているということでございます。

3点目の、計画地の反対側の図面ではニウケビルとありますが、建物所有者につきましては、道路拡幅の打診を利用者におきまして行いましたが、建替えですとか、あるいは新規の開発は現状予定してないということでございます、当面は道路として拡幅することは難しいと考えております。

道路につきましては、敷地北側の3.6mの記載、公園予定地ということのご質問につきましては、地区計画におきまして定められた地区施設でございます。公園6号という位置づけでございます。その区域の一部がこの公園予定地という記載でございます。

所管に確認しましたところ、都市公園法に基づきまして、品川区が整備予定していると。ただ、具体的な整備内容ですとか時期ですとか、というのは検討中と聞いてございます。また、本件の公開空地とこの公園との境界にはフェンス等を設けないことについて品川区と

合意していると聞いてございます。

続きまして、質の高い住宅に関するご質問でございます。お答えとしましては資料6-5-2をご覧ください。ページ右側に計算式が、真ん中あたりの赤の部分ですが、計画地の敷地面積2,457㎡に対しまして100%の容積割増を受ける場合は、子育て住宅を1,230㎡ほど整備することにしてございます。

今回の計画でいきますと、Dタイプという住宅の規模ですが、およそ19戸整備する必要があります。本計画におきましては、実際の子育て支援住宅の整備、こどもすくすく住宅につきましては、3,410㎡を整備することとしまして、戸数としましては約52戸になりますが、これによりまして、より子育て環境に資する計画としてございます。本計画では必要な子育て住宅の2倍以上3倍弱を整備する内容でございます。

お答えとしては以上でございます。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 1点目の質問の一部、公園敷地や地区施設だということですが、将来的にもっと広いところを含めた公園になるということでしょうか。もともとの所有権はひよっとして今回の開発者が持っていて、今回の開発に先だつてというか、寄付というか、譲渡というか、そういうことでもしたのかなって思ったんですが、この所有権等は分かりますか。お尋ねします。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 全くもって今のお話のとおり、当初は敷地全体を持っていましたが、所有権を譲渡しています。

○佐々木会長 よろしいですか。いわゆる提供公園ということですね。

○佐藤書記 そのとおりです。

○佐々木会長 加藤委員、どうぞ。

○加藤委員 ただいまご説明があった6-5-2の、こどもすくすく住宅のことですが、これは何がすくすくなのかよく分からなくて、要するに戸数を確保したから赤く塗ってあるということなのか、住戸が各階に2つぐらいずつ塗られているんですが、これがすくすくなんだろうなと思っているんですが、間取りが違うとか、そういうことではなく、ただ戸数として確保しているよということでしょうか。その辺を教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 6-5-2の、こどもすくすく住宅、これは住宅制度の認定でございまして、間取りにつきましても同一と言いますか、最上階の同じような間取りのタイプもあろうかと思いますが、

この6-5-2の左の下にいろいろ、対策錠ですとか、あるいはトイレ、子どものけがを防ぐ、あるいは容易に使いやすい設備を設けたり、スペースについても、ベビーカーを玄関の横にスペースを設けたりですとか、あるいは、ソフト的なコミュニティの形成がしやすいいろんな催しも設定したりですとか、

後押しするようなことも認定基準にありまして、その基準に合う住宅ということで計画し、100%が上限になりますが、この住宅を整備することが一定規模以上できていることを確認しまして、空地の容積率緩和に加えまして、この住宅の容積緩和という制度を設定してございます。

○加藤委員 分かりました。この認定基準はよく分かりましたが、子どもが大きくなったら、利用されるのか、それはそれでということですね。ありがとうございました。

○佐々木会長 ほかにいかがですか。

猫田委員、どうぞ。

○猫田委員 もしかしたらこの委員会での議論にそぐわない質問かもしれませんが、それがよく分かりませんので、まず申し上げます。

5-3-4に、子育て支援施設の設置に関する協議書がございます。この右側のページに、区からの回答として「現在、本建築計画周辺地域における保育事業は充足されており、本建築計画に伴う就学前児童の増加を考慮しても、既存の保育施設により必要な供給量は一定程度確保できる見込みである。したがって、保育施設の必要性優先度は低い」。こういう回答が品川区から出されております。

そうなのかなと思って、6-5-1、質の高い住宅について、東京子どもすすく住宅認定制度の中に、当地区における子どもに関わる経時的な統計量がいくつか示されております。

これを見ていると、左側のページに①品川区における年少人口の推移状況、これは平成31年までしかX軸がとられておらず、そこまでで1.3倍というのは分かるんですが、最近までのデータが当然あるはずです。

その下の③の部分で、これがこの地域の実情に最も関連するデータだと考えられますが、これを見ると、令和2年、令和3年と、その間に100名程度の増加が。あ、失礼しました。一番下の朱色の部分で、この年少人口の増加数というものは、これは看過できないほどの今後の推移を予想させる内容だと思います。

それで右側の品川区の教育保育施設状況を見ますと、これは平成31年までのデータしかないんですが、小さくて、もしかしたら令和がついているかもしれませんが、これを見ると、最近の趨勢も数年来は増加傾向にあります。この地域自体の保育所の数は2か所しかない。運河を渡ったところに品川区立社会福祉法人の施設のものがございますが。

要するに本計画は、右側の下の枠の中ですが、「本計画地は上位計画によって子育て支援が求められており、東品川1から5丁目では品川区の統計と同様に、総人口、年少人口ともに増加しており、特に年少人口においては13年間で1,524人増加し、1.7倍の増加になっている。また就学前人口も引き続き増加が見込まれていることから」、こういうデータが基礎データである。これを踏まえて、先ほどの区長の回答書にそれが反映されているのかもしれないんですが。

これは品川区の判断ですから、何かこのデータから本当にそういうことが言えるんですかというのを申し上げるのはお門違いというか、筋違いかもしれませんが、私このデータを

見ていて、そういうところが気になりました。必要性が低く、優先度は低く、とこれと言えるのかなというのが、素朴に意見として申し上げたいと思います。

○佐々木会長 特にありますか。どうぞ。

○佐藤書記 このいろんな周辺状況の確認資料ですとかと、品川区の見解が、整合が取れているのかというご質問だと思いますが、我々としましても地域の状況、確かにこの天王洲のこの島の中では1か所ですが、駅周辺ですとか対岸ですとか、こういった配置と、あとは区とのやり取りの中での今回のご説明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、どうぞ。

○八木委員 今の、質の高い住宅の話ですが、6-5-3の左上の表ですが、本計画における認定基準で必須項目は46項目全部やっているのではオッケー。選択項目は各基準別適合数不足と書いてあります。

選択項目だから不足でもいいのかもしれませんが、これは選択項目をクリアするとさらにボーナスがつくとか、不足しているから何がだめなんだという、この表の読み方が分からなかったもので、教えてほしいのが1つ。

それから、加藤委員と似た意見で、ここで言ってもしょうがないかもしれないのですが、この6-5-2の、1つ住宅のプランが出ていて、将来的間仕切りの可変性と書いてはあるのですが、そうは言っても66平米ぐらい。ここに間仕切りができて、普通に言えば子ども部屋が1個できるだけです。

例えば、男の子と女の子といたらどうするのですかとか、我々建築家に頼んでくれれば何でもいろいろプランを出しますが、普通のご家族がこれを買っちゃって、「子ども2人3人どンドン育てましょう」といった感じのプランに全く見えないのです。こういうのは別の何の規定もないのですかね。これが質の高い住宅にどうしても見えないのですが。

○佐々木会長 答えをお願いします。

○佐藤書記 まず6-5-3のですね。認定制度の詳細な基準のお話につきましては、確かに必須項目と選択項目がございます。これは住宅政策の所管部署におきまして、まずその認定が受けられるかどうかという協議をして、その認定を受けられるということをもってして、その住宅については容積評価をするということにしております。

なので、適合数不足という記載がございますが、計画上は適合しているということになります。

さらに、選択項目の適合数を増やすということで、評価はどうかということにつきましては、特段そういうような基準は設けてございません。まず、このこどもすくすく認定住宅に、認定制度を受けられるかどうかということで、あとはその規模ですね。評価する面積に応じた戸数を整備するかということをもって申請を受け付けてございます。

続きまして、6-5-2の図面でのご質問ですが、これにつきましても、こういった間取りの可変性ということも考慮した上で、その認定制度を設けていると聞いてございますが、必

ずしも子育てしやすいプランかどうかということにつきましては、所管に申し入れさせていただきたいと思います。

○佐々木会長 この6-5-3の、各基準別適合数不足ということは、何に対して不足しているんですか。

○佐藤書記 6-5-3の表につきましては、通常こういった必須項目のようにオーケーになるんですが、認定上は支障ないというものです。

○佐々木会長 よく分からないんですが。今伺った、何に対して不足しているのかというのは、そもそも基準、この選択項目については、何か基準が、具体的な技術規準じゃなくて、このうち何項目を満たしなさいとか、そんなような基準があるんですか。

○佐藤書記 選択項目につきましては、選択項目の中でどれかが必須ですとか、あるいはいくつ以上というものは、一定の定めはあると思いますが、認定要件に合致する計画ということでございます。

○佐々木会長 この認定そのものは住宅行政部局の担当なので、そちらが決めた基準に適合しているものを応援しようというのは、この総合設計の中での役割ですから、そのこと自体はいいと思うんですが、

よく分かりにくいので、いずれこれを整理して説明をしていただいたほうがいいと思いますので、今日のところは、この点については認定を受けているということでした承しておきたいと思いますが、その点はお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。どうですか。

○八木委員 認定に沿っているかというのを諮るのは私たちの役割であるので。そうすると、この認定制度そのものが一体どういうものなのかというのを、私たちもちゃんと勉強できるようにしていただきたいと思います。

○佐藤書記 承知いたしました。

○佐々木会長 その上で、よろしいですか。

○八木委員 結果的な、なぜこんなことで100%も割増できる制度になっているのか、私はピンと理解できないので、どういう経緯をもってこれでもよしとなっているのか、かなり不可解な制度だなと私は個人的には思うので、そのあたりも分かる資料を教えてくださいと思います。

○佐々木会長 今の最後のご質問の部分ですが、改めて整理していただきたいと思うんですが、どうも私も整理してもらったところ、そもそも住宅に対する緩和ということでは、もともと400%まで、上限400まで認めてきた経緯があります。

それに対して、平成31年に制度を変えて、400のうち100は質の高い住宅にしなければならない。だから、ただの住宅や普通の住宅であれば300までと、上限をダウンしている。そのときに100をこの質の高い住宅の制度いう形で残したという経緯があるということでございます。

その辺も含めて、改めて資料を整理してご説明をしていただきたいと思いますが、とりあえずはそういう状況です。よろしいですか。

○八木委員 はい。

○佐々木会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、この件についてはこの程度にいたしまして、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 15 号についてご説明させていただきます。

建築主は住友不動産株式会社、港区芝浦 2-1-75 の建築敷地におきまして、共同住宅、自動車車庫を新築するものでございます。

地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりですが、裏面の調査意見のとおり、本件は土地の合理的利用の促進とともに、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、住宅供給促進型総合設計の許可申請が出されたものでございます。

資料 2-1 の付近見取図をご覧ください。ページ中央赤枠の計画地は J R 山手線・京浜東北線の田町駅から 700m ほどに位置しており、旧海岸通りに面しております。

次の資料 2-2 をご覧ください。現況図ですが、従前は事務所、工場がございましたが、現在は解体工事中です。

次いで資料 2-3 をご覧ください。土地利用現況図ですが、計画地周辺には主に集合住宅、事務所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、高層建物プロット図をご覧ください。緑が高さ 60m から 100m 未満、水色が高さ 100m 以上の建物で、赤枠が総合設計制度を活用しております。

次いで資料 2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。

2 枚おめくりいただきまして、資料 3-1 の用途地域図をご覧ください。計画地は準工業地域でございまして、容積率 400%、建蔽率 60%、防火地域に指定されてございます。日影規制ですとか高度地区の指定はございません。

ページが飛びまして資料 4-1-4、「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。ページ左の図になりますが、計画地は活力とにぎわいの拠点地区群に該当しております。

ページが飛びまして、資料 4-1-10 をご覧ください。「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2020」でございまして、本計画は、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインに基づきまして、東京湾の海風を活用し、快適な都市環境、都市空間を形成するため、風の道の検討を行う必要があり、所定の基準を本計画が満たしていることを確認してございます。

ページが飛びまして、資料 4-1-14、「港区まちづくりマスタープラン」をご覧ください。ページ右下の左側の図ですが、計画地は集合住宅と商業業務をはじめとした多様な機能が共存する市街地の位置づけがございまして。

ページが飛びまして、資料 5-1、計画概要書をご覧ください。左側の 5 番、緩和項目は

容積率制限です。右側 22 番、容積率につきましては、基準容積率 400%に対しまして、公開空地による割増が 300%、質の高い住宅による割増が 99.9%でございます。合計で 799.9%でございます。

質の高い住宅につきましては、本計画につきましても東京こどもすくすく住宅を整備いたします。

ページが飛びまして資料 5-5-1 をご覧ください。東京こどもすくすく住宅の資料でございます。ページ右側下の図表 2 ですが、港区の総人口と芝浦港南地区の年少人口の推移を示しております、1996 年に比べまして港区の人口は約 1.7 倍に増加してございます。芝浦港南地区につきましては、さらに 4 倍以上に増えてございまして、この地区はこういったことから年少人口の増加傾向も堅調です。

こうした状況を踏まえまして、質の高い住宅としまして、本計画につきましても、東京こどもすくすく住宅を表示しまして、子育てに適した住まいの確保と質の向上を図っていく、としてございます。

次の資料 5-5-2 をご覧ください。住戸の配置のうち、赤囲みが東京こどもすくすく住宅認定を受けるものでございます。

次いで資料 5-5-3 をご覧ください。認定基準につきましては、バルコニーに面する窓につきましては、子どもが容易にバルコニーに出られないよう、開閉コントロールが可能な措置等の項目がございまして、そういった設備を設置するということになります。

1 枚おめくりいただきまして、資料 5-6、自転車走行レーンの整備をご覧ください。港区では今年 3 月に、道路を利用する全ての人が安全安心で快適に通行できることを目的としまして、港区自転車通行空間整備計画を策定しております。

これを受けまして、本計画と次の議案 16 号におきまして事業間の連携を行い、地域レベルで自転車走行レーンを整備いたします。ページの右側の図の青い、紺色、その辺につきましては整備済みでございます。赤い点線で示した範囲の自転車走行レーンを 2 事業で整備することをしてございます。

2 枚おめくりいただきまして、資料 6-2-1、公開空地のコンセプトをご覧ください。計画地の周辺には総合設計制度を活用した建築物が多く建ち並んでおりまして、既存の公開空地が黄色、ベージュに近い色ですが、あります。こういった形で街並みを形成しております。計画地西側の旧海岸通りの街路樹と合わせて緑の軸が形成されているなど、公開空地の計画を作る上でコンセプトを設定しております。

2 枚おめくりいただきまして、資料 6-2-3 をご覧ください。西側の広場状空地のコンセプトになります。休む、学ぶ、働くというコンセプトをもとに、腰掛けられることができるウッドデッキですとか、ベンチにはコンセントの設置なども行います。

1 枚おめくりいただきまして、資料 6-2-4 をご覧ください。東側の広場状空地のコンセプトになります。こちらにつきましては、近隣住民が気軽に立ち寄ることができる広場として、壁面緑化やベンチの設置を行います。

次の資料6-2-5をご覧ください。ページ左下の図で緑色のマークがございいますが、これは地域集合場所の位置を示しております。計画地の北東に既存の地域集合場所があり、左下に写真がありますが、緊急時に十分に機能が果たせない恐れがあることも考えられます。

本計画では、公開空地を地域集合場所として活用できるよう、地元町会と調整しまして、マンホールトイレやかまどベンチを整備し、その機能を強化する考えです。

ページが飛びまして、資料6-3の公開空地図をご覧ください。黄色が歩道状空地、その他の色が広場状空地となっておりまして、広場状空地のうち緑と紫はピロティ状の広場状空地でございます。

ページが飛びまして、資料7-1-4、1階平面図をご覧ください。住宅の入り口につきましては西側に設けております。

次の資料7-1-5をご覧ください。2階平面図ですが、浸水対策のために電気室は2階に設けております。

3枚おめくりいただきまして、資料7-1-8をご覧ください。5階以上は全て住宅になります。

ページが飛びまして、資料7-3、断面図をご覧ください。斜線制限は天空率により適合しております。

資料7-4、落下物対策をご覧ください。外壁の開口部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。

次の資料7-5、完成予想図をご覧ください。左側は敷地西側から見た外観パース、右側は敷地東側から見た外観パースでございます。

ページが飛びまして資料9-4-6、交通量調査⑥の資料をご覧ください。ページ左側と中央の表につきましては、信号交差点5地点における交差点の需要率と混雑度の評価結果ですが、いずれの地点も、開発後の交差点の需要率は基準値の0.9未満であり、混雑度は基準値の1.0未満となることを確認しております。

1枚おめくりいただきまして、資料9-4-7、交通量調査の⑦の資料をご覧ください。右の表につきましては、開発による歩行者交通量の影響について、7断面における調査結果を示しており、全ての断面におきまして、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。

資料9-5-2、風環境調査をご覧ください。ページ左側の図から建設前・建設後・暴風対策後における風環境の評価結果をお示ししております。建設後におきましてランクCになる箇所がございいますが、防風植栽による対策によりまして、Cは増加しない計画でございます。

2枚おめくりいただきまして、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。建築主は今年7月に住民説明会を2回開催しました。都は今年9月に公聴会を開催しまして、意見書は3通提出されまして、公聴会での口述は3名からありました。

資料10-2-1から10-2-16に意見書の写し、資料10-3-1から資料10-3-10に公聴会

議事録全文を添付しておりますので、必要に応じてご参照ください。

資料1ですが、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。左側に意見の要旨、右側に事業所の対応と見解でございます。

簡単にご紹介いたします。説明会の主な意見としましては、工事中の騒音や振動、周辺への影響、階数の低減、プライバシーの配慮、建物配置の変更、防災対策、公開空地の地域貢献などについて意見がございまして、それに対する事業者の見解は記載のとおりです。

10-1-3の表の2に、意見書及び当日の意見の要旨をまとめております。主な意見をご説明します。

当マンションの敷地境界から本計画の外壁面まで14m足らずであり、圧迫感を軽減させるため、建物の配置を西側に2m移動してほしい。旧海岸通りが工事のためと思われる何台もの大型トラックの待機場所になっており、待機中の大型トラックのアイドリングに迷惑を感じており、エンジン音などの影響を我慢している。地下解体工事の騒音がすごい。工事現場に配置されている騒音計を見たら99デシベルも出ている。もう少し配慮がほしい。などの意見がございました。

それに対しまして、事業者の見解は右側に記載のとおりです。

続きまして資料10-1-4、右上の表3をご覧ください。意見書及び公聴会での当日意見に対する特定行政庁の見解をまとめております。

本計画は都の総合設計許可要綱に規定する容積率制限の緩和基準に適合しており、交通量が多く街路樹がある旧海岸通り側にまとまった公開空地を設けることなど、市街地の整備改善が図られている。近隣への説明について、建築主は本計画に関して2回の説明会を開催するとともに、ご意見をいただいている方へは複数回個別に対応しており、今後も継続して理解を得られるよう取り組んでいくとしております。工事中の騒音の配慮につきましては適切に対応するとしてございます。

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。本計画は交通上・安全上・防火上及び衛生上支障がなく、かつ建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がな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。

ご説明は以上でございます。

○佐々木会長 ただいまのご説明についてご質問・ご意見あればお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 3点お伺いします。

まず最初に、ページの9-1-2から質問します。本敷地には日影規制はなしということですが、時間日影を見ますと、2時間、3時間、4時間の日影線は敷地外に出ております。周辺区域の日影規制はどのようになっているのでしょうか。

2点目です。先ほどいろいろご議論いただきました子育て支援住宅の認定基準についてです。子育てで一番私が大事なものは事故防止、転落防止かなと思っていますが、基準の中で

バルコニー等の手すり高さが1.1m、推奨とすれば1,200とあります。手すり格子の間隔が110mm、推奨としては90mmとなっていますが、手すりの高さが1,100というのは基準法の最低ということなので、せめてその推奨と書かれている1,200であるとか、手すりの間隔も90mmですか、ということでの、もう少し事故防止に向けて基準を厳しくしてもいいのかなと感じました。

それから3点目です。ページ10-1-1から質問します。近隣住民への説明会で、住民の方からタワークレーンからの落下物の心配を質問されています。

先日、日本橋の建設工事現場で、鉄骨を釣り上げた工事の際に鉄骨が落下して作業員の方が死傷する事故がありました。今回の計画においても、周辺住民の方々が心配しているのも理解できる場所です。工事でより一層の安全確保に向けて、今回の計画においてどのような対応を考えていただいているのか、説明をお願いします。

○佐々木会長 答えをお願いします。

○佐藤書記 1点目の日影規制に関する回答します。資料3-1をご覧ください。周辺も含めまして準工業地域でございまして、日影規制のない地域です。なお、さらに、その周囲につきましては商業地域など、日影規制のないエリアが広がっています。必ずしも日影規制云々にかかわらず、敷地の中で終日、日影が収まるようにということは、この計画につきましても指導しています。

2点目の手すりの高さのご質問でございしますが、資料7-4をご覧ください。落下物対策の資料になってございしますが、各階の手すりにつきましては、ちょうどA断面というのがバルコニーの手すりが分かりますが、高さは1,360mmでございします。さらに、内側にその手すりに容易に近づけないように、400mmの手すりを設けて、そういった危険性を生じにくいように計画しております。

3点目の、先日の大規模工事の建設工事現場におきます死亡事故に関して、作業員が複数亡くなった事故に関しまして、事業者を確認いたしました。施工予定者の前田建設工業としましても、改めて安全管理の徹底を図っているということでございます。

本計画を担当する社員や協力会社につきましても同様に、様々な安全管理の徹底を図って作業されていくと思います。さらに、都としましても、事業者に対しまして、工事の安全管理を徹底するよう申し入れしまして、都度改善することも含めまして、安全管理ですとか事故の防止といったことを要請してまいります。

○飯泉幹事 補足、1点だけすみません。

○佐々木会長 どうぞ。

○飯泉幹事 手すりの関係で、間隔ですが、これはパネルでして、間隔は基本的にない仕様になっております。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。関委員、どうぞ。

○関委員 この15号と16号は両方とも基準容積率が400%で、緩和も400%ということで、

倍の高さのものが建つということになるので、この15号でも圧迫感を感じるとおっしゃっている方がいましたが、国の施策で都心部はかなり容積緩和していくという方針だというのは説明で理解していますので、こういうふうな形で基準をつくっているし、許可せざるを得ないということですよという、一応確認が1つと。

それから、これは単なる私見ですが、そういったこともあって、高層建物の許可案件がたくさん出てきております。今、建設業は2024年問題という、作業員が足りない、労働時間が足りないという問題もあったり、建設費の高騰とか大変あって、本当にこの勢いでずっと緩和を続けていくのかなと、個人的には少し心配もあります。これはあくまでも単なる個人的な意見ですので、述べさせていただきました。

○佐々木会長 それでは、1点目のほう、お答えがあればお願いします。

○飯泉幹事 今、容積緩和の流れですが、東京都としてもグランドデザイン、都市づくりのグランドデザインですとか、こういった計画が相談を受けた際には、地元の都市計画マスタープランですとか、地区計画とかになるべく沿うような形にして誘導してありまして、許可しないというわけにはなかなかいかないんですが、しっかり地域に則した計画になるように誘導してまいりたいと考えております。

また、建設業の関係もいろいろ昨今話題になってございまして、これ直接お答えにはなっていないかもしれませんが、まず働き方改革は東京都としても進めていかないといけないですね。

今まではどちらかというと、都発注工事、公共工事を中心に働き方改革、特に工期の設定ですとかICTを活用した効率化とかやってきたんですが、これから民間工事もしっかり、まずは適正な工期の設定ですかね。そういうところからやっけていかないといけないと思いますので、こうした総合設計の相談が来た早い段階で、発注者の方に直接、適切・適正な工期を設定するように働きかけをしてまいりたいと思います。

そうしたことを含めて、将来、バランスのいい都市づくりを進めていきたいと考えております。

○佐々木会長 よろしいですか。ほかに。

1点だけ確認ですが、先ほど14号のときには保育施設の設置についての区との協議書がありました。こちらは必要ないということですか。

○佐藤書記 ここは港区でございまして、こちらについてはそういったシステムはないということです。

○佐々木会長 それは品川区がそうしているという理解でよろしいですか。

○佐藤書記 失礼しました。文書の取交わりについては必須ではないですが、同様の確認を地元区役所に行っております。

○佐々木会長 同様の確認をしているということですね。分かりました。

よろしいですか、

ほかによろしいでしょうか。

それでは、次の件について説明をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第 16 号についてご説明させていただきます。

建築主は住友不動産株式会社、海岸 3 丁目 14-18 の敷地におきまして、共同住宅、自動車車庫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、住宅供給促進型総合設計の許可申請が出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。ページ右側、計画地は新交通ゆりかもめの芝浦ふ頭駅から 300m ほどの場所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。従前は事務所ビルがりましたが、現在解体工事中です。

続いて資料 2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は主に事務所、集合住宅が立地しております。

次いで資料 2-4、高層建物プロット図をご覧ください。緑色で着色している建物が高さ 60m～100m 未満の建物、青色が高さ 100m 以上、赤枠が総合設計制度を活用しております。

続きまして、資料 2-5、計画地周辺の写真です。適宜ご覧ください。

続きまして 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。計画地は準工業地域でございまして、容積率 400%、建蔽率 60%、防火地域に指定されてございまして、日影規制、高度地区の指定はございません。

ページが飛びまして資料 4-1-4、「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。計画地はページ左下の図がありますが、活力とにぎわいの拠点地区群に該当しております。

ページが飛びまして、資料 4-1-15 をご覧ください。「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン」でございまして、この計画につきましても、このガイドラインに基づきまして、快適な都市環境を形成するために風の道の検討を行っておりまして、所定の基準を満たしていることを確認しております。

ページが飛びまして資料 4-2-1、「港区まちづくりマスタープラン」をご覧ください。ページ右側になりますが、計画地は芝浦港南地区になりまして、下の左側の図の集合住宅と商業・業務をはじめとした多様な機能が共存する市街地とされてございます。

ページが飛びまして資料 5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の 5 番、緩和項目は容積率制限でございまして、右側 22 番、容積率につきましては、基準容積率 400% に対しまして、公開空地による割増が 300%、質の高い住宅による割増が 100%、合計 800% でございます。質の高い住宅につきましても、東京こどもすくすく住宅を整備することとさせていただきます。

ページが飛びまして、資料 5-4-1、東京こどもすくすく住宅の必要性（1）をご覧ください

さい。この資料につきましても、議案 15 号と同様の内容でございまして、説明は省略させていただきます。

ページが飛びまして、資料 6-2-2、公開空地のコンセプト（2）をご覧ください。地域貢献の一環としまして、議案第 15 号の計画と合わせて 2 つの計画をつなぐ範囲に自転車専用レーンを整備することとしてございます。また、本計画につきましても、東側の道路路面につきまして、自転車専用レーンの整備に合わせて道路路面の補修を行うとのことでございます。

1 枚おめくりいただきまして、資料 6-2-3 をご覧ください。南側の広場状空地のコンセプトになります。水辺を感じながらくつろげるベンチを多く配置するほか、ピロティ部分にモニュメントベンチを配置する計画です。

なお、ページ右側の配置図中ピンク色の部分につきましても、敷地ではございまして、歩道、道路になります。本計画によりまして新たに高木などを設置しまして、公開空地と一体感のある広場として整備いたします。これは道路管理者とも協議しまして、このような計画をさせていただきます。

3 枚おめくりいただきまして、資料 6-2-6 をご覧ください。ページ中央の図の緑のマークは地域集合場所の位置を示しており、周辺には 1 か所となっております。本計画では公開空地を地域集合場所として活用するよう地元町会と調整を行いつつ、マンホールトイレですとかかまどベンチの整備を行います。

次の資料 6-3-1、公開空地図をご覧ください。黄色が歩道状空地、緑が広場状空地、薄い緑がピロティ状の広場状空地となっております。

ページが飛びまして資料 7-1-3、1 階平面図をご覧ください。住宅のエントランスホールの出入口は南と北に設けてございます。

次の資料 7-1-4 をご覧ください。ページ左側ですが、電気室は浸水対策としまして 2 階に設置いたします。右側 3 階ですが、共用部としてテレワークラウンジ等がございます。

次の資料 7-1-5 をご覧ください。4 階から上の階につきましても住宅になります。

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

次の資料 7-4-1、落下物対策（1）をご覧ください。外壁の開口部はフィックス窓としまして、耐風圧力、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、完成予想パースをご覧ください。左側は敷地南東側から、右側は敷地の北西側からの外観パースでございます。

ページが飛びまして資料 9-4-3、交通量調査（3）をご覧ください。信号交差点 5 地点における交差点の需要率、交差点車線別の交通量の評価結果でございまして、いずれの地点も開発後の交差点利用率は基準値の 0.9 未満、車線別の混雑率は基準値の 1.0 未満を確認してございます。

2 枚おめくりいただきまして、資料 9-4-5、交通量調査（5）をご覧ください。右下の

表につきましては、開発による歩行者交通の影響について、5段面による調査結果をお示ししております。全ての断面におきまして、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。

ページが飛びまして資料9-5-2、風環境調査(2)をご覧ください。ページ左側の図ですが、建設前・建設後・暴風対策後における風環境の評価結果になります。建設後におきまして、ランク3となる箇所が増加しておりますが、防風植林、防風植栽を行うことによりまして、全体としては建設前と同等の風環境となっております。

2枚おめくりいただきまして、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。建築主は今年7月に近隣説明会を2回開催しました。都は今年9月に公聴会を開催まして、意見書の提出はなく、公聴会での公述人はおりませんでした。

なお、資料10-2-1から10-2-4に公聴会議事録全文を添付しています。表1に説明会で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。左側にいただいた意見の要旨、右側に事業者の対応と見解をまとめております。

説明会での主な意見を簡単にご紹介いたします。説明会当日の対応時間、人数、工事の工事車両の動線、杭の長さ、こういったことにご質問・ご意見がありまして、それに対する事業者の見解は記載のとおりです。

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、建蔽率、容積率及び各層の高さについて総合的な配慮がな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、許可したいと考えてございます。

ご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、どうぞ。

○野本委員 3点お伺いします。

まず1点目ですが、ページ6-6-1から質問します。省エネのE R R目標を20%以上に設定し、エアコンや照明などの内容が記載されておりますが、エアコンや照明などは、購入者が入居後に設置するのではなく、建設工事で設置済みということでしょうか。

2点目です。ページ6-6-4から質問します。電気自動車、EVの充電設備として14台設置するということで、以前に比べるとずいぶん充実してきたと感じています。都として、充電設備の設置台数の設置指針とか目安などをつくってはいかががと思いますが、いかがでしょうか。

3点目です。ページ7-1-3から質問します。当該地域はハザードマップなどの位置づけはどうなっているのでしょうか。電気室は2階に入りますが、2階であれば大丈夫かと思うんですが、ハザードマップの浸水時の高さなどとの関係を教えてください。それから、地下駐車場への出入り口がありますが、防水板などの設置は考慮されているのでしょうか。

よろしく願いいたします。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 1点目のご質問につきまして、E R R、エネルギーの消費量の指標に関してですが、まずエアコンにつきましては、リビングダイニングのみ建設工事で設置するとしてございます。ほかの居室については未設置での分譲と聞いております。

次に、照明につきましては、玄関、廊下、洗面所、キッチン等にダウンライトを工事で設置いたします。また、省エネ基準の検証におきましては、設置済み、未設置にかかわらず、エアコン用のコンセントなどを設置したとみなして計算しております。

なお、省エネの基準達成の検討上、本計画のような場合につきましては、床暖房の性能が大きく影響するということがございます。

2点目の自動車の充電設備につきましては、現在の許可要綱の基準では1台以上としてございます。一方、昨年12月に都の環境確保条例の改正によりまして、電気自動車の充電設備の整備基準が定められてございます。この状況を踏まえまして、総合設計を含めて都市開発制度におきましては、充電設備ですとか、配管、将来的な対応できるように空配管、そういった基準の拡充の検討を進めております。

3点目の浸水の関係でございます。資料4-2-10をご覧くださいますと、3種類のハザードマップがございます。左側から、集中豪雨の関係、中央は台風などの海面上昇による高潮の想定、右側につきましては、海上地震等による津波による想定となっております。

このうち、まず左の集中豪雨による浸水による浸水想定は、最大0.5mの浸水が想定されておりますが、下段の中央に図がございまして、この防潮板により対応する予定になっております。防潮板の設置場所につきましては、左下の図の青色の線になりまして、地下駐車場への出入り口も含めまして建物全体外周を囲うように防潮板を設置する計画でございます。

次に、中央の高潮の想定につきましては最大1mでございまして、電気室は2階、地上から約4mの高さに設けまして、ライフラインを維持できるように計画しております。

以上でございます。

○佐々木会長 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。

○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。

○名取幹事 議案1030号を説明いたします。

本件は一戸建て住宅を新築するにあたり、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。

建築の概要につきましては、様式2の表をご覧ください。調査意見の(2)にございますように、将来にわたって幅員4m以上の道を確保する道の協定について、権利者42名のうち21名の承諾が得られていますが、権利者全員の承諾が得られないことから個別審査をお

願います。

様式3をご覧ください。申請地は狛江市岩戸南四丁目に位置しております。本件に係る道は、黄色でお示した南東側で42条1項3号の道路に接続する幅員3.53から4.96m、全長が129.42mの道でございます。

2枚おめくりいただきまして、2-1から2-4までは協定の内容の説明となっております。この協定図右側の黄色に塗られている部分が先ほどの42条第1項3号による道路で、赤色に囲われている部分が本建物の位置、薄くピンクに塗られている部分が協定の中で将来塀等を後退するとしている部分でございます。

2-2の赤で囲まれた敷地、地番でいくと■■■■及び■■■■ですが、本件の申請地でございます。本件道は、申請地の反対側の前面など、一部幅員が不足しているほか、4mの道が確保されていない部分がございます、道の最小幅員は3.53mでございます。

3-1ページから3-3が現況の写真となっております。3-2のページの右下で⑩番の部分、建物が建っておりますが、この部分が申請地でございます、将来一戸建ての住宅を新築する計画でございます。その他、3-1から3-2の写真など、塀など将来後退する部分を写しております。

4ページの配置図をご覧ください。当該道は行き止まりであるため、敷地の南西側に回転広場に準ずる空地を設けております。また、敷地の北隅に隣地への避難経路を確保した計画でございます。外壁面は防火構造とし、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画でございます。

5-1、5-2ページに平面図、6ページに立面図、7ページに断面図を添付しております。

恐れ入りますが、1ページ目の様式2にお戻りください。3の所見のとおり、本件は交通上・安全上・防火上・衛生上支障の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。

加藤委員、どうぞ。

○加藤委員 2-2の図面を見ますと、申請地の取得予定者がなぜか■■■■と■■■■になっていきますね。これはもともと1敷地だったのか、なぜこうなっているのかなと思います。それを教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 ■■■■と■■■■は別々の建物が2軒ありまして、その2軒をまとめて1軒の敷地になります。

建物が建っているこの裏に敷地があつて、それが図面で言うと、■■■■です。建物が建っているほうが■■■■でまとめて1つの敷地とされて、建築敷地面積も少し大きめの136平米あります。

○加藤委員 ここには建物は建ってなかったんですね、■■■■のところは。

○名取幹事 今は建ってないんです。

○加藤委員 ありがとうございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

関委員、どうぞ。

○関委員 この赤い通路は、様式3で行くと奥のほうまでつながっているように見えるんですが、行き止まりなのか、一応通り抜けできるのか、どちらなのでしょう。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 車は最後まで通り抜けられないんですが、歩いては通り抜けられます。様式3の上の案内図で言うと、赤が途中で止まっていますが、それを左のほうに真っすぐ行って、L字に、図面で言うと上のほうにあって、これは歩いては、自転車までは行けます。

○関委員 車が行けないということで了解しました。

○佐々木会長 ほかにいかがですか。1つだけ。

猫田委員、どうぞ。

○猫田委員 2-2の図を、右下隅の図を見ておりますと、要するにどの地番がマル、どの地番がバツかというのが分かるんですが、バツであるというのは、これ意味はどういう意味なのでしょう。今回の申請地とは別の地番に関わる方ですよ。バツにした人。バツにするとかマルにするというのはどういう意味を持つのでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 これは、敷地にマルとかせていますが、敷地が後退してない部分、ピンクですが、後退していない部分の敷地が、ピンクの部分もこのそれぞれ建物の敷地の人の所有者なので、将来道とする4m幅員の中に、それぞれのこの位置にくっついている人の敷地が一部ありますので、その敷地の地番の人がマル、バツとかなっている形ですが。

○猫田委員 それは将来建て替えるときに、道をセットバックすることを賛成しないでバツになった人の土地は、将来どのように扱われるのでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 その人の申請された場合、売られて違う業者さんの場合が多いんですが、もう一度申請されて、各マルバツをまた協定の図面をそれぞれ、バツの人も今回、自分が新しく建てる時に協定に参加するかどうか、その意思をそれぞれ取っていただくという形になると思います。

○猫田委員 そうすると、当面はバツでノーと言っても何ら変化はないわけですね。その全体の中で私は反対したという非難はあるかもしれませんが。そうですか。ありがとうございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。

1点だけ確認ですが、これは、 で と に分かれています。 は になって、 も わけですが、したがって については が ということになるわけですが、この扱いについては、 と今回

のこの東京都、狛江市側の扱いと足並みは揃っていると、従来の扱いもそうであったという理解でよろしいですか。

○名取幹事 今回この協定の状況を [] と情報は共有させていただいて、同じようにやっていく形を考えています。

○佐々木会長 [] で、従来この許可をした経緯はありますか。

○名取幹事 11年以降の許可となつてからは、 [] で何件かおろしています。それはこの道路協定というのを結ばずにおろしていますので、今後はこの協定を参考にして [] も進めると協議した上で、今回付議しております。

○佐々木会長 という経緯でございますが、ご質問はございますか。

それでは、以上といたしまして、手続きをお願いします。

加藤委員、どうぞ。

○加藤委員 今のお話、私も気がつかなかつたのですが、これを認めるにあたって、今までの過去の情報というのはあつたほうがいいと思います。要するに、先ほどは協定はなかつたけれども確認をおろしたのは、一体どこか、敷地を囲むとか、していただいたほうがいいかと思ひます。

これは、前から申し上げていますが、そうすると、この道が一体、将来どのくらいよくなつていくかというのが分かるようになると思ひます。ですので、記録として、詳細に入れていただけるといいと思ひます。

○佐々木会長 その点のかねてから、過去の経緯をこの場でできるだけ説明してほしいということを申し上げていますが、引き続きそれはお願いします。

今回のケースは [] いますので、なかなかややこしいかと思ひますが、ぜひよろしくをお願いします。

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1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14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1020。建築主、タクトホーム株式会社。昭島市中神町字西新発田。一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1021。建築主、タクトホーム株式会社。昭島市中神町字西武蔵野。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1022。建築主は個人でございます。昭島市中神町字西武蔵野。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1023。建築主、タクトホーム株式会社。昭島市中神町1丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1024。建築主、タクトホーム株式会社。昭島市中神町1丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1025。建築主、福祉創造株式会社。国立市大字谷保字栗原。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1026。建築主、株式会社Emirai Corporation。狛江市岩戸南3丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号1027。建築主、株式会社イーカム。武蔵村山市大南1丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号1028。建築主、株式会社イーカム。稲城市大字押立字上関。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号1029。建築主、株式会社イーカム。稲城市大字押立字上関。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2013。建築主は個人でございます。東村山市秋津町5丁目。長屋でございます。

整理番号12番、議案番号2014。建築主は個人でございます。東村山市秋津町1丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号13番、議案番号3003。建築主、株式会社アーネストワン。西多摩郡日の出町大字平井字道場。一戸建て住宅でございます。

整理番号14番、議案番号3004。建築主、株式会社アーネストワン。西多摩郡日の出町大字平井字道場。一戸建て住宅でございます。

以上、14件でございます。

○佐々木会長 それでは、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。

○野本委員 議案第1022号について質問いたします。様式3の案内図から質問します。42条1項1号の市道と、今回申請に係る道が並行して存在しております。市道と今回の道のつながりの状況はどうなっているのでしょうか。

また、道の実態は赤の破線で表示される全体と見えます。釈迦に説法ではありますが、道は連続してつながることによって機能するものと思いますから、少なくとも数軒の住戸に連なる道の協定を結んでいただいたほうがよいと思いますが、いかがでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 様式3の、赤で図示されている部分ですが、今回の申請の協定の道でございますが、この部分については申請者のものを含む9名の共有の公衆用道路でして、約56平米程度の敷地になります。

これが今、野本委員に質問していただきましたように、 されている と接しておりまして、それと今回の道とはフェンス等はなく、人は市道と自由に行き来はできる状態です。

ただし、市道と接している部分に多少段差がございますして、切り下げなど、工事を申請すれば下りるんですが、実際は、おっしゃっていただいたように、赤の点線の部分が道路に通

れるように舗装されていて、その部分について図面で言うと、右上のほう、左下のほうに車で行けまして、車は1項1号に行き来できるようになってございます。

実際はその部分で車は行き来しているんですが、今回申請の協定の範囲の道は、実際にこの赤の範囲だけとなっていますが、こことつながる公道上、道上の空地ですね。この点線の部分によって車両が通行できるため、私どもとしては、交通上支障がないと判断して、この赤い今回の協定の範囲の道で市道と有効に接していると判断はいたしました。

ただし、今委員のご指摘のとおり、許可にあたっては道の連続性も鑑みて交通上の支障の判断を行うべきだということはまさに重要でございますので、今後も引き続きよく調査して、道路の、特に交通の状況に配慮しまして、道の連続性も十分考慮して協定の範囲を引き続き指導していきたいと思っております。

説明は以上でございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

関委員、どうぞ。

○関委員 いくつもあるので1つずつ伺っていきませんが、1021号で、様式3に薄い黄色で道路が示されているんですが、幻のような黄色い、外側に黒い線がなく、家の上とかを通過している黄色い線があるんですが、これは何でしょうか。

○佐々木会長 答えをお願いします。

○名取幹事 これは、昔、区画整理をしようとして、1項4号をとったものでして、今消している最中で、その残っている部分がまだ指定、法的にはされている部分でございます。

○関委員 これは早く解消したほうがいいなと思いました。

あと、この申請地の脇にある、この赤枠の部分というのは何になるのでしょうか。

○佐々木会長 答えをお願いします。

○名取幹事 過去に、今回の敷地の左側の家の方が過去に申請されていて、そのときにこの赤、点線ですが、潰れて赤線枠のようになりましたが、そこまで過去は道路の協定範囲で入れている範囲がこの赤い枠でしたので、過去はここまで1回使っていますよということでございます。

○関委員 なるほど。あれこれやってくれと言うとすごい大変になるので、将来見直しをかけるといいと思うんですが、通路協定。本件と直接関係なくても、一応あるものは違う色の道とか斜線とかで一応あると分かると。ただ白いと、これは一体何なんだろうかと思うので、本当はそういうふうにあるとありがたいはあります。直ちにやってくれという趣旨ではないです。

それからあと、22号は先ほど協定のことは聞いていただきましたし、所有者のことを言っていたので、22号はよくて。あと23号のほうは、様式3でこの協定通路と市指定道路の間に空白部分があるような感じですが、ここはその協定とかはないのでしょうか。あるいは市指定にならないのでしょうか。

○佐々木会長 答えをお願いします。

○名取幹事 今回、申請敷地の方が下からつなげて行って同意を取っていった、この間の隙間ですが、ここはまた別の権利者がいらっしゃいますので、そこまでは今回協定範囲にはしなかったという形でございます。

実際は、現地は車で行き来できます。

○関委員 最終的には位置指定どおり全部するという方向で誘導していける場所なのかなという気はしておりますが、いかがでしょう。

○名取幹事 実際につながっているのですが、市の道路につながるのが一番理想かなと思うところでございます。実際は通抜けを車はしています。その辺が整理できれば、市の認定になるのが理想かなと思ひまして、今この位置指定状況ですと、今回ただし書をやっているところを見ると、同意は取れないのかなと見ております。

○関委員 なるほど。

それから、2013 も同じですが、この場合は市指定の延長は行き止まりだから難しいという感じですか。

○岩崎書記 お答えいたします。位置指定道路を延長し、協定通路部分を位置指定道路とする場合ですと、合計の延長が 35m となるために転回広場を設ける必要が出てきてしまいます。

申請者が位置指定道路の延長を目指して近隣の土地所有者に転回広場の設置等について協議をしたのですが、同意を得ることができなかったため実現できなかったと聞いております。

○関委員 この家につくっても、無理ということですね。

あと、3003 号の配置図の建物の建て方が気になったというか、珍しい建て方だなと少し思いましたが、これはその敷地の最低限度の規制などがあって、必要ない土地を所有されているとか、そういうことでしょうか。

○鮫嶋書記 お答えいたします。都市計画で定められている敷地の最低限度というのはございません。道に面して駐車スペースを取りつつ、南側の隣地から離隔を取った配置計画となっております。

○関委員 承知しました。ありがとうございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。杉藤委員、どうぞ。

○杉藤委員 道の基準について過去の経緯を、不案内なので、例えば 1021 号を代表にお尋ねしますが、ほかにもありますが、この基準 4 で、現道が 4 m 以上で、かつ権利者全員の 2 分の 1 以上の承諾という条件がございますが、例えばこの 1021 号も 24 名中 15 名ということで、過半数ちよいですが、これは、この基準に該当すれば、もう機械的にこの基準に該当するというので、この審査会の同意案件として上がってくるとなっていて、これまでずっとされているのでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 おっしゃるとおり、4 m以上で半分以上の同意、もしくは3 mですと全員の同意の場合は、もう一括基準として決めていただいていますので、そこでかけさせてもらって、これによらないものは全て個別でかけさせていただきます。

○杉藤委員 そうすると、仮に将来、不承諾者が道路供用に反対をして、実力行使をされるというようなことになった場合、許可ですので直ちに違法にはならないと思うんですが、どういう指導をされるのか、あるいはこれまでそれで実態上、道の機能がなくなってしまって問題になったとか、そういうことはないのかということをお尋ねしたいんですが。

○佐々木会長 答えをお願いします。

○名取幹事 許可のときに、今そこに障害物を置いて実力行使をされたということは、許可の時点ではないです。最近は何も聞かない状況でして、30、40年前は、自分の敷地内に棒を立てたというような事例もよくありましたし、事件にもよくなっていたと思います。

ただ、最近はその見られないので、私どもも事前に承諾をとってもらったときに、どういふことで反対されているか、また現地に行ったときに、非常に不満をお持ちの方は現地行けばそれなりの、いろいろな意思を表明される場合があります。

そのところはよく注意して状況を伺った上で、特定行政庁として判断させてもらった上で付議させていただきます。

○佐々木会長 どうぞ。

○杉藤委員 分かりました。じゃ、今のところはこの運用基準で画一的に許可を下ろしているが、何とか指導も含めて問題なく実務運用されているという理解ですね。分かりました。

それから、1025号とか1026号、1027号あたりは、現状4 m以上あって全員承諾を得られていますが、これが道路指定にならないのは、その道指定の基準にどこか合わないからということでしょうか。

○佐々木会長 答えをお願いします。

○名取幹事 基準に合わない部分もありますし、本人がそこまで、その所有者が道路指定まで納得しない。今回の1025号も、この奥にまだ道がありまして、その辺同様、順次やっていくことを考えた上での、今回ただし書と聞いていますので、位置指定にする場合はどこまでやるかもありますし、地権者としては位置指定ではなく、43条の許可で地権者のほうで同意されている。

位置指定要件も、築造まで含めて排水工事全部必要ですので、そこまでの同意は得られなかったと判断しております。

○杉藤委員 分かりました。

○佐々木会長 関委員、どうぞ。

○関委員 さっきの話で、とばぐちというか、道路に接して、なおかつ通路にも角地で接している方というのは反対することが多く、そうすると、どうしてもそこだけぽこっと凹まないうまま、ずっと道が狭いままになるというのはよく見るというか。

ただ、それ以外の方は、ご自身が建て替えするとき、どうしても許可が取れないので、結

局そこで不同意してても最後は折れるということかなと思っています。

○名取幹事 折れるといいますか、相続されて、建売業者さんのほうで同意取りをされて整地されるという方が多く、今回企業名になっているのはそういった傾向が多いです。

先生おっしゃるとおり、とばぐちの方は反対というよりも、どちらかと言えば同意しないといったニュアンスで、反対というよりも賛成とか書類を押すわけじゃなくて、同意はしたくないよという雰囲気が非常に多いように感じます。

○佐々木会長 かなり普遍的ですね。先ほど猫田委員からご指摘があった点も、それに関係するわけですが。これでたとえば基準4で、道の現況幅員が4m以上あるという、いわばその現況があって、みんながそれを実際使っている状況だから、その状況はそういうことで社会的に確保されていると、現況幅員4mがという理解の仕方だと思うんですね。

だから、そういう意味では、その見極めですね。それがちゃんと安定しているかどうかというあたりは、大事なポイントになるのかなという気はします。

○名取幹事 おっしゃるとおり、いつからそういう状態が続いているか、それが古い地図とか、いろいろ航空写真を含めていつから続いているか。この現状のまま、過去30年40年、支障なく通行を車なりしているという場合は、それを加味させていただいていますし、つい最近できたとなると、それは慎重に、所有権なり、どういう経緯か判断した上で、現地調査した上で引き続きやらせていただきたいと思います。

○佐々木会長 よろしくお願ひしたいと思います。

よろしいですか。

ほかにございますか。

それでは、以上で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、これより評議に移ります。

<評議>

それでは、同意議案についてお諮りをいたします。

第14号議案から第16号議案、第1020号議案から第1030号議案、第2013号議案から第2014号議案、第3003号議案から第3004号議案、計18件の議案についてご審議をいただきましたが、この18件の議案について、原案どおり同意することよろしいでしょうか。

<異議なし>

○佐々木会長 それでは、原案どおり同意をすることといたします。

それでは、ほかよろしいでしょうか。

以上で審査会は終了といたします。