

第 1 2 4 1 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7月28日 午後1時55分～午後3時10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 | 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 |
| | 〃 | 金子多摩建築指導事務所所長 |
| | 書記 | 岡本市街地建築部調整課長 |
| | 〃 | 相羽市街地建築部建築指導課長 |
| | 〃 | 木村市街地建築部建築企画課長 |
| | 〃 | 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 |
| | 〃 | 寺沢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、同意議案の審議を行います。事務局から説明をお願いいたします。

○岡本書記 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 それでは、議案第8号についてご説明いたします。

建築主は東京建物株式会社で、中央区新川二丁目における共同住宅の新築について、都心居住型総合設計の許可申請がなされたものです。

資料 2-1-1 ページ、付近見取図をお開きください。図の中央に赤色でお示ししました計画地は、東京駅八重洲口から八重洲通り東に 1.3km ほどに位置しております。

次の 2-1-2 ページをご覧ください。計画地周辺ですが、計画地は、京葉線八丁堀駅から亀島川を挟んで東に約 300m に位置しております。

次の 2-2 ページ、現況図をお開きください。左上が北となります。計画地には、従前はオフィスビルが 2 棟建っており、現在は解体工事中です。本計画は、これらを統合し、マンションとして建替えを行うものです。また、計画地敷地は 5 面とも区道に接しており、幅員は、北東と南に約 22m、東に約 11m、北に 6 m、西に 8 m となります。なお、北東側、東側、南側には歩道があります。

続いて、2-3 ページ、建物利用状況図をお開きください。計画地周辺には、凡例で言いますと、山吹き色の共同住宅及び紫色の事務所ビルが多く存在しております。北東には、黄色で示しました公立小学校及び緑色の斜線で示しました区立の児童公園があります。

次に 2-4 ページ、高層建物プロット図があります。図の中央に赤枠斜線でお示ししましたものが計画地です。オレンジ色が高さ 100m 以上、緑色が高さ 80m 以上、青色が高さ 60m 以上の建築物です。また、番号を赤色でくくったものが総合設計による建築物です。本件建築敷地の南東方向 1 km 付近の月島・佃地区に高さ 100m を超える高層建築が多くあります。また、計画地近接では、9 番の総合設計による高さ 81m の S-TOWER があります。

続きまして、2-5 ページ、計画地周辺の写真です。なお、写真は、敷地内に従前の建物 2 棟が建っていたころのものです。住宅地図、計画地の北側、赤色で新川二丁目と記されている交差点の角の赤枠が、先ほどご説明しました総合設計による高さ 81m の S-TOWER です。

2 枚おめくりいただき、3 ページ、用途地域図をお開き、左の図をご覧ください。計画地は商業地域に指定されております。容積率は 700% と 500% にまたがっております。日影規制はありません。また、右側の図をご覧ください。計画地は、中央区街並み誘導型地区計画における第 2 ゾーン／新川・茅場町地区に指定されております。

続きまして、4-1-1 ページからが東京都及び中央区の上位計画です。

2 ページおめくりいただき、4-1-3 ページ、都市開発諸制度活用方針をお開きいただき、資料中央の図をご覧ください。計画地は、センター・コア・エリア内の複合市街地ゾーンに位置しており、資料の右側の中段、赤線を引いておりますが、都市開発諸制度の戦略的活用においても複合市街地ゾーンは、特に都心居住を重視する地域となっております。

続きまして、4-1-8 ページの左側、中央区の基本構想をご覧ください。計画地では、第2ゾーン／新川地区については、都心の魅力や特性を生かしつつ、住宅の供給促進や居住環境の向上など、総合的な視点から住みやすい環境づくりを進めるとしております。さらに、資料の中央、区の基本計画では、地域整備に関する施策の体系の中で、取組内容として、地区計画によるまちづくりの推進と景観づくりの誘導をうたっており、特に地区計画のまちづくりでは、良好な住宅の供給と住環境の整備を促進していくとしております。

1 枚おめくりいただき、4-1-9 ページ、新川・茅場町地区地区計画をご覧ください。この中で、土地利用の方針として、(2)、(3)、(4) の下線にありますとおり、第1に、居住人口の維持・回復に寄与するため、住宅の立地を誘導する。第2に、多様な需要に対応する都市型住宅を新たに供給する。第3に、市街地の防災性の向上を図る。第4に、潤いと安らぎのある空間を創出するとしております。

また、その下側になりますが、地区整備計画の中で、建築物の容積率と高さの最高限度の制限については、総合設計許可を受ける建築物については適用しない旨が書かれております。本建築物の高さについては、後ほどご説明します。

続きまして、4-1-14 ページ、上位計画のまとめです。これらの内容を踏まえ、本計画地の整備方針としては、都心居住型総合設計制度を適用し、都心居住に資する良質な住宅供給と高層化により、地域の防災や潤いに寄与する広いオープンスペースを確保した魅力あるまちづくりに貢献することとしております。

次の5-1 ページ、計画概要書をご覧ください。左側の5番目、緩和項目は容積率制限です。12番、敷地面積は3,011.97 m²です。20番、延べ面積は3万8,452.06 m²です。21番、容積対象床面積は2万8,942.40 m²です。右側に移りまして、22番、容積率は、基準容積率573.30%に対し公開空地による割増が384.30%で、合計957.60%となります。27番から29番、主要用途は共同住宅、階数は地上30階地下1階、最高高さは99.985mです。なお、34番の備考のとおり、都心居住型総合設計の要件である住宅の用途に供する床面積や住戸の規模については全て満たしております。

5-4-1 ページ、建物高さについてです。左上の新川・茅場町地区地区計画では、赤枠で囲ってありますが、3の(1)にありますとおり、総合設計の許可を受けた建築物については地区計画による高さの最高限度の制限を適用しないとしております。そのため、本計画建築物の高さは、東京都総合設計許可に係る高さ誘導指針によることとなり、第2の1(4)の本文中、赤の下線がありますとおり、区市による定めがある場合、または、建築物の高さについての考え方がガイドラインや方針等において示されている場合には、その基準によることができるとされております。今回、中央区が定めたガイドラインに当たるものが中央区総合設計許可要綱となり、資料の左下側に示します第22条で、第18条に規定する斜線投影図の作図法において道路斜線勾配を1対3として作図し、前条に規定する緩和の限度の基準に適合することとしております。

1枚おめくりいただきまして、5-4-2 ページの斜線投影図をご覧ください。斜線投影図の作図法によって緩和の限度の基準に適合しているかを検証した資料となります。高さ制限の緩和の限度は、資料の左上の赤枠に示します赤字の計画建築物による計画建築物斜線投影図面積が、青字の通常の道路斜線制限によってつくられる最大の建築物による一般建築物斜線投影面積を超えない範囲としております。建築物斜線投影面積は、資料の右側に示します、領域Aから領域Eまで5つの領域の前面道路での斜線投影面積を検証しているもので、赤紫色で塗られた計画建築物の面積が、青枠で囲ってある一般建築物の面積を超えないものとなっています。

斜線投影図面積の算出方法は、例えば領域Aにある計画Aの断面、これは資料左側の斜線図をご覧くださいと思います。赤色の計画建築物については、その各部の高さを中央区の要綱で定める数値3で除して、地盤面上に水平投影した斜線投影点、Lを求めます。そして、これらによって最大の図形となる面積としております。一方、青色の一般建築物については、各道路斜線制限の適用を受けた建築物で、最大のものの各部の高さを、建築基準法第56条1項1号に定める道路斜線勾配1.5で除して、地盤面上に水平投影した斜線投影図、図面で言うと1(エル)を求めます。そして、これらにより最大となる図形の面積としております。

続きまして、6-2-1 ページ、公開空地のコンセプトをご覧ください。あわせて模型もご覧ください。資料右上にありますとおり、当該敷地は、第1に、建物の高層化によって多くの公開空地を創出すること。第2に、歩行者環境の向上に努めること。第3に、緑地や水盤を設けることで潤いと憩いの空間を整備することとしております。

1枚おめくりいただき、6-2-2をご覧ください。資料の左側から下側にかけての敷地、西側の公開空地には、緑色の破線で示しておりますとおり、従前は歩道がなかった部分に歩道状空地を設置し、木陰の散歩道を整備しております。

資料の右側、公開空地の南には、水色の破線で示しますとおり、水盤を設けた広場状空地を設置し、水と緑の広場を整備しております。資料の右下角にあります青の星印は、中央区からの要望によりマンホールトイレを設け、非常時に地域の人々が利用できるよう計画しております。

また、資料の右下、赤い枠で囲ってありますが、Aのイメージパースにある石積みのベンチは高さ40cmほどになりますが、資料左側の写真を見ていただきますと、写真のイメージのような石垣を使用している石積みとして、この土地の風景を継承していこうと考えております。

続いて、6-3ページ、公開空地図をお開きください。黄色及びオレンジ色、青色の部分が歩道状空地です。本計画地は全周が道路に接しており、これら全てに面して計画しております。また、先ほどのコンセプトを踏まえまして、黄緑色の広場状空地を南と東の2カ所に設け、合計約350㎡を設けております。

8枚おめくりいただき、7-1-1ページをご覧ください。建物の地下1階平面図です。

7-1-2ページ、配置図・1階平面図をご覧ください。居住者の出入り口は建物の南西角に設けております。駐車場の出入り口は、交通量の少ない敷地北西と南西に設けるようにしております。ともに一方通行の道路での出入りとなります。

また、本件では、地元町会や中央区と協議した結果、建物の平面図では左上になる地域住民用の集会場と、地域防災のための防災備蓄倉庫を設けております。

次に、7-1-3ページから7-1-6ページは、2階から30階までの平面図です。住宅は合計387戸計画されており、面積最低限度40㎡は全住戸で超えており、3分の2以上が50㎡以上の住戸で、総合設計の要綱に適合したものとなっております。

7-3-1ページ、断面図をご覧ください。建物中央にエレベーター機械式パーキングを計画しております。また、地下ピット部分をご覧いただくと、当該建築物は免震構造となっており、後ほどご説明しますが、公開空地の一部に免震の犬走りが出てくるようになります。

2枚おめくりいただき、7-4ページ、落下物対策です。本件では、4種類の落下物対策を講じており、右下の平面図に適用位置を示しております。A断面のバルコニーは1,350mmの立ち上がりに対し400mmの補助手すりを設けております。他はフィックス窓を基本とし

ておりますが、C断面のみ引違い窓になっておりまして、これはメンテナンス以外は開放できない仕様となっております、ふだん居住者が立ち入ることはありません。

8-1-1 ページ、モニタージュパースをご覧ください。あわせて模型もご覧ください。パースA・Bは亀島橋からのパースで、Cは八重洲通りからのパースとなります。

さらに1枚おめくりいただき、8-1-2は公開空地のイメージスケッチです。資料の下側に、先ほど断面でご説明しました免震犬走り断面イメージ図があります。犬走りの公開空地となる部分は緑化をほどこしております。また、揺れによるクリアランス部分にも地被植物をほどこし、歩行者からの目線にも配慮したものとなっております。

3枚おめくりいただき、9-1-2 ページ、等時間日影図をお開きください。計画地周辺は商業地域であり、日影規制はありませんが、冬至における終日日影は隣地にかからないよう計画されております。拡大図が資料の左下にあります。

続いて、9-3-1 ページ以降が本計画に伴う交通検討の報告書です。

9-3-4 ページの右側をご覧ください。自動車交通量調査の結果です。自動車交通量の調査は、下の図表の主要な交差点4地点で実施しております。開発後の将来交通量を予測したところ、信号付きの交差点①、②、④ですが、交通需要量は全ての点で0.9以下におさまるという結果が出ております。

次の9-3-5 ページをご覧ください。左側の表ですが、車線混雑を予測したところ、発生集中交通量はいずれも1.0以下になるという結果が出ております。右側に、信号機が設置されていない地点では交差点③の混雑度が記載されております。将来混雑度は1.0以下におさまるとの結果が出ております。

9-3-6 ページが歩行者交通量で、主要動線となる地点①、②、③の3地点全てにおいてサービス水準A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に与える影響は少なく、交通処理は可能と考えております。

続いて、9-4-1 ページ、風環境の調査です。本計画は、風洞実験を実施しております。

その結果は、9-4-2 ページをご覧ください。図が左から順に、建設前、建設後、防風植林後となっております。防風植林をほどこすことで、敷地内及び敷地周辺については全ての測定点において住宅街相当の風環境である領域B以下におさまるとの結果が出ております。

続いて、9-5-1 ページと9-5-2 ページは電波障害調査についてです。9-5-2 ページをご覧ください。いただくと、電波障害が発生した場合は、必要な改善対策を講じることとしております。

1枚おめくりいただきまして、10-1 ページ、近隣住民の対応についてです。平成26年4

月 17 日と 19 日の 2 回、説明会を行っております。資料の左側をご覧ください。説明会での主な意見の要旨と事業者の対応をご説明します。

上から 3 つ目になりますが、明正小学校に日影の影響があるかというご意見がありました。これに対する事業者の対応は、従前の旧キリン本社ビルと本計画建物の日影の変化について、プロジェクターと別途日影の資料を使用し、1 年を通して日影の影響を説明し、小学校部分の日影の影響について、大きな変化はないことをご理解いただいております。

10-2 ページ、中央区への意見照会です。中央区からは本計画は区の上位計画に整合しており、特段意見はないとの回答を得ております。

以上、「議案第 8 号」のページにお戻りいただき、裏面になりますが、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、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おります。

説明は以上です。

○河島議長 議案第 8 号についての説明がございました。ただいまの説明につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

私から一つ。

7-4 ページに落下防止の断面図があります。一番左側のバルコニーに出られて、一番外側の手すりまですぐに行けないように補助手すりがあって、その下にあるのは物干し用のバーですか。

○相羽書記 はい。

○河島議長 この立ち上がりの材質はここには記載してないのですが、C 断面を見ると「縦格子手摺」と書いてあります。ここは、人が出入りするバルコニーのこの手すりは縦格子ですか。

○相羽書記 それぞれの断面をご説明しますと、C 断面は縦格子になっていますが、フィックスのところは複層の合わせガラスで、落下防止のフィルムを貼っております。A 断面は、縦格子ではなくて、ガラスになっておりまして、全て面になっているバルコニーです。

○河島議長 パースを見ると、何か透けて見えるような材質のようにも思えますが、視線が通らないようなものですか。

○相羽書記 はい。格子ではなくて、面的に全て塞いである形になっております。

○河島議長 ガラススクリーンのようなものですか。

○相羽書記 はい。材質が書いてなくて申し訳ありません。

○河島議長 それをきちんと表示しないと、もしこれが縦格子で、格子のすき間から物が落ちるような形では、やはり危険だと思います。ですから、それは表示させて、ここはすき間から物が落ちないような材質でつくることを明確にしてもらわないと、危ないと思います。

○相羽書記 わかりました。許可までに、資料を加え確認したいと思います。

○河島議長 修正させたほうがいいと思います。

○相羽書記 はい。残るように修正させていただきます。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、8号議案はこの程度にして、次に進みたいと思います。

○相羽書記 議案第9号をご覧ください。

建築主は、国立大学法人東京大学です。建築敷地は文京区本郷七丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書をご覧ください。

申請建築物は、既存の大学、病院のほか、約84万8,000㎡のうち、大学の図書館・延べ面積約6,500㎡、高さ6.13m、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上1階地下4階を増築するものです。

議案書の下側、「調査意見」の3行目の後半をご覧ください。本件は、昭和32年から41年に建設された校舎の建物が日影規制に不適合になっており、本計画において当該敷地内に増築することによって建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、本申請がなされたものです。また、本計画は、既存の図書館を維持・保全しながら、書籍のデジタル化及び将来的な書庫機能拡張を考慮して、300万冊の自動化書庫を備えた図書館を増築するものです。

それでは、2ページ、許可同意基準チェックリストをご覧ください。チェック1の②、法定容積率の3分の2以下とする基準に不適合となっております。また、「2 日影の基準」の①、②がともに不適合となっております。基準①については、左側に赤字で※1として、平均地盤面が変更し、基準時よりも20cm低くなりますが、実際の日影は変わらないものです。基準②については、※2として、基準時以降に許可を受けて増築した部分が不適合となっておりますが、今回の増築計画は適合したものとなっております。

次の3ページ、案内図をご覧ください。資料の左側が北です。当該建築物は、本郷通りと春日通りの交差点等に位置します東京大学の本郷地区の敷地内にあります。

4ページ目、用途地域図をご覧ください。本資料は、上が北となります。計画敷地は、

第一種中高層住居専用地域、第一種文教地区内が大半で、第三種高度地区となっております。

次の5ページをご覧ください。再度、左側が北となります。北側には、主に、専用住宅、共同住宅、また、オレンジ色の公共施設は別敷地の東京大学の施設です。

6ページ、認定区域図をご覧ください。本件は、建築基準法第86条の一団地認定の敷地内にあり、計画敷地内の西側、資料では下側になりますが、赤色で示しますアカデミックcommonsが、今回申請の図書館となります。

7ページ、配置図をご覧ください。資料の上が北となります。計画建物は、西側道路境界から59.9m、南側隣地境界からは421.9mの隔離をとっております。

次の8-1ページ、1階平面図をご覧ください。資料の北側2カ所、少し細い線ですが、赤い点線で囲ったエレベーターの塔屋が、主に実際の地盤面から地上に突出する部分です。

8枚おめくりいただき、9-1ページ、断面図兼立面図をご覧ください。地下2階から4階までが自動書庫となり、地下1階は図書の閲覧席などがあるライブラリープラザです。資料の右下になりますが、エレベーター塔屋南側立面図をご覧くださいますと、実際の地面からの高さは3,600mmとなります。

2枚おめくりいただき、10ページをご覧ください。敷地全体の高低差がわかる断面図です。資料の右側基準時平均地盤面と赤字の平均地盤面を比較していただくと、現在の平均地盤面は、基準時に対して20cmになりますが、建築物の高さが計算上高くなります。

11ページ以降が日影図となります。12ページをご覧ください。資料の左下側、赤色と緑色が既存不適格となる日影です。

次の13ページをご覧ください。今回増築の図書館単独の時刻日影図です。ご覧のとおり、日影は計画敷地内におさまり、既存不適格の日影を増加させるものではありません。

以上のことから、本件は、周囲の住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。

説明は以上です。

○河島議長 9号議案についての説明がありました。今のご説明について、質問、意見等がありましたらお願いします。

これは、現状は広場になっているところの地下を掘って、閲覧室と、さらにその下は書庫にするという計画のようですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 地上に出る部分というのがよくわからなかったのですが、どこが地上に頭を出すわけですか。

○相羽書記 8・1 ページの下側をご覧くださいますと、左側に①と②の間に「垂直搬送機塔」と、少し右側の上のところに同じようにエレベーターの塔屋があるのですが、この2カ所です。

○河島議長 これ以外はみんな地盤面下になりますか。

○相羽書記 地盤面以下です。それがわかるのが9・1 ページの断面図です。実際に潜っている4層のうち一番上は、先ほどの図書館のライブラリープラザで、ここで閲覧できます。それ以下は書庫で潜ります。その出入りは、両サイドのサンクンガーデンからの出入りになりますので、実際は地下1階からの出入りです。

○河島議長 ほかに何かございますか。

よろしいですか。

それでは、9号議案はこの程度にして、次の10号議案の説明をお願いします。

○相羽書記 議案第10号をご覧ください。

建築主は学校法人昭和女子大学です。建築敷地は世田谷区太子堂一丁目で、地域地区及び建築物の概要は議案書をご覧ください。

申請建築物は、延べ面積約2,970㎡、高さ12.40m、鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上3階地下1階の保育所・幼稚園を増築するものです。

「調査意見」の3行目をご覧ください。本件は、昭和39年から53年に建設された校舎等が日影規制に不適合になっており、本計画において当該敷地内に増築することによって建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、本申請がなされたものです。

それでは、1ページ、理由書の「再申請に至った経緯」をご覧ください。本計画につきましては、本年4月の建築審査会において、認定こども園の増築として許可同意をいただいたものです。赤線の4行目、変更点ですが、今回、建設費の高騰により、認定こども園の計画を一部見直すことで建築規模の縮小を行ったこと、また、新たに西門守衛室、倉庫をつくるため再申請をしたものです。

その下に黄色のマーカーで、「認定こども園（新築）の変更点」につきましては、1点目として地下面積の縮小、2点目として新築面積を減らしたこと、3点目として配置を北側に移動したことです。

次の2ページ、チェックリストをご覧ください。一定規模以上の敷地面積の場合の基準

に該当しておりますが、チェック 1 の②の容積率が不適合となり、赤枠のとおり、法定 3 分の 2 におさまらないものです。

次の 3 ページ、付近見取図をご覧ください。当該敷地は、東急田園都市線・三軒茶屋駅の東側 400m のところに位置し、敷地北側部分に路地状の敷地となっております。計画敷地内の幼稚園を解体し、計画敷地外の北側と西側に隣接する赤い 2 カ所の保育所、昭和ナースリーと幼稚園を統合した認定こども園、さらに、倉庫、西門守衛室を新築するもので、手続後に着工する予定で、現在はまだ着工していません。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。敷地北側の赤色の区域が日影規制のない商業地域、計画敷地の北側と西に隣接する黄色の区域が第一種住居地域、敷地の大半を占める緑色の区域が第一種中高層住居専用地域となります。なお、左側になりますが、⑬番、申請建物の赤の点線の部分が前回許可をいただいた配置で、赤の実線が今回の配置となります。

5 ページの配置図をご覧ください。当該施設は一団地の認定敷地で、斜めのハッチがかかった資料の左やや上、②の昭和 53 年築の記念講堂、その左の⑮の昭和 39 年築の校舎 5 号館、さらに左の⑳の昭和 40 年築の校舎が既存不適合建物です。

資料の 9 ページ、立面図をご覧ください。こども園は 3 階建てで 12.4m の高さは前回とほぼ同じとなっております。

12 ページ、13 ページは、守衛室と倉庫の図面です。

14 ページ、全体立面図をご覧ください。計画敷地全体の地盤面に高低差はありません。

15 ページ以降が日影図になりますが、1 枚おめくりいただき 16 ページをご覧ください。緑色とオレンジ色の区域が、先ほどご説明しました 3 棟からの日影規制を超える既存不適合の日影部分となります。

17 ページをご覧ください。今回増築部分の日影図ですが、先ほどの既存不適合の日影部分をさらに増加するものではないことがわかると思います。

18 ページ、今回増築建物の等時間日影図です。日影時間の 2.5 時間からさらに 0.5 時間を減じた 2 時間の日影図は敷地内におさまっていることから、一括基準にも合致していることがわかると思います。

以上のことから、本件は周囲の住環境を害するおそれがないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明に対して、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしゅうございますか。

それでは、次の第 11 号議案の説明をお願いします。

○相羽書記 議案第 11 号をご覧ください。

建築主は住友不動産株式会社です。建築敷地は新宿区大久保三丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書のとおりです。許可対象の延べ面積は延べ約 14 万㎡のうち、事務所約 7 万 5,000 ㎡、集会場約 6,600 ㎡です。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、事務所、共同住宅、集会場、物販店舗、飲食店ほかを新築するものです。計画敷地は第一種住居地域であり、3,000 ㎡を超える事務所及び集会場が、建築基準法別表第二（ほ）項第四号に該当するため、第一種住居地域内には建築できません。そのため、法第 48 条第 5 項ただし書による許可申請がなされたものです。

資料の 3 ページをご覧ください。計画の変更の経緯についてご説明します。本件は、既に 2 回、第 48 条第 5 項ただし書による許可を受けております。資料で言いますと、中程「用途許可（2 回目）」をご覧ください。前回は昨年 6 月の建築審査会でご審議いただいた変更の概要です。東日本大震災をきっかけに、一般住民等の意識の変化から、計画案の見直しが行なされたもので、制震構造だった住宅棟を業務棟と一棟合築の免震構造とし、さらに、非常用発電設備を拡張したことで、帰宅困難者が数日間滞在可能な計画に見直したものでした。

資料の右側、「今回用途許可」をご覧ください。今回、許可手続が必要となった主な変更概要は、右上の図、オレンジ色で示します、安全で快適な歩行者空間を目的とした外構底を設置するものです。なお、工事の進ちよくですが、昨年秋に着工しておりまして、今年の秋ごろ、地上に立ち上がりになる工事に入る見込みです。

4 ページ、付近見取図をご覧ください。オレンジ色で示したところが本計画地で、JR 高田馬場駅の南側 300m ほど、都市計画道路補助 72 号線と補助 74 号線が交差した南東側に位置し、東側には都営西大久保アパートが隣接しております。また、新宿区都市マスタープランの「七つの都市の森」の一つに位置づけられている都立戸山公園が隣接し、敷地西側にも、JR の線路を挟んで西戸山公園があり、緑のネットワークの形成を担う計画地でもあります。

5 ページ、用途地域図をご覧ください。赤枠部分が本件敷地で、第一種住居地域に指定され、40m 絶対高さ制限の第三種高度地区となっております。

6 ページをご覧ください。当該地区は、大久保三丁目西地区の再開発等促進区に定めら

れた区域にあります。今回計画の上家は、資料左側の「公共施設等の整備方針」の「1) 道路等の整備方針」の③、歩行者通路や歩道状空を整備し、良好な街区形成と安全で快適な歩行者ネットワークを創出することに寄与するもので、資料の右側の「地区整備計画」にある地区施設の歩行者通路1号に設置するものです。

7ページの左下の計画図をご覧くださいと、逆L字型の部分が歩行者通路1号となります。

資料をお戻りいただきまして、1ページをご覧ください。申請理由書です。資料の左下側6の「2) 整備の内容」の1つ目をご覧ください。当該地区計画で定められております歩行者通路1号の整備においては、高低差約4m、延長130mにわたるスロープ形状になることから、雨天時における車椅子等の安全な移動空間を確保するため、高い開放性を有する上家を設置するもので、そのイメージ図が資料の右の図1となります。

また、今回、計画変更のもう一つとして、2)の2つ目、法第48条の許可用途の対象となる事務所部分については、業務機能での利便増進を図るため、エレベーター着床階を増床するものです。

2ページの申請理由書をご覧ください。ピンク色の帯状の部分が今回設置する上家になります。左上の詳細図にありますとおり、壁を有しない柱の片持ちの屋根となります。

それでは、資料の9ページ、10ページが、地下2階と地下1階の平面図です。凡例の緑色の大きな吹き抜けがある2層にわたったイベントホール、さらに、資料11ページ、1階平面図の会議室が法第48条許可の対象となる集会場ですが、今回、変更はありません。

さらに、資料11ページ、右側2階以降、資料18ページの22階までが、やはり許可対象の事務所となります。先ほどご説明しました、今回変更となるエレベーターの着床階部分は、資料12ページの5階、6階、13ページの8階、9階、16ページの16階、17ページの17階、19-20階にあります。雲形に囲ったエレベーター部分がエレベーターの着床が増加する部分です。

資料の19ページから23ページまでが、主に共同住宅の住戸となりまして、特に変更はありません。

30ページは等時間日影図、31ページは時刻別日影図ですが、前回と変更はありません。

32ページ、33ページが、平成26年7月3日開催の公聴会議事録ですが、利害関係人からの意見書の提出はありませんでした。

最後のページですが、新宿区都市計画部長宛ての照会文です。区からは支障がない旨の

回答をいただいております。

議案書の裏面にお戻りください。下から4行目ですが、以上の理由から、法第68条の3第6項の規定により読み替えられる法第48条第5項ただし書の規定により、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、当該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。

説明は以上となります。

○河島議長 説明は終わりました。ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

このスロープは、高田馬場駅からこちらに歩いて来られる方がこの建物に行く際の主要な動線になりますか。

○相羽書記 そうです。主にはこの建物に向かう方の動線と、あと、立地からすると、南東側に学校がありますので、その通学にも利用される庇になると思います。4ページをご覧いただきますと、計画地の南側に保善高校や海城学園がありますので、そこの生徒さんにも利用していただけたと思います。

○河島議長 断面図はどこですか。

○相羽書記 2ページです。

○河島議長 ほかによろしいですか。

それでは、次に移りたいと思います。

(幹事・書記交代)

○岡本書記 次は、建築指導課及び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による許可同意基準に係る審査案件8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7。建築主、[]。地名地番、大島町差木地字[]。建築物の用途は一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1029。建築主、[]。武蔵村山市三ツ木[]。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2035。建築主、[]。小平市花小金井[]の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2036。建築主、有限会社ひばりが丘ハウジング。清瀬市中清戸5-24-15。一戸建住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2037。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。清瀬市下宿 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 2038。建築主、株式会社ホーク・ワン。清瀬市野塩 3-69-25。一戸建住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 2039。建築主、[REDACTED]。西東京市東伏見 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2040。建築主、[REDACTED]。西東京市中町 [REDACTED]、[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上 8 件です。

○河島議長 ただいまの一括審査分について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○岡本書記 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 44 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 1 件です。

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 2041。建築主、京王バス中央株式会社。地名地番、小金井市本町 5-1779-5 の一部。建築物の用途、バス停留所上家です。

以上です。

○河島議長 道路内建築物の一括審査基準該当案件ということで、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次に移りたいと思います。

○岡本書記 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。

○飯塚書記 議案第 1030 号をご説明します。

本件は、第一種低層住居専用地域内に既存の消防団詰所を一部増築するに当たり、その用途が建築基準法別表第二 (い) 項の各号に該当しないため、法第 48 条第 1 項ただし書の適用について許可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す。

建築物に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。「調査意見」の上から 5 行

目以降にありますとおり、コミュニティ防災センターと称して、消防団詰所、消防団車庫、防災倉庫及びコミュニティセンターから成る既存の建築物は、平成 15 年に、法 48 条第 1 項ただし書許可を得て稲城市が建築したものです。現在、消防団詰所の部分が機能的に狭小な状況にあることから増築を計画しております。

様式 2 の次のページ、許可申請理由書をご覧ください。中段にも記載のとおり、本計画は消防団活動拠点施設の機能強化を図るため、消防団員の待機スペース及び備蓄食料保管場所の拡充や女性消防団員の更衣室等を確保することとしております。

続いて、A 3 横の右上 1 ページ、案内図をご覧ください。本件敷地は、京王相模原線の若葉台駅から北の方向約 1.4km、徒歩 20 分のニュータウンエリアの一角に位置しております。

2 ページから 3 ページ、用途地域図及び周辺状況図をご覧ください。本件敷地は第一種低層住居専用地域、指定建ぺい率が 40%、容積率 80%、第一種高度地区及び稲城市の長峰西地区地区計画区域内にあり、申請地の南側は低層の一戸建住宅など、幅員 16m の市道を挟んで北側は 4 階から 10 階建ての集合住宅が建ち並んでおります。西側は都市計画法の開発許可を得て整備された宅地造成地となっております。

続いて、計画の状況及び周辺環境への影響についてご説明します。4 ページの配置図をご覧ください。本計画は、2 階建て建築物の 1 階南側消防団詰所に 4.32 m²及び 1 階南西側に新たに更衣室兼物入れを 9.45 m²、それぞれ増築するものです。

続いて、5 ページ、周辺環境への配慮事項を記載した 1 階平面図をご覧ください。増築部分につきましては、開口部を設けない、あるいは、不透明な型板ガラスを使用した遮音性の高いサッシ等を採用してありまして、さらに、外構には隣地境界線沿いに植栽帯を設けているなど、周辺住宅地への配慮がなされております。なお、既存の建築物の利用交通手段は、現状で徒歩や自転車等での利用となっており、増築後も同様としているため、周辺交通への影響はないものと考えております。

6 ページから 10 ページは、各階平面図・立面図・断面図、さらに 11 ページは既存建築物の現況写真をお示ししておりますので、あわせてご覧ください。

最初に戻りまして、議案の様式 2 の 2 ページ目をご覧ください。下から 3 行目、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居の環境を害するおそれがないものと認め、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に A 4 の議事録要旨がありますが、本年 6 月 27 日に公聴会を開催した

ところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、稲城市からは、都市計画上、支障なしとのご意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 説明は終わりました。ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

今回増築する1階部分の隣地の南側宅地までの距離は、どのくらいありますか。

○飯塚書記 水平距離にして約20mです。

なお、南側の低層住宅地につきましては、本件計画地よりも一段低くなっております。

○河島議長 3ページの配置図を見ると、隣接地は分譲宅地のようになっていますね。だから、今回増築する部分は、この分譲宅地のすぐそばに増築するわけですね。だから、そちらに対する環境を考えなければいけないわけですね。その隣地境界までどのくらい離れていますか。

○飯塚書記 隣地境界までの距離となりますと、4ページに記載のとおり、外壁の芯までの距離として2mとなっております。ただ、今回増築することによりまして、増築分の外壁の芯からの距離は約80cmです。

○河島議長 50cm以上はあるということですね。

○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。

○飯塚書記 議案第1031号をご説明します。

本件は、第一種低層住居専用地域内に既存のゴルフ場クラブハウスを一部増築するに当たり、その用途が建築基準法別表第二(イ)項の各号に該当しないため、法第48条第1項ただし書の適用について許可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す。

建築物に係る概要については、議案の様式2をご覧ください。「調査意見」の上から4行目以降にありますとおり、既存のゴルフ場内の建築物は、昭和52年以降、株式会社よみうりランドが計6回の48条第1項ただし書許可を得て建築を行ってきておりますが、現在、増加する女性利用者のためのロッカー室及び更衣室が手狭となっていることから、既存のクラブハウス内浴室部分の改修とあわせて増築による施設拡充を計画しております。

様式2の次のページ、許可申請理由書をご覧ください。こちらの理由書の中段にも記載のとおり、本計画は、女性利用者の増加により手狭となったロッカー、浴室等の女性用スペースを、クラブハウス内部のレイアウト変更だけでは確保できないため、浴室機能を一

部増築することにより確保することとしております。

続いて、A3横の右下1ページ、案内図をご覧ください。本件敷地は、京王相模原線の京王よみうりランド駅から南の方向約1.3km、最寄りバス停から徒歩9分ほどのところに位置しております。

2ページから3ページ、用途地域図及び周辺状況図をご覧ください。本件敷地は、東京都稲城市と神奈川県川崎市の都県境・市境にまたがった市街化調整区域内にありまして、東京都側は第一種低層住居専用地域、指定建ぺい率30%、容積率50%、第一種高度地区。神奈川県側は、用途地域無指定、指定建ぺい率40%、容積率80%、第一種高度地区となっております。

3ページの周辺状況図ですが、ゴルフ場の南側である神奈川県川崎市側及び西側である稲城市坂浜付近は低層の一戸建住宅などが建ち並んでおりまして、その他周辺は緑豊かな環境となっております。なお、現在、ゴルフ場北東側に隣接した稲城市側におきましては、南山東部地区土地区画整理事業が進められております。

続いて、4ページの配置図をご覧ください。本計画は、建物一覧表のナンバー10のクラブハウス棟2階建てに一部増築するものです。このクラブハウス棟を含む合計38棟の建築物が敷地内にあります。

5ページ、クラブハウス棟周辺を拡大した配置図をご覧ください。今回増築部分は、直近の道路境界線から約68mの離隔距離を確保しており、境界沿いには植栽がほどこされているなど、周辺住環境への配慮がなされております。

6ページには、今回増築に係る従前・従後の影響を写真により検討しておりますので、あわせてご覧ください。

7ページから10ページには増築後と既存のクラブハウス棟の各階平面図、11ページから16ページは今回増築部分を詳細にお示しした配置図・各階平面図・立面図・断面図となっております。増築部分につきましては、平屋建てで、床面積が49.44㎡、高さが5.25mの小規模なものとなっております。

最初にお戻りいただきまして、様式2の2ページをご覧ください。下から3行目、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居の環境を害するおそれがないものと認め、許可したいと考えております。

なお、資料の最後にA4の議事録要旨がありますが、本年6月27日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、稲城市及び神奈川県川崎市からは、

都市計画上支障なしとのご意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまのご説明に対して、ご質問、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、同意議案の説明及びそれに対する質疑応答は以上で終了となります。

○岡本書記 同意議案に係る案件は以上です。

○河島議長 それでは、同意議案につきまして、第7号議案から第11号議案、第1029号議案から第1031号議案、第2035号議案から第2041号議案、計15件の議案をご審議願いましたが、この15件の議案につきまして、最初の総合設計の部分につきましては、資料に修正補強してもらうこととなりますけれども、それを前提に、この15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、この15件の議案について、許可の同意をすることといたします。