

第 1 2 6 3 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成28年5月23日 午後3時20分～午後4時38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
	〃	泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	幹事	妹尾市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	小菅市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築企画課長
	〃	飯塚市街地建築部建築指導課長
	〃	高野都市づくり政策部緑地景観担当課長
	〃	曾根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
	〃	佐藤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。

傍聴人はいらっしゃらないということなので、まず、事務局から説明をお願いします。

○小菅書記 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。

○飯塚書記 それでは、議案第2号について説明します。

建築主は、株式会社はとバスと独立行政法人都市再生機構の2社で、港区港南一丁目6番5号ほかの建築敷地におきまして、事務所、共同住宅、店舗、保育所及び自動車車庫の複合ビルを建築するものです。

地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりですが、裏面の「調査意見」のとおり、本件は土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地・緑地を提供し、良好な市街地環境の改善、緑化の推進等に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づく総合設計の許可申請がなされたものです。

なお、総合設計の種類としては、市街地住宅の供給の促進を目的とする市街地住宅型総合設計の活用を予定しております。

資料2-1の付近見取図をご覧ください。こちらの図の中に赤色でお示しします計画地は、JR品川駅から東に約400m進んだ先に位置しています。

資料2-2、現況図をご覧ください。計画地においては、都市再生機構の賃貸住宅をはじめとし、事務所、店舗の入った本館が昭和46年に竣工しました。また、昭和62年には、東側に事務所ビルが増築されておりまして、旧耐震基準で設計されている昭和46年の本館の耐震診断結果が基準を満たしていなかったことから、2社で建替計画を進めることとなりました。現在は解体工事中となっております。敷地周囲の状況として、2辺が道路に接しておりまして、東側は幅員約27mの都道、南側は幅員約26mの区道となっております。

資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、運河を境に、駅側は青色でお示しします事務所建築物、一方、臨海部側は黄色でお示しします集合住宅が中心となっております。

資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。赤色の点線でお示ししておりますところが計画地です。また、本計画のほか、建物を赤色の枠で囲んでいるものが総合設計制度による建物です。計画地周辺には、水色でお示しする高さ60m以上の建物や、ピンク色でお示しする高さ100m以上の建物が点在しております。

資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。④と⑤の写真が敷地南側の区道の様子です。写真⑥が敷地東側の都道の様子です。また、資料左上の写真①と右上の写真⑧は、隣接す

る建築物の敷地内の様子です。

資料 3-1-1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域で、容積率は 600%、建蔽率は 80%、防火地域に指定されております。なお、高度地区及び日影規制はありません。

資料 4-1-1 からが、国、東京都及び港区の上位計画となっております。

まず 4-1-1 ですが、本計画地は、資料右側の図のとおり、都市再生緊急整備地域の指定区域内に位置しております。整備の目標として、商業、居住などの多様な機能が集積する新拠点を形成することとしております。

資料 4-1-2 をご覧ください。この資料は、東京の都市づくりビジョンをお示ししております。本計画地は、資料右上の図のとおり、センター・コア再生ゾーンにおける中央部エリアと、その下の図のとおり、東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンにおける竹芝・天王洲地区に位置しております。いずれにおきましても、地域の将来像として、業務、商業、居住など多様な機能が集積・複合した地域を形成することとしております。

資料 4-1-4、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針、資料左上の図をご覧ください。本計画地は、センター・コア・エリア内の都心等拠点地区に位置しておりまして、都市開発諸制度等を活用して大規模な都市整備を進めるのが最も適した地域とされております。また、都心等拠点地区の中でも、計画地が立地する品川の新拠点は、東京の中心部を再編していく上で重要な拠点であり、東京の新しい拠点にふさわしい機能的で質の高い魅力的な空間を計画的に整備していくこととしています。

資料の右側をご覧ください。都市開発諸制度を活用する場合には、子育て支援施設や高齢者福祉施設の整備促進を積極的に図ることとしています。後ほど触れさせていただきませんが、計画建物は、子育て支援施設として保育所の整備を計画しております。

資料 4-1-6、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014 をご覧ください。まず左側をご覧ください。計画地は、本ガイドラインの対象地域である品川駅・田町駅周辺地域内に位置しておりまして、当地域は 3 つの将来像を掲げております。その中でも「将来像 1 国内外のビジネスパーソンの活力にあふれる最も進んだビジネスのまち」を実現するために、緑や水辺、そよ風を感じるアメニティ豊かな交流空間と、都市型住宅や教育環境がコンパクトに集積した上質な都市型居住空間を形成していくこととしております。また、「将来像 3 世界に向けた次世代型の環境都市づくりを実現するまち」を実現するために、建物の配棟や形状により、東京湾から風の道を確保する。また、緑豊かな街路樹や緑陰空

間が連続したプロムナードなど、夏場でも涼しい快適な環境を創出していく、としております。

風の道につきましては、右側の図にお示ししておりますとおり、計画地東側に隣接しております。このような風の道を確保する方策として、配置上で風の道を確保して建築することや、敷地内の緑化率を高めることを具体的には挙げております。

資料 4-1-7、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。まず左側をご覧ください。主な取組の方向性の一つとして、計画地が位置する芝浦港南地域では、従前の工場、倉庫、流通施設の土地利用転換が進んでいることを踏まえて、大規模開発の計画的な誘導等を図りながら、新しい商業・業務機能や文化交流と都市型住宅を誘導するまちづくりを推進していくこととしております。また、左側中段以降に記載されておりますとおり、まちづくりの基本的な考え方として、従来から住んでいる人に加え、新たに住み始めたコミュニティの形成を促進するとともに、公園等の公共施設の整備や生活利便施設の立地誘導を行うこととしております。

なお、資料右側の図は、本地区のまちづくりの方針図としておりまして、計画地は、土地利用転換に伴う都市型住宅・業務等市街地と位置づけられております。また、計画地南側緑道は、品川駅前から緑の拠点である港南緑水公園を結ぶ個性豊かな沿道空間の形成を目指す軸線としております。

資料 4-1-9、港区緑と水の総合計画をご覧ください。資料左上の図のとおり、計画地は芝浦港南地区に位置しております。その下の現況データをご覧くださいますと、当地区の緑被率 13.5%は、港区内の平均値 20.5%より低いことから、まちづくりの目標として区平均に近づけることを目指した緑被率の向上を掲げております。それを実現するため、緑と水の配置イメージを資料右側の図でお示ししております。

計画地は図の下のほうにあります。南側の区道については、道路を生かした緑の軸に位置づけられています。また、計画地東側の都道は、沿道と協力したネットワークの形成に位置づけられております。

資料 5-1、計画概要書をご覧ください。まず、左側の 5 番にありますとおり、緩和項目は容積率制限です。12 番、敷地面積は 3,969.84 m²です。20 番、延べ面積は 36,598.10 m²です。21 番、容積率対象延べ面積は 29,687.96 m²です。右側に移りまして、容積率は、22 番にありますとおり、基準容積率が 600%に対して、公開空地による割増が 147.84%、合計で 747.84%と計画しております。下の 27 番から 29 番ですが、主要用途は事務所、共同住

宅、店舗、保育所及び自動車車庫です。階数は地上 26 階地下 2 階で、最高の高さは 114.36 m です。34 番、備考のとおり、市街地住宅型総合設計の要件にあります住宅の用途に供する床面積や住戸規模については全て満たしています。

資料 5-4、子育て支援施設の設置に関する協議書をご覧ください。本計画は、延べ床面積が 3 万㎡以上であることから、東京都総合設計許可要綱実施細目に基づきまして、子育て支援施設の必要性等について港区と事前協議を行っております。右側は、事業者の申し入れに対する港区の回答書ですが、書面のとおり、保育施設の設置を要望しておりますことから、計画建物に保育所を設置することとしております。

資料 6-2-1、公開空地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。図は、空地と建物用途の配置計画をお示ししております。先ほど説明したとおり、品川駅から海辺をつなぐ敷地南側の区道は、港区まちづくりマスタープランにおいて「個性豊かな沿道空間の形成」という方針が示されています。そこで、そぞろ歩きが楽しめるような散策路として整備することを目標に、ピロティと一体になった開放的な空間を計画します。一方、交通量の多い旧海岸通り側におきましては、公開空地を大きく確保して南北に植栽帯を設けることで、幹線道路からの喧騒を遮断するとともに、水色の破線で示している風の道の確保に寄与しています。また、建物の用途については、住宅、事務所は駅からアクセスしやすい西側と中央にそれぞれ配置しております。一方、店舗は、旧海岸通りと区道の両方から視認しやすい南東コーナーに配置して、明るく開放的な空間を計画することでにぎわいのある沿道空間を演出しております。さらに、保育所は、車両出入口からは遠く、海側の近隣住宅地寄りとなる計画地東側に配置しております。

資料 6-2-2 の左側の図をご覧ください。また、模型もあわせてご覧ください。先ほど、港区水と緑の総合計画の説明において申し上げましたとおり、敷地南側は緑の破線でお示しする道路を生かした緑の軸、東側は沿道と協力した緑のネットワーク形成として位置づけられております。また、計画地周辺には、オフィス街でありながら、周辺に公開空地や広場緑地が豊かであることから周辺と緑の連携を図り、魅力的な都市のオアシスを創出していきます。

続いて右側の図をご覧ください。公開空地の設置のコンセプトを示しております。こちらの赤い色の破線は、主要動線と視線の抜けを示しております。公開空地の平面動線計画の考え方として、品川駅からのアプローチに配慮した配置としており、広場と一体的に整備されたピロティを迂回しながら、視線の通り抜けや広がりを感じられる空間としており

ます。また、計画地内に3カ所配置されている緑色の破線で囲まれた場所をご覧ください。こちらには、緑のまとまりやシンボルツリーを設けることで歩行者のアイストップとして機能するとともに、歩行者が立ち寄りたくなるような落ち着いた緑陰空間と豊かな季節感を楽しめる公開空地としています。さらに、オレンジ色の破線で囲まれた場所は、緑に親しみ、楽しめる滞留空間を創出するため、芝生テラス、ベンチ等、人を呼び込む仕掛けを配置しております。

資料6-2-4、公開空地パース(1)をご覧ください。資料右上のイメージ図は、敷地東側の旧海岸通り沿いから見た公開空地の様子です。

資料6-2-5、同じくパース(2)をご覧ください。右上のイメージ図は、交差点から見た公開空地の様子です。

資料6-2-6、公開空地パース(3)ですが、こちらのイメージは敷地南側の区道沿いから見た公開空地の様子です。

資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色とオレンジ色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地です。敷地南側の広場状空地は約350㎡、敷地東側の広場状空地は約450㎡あります。

資料7-1-1からが計画建物の平面図です。

資料7-1-3の1階平面図をご覧ください。図面の左から、まず薄緑色の部分が住宅の共用部分、水色部分が事務所、ピンク色が店舗、オレンジ色は保育所をそれぞれ示しており、それぞれの用途ごとにエントランスを設けております。

資料7-1-4、2階平面図をご覧ください。2階には、約300㎡の保育所が設けられています。また、中央部には、1階の事務所エントランスの吹き抜け空間を設けています。

資料7-1-5、3階から14階の平面図をご覧ください。3階から14階までは事務所を計画しています。

資料7-1-6、15階平面図をご覧ください。15階は、事務所から住宅への切り換え階となっており、住宅の共用スペースと事務所の会議室をそれぞれ計画しております。

資料7-1-7、16階平面図をご覧ください。16階から25階まで住宅を計画しております。各住戸については、多様な世帯の居住に対応できるよう、住戸の面積を約30㎡から90㎡まで幅広い間取りで計画しています。

資料7-3、断面図をご覧ください。本計画については天空率を適用せず、道路斜線制限に適合した計画としています。なお、隣地斜線制限については、港区内で指定容積率600%以

上の商業地域においては適用を除外されております。

資料 7-4-1、落下物対策をご覧ください。図の着色部分は落下物対策の範囲をそれぞれお示ししております。左から順に、住宅階においては黄色がバルコニー、ピンク色とオレンジ色ははめ殺しのガラス窓になっております。また、事務所と住宅の切り換え階である 15 階においては、青色の範囲をはめ殺しのガラス窓で計画しております。なお、緑色の部分は屋外のテラス空間になっていますが、テラスへの出入口を施錠等で管理し、通常時における人の出入りは行わないものとしています。

資料 7-4-3、落下物対策-3 のページをご覧ください。右側の図ですが、住宅のバルコニー部の断面図です。こちらには、高さ 1,450mm の手すりを設けた上で、手すりに近づけないよう、400mm 手前に補助手すりを設けております。また、逆梁部の上部に物などを置かないように、住宅の契約者に対して特記事項として重要事項説明を実施するとともに、逆梁上部を内勾配にするなど対策を図っております。なお、手すりの支柱の間には、合わせガラスによるパネルを使用しています。また、住宅と事務所ともに、はめ殺し窓に複層ガラスを使用し、内側にガラス飛散防止用フィルムを貼る計画としています。

資料 7-4-4 をご覧ください。こちらで使用するガラスについては、衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行い、いずれも必要な性能を満たしております。

資料 8-1、完成予想パースをご覧ください。敷地南側からの完成予想図です。

資料 9-1-2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は商業地域に位置しておりまして、日影の規制はありませんが、右上の枠囲みの拡大図のとおり、冬至日における 8 時間の終日日影は隣地にかからないよう計画しております。なお、こちらの図で、終日の日影線は 8 時と 16 時の時刻別日影の交点とは一致していませんが、8 時と 16 時の時刻別日影の交点の内側において、日の当たる時間帯が一部あることから一致していない状況となっております。

この点を詳しくご説明します。資料 9-1-3 をご覧ください。終日日影線と 8 時-16 時の時刻別日影の交点とのずれを検証した結果です。中央部の枠囲みの部分拡大図 A のとおり、8 時と 16 時の時刻別日影の交点の内側に 3 点のポイントを設定し、時刻別に日の当たり方を検証したものです。右側の図をそれぞれご覧ください。15 時 40 分においては、全てのポイントが建物の影響で日影になっていますけれども、15 時 45 分にはポイント 1 に日が当たるようになっていきます。その後、15 時 54 分までに順次各ポイントに日が当たるようになりますが、16 時には再び全てのポイントが日影となっております。今回の計画では、日影線

がこうした軌跡をたどるため、間欠的に日の当たる時間帯が生じまして、終日日影線は8時と16時の時刻別日影の交点と一致しないという現象が生じます。

資料 9-3-1 以降が本計画に伴う交通影響検討の報告書です。

資料 9-3-4 の左下の図をご覧ください。本調査では、計画地周辺の3つの交差点における自動車の交通影響と計画敷地東側の都道 316 号及び南側の区道 243 号における歩行者の交通影響を検討しております。

資料 9-3-4 の右側のページと、次の資料 9-3-5 ですが、こちらにおいて3つの交差点におけるそれぞれの交通需要率を算出しております。これによりますと、いずれの交差点においても需要率は許容値である 0.9 を下回っております。また、交差点の車線ごとに交通容量比を算出しておりますが、許容値である 1.0 を下回っており、交通処理は可能と考えています。

資料 9-3-6 は、歩行者による交通影響の検討結果となっております。下の表のとおり、都道及び区道ともに現況のサービス水準 A が開発完了後においても確保されていることが検証されています。よって、自動車・歩行者ともに本計画が周辺交通に与える影響は問題のない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

資料 9-4-1 からが風環境の調査結果です。本計画は、風洞実験による調査を行っております。

資料 9-4-2 をご覧ください。下にお示しした図において、左から順に、建設前、建設後、防風植栽による対策後におけるそれぞれの結果をお示ししております。その右側には、防風植栽の位置をお示ししております。これによりますと、建設前から建設後の防風対策後においても住宅街相当の風環境であるランク 2 以下におさまるとの結果が出ております。

資料 9-5-2、電波障害調査-2 をご覧ください。本ページが電波障害の調査結果となっておりますが、電波障害が発生した場合は、速やかに必要な対応を行うこととしております。

資料 10-1-1、近隣住民への対応等について、をご覧ください。本計画の建築主は、東京都の建築紛争予防条例に基づきまして、昨年 10 月に 2 回の近隣説明会を実施しております。また、本年 1 月 20 日に、都が総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催しております。資料左側の表 1 のとおり、近隣説明会では、日影、電波障害、風環境への影響について、計画建物に影響するテナントについて、建物外観について、工事中車両の出入りや作業現場の状況についてなどの意見・質問が出され、それぞれ具体的な内容や対応方法について建築主側から説明しております。

右側の表2をご覧ください。都が開催した公聴会に際して、近隣にお住まいの方から意見書1通が提出されており、意見の要旨としては、事業者より頂戴した冬至日における日照図面によると、14時05分から日没まで日影の影響があり、冬季期間の照明・室温調整・洗濯乾燥などについての影響が大きいと考える。日照阻害を緩和するか、できない場合の措置について教えてほしいというものでした。

資料10-1-2をご覧ください。本年1月の公聴会開催後、建築計画について、建築主は軽微な変更を行っております。変更の内容としては、1つ目、北西部分の緑地形状と1階の住宅エントランスホールの平面形状の変更、建築面積及び延べ面積は減少とする変更ですが、このような変更を行っております。2つ目、現地測量の結果に基づく方位の訂正によりまして、日影図を変更する等の軽微な変更を行っております。これらの建築計画の軽微な変更に伴いまして、公聴会開催後の本年3月に、町会長等の主要近隣住民等に個別の説明を行うとともに、近隣関係住民の範囲である敷地境界から建物高さの2倍の範囲については変更資料を配布することで本件の周知を図っております。また、建築主は、意見書を提出された方については、本年3月に建築計画等の一部に変更があること、提出した日照図面にも変更があり、真太陽時には、冬至は14時22分から日没16時33分の約2時間程度お住まいの住宅に計画建物による影が落ちること、一方、春分から夏至を経て秋分までには、お住まいの住宅に影が落ちないことなどを説明しております。

次のページ以降は、提出された意見書と公聴会議事録を添付してあります。

資料10-4、区長への照会文をご覧ください。港区に対し、区の都市計画マスタープラン等との整合性について意見照会を行いましたところ、特段の支障がない旨の回答を得ております。

議案書にお戻りいただきまして、議案書の裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認めまして、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 ありがとうございます。

議案第2号について、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○有田委員 6-2-1と6-2-2の公開空地コンセプトのところでお尋ねします。緑の軸の連携のようなことの説明がありますが、6-2-2では、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインで、道路を生かした緑の軸というのは、これは品川のまちづくりガイドラインではなく

て港区のマスタープランに出ているものでしょうか。

あと、こうした緑の軸との連携で緑のまとまりを評価しているかどうかというのは、こういう連携に配慮しなさいというのは、建築部局のほうで指導されているのか、あるいは、緑の緑化の環境部局でこういう指導をされているのか、事業者側からこういう提案が上がってきたということなののでしょうか、そのあたりを教えていただければと思います。

○飯塚書記 まず1点目ですが、品川駅から計画地に至る道路の緑の軸線という位置づけについては、資料4-1-7でお示ししております港区のまちづくりマスタープラン、右の図の中で、赤で枠線囲みしていますが、ピンク色の点線がありまして、こちらについては「個性豊かな沿道空間の形成」としています。一方、東京都が作成する品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインについては、資料4-1-6にある品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインの左側、将来像-3のところで、緑豊かな街路樹や緑陰空間が連続したプロムナードなど、夏場でも涼しい快適な環境を創出していくというところですので、これらをあわせ読んで、緑がつながるような軸線がここに位置づけられているものとして解釈しております。

通常、こうした上位計画についての指導部局は、それぞれ建築指導部局ないし開発指導部局で指導しております。一方、緑の量を確保するような環境部局については、基本的には、申したとおり、量の確保に重きを置いて指導しているのではないかと思います。その辺については、質の向上を図る建築指導・開発指導部局と、量の確保を図る環境部局とで逐次連携しながら、総体として指導している状況かと考えております。

○河島議長 ほかにいかがですか。

この計画図では、西側のところも総合設計で公開空地を確保しているわけですね。資料6-2-3の公開空地コンセプトの図面を見ると、隣の敷地との境のところには、隣の敷地の地下駐車場の出入口がありますね。歩道状空地としては、6-3の公開空地図を見ると、隣の敷地の総合設計のほうもやはり歩道状空地で公開空地を確保していて、こちらも同じ幅の4mで確保していて、それを、車の出入りがどうしても必要なので、どこかでこういうところはつくらざるを得ないということだと思いますが、4mの歩道状空地ということから、駐車場の出入口の境、それほど高さが高いものではないかもしれませんが、擁壁なり、少し腰掛け的なものというのは、この4mの中には入ってこないようにつくられているのかなと見受けられます。

そうすると、歩行者が、4mの幅が歩道状に整備されているので、車の出入口のところ

も歩行者空間というような意識で横断しようとするのではないか。隣の敷地の出入口のことなので、こちらの計画から、なかなかとやかく言えないだろうと思いますが、そこらあたりは、停止線があまり後ろのほうにあると、道路の状況が視認できないから、こうした位置に出てくることはしようがないと思いますけれども、こういうケースは結構あるのではないかと思います。どのように指導しているのでしょうか。

○飯塚書記 こうした駐車場の出入口に関しては、通常、都の建築安全条例の28条で、駐車場の出入口に関しては条例で規制されております。例えば、60度角で前面空地といいますが、見通し角を確保したり、あるいは、警報装置というのでしょうか、そういったものを設置したり、条例に基づいて、駐車場の出入口に関する安全確保等は指導しているところ です。

○河島議長 それは、車を運転するドライバーがしっかり安全確認できるようにということですね。出入口の構造規制をなされているということだと思います。これは、ある面で、人が歩いてきたときに、道路の歩道のほうに一旦膨れて、それでまたもとに戻るかどうかという、横に行ってしまうのではないかという気がします。そういうところの注意喚起や、そのことを車のドライバーにも、車のほうからも、人の動きが多い場所であることを、隣り合う建築主同士がうまくそのところを計画的に整合がとれた形で対応してくれるように、別に強制的に何かしろとかそういうことではなくて、歩行者がどうしてもこういうところで車と交錯するので、その安全対策や、歩行者に対する注意喚起、ドライバーに対する注意喚起、そういったあたりをお互いに協力し合って対応するような行政指導的なことを、こうしたケースの場合には行うといいのではないかと思います。そのことによって、敷地周囲4m幅員で歩道状空地を確保することについて、公開空地の係数をより有利な形にして、それを連続させていこうという考え方があるわけですが、そういうものがより有効になってくるのではないかと思います。これは要望としてお話ししておきます。

○佐々木委員 近隣から、日影についての意見書が出ていますね。10-2-2の資料に基づいて説明したということですが、その後の経過について何かありますか。

○飯塚書記 先ほどのご説明の中でも触れさせていただきましたが、当初、本年1月の公聴会の開催におきまして、今ご指摘があった意見書が、近隣にお住まいの方が、意見書の提出及び10-2-2の、恐らく、計画説明会の際に配布を受けた資料かと思われませんが、こちらの資料を添付資料としてご提出いたしました。その後、本年3月に、建築主のほうで、建物の計画の軽微な変更がありました。加えて、方位の若干の訂正があり、こちらの意見

書を提出された方につきましては、建築計画の一部に変更があること、さらに、一旦はお配りした日照の図面についても変更があり、正確には、真太陽時では冬至日は 14 時 22 分から日没の 16 時 33 分の約 2 時間程度、こちらにお住まいの方の住宅には、計画建物による日影が落ちることを詳細にご説明しております。一方、先ほども説明申し上げましたが、春分から夏至を経て秋分に至るまで、お住まいの方の住宅には影が落ちないことも加えてご説明し、一定のご理解をいただいていると聞いております。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

落下物防止対策のところ、15 階の切り換え階は、構造的にも、この模型にもブレースが入っているような、オフィス階と住宅階の切り換え階ということで、平面図が 7-1-6 にありますね。これを見ると、会議室や多目的スペースなど、トランクルーム的な使い方ではなくて、事務所での共用あるいは住宅での共用的な使い方がある、その周りに、結構奥行き深いテラスがあって、ここについては、常時施錠して人の出入りをさせない、それが落下防止対策だという説明がありましたが、ここは本当にそういう使い方をなされるのでしょうか。会議室の外にリフレッシュ空間として屋外に出られるような使い方、住宅部分の多目的スペースもそういう使い方ということもあり得ない話ではないと思います。ここは本当に施錠して、端のほうまで接近して何か物を落とすようなことがないようにできますか。

○飯塚書記 こちらにつきましては、資料 7-4-1 をご覧いただければと思います。資料 7-4-1 の右側に 15 階平面図が記載されておりますが、緑色でお示ししておりますとおり、テラス部分については、室からテラスに出入りする出入口を施錠等で管理し、通常時における人の出入りは行わないものとする旨記載されております。この点において、こちらとしても確認の意味を込めて、こちらにこうした記載もさせておきまして、ただいまご懸念があったような使い方は想定していないと聞いております。

○河島議長 テラスを、実際にどのように整備しようとしているのかは表示されていませんね。許可する側としては、テラスの整備方法と利用の計画、日常的には利用しないという計画になるかもしれませんが、そういうものがきちんと整合感がある形で説明され、実際にもそのように管理されるような指導をする必要がある場所かもしれないと思いますので、よろしくをお願いします。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○寺尾委員 制振や免震、液状化対策など、そのあたりのことはどのような対策になっていますか。

○飯塚書記 資料には記載がありませんが、本件建物は免震建物と聞いております。具体的には、中間層免震を採用することとして、3階の床下に免震装置を配置する計画と聞いております。

○寺尾委員 わかりました。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

ないようですので、議案第2号に関する質疑応答はこの程度で終わりたいと思います。

(幹事・書記 席交代)

○小菅書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第43条第1項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14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します。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号1010。建築主、株式会社西都建物。地名地番、国立市大字谷保字一本松4414-11。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1011。建築主、[REDACTED]。国立市北[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1012。建築主、ティーアラウンド株式会社。武蔵村山市大南1-170-1の一部ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1013。建築主、ティーアラウンド株式会社。武蔵村山市大南1-170-1の一部ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1014。建築主、ティーアラウンド株式会社。武蔵村山市大南1-170-1の一部ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1015。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市和泉本町3-1171-2。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号1016。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市岩戸南4-49-27。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号1017。建築主、株式会社トラストパートナーズ。狛江市和泉本町3-1107-11ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号1018。建築主、株式会社あさひホーム。狛江市中和泉4-584-2。

一戸建住宅でございます。

整理番号 10 番、議案番号 1019。建築主、株式会社あさひホーム。狛江市中和泉 4-584-12。

一戸建住宅でございます。

整理番号 11 番、議案番号 1020。建築主、[REDACTED]。狛江市西野川 [REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号 12 番、議案番号 2006。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市貫井北町 [REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号 13 番、議案番号 2007。建築主、三絆地所株式会社。東村山市恩多町 2-27-19 ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号 14 番、議案番号 3001。建築主、[REDACTED]。福生市大字熊川字 [REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、ただいま、一括審査分 14 件を読み上げてもらいましたけれども、これらの議案についてご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。

○小菅書記 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。

○寺沢書記 議案第 2008 号ですが、次の議案第 2009 号につきましても同じ道に係る案件ですので、あわせて説明させていただいてもよろしいでしょうか。

○河島議長 はい、それをお願いします。

○寺沢書記 それでは、第 2008 号と第 2009 号の議案 2 件をあわせて説明させていただきます。

本件は、現在 1 敷地として利用されているところを 2 分割し、それぞれの敷地において一戸建ての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 の表をご覧ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、小金井市中町二丁目で、JR 中央線東小金井駅から南西に約 600m の場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、北端で法 42 条 1 項 1 号道路に接続する現況幅員 3.93m から 4 m、延長 83.55m 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こ

とから個別審査をお願いするものです。

2-1 ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道です。

2-2 ページの道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 16 名中 11 名の承諾が得られております。承諾状況につきましては、2-1 ページの公図写しに○や×の印で示しておりますので、ご参照いただければと思います。

3 ページ、現況写真をご覧ください。申請地は、写真⑤に写っている戸建住宅の敷地です。また、本件の道は写真のとおり道路状に整備がなされており、塀等により敷地との境界も明確であるため、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。

4 ページ、配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を 50cm 以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地の東側に避難扉を設け、隣地への避難経路を確保するとともに、敷地内に自動車の回転広場に準ずる空地を設ける計画としております。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 敷地分割で隣り合う 2 件の審査案件の説明を受けました。2008 号、2009 号について、ご意見等がありましたらお願いします。

2008 号の 2-2 ページ、承諾の有無の一覧表の中に、一番下の ■■■ というのは、公衆用道路として、一番北側の 42 条 1 項 1 号から見て 2 番目の敷地の前面にある部分のようですね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 この辺はなぜ「×××」なのか疑問に思ったのですが、それは何か聞いていますか。

○寺沢書記 ■■■ さんという方がお一人いらっしゃいますが、この方はこちらに住んでいらっしゃいまして、この方からお話を伺ったところ、反対ではないが、今回の押印等には応じたくないというお話でした。残りの ■■■ さんについては登記簿上、■■■ にお住まいとのことですが、実際にこの住所地には住んでいらっしゃらないようで、所在不明の状態です。公衆用道路をどういう経緯でしたのかについては伺っていません。

○河島議長 当然、こういう道の許可を得ないと接道しなくなってしまうわけですね。今

は承諾したくないというお話であったと。

○寺沢書記 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。

○寺沢書記 続いて、議案第 2010 号について説明します。

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 の表をご覧ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、西東京市富士町■■■■で、■■■■線■■■■駅から■■■■へ約■■■■mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、東端で 42 条 2 項道路に接続する現況幅員 2.874m から 4 m、延長 38.52m 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同意が得られ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、2 ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道です。桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。協定の一部を一方後退としておりますのは、道の奥の地番■■■■の土地の有効活用のため、その土地所有者から承諾が得られたためです。同意状況一覧表のとおり、関係権利者 10 名中 9 名の承諾が得られております。承諾状況につきましては、公図写しに○や×の印で示しておりますので、ご参照いただければと思います。

3 ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真②に写っている戸建ての敷地です。また、本件の道は、写真のとおり道路状に整備されており、塀等により敷地との境界も明確であるため、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。

4 ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を 50cm 以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地の北側に避難扉を設け、隣地への避難経路を確保する計画としております。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、この 2010 号について、ご質問等がありましたらお願いします。

○佐々木委員 今の一方後退になっている■■■■さんという方の■■■■というところ、そのお隣の■■■■の■■■■さんの専用住宅がその土地にかかっている形ですね。

○寺沢書記 はい。現況かかっております。

○佐々木委員 そのことについては、特段何かないですか。

○寺沢書記 ■■■■の■■■■さんの登記簿に、資料右下に同意状況一覧表がありますが、その一番下に、地上権者という形で■■■■さんが書いてございます。「所有者・地上権者」の欄です。これがご指摘の屋根の部分ですが、建物の一部が地上権として登記されています。将来的には、■■■■さんが建物を壊した際には、ここにはもう建物を建てず、地上権としての登記を抹消するというお話になっていると伺っております。

○佐々木委員 かかっているのは屋根ですか。

○寺沢書記 屋根だったと思います。

いや、資料3の①の写真にあります、屋根と外壁がかかっております。失礼しました。

○佐々木委員 いずれにしても、同意しているということですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかによろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第2011号につい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の表をご覧ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、西東京市東町■■■■で、■■■■線■■■■駅から■■■■に約■■■■mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、北端で42条1項1号道路に接続する、現況幅員2.939mから2.969m、延長22.03mの道です。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者の承諾が得られないことから個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、2ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。同意状況一覧表のとおり、関係権利者5名中4名の承諾が得られております。承諾状況については公図写しに○や×の印で示してありますので、ご参照いただければと思います。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真Cに写っている手前の赤い屋根と、

その隣の青い屋根の2棟の戸建住宅の敷地をあわせたものです。また、本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、塀等による敷地との境界も明確であるため、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。

4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を50cm以上確保した計画としています。また、道が行き止まりであることから、敷地の北側に避難扉を設け、隣地への避難経路を確保するとともに、敷地内に自動車の転回広場に準ずる空地を設ける計画としております。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、ただいま説明のありました2011号議案について、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。

では、次をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第3002号を説明します。

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のとおりです。

議案資料を1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、西多摩郡日の出町大字平井です。申請地の位置については、永田橋通りの北側、東と西にそれぞれ建築基準法上の道路に接続した本件の道に面しています。本件に係る道は、現況の道から両側後退により拡幅後4mとする「道に関する協定」について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。

資料2ページをご覧ください。右下の広域図にありますように、JR五日市線の武蔵引田駅から北に約1.5km、圏央道の日の出インターから西に800mのところに位置し、近隣には大型商業施設のイオンモール日の出があります。

3ページ、当該「道」の協定図をご覧ください。本件の申請地は、黒の太線で囲っている地番930-2と930-16です。赤色及びピンク色に塗られている部分が本件の道です。ピンク色に塗られている部分は将来的に後退する部分です。本件「道」の現況については、西側は幅員約4.2mの法42条1項1号の道路に接続しており、東側は42条2項道路に接続し

ております。幅員 2.1mの町道を含め、延長は 48m、現況幅員は 4 mから 1.96mです。当該「道」については、敷地南側の地番 928-2 において道の拡幅整備がなされ、協定に基づく道の整備が進んでおります。申請地の西側については、4 mの幅員拡幅が完了済みで 42 条 1 項 1 号の道路と接続しております。東側については、現況幅員 1.96mですが、法 42 条 2 項道路へ 2 方向避難は可能と考えています。

次に、同意状況について説明します。道部分の土地所有者の協定への同意状況については、○×で示しているとおりです。道の所有者 6 名のうち 5 名の同意を得ていますが、同意されていない地権者は、道の ■ 側、地番 ■ と ■ です。この方につきましては、2 項道路に接続しているということなどを理由にして同意が得られていない状況です。

資料を 1 枚おめくりいただきまして、4 ページ、現況写真をご覧ください。写真②の道の西側は 4 mで拡幅済みです。写真①は、1 項 1 号から見た写真で、右側で道に接続しています。写真④は、道の東側、幅員 2 m弱の状況です。写真⑤は、2 項道路から見たもので、東側で接続し、2 方向避難は可能と考えております。

5 ページ、配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁から隣地境界線までの離れ寸法を 50cm 以上確保した配置計画とするとともに、敷地内に回転広場に準ずる空地を設け、また、外壁及び軒裏を防火構造とし、防火性能の向上を図ることとしております。

様式 2 の議案にお戻りください。「調査意見」の 3 の下から 2 行目ですが、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、3002 号議案についてご質問等がありましたらお願いします。

3 ページの協定図に、向かい側の敷地に「平成 21 年度許可敷地」と記載されていますが、その際もやはり協定を結んでもらって許可しているのでしょうか。

○佐藤 はい、そうです。

○河島議長 そのときの協定内容と今回の協定内容は同じですか。

○佐藤 はい、同じです。

○河島議長 同意状況も全く同じですか。

○佐藤 はい。今回、■ 側の方の不同意という状況は変わっていません。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいでしょうか。

これで全てでしょうか。

○小菅書記 はい。同意議案に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、同意議案審査についての質疑は以上で全て終了しました。

これから、これらの同意議案について評議に入ります。

同意議案について、第2号議案、第1010号議案から第1020号議案、第2006号議案から第2011号議案、第3001号議案から第3002号議案、計20件の議案をご審議いただきました。この20件の議案について、全て原案どおり同意するという事によろしゅうございますか。

(「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、異議ないということで、審査会として同意することにします。

以上で同意議案については終了しました。