

第 1 2 3 7 回東京都建築審査会  
同意議案

## 同意議案

開催日時	平成26年3月26日	午後1時55分～午後3時15分 午後3時20分～午後4時48分
開催場所	東京都庁第一本庁舎25階	104会議室
出席者	委員	河島均 門脇雄貴 百濟さち 島崎勉 有田智一 泉本和秀 寺尾信子
	幹事	久保田市街地建築部長 堀江多摩建築指導事務所所長
	書記	山崎市街地建築部調整課長 木村市街地建築部建築企画課長 相羽市街地建築部建築指導課長 谷内都市づくり政策部景観担当課長 飯塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長 千明多摩建築指導事務所建築指導第二課長 尾上多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、同意議案の審議に入ります。

傍聴人の方はいらっしゃらないようですので、事務局から説明を始めてください。

○山崎書記 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。

○相羽書記 よろしく申し上げます。

恐れ入ります。議案第 35 号及び議案第 36 号は建築基準法 44 条 1 項 4 号の許可、議案第 37 号及び議案第 38 号は法 48 条第 9 号の許可となりますが、建築主及び計画区域が同じであることから、4 つの議案をあわせて説明させていただきたいと思っております。よろしいでしょうか。

○河島議長 はい。

○相羽書記 ありがとうございます。

それでは、議案第 35 号についてご説明いたします。

建築主は、日本橋二丁目地区市街地再開発組合です。建築敷地は、中央区日本橋二丁目、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、既存建築物の百貨店と、区道を挟んでその北側敷地に新築される建築物を接続するため、道路上空に通路を設置することから、建築基準法第 44 条 1 項 4 号に基づく許可申請がなされたものです。

2 ページの案内図をお開きください。本計画は、東京メトロ銀座線日本橋駅の東に位置した、中央の斜線がかかっている C 街区、都市再生特別地区日本橋二丁目地区が指定された区域内にあります。なお、道路上空地で接続する既存の百貨店は B 街区の高島屋で、平成 21 年に百貨店建築初の重要文化財指定を受けております。

4 ページをお開きください。東京都決定の、本計画を含みます都市再生特別地区の諸元と計画です。既存の高島屋と、その北側に位置する赤枠の本計画が日本橋二丁目地区内にあることがわかると思っております。

3 枚お戻りいただき、資料の 1 ページ、許可申請理由書をご覧ください。この都市再生特別地区では、「(2) 設置の必要性について」の 3 行目後半、赤下線を引いてありますが、本計画は、日本橋地域を活性化する文化・観光・交流施設の整備にあたっては、重要文化財高島屋東京店 (B 街区) と、本件計画の C 街区、さらに、後ほど議案第 36 号で説明します A 街区、それぞれの屋上を活用した大規模庭園「(仮称) 日本橋グリーンテラス」を整備する計画となっております。

資料の右側の図をご覧ください。このグリーンテラスにより、B 街区屋上の駐車場を撤

去することになります。高島屋は重要文化財に指定されていることから改変が厳しく規制されており、新たに地下に駐車場の整備を行うことが困難な状況となっております。そこで、高島屋B街区を含めたC街区とA街区の全体で必要とされる駐車場を、C街区とA街区で建築される建築物の地下に整備し、地下の連絡車路で接続させて一体的な運用を図る計画としております。

本道路上空の通路の目的として、第1に、地上部での円滑な人や物の流れに寄与するものです。駐車場の一体的整備を行うことで、駐車場の出入口を最低限に抑えます。さらに、地下の駐車場から各街区間への人と物との移動を道路上空の通路により動線を確保することで、地上部の周辺交通への負担を少なくしております。

第2に、A街区、B街区、C街区全体で建築物の安全性を確保しております。B街区の高島屋は文化財保護法に基づく重要文化財の指定を受けていることから、建築基準法の適用を受けない建築物です。現場において、エレベーターの縦孔区画、排煙設備、階段の幅員などの避難規定が現行法規に適合しない箇所もありますが、文化財保護法により建築物の改変が厳しく制限されていることから改変ができないものです。そのため、道路上空通路により、火災等の際に、B街区からA街区、C街区へ避難できるルートを確保することで建築物の安全性を高めます。また、上空通路は、資料右の図に示しますとおり、本件C街区の建築物の6階と高島屋の8階を、また、本件3階と高島屋の4階をそれぞれ接続するものです。

それでは、資料の20ページ、3階の平面図までお飛びください。本件建築物の南側に赤くハッチがかかっている部分が許可対象の上空通路です。

23ページ、6階平面図をお開きください。本件建築物の南に赤くハッチしている部分が同様に許可申請の上空通路です。

次の24ページをご覧ください。本件計画建物の6階の上、7階部分も屋外通路としてつながっております。

36ページ、立面図をお開きください。図面の右側にあります東立面図をご覧ください。本件建築物は、東立面図の右側の建築物となりますが、地上31階地下5階建ての建築物で、事務所、百貨店、物販店舗、飲食店などの用途に供するものです。当該通路は、図面の中で赤く着色しております2カ所をそれぞれ接続するものです。

40ページ、断面図をご覧ください。区道284号線から上空通路までの高さを9.7m確保することで、歩行者または自動車の通行上支障がなく、信号や道路標識への見通しに支障

がない計画となっております。

また、屋外に面する部分には、ガラス等がはめられています。それらは、道路上に落下するおそれがないように飛散防止フィルムがはめ込まれた強化合わせガラスにより覆い、安全上の措置も講じております。また、許可対象部分を含む本件建築物の構造を耐火建築物としており、防火性も確保しております。さらに、通路の幅を6 m以下としており、隣接する建築物とは幅員6.5 mの区道284号線を隔てているため、隣地に対し、通風・採光上影響が少なく、周囲の建築物に与える影響が少ない計画として、衛生面も配慮しております。

42ページから45ページまでは、建築基準法施行令145条や東京都道路占用許可基準及び昭和32年に通達されました道路の上空に設ける通路の取扱いについてのチェックリストで、それぞれ基準に該当するものを確認したものです。

45ページに、「通路の設置数及び設置場所」の(1)の規定をご覧ください。通路の設置数については、原則、同一建築物について一箇とすることとなっておりますが、建築物の用途及び規模によりやむを得ない場合、認められる場合においては二箇とすることができるとしております。本計画では、多くの利用者が見込まれる大規模商業施設をかんがみて、避難経路として安全性の確保を踏まえた建築基準法施行令145条2項2号に該当するものと、通行及び運搬の交通の緩和のための同項の3号に該当するものということで2カ所となっております。

以上のことから、本計画は、安全上、防火上及び衛生上、他の建築物の利便性を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認め、許可したいと考えております。

続きまして、議案第36号をご説明いたします。

建築主は、議案第35号と同様、日本橋二丁目地区市街地再開発組合です。建築敷地は、中央区日本橋二丁目、地域地区等、建築物の概要は、議案書に記載のとおりです。

本計画は、先ほど説明した議案第37号と同様、建築基準法44条1項4号に基づく許可申請がなされたものです。

2ページの案内図をご覧ください。計画は、B街区の既存の百貨店高島屋の東に位置した、中央の斜線がかかっています。A街区で都市再生特別地区日本橋二丁目に指定された区域にあります。

4ページをご覧ください。赤枠、本計画敷地のA街区も都市再生特別地区区域内にあることがわかると思います。

3枚お戻りいただきまして、資料1ページ、許可申請理由書をご覧ください。許可申請理由は議案第35号と同様です。割愛させていただきます。

なお、資料右側の図をご覧くださいと、当該上空通路は本件A街区建築物5階と3階を、既存の高島屋8階と4階をそれぞれ接続するものです。

16ページ、3階平面図をお開きください。本件建築物の南側に赤くハッチがかかっている部分が許可対象の上空通路です。

次の17ページの5階と6階の平面図をお開きください。本件建築物の南側に赤くハッチがかかっている部分が許可対象の上空通路です。5階の上6階部分を屋外通路としてつながっております。

22ページ、立面図をお開きください。図面の右にある北立面図をご覧ください。本件建築物は、北側立面図の左側の建築物となりますが、地上26階建て地下5階建ての建築物で、事務所、物販店舗等の用途に供するものです。当該通路は、赤く塗りつぶした2カ所でそれぞれ接続しております。

25ページ、断面図をご覧ください。こちらは、区道20号線上空に設けられていますが、道路から上空通路までの高さを10.5m確保することで、歩行者または自動車の通行に支障がなく、信号や道路標識の見通しに支障がない計画となっております。また、先ほどと同様に、屋外に面する部分に飛散防止フィルムが挟み込まれた強化合わせガラスによる安全上の措置や構造耐火建築物とした防火性能の確保は、議案第35号のものと同様です。さらに、通路の幅を6mとしており、隣接する建築物とは幅員11mの区道20号線を隔てているため、隣地に対する通風・採光上の影響が少なく、周囲の建築物に与える影響は小さい計画とし、衛生面にも配慮しております。

同様に、27ページから30ページまでは、議案第35号と同様、法令等のチェックリストでそれぞれの基準に該当することを確認しております。また、通路の設置数を2カ所にしたことについても、先ほどの議案第35号と同様の理由となります。

以上のことから、本件は、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て許可したいと考えております。

なお、議案第35号、議案第36号とも、今年3月4日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催しておりまして、警視庁、東京消防庁、中央区の各関係機関と本計画案について協議を行った結果、反対意見等はなかったことを報告いたします。

説明は以上となります。

続きまして、議案第 37 号に移ります。

建築主は、日本橋二丁目地区市街地再開発組合です。建築敷地は中央区日本橋二丁目、地域地区等及び建築物の概要は議案書に記載したとおりです。

なお、本計画地は、先ほど議案第 35 号で説明した C 街区の建築物となります。

それでは、「調査意見」をご覧ください。本計画は、事務所、百貨店、物販店舗、飲食店、自動車車庫を新築するものであり、本建築物に 35 万 3,600 リットル分の危険物の貯蔵施設を整備するものです。貯蔵する危険物は、第三石油類に分類される A 重油であり、敷地内の非常用発電機の燃料として利用されることで、停電時の一部エレベーターの運転や、被災生活に最低限必要な照明、法令上必要な防災設備の使用等のため、非常用発電機の 72 時間稼働が可能となり、帰宅困難者対応にも寄与するものとなっております。

しかし、本敷地は商業地域であり、貯蔵する危険物の数量は規定の 2 万リットルを超えるため、建築基準法別表第二(り)項第 4 号に該当し、商業地域内に建築してはならない建築物となっております。そのため、法 48 条 9 項ただし書に基づく用途の許可を申請したものです。

2 ページ、案内図をお開きください。中央の斜線がかかっている C 街区が本敷地となります。

3 ページ、用途地域図をお開きください。図の中央に赤枠で囲ってあるところが本件敷地となりまして、商業地域が指定されていることがわかると思います。

13 ページまで飛んでいただきまして、地下 5 階平面図をお開きください。赤い斜線がかかっている部分がオイルタンク設置部分で、34 万 7,000 リットルの A 重油を貯蔵します。当該部分は本件建築物の最下階である地下 5 階に設け、本件建築物において営まれる商業の利便性を害さないよう配慮しております。

25 ページ、8 階の平面図をお開きください。赤い斜線がかかっている部分に非常用発電機が設置されており、非常用発電機に接続する燃料小出し槽に 6,600 リットルの A 重油を貯蔵する計画となっております。当該部分は、商業機能を有する地上階のうち途中階にありますが、浸水などの災害時に非常用発電機が使用できないといった事態を避けるよう、電機室や機械室などの階に設置することで、本件建築物において営まれる商業の利便性を害さないように計画しております。

だいぶ飛びますが、39 ページの地下 5 階オイルタンク室及び 40 ページの 8 階の発電機の詳細図をあわせてご覧ください。オイルタンクや燃料小出し槽の設置に際しては、漏油対

策として、危険物の規制に関する政令等に基づきまして、赤枠の防火区画とされた室内に貯蔵施設を設置していることに加えまして、各貯蔵施設にはオイルタンクは2万リットルごと、燃料小出し槽は1,950ミリリットルまたは900ミリリットルごとにA重油を小分けしております。また、オイルタンク、燃料小出し槽の周辺には防油堤を設けるほか、オイルタンクとその周辺の壁は0.5m以上の離隔距離を確保しております。さらに、引火対策としては、火災監視の観点から、火災感知器及び非常放送スピーカーを設置していることに加え、発火時の対策として各オイルタンク室には大型消火器を設けるなどの措置を行う計画となっております。

次に、燃料の給油方法について補足させていただきます。41ページをご覧ください。給油においては、10万リットルから14万リットルを運搬することができるタンクローリーが敷地内の寄りつきに停車し、近くの外壁面に計画された給油口から給油しますので、交通上の支障は生じていません。また、現時点において、1カ月に1回行う非常用発電機の試運転のたびに1,000リットル程度の燃料を消費すると想定されております。その都度、燃料を補給すること考えても、10万リットルから14万リットルのタンクローリーの容量から、給油の頻度は1カ月に1回程度と考えております。

42ページから44ページが、その他の安全上の措置について、危険物の規制に関する政令、危険物の規制に関する技術上の基準の細目を定める告示の各規定に適合していることを確認しております。

以上のことから、本危険物の貯蔵施設については、安全上の措置も十分行っていることから商業の利便を害するおそれがないと認め、許可したいと考えております。

なお、平成26年2月20日に公聴会を開催した結果、利害関係人の方からの意見書の提出が1件ございました。54ページをご覧ください。内容としましては、本許可に対する反対のご意見でした。その要点は、本建築物における避難上の支障や利用者の安全性確保への疑義、再開発組合設立許可処分などに対する違法性などでした。これに対して建築主からは、避難安全検証法により安全性の確保を行っていること、再開発組合設立については都市再開発法に基づき適法に手続が進められている、という見解を示しております。また、消防に同意を既にいただいていることに加え、中央区に対して、都市計画上の見地から意見照会を行ったところ、特に意見はないとの回答があったことを報告いたします。

議案第37号の説明は以上です。

次に、議案第38号について説明します。



建築主は、同様に日本橋二丁目地区市街地再開発組合です。建築敷地は中央区日本橋二丁目。地域地区等及び建築の概要は議案書に記載したとおりです。

計画敷地は、議案第 36 号で説明したA街区の建築物となります。本件は、議案第 37 号と同様に建築基準法第 48 条第 9 項ただし書に基づく用途規制の緩和の許可を行うものです。なお、危険物の貯蔵施設内のA重油量は 18 万 2,250 リットルとなります。

2 ページをご覧ください。中央の斜線がかかっているA街区が本件敷地となります。

同様に 3 ページ、用途地域も、赤枠で囲ったところ、商業地域が指定されております。

12 ページ、左側のピット階の平面図をお開きください。赤い斜線がかかっている部分がオイルタンク設置部分で、17 万 2,500 リットルのA重油を貯蔵します。当該部分は、本件建築物の最下層であることから、本件建築時において営まれる商業の利便性を害さないと考えております。

16 ページ、3 階平面図をお開きください。赤い斜線がかかっている部分に非常用発電機が設置されており、非常用発電機に付属する燃料小出し槽に 9,750 リットルA重油を貯蔵する計画となっております。当該部分は、議案第 37 号と同様の理由から、浸水等の災害での影響を避けるため、地上の途中階に設けたものです。

24、25 ページの詳細図をお開きください。議案第 37 号と同様、防火区画で区画された室内に貯蔵施設を設置することに加えまして、各貯蔵施設には、オイルタンク 2 万リットルごと、燃料小出し槽は 1,950 リットルごとにA重油を小分けしております。また、議案第 37 号と同様、オイルタンクの壁との距離を 0.5m以上確保し、防油堤、火災感知器、非常放送スピーカー、大型消火器を設けるなどの設置を行っております。

26 ページ。議案第 37 号と同様、給油タンクローリーは敷地内の駐車場に停止し、1 階給油口から給油しますので交通上の支障は生じません。また、給油頻度も月 1 回程度になると考えております。

27 ページから 29 ページ。その他の安全上の措置についても、議案第 37 号と同様、政令、基準、告示により確認しております。

以上のことから、本危険物の貯蔵施設については、安全上の措置も十分に行っていることから、商業の利便性を害するおそれがないと認め、許可したいと考えております。

やはり平成 26 年 2 月 20 日に公聴会を開催した結果、同様に利害関係人からの意見の提出が 1 件ありました。内容につきましては 40 ページにありまして、同様のご意見です。また、消防の同意もいただいていることに加えまして、中央区に対して、都市計画上の見地

から意見照会をしたところ、特に意見はないとの回答がありましたことを報告いたします。

説明は以上です。

○河島議長 議案第 35 号から議案第 38 号まで 4 件の議案について、同じ都市再生特別地区内の建築計画ということで、一括してご説明をいただきました。道路内建築物の許可が 2 つ、用途許可が 2 つになります。

この 4 件の議案についての説明がありましたけれども、質問、ご意見がありましたらお願いします。

○島崎委員 高島屋は既存の建物ですね。

○相羽書記 はい。

○島崎委員 高島屋も含めた街区での再開発事業になっているわけですね。

○相羽書記 そうです。

○島崎委員 公聴会では反対意見の方が 1 人いるようですが、こういう、8 階部分に重油を貯める対応以外に、仮にですが、非常用の対策としての対応はあり得ますか。一般的には地下に入れるというのが一般的なのでしょうか。

○相羽書記 そうですね。過去の事例というか、許可をいただいた案件は、主には地下に入れて、商業の地上部分には影響がないということが一般的になっておりました。

○島崎委員 ご説明だと、浸水や何かの危険があるから上の階に重油を貯蔵して非常用に備えると。

○相羽書記 分けてという形ですが。

○島崎委員 わかりました。

○河島議長 参考までにお伺いしますが、道路内建築物を高島屋とつながるように 2 つの建物に 2 層分計画しているわけですが、高島屋は重要文化財だから建築基準法の適用除外になるわけですね。だけど、今回の道路内建築物の建築によって、高島屋の敷地の中にも一部つなぎの部分がつくられることになりますね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 そういう部分は、建築基準法の処理はどうなりますか。

○相羽書記 敷地部分は高島屋の増築にはなりますが、重要文化財ですので、構造上は、新しくできる建築物から持ち出す形で、重要文化財には構造上の負荷はかけないことになっております。

○河島議長 構造的には分離していじったりしないというか、新たな負荷をかけないよう

にして重要文化財をそのままの形で。ただ、そのままといっても、つなぎのところは一定の調整が必要だろうと思いますけれども、構造的には全然いじっていないことと同等の形で行うと。

○相羽書記 はい。そうです。

○河島議長 だけど、建物のごく一部だけど、増築部分が生じますね。その増築部分は、今回の2つの建物側の敷地ではないから、2つの建物側に属する建築物にはならないわけでしょう。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 道路の中は全部、新築される、付議された建築物にくっつける、その部分の面積もくっつけるということですね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 だけど、重油を持ち出す間のつなぎのところが、それ自体は重要文化財ではないから。ただ、形態的には、重要文化財がある土地に建つ、重要文化財にくっつけた増築のようになるかなと思いますが、その辺の処理はどうなのでしょうか。

○相羽書記 一応、重要文化財ですので、確認行為ということで、増築の確認を出す形で、高島屋も出るようになります。

○河島議長 なるほど。本体は適用除外だけど、本体にくっつくわずかな部分は重要文化財ではないから、そこは本体の増築として申請してもらって、基準法のチェックをするという感じですか。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

なければ、この4件についてはこのくらいにして、先に進みたいと思います。

次をお願いします。

○相羽書記 2つ飛びますが、議案第41号の説明をいたします。模型をご用意いたします。

建築主は、三井不動産レジデンシャル株式会社及び三井物産株式会社です。本件は、江東区豊洲五丁目において共同住宅、店舗、保育所、駐車場の新築について、市街地住宅型総合設計の許可申請がなされたものです。緩和項目は、容積率制限です。

資料 2-1 ページ、付近見取図をご覧ください。図の中央に赤色でお示しした計画地は、ゆりかもめ及び東京メトロの豊洲駅から南西に約250mから400mのところに位置しており

ます。

2-2 ページ、現況図をご覧ください。図の右上が北になります。計画地は、従前、東電豊洲社宅があった、現在は更地になっております交差点側の土地と、東京ガスの営業所がある敷地をとともに取得し、集約するものです。

2-3 ページ、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺には、主に共同住宅と事務所建物が多く、それぞれが混在しております。また、道路向かい側には、建設中で、本件竣工前に竣工する豊洲西小学校と、今年3月に竣工しております昭和大学病院があります。交通量予測や風環境との検討は、この2つの建物がある前提で行われております。

2-4 ページ、高層建物プロット図をご覧ください。計画地は、図面中央に赤枠で示しております。黄色が60m以上、ピンク色が100m以上の建築物で、本件周辺には、40mから60m程度の建物がなっております。また、数字に赤丸の枠があるものが総合設計制度による建物で、計画地東側にも総合設計の建物があります。

2-5-1 ページ、計画地周辺の現況写真をご覧ください。豊洲五丁目地区は、大きな街区の中に緑地や歩行者通路を設けた比較的大規模な事務所や共同住宅が並んでおります。

4枚おめくりいただき3ページ、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は準工業地域です。容積率は300%となり、準防火地域に指定されております。日影規制はありません。

次の4-1-1 ページから、東京都及び江東区の上位計画となっておりまして、3枚おめくりいただき4-1-4 ページ、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、センターコアエリア内の複合市街地ゾーンにあります。資料右下の下から3行目にありますように、センターコアエリア内の江東区では住宅開発の状況や広く分布している工業系用途地域の状況が異なるため、原則として住宅に対する都市開発諸制度は適用せず、都市計画的な位置づけを行った地域についてのみ住宅に対する都市開発諸制度の活用を図ることとしております。

その都市計画的な位置づけですが、5枚おめくりいただき4-1-9 ページ、江東区都市計画マスタープランをご覧ください。資料左側の将来都市構造と土地利用の図にあるとおり、計画地は豊洲都市核に属しており、資料右側の上から2行目にありますとおり、商業・業務・居住、行政等の機能を備える高度利用が進んだ拠点として整備誘導を図る地区としていることを根拠に総合設計制度を適用しております。

続いて、4-1-16 ページ、豊洲五丁目地区地区計画をご覧ください。計画地には、豊洲五

丁目地区地区計画がかかっており、右側、地区計画区域の赤色で示した部分となります。資料の左側の地区計画にありますとおり、土地利用の方針では、豊洲五丁目地区景観ガイドラインなどを策定し、景観に配慮した土地利用を図るとしてしております。地区施設の整備方針では、「うるおいの木かげ道路」の整備や歩行者ネットワークを形成する歩行者連絡通路の整備を行うとしております。建築物等の高さの最高限度として、建築基準法に基づく高さの70mの制限となっております。

4-1-17 ページ、地区計画景観ガイドライン案のシートをご覧ください。左の図は、地区計画と景観ガイドラインとの位置づけを図示したものです。計画地に対しては、道路境界上と隣地境界上に歩行者通路の設置を誘導し、駅前拠点、緑の拠点、水の拠点、3つの拠点と6つの景観軸をつなぐ形で計画を誘導してしております。

5枚ほどおめくりいただき、5-1 ページ、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。敷地面積は、12番、1万591.10㎡。22番「容積率」は、基準容積率300%に対して、公開空地による割増が169.95%、保育所部分の公益施設による割増が5%、景観形成による割増が50は、合計で524.95%となっております。なお、景観形成による割増は、後ほどご説明します。

次に、27番から29番。「主要用途」は共同住宅、店舗、保育所、駐車場です。「階数」は、地上22階。建築基準法の建物の高さは69.95m。塔屋を含む最高の高さは74.15mとなります。

3枚おめくりいただきまして、5-2-3 ページ、景観形成による容積率の緩和をご覧ください。総合設計許可要項では、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み景観重点地区」内の計画建築物を対象に、(イ)の地区整備計画に適合し、その地区のまち並み景観づくりに配慮がなされた建物の場合、(2)の(ア)の規定により、50%の割増が受けられる仕組みとなっております。本件では、水や緑のうるおいのある歩行者空間を確保した複合市街地景観の形成を目標とした豊洲五丁目地区の街並み景観重点地区に該当し、かつ、地区計画に定める壁面位置の制限、建築物等の高さの最高限度に適合していることから、地区整備計画に適合する景観配慮型建築物として50%の割増を受けております。

5-2-4 ページをご覧ください。要綱上の条件のほかに景観に対する取組について、本計画でこれまで景観協議の経過についてもご説明させていただきます。資料の左側ですが、総合設計では、東京都景観計画に基づく大規模建築物等の建築等に係る事前協議を義務づけており、本件でも事前協議を行い、資料左側の真ん中あたりですが、平成25年9月30日

に届出が出ております。

資料の右側ですが、当地区には、豊洲五丁目地区景観ガイドライン案があります。そのため、地元の豊洲五丁目地区開発協議会主催の景観検討会で協議がされております。さらに、それを受けまして、その後、景観行政団体である江東区は、景観専門委員会との協議を2度ほど行いまして、平成25年12月13日に景観法に基づく届出をしております。都、区、地元協議会の協議のもと、景観への配慮を行い、計画がなされたという経緯をご説明しました。

続きまして、5-4ページをご覧ください。本計画では、江東区長からの意見として出された認可保育所を本計画に設けることで地域貢献を行っております。それぞれ規模も要望の面積以上の保育所約568㎡、砂場約30㎡を計画しております。

1枚おめくりいただきまして、6-1ページ、配置図をご覧ください。計画は、北西側と南西側でそれぞれ26.92m、17.92mの区道に接しております。また、北東、南東の隣地境界には貫通通路を設けております。

続いて、6-2-1ページ、公開空地のコンセプトをご覧ください。模型を用意しておりますので、あわせて模型もご覧いただければと思います。本計画では、周辺地域とつながるゾーニング計画として、図面で言うと、左上に掲げる3つの空間をつくり出します。まず第1に、青枠の部分をウェルカムゲートとしての青空空間の形成と位置づけ、景観ガイドライン案にうたわれている青空空間を、隣接するSIA豊洲プライムスクエアの公開空地と一体的に設けることで、豊洲駅からの人の流れを迎え入れるウェルカムゲートを形成しております。

第2に、赤枠で囲われております交差点に面する部分を地域の憩いの場となるコミュニティ広場とテナント前の賑わい空間として、交差点部分に歩道と一体につくられる大きな広場状空地を設け、店舗の利用者や昭和大学病院のオープンスペースと連続させることで賑わいをもたらしております。

第3に、資料で言うと緑枠で囲まれた箇所を、静かな木陰と季節感を感じる緑道と結節点となる辻的広場として景観ガイドライン案にうたわれる隣地境界線に沿って、東西と南北に貫通通路を設けております。隣接する建物にも既に同じ幅の通路が設けられているため、今回設ける通路の倍の通路がつくられることとなります。

1枚めくっていただき、6-2-2ページ、公開空地のコンセプトの全体ゾーンの考え方をご覧ください。前のページで説明しましたウェルカムゲートの青枠部分に広場状空地を設け

ております。こちらは、隣接する SIA 豊洲プライムスクエアの公開空地と一体的に設けられ、通路のあつらえにも統一感を与えることで一つの広場状空地として連続した青空空間を形成しております。また、建物を雁行させることで、交差点に面する広場の赤枠の①の SAKURA プラザの広場を設けられるほか、②のうるおいの木かげの小路と赤枠の③花木の小路の結節点にも広場グリーンプレイスを設けることで、隣接する東側マンション側に向けた青空空間をつくり出しております。それらの空地に対し、交差点部分の既存の桜を残すなど、豊かな緑地計画をほどこし、地域のための豊かな空間としております。

続きまして、6-3 ページ、公開空地図をご覧ください。計画地の道路に面する部分に幅員 3 m の歩道状空地を計画しております。また、隣地境界に対しては、地区計画に則り、6 m と 3 m の幅員で貫通通路を設けております。緑色の部分が広場状空地となっており、道路側に 2,000 m<sup>2</sup> を超える広大な広場と、隣地マンション側には 700 m<sup>2</sup> を超える広場状空地を設け、それぞれ道路、隣地からの圧迫感を軽減するとともに緑豊かな環境を形成しております。

7-1-2 ページをご覧ください。配置図及び 1 階平面図となります。1 階部分は住宅エントランス、店舗。店舗は薬局を予定しております。そして、保育園があります。また、機械式駐車場を建物中央に配置し、景観への配慮も行っております。

7-1-3 ページ、2 階平面図をご覧ください。2 階には住戸があるほか、ゲストルームや、「共用施設」と書かれているところにはラウンジ、パーティールームなどを計画しております。

7-1-4、7-1-5 ページからは、3 階から 22 階までの住戸となっております。本計画では、全ての住宅の専有面積を 55 m<sup>2</sup> 以上に計画しております。

7-3-1 ページ、断面図をご覧ください。1 階に商業施設及び保育園、2 階から最上階までに住宅を配置しております。

2 枚おめくりいただき、7-4-1 ページをご覧ください。本計画では、隣地及び道路境界からの外壁の離隔距離規制を上回っておりますが、公開空地に面する開口部について、それぞれ落下防止の対策を行っております。左側の図の色分けに合わせて 5 つのパターンの対策を行っております。

詳細は、次の 7-4-2 ページをご覧ください。バルコニーは、ウの、通常、人の出入りのないサービスバルコニーを除き 1,355mm の立ち上げに対し、400mm の補助手すりを設け、落下防止対策として、他にガラス飛散防止フィルムをばりの上に覆うなどの計画としており

ます。

オにつきましては、内倒し窓で開放制限を10cmとした上で、その開放部の上には台を設けることで落下物が発生しないよう計画しております。

次の8-0-1から8-0-3ページまでが完成予想図です。あわせて模型も示したいと思えます。本計画建物は、表裏区別のない外観となっております。2つのブロックを雁行させ配置することで、先ほど説明しました広場状空地を生み出すものとなっております。

8-0-3ページをご覧ください。建物の角のサッシが一部ツイスト状になっているところがあります。こちらは、東側に建つ隣地マンションへのプライバシー上の配慮としてこのように計画しております。また、同様の理由から、バルコニーのガラスの上側、3層の不透明化やバルコニー形状の変更も行っております。

1枚おめくりいただきまして、8-1-1ページ以降がモンタージュパースとなります。

8-1-2ページから8-1-8ページまで、建築前後の写真があります。これは、ご参考までに見ていただければと思います。

続きまして、9-1-1ページ、時刻日影図をご覧ください。計画周辺地は準工業地域であり、日影規制はありません。

1枚おめくりいただきまして、9-1-2ページの日影図をご覧ください。本件は、終日日影を発生させない計画となっております。

続きまして、9-6-1ページ以降が本計画に伴う交通影響検討の報告書です。

9-6-4ページ、自動車交通調査の結果をご覧ください。自動車交通量の調査では、左側の図表3-2で赤丸で示します4つの交差点、No.1からNo.4で行い、うち、No.1からNo.3が信号機付きの交差点です。開発後の将来交通量を予測したところ、信号機付きの交差点である1、2、3での交差点需要率は、全ての点で0.9以下におさまる結果が出ております。また、同じ交差点での流入部混雑度を予測したところ、発生交通量はいずれも1未満という結果が出ております。

続きまして、9-6-5ページをお開きください。計画地周辺の、駅に向かう主要な地点、A、B、C、Dの断面図での歩行者サービス水準の左上の表にお示ししております。計画地周辺の歩道のサービス水準は、将来的にもA水準が確保できる結果となっております。よって、自動車、歩行者とも本計画が周辺交通に与える影響は問題がない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

続きまして、9-7-1ページ、風環境調査です。本計画は、風洞実験を実施しております。



本計画地を中心とした半径 480m の範囲で、400 分の 1 スケールの模型を作製し、実験を行っております。

9-7-3 ページ、風環境調査の結果をご覧ください。図面左側から、建設前、建設後、植栽等の防風対策を行ったものが並んでいますが、建設後では、敷地北東側の広場状空地の部分にランク 3 の部分があられますが、防風植林をほどこすことでランク 2 以下に抑えております。よって、本件の周辺に与える風環境の変化は軽微なものとしております。

次に、9-8-1 ページ、電波障害についてご説明します。本件では、事前調査を実施しており、9-8-2、9-8-3 ページに障害予測地域図を作成しております。電波障害が発生した場合は、必要な改善措置を講ずることから、周辺の電波受信状況に支障がないものと考えております。

資料 10-1 ページ、近隣住民への対応についてご説明します。本計画では、平成 25 年 11 月 3 日と 8 日の 2 回説明会を行い、平成 26 年 2 月 14 日に公聴会を開催しております。まず、説明会での主な意見・要望と事業者の対応についてご説明します。

1 つ目。通年にわたる日影図の作成についてですが、要望どおりに、依頼のあったマンションと互いに隣接するビルを複合して日影図を作成し、説明しております。

2 つ目。建築物の高さについてですが、景観ガイドライン案に従い、建築基準法による 70m と規制されている旨を説明し、また、設計変更によりエレベーター塔の高さを若干下げた対応をしております。

3 つ目。計画建築物の配棟位置についてですが、説明会時点から 1 m ほど東西道路側へ移動したこと、広場状空地を東側に設け、隣接するマンションへの配慮をしたこと、さまざまな検討のもと、現場の位置の計画となったため、計画の見直しの予定はないとの回答をしております。

4 つ目。プライバシーに対する意見ですが、コーナーサッシの廃止や室外機置き場の変更、バルコニーの手すりのガラスの不透明化、東側公開空地の樹木の高さ及び位置の変更をするなどの対応をしております。

5 つ目の隣地マンション側公開空地の有効性と駐輪場からの動線については、まず空地については、樹高を変更すること、芝生面の起伏を設けないなどの設計上の配慮をし、心配される状況にはならないよう計画することとし、駐輪場については、出入り口付近に高木を設置し、公開空地への飛び出しを抑制すると説明しております。

最後に、6 つ目の、景観審議に不備があるのではないかという質問については、正式な

手続を踏んでおり、豊洲五丁目開発協議会での景観審議、江東区景観審査会への付議を行い、同意を得た上で進めていることを説明しております。

次に、公聴会についてご説明します。公聴会に関しては、意見書は全部で15件提出されております。意見としては14件が賛成、反対が1件となっております。公聴会当日は1名の方が反対意見を述べられました。内容については、議事要旨をご覧ください。

なお、公聴会の際に公述人の方から高さについてのご意見がございました。2-4ページをご覧ください。周辺の建物との高さの参考になる絵があります。高層建物とのイメージを見ていただければと思います。

最後に、特定行政庁としましては、本件計画は、都や区のマスタープランと整合しており、公開空地も適切に計画されていることから、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資するものと認め、許可したいと考えております。

事業者に対しましては、今後も実施設計及び工事等の実施に際し、引き続き近隣住民に対して丁寧な説明を継続するよう指導していきたいと存じております。

長くなりましたが、以上です。

○河島議長 ありがとうございます。

それでは、第41号議案について、質問、ご意見がありましたらお願いします。

○寺尾委員 質問です。小学校もありますし、中学校も比較的近いですし、保育所も準備されていると。幼稚園が近場がないという印象を持ったのですが、そこまで指導されるようなことはないと思いますが、意外と徒歩圏に幼稚園がないような気がしました。

○久保田幹事 晴海通りの反対側に公立幼稚園があります。

○相羽書記 資料2-1ページをご覧くださいますと付近見取図がありまして、資料の上に豊洲駅がありまして、「東京メトロ有楽町線」と書いてある赤い字の上のあたりにあります。

周辺には、小学校、中学校もあります。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

1名、公聴会でも反対の意見書を出して、そういう発言をされているようですけれども、資料の最後のほうに意見書が付いていて、ここに箇条書きで問題点の記述が、公聴会の議事録12ページの次のページに、反対の意見を述べた方の意見書が入っていますね。その右側、2ページのところに、「(3) 住環境悪化による住民の衛生上の問題点」があります。あと、その前に高さについて記載があって、先ほど、高さについては地区計画に合致して

いるというお話でしたね。

○相羽書記　そうです。

○河島議長　この（３）に書いてあることについて、既に、概略、説明はもらっていると思いますが、それなりに対応すべきものは対応しているということでしょうか。

○相羽書記　そうですね。お話ししましたとおり、基準法の高さは変わらないのですが、上の塔屋の部分を少し下げることや、プライバシーの問題ということで、隣接するマンションのプライバシーの問題がかなり言われていましたが、先ほどお話ししたとおり、ガラスなどを不透明化するとか、特にコーナーの部分のガラスなどを不透明化するような形で。

○河島議長　さっきのパスに出ていた。

○相羽書記　はい。

○河島議長　上層階はバルコニーがあるようですけども、バルコニーのガラスもみんな透過性のない半透明なガラスにすると。

○相羽書記　はい。そのような対応を行うと説明しております。

あと、公開空地に人が入って、そこからのぞかれるということもあるので、それは植栽などでいろいろ対応を行うということで、詳細な部分も含めて対応したと聞いております。

○河島議長　意見書の（３）の⑤に「東側公開空地の問題」という記述がありますが、場所のはどこのことですか。

○事務局　模型でお示しすると、こちら側の公開空地になります。

○河島議長　この方が XXXXXXXXXX はどこですか。

○事務局　こちらです。

○相羽書記　資料 2-3 ページをご覧ください。建物利用の現況図になりますが、計画地の XXXXXXXXXX の XXXXXXXXXX という建物にお住まいの方が、主に反対の意見を述べております。

○河島議長　6-2-2 ページに公開空地の図面がありますが、「グリーンプレイス（芝生広場）」と書いてあるあたりですか。

○相羽書記　はい。

○河島議長　これは、意見書には「当該マンションの東側、私共マンションに近接した公開空地は道路に接していないため死角となり、浮浪者の溜まり場や犯罪および青少年の非行化を助長する空間となりかねず、防犯上、教育上、環境上の問題があります。」と言っていますが、これは行き止まりですか。

○相羽書記　なりません。行き止まりではありません。

○事務局 貫通通路が、この公開の部分から南側に延びていき、病院側から晴海通り側に延びていきますので、行き止まりにはなりません。

○河島議長 道路の位置づけはなくても、それぞれが敷地内の整備で貫通通路を整備することで、歩行者道路としては十字路型の貫通通路がここにできているということですか。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 あと、日照障害の問題についても言っていますが、基本的には、直接日影がかかるようなこともないようにも見えますが。

○久保田幹事 この人たちの主張は、夏、太陽の高度が高くなると、夕方ごろに日影が自分たちのマンションにかかるという主張です。ですので、真冬は全くないです。

○河島議長 夏、西日の日影がかかると。

○久保田幹事 本来なら、西日は日影になったほうがいいと思いますが。

○河島議長 光害の問題というのは何ですか。

○相羽書記 夜間、住戸の生活から出る光です。

○河島議長 ガラスだから、住戸から光が漏れてくるので安眠ができなくなるということですか。

○相羽書記 はい。

○泉本委員 ■■■の■■■さんの意見書の右側、2ページの上のところ、これまでは、「60mを超えない高さで統一され、美しいスカイラインを形成して来ました。ところが、この地区最後発」云々と。確かに、2-4を見ると、これまでのものは60mでスカイラインがそろえられてきているようですが、これまでのこの皆さんのご努力は、具体的にどのようなことがあったのでしょうか。60mにそろえるというのは。

○相羽書記 60mに抑えるという具体的な取組はなくて、ここで地区をかける際に、70mというものをかけて、行政としてはそれが一つの基準になると思いますが、その地区計画をかけたときには、既にこのグランアルトの建物は建ってしまっていて、70mに定めたときには、承知されている方でもあるということがあります。

60mと主張されているのは、今、自分の建物が60mということと、それ以外のところが現在60mあるということだけを根拠に主張されていると、今のところ理解しております。

○泉本委員 地域の方々が、コミュニティを大事にしながら、連携をとりながら60mの高さで統一されたと書いてあるように読めますが、たまたま60mになっているという印象だと。

○相羽書記 そうですね。地区計画で 70mと定めているので、70mを超えるということであれば、きちんとした根拠があることにはなりますが、60mというのは、行政上では、そこに抑えるように誘導していくのはなかなか難しいかなと思います。

○泉本委員 わかりました。

○河島議長 ほかにどうぞ。

○有田委員 聞き落としたかもしれませんが、念のためにお尋ねします。

資料 5-2-4 で、豊洲五丁目地区開発協議会というものがありましたが、それは主に代表地権者の方々と理解してよろしいですか。

○久保田幹事 そうですね。もともとそこにある事業者、大規模な会社等が組織しているものです。

○有田委員 そうすると、この開発協議会のメンバーと、10-1 に出てくる近隣住民とは、参加者はオーバーラップしないということですね。

○相羽書記 住民側は連絡協議会を別途組織してまして、それぞれの協議会が合同で開催して意見交換しているという形です。

○有田委員 あと、資料 10-1 で言う近隣住民への説明会・公聴会という場合の「近隣住民」の対象範囲はどこか規定がありましたか。

○相羽書記 豊洲五丁目の地区全体です。

○有田委員 それは、総合設計の際に何か一般的な規定がありますか。それとも、ここではたまたまそういうものになったのでしょうか。

○相羽書記 通常は、高さの 1 倍とかで決めますが、ここは五丁目地区で一つの協議会を組織してまちづくりに対応しているのです、そこ全体を対象にしましょうということで、この場合は五丁目地区に区切って対応しております。

○有田委員 資料 5-2-4 で、東京都との協議や江東区の審議会との協議などいろいろな協議プロセスが進展していくわけですが、その協議の順序は、大体このような設定になるものと思ってよろしいでしょうか。最初は地元の地区開発協議会との協議があって、それから東京都との協議があって、江東区があって、最後に近隣住民という順番になっていますけれども、一般的にこういう順番だと理解すればよろしいですか。

○谷内書記 景観担当課長の谷内と申します。よろしくお願ひします。

ここは、資料 5-2-4 にありますように、豊洲五丁目地区の開発協議会の、地元特有のガイドラインに基づいて、地域に特有のまちなみを形成していこうという地区ですので、こ

こと、東京都の大規模建築物事前協議制度と並行しながらという形で、どちらかが1番ということではありません。まずは地元協議会とのお話も進めながら、うちのほうとの協議も進めて、キャッチボールというか、事業者がそれぞれの意見をまとめながら対応しております。江東区としては、地区計画の内容に寄与しているかという部分もあるので、途中の話も聞いていると思いますけれども、最後のほうをまとめて聞くような順番かなと思います。

○有田委員 あと、今回の建築主の方は、この地区開発協議会の主要メンバーでもあられるということですね。

○相羽書記 そうです。

○有田委員 わかりました。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしければ、ここで10分ほど休憩を入れたいと思います。

( 休 憩 )

○河島議長 それでは、議事を再開します。

次は、議案第40号のご説明をお願いします。

○相羽書記 それでは、議案第40号についてご説明します。

建築主は住友商事株式会社及び大和ハウス工業株式会社で、都心居住型総合設計の許可申請がなされたものです。緩和項目は、容積率制限です。建築敷地は、港区芝浦四丁目。主要用途は共同住宅です。

2-1 ページ、付近見取図をご覧ください。図の中心部、赤色の部分が計画地で、図の上の緑色の JR 田町駅から南に600mの位置にありまして、徒歩で約10分のところとなります。

2-2 ページ、現況図をご覧ください。図の左側が北となります。計画敷地は、西側幅員10.9mの区道に接しており、また、東側では港区立の芝浦西運河沿いの緑地と接しております。敷地内には、現在、昭和61年竣工の賃貸住宅が建っていますが、入居者は既に移転しており、本計画は、この建物を解体して共同住宅を新築するものです。

次の2-3-1 ページ、土地利用現況図をご覧ください。図面の上が北となります。計画地周辺は、むらさき色の事務所、黄色の集合住宅が混在しております。

2-4 ページ、高層建物プロット図をご覧ください。計画地付近の高さ60m以上の建築物をプロットしております。計画地東側には、黄色で示します高さ160mを超える超高層が立地する芝浦アイランドのエリアです。また、周辺には、赤色で示します総合設計による建

物を中心に超高層建築物が多く建っております。

2-5-1 ページ、計画地周辺の写真をご覧ください。②の写真ですが、左側に見えているのが、計画地に建っている既存の共同住宅に接する前面道路となります。④、⑤の写真は、敷地東側に接する運河沿いの緑地空間です。

3枚おめくりいただきまして、3-1 ページ、用途地域図をご覧ください。中央に赤線で示している部分が計画地です。計画地は水色の準工業地域で、建ぺい率 60%となります。

3-2 ページをご覧ください。ピンク色の容積率 400%、防火地域内で日影規制及び高度地区の指定はありません。

4-1-1 ページからが、都及び区の上位計画となりまして、2枚おめくりいただき 4-1-3 ページ、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。ページの中央の図をご覧ください。こちらは、センターコアエリア内の整備区分です。計画地は、ピンク色の都心周辺部の複合市街地ゾーンにあります。ページの右側の列をご覧ください。赤線で引いてあります複合市街地ゾーンは、地域の景観や個性を強調したり、新たに見出すことによって東京の新しい魅力を高めていくとされております。

5枚ほどおめくりいただき、4-1-8 ページ、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。資料左側の列の下側に、旧芝浦港南周辺地区の主な特性と課題があります。赤線が引いてありますとおり、多くの運河が存在し、海に面しているというまちの特徴を生かし、多くの方が水に親しむことができる美しい水辺空間を形成するとともに、公園間のネットワーク化などにより、不足する緑を補完するなど、ウォーターフロントにふさわしいまちづくりを行うとしております。

5-1 ページ、計画概要書をご覧ください。左の 5 番「緩和項目」は、容積率制限です。12 番、敷地面積は 1,729.25 m<sup>2</sup>。20 番「延べ面積」は 1 万 3,240.87 m<sup>2</sup>。21 番、自動車車庫等を除く「容積率対象の延べ面積」は、9,586.15 m<sup>2</sup>となります。右側 22 番の「容積率」は、基準容積率 400%に対し、本計画の割増は公開空地によるもののみですが、154.35%。合計で 554.35%となっております。次に、27 番から 29 番までですが、「主要用途」は共同住宅です。「階数」は地上 20 階地下 1 階で、「高さ」はペントハウス等を含む最高の高さが 65 mとなります。なお、34 番ですが、都心居住型総合設計の適用要件として、住戸戸数の 3 分の 2 以上が専有面積 55 m<sup>2</sup>以上、全ての住戸の専有面積が 40 m<sup>2</sup>以上という規定があります。本件は、全て当要件を満たしております。

4枚おめくりいただきまして、6-1 ページ、配置図をご覧ください。こちらは、図の右側

が北になります。接道の状況ですが、計画地は西側で幅員 10.9mの区道に接しており、また、敷地内の高低差は5cmほど、道路との高低差も10cmほどで、高低差はほとんどありません。東側の運河沿いの緑地は敷地より1.8mほど低い位置にあります。

2枚おめくりいただき、6-2-2 ページ、公開空地のコンセプトをご覧ください。なお、公開空地につきましては、模型とあわせてご覧いただければと思います。資料の左上に1つ目のコンセプトとして、「敷地東側芝浦西運河沿い緑地予定地へ続く歩行者空間」としてあります。歩行者空間、運河沿い緑地への来場者を引き込む水を生かしたしつらえや、運河への抜けを意識した視線による仕掛けをほどこすことで、内陸部と運河側とをつなげることとしております。

資料右上の2つ目のコンセプト、「周辺の緑や地域性を意識した植栽計画」としてあります。計画地西側には、昭和61年に総合設計許可を受けたトリニティ芝浦・創設された公開空地状のまとまった緑があり、赤線で示しますように、それらの緑地に呼応するよう、西側歩道状空地と樹種を選定し、周辺街区と緑をつなげていくこととしております。

資料の左下、3つ目のコンセプト。「水辺沿いの魅力を高める広場の整備」としてあります。水辺沿い空間は運河の広がりのある景観を楽しめる滞留空間と散策路の整備をほどこす、としております。

6-2-3 ページをご覧ください。敷地内には水盤も設け、水辺沿いの空地から西側歩道までつなげることで運河との連続性を感じさせるものとなっております。また、建物の、資料で下側にオレンジ色の表示でスロープがありますが、今回、スロープを新設し、芝浦西運河沿い緑地と接続することで水と緑のネットワークを強化する計画となっております。

以上、本計画の公開空地による水と緑のネットワークを構築するという説明です。

6-3 ページ、公開空地図をご覧ください。黄色の部分が歩道状空地です。歩道状空地は前面道路に接する部分に設置する計画としております。また、緑色の部分が広場状空地です。なお、薄い緑の三角形の部分は終日日影がかかる部分として公開空地の係数を低減しております。オレンジ色は貫通通路を表しております。

次に、水色の部分をご覧ください。これは、公開空地の種類のうち水辺沿い空間を表しております。水辺沿い空地は、東京都景観計画に定める水辺景観形成特別地区内の公共の水面に面する空地のことを示しております。当該地域は、東京都景観計画に定める水辺景観形成特別地区に指定されており、さらに、この公開空地は芝浦西運河沿い緑地に面していることから、水辺部分の空地を水辺沿い空地として評価しております。



6枚おめくりいただき、7-1-1 ページ、配置図兼1階の平面図をご覧ください。南側から、駐車場、駐輪場、住宅用エントランスの出入り口が計画されております。なお、駐車場は機械式で、9階まで計画されております。

次の7-1-2、7-1-3 ページが、2階から20階までの平面図で、これは住宅となっております。それぞれ東側運河沿いに向いたバルコニーがあります。

7-1-4 ページをご覧ください。下が地階平面図です。地階には雨水貯留槽、電機室等が計画されております。

次の7-2-1、7-2-2 ページが立面図です。まず7-2-1 ページは、東側運河側の立面図です。こちらの面は主にバルコニーとなっております。7-2-2 ページは、西側道路側の立面図となりまして、主に外廊下の面となります。

7-3-1 ページ、断面図をご覧ください。住宅を中心としておりますが、ピンク色の駐車場が1階から9階まで計画されているのがわかると思います。

7-4 ページ、落下物防止対策をご覧ください。資料の上と下に緑色で囲ってある部分が運河側のバルコニーの断面図です。下が2階から14階、上側が15階から20階です。上下の断面図とも二重手すりの高さ1,350mm、手すりの間隔400mmの落下防止対策としております。

次に、資料の上と下に青色で囲っている部分は共用廊下の断面図です。下が2階から14階、上が15階から20階です。ともに内側に張出し式の二重手すりとしており、手すりの高さは1,350mmとし、二重手すりの間隔は400mmとしております。

次に、資料右下の図をご覧ください。黒色の円で囲った部分は、いずれもはめ殺しの窓で、落下防止フィルムを貼っております。また、「c部」と表示した箇所は、右下の断面図外倒しの窓で、開放の範囲は10cm以内としております。

次に、計画の外観のイメージです。8-1 ページをご覧ください。運河側からのパースです。

4枚おめくりいただいて8-2-4 ページ、道路側から見た公開空地です。建物周りに水盤を配置しております。

3枚おめくりいただきまして、8-3-3 ページ、モンタージュパースをご覧ください。⑦の写真からは、周辺建物と本件建物との並びがイメージできると思います。

2枚おめくりいただき、9-1-2 ページ、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺には日影規制はありませんが、右側の拡大図のとおり、8時からの終日日影は、敷地内側におさまるように計画しております。続きまして、8枚ほどおめくりいただきまして、9-3-1以降が建物の完成後の周辺道路に与える影響の交通量調査です。

さらにめくっていただいて 9-3-9 ページをご覧ください。自動車交通についてです。左の図のNo.1の交差点、No.2の交差点の2点における将来交通量をもとに交差点需要率を算出してしております。右側の表に「交差点需要率」という欄がありますが、2地点とも計画建物の使用開始後においても、基準値である0.9を下回る結果になっております。また、交通容量比についてですが、赤く塗りつぶしている数値が基準値1.0を上回っております。これは、現況と変化はありませんことから、1.0を上回っておりますが、本計画による影響ではありません。それ以外につきましては、基準値1.0を下回っております。

続いて、歩行者交通の影響についてですが、同じページの右下に、歩行者・自転車交通による影響の検討結果をお示ししております。計画地周辺の主要な地点における歩行者サービスレベルの検討を行い、右の表のとおり、全ての地点でサービス水準Aを確保する結果となっております。

以上の結果により、自動車、歩行者とも本計画による影響は軽微で、交通処理は可能と考えております。

続いて、次の9-4-1 ページ、風環境予測調査をご覧ください。本計画では、シミュレーションにより計画建物の風環境の影響を予測しております。再現範囲は左側の地図に青い円で示しております計画地を中心に半径400mの範囲としております。同じ図の赤い線は、風環境の予測範囲です。

1枚おめくりいただき、9-4-2 ページをご覧ください。シート左側には建設前の予想を示しております。真ん中に建設後の防風対策がない場合の予測として、敷地西側の歩道上でランク3となる地点が発生しておりますが、右端の図、防風対策後予測図にお示ししますとおり、防風対策によりランク2になっております。したがって、風環境予測については、適切な防風対策を行うことによって、本計画による風環境への影響は軽微であると考えております。

9-5 ページ、電波障害予測図をご覧ください。電波障害が予想される範囲には必要な対策を講じるとされております。

10-1 ページ、近隣住民への対応等についてです。本計画については、平成25年11月7日、11月9日の2回、説明会を開いております。平成26年2月18日の公聴会では、出席者が2名いましたが、特に意見等はありませんでした。また、意見書の提出もありませんでした。

それでは、説明会での主な意見・要望と事業者の対応についてご説明します。

2番のプライバシー対策について、3番の計画建物からの圧迫感についてです。ともに  
[ ]方からの意見・  
要望で、[ ]十分な離隔距離、約26mを確保していることから、プライバ  
シー、圧迫感とも問題ないということでご説明しております。

5番目、日影被害と遊歩道設置の比較についてです。住民から見れば、毎日受ける日影  
の被害と遊歩道を設置することではつり合いがとれなく、不安しかないのご意見があり  
ました。日影については、説明会で、1～2時間ごとに分解した日影図を具体的に示しま  
して、遊歩道設置については、まちづくりという流れの中で協力・配慮していくことを説  
明しております。

最後になりますが、特定行政庁としては、本計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上  
支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資するものと考えております。

なお、事業者に対しては、今後も実施設計及び工事等の実施に際し、引き続き近隣住民  
に対し丁寧な説明をするよう指導していきたいと思っております。

説明は以上です。

○河島議長 第40号議案についての説明が終わりました。質問、意見等がございましたら  
お願いします。

では、私から一つお聞きしたいのですが、運河沿いの公開空地も高く評価して、そうい  
う基準があつて、それを活用しているわけですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 今回、模型にあるように、運河沿い緑地に下りるスロープなども、この開発  
の中で新たに設置されるのでしょうか。

○相羽書記 はい。これに合わせてスロープを設置してつなげる計画になっております。

○河島議長 この運河沿いの緑地の管理は港区ですか、港湾局ですか。

○相羽書記 港湾局が所有していますが、管理は港区です。説明の中でも、港区立の運河  
沿いの緑地としております。

○河島議長 では、これを使いやすくしていくのは港区の責任になるわけですね。

○相羽書記 そうですね。

○河島議長 写真を見ていたのですが、2-5-1ページの④、⑤、⑥が、本件敷地から運河沿  
い3方向を見たところという感じですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 ④の柵のところには何かの構造物が、コンクリートか土かよくわかりませんが、あるあたりがスロープになるような形ですか。

○相羽書記 このあたりがスロープの幅と同じになると思います。

○河島議長 ⑤を見ると、ここは船着場があるんですか。

○相羽書記 これは屋形船が停船しているところです。

○河島議長 そこに乗り込むような設備がここにはあるのでしょうか。何か棧橋のようになっているのか。

○泉本委員 資料8-3-3の⑦が見やすいです。

○河島議長 ⑦がずうっと、この運河を、ほかの敷地が運河沿いに並んでいる一番端のたもとまで行って、北の本件敷地に向かって見たものが⑦ですね。そうすると、⑦は今はバリケードで塞いでいますね。こういうことで運河沿いの公開空地を高い係数をかけて、容積緩和もより有利にできるように評価すること自体、水辺空間を大事にするということではないかと思いますが、運河沿いの緑地自体の整備と呼応していないと、効果が出てこないのではないかという気がします。だから、運河沿いの緑地の整備について、これを管理する区がどのように考えているのかなと思ったのですが、何かわかりますか。

○相羽書記 事業者が行うので、そのスロープだけを整備するのではなく、スロープをつけること自体は区の強い要望があって先行して事業者がつけますが、それに合わせて周りの整備も区が今後検討していくと聞いております。

○河島議長 ぜひ、区と一体的に、運河沿いの緑地を区が整備して、人がそこに行きたくなくて、景観的にも優れたものにしていくことと、このスロープを設置したり、敷地の中に公開空地をつくるのが連動していなければおかしいと思います。それは、総合設計でそういう協力をしてもらうということは受けとめて対応するわけですが、区のほうでもぜひ、運河沿いの緑地空間がより親しみやすいものになるように、こういうバリケードは、これは現場の安全対策だろうと思いますが、こんなことが将来とも行われるようではしょうがないわけですね。ですから、その辺をぜひ、都から要望しておいてほしいという感じがします。

○相羽書記 はい。要望と、あと、公開空地の管理の報告などもありますので、そういうものに合わせて、私どもからも区に状況を聞いたり、区に積極的に投げかけていきたいと思っています。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいですか。

それでは、先に進みたいと思います。

次に議案第 39 号の説明をお願いします。

○相羽書記 議案第 39 号の説明をします。

建築主は住友不動産株式会社です。本件は、共同住宅、保育所、自動車車庫などの新築に当たり、各住戸に設置されます潜熱回収型給湯器、いわゆるエコジョーズを設置することで容積率制限を超えてしまうことから、建築基準法 52 条第 14 項第 1 号に基づく容積制限の緩和の許可を行うものです。建築敷地は江東区東陽町二丁目、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。

それでは、2 ページをご覧ください。案内図の二重で囲まれた円の A のところが本件敷地で、東京メトロ東西線東陽町駅より南西約 400m に位置しております。周辺には、明治安田生命ビルなどのオフィスビルや、江東区立の小学校、幼稚園、中学校、特別養護老人ホームなどがあります。計画敷地北側の前面道路は東西に抜けていまして、計画敷地から西側の部分は少し蛇行した形状になっていますが、歩行者専用道となっております。また、敷地は旗竿状の形状ですが、南側は運河沿道に抜けております。

資料の 3、4 ページが用途地域図となります。青く囲っているところが本件敷地で、準工業地域、容積率 300% の指定がされています。

5 ページ、1 階平面図兼配置図をお開きください。資料右側が北となります。敷地北側の道路沿いに歩道状空地を整備し、北東付近にはまとまった空地があります。さらに、敷地南側からは、運河の沿道へと出入りができるような動線をつくっております。また、各住戸を見ていただくと、着色してある部分が今回の許可対象の給湯器を設置します。赤など色がありますが、少し小さいのですが、ご覧いただければと思います。

以降、6 ページから 10 ページまでが 2 階から 15 階までの平面図で、同様に着色されております。

18 ページ、メーターボックスの詳細図をご覧ください。給湯器を設置する部分のタイプの詳細図です。ピンク色の部分を許可対象としております。面積のとり方ですが、コンクリートの壁で囲まれたメーターボックスのうち、ガス給湯器のメンテ作業のために必要な最小の面積と、雨樋など給湯器に関連しないものは除き、給湯器に関連する縦管配管のみを許可対象としております。

次に、19 ページ、面積の集計表をお開きください。表の右側、赤く囲った許可対象部分

の集計表で、合計すると、許可の対象は 158.23 m<sup>2</sup>となります。

20、21 ページには、設置予定の給湯器のカタログの写しを記載しております。

議案書にお戻りください。「調査意見」の4行目以降をご覧ください。本計画の許可対象部分は、各住戸に設置される潜熱回収型給湯器であります。建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準におけるⅡ取扱基準の3(1)⑭に該当する施設であり、かつ、本件により緩和される容積率は1.24%で、同基準におけるⅡ取扱基準の5(2)に示す上限以内となっております。

本敷地は、北側で法第42条1項1号の道路に接しておりますが、容積率制限の緩和の対象は、3年に1度程度の点検以外は人が立ち入ることがない潜熱回収型給湯器の部分であるため、周辺道路等への負担も増すことはなく、交通上の支障もないと考えております。また、敷地北側の道路沿いには、歩行者の安全、利便性、快適性に考慮した歩道状空地进行を整備し、歩車分離を行った計画としていることから、災害時の避難に対しても考慮されており、安全上の支障もないと考えております。

さらに、本計画建物は、共同住宅棟を耐火建築物とし、自動車駐輪場などの付属建築物は主要構造部を不燃材料とすることにより延焼等への配慮もなされており、防火上の支障もないと考えております。

最後に、本計画は建ぺい率を50%以下とし、敷地内に空地を確保し、通風及び採光上問題がない計画とされており、衛生上支障がないと考えております。

以上のことから、法52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、本件について、質問、ご意見がありましたらお願いします。

先ほどのご説明の中で、運河に抜ける敷地内の旗竿の竿の部分、ここを運河沿いの道に抜けられるようになっているわけですか。

○相羽書記 そのように計画されております。

○河島議長 では、安全上、防火上のような話で、車は行き止まり道路で行き止まりのところ、転回スペースがあるから、車もきちんとUターンができると。あと、何かあって避難する場合には、北側の歩行者専用道を通って、車の行き止まりの先にある歩行者専用道を通って抜けることもできるし、運河側にも抜けることができる。そんな感じになっているということですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 ほかに何かございますか。

よろしければ、先に進めたいと思います。

(幹事・書記席交代)

○山崎書記 次は、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項ただし書に関する、一括審査許可同意基準に係る審査案件11件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いいたします。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1071号。建築主、[REDACTED]。地名地番、昭島市福島町 [REDACTED]。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1072号。[REDACTED]。武蔵村山市学園 [REDACTED]。長屋でございます。

整理番号3番、議案番号1073号。[REDACTED]。武蔵村山市学園 [REDACTED]。長屋でございます。

整理番号4番、議案番号1074号。[REDACTED]。多摩市東寺方 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2072号。[REDACTED]。武蔵村山市秋津町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2073号。[REDACTED]。東村山市美住町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2074号。リアルエージェント株式会社。東久留米市金山町2-573-8。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2075号。有限会社住信。西東京市谷戸町3-3124-6の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2076号。有限会社住信。西東京市谷戸町3-3124-6の一部、12。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2077号。[REDACTED]。西東京市泉町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2078号。株式会社インターネット不動産。西東京市北原町2-2764-13の一部。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、一括審査基準該当の案件について、今、読み上げてもらいましたけれども、これについて、何か質問等があればお願いします。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○山崎書記 次は、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第56条の2第1項ただし書に関する、一括審査による許可同意基準に係る審査案件の説明となります。

○千明書記 それでは、議案第2086号の説明をさせていただきます。

本件は、西東京市向台小学校において、既存校舎と増築校舎をつなぐ渡り廊下、物置、自転車置き場、生物小屋を増築するものです。昭和53年10月に東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例が施行され、条例施行以前の昭和44年から45年に建てられた校舎の日影が、その制定された条例に抵触してしまった関係から、既存不適格建築物となっしまい、以後、増築の際には、法第56条の2第1項ただし書の規定による許可申請が必要となったことから、今回も許可申請が提出されました。建築物の概要につきましては、議案書のかがみをご覧ください。

恐れ入ります、3枚おめくりいただき、右下に資料番号を記載しております、資料A-01の案内図、用途地域図の左の案内図をご覧ください。まず、本件の場所ですが、西武新宿線の田無駅の南方520mの位置にあります。赤枠で囲ってある部分が本件地です。

右側の用途地域図をご覧ください。本件地は赤枠で囲んだ敷地で、敷地全体が第一種中高層住居専用地域です。敷地の周囲は第一種低層住居専用地域です。

1枚おめくりいただき、資料A-02をご覧ください。左側6枚の写真が敷地の周囲を写した写真です。右側の図面が敷地内の建物と周囲に建つ建物状況です。実線の赤枠が本件地です。左右を交互に見比べていただきますと、写真①が敷地の東側を北から南方向に見たものです。写真③、④、⑤が敷地北側の状況を捉えたもの、写真⑥が敷地西側を北から南方向に見たものです。敷地の東西及び北側は、幅員約6mから7mの道路に囲まれ、周囲は専用住宅と共同住宅が建ち並ぶ状況です。

1枚おめくりいただき、資料A-03の配置図をご覧ください。グレーに着色した建物が今回の増築に際し除却する建物です。

下の表をご覧ください。左の欄に今回既存として残す建物、右の欄に除却する建物のリストを、それぞれ建物概要とともに記載しております。



1枚おめくりいただき、資料A-04の配置図をご覧ください。赤く着色してある建物が今回増築を予定している建物です。赤くハッチングのかかっている建物は新規の増築、ハッチングのない赤色の建物は既存の建物を除却し、同じ用途の建物を建替え増築するものです。

下の表をご覧ください。左の欄に今回既存として残す建物、右の欄に増築する建物のリストをそれぞれ建物概要とともに記載しております。

日影に影響を及ぼす北側に増築する建物は、C、D、E、I、Jの5つで、用途は、自転車置き場、倉庫、物置となっており、建物の高さは2.28mと低いことから、既存の日影に新たに影響を及ぼすものではありません。今回増築する建物で最も高く、規模も大きなものは、プールの右側に建設する校舎ですが、高さは7.68mであり、北側の既存校舎の高さ約10mから11mよりも低くなっており、日影上は既存校舎の陰に隠れる配置となっております。

1枚おめくりいただき、資料A-05が敷地の北側と西側から見た立面図です。

次のページの資料A-06が、今回増築する建物で最も大きな2階建て校舎の平面図です。

続いて1枚おめくりいただき、資料A-07が増築校舎の立面・断面図。以下、A-08からA-13までは、校舎以外の渡り廊下、物置、自転車置き場等の平面・立面・断面図です。

恐れ入ります、資料の最後から2枚目、A-23をご覧ください。上から順に、基準時である昭和53年の等時間日影図、現況の等時間日影図、今回の増築後の等時間日影図です。オレンジ色で着色してある部分が10mを超えた等時間日影図、緑色で着色してある部分が5mラインを超えた等時間日影図です。いずれも基準時から等時間日影は増えていません。1枚おめくりいただき、資料A-24をご覧ください。こちらは、日影規制許可の同意基準であります増築する建物の日影が、隣地境界線から10mを超えて日影を生じてはいけない日影時間である2時間から30分を引いた時間である1時間30分の等時間日影が、敷地境界線から5mを超えていないことを示しております。

恐れ入ります、最初の議案書にお戻りいただき、その次のページの様式3をご覧ください。こちらに、日影規制の一括審査基準チェックリストがあります。本件は、敷地面積、建ぺい率、容積率、日影基準等いずれも日影規制許可一括同意基準に適合しております。なお、本件に関しては、西東京市が平成25年8月に建築計画の説明を近隣住民と小学校のPTAに説明しており、ご理解を得ているとの報告を西東京市より受けております。

以上のことから、本計画に関する日影の影響は、既存不適格建築物の増改築に関する一

括審査による許可同意基準に該当するもので、周囲の住環境を害するおそれはないものと認め、許可したいと考えております。

よろしく願いいたします。

○河島議長 それでは、第 2086 号議案について質問、ご意見がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○山崎書記 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。

○飯塚書記 それでは、議案第 1075 号の説明を行います。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物に係る概要については様式 2 をご覧ください。

今回ただし書の道につきましては、「調査意見」の 2 の (2) にありますように、現況の道から両側後退により拡幅後 4 m とする「道の協定」について、権利者 6 名のうち 5 名の同意を得ているものですが、権利者全員の同意が得られないため個別審査をお願いするものです。

続きまして、A 3 判横の右上 1 ページ、案内図をご覧ください。

本件の敷地は、京王相模原線の京王よみうりランド駅から西の方向約 500m に位置しております。

2 ページをご覧ください。道の現況写真ですが、当該「道」は道路状に整備されております。写真 2 及び 3 の奥に見える更地が本件の敷地です。

3 ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。黄色に塗られている部分が法 42 条 2 項の後退済みの稲城市道 4 号線、赤色が現況幅員 3.98m、延長 11.93m のただし書の道で、両側に 1 cm ずつの後退により、将来、幅員 4 m を確保する協定となっております。

右上の道の所有者一覧表をご覧ください。「道に関する協定」は、道の所有者 6 名中 5 名の同意となります。不同意の方は、XXXXXXXXXX に居住する、地番で申しますと XXXXXXXXXX の方 1 名です。

次の 4 ページは配置ですが、外壁面から隣地境界までの距離を有効で 50cm 以上確保し、敷地の南側には隣地への避難経路を確保しております。

次の 5 ページ、6 ページは、平面図、立面図、断面図ですが、建築物の外壁及び軒裏を防火構造としております。

以上のことから、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おります。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、ただいまの説明に対しまして、質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

3 ページの協定図を見ると、この道が微妙に、2 項道路に対して傾斜がついているので、一番奥の部分の斜めになった部分での接道長さが 2.01m になっているという感じですね。現況は 3.98m だから、もし直角に接していると接道の 2 m を満たさないことになるわけですね。

○飯塚書記 そうです。

○河島議長 こういう斜めであっても、実際に道の区域の中に 2.01m 接していると。この 2.01m というのは、1 cm ずつセットバックしたときの長さですか。

○飯塚書記 後退部分は含んでいません。現況で 2.01m です。

○河島議長 そうですね。そういう許可もあり得ないことはないのかな。ただ、建築基準法上、通常、43 条の接道についての許可というと、4 m に満たない、そういう条件のもとでの許可と。長さ 2 m に満たないものを許可するというのは、通常はしていませんよね。

○飯塚書記 そうですね。あまり事例がないと思います。

○河島議長 あまり記憶にないですね。

これは、3.98m という現況でも 2.01m は確保できていると理解していいですか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○千明書記 それでは、議案第 2079 号の説明をさせていただきます。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については様式 2 をご覧ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 の案内図及び配置図をご覧ください。赤枠で囲ってあります敷地が本件地です。本件に係る道は、西側及び東側で建築基準法上の道路に接続する幅員 3.6m から 4.16m、協定区間の延長 73.61m の道です。「道に関する協定」において、道の部分の関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、資料1をご覧ください。こちらが協定図です。将来的に幅員が4mとなるよう協定を組んでおります。

1枚おめくりいただき、資料2をご覧ください。左側の表が協定同意の状況、右の図面が公図に協定図面を落とした図面です。道の所有者23名のうち14名の承諾が得られております。

1枚おめくりいただき資料3をご覧ください。こちらは、協定図に現況写真を付けたものです。写真①が西側の法第42条1項1号道路から道を撮影したもの、写真②、③に写っております空き地が本件地です。写真④が道の東側の位置から東側の基準法の道路を撮影したもの。写真⑤が、道の東側から道の西方向を見たものです。道部分は既に道路状となっており、建築基準法の道路につながる二方向避難が確保され、将来にわたって「道」として維持管理されるものと考えております。

2枚おめくりいただき、資料5の配置図をご覧ください。建物は外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保し、外壁を防火構造、軒裏を準耐火構造としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと思っております。

よろしく願いいたします。

○河島議長 ただいまの2079号議案に対して、質問、ご意見がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○千明書記 それでは、議案第2080号ですが、続く2081号も同じ敷地を2分割して隣り合わせの敷地となり、接する道も同じになるため、同時に説明させていただいてよろしいでしょうか。

○河島議長 はい。

○千明書記 それでは、議案第2080号と議案第2081号をあわせて説明させていただきます。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については様式2を、案内図及び配置図は様式3をご覧ください。

本件に係る道は、南側で建築基準法上の道路に接続する幅員3.7mから4.06m、総延長91.86mの道です。道に関しましては、過去に道の所有者が建築基準法の道路にするよう

小金井市に寄付を行ってきた経緯があります。道の総面積の6割強が市に帰属されていますが、全てが帰属されて幅員4m以上の市の管理証明が得られる状況となっていないこと、及び、「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため、基準法上の道路になる要件を満足できないことから、個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、1ページの許可申請理由書をご覧くださいと、その状況が申請者より報告されております。

さらに1枚おめくりいただき、資料2の協定図をご覧ください。赤く着色されている部分が本協定の対象となっている道の部分です。道は2方向で、南北で黄色く着色されている基準法上の道路に接し、通り抜けできるようになっております。道に関する権利者は15名いますが、建築基準法の道路にするよう小金井市に寄付を行ってきた経緯から、同意者の内訳は1名が小金井市となっております。

1枚おめくりいただき、資料3をご覧ください。こちらの赤く着色されている部分が市に寄付されている道の部分です。道は、市が既に表面管理を行っており、陥没等があった際は市が補修を行っているとの報告を受けております。黄色く着色されている部分が基準法上の道路です。下の写真と対比しながら図面をご覧ください。

左から、写真④が図面左側の基準法の道路と道の入り口を撮影したものです。写真③の平屋の建物がある場所が本件地です。写真②は、図面右側の基準法の道路付近から本件の道の状況全体を撮影したものです。写真①は、図面右側の基準法の道路と道の入り口を撮影した状況です。道部分は既に舗装された道路状となっており、将来にわたって「道」として維持管理するものと考えております。

1枚おめくりいただき、資料4の配置図をご覧ください。建物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保し、外壁を準耐火構造、軒裏は防火構造の仕様としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと思っております。

よろしく願いいたします。

○河島議長 第2080号議案と第2081号議案の両議案についての説明がありました。質問、ご意見がありましたらお願いします。

○有田委員 同意されていない方で、公衆用道路の所有者の方で■■■■さんという方がいらっしゃいますが、この方は、宅地はなくて、この通路のところだけ所有されているのでし

ようか。

○千明書記 ■■■■の上の土地に■■■■という土地がありまして、こちらを所有されております。

○有田委員 あと、■■■■の■■■■さんはつながっていますね。

○千明書記 こちらに関しては、道の中心と、敷地と道の部分が隣り合わせで所有されている状況です。

○有田委員 そういうことですか。わかりました。

では、将来的には、通行の安定性に特に支障はないわけですね。

○千明書記 ないと判断しております。

○河島議長 ほかにありますか。

なければ、次をお願いします。

○千明書記 議案第 2082 号の説明をさせていただきます。

本件は、昭和 29 年に建築確認を取得し、一戸建住宅として長年居住してきましたが、今回、一戸建住宅として建替えの必要が生じたことから、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要につきましては様式 2 を、案内図及び配置図は様式 3 をご覧ください。

本件に係る道は東側で建築基準法上の道路に接続する幅員 3.86m から 4 m、協定区間の延長 24.09m の道です。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

恐れ入ります、2 枚おめくりいただき、資料 2 をご覧ください。図面の赤枠で囲われた部分が本件地で、それに接して赤色に塗られている部分が本件の道です。黄色く着色している部分が基準法の道路です。道の所有者 12 名のうち 11 名の承諾が得られております。不同意者の 1 名に関しては、現在、■■■■■のため、同意を得ることができませんでした。薄い桃色の部分は、現在、階段の蹴上げ寸法 1 段から 1.5 段程度の花壇が設置されていますが、将来的には後退することで所有者の同意を得ております。

1 枚おめくりいただき、資料 3 をご覧ください。こちらが現況写真です。先ほどの花壇ですが、写真②、③をご覧くださいますと、コンクリート擁壁の下の植込みがそれです。写真①、②、④、⑤は本件の道が東側で接続する 2 項道路の状況、写真③、⑩が本件の道の状況です。写真⑩の左側に写っている白い擁壁ですが、本件地の既存擁壁であり、今回の建替えに合わせて撤去し、新しく作り直す予定です。なお、前面の木もあわせて撤去

する予定です。

続きまして、写真⑦、⑧、⑨が本件地の西側の道の状況です。

1枚おめくりいただき、資料4をご覧ください。現況写真でご覧いただけたかと存じますが、赤い数字で地盤高さが記されておりますとおり、本件地は[ ]の区域に入っている関係から、地盤の高低差が崖の上下で約8mあります。車両進入困難区域と記載されておりますのは、そうした経緯から、道路と道に階段がある関係から車両の通行が困難という意味です。一方、スロープがあることから、自転車利用が行われております。

2枚おめくりいただき、資料6の配置図をご覧ください。建物は外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保し、外壁及び軒裏は防火構造としております。

既存の建物は昭和29年に建築確認を取得し、支障なく長年居住してきていること、消防署にも確認し、火災発生時には消火活動に支障がないという報告を得ていることなどから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと思います。

よろしく願いいたします。

○河島議長 それでは、2082号について、ご質問等がありましたらお願いします。

建築確認を取得して建てられた建物という説明ですが、それはどういう接道を前提に建築確認がなされているのでしょうか。

○千明書記 この当時は、この階段の左側、西側の道の状況があったことと、南側の道の状況もあわせまして、当時は建築主事の判断で建築確認が下ろされたということです。

○河島議長 主事のただし書認定で建築確認が下りていたという意味ですね。

○千明書記 はい。

○河島議長 階段で、消防車両などが直接横付けすることはできないけれども、消防署への問い合わせでは、消防活動の支障にはならないと。行けるところまで行って、あとはホースを延ばしてというような意味でしょうか。

○千明書記 はい、そういうことです。

○河島議長 よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○千明書記 議案第2083号の説明をさせていただきます。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については様式2を、案内図及び配置図は様式3

をご覧ください。

本件に係る道は、西側で建築基準法の道路に接続する幅員4m、延長約14mの道です。道に関する協定において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため、個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、資料2をご覧ください。道の行き止まり、図面で「申請地」と書かれた部分が本件地です。それに接して赤色で塗られている部分が本件の道です。道の所有者7名のうち6名の承諾が得られております。本件地の隣、丸い枠で囲んであるところですが、現在、門柱が立っている関係で、ここだけ部分的に幅員4mを切りますが、                    である                    さんが協定に同意していることと、建替え時には移設等が必要になることから、将来的には幅員4mは確保される予定です。

1枚おめくりいただき、資料3をご覧ください。3枚の写真のうち一番上と真ん中の写真が基準法の道路から道の状況を写したものです。一番下の写真が本件地を近くから撮影したもので、車を置いてあるところが本件地です。道部分は既に道路状となっており、将来にわたって「道」として維持管理されるものと考えております。

1枚おめくりいただき、資料4の配置図をご覧ください。建物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保し、外壁を防火構造、軒裏を準耐火構造としております。また、道が行き止まりであることから、敷地の東南側に隣地への二方向避難経路を確保しております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと思っております。

よろしくお願いいいたします。

○河島議長 では、議案第2083号について、質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○千明書記 それでは、議案第2084号の説明をさせていただきます。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については様式2を、案内図及び配置図は様式3をご覧ください。本件に係る道は、南側で建築基準法上の道路に接続する幅員3.1mから4m、延長約29.59mの道です。道に関する協定において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。



2枚おめくりいただき、資料2をご覧ください。こちらが協定図です。赤色に塗られている部分が本件の道、黄色が基準法の道路です。道の所有者7名のうち4名の承諾が得られております。右側の公図をご覧ください。■■■■の土地の■■■■の土地、■■■■につきましても、申請人が既に分筆し、地目変更しております。

1枚おめくりいただき、資料3をご覧ください。写真④の左手前に写っている茶色の建物が本件地です。写真②が、本件地付近から南側にある基準法の道路方向を見た道の写真、写真①、⑥が、南側から北方向に道を見た写真です。道の部分は既に道路状となっており、将来にわたって「道」として維持管理されるものと考えております。

1枚おめくりいただき、資料4の配置図をご覧ください。建物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保し、外壁を防火構造、軒裏を準耐火構造としております。また、道が行き止まりであることから、敷地の東北側に隣地への二方向避難経路を確保しております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、安全上、交通上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと思っております。

よろしく願いいたします。

○河島議長 議案第2084号について、ご質問がありましたらお願いします。

なければ、次をお願いします。

○千明書記 次は、議案第2085号の説明をさせていただきます。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については様式2をご覧ください。

次に、1枚おめくりいただき、様式3の配置図をご覧ください。本件に係る道、東側で建築基準法上の道路に接続する幅員3.717mから4.164m、延長距離の合計約73mの道です。

上の案内図をご覧ください。道は、■■■■線の■■■■駅へつながる通勤通学用として使われている道です。①と書かれているところにある駅前ロータリーを經由して■■■■へも連絡します。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、資料2をご覧ください。こちらが協定図です。赤色に塗られている部分が本件の道です。黄色に塗られている部分が基準法の道路。薄い赤色が将来的に後退する予定の道の部分です。道の所有者16名のうち6名の承諾が得られております。

1枚おめくりいただき、資料3をご覧ください。一番下の写真③の真ん中の木が生えて

いるところにある建物で、黄色いのぼりが立っているところが本件地です。写真②が基準法の道路から本件地の西方向を撮影した道の状況です。道部分は、既に道路状となっており、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。

1枚おめくりいただき、資料4の配置図をご覧ください。建物は、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保しております。本件地は、準防火地域であることから、準耐火建築物としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、安全上、交通上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと思っております。

よろしく願いいたします。

○河島議長 では、議案第2085号について、質問等がありましたらお願いします。

なければ、次をお願いします。

○尾上書記 それでは、議案第3011号についてご説明します。

本件は、公衆便所の新築に当たり、当該敷地が都市計画区域内にあり、法43条第1項の接道義務が適用される場所、敷地が接する道の建築基準法の道路に該当しないため、法43条1項ただし書の許可申請がなされたものです。建築計画に係る概要については、様式2をご覧ください。

続きまして、次のページの許可申請理由書をご覧ください。本件建築物は、本計画地近傍に存在する既存の公衆便所老朽化のため、公園事業により本件敷地に建て替えるもので、御岳山三頭山線歩道利用者のための公衆用便所です。

続いて、1枚おめくりいただきまして、案内図をご覧ください。本件施設は、JR青梅線御嶽駅から南西約4.5kmの御岳山の山中にあります。○印で示した「計画地」がその場所になります。前面の道である御岳山三頭山線歩道は、北東約1km先で建築基準法第42条第2項の道路に接しております。その場所は、武蔵御嶽神社の近辺で42条2項道路の道に接続しております。

2ページをご覧ください。配置です。公衆便所と、その汚水排水を処理する機械室2棟の建物建築物があります。敷地南側で道に接し、周囲が山林となっております。

4ページをご覧ください。周辺の状況写真です。写真①は本件計画地周辺で、周囲に比べると比較的平坦な土地となっております。写真③から⑫については、計画地から御嶽神社に至る御岳山三頭山線歩道で、比較的なだらかな道となっております。

5ページ、6ページは、便所、機械室を含めた排水再利用処理装置の平面図、立面図、

断面図になっております。

計画建築物は、主要構造部不燃材料で使われておりまして、手洗いは雨水を利用します。洗浄水については、排水再利用処理装置により汚水排水等を循環再利用し、外部への排出はありません。

最後に、「調査意見」となります。議案書に戻っていただきまして、特定行政庁の所見があります。計画建築物は、主要構造部が不燃材料でつくられた小規模な建築物です。敷地周辺は森林です。雨水や浄化した排水を利用する水洗式の便所であることから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 では、3011号議案について質問がありましたらお願いします。

○島崎委員 市街化区域になっているわけですね。

○尾上書記 はい。市街化調整区域になっております。

○島崎委員 わかりました。

○河島議長 よろしいでしょうか。

では、次をお願いしたいと思います。

○尾上書記 それでは、議案第3012号の説明を行います。

本件は、一戸建住宅を新築に当たり、敷地の接する道が建築基準法上の道路に該当しないため、法第43条ただし書の許可申請がなされたものですが、現況の道の幅員が4mに満たず全員の承諾が得られないことから、一括同意基準を満たさないため個別審査となるものです。建築物の概要については議案書をご参照ください。

続いて、資料1ページ、案内図をご覧ください。申請場所は、JR ■■■■■ 駅から ■■■■■ 川を挟んで ■■■■■ で、直線で約 ■■■■■ mのところを位置しております。

2ページをご覧ください。用途地域図です。申請場所は準工業地域で、第二種特別工業地区が指定されております。

3ページをご覧ください。道の協定図です。

次の4ページが公図の写しとなっております。道の所有者一覧が記載されていますので、あわせてご覧ください。

申請場所は、図の中央付近の赤線で囲った部分です。本件道沿いには、過去、許可制度以前の43条ただし書を適用した住宅が5軒建ち並んでおります。申請者の敷地は、■■■■■ 側、

道の反対側が■■■■川に続く崖となっておりまして、反対側から4m後退した部分を道路状に整備しています。また、敷地南側の路地状部分についても後退し、道路状に整備しております。また、公衆用道路への分筆登記は確認申請までに行うということにしております。

なお、この後退部分と、住宅が建ち並んだ前面の道の後退部分については、既に舗装され、■■■■市の道として道路法上の道路の認定を受けております。グレーで着色した部分が協定の承諾が得られていない部分を示しております。

なお、図の中央部分、■■■■番の■■■■様、■■■■様につきましては、承諾が得られていないのですが、実印の押印に協力できないということですが、既に後退部分については公衆用道路に分筆されていまして、道路状に整備済みです。

5ページをご覧ください。道の状況図と、次の6ページの写真撮影位置を示したものとなっております。

6ページは現況写真です。あわせてご覧いただければと思います。写真②、写真③は、道が基準法の道路とつながる部分です。2箇所につながっております。幅員がそれぞれ3.5m、2.1mで、擁壁・建物等により後退の承諾が得られない状況となっております。写真⑥、⑦は、現存する住宅の前面ですが、舗装済みで幅員4mを確保しております。写真⑩、⑪については、敷地西側の状況ですが、すぐに幅員4mの道路状に整備されております。写真⑫、⑬は当該先の道の状況です。写真⑭、⑮については、当該「道」から南西に進む■■■■市の■■■■川沿いの遊歩道となっております。

続いて、7ページの配置図をご覧ください。建物は北側の隣地境界線から1.5m、東西境界線から約6mの位置に配置しております。また、敷地内には回転広場を設けております。それから、敷地南側への道へ人の通行ができるような状況です。

8ページ、9ページについては平面図。10ページは立面図。11ページは断面図・矩計図となっております。建築物としては、準耐火建築物です。

議案書にお戻りください。特定行政庁所見のところですが、以上によりまして、本計画は、安全上、交通上、防火上及び衛生上支障がないものと認められるため、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、議案第3012号について、ご質問等がありましたらお願いします。

入り口のところが二股に分かれていますけれども、図面上、左側のほうの現況3.5m幅員の道について、これは西側に片側を将来的に広げて4mにするということですか。

○尾上書記 ここは■側が■になっていまして。

○河島議長 手を付けられないということですね。

○尾上書記 はい。

○河島議長 ほかに質問がありますか。

よろしいですか。

ほかに何かありましたか。

○山崎書記 以上です。

○河島議長 それでは、以上で同意議案について、議案説明と、それに対する質疑を全て終了しました。

同意議案につきまして、第 35 から第 41 号議案、第 1071 号から第 1075 号議案、第 2072 号から第 2086 号議案並びに第 3011 号及び第 3012 号議案、計 29 件の議案をご審議願いましたが、この 29 件の議案について、原案どおり同意するということがよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、全議案について同意することとしたいと思います。