

第 1 3 7 3 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 令和7年7月14日 午後1時37分～午後3時32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 杉 藤 崇

〃 伴 宣 久

〃 関 葉 子

〃 加 藤 仁 美

〃 八 木 佐千子

〃 木 下 一 也

幹 事 青木市街地建築部長

幹 事 茂木多摩建築指導事務所長兼建築指導第一課長

書 記 小林市街地建築部調整課長

〃 佐藤市街地建築部建築指導課長

〃 桑原都市づくり政策部景観担当課長

〃 目崎建築指導事務所建築指導第二課長

〃 平栗建築指導事務所建築指導第三課長

○小林書記 ただいまから、第 1373 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、同意議案といたしまして、個別審査分 7 件、一括審査分 9 件、計 16 件のご審議をお願いします。

2 番目に、協議・報告事項がございます。

以上が、本日の議題でございます。

なお、関委員から 6 建審・請第 2 号及び 7 建審・請第 3 号審査請求事件の議題に関して、回避の申し出がございます。

関委員には、当該事件の協議、報告事項の際には、退席をお願いいたします。

なお、本日事前に藺牟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。

○杉藤議長 はい。少々お待ちください。

＜傍聴人入室＞

○杉藤議長 それでは、同意議案の審議をいたします。

傍聴人の方に申し上げます。

お手元にお配りしておりますとおり、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。

みだりに席を離れ又は談笑するなどの方法により、会議の秩序を乱し、又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ありますので、よろしくお願いいたします。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○小林書記 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 8 号の総合設計の案件についてご説明させていただきます。

建築主は、株式会社NTTドコモ。港区港南2丁目10—33の建築敷地におきまして、平成11年に許可を取得している既存建築物について、敷地面積の減少、公開空地の変更、こういったことを行うためのものがございます。地域地区など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。

A3資料の1ページ申請理由書をご覧ください。

本計画建築物につきましては、社会インフラである移動通信事業を担う電気通信事業用機械室及び事務所になります。

都市計画道路である環状第4号線の計画線が敷地の南部分にかかっており、また、「品川駅北周辺地区計画」に定めている歩行者デッキの計画が敷地上に重なっております。

このため、道路用地になる敷地部分を除くとともに、歩行者デッキの下部等の公開空地を見直すため、再度の許可申請になります。

次の資料2－1付近見取図をご覧ください。

ページ中央赤の計画地はJR品川駅から約300mに位置し、高輪ゲートウェイ駅の付近になります。

線路を横断するグレーの細長い形状が歩行者デッキになります。

次の資料2－2現況図をご覧ください。

既存のNTTドコモ品川ビルは、平成15年に竣工しており、図の右側の赤のハッチが道路用地の部分でありまして、環状第4号線は法第42条1項4号の道路に指定されてございます。また、左の図の方ですが、黒ハッチの部分は、地区計画では重複利用区域に設定されてございまして、デッキを含め地上の一部が道路区域に指定されてございます。

重複利用区域につきましては、道路の上空や地下に建物を建設することが可能となる区域でございまして、都市空間の有効活用が促進されます。後ほど、詳細にご説明いたします。

1枚めくっていただきまして、資料2－3建物利用現況図をご覧ください。

ページ左の図のとおり、計画地周辺には事務所、供給処理施設が立地してございます。

次の資料2－4高層建物プロット図をご覧ください。

水色で着色されている建物の高さ60から100m、黄色が高さ100から120m、ピンク色が高さ120m以上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計画地周辺写真をご覧ください。

写真の赤枠がドコモビルやその敷地になります。

ページ飛びまして、資料3―1用途地域をご覧ください。

計画地の用途地域は準工業地域で、容積率400%、建蔽率60%、防火地域が指定されてございまして、日影規制及び高度地区の規制はございません。また、ピンクのハッチが再開発等促進区を定める地区計画になりまして、図の中で線路を横断する歩行者デッキは、事業上の名称は新駅東側連絡通路とのこととございます。

次の資料4―1―1上位計画―1をご覧ください。

本計画地は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域内に位置してございまして、右側の下線ですが、品川駅、田町駅周辺地域の地域整備方針として環状4号線の整備、既存の歩行者デッキや地形の高低差に配慮した歩行者ネットワークの整備等が掲げられてございます。

この後の議案で、田町駅側もこの区域に位置します。

次の資料4―1―2上位計画―2ですが、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、本計画地は、国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点地区に位置します。ページ右下の図ですが、ヒートアイランド対策の緑化推進エリア内に位置し、広場の芝生化など、環境に配慮する計画が定められております。

続きまして、資料4―1―5上位計画―5をご覧ください。

上段は地区計画の抜粋になりまして、赤囲みの部分は歩行者専用道と書いてございますが、歩行者デッキでございます。左下の図ですが、連絡通路の整備計画区域が本敷地の北側にかかっておりまして、重複利用区域が定められてございます。先ほど少し触れましたが、重複利用区域とは、道路空間と建物空間を効率的に利用するための区域で、NTTドコモ品川ビルの敷地であると同時に連絡通路の範囲の建築行為が制限され、その範囲は道路区域になります。

次の資料4―1―6上位計画―6をご覧ください。

港区まちづくりマスタープランにおきまして、本計画地はページ左図のとおり芝浦港南地区に位置しており、都市の基盤となる緑と水のネットワークの形成として、緑豊かなオープンスペースの整備や豊富な緑量を確保することが掲げられてございます。

次のページ以降、少し上位計画が続きますが、関連する箇所は赤の下線を引いております。

ページ飛びまして、資料4―1―11上位計画―11をご覧ください。

ページ右の図のとおり、品川駅田町駅周辺地域都市再生安全確保計画の中で、計画地には一時避難場所、一時滞在施設、防災備蓄倉庫、非常用電源設備の確保が記載されてございます。

また、ページ中央に記載しております本計画地では、一時滞在施設の部分も含む電力供給を想定した非常用発電機を設置してございます。

次の資料 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。

ページ右側 22 番、容積率は基準容積率 400%に關しまして、公開空地による割増が 97.53%、公益施設等による割増が 99.98%、合計 197.51%の割増でございます。

なお、平成 11 年許可当時の緩和項目は、容積率制限に加えまして、隣地斜線制限がございました。今回は隣地斜線制限につきましては、天空率によって適合していることを確認してございます。

2 枚資料をめくっていただきまして、5－3 各階用途・床面積表をご覧ください。

通信事業用の無人機械室につきましては、平成 11 年の許可当時も、法第 52 条第 14 項の許可対象に該当する施設として、総合設計の許可で公益施設による割増を受けてございました。

今回の許可にあたりまして、法第 52 条 14 項の許可対象に該当する部分を精査した上で、割増の適用をしております。容積率対象面積の合計は 66,691m²、容積率対象外の面積は 6,872m²、延べ面積の合計は、73,564m²となります。

それでは、続きまして資料 2 枚おめくりいただきまして、6－2 公開空地コンセプトをご覧ください。

既存の公開空地が設けられてございまして、オレンジの貫通通路等によって敷地を南北に通り返けることができまして、環状 4 号線に今回エレベーターを設け、高輪ゲートウェイ駅への連絡通路に階段、エレベーターが設置され、歩行者ネットワークが向上されるようになります。

また、環状第 4 号線に沿って幅員 4 m の歩道状空地と広場状空地を確保し、芝生や植栽による被覆等の緑化が行われております。

また、重複利用区域の設えにつきましては、周囲の広場状空地や道路状空地との連続性に配慮するとのことでございます。

次の資料 6－3 公開空地計画図ですが、黄色は歩道状空地、オレンジ色が貫通通路、黄緑

が広場状空地になります。敷地中央に建物の低層部分から芝浦中央公園側に延びている黒い斜線箇所がございまして、これは平成 11 年の許可当時に整備された低層部分の屋上と芝浦中央公園をつなぐ連絡橋でございました。

今回、新駅連絡通路の整備に伴いまして、連絡橋が撤去されるために、低層部分の屋上を公開空地の評価から外す見直しを行ってございます。

続きまして、5 枚ほど資料おめくりいただきまして、6－7－1－1 から環境性能に関する特例措置についてになります。

既存の建物につきまして、現行要綱に不適合となっている項目が何点かございます。

これらについては、要綱に規定されている既存建築物の特例によりまして、現行要綱への適合が困難であり、やむを得ないと認める範囲で当該規定を適用しないということを考慮してございます。

まず、電気自動車等の充電設備の設置につきまして、現状 1 台の充電設備が設置されてございますが、既存建物の主用途である電気通信事業用の機械室では、今後更なる電力使用の増大が見込まれることから、従来設備の増設が困難であるため、やむを得ないとしてございます。

次に、割増容積率に相当する部分の用途の制限につきまして、育成用途ですが、今回の申請は、既存の建物に増築等の建築物本体の変更を行うものではないということで、やむを得ないとしてございます。

次のページ 6－7－1－2 ですが、左側の環境性能につきまして、既存建物の本体に建築行為が発生せず、建物の主用途である電気通信機械室の安定的な運用のために、現行の環境性能を満たす建物改修が困難であることからやむを得ないとしております。

右側の防災備蓄倉庫の整備ですが、現在整備できていない事務所階にスペースの捻出が困難であり、一方で既に要綱上の必要面積を超える防災備蓄倉庫を整備していることから、やむを得ないとしてございます。

次の 6－7－1－3 ページの緑化の基準ですが、既存建物に変更がなく都の現行基準には合致していないものの、港区の緑化の基準は満たしていること、連絡通路の工事使用範囲の樹木は極力工事着手前の状況に復旧するよう整備事業者に協力していくとして、やむを得ないとしてございます。

なお、環状第 4 号線事業及び新駅東側連絡通路の整備後の緑化面積は資料 6－5 から 6－6－2 に、既存建物の環境性能等の現況は資料の 6－7－2－1 以降に添付してござい

ます。

すみません。ページ飛びまして資料 7-1-01 から平面図となります。

地下 2 階はガスタービン室や電気室などございまして、次のページの地下 1 階は主に自動車車庫になってございます。

次のページの 1 階には防災備蓄倉庫、事務所のエントランスホール、防災センターがございまして、2 枚おめくりいただきまして、3 階からは通信機械室となっております。

ページ飛びまして、資料 7-1-16 から、17 階からは、主に事務室となっております。

ページ飛びまして、資料 7-2-1 立面図-1 をご覧ください。

ページ左側、南面立面図のとおり、隣地斜線制限は天空率により現行法に適合していることを確認してございます。

3 枚ほど資料をめくっていただきまして、7-4 落下物対策ですが、既存建物は公開空地に面する居室の開口部が全て FIX 窓になっておりまして、一般に出入りできるバルコニーがございません。メンテナンス階となっております屋上階や中間階は、パネルや目隠しルーバーが設置されており、対策がされてございます。

ページ飛びまして、資料 9-4 交通量調査 1 の資料をご覧ください。

平成 11 年許可当時の交通量予測は、ページ左のとおり、自動車交通量、歩行者交通量とも基準値を下回っております。

本申請におきましては、増築等の建築行為が発生せず、交通量は増加しないと考えてございます。

また、ページ右側は環状第 4 号線整備における交通量予測ですが、これは N T T ドコモ品川ビルが運用開始後の調査を元に予測してございまして、こちらも計画地の前面である断面④の側道の交通量は、道路整備後も変化がなく、特段の支障がないと考えてございます。

次の資料 9-5 風環境予測ですが、平成 11 年許可当時の建設後の風環境予測は、ページ左下になりまして、今回増築等の建築行為が発生しないこと、また、右側には周辺開発における風環境の評価結果から、許可時の風環境予測と同等とみられるため、支障ないと考えてございます。

資料 2 枚めくっていただきまして、10-1 から近隣住民への対応等についてになります。

建築主は、今年 4 月に敷地境界から建物高さの 2 倍の範囲に資料配布を行いまして、問い合わせは現在ないということでございます。

また、都は、今年 6 月に公聴会を開催いたしまして、意見書及び公聴会での口述はござい

ませんでした。

なお、資料 10—2—1 から 10—2—3 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。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。

本件は、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きまし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と考えてございます。

説明は以上です。

○杉藤議長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対しまして、委員の方から、御質問、御意見がありましたらお願いします。

関委員。

○関委員 教えていただきたいんですが。これは環状 4 号線の収用だけだったら手続きは要らないんですか。ほかを変えてるから要るのですか。

○佐藤書記 敷地が減少だけでも、やはり許可が必要と考えてございます。許可要綱に、改めて許可を取るとはこういうこと、もしくは、軽微なものは許可不要というのがあるんですが、やはり敷地が減るというのは、再許可をしなければいけないということでございます。

○関委員 総合設計の規定が入ってないからという感じですか。

○佐藤書記 今回許可申請でございますので、許可は制限緩和しているものですから、既存不適格なことにはならなくて、こういった場合は許可が必要ということです。例えば、確認申請におきましても、敷地が減った場合は、変更申請が必要というのが、通常の確認申請でも定めてございまして、許可なので、こういう取扱いということになります。

○関委員 自分の都合で減ったわけじゃなくて、収用の場合は公共目的で強制的に取られたので、もし、それで許可を得られないと違反建築になっちゃうってことですか。

○佐藤書記 今回の建築主はビルの所有者ですが、実際は道路事業者と協議してきております。この諸手続きでも、コストがかかりますが、道路事業者の補償という範囲で、今回申請していただいている状況です。

○関委員 許可が取れるからよかったと思うんですが。そうじゃなかったらどうなるのかわかってちょっと疑問に思ったものがありました。

あともう一つ、緑化がちょっと限度があるというお話だったんですが、屋上とか、ここは

屋上緑化とかは難しいですか。

○佐藤書記 超高層ビルですが、事例によっては屋上の地上から 100m を超える範囲でも緑化しているケースがあるかと思うんですが、今回につきましては、屋上は、既存のビルでございますので、そういったことではなくて、地表面でも、現在の都の許可基準は満たしていないものの、区の基準は満たしています。都の方は、今の基準に照らし合わせると、100 m² 以上ぐらい増やす必要がありますが、既存の特例を適用して、取り扱うことにしてあります。

○関委員 そこは特に基準があるというよりは、ある程度裁量の範囲内で判断されたという事なんでしょうか。

○佐藤書記 はい、そうでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次お願いします。

○佐藤書記 少々お待ちください。

それでは、次の議案第 7 号ないし第 9 号でございますが、品川区新総合庁舎の新築に係る申請になりまして、続けて説明させていただいてよろしいでしょうか。

○杉藤議長 はい。お願いします。

○佐藤書記 それでは、議案の説明にあたりまして、本件建築計画の建築基準法に基づく申請の全体像をご説明いたします。

計画地は、ここらは、まず再開発の促進地区の定める地区計画の区域に位置してございまして、法第 68 条の 3 の条文に基づき、申請を 3 件受け付けてございます。

今回の議案の用途規制と斜線制限の他に、容積率の制限の申請を受けてございますが、容積率制限につきましては、審査会の同意の規定がなく、建築計画の適合による認定によりまして、その制限を適用しないという規定がございまして、という手続きが一つでございます。

それでは、用途規制、議案 7 号と斜線制限、議案 9 号の申請につきましてご説明します。

まず、議案第 7 号でございます。

建築主は、品川区長。建築敷地は品川区広町二丁目 3718—26 他。地域地区など及び建築物の内容は、議案書に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、庁舎、事務所、自動車車庫等を新築する計画でございまして、第一種住居地域

に位置しており、庁舎及び駐車場の床面積の合計が 3,000m²を超え、建築基準法別表第2(ほ)項第4号により建築することができないため、法第48条第5項ただし書の規定により許可申請が出されたものでございます。

資料1 ページ許可申請理由書をご覧ください。

計画地が位置する広町地区地区計画は再開発等促進区を定める地区計画ですが、当初2021年に都市計画決定でございまして、先行該区が事業着手してございます。

計画地のB-1地区の計画の具体化に伴い、都市計画変更が2024年に行われてございます。

地区計画の土地利用の方針では、周辺市街地のにぎわい連携や回遊性の向上、防災環境の向上に資する地域に必要な広場や歩行者専用通路等の空地を確保することによりまして、大井町駅周辺地区の拠点性を高め、区を中心格として相応しい複合拠点を形成することが示されております。

計画地の詳細は土地利用法に関する基本方針ですが、シビックコアの形成を支えるため、クリーンサービスの向上に資する行政機能や区民協働、交流機能等の配置が示されてございます。

次の2ページ計画概要をご覧ください。

上段の平面図ですが、計画地の西側には既存の区庁舎がありまして、他の多くの用地はJRの社宅跡地でございました。現在は区画整理事業によりまして、道路等の基盤整備とともに、業務機能、宿泊・住宅機能とある街区が、今年度に竣工予定で、現在工事中でございます。

3ページの位置図になりますが、赤枠が計画地になりまして、JR東京臨海線の大井町線の大井町駅の北東に位置し、西側にはしながわ中央公園がございます。

この地域は、周辺との高低差や鉄道軌道によるアクセスなどに課題がございまして、区庁舎の老朽化にともなう機能更新と、JR社宅跡地も含めた区域におきまして、再開発の促進区の手法により、時代のニーズに応じた土地利用転換が地区計画の目標としてございます。

4ページからは、地区計画の計画書になりまして、本計画に関連する部分は赤枠になります。

6ページからが、計画図になりまして、計画地はB-1地区になります。

地上レベル、デッキレベルに広場や歩行者専用通路があります。

7ページの右側の参考図には、断面イメージや、商業施設の表示がございます。右側で

ざいます。

次の 8 ページをご覧ください。

用途地域の指定状況と段階的な基盤整備ということで、本計画地は、第一種住居地域、容積率 200%が定められてございます。段階的な基盤整備を行っておりまして、本計画は第二期にあたります。将来的には、用途地域は現在の第一種住居地域から商業地域に見直される予定で、基盤整備の完了後には、用途規制に適合するようになります。

9 ページから 11 ページは、地区計画の企画提案書の抜粋になりますが、9 ページは開発規模の設定と導入機能がございまして、10 ページは、導入機能のうち区民協働・交流機能等ということで、庁舎低層部に設置する育成用途。

11 ページは、高層部分ですが、屋上に面するギャラリーが配置される計画でございます。

12 ページをご覧ください。

周辺市街地への影響を検討しておりまして、北側に隣接して J R の車両センターはあります。区域外の東側及び西側には独立住宅や集合住宅が立地してございます。計画地の南側には、憩いと防災の広場を設けるとしてございます。

続きまして 13 ページをご覧ください。

交通上の配慮の資料になりまして、右側の表は、歩行者サービス水準につきまして、全ての断面でサービス水準 A の評価であり、左側の 1 階から 3 階までの図ですが、新たにデッキレベルの動線が設けられ、歩行者分離が進み、安全な歩行者ネットワークが形成されます。

14 ページは、自動車ネットワークの予測になりまして、交差点需要率は、基準値を下回り、車線別混雑度は基準値を超過するものの、信号現示の調整によりまして、基準値を下回るようにすることとでございます。

15 ページは、信号現示の詳細な資料になります。

続きまして、16 ページをご覧ください。

右側の図ですが、計画地西側の黄緑は日影規制があります。本計画による日影は及んでいませんで、規制に適合してございます。

続きまして、17 ページをご覧ください。

地区全体の風環境の影響になりまして、左側は建設前、右側が建設後の対策で、周辺も含め風環境が低中層市街地相当である領域 B 以内になります。

次の 18 ページをご覧ください。

騒音や振動への配慮に関する資料になりまして、騒音や振動を発生する設備機器は、敷地

境界線の近接部や外構部分には配置せず、十分な離隔距離を確保し、外周部に防音壁を設けます。

次の 19 ページは、床面積の面積表になりまして、右下の赤枠ですが、新庁舎の事務所部分に加えまして、自動車車庫についても庁舎に付属する要素であり、第一種住居地域の規制に違反しておりません。

20 ページからは、計画建築物の各階平面図になりまして、グレーが駐車場部分、水色が事務所部分である庁舎部分になります。

3 枚資料をめくっていただきまして、23 ページは 2 階平面図になりまして、区民交流スペースを配置し、エントランスがございます。

次の 24 ページは、3 階平面図でございまして、次の 25 ページは 4 階平面図になりまして、執務室に区民交流スペースを配置し、区民協働・交流機能を導入する計画でございます。

26 ページの 5 階から 33 ページの 12 階までは、執務室になります。

34 ページの 13 階は、議会エリアになりまして、35 ページの 14 階にも区民交流スペースを配置し、屋上は展望広場になります。

36 ページをご覧ください。

令和 7 年 6 月 19 日に公聴会を開催し、利害関係人の出席及び意見はございませんでした。

それでは、議案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、本計画は、法第 48 条第 5 項ただし書きの規定について、法第 68 条の 3 第 6 項の読替えに基づき、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認め、許可したいと考えております。

続きまして、議案第 9 号のご説明をさせていただきます。

議案書調査意見をご覧ください。

本件は、再開発促進区内の第一種住居地域に位置しまして、隣地斜線制限に適合しないことから法第 68 条の 3 第 4 項の規定による許可申請がなされたものでございます。

議案第 7 号と重複する部分が多いので、1 ページの申請理由から割愛させていただきます。10 ページをご覧ください。

広町二丁目地区は、区画整備事業により基盤整備を行ってございまして、新たな駅前広場を含め、法第 42 条第 1 項第 4 号の道路の指定がされてございます。

次の 11 ページは、新庁舎整備から既存庁舎の解体、橋梁や道路整備を段階的に整備する

ことを示してございます。

次の 12 ページからは、基盤整備の詳細になります。

ページ飛びまして、25 ページをご覧ください。

将来的な人口地盤レベルの歩行者ネットワーク図になりまして、下段は 2 階レベルです。

補助 26 号は既存道路ですが、接続する中央の区画道路 1 号により区域が分かります。

3 階レベルでは、区画道路 1 号をまたぐデッキによりまして、周辺とつながるバリアフリーの歩行者ネットワークが形成されます。

次の 26 ページをご覧ください。

上段は 1 階レベルの歩行者ネットワーク図で、広場の地下は駐車場になります。下段は各地区と公共施設を立体的に表すレベルイメージです。

27 ページをご覧ください。

全体を俯瞰した歩行者ネットワークの図になりまして、将来的には西側の公園まで、よりバリアフリー化された動線が形成されます。

28 ページは、全体の配置図になりまして、全体のパースや広場のイメージなどになります。

資料 4 枚おめくりいただきまして、32 ページをご覧ください。

斜線制限につきまして、ご説明いたします。

東西方向の断面になりまして、水色が現在の第一種住居地域による隣地斜線制限で、ピンクが将来的な商業地域の隣地斜線制限になります。右側の B B' 断面図におきまして、現在の第一種住居では天空率を活用しても適合いたしません、見直し相当用途地域である商業地域では、天空率を活用することにより適合いたします。

次の 33 ページは、南北方向の断面になりまして、水色、ピンク共に適合してございます。

次の 34 ページは、天空率による資料になりまして、右側の表の赤枠部分ですが、第一種住居地域の隣地斜線制限につきまして、天空率によっても適合しない部分がございます。

36 ページをご覧ください。

見直し相当用途地域でございます、商業地域の隣地斜線制限では、天空率により適合いたします。

続きまして、38 ページからは有効な空地に関する資料になります。

再開発等促進区の地区計画につきましては、有効な空地を設けることが要件でございまして、本許可要件としても敷地内に有効な空地の確保が定められてございます。

38 ページは、地上部分。水色部分は約 1,140m²の有効な空地部分となります。

次の 39 ページは、1 階レベルの有効空地の詳細になりまして、色別で種類を分けてございます。

40 ページは、2 階レベルになりまして、41 ページは 3 階レベル、42 ページは面積表になります。

43 ページから 44 ページは、断面図で、空地の開放性を確認してございます。

続きまして、資料 2 枚おめくりいただきまして、49 ページをご覧ください。

安全上の配慮についてございまして、避難経路を十分確保し、免震構造による高い耐震性能を確保しまして、防災指令拠点である庁舎と連携した災害時の支援機能を有する広場 3 号を整備いたします。

広域避難場所でございます A-2 地区の広場 1 号と連続させまして全体で防災性の向上を図ってございます。

続きまして 50 ページは、防火上の措置として、計画建築物の耐火構造とするとか、耐火建築物とするとともに、建物周囲には開放性の高い道を確保いたします。

51 ページは、衛生上の措置につきまして、日照・通風・採光の確保は十分であるとともに、騒音・振動についても離隔距離を確保ということで、環境への影響を軽減させております。

それでは、議案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、本計画は、法第 68 条の 3 第 4 項の規定にもとづき、再開発等促進区内において、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認めて許可したいと考えてございます。

長くなりましたが説明は以上でございます。

○杉藤議長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対して委員の方からご質問、ご意見がございましたらお願いします。

関委員。

○関委員 ご説明ありがとうございます。商業地域に、将来見直されるってあるんですが、先にしない理由というのはあるんですか。第一種住居地域だと、こういう手続きが必要になって、あと多少高さにも影響したりしているのかなと少し思いましたので、順序が逆の方がいいのではないかと思った次第です。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

計画地が位置します広町地区につきましては、老朽化した庁舎建替えが必要ということと、あとＪＲの社宅跡地が住居系なわけですが、そういった区域を合わせて設定しまして、まちづくりを行うという目的がございまして、再開発等促進区の制度の選択というのがございます。

段階的に整備していきまして土地利用転換ですとか、あとは基盤整備を行うというのが、促進区の地区計画でございます。

いろいろ地域の課題が高低差ですとか、鉄道敷で分断され、アクセスに課題があるとか、促進区の制度が基盤整備と一体的に土地の有効活用というのがありまして、その中で段階的に行う制度の特徴がございます。

用途許可が不要となる場合としては、特別用途地区ですとか、その他の用途地域の変更という方法がございしますが、特別用途地区は、事例からは、既成市街地の緩和ですとか、既存の大きな運動公園などが住居系になってるケースもあるんですが、緩和する、ある意味では救済するというのが多いと考えてございます。

今回の再開発促進区地区計画は、将来の見直し用途地域に合致するように、基盤整備を図りながら、段階的に土地利用を図っていくという手法でございまして、こういった進め方になってございます。

○関委員 ありがとうございます。要するに再開発促進区だと事後的に用途地域を変更することが通例であると理解すればよろしいですか。

○佐藤書記 そうですね。見直し用途地域というものを定めて、土地利用転換を図るということは、用途地域を見直していくということがセットでございまして、地域の将来像に合わせて、基盤整備を図って、駅に近い場合は、土地のポテンシャルもありますので、土地の有効活用を図っていくということです。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかはいかがでしょうか。

加藤委員。

○加藤委員 今の関先生の質問とほとんど同じになってしまうんですが、用途地域の変更というのが、こういうことがあるんだと思ったんですが、やはり、その再開発等促進区を定める云々というのは、そういうふうに使われるケースが多いと見ていいのでしょうか。

いろいろ法制度の関係で、今の用途地域が非常に古いと、それが、いろいろ更新していく

中で、やはりそれは見直さなくてはいけないんだろうけれども、見直しができない。建築計画をきちんとかけて、計画的に見直していくという見直しの方に向いていくということがあるかなと思うんですが。

全体像が分かっていないので、なんとも言えないんですが、今質問したのは、再開発促進区に指定されると、やはり、用途地域の変更などにつながるケースが一般的に多いと考えていいのか。それを教えてください。

○佐藤書記 都市マスタープランが決めてございまして、その地域の将来像があり、そうした都市マスが、いろいろ定めてございまして、手法として再開発等促進区などが活用できて、将来的な用途地域の変更を見越して、基盤整備を図っていくということでございます。

個別の用途地域の変更につきましては、都の場合は、指定方針、指定基準が決まっています、例えば、都市計画道路が通りますと、道路交通量も増えるんですが、その道路沿道については、土地利用を見直していく必然性と申しますか、必要性がございます。

都市計画道路が整備されて、その完了後に、用途地域を変更していくというのはあるんですが。促進区は、大規模な低未利用地で、道路ですとか、あとは、公園の場合もありますが、基盤整備を段階的に整備しながら、合わせて、土地の高度利用を図っていく。

そこに民間事業者が、デベロッパーが入り公園と合わせて、民間のその空地や広場等が、広く一体的に開放されて、まちづくりが進んでいくということは、東京のいろんな地域で行っております。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 木下委員。

○木下委員 今回の場所は、再開発等促進区を使って、将来の土地利用として、商業地域の600%くらいのイメージになるんですね。

今回の案件は、隣地斜線制限の緩和と用途制限の緩和ということですね。もし用途地域が商業地域600%に変更されたと仮定すると、容積率や隣地斜線制度が緩和されて、用途規制も緩和されることになり、今回の計画が許容されることになるということですよね。

それを前提に1点確認です。道路斜線制限の場合は、商業地域の600%になったとすると、適用距離が厳しくなってきますね。この図を見た限りにおいては、支障がないかと思うんですが、念のため、道路斜線制限について、商業地域の600%になったとしても問題ないか確認をさせていただければと思います。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。先の議案の5ページが地区計画の計画書がご

ざいまして、B—1 地区につきましては、ご指摘のとおり容積率は 600%を定めてございます。

用途の制限につきましては、風営法の建物を規制するということでございまして、お話の道路斜線制限につきましては、建築基準法の別表第 3 の商業地域の 600%以下の場合は 25 mという適用距離になりますので、それでも問題はないことを確認しております。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかはいかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、次お願いします。

○佐藤書記 それでは、議案 6 号についてご説明いたします。

建築主は、三田三・四丁目地区市街地再開発組合。建築敷地は港区芝五丁目 705 番 1 他。地域地区及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

掲載資料の表紙を見ていただきまして、1 ページの申請理由書をご覧ください。

本計画は、地域の安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、既存の住友不動産三田ビルの敷地に、札の辻交差点の既存歩行者デッキと跨線橋に接続する上空通路を新設するため、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の許可申請がなされたものでございます。

ページ右上の見取図ですが、赤枠の申請敷地は J R 田町駅都営地下鉄の三田駅の北東約 300mに位置します。

ページ右下の歩行者ネットワークの概要の図ですが、整備するデッキは、青い矢印部分のうち赤点線で囲った部分になります。札の辻交差点を中心にデッキレベルでの歩行者ネットワークが計画されてございまして、田町駅等と接続する構想があり、順次歩行者デッキが整備されてございます。

次の 2 ページをご覧ください。

市街地の状況ですが、左下の図、札の辻交差点と西側は 7 mから 15mの高低差がありまして、地域の課題となっております。

次の 3 ページをご覧ください。

左の表は、既存のビルと歩行者デッキ部分の諸元表になりまして、右側の配置図ですが、今回の申請部分は斜線の部分で、増築部分の建築面積は 376m²、延べ面積は 38m²、最高高さは 8.51mでございます。

次の 4 ページは、歩行者ネットワークの整備につきまして、本件は別敷地の市街地再開発事業の中で、地域貢献として整備が位置付けられており、その他、区のガイドラインに地域

の課題の対応として構想が定められてございます。順次歩行者デッキが整備されていくこととされてございます。

次の5ページですが、歩行者デッキ全体の考え方になります。

既に整備済の検討中の整備済や、検討中の部分もある他、左側の赤枠③が本計画部になります。

6ページは、現況写真になります。

中央の図のピンク色が本計画部分で、水色が整備済の部分、右側中央の⑦の写真ですが、本敷地と接する前面道路の部分は低く、日比谷芝浦線の都道が線路をまたぐために、高架となっております。

7ページは、整備後の合成写真になりまして、左下、右上、右下のように整備後は既存デッキと都道の歩道部分につながる計画でございます。

8ページからは、三田三・四丁目地区・地区計画図書になります。赤の下線は関連部分になりまして、歩行者ネットワークの形成について記述されてございます。

9ページをご覧ください。

右上の計画図2ですが、本計画部分が明示されてございます。

10ページは地区計画の参考図の方針附図ですが、歩行者ネットワークの結節点となる広場や公園、想定する昇降機としてエレベーターの位置が記述されてございます。

11、12ページは、完成後のイメージパースになります。

住友不動産三田ビルの2階レベルに歩行者デッキが整備され、既存のデッキや都道の歩道につながる計画でございます。

13ページは、本計画地を中心に周辺の状況写真になりまして、14ページからは、既存ビルを含めた図面になります。

15ページ右側は、2階の平面図で、水色は道路状況の部分になります。左側は1階平面図でございまして、南側の水色の丸が道路部分に設置するデッキの柱になります。

3枚おめくりいただきまして、18ページは立面図になりまして、水色部分が本計画の歩行者デッキになります。

19ページの左側も立面図、右側は断面図、軒天伏図になります。デッキ下部軒天部分にはダウンライトを設置しまして、暗くならないよう配慮がされてございます。

20ページは、既存ビルとデッキの断面図、21ページは歩道橋との接続部分の断面になります。

資料 2 枚、おめくりいただきまして、24 ページは、歩行者交通量の算定になります。すべての断面におきまして、サービス水準 A となっておりまして、歩行者の通行に問題ない結果でございます。

25 ページは、デッキの幅についてですが、道路構造令で望ましいとされております歩道幅員 3.5m を確保する計画としてございます。

26 ページ以降は、法令とのチェックリストを添付しておりまして、建築基準法、施行令、道路法とほぼ全てのチェック項目に適合しておりますが、一部適合していない部分について、その他の配慮事項等を記載しております。

順次ご説明いたします。

まず、28 ページの道路占用許可基準及び道路占用物件配置標準において求められております項目のうち、下から 2 段目については適合してございません。これは、横断橋は原則として道路の中心線に対して直角に架設し、橋げたの下端は路面から 4.7m 以上とあります。

本計画部分は横断ではなくて、歩行者動線の高低差の解消を目的とします、道路と並行した縦断の計画となっております。橋桁の下端の車道部分は 4.7m 以上確保してございまして、行き止まり道路の車止めの先でも道路構造令に規定します 4.5m 以上は確保した計画でございます。

一番下ですが、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、通路は開放され、隣地は耐火構造であるなど支障はないと考えてございます。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、2 枚目をご覧ください。

本年 7 月 9 日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁及び道路管理者である東京都建設局の各関係機関に対し、本計画案について意見を伺いましたが、反対意見はございませんでした。

以上によりまして、本計画建物は建築基準法施行令第 145 条に定める建築物に該当し、安全上、防火上、衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められることから、法第 44 条第 1 項第 4 号の規定に基づき許可したいと考えてございます。

説明は以上です。

○杉藤議長 ありがとうございます。それでは、ただいまの説明に対して委員の方からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

関委員。

○関委員 ご説明ありがとうございます。

申請理由書で、まちづくりマスタープランとか、まちづくりガイドラインでバリアフリー化とかが定められていて、それで今回設置をすることになったという記載があるんですが、これはだから、特にそれ以上の何か、地区計画とかに定めがあるわけではなく、あくまでも、強制されているわけではないけれども、組合のほうで任意にこれに従って設置するという感じなんでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

本計画を含めまして、歩行者デッキにつきましては、マスタープランや、ガイドラインでの位置づけに加えまして、地区計画にも記載されてございます。

9 ページをご覧くださいませでしょうか。

三田三・四丁目地区の地区計画の図書でございまして、右上の参考図 2 ですが、青く着色の箇所が今回整備する歩行者デッキとなっておりまして、10 ページは方針附図で、整備する上での、条件が記載されてございまして、厳密には地区計画の区域外ですが、こういった区域外ではあるものの定められています。道路反対側の再開発には、今回建築主が関わっており、地域の課題を解決するために、デッキを段階的に順次整備していくという中で、定められていると考えてよろしいと思っています。

○関委員 ありがとうございます。

あと、ここから行く先につながっていくんだと思うんですが、この出発点はビルなので、エレベーターとかあるのかなと思うんですが、ほかのところから降りる場合もエレベーター、ありますね。すみません。全部あるということよろしいですか。

○佐藤書記 道路に対してデッキの配置を考えて、道路の反対側で、方面ごとにエレベーターが設置され、不特定多数の方がご利用できるという計画になってございます。

○関委員 ありがとうございます。

あと、最後に、先ほど道路構造令とかの話があったんですが、この交差点というのはかなり大きい交差点で、普段起きているんですが、トレーラーとかも通るような、第一京浜ですよ。

これはかなり大きなものが通っても、特に上は、それぐらいの高さがあればぶつからないという理解でよろしいでしょうか。

○佐藤書記 国道で幹線道路になりますので、大型車両も通行しており、デッキについては、道路構造令に基づき計画しています。特殊車両の場合は手続きを行って通行することもあ

と思いますが、必要な高さを確保しデッキを計画しております。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 木下委員。

○木下委員 この地域は、J Rを越えられる場所が少なく、歩行者ネットワークの改善ということで、良い計画だと思います。

1点確認です。このデッキは屋根が付いていないように見えますが、これが建築物になるのは、住友三田ビルと一体だからということなののでしょうか

○佐藤書記 資料は15ページが1階、2階の平面図をご覧ください、デッキ部分は、おっしゃるとおり屋根はございません。

申請部分のデッキの下部分は、車の出入りがありまして、ほかは植栽など外構です。出入りのある部分は、用途が発生するという考え方で整理しております。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 関委員。

○関委員 今のご質問の続きというか、ですが、ビルの下の部分には屋根みたいな機能を果たすのでということですか。先ほどのご説明は。

○佐藤書記 はい、そうです。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 どうぞ。

○伴委員 路上橋にかかって構造耐力上問題ないということですが。鉄骨でできていて、かなり長いデッキになっているんですが、屋根もないから直接日射が当たって伸び縮みがあると思うんですが、短辺方向のエキスパンションジョイントとかの検討というのがなされているものかというのが1点。

もう1点は、2ページの人口将来推計というところが、一番新しいところで、平成30年で終わっちゃっているんで、今後どんな推計になっていくんでしょうかという質問です。

○佐藤書記 はい。1点目の歩行者デッキが長大ということであり、エキスパンションを設けないのかという質問につきましては、都の基準や、建築士事務所協会などの指針、ガイドラインでも100mというのが一つの目安のようでございます。

今回は90mであり、エキスパンションジョイントは設けず、構造安全性につきましては、強度設計ではあるんですが、地震力を割り増して、安全性の確認をしていると聞いており、地震よりも熱による伸縮が影響し、考える必要があるということです。

もう1点で、資料2ページの右側の人口将来推計ということについては、確認しまして、新しいデータも含めて、タブレットに写させていただきます。令和6年3月の区の人口推計のデータも加えてございます。この地区の人口につきましては、令和17年まで、同じ傾きで人口が増加するという推計を確認してございます。

○伴委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 八木委員。

○八木委員 こういった地区全体で歩行者デッキをつくっていくということは、とてもよいことだと思っはいるんですが、今回のこの申請者が再開発組合になっていて、ただし、敷地は住友不動産の敷地の中に建てるというのが、これがちょっと、やっとな分かったんですが、この申請者は住友不動産にならないのはどうしてかということと。

それから、この歩行者デッキができたことによって、現在の既存のビルに与える影響、例えば、延焼ラインとか。そういったものはないのかということと、最後に今後この歩行者デッキの管理とかはどなたがやるのか。

それから住友不動産の既存のビルを建て替えたりするといったときに、どんな規制がかかるのかということが分かれば教えてください。

○佐藤書記 はい、まず1点目の、今回の住友不動産ビルの敷地に再開発組合が建築主ということにつきましては、再開発事業につきましては、住友不動産は参加組合員として入っているようです。

この整備自体は再開発事業の中でやるんですが、そういった、今回の敷地に、再開発事業でのデッキ整備ということでございます。

既存のビルの影響につきましては、延焼ラインですとかその他も含めて、影響ないということを確認してございます。

最後の管理につきましては、このデッキを整備した後は、敷地の中ですから、ビルの中で管理するようになると思います。ただ、デッキなので、接続する部分の他の整備主体や管理者がおりますので、共同の運用など、恐らく何らかの協議体によって、多数の方が利用できるように、統一的に管理していくものになります。ただ、実際は敷地の中なので、住友不動産のビルの管理の中で一義的にはやっていくということと考えております。

○杉藤議長 よろしいでしょうか。

○八木委員 はい。

○杉藤議長 ほかはいかがでしょうか。それでは、次お願いします。

○小林書記 続きまして、建築指導課が所管いたします建築基準法 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 1 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 5 番建築主、株式会社タエコニ、小笠原村母島字静沢。ホテルでございます。

以上でございます。

○杉藤議長 ただいまの説明に関しまして、委員の方から御質問ございましたらお願いします。

伴委員。

○伴委員 これは、ホテルの用途ということですが、延べ床面積がだいぶ小さいようですが、どんな感じのホテルですかね。

○佐藤書記 はい。本計画につきましては、今年 1 月の審査会におきまして、同意をいただき許可した敷地になります。

昨今の建設費高騰の影響によりまして、規模を縮小しまして、再度の許可申請ということでございます。具体的には、43m²ですが、既製品のコンテナを 3 棟活用し、1 棟は管理棟で、2 棟が宿泊棟になりまして、農業体験型の宿泊施設ということで計画されていることを確認いたしました。

○伴委員 よく分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次お願いします。

○小林書記 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。多摩建築指導事務所よりお願いいたします。

○茂木幹事 議案第 1013 号についてご説明いたします。

議案書の下段の調査意見をご覧ください。

本件は、第一種低層住居専用地域内にある都道 253 号保谷狭山自然公園自転車道線、通称「多摩湖自転車歩行者道」の公衆便所及び休憩所を改築する計画でございます。

しかしながら、当該用途が建築基準法別表第二（い）項各号に該当しないため、法第 48 条第 1 項ただし書の規定による許可申請がなされたものでございます。

建築主は、東京都北多摩北部建設事務所、建築敷地は東大和市多摩湖六丁目で、地域地区等及び建築物の概要につきましては、議案書に記載のとおりでございます。

恐れ入りますが、4 ページをおめくりいただきまして、A 3 の資料、右上のページ 3 番を

ご覧ください。

申請地は、上段の案内図赤で囲まれた部分になります。

多摩湖の南側に位置してございます。

恐れ入りますが、1枚おめくりいただきまして、4ページの計画施設の位置付けをご覧ください。

多摩湖自転車歩行者道は、東京都の「サイクリングロードの整備」計画の一部として整備されました重要な施設でございます。

また、東大和市内の残しておきたい景観「東やまと20景」にも選出され、花見の時期や日常的な観光客及びサイクリング客に親しまれております。

特に便所と休憩所は、多摩湖周辺で唯一の多摩湖自転車歩行者道の付属施設であり、道路利用者にとって不可欠な施設となっております。

当該施設は、多摩湖自転車歩行者道の整備に伴い、平成4年に竣工しましたが、建設から30年以上を経て老朽化が進んでおります。

また、建築当時のバリアフリー基準に従ってはいるもののオストメイトやベビーチェア等が設置されておらず、様々な方々が快適に利用することができていない状況であることから、今回改築を行うものでございます。

1枚めくっていただきまして、5ページをご覧ください。

申請地は第一種低層住居専用地域で建蔽率30%、容積率50%。防火指定はなしとなっております。

1枚めくっていただきまして6ページをご覧ください。

申請地から半径100m以内に建築物はなく一番近い建築物は、約120m離れた一戸建ての住宅となります。

1枚おめくりいただきまして、7ページをご覧ください。

右上の写真①が今回の申請地であり、既設の公衆便所が2棟建っております。

1枚おめくりいただきまして、8ページの敷地配置図をご覧ください。

計画建築物は鉄筋コンクリート造平屋建てで、延べ面積20.96㎡となっております。

また、計画建築物の配置は、周辺環境に影響がないように適切な離隔距離を確保した計画となっております。

1枚おめくりいただきまして9ページの配置図をご覧ください。多機能トイレ、女子トイレ、男子トイレ及び清掃用具入れで構成されてございます。

次の 10 ページが平面図、11 ページが立面図、12 ページが断面図となっております。

1 枚おめくりいただきまして、13 ページをご覧ください。

本計画における配慮事項等についてご説明いたします。

防犯上の配慮につきましては、利用者のプライバシーに配慮しながら、トイレ周辺に木製ルーバーを配置し、トイレの扉は常時開放とすることで、常に外部から安全性を確認できるようにしております。

また、各トイレに非常ブザーや警報灯のスイッチを設置することにより、防犯性を向上させております。

臭気に対する配慮につきましては、今回の改築工事に合わせて既存の浄化槽を撤去し、排水を敷地から公共用下水道に接続する計画としております。

また、トイレの配置を周囲の環境と適切な離隔距離を確保することで臭気対策を行っております。

光害の配慮につきましては、夜間の安全確保のため適切な照明を確保しますが、過度な高照度照明の使用は控え、道路など周辺環境への影響を最小限に抑える計画となっております。

道路への影響につきましては、本建築物の利用者は、徒歩及び自転車で訪れるため、周辺の交通量は増加しないものと想定しております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、議案書の 2 枚目をご覧ください。

以上のことから、本計画は第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害する恐れがないと認められるので、許可したいと考えております。

なお、A-3 資料右上のページ番号 14-1、14-2 ページに議事録を添付しておりますが、本年 5 月 28 日に開催いたしました公聴会におきまして、利害関係者の出席はございませんでした。

また、次の 15 ページをご覧ください。

本計画に対し、東大和市長から都市計画上支障がない旨の回答を得てございます。

説明は以上でございます。

○杉藤議長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対しまして、委員の方から御質問、御意見がございますでしょうか。

特によろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○茂木幹事 続きまして、議案第 1014 号を説明いたします。

本件に係る概要につきましては、議案の様式 2 をご覧ください。

調査意見にございますように、本計画は、第一種低層住居専用地域にある大学敷地内のサッカーグラウンドに、日よけのためのベンチシェルターを新設するにあたり、その用途が建築基準法別表第二（い）項に該当しないため、同法第 48 条第 1 項ただし書の適用について許可をする上で、同意をいただきたく、個別審査をお願いするものでございます。

資料右上 1 ページ申請理由書中段をご覧ください。

本計画のベンチシェルターは近年の春先から秋にかけて高温の日が続き、部活動を行う学生を熱中症から守る対策が必要となっており、学生が休憩・給水するためのスペースとして本ベンチシェルターを設置し、安全性の高い競技環境の整備をすることを目的としています。

1 枚おめくりいただきまして、右上 2 ページ、案内図でございます。

申請地は、京王相模原線若葉台駅から南東約 800m の位置でございます。

1 枚おめくりいただきまして、3 ページが用途区地図でございます。

申請地は第一種低層住居専用地域となっています。

1 枚おめくりいただきまして、4 ページ土地利用の周辺状況図及び航空写真でございます。

周辺の土地利用は、中学校（稲城二中）、高校（都立若葉総合高校）、他農業施設及び住宅となつてございます。

1 枚おめくりいただきまして、5 ページから近隣までの距離を示す図面でございます。

今回の計画するベンチシェルターから主な住宅地まで約 300m 程度の離隔距離がござい
ます。

1 枚おめくりいただきまして 6 ページが全体建物配置図でございます。図面の中央付近に新設される建物、ベンチシェルターの 3 棟がござい
ます。

1 枚おめくりいただきまして 7 ページ敷地内建物概要でござい
ます。図面上青で示した部分が既存建築物となつており、過去 4 回、平成 9 年、22 年、27 年、29 年に許可をいた
だいてござい
ます。

1 枚おめくりいただきまして 8 ページが周辺状況写真でござい
ます。

下段の写真⑦から⑨が今回の計画地のサッカーグラウンドの状況でござい
ます。その写

真の真ん中の⑧の写真が今回の計画地となっております。

1枚おめくりいただきまして9ページ、配置図と右上に床面積、建築面積算定図がございます。ベンチシェルターは、既存のサッカーグラウンド南側に鉄骨造平屋で約50m²のものを3棟計画しております。

1枚おめくりいただきまして10ページ、ベンチシェルターの平面図と立面図がございます。

続きまして、11ページが日影図でございます。③の既存の学生寮が3階建てで、日影規制の対象となっておりますが、今回の計画建築物により日影規制に抵触することはありません。

1ページ目にお戻りください。

一番下の行、以上により、第一種低層住居専用地域内における良好な住環境を害する恐れがないものと認め、許可したいと考えてございます。

なお、議案資料の最後に、A4判の議事録要旨及び稲城市の都市計画意見照会がございますが、本年6月10日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はございませんでした。

また、稲城市長からは、都市計画上支障なしとの意見をいただいております。

説明は以上でございます。

○杉藤議長 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明に対しまして、委員の方からご質問、ご意見があればお願いします。

よろしいでしょうか。それでは、次お願いします。

○目崎書記 それでは、議案第2014号についてご説明を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の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。敷地の上段の案内図のとおり、清瀬市中清戸五丁目となります。

また、本件に係る道は、現況幅員3.935mから4.118m、延長は103.285mで、東端が法第42条第1項第1号の新座市の市道に接続してございます。

このたび、道に関する協定において、現況幅員が4mに満たず、また、権利者全員の承諾が得られていないことから、「一括審査による許可同意基準」に該当せず、個別審査をお願い

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。

ページ左下に赤枠で囲まれた場所が今回の敷地となつてございます。また、凡例のとおり、黄色に塗られている部分が建築基準法による道路、赤色に塗られている部分が本件にかかわる道、さらに桃色に塗られている部分が道の将来の後退部分でございます。

下段に幅員が不足している箇所の詳細を示してございます。

拡大図C、Dの箇所が、現況幅員が最小となっている部分でございまして、それぞれ現況から0.033mずつ将来後退し、4m以上の幅員確保を図る部分となつてございます。

また、ページの右側にございます道の所有者一覧表のとおり、関係権利者15名中12名の承諾が得られてございます。このうち、承諾が得られてない3名につきましてご説明をさせていただきます。

協定に係る地番Cの所有者であるエの方につきましては、後見開始をされてございまして、後見人の方から家庭裁判所の手続き等、本協定の参加承諾にあたっての手続きの負担が大きいとのことで、承諾が得られなかったと聞いてございます。

また、協定に係る地番Fの所有者であるキの方につきましては、登記簿上の住所が更新されていないことから、所在が確認できなかったと聞いてございます。

また、同じく地番Fの所有者であるクの方につきましては、協定の内容に承諾はいただいているもの、署名捺印に抵抗があるということから不承諾と聞いてございます。

次のページをおめくりいただきまして、現況写真となつてございます。

今回の申請敷地でございますが、写真②の奥の敷地でございまして、現在更地となつてございます。もともと今回の申請地の東側の土地と合わせて使用をされてございました。

なお、東側の敷地におきましては、昨年度建築審査会で同意をいただいた上で、現在、一戸建ての住宅が完成している状況でございます。

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。

計画建築物は外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画となつてございます。

また、道が行き止まりであることから、敷地内に回転広場に準ずる空地を確保してございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページが計画建物の平面図、それから6ページが立面図、7ページが断面図となつてございます。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りください。

調査意見の下段をご覧くださいまして、特定行政庁の所見でございますが、ここで大変恐縮ですが、誤記の訂正をさせていただきます。下から3行目あたりに西側隣地と記載がございますが、こちら、東側隣地の誤りでございます。大変申し訳ございません。

改めまして、特定行政庁の所見でございますが、本件の当該道の部分につきましては、道路上に整備がなされておりまして、敷地との境界も明確にされてございます。

また、権利者の過半の承諾も得られておりまして、将来にわたり道として維持管理がなされるものと考えてございます。

また、建築計画につきましては、建築物は準耐火建築物とし、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保してございます。

また、敷地内には自動車の回転広場に準ずる空地を確保するとともに、東側隣地への二方向避難が可能な計画となっております。

本件につきましては、これらのことから、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ございます。

説明は以上でございます。

○杉藤議長 ありがとうございます。ただいまの説明に対しまして、委員の方からご質問、ご意見はございますでしょうか。

関委員。

○関委員 今お話があった東側の隣地というのは、すごく大きな土地なんではないですか。様式3を見ていると、案内図中段ですね。

○目崎書記 ご質問があったところの敷地でございますが、昨年度、審査会で議案を上げさせていただいたときになってございます。

○関委員 このNさん、申請地の右側にある大きな家。

○目崎書記 申請地とNさんとの土地の間に、もう一つ敷地が挟まってございます。

○関委員 それがすでに、建物が完成しているということですか。

○目崎書記 おっしゃるとおりでございます。今年の4月に完成したばかりでございますので、住宅地図がまだ更新されてないのかなという状況でございます。

○関委員 じゃ、同じ申請者。あ、でも違う。同じじゃなくて、分割譲渡されたことですか。

○目崎書記 今回の申請者とは異なる方でございます。

○関委員 たまたま同じ時期に新築になるということですか。

○目崎書記 もともと、今回の申請地と昨年度申請された土地が一体的で使われてございました。

○関委員 土地を分割譲渡されたということですか。

○目崎書記 おっしゃるとおりです。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかはいかがでしょうか。はい、八木委員。

○八木委員 車が回転できる、準ずる空地というのが4番の資料の回転広場と書いてあるところだと思うんですが、これは、隣の家がブロック塀を道路のところまで出しちゃったとすると、入り口が2mだから、コンパクトカーだったらぎりぎり入れるんだけれども、これでも回転できると言っちゃっていいんですかね。

○目崎書記 ご質問いただきましてありがとうございます。許可の基準の回転広場に準ずる空地というものがございしますが、基準の中では、その明確な寸法だとか大きさというのは明記されていませんので、許可申請の中で軌跡図等を描いて、車が転回できるかどうかというのを個別に確認している状況でございまして、今回についても、その内容を確認して、問題なく回転できるようにということで確認してございます。

○八木委員 軌跡図になっていないような気がするんですが、頭から突っ込んで、バックで曲がっても、道に出れるかという、バックで出ればいいのかしらね。なんか回転してないですよ、この軌跡図は。

○目崎書記 何度か切返しをすることで回転できることを確認してございまして、その基準として、1回で切り返して出られないという基準もなく、回転ができることの確認をございます。

○八木委員 はい。

○関委員 隣地はつくってないんですか。

○目崎書記 おっしゃるとおり、隣地の部分も塀はつくってございませぬので、その東側と今回の敷地の間は、特段壁はございませぬ。

○関委員 ごめんなさい。隣地も回転広場をつくっていますよね。

○目崎書記 はい、つくってございます。

○関委員 これの隣にあるんですか。

○目崎書記 はい。これを鏡写しにしたような形の、回転広場がございまして。

○関委員 だとしたら、間に壁がなきゃ優にできますよね。

○八木委員 なければですね。

○関委員 これちょっとブロック塀って書いてあるけれども、これがなければ、なおよしということですか。

○八木委員 ではなくて、工作物なしというところがないから、事実上は頭。越境してお互いに。

○関委員 お互いに越境するんですか。

○八木委員 だろうと思うんですが、お隣さんが急に意地悪になって、工作物とか塀を建てたら出れないだろうなど。

○目崎書記 おっしゃるとおり、東側の土地との間に工作物はないような状況なので、そこを越境するような形であれば、もう少し回転はしやすいのかなと思いますが。ただ、敷地の許可ごとに確認をしてございますので、今回、この敷地の単位の中で回転ができるものとして計画をしていただいているということでございます。

○八木委員 はい。

○杉藤議長 よろしいでしょうか、加藤委員。

○加藤委員 ただいまの話と関連があるんですが、図面の書き方ですが、前回、お隣のお宅が許可されたということでした。そうですね。

○目崎書記 おっしゃるとおりです。

○加藤委員 近隣のそういう住宅の敷地とか空地も表現しておく、大丈夫だなんて分かるじゃないですか。その間に塀がなかったりしちゃう。そういうことを表現していただくと分かりやすいかなと思いました。

それから、もう一つ気になったのが、隅切の部分が赤く塗られていないんですが、これはどうしてかなと思ったんですが。寸法が足りないとか、なんかあるんでしょうか。

○目崎書記 ご質問いただきましてありがとうございます。

まず、1点目の表現の件につきましてでございますが、今様式3の形で周辺状況の報告を記載させていただいてございますが、いただいた御意見を踏まえまして、こういった形で資料を作成するのかが分かりやすいかということにつきましては。改めて検討させていただきます。

2つ目の隅切でございますが、今回の道の部分が過去4回許可をしている土地となっておりまして、従前から隅切の部分が協定に入っていないという状況でございます。

ただ、前回も今回も含めて、隅切の跡につきましては、協定の中で道として担保していく

という形ではなくて、今後、安全条例の隅切として、敷地の中に入ってしまうますが、その隅切が道路上に確保できるような形で、許可の中で指導していきたいと考えています。

○杉藤議長 よろしいでしょうか。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○目崎書記 あと、補足になりますが、2の協定内容説明図の右下の公図をご覧くださいませでしょうか。

それぞれの宅地の形が、正方形といいますか、角形表記になってございますが、この部分も道の部分に含めていくということになると、それぞれ土地を分割して、その角の部分を道の範囲に含めていただいて、公衆用道路としていただく形になってくるんですが、従前、そういった運用がなされていないということもあって、そういったことを、土地の権利者の皆さんにお願いしていくというのも、時間がかかるということもございますので、まずは、取り急ぎは安全条例の隅切として確保していきたいと考えてございます。

○加藤委員 要するにこの部分は分筆はされていないということですね。

○目崎書記 はい。おっしゃるとおりです。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございました。

○杉藤議長 いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次お願いします。

○小林書記 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2番、議案番号1009。建築主、三絆地所株式会社。稲城市大字東長沼字一号。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2007。建築主、株式会社アーネストワン。小金井市貫井北町2丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2008。建築主、ティーア라운드株式会社。東村山市秋津町2丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2009。建築主、個人。東村山市恩多町4丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2010。建築主、タクトホーム株式会社。東久留米市中央町4丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 2011。建築主、タクトホーム株式会社。東久留米市中央町 4 丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2012。建築主、タクトホーム株式会社。東久留米市中央町 4 丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2013。建築主、個人。東久留米市南町 3 丁目。一戸建て住宅でございます。

以上となります。

○杉藤議長 それでは、ただいまの説明に対しまして委員の方からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

関委員。

○関委員 1009 号ですが、様式 3 で、この通路が 5 m ある理由と、逆にさらに下のほうに南に向けて伸びている細い通路が 4 m あるのかをお願いします。

○茂木幹事 ご質問ありがとうございます。

こちら、通路が 5 m ある理由ですが、当時位置指定道路として申請されて築造された通路ではございましたが、完成検査を受けてなくて、受けてないために、現状 43 条但し書きを使って申請させていただいているところでございます。

この下の部分でございますが、それに接道した幅員 4 m としての協定を結んでございます。協定としては一体でございますが、幅員 4 m で、現況は 3.75 m ほどの道路、一部セッ
トバックが残っている協定通路でございます。

○杉藤議長 どうぞ。

○関委員 完了検査を受けないと、1 項 5 号というのは位置指定道路にならないんですね。

○茂木幹事 開発の完了検査を受けなかったということで、

○関委員 じゃ、1 項 5 号ではなくて、2 号ではないですか。

○茂木幹事 失礼しました。開発道路の検査ですので 1 項 2 号でございます。

○関委員 1 項 2 号ですね。分かりました。

それから、逆に位置指定道路にできないんですかね。境界条件を満たすか分からない？

○茂木幹事 改めて、隅切ですとか、汚水処理施設、道路構造等確認が必要かと思いたいで、今できるかどうかはお答えが難しいかと思いたい。

○関委員 即答はいいんですが、もしできるんだったら、そのほうが土地の価値も上がるし、

事務処理も減るのでいいかなと思いました。

○茂木幹事 ありがとうございます。

○関委員 あと、2009 号ですが、申請地の裏に果樹園みたいな、何だろう、こっち側にも避難できるんでしょうか。

○目崎書記 はい、現地を確認しまして、申請地の近くに栗畑が広がっている状況でございます。擁壁で、今回の申請敷地から大体 1 m 前後低くはなっているんですが、塀やフェンスもなくて、避難は可能かなと思われそうです。

○関委員 最後に、2013 号も、先ほどの質問と似ているんですが、1 項 5 号道路の延長に 5 m の通路が付いているんですが、これは 1 項 5 号に合わせて 5 m にしたということなんですか。

○目崎書記 お答えいたします。まさしくご指摘のとおりでございます。今回道の部分も、位置指定道路の指定時期と同じ昭和 45 年頃には公衆用道路として表題登記がなされておりましたので、当時から大体 5 m の幅員の道として一体的に利用されていたのかなと考えられます。

○関委員 ただ、行き止まりだと、これを延長するということとはできないですか、位置指定道路を。

○目崎書記 ご指摘のとおり、今、位置指定が 35m ぐらいまで伸びきっているところでございますので、

○関委員 回転広場が必要？

○目崎書記 ご指摘のとおりでございます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

○小林書記 同意議案に係る案件は以上となります。

○杉藤議長 ありがとうございます。

それでは、これより協議に入りますので、傍聴人の方はご退室をお願いいたします。

＜傍聴人退室＞

○杉藤議長 それでは、これより評議に移ります。

本日付議された同意議案について、委員の間でさらに検討すべきことはございますか。よろしいですね。

それでは、同意議案についてお諮りをします。

第 5 号議案から第 9 号議案、第 1009 号議案、第 1013 号議案から 1014 号議案、第 2007 号議案から第 2014 号議案、計 16 件の議案をご審議いただいてまいりましたが、この 16 件の議案について提案どおり同意することによろしいですか。

＜「異議なし」の声あり＞

○杉藤議長 それでは、同意することといたします。

何かほかにございませんか。よろしいでしょうか。