

第 1 2 7 5 回 東京都 建築 審査 会
同意 議案

同意議案

開催日時 平成29年5月22日 午後1時46分～午後3時17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
〃 有田智一
〃 寺尾信子
〃 佐々木宏
〃 長野みさ子
〃 本多教義
幹事 青柳市街地建築部長
〃 金子多摩建築指導事務所所長
書記 渡邊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
〃 寺沢都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
〃 尾關多摩建築指導事務所建築指導第一課長
〃 鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長
〃 船橋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○渡邊書記 ただいまから第1275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、お手元に配付してございますとおり、1番目に同意議案としまして、個別審査分3件、一括審査分17件、計20件のご審議をお願いいたします。2番目に協議事項がございます。以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしく願いをいたします。

○河島議長 それでは、本日の審査会を開きたいと思えます。

まず同意議案でありますけれども、傍聴人は特にいらっしゃらないということですので、事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 最初は建築指導課が所管を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9号についてご説明いたします。

建築主は住友不動産株式会社で、千代田区外神田一丁目9番4ほかの建築敷地におきまして、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により、2つの敷地に事務所、店舗棟から成る建築物2棟を新築するものでございます。

地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございますが、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、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。

お手元の資料をおめくりいただきまして、2.1、付近見取り図をご覧ください。こちらで図の中央、赤色でお示ししております計画地でございますが、JRの秋葉原駅から西の方向に300mほど進んだ先に位置してございます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、2.2の現況図をご覧ください。計画地は、従前、店舗や事務所等としてそれぞれ利用されておりました2つの敷地ですが、現在は、地上部が解体工事済みとなっております。本計画では、この2つの敷地に業務棟と店舗棟を計画いたしまして、別途法第86条第1項に基づく一団地認定を活用することで、法第59条の2第1項の総合設計制度の適用についても、一の敷地として取り扱うものでございます。計画敷地の周辺状況ですが、業務棟敷地は、北側、東側及び南側が幅員約8mの区道、西側が幅員約25mから30mの国道、通称昌平橋通りに接しております。一方、店舗棟の敷地は、西側及び南側が幅員約8mの区道、北側は幅員約6mの区道、さらに東側は幅員約3mの区道で、こちらは法第42条第3項に指定されている道路となっております。

1枚おめくりいただきまして、2.3、土地利用現況図をご覧ください。計画地の周辺は、ページの左の図で、ピンク色でお示ししております事務所建築物、赤色でお示します専用商業施設、さらに薄いピンク色でお示ししております住商併用建物などの中層の高さの建築物が多く混在した地域となっております。

1枚おめくりいただきまして、2.4、高層建物プロット図をご覧ください。ページ中央付近にお示ししておりますのが計画地でございます。また、本計画のほか、建物を赤色の枠で囲んでおりますのが総合設計制度による建物でございます。計画地の周辺には高さ100m以上の建物が点在しております。

1枚おめくりいただきまして、2.5、敷地周辺写真をご覧ください。写真①、②、⑫が業務棟の敷地の西側の国道、昌平橋通りの様子でございます。写真③、⑤が両敷地の南側の線路沿いの区道の様子でございます。④、⑨が2つの敷地の間の区道の様子でございます。⑥、⑧は店舗棟の敷地の北側の区道になってございます。⑦は店舗棟敷地の東側の区道となっております。⑩と⑪が業務棟敷地の北側の区道の様子でございます。

続いて、資料をおめくりいただきまして、3.1の都市計画図をご覧ください。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、高度地区及び日影の規制はございません。

続きまして、4.1.1からが国、東京都及び千代田区の上位計画となっております。

まず、4.1.1をご覧ください。本計画地は都市再生緊急整備地域内の秋葉原・神田地域に位置しておりまして、地域整備方針におきましては、都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項といたしまして、商業・業務・交流機能を強化することとしております。

続いて、ページをおめくりいただきまして、4.1.2、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地は、ページ中央の図のとおり、センター・コア再生ゾーンに位置しております。センター・コア再生ゾーンにおける新拠点では、多様な機能を備えた複合拠点として育成することとしております。また、秋葉原における地域の将来像といたしましては、電気街などの既存集積を生かしたIT関連産業拠点の形成により、業務、商業、文化機能などの集積と、産学の連携とが進むとともに、アニメなどの日本独自のコンテンツを世界にも発信する活力あふれた新拠点を形成していくものとされております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、4.1.4、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。ページの中央の2つ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、都市基盤施設の整備などとも連携し、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地域とされております。

ページをおめくりいただきまして、4.2.1、千代田区都市計画マスタープランをご覧ください。ページの左側の下段の土地利用方針図をご覧ください。本計画地は、新下町型複合市街地に位置しておりまして、活力とにぎわいのある市街地の形成を進めること、また、防災性向上のため、身近なオープンスペースの確保を進めることとされております。

次いで、1枚おめくりください。地域別方針では、本計画地のある万世橋地域の重要課題として、電気街や老舗の飲食店等の集積を生かしつつ、時代の変化に的確に対応するよう、魅力的な商業空間づくりが重要である。また、商業空間をつなぐ歩行者の回遊動線を確保する歩行空間づくりが重要であることが挙げられております。

ページをおめくりいただきまして、5.1の計画概要書をご覧ください。ページの左側の5にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12、敷地面積は、業務棟が2,058.45㎡、店舗棟が1,222.75㎡、合計3,281.20㎡でございます。20、延べ面積は、業務棟が2万6,177.35㎡、店舗棟が983㎡、合計2万7,160.35㎡でございます。21、容積率対象延べ面積は、業務棟が2万3,483㎡、店舗棟が676㎡、合計2万4,159㎡でございます。ページ右側に移りまして、容積率は、22にありますとおり、基準容積率600%に対しまして、公開空地による割増が136.29%、合計736.29%で計画しております。続いて、下の27から29についてですが、主要用途は、業務棟が事務所・店舗など、店舗棟が店舗などでございます。階数は、業務棟が、地上23階、地下1階、店舗棟が、地上2階、地下1階、最高高さは、業務棟が125.5m、店舗棟が22mとなっております。34、備考のとおり、本計画では一団地認定を活用するものとしております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、5.4.1、一団地認定チェックリストをご覧ください。本チェックリストのとおり、認定基準は全て満たしていることを確認しておりますが、ページをおめくりいただきまして、5.4.4、こちらのページの左側で、赤線で枠囲みの部分でございます。業務棟の敷地について、指定容積率600%の1.5倍である900%を超えて店舗棟敷地から容積率移転がされている点につきましては、認定基準のただし書きで規定されております敷地が幅員12m以上の道路に接し、かつ既成市街地の環境整備に寄与するものであるものとしておりまして、以降ご説明いたします。

1枚おめくりいただきまして、5.4.5、こちらにお示しのとおりでございますが、本計

画では、広幅員の昌平橋通りに接する業務棟敷地は高度利用を図る一方、オープンスペースが不足する電気街側の店舗棟敷地においては低層の建物とすることで、建物の圧迫感の低減及び開放感や採光の確保により、公開空地において質の高い広場空間の整備を可能としております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、5.4.6のページの左側でお示しのとおり、店舗棟敷地を低層建物としまして、さらに1階にピロティ空間を確保することで、同一街区内に隣接しております既存の講武稻荷神社に対する圧迫感を配慮してございます。また、同じページ右側の上段でお示しのとおり、電気街など周辺街区における回遊性を持った良好な歩行者空間を確保するため、2棟をいずれも高層建築物とはせず、店舗棟の高さは低く抑えることで、よりよい風環境を実現できるものとしておりまして、また、ページ右側の下段のとおり、計59台の駐車場のうち、56台を業務棟側に集約することで、歩行者が多い電気街側への車両の進入を避け、安全な歩行空間を創出するものとしております。

以上のような計画内容は、本計画敷地は、幅員12mの道路に接し、かつ既成市街地の環境整備に寄与するものとし、認定基準に該当しているものとしております。

続きまして、3枚おめくりいただきまして、6.2.2の公開空地コンセプトをご覧ください。また、あわせて模型もご覧ください。本計画敷地では、公開空地コンセプトといたしまして、秋葉原らしい魅力的な歩行者ネットワークの形成によるにぎわいの演出を目指します。このため、まずページ左側の図のとおり、事務所建築物が多い昌平橋通りに面して業務棟を配置する一方、電気街のにぎわいを引き込むために、電気街側に面して店舗棟を配置し、地域特性に応じた土地利用の誘導を図ります。また、歩行者量の多い計画地南側の線路沿いの区道や店舗棟敷地東側の法42条3項道路に面して、歩道状空地、広場状空地を設けまして、安心・安全な歩行者空間を整備いたします。さらに、ページ上段の中央の図に青色でお示しのとおりでございますが、敷地の周辺は秋葉原駅前以外に屋外の無料のWi-Fi整備が進んでいないことから、訪日外国人が気軽に観光情報などを収集できるように、店舗棟敷地内のにぎわい広場内にフリーWi-Fiを整備いたします。

続いて、1枚おめくりいただきまして、6.2.3をご覧ください。公開空地におきまして防災拠点としての整備を目指しております。ページの左側下段の図にお示しのとおり、計画地周辺には防災上有効な空地が少ないことから、ページ右側上段の図のとおり、約500㎡のにぎわい広場と約170㎡のポケットパークを整備するとともに、災害時における来街者支援のために、マンホールトイレ及び、先ほどご説明いたしましたフリーWi-Fiを

整備いたしまして、また、建築物内では業務棟エントランスホールにおいて、帰宅困難者の受け入れを可能としておりまして、また、店舗棟には防災備蓄倉庫を設置するなど、建築物と一体的に機能する防災上有効な空地としての整備を行っております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、6.2.4をご覧ください。公開空地において、緑化及び憩いの空間整備を目指しております。ページの左側下段の図上に橙色の点線枠で示しのとおりでございますが、計画敷地の周辺の大通り内側には歩道の整備がされておらず、まとまった憩いの空間もありません。また、ページ中央上段の図のとおり、敷地周辺には、図上に緑色で示しております緑地が少なく、また、黄緑色で示しております昌平橋通り沿道の緑化が本計画敷地西側手前で途切れております。このため、昌平橋通りに面して高木を植栽することで、緑豊かな街並みの形成に貢献するとともに、歩行者量の多い敷地南側の線路沿いの区道に面して高木を植栽することで、潤いある歩行者空間を形成いたします。また、隣接する講武稻荷神社の周辺にも配慮した植栽計画とすることで、周辺地域の景観との調和も図っております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、6.3.1、公開空地算定図をご覧ください。黄色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地でございます。業務棟敷地北側の広場状空地1は約100㎡、店舗棟敷地南側の広場状空地2は約150㎡、同じく店舗棟敷地東側の広場状空地3が約120㎡となっております。

続いて、ページをおめくりいただきまして、7.1.1からが平面図となっております。

7.1.3の1階の平面図をご覧ください。敷地南側の区道に面しまして、業務棟の南側に事務所用及びエントランスホールや店舗の出入り口、店舗棟も南側に出入り口をそれぞれ設けております。また、業務棟の地下機械式自動車車庫及び店舗棟の自動車車庫を利用する車両の出入り口は、業務棟と店舗棟の敷地の間の区道に面して設けております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、7.1.5の2階平面図をご覧ください。業務棟は設備機械室等、店舗棟は店舗がそれぞれ計画されております。

1枚おめくりいただきまして、7.1.6の基準階平面図をご覧ください。業務棟の3階から上階の23階までに事務所が計画されております。

続いて、ページをおめくりいただきまして、7.3.2及び7.3.3の断面図をご覧ください。

7.3.2のとおり、本計画は、業務棟の隣地斜線について、建築基準法第56条第7項に規定する天空率を適用しております。

1枚おめくりいただきまして、7.3.3のとおり、店舗棟については、屋上の設備機器設

置スペースを囲むパラペット部分も含めまして斜線制限に適合しており、天空率は適用しておりません。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7.4.1、落下物防止対策をご覧ください。ページの左側の青色でお示しする範囲における業務棟の開口部はガラスはめ殺し窓として、落下物対策を講じております。

次いで、1枚おめくりください。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っておりまして、必要な性能を満たしていることを示しております。

次いで、1枚おめくりください。業務棟と同様に、ページ左側の青色で示す範囲における店舗棟の開口部につきましても、ガラスはめ殺し窓としておりまして、同様に落下物対策を講じております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、7.5、完成予想パースをご覧ください。ページの左側のパースは敷地南西の昌平橋交差点からのものでありまして、ページ右側のパースは敷地南側の線路沿いの区道からの様子でございます。

次いで、ページをおめくりいただきまして、9.1.2、等時間日影図をお開きください。計画地の周辺は日影規制の対象外でございますが、冬至日における8時間の終日日影は計画敷地内におさまっておりまして、隣地にかからない計画としております。

次いで、ページは大分飛びますけれども、9.4.1以降が本計画に伴う交通影響検討の報告書でございます。

まず、9.4.2のページ中央の図をご覧ください。本調査では、計画地周辺の信号交差点10カ所、無信号交差点7カ所、計17カ所の交差点における自動車の交通影響と、11断面における歩行者の交通影響を検討しております。

ページをおめくりいただきまして、9.4.9をご覧ください。ページ左側の表によりまして、10カ所の各信号交差点におきまして交差点需要率の指標値である0.9を下回っていること、また、同じくページ右側の表と次のページの表によりまして、同じく10カ所の各信号交差点におきまして、車線別混雑度の指標値である1.0を下回っていることから、本計画地の開発による影響は軽微であると考えられます。

次いで、9.4.11をご覧ください。ページ左側の中央、ページ右側の表によりまして、7カ所の無信号交差点における交通容量比が1.0未満となっていることから、本計画地の開発による影響は軽微であると考えられます。

ページをおめくりいただきまして、9.4.14をご覧ください。本計画では、ページの右側

の図にお示ししております11カ所の歩道断面について、将来交通量における歩行者空間の評価を行っております。

次の9.4.15の表に赤線の枠囲みでお示ししておりますとおり、各断面位置における歩道及び通路のサービス水準はA評価となっております、自由歩行が可能な歩行者空間が確保されているものと考えられます。

以上によって、自動車、歩行者ともに、本計画は、周辺交通に与える影響は問題のない範囲であり、交通処理は可能であると考えております。

次いで、9.5.1からが風環境調査でございます。本計画は風洞実験による調査を行っております。

1枚おめくりいただきまして、9.5.2をご覧ください。お示しの図は、左から順に建設前、建設後、防風植栽対策後におけるそれぞれの結果を示しております。ページ中央の図のとおり、建設後におきまして、一部で領域Cを観測しておりますが、ページの右下の図に示す防風植栽による対策後におきましては、右側の図のとおり、低中層市街地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。

次いで、ページをおめくりいただきまして、9.6.1をご覧ください。本ページ以降が電波障害の調査結果となりますが、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から、本計画における電波受信状況による影響は少ないと考えております。

続きまして、10.1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。なお、10.2.1には意見書の全文、10.3.1には公聴会議事録の全文を添付しておりますので、あわせてご参照ください。

本計画の建築主は、都の建築紛争予防条例に基づきまして、本年3月に2回の近隣説明会を行っております。また、4月には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、公聴会の開催に当たり事前に意見書が4通提出されまして、当日は4名の方が意見公述をされました。なお、資料では近隣説明会での発言と意見書、公聴会での意見公述を丸数字でお示ししております、お住まい等の場所を右側の地図にプロットしております。

まず説明会では、(2)の表のとおり、従前の解体工事での騒音、日影の補償、駐車場台数についての意見が出されまして、それぞれの具体的な内容や対応方法につきましては建築主側から説明されております。また、意見書の要旨といたしましては、(3)の表のとおり、周辺地域の環境改善、公開空地の管理、地域への発展への寄与などを評価するもの

や、計画への要望といたしまして、周辺地域住民の防災などへの貢献を要望するものなどの内容でございました。また、ページの右側に移りまして、公聴会での意見公述の要旨といたしましては、(4)の表のとおりでございまして、意見書の要旨と同様でございしますが、防災対応などの計画への要望や、地域のお祭りの際における公開空地の利用などを要望する意見がございました。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、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。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま第9号議案について説明がございました。この議案について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

私から1つお聞きします。7.5にパースがあります。7.5と次の8.1の右下のものもそうですけれども、低層棟の東側街区のお店を入れる建物、こういう外観からすると、3階建てに見えますけれども、各階平面を見ると2階建てとなつて、3階はカウントされていないようです。その辺についてどういうふうになっているのか、説明をしてください。

○飯塚書記 7.1.7の店舗棟の屋根伏図をご覧くださいませでしょうか。また、7.3.1に断面図がありますので、そちらの断面図とこの屋根伏図をご参照いただければと思います。低層の店舗棟につきましては、2階部分までが店舗棟スペースになっておりまして、その上に屋外設備置き場を設けてございます。意匠上、屋外設備置き場の上に屋根があるように見えるんですけれども、屋外設備置き場は屋根がないという格好になっておりまして、また、その手前にはルーバー状のものがしつらえてございますけれども、基本的には屋根なし扱いということで、床面積のカウントはしておりません。

○河島議長 ここが屋根に見えるんだけど、屋根じゃなくて、線路側は大ひさしのように見えるけれども、ルーバー状になっていて、雨はよけられない形になっているということですか。

○飯塚書記 そのとおりでございます。

○河島議長 これは、その階には人が上がれそうですね。さっきの7.3.1の断面図を見ると、階段などは2階の上、屋上階に通じているようですので。

○飯塚書記 そうですね。塔屋階はありますけれども。

○河島議長 余り面積に関係はしないということのようですから、特に管理の仕方の問題

になるかもしれませんが、ここは何か使うことを予定しているんですか。

○飯塚書記 利用用途につきましては、こちらの図面に記載のとおり、屋外設備置き場とされておりまして、それ以外の用途は伺っておりません。

○河島議長 大ひさし状のように見える線路側は、屋上としてかなりの広さがとれるので、何かそこをお店の屋外テラスに使うとか、何かそんなようなことを考えているのかなと思ったんですが、それは特に聞いていませんか。

○飯塚書記 屋外的用途には供しないというふうには聞いております。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。

○佐々木委員 確認だけですが、店舗棟のほうの駐車場は平面なんですね。

○飯塚書記 7.1.3の1階平面図でご確認いただけますが、荷さばき用の駐車場が2台と車椅子利用者のための駐車スペースが1台、計3台分が平面でございます。

○佐々木委員 7.3.1の断面図のほうに、店舗棟の地下に車庫のスペースがあるように、階高はないんですけれども、グリーンが塗ってあるんですが、これは何だろう、車庫の回転テーブルか何かですか。

○飯塚書記 7.1.2の地下1階の平面図をご覧くださいと思いますけれども、駐輪場です。

○佐々木委員 これは駐輪場ですか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかにいかがですか。

○有田委員 公開空地のコンセプトのところをお尋ねしたいんです。6.2.2か6.2.3あたりですけれども、ちょっと私、うろ覚えになって恐縮ですが、一般的に東京都の総合設計で公開空地が整備されると、総合設計の規定に基づいた公開空地が、定型的な看板がいつもあると思うんです。それは公開空地であることの表示ですけれども、実際にこの公開空地が、例えば6.2.3で示されているような来街者にとってどういう意味を持つとか、どういう機能を実際持っているんだというのが、運営者側は当然図っているんですけれども、ここに来た来街者の方が、ここには実はこういう機能が災害時にあるんだよというのは、どういう形で実際周知されていることが想定されているのかとか、そのあたりについては、特定行政庁としてはどこまでそれを関知するものなのかを教えてくださいませんか。

○飯塚書記 特に防災上の観点からということで、そういった災害発生時に、ここに防災

上有効な空地が整備されていることを、どのようにあらかじめ案内しておくべきかというご指摘かと思います。

委員のご指摘のとおり、通常は総合設計の制度に基づいて整備された公開空地としての掲示がなされる場所であり、あわせて、法86条一団地認定でこの公開空地の有効性も担保されることもありますので、今いただいたようなご指摘も踏まえまして、実際に事業者のほうでどのような工夫が可能であるかも含めまして、今後協議していきたいと思っております。今の時点では、申し訳ありません、ちょっとお答えできませんけれども、今後、事業者に指導していきたいと考えております。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

○本多委員 業務棟と店舗棟の間ですが、店舗と店舗の行き来もあるという構図が6.2.2にも書いてあるんです。歩道は表示されていないようですけども、これは今後、警察協議とか道路管理者との協議で歩道を設置するとかなんとかという説明は、この段階で特定行政庁のほうにはあるんですか。

○飯塚書記 お答えします。

道路内の歩道は、基本的には設けないということですけども、総合設計によりまして、敷地側に歩道状空地を設けるということでございます。なお、本件につきましては、警視庁の交通規制課と協議いたしまして、交通管理者の方からは支障ないというご返答はいただいているところでございます。

○本多委員 では、ここは特に横断歩道を設けることはないという理解でいいんですか。

○飯塚書記 はい、そのとおりでございます。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

特にないようですので、第9号議案についてはこの程度として、次をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第10号についてご説明いたします。

建築主は大和ハウス工業株式会社で、新宿区西新宿六丁目78番8ほかの建築敷地におきまして、事務所、共同住宅、飲食店、保育所からなる複合用途建築物を新築するものでございます。

地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございますが、裏面の「調査意見」のとおり、本計画は、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、建築基準法第59条の2第1項に規定に基づく総合設計の許可申請がなされたもので

ざいます。なお、総合設計の種類といたしましては、市街地住宅の供給の促進に資することを目的といたしました市街地住宅型総合設計の活用を予定しております。

お手元の資料をおめくりいただきまして、2.1の付近見取図をご覧ください。図に赤色の点線枠囲みでお示ししております計画地でございますが、東京メトロの丸ノ内線西新宿駅から西の方向に300mほど進んだ先に位置しております。

1枚おめくりいただきまして、2.2、現況図をご覧ください。これまで本計画敷地では、時間貸駐車場及び仮設店舗を建設、運用しながら、本件建築主におきまして、計画建築物の検討が行われておりましたが、現在、仮設店舗等は解体工事中となっております。敷地周辺の道路の状況といたしましては、北側が幅員約32mの都道、通称青梅街道、東側が幅員約40mの都道、通称新宿副都心12号線、西側は幅員約12mの区道、南側は幅員約4mの区道にそれぞれ接しております。また、同一街区におきましては、図面上、丸山学園と表記しております専門学校に隣接しているほか、約4mの区道を挟みまして反対側には、図面上、淀橋幼稚園と表記されておりますが、現在は廃園、解体工事済みとなっております。跡地には地上14階建てのホテルが計画されており、本年2月に建築確認を取得いたしまして、現在工事中となっております。

1枚おめくりいただきまして、2.3の建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、市街地再開発事業などによる大街区化が進むエリアとなっております。青色でお示しする事務所建築物やオレンジ色でお示しする集合住宅等が多く立地しております。

1枚おめくりいただきまして、2.4、高層建物プロット図をご覧ください。ページの中央に赤色の線でお示ししておりますのが計画地でございます。また、本計画のほか、建物を赤色の枠で囲んでいるのが総合設計制度による建物でございます。計画地周辺には、青色でお示した高さ60m以上100m未満の建物や、グレーでお示ししております高さ100m以上の建物が数多く立地しております。

次いで、2枚おめくりいただきまして、2.5.2の計画地周辺の写真をご覧ください。写真①から④及び⑨、⑩が敷地北側の青梅街道の様子でございます。写真⑤から⑧が敷地東側の都道副都心12号線の様子でございます。⑪、⑫が敷地西側の区道の様子、⑬、⑭が敷地南側の区道の様子でございます。こちらの写真でございますが、従前の状況を示す写真となっております。こちらには隣地に移転改築されました専門学校のほか、事務所、店舗、共同住宅、ホテルなど、計7棟の建築物がございましたが、本件建築主が土地を取得して以降、従前建築物は除却されまして、先ほどご説明したとおり、時間貸駐車場及び仮

設店舗を建設、運用しながら計画建築物の検討が行われておりました。

次いで、ページをおめくりいただきまして、2.7.1には開発登録簿の写しを掲載してございます。本計画は本年2月に都市計画法第29条に基づく変更許可を取得しております。なお、開発許可区域は工区分割されておりますが、隣地に移転改築された専門学校の敷地は第1工区内で既に竣工済みとなっており、本計画敷地は第2工区内に該当しております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、3.1の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、沿道20mの路線式で700%、その他が600%、建蔽率は80%、防火地域に指定されております。また、計画地は西新宿六丁目西部地区地区計画の区域内となっております。なお、高度地区及び日影の規制はございません。

続いて、4.1.1から国、東京都、新宿区の上位計画となっております。

4.1.1をご覧ください。本計画地は、ページ右側の図のとおり、都市再生緊急整備地域及び特定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。地域整備方針における整備の目標といたしまして、商業、文化等の集積による多様な魅力を備え回遊性のある観光・交流拠点を形成することとしております。

1枚おめくりいただきまして、4.1.2、東京都の都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地は、ページの左下及び右上の図のとおり、センター・コア再生ゾーンにおける西部エリアに位置しております。地域の将来像といたしまして、東西方向の円滑な人の流れを確保する歩行者ネットワークなどの整備により、回遊性と利便性の高い、にぎわいと活力あふれるまちを形成することとしております。

次いで、2枚おめくりいただきまして、4.1.4、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。ページ左側のセンター・コア・エリア内の整備エリア区分をご覧ください。本計画地は、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ます。都市開発諸制度等を活用し、適切な育成用途の促進を図ることにより、地域の特性を十分に生かした整備を進めることとされております。

次いで、ページが飛びまして、4.1.9、新宿区都市マスタープランをご覧ください。ページ右下の新宿駅周辺地域まちづくり方針図をご覧ください。本計画地は、都心居住推進地区に位置しております。住・職・遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導するとしております。

次いで、3枚おめくりいただきまして、4.1.12、西新宿六丁目西部地区地区計画をご覧

ください。土地利用の方針といたしましては、住居と業務を適正に配置して、調和のとれたまちづくりを行うとされており、地区施設の整備方針といたしましては、安全で快適な歩行者空間を確保するため、道路に沿って歩道状空地を整備することとしております。また、地区整備計画における地区施設の配置及び規模といたしまして、敷地西側の幅員12mで整備済み区道が地区施設の区画街路1号として定められているほか、敷地面積が500㎡以上の敷地につきましては、区画街路1号に沿って幅員3m以上の歩道状空地を確保するとともに、建築物の高さの最高限度につきましては、最高の高さを160m以下とするとされており、

次いで、2枚おめくりいただきまして、5.1の計画概要書をご覧ください。ページの左側の5にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12、敷地面積は3,386.10㎡でございます。20、延べ面積は3万9,460.97㎡でございます。21、容積率対象延べ面積は3万2,569.39㎡でございます。ページ右側に移りまして、容積率は、22にありますとおり、基準容積率666.95%に対しまして、公開空地による割増が294.91%、合計で961.86%を計画しております。次いで、下の27から29についてですが、主要用途は、事務所、共同住宅、飲食店、保育所等でございます。階数は、地上29階、地下2階で、最高の高さは132.30mでございます。34、備考のとおり、割増容積率部分の用途は全て住宅となりますが、市街地住宅型総合設計の要件であります住宅の用途に供する床面積や住戸規模につきましては全て満たしております。

次いで、4枚おめくりいただきまして、5.4.1、子育て支援施設に関する協議資料をご覧ください。本計画は、センター・コア・エリア内で延べ面積が3万㎡以上であることから、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、新宿区と事前協議を行っております。ページの右側は、事業主の申し入れに対する昨年3月時点での新宿区の回答となっております。こちらの書面のとおり、保育所の面積の拡張などを含め、引き続き協議を行うこと、子育て支援施設の種別についても、区との協議に応じること等の条件のもと、整備することが適当であるとの回答を得ております。

また、続いて協議の進捗に伴い、計画変更を行っておりまして、1枚おめくりいただきまして、5.4.2のとおり、昨年11月に事業者から新宿区に対し変更協議を申し入れ、区からは認める旨の回答を得ております。

なお、区が認めるに当たりましては、次のページ、5.4.3のとおり、保育所に隣接するスペースにおける緊急時避難経路の確保を条件としておりまして、今後の保育所認可手続

において、必要に応じ壁等を設置するなどの対応をとるものとしております。

続きまして、6.2.1の公開空地コンセプトをご覧ください。また、あわせて模型もご覧ください。まず、計画地の北側の公開空地についてご説明いたします。新宿区都市マスタープランでは、青梅街道が都市活動軸に位置づけられまして、快適な歩行者空間の確保や街路樹の整備による緑の充実等が求められておりまして、計画地周辺の青梅街道沿いでは、都市開発諸制度を活用した開発計画の進展により、歩道状空地や広場状空地等の公開空地によるゆとりある都市空間が整備されつつあります。そこで、本計画におきましても、歩道状空地や広場状空地を青梅街道側に整備いたしまして、周辺の公開空地を連続させます。また、ページの右側のとおり、青梅街道の歩道と一体的な広がりのある空間といたしまして、周辺開発による沿道並木との調和にも配慮いたします。

1枚おめくりいただきまして、6.2.2をご覧ください。続いて、計画地の東側の公開空地についてでございますが、新宿区のマスタープランで位置づけられております賑わい交流軸・みどりの回廊との連携を意識いたしまして、前面道路に面して歩道状空地及び広場状空地を設けて緑化することで、緑豊かな景観を創出いたします。また、まとまった広がりのある芝生広場を設けまして、近隣居住者や周辺オフィスの就業者などの憩いの場となるだけでなく、隣接する専門学校などの利用も可能な交流空間とします。また、東京のしゃれた街並みづくり推進条例の活用を念頭に、周辺開発と連携したまちづくり団体の登録などにおきまして、イベント時には特設ステージの観客席として使えるようにするなど、地域に開かれた交流・にぎわいの創出を目指すものとしております。さらに、緊急時の一時的な避難も可能な場所として活用することも視野に入れ、マンホールトイレも設置いたします。

次いで、1枚おめくりいただきまして、6.2.3をご覧ください。続いて、敷地の南側及び西側の公開空地についてご説明いたします。6.2.4に詳細やイメージパース等を掲載しておりますので、あわせてご参照ください。都道副都心12号線に接する計画地南側の公開空地は、隣接街区への接続動線の入り口であることから、地域の辻広場としてしつらえまして、積極的な植栽等の配置により、歩行者の散策等も可能な空間としております。一方、計画地の西側の区画街路である区道の沿道は、隣接する街区との連続性に配慮した歩行者空間として整備いたします。

続きまして、6.3の公開空地図をご覧ください。黄色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地でございます。敷地南東側に約650㎡程度の広場状空地を設けております。

続きまして、7.1.1からが平面図でございます。

まず、7.1.5の1階の平面図をご覧ください。オフィスの出入り口は、青梅街道寄りの敷地の北西側、北東側に2カ所設けております。また、都道の副都心12号線沿いの敷地東側には店舗を計3区画設けてございます。一方、反対側の区道沿いの敷地西側には住宅用の出入り口及び地下の機械式駐車場への出入り口を設けております。

続いて、1枚おめくりいただき、7.1.6をご覧ください。2階には、先ほどご説明いたしました保育所のほか、飲食店などを設けております。また、3階から18階は基準階となりまして、事務所を配置しております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7.1.7をご覧ください。19階の設備機械室階を挟みまして、20階より上階の29階までは住宅を配置してございます。

続いて、ページが飛びまして、7.3の断面図をご覧ください。本計画は、隣地斜線制限につきましても、建築基準法第56条第7項に規定する天空率を適用した計画としております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7.4.1の落下物対策をご覧ください。ページの右側のキープランの着色部分は落下物対策の範囲をお示ししております。まずオレンジ色の部分でございますが、飛散防止フィルムを張ったはめ殺し窓によりまして、落下物に対する危険防止の措置を行っております。また、緑色の部分は、ページの左側の図のとおり、住宅階のバルコニーにつきまして、二重手すりや1 m60cmある十分な高さの手すりの設置によりまして、落下物に対する危険防止の措置を行うこととしております。なお、賃貸住宅入居者への重要事項説明時には、バルコニー手すりなどに物等を置かないように周知徹底するとともに、建物管理者において指導していくものとしております。

さらに、はめ殺し窓で使用するガラスについては次のページ、7.4.2に、また、バルコニー手すりに用いる合わせガラスにつきましても7.4.3に、それぞれの衝撃強度及び耐風圧強度の検証結果を示しておりますが、いずれも必要な性能を満たしております。

続きまして、7.5の完成予想図をご覧ください。ページの左側が敷地の南側、ページの右側は敷地の北側からそれぞれ見た完成予想のイメージ図となっております。

続きまして、ページをおめくりいただきまして、9.1.2の等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は、日影規制はございませんが、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に計画しております。

続いて、ページが飛びまして、9.4.1以降が本計画に伴う交通量調査となっております。

す。

まず、9.4.2をご覧ください。ページの左下の図のとおり、本調査では、計画地周辺の7カ所の交差点におきます自動車の交通影響を検討しております。

ページをおめくりいただきまして、9.4.11をご覧ください。本計画敷地の周辺地区では、ページの右側にお示しする開発計画があることから、これらの発生集中交通量も加えて将来交通量予測を行っております。

ページをおめくりいただきまして、9.4.14をご覧ください。本ページでは、5つの信号交差点におけるそれぞれの交差点需要率及び車線別混雑度を算出しております。交差点需要率につきましては、いずれの交差点におきましても指標値である0.9を下回っております。また、車線別混雑度につきましては、青梅街道と十二社通りの交差点であります交差点3について、現況調査の時点で、青梅街道から十二社通りへの右折レーンで、図の中で赤色の数字でお示しのとおり、基準値1.0を超える混雑度となっておりますが、将来の欄における数値に変化がないことから明らかなように、本計画の影響によるものではございません。なお、先月の建築審査会に付議いたしました別の案件でもご説明しましたとおり、この交差点に隣接する地区の開発事業におきまして、現在、車線別混雑度の緩和に向け、信号時間の調整等について交通管理者との事前協議中でありまして、今後引き続き協議するものと聞いてございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、9.4.15をご覧ください。ページ右下の表により、2つの無信号交差点における交通容量比は全て1.0を下回っておりまして、大きな支障を及ぼすことはないと考えられます。

次いで、3枚おめくりいただきまして、9.4.18には歩行者による交通影響の検討結果でございます。ページの下段にお示しの6つの断面について、将来交通量予測を行った結果、自由歩行が可能なサービス水準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、交通処理は可能であると考えております。

続きまして、9.5.1からが風環境調査となっております。本計画は風洞実験による調査を行っております。

3枚おめくりいただきまして、9.5.4をご覧ください。上段にお示しの図は、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結果を示しております。また、下段に

は防風植栽の位置を示しております。ページ中央の図のとおり、本計画建物の建設後によりまして、計画地周辺の地点に領域Cの評価が増加するとの結果が出ておりますが、ページ下の図のとおり、防風植栽を配置することで、住宅地相当の風環境である領域Bにおさまるとの結果が出ております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、9.6.1以降が電波障害調査となっております。本ページが電波障害の調査結果となりますが、電波障害が発生した場合は速やかに必要な対応を行うものとしております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、10.1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。なお、10.2には意見書の全文、10.3.1からが公聴会議事録を全文添付しておりますので、あわせてご参照ください。

本計画の建築主は、都の建築紛争予防条例に基づき、本年2月に2回の近隣説明会を行っております。また、4月に都が総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催していただき、当日の意見公述はなかったものの、公聴会開催の事前に意見書が1通提出されております。なお、資料では近隣説明会での発言と意見書の要旨を丸数字でお示しし、住まい等の場所を右側の地図にプロットしております。

説明会では、表1のとおり、青梅街道の歩行者交通量の増大への懸念、青梅街道の風への懸念、住宅の分譲・賃貸の別及び町会への参加等について意見が出され、それぞれの具体的な内容や対応方法については建築主側から説明されています。また、意見書の要旨といたしましては、表2のとおり、説明会での質問と重複する内容ではありますが、青梅街道の歩行者交通量や青梅街道の風環境への懸念と対応を求める内容でございました。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、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。

説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま第10号議案の説明がございました。この第10号議案について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

南側に2項道路だったところが、開発行為によって道路が整備されてという状況があるようです。2.2の現況図のところに、そのあたりの名残になるのかもしれませんが、左下に注意書きが書いてあって、特別区道は本敷地の一方後退により1項1号道路であるが、2項道路の位置指定が解除されていないという格好になって、2項道路でなくて

も、そこを後退を実現して、道路を広げていこうとか、何かそんな意図があるんですか。

○飯塚書記 お答えいたします。

2.7.1の開発登録簿をご参照いただければと思います。ご指摘の南側の区道ですけれども、もともとは2項道路でした。開発許可によりまして計画敷地側に後退をした部分は、もう既に新宿区に用地が譲渡されておりまして、既に1項1号の指定がなされている状況でございます。ただし、もともとあった2項道路につきましては、まだ廃止の手続がされておりませんので、本計画地の反対側の土地には、まだ2項道路のセットバックラインが残っている状況でございます。

○河島議長 計画敷地側への一方後退によって、これは4mの幅員は確保されているんですか。

○飯塚書記 もう既に確保されておりまして、道路法の認定を受けまして、建築基準法上も1項1号の指定がなされているということです。

○河島議長 反対側のほうになるんですけれども、そちらの42条2項道路の後退線はまだ消されていないのは、手続的に単にそういうことなのか、何か意図を持ってやっているのかというのを聞きたかったんです。その辺はわかりませんか。

○飯塚書記 あくまでも今現在まだ2項道路のセットバックラインが反対側の敷地に残っている状況ではありますけれども、今後、2項道路の廃止の手続を行っていく予定はあるものの、今現在はまだ2項道路の廃止の指定がなされていないという状況であると伺っております。

○河島議長 2項道路の反対側のほうは幼稚園であって、それが廃止されたということのようなんですけれども、そちらは区立幼稚園ですか。

○飯塚書記 私立の幼稚園だったと伺っております。

○河島議長 私立ですか、なるほど。いや、公立の土地であるならば、もう少しその辺の開発行為に合わせたいろいろの整形化とか、そういうこともできそうだなと思ったんですけれども、私立の土地ですか。では、全然別の土地利用がこれからなされると考えられるわけですね。

○飯塚書記 先ほど冒頭ご説明いたしました、既にことしの2月に建築確認がおりておりまして、計画としては、地上14階建てのホテルが今現在着工しておる状況でございます。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがですか。

模型を見ても、柱型の外観なんかやや低層階から広がったり狭まったり、高層階に行くと、枝分かれして、平面図を見ると、さっきのバルコニーのそこの方立みたいな感じで使われているのかなと思うんです。この辺、特に総合設計の許可に直接かかわるわけではないですけども、何かデザイン的な考え方みたいなものについては、景観のほうのチェックも多分なされているはずだと思うんです。何か外観デザインについてお聞きになっていますか。

○寺沢書記 この外観ですが、まず木をイメージしているということで、副都心12号線側の比較的高い樹高のケヤキ並木みたいな形になっているので、そのケヤキの幹をイメージしているということですが、大分スケールは違うわけですけども、そういう形になっております。低層部は、白いのはそのまま柱になっておりまして、構造部材になっておりまして、低層部は、エントランスですとかにぎわいを形成するためになるべく柱を寄せていって、ピロティですけども、人を引きつけやすいようにしたい、人が入りやすいようにということで、ある程度まとめていると伺っております。ただ、上層のほうになっていきますと、ちょっと枝分かれして、もっと細いのが出てくるんですが、これは木をイメージしたデザイン上の問題で、そういう形に結果的になっているんです。ちょっと答えになっているか。

○河島議長 そういう考え方を教えていただけて、結構です。わかりました。

ほかにはいかがですか。

よろしいでしょうか。それでは、第10号議案についてはこの程度としたいと思います。

○飯塚書記 先ほどの議案第9号について、有田委員からご質問いただいた件で、今確認できましたのでお答えさせていただきます。

防災上有効な空地ということで、利用者の方にどのように案内していくのかというお尋ねだったかと思えます。今現在、事業者におきまして、千代田区の防災危機管理課という所管課がございまして、そちらと事業者との間で、帰宅困難者の受け入れに関する協定を結ぶ準備をしていると伺っております。具体的に災害時におきましては、例えば区の防災無線や、あるいは区の防災にかかわるホームページ上で、地域の住民にこういった部分を周知していく予定だと聞いております。

○河島議長 それでは、次の議案に移りたいと思います。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 では続きまして、建築指導課及び多摩建築指導事務所が所管をいたします建築基準法第43条第1項ただし書きに関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件16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6。建築主、東京都。八丈島八丈町大賀郷577。漁業組合専用便所でございます。

整理番号2番、議案番号7。建築主、東京都。小笠原村父島字東町163の一部。公衆便所でございます。

整理番号3番、議案番号8。建築主、八丈島漁業協同組合。八丈島八丈町三根4209先。製氷貯氷施設でございます。

整理番号4番、議案番号1004。建築主、株式会社ホームコンシェルジュ。昭島市緑町2-3244-5。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1005。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。狛江市猪方[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1006。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。稲城市平尾[REDACTED]のほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2002。建築主、[REDACTED]。小金井市東町[REDACTED]。長屋でございます。

整理番号8番、議案番号2003。建築主、株式会社山蝶。小平市小川町1-103-2の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2004。建築主、株式会社山蝶。小平市小川町1-103-2の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2005。建築主、[REDACTED]。小平市上水本町[REDACTED]のほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2006。建築主、株式会社裕企画。小平市上水南町3-644-13。一戸建て住宅でございます。

整理番号12番、議案番号2007。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小平市学園東町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号13番、議案番号2008。建築主、[REDACTED]。東村山市久米川町[REDACTED]。一戸建

て住宅でございます。

整理番号14番、議案番号2009。建築主、三絆地所株式会社。東村山市美住町1-1-69。一戸建て住宅でございます。

整理番号15番、議案番号2010。建築主、有限会社ひばりが丘ハウジング。東久留米市金山町1-897-17。一戸建て住宅でございます。

整理番号16番、議案番号3001。建築主、[REDACTED]。青梅市駒木町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○河島議長 ただいま法43条第1項ただし書きに関する一括審査による許可同意基準に該当する案件についての説明がございました。これについて、ご質問、ご意見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。

○渡邊書記 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55条第3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2011。建築主、東京都。東村山市恩多町4-26-1。高等学校でございます。

以上でございます。

○河島議長 ただいま法第55条第3項第2号に関する一括審査による許可同意基準に該当する案件の説明がありました。これに対するご質問、御意見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。

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管をいたします個別審査案件の説明となります。

○尾關書記 それでは、議案第1007号についてご説明いたします。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は国立市で、本件は、道路内に6棟のバス停留所等の上屋を設置するに当たりまして、6棟のうち5棟で形態及び構造規模等について、一括許可同意基準に適合しないため、法第44条第1項第2号に基づく許可申請がなされたものでございます。建築主の概要につきましては議案の表をご覧ください。

本件ですが、国立駅の周辺まちづくり基本計画に位置づけられております国立駅北口の駅前広場の再整備事業に合わせまして、6棟のバス停留所及びタクシーの乗降場の上屋を道路管理者でございます国立市が一括して整備をするものでございます。そのため、この基本計画に基づきまして、国立市が一体的に整備をするという観点から一括して市が建築主となっております。

それでは、3枚おめくりください。3ページの一括審査による許可同意基準チェックリストをご覧ください。Aシェルターー1からEシェルターまで、6棟のうち5棟について、表中の判定が×印となっているところがございますとおり、設置基準のうち、形態及び屋根の幅、屋根の長さが一括審査による許可同意基準に適合しないものがございまして、個別審査をお願いするものでございます。

続きまして、4ページ、案内図をご覧ください。こちらの申請場所は、JR中央線の国立駅の北側に位置してございます駅前広場でございます。

続きまして、5ページ、用途地域図をご覧ください。こちらの計画地ですが、左側の図で青色で囲われている箇所でございます。こちらは、近隣商業地域、防火地域、建蔽率80%、容積率は400%の地域となっております。

続きまして、6ページ、周辺状況図をご覧ください。本計画地の南側はJRの国立駅ですが、本計画地の北東及び北西には、オレンジ色で示されてございますとおり、店舗等兼用の共同住宅がございまして。また、本計画地の東側には、赤色で示されてございますとおり、小売店や飲食店等がございまして。

続きまして、7ページ、現況重ね図及び現況写真をご覧ください。こちらの駅前広場ですが、これから整備を行うところとなっております。こちらは整備前の現況図にピンクで計画の上屋を示しているものでございます。従前は、上屋が2棟ございまして、写真③及び⑥にその写真を示してございます。今回の計画は、利用者の方の利便性を考えまして、既存の上屋の建てかえですとか、あとは上屋のないバス停への上屋の設置等を行う内容となっております。

続きまして、8ページの配置図をご覧ください。こちらが整備後の駅前広場を示した形でございます。こちらの周辺の道路でございますが、北側や東西側全て国立市の所管する市道でございます。全て幅員9m以上という計画でございます。また、こちらの6棟の事業者でございますが、まず北西のAシェルターー1、2及び中央部の島式乗降場がございまして、こちらのBシェルターが立川バス、南側のCシェルターが国立市のコミュニテ

イバスと都立立川ろう学校がございまして、そちらのスクールバスもこちらを使う計画になってございます。同じく南側にDシェルターとございますが、こちらがタクシーの待合、北東のEシェルターが国分寺市のコミュニティバスとなっております。

続きまして、9ページ、計画平面図、断面図をご覧ください。Aシェルター-1及び-2ですが、おのこの屋根の幅は2m、長さ12mで、こちらが設置される歩道の幅員は3mです。左側の断面図の下にシェルター-1の幅と長さが同じような形で2つ記載されてございますが、下の1つはシェルター-2の寸法であるとの誤記でございます。結局、-1と-2は同じ寸法であります。申しわけございません。こちらは訂正をお願いいたします。失礼いたしました。

こちらですが、隣接する敷地からの距離が0.75mでございまして、歩道幅員の2分の1であります1.5mよりも小さくなっております。また、屋根の幅も2mでして、歩道幅員の2分の1の1.5mを超えておりますが、北側の隣接地に歩道に準ずる幅員2.85mの空地が確保されてございますことで、歩行者等の通行には支障がないように計画されてございます。なお、こちらの空地につきましては、市と土地所有者間におきまして、この空地を確保して、一般の公に供することを認める協定書を交わしておるところでありまして、将来にわたって担保されるものと考えてございます。

続きまして、10ページ、Bシェルターの平面図、断面図をご覧ください。こちらの屋根幅は2m、長さ31.5mで、歩道の幅員は3.5mです。屋根幅2mは、歩道幅員の2分の1を超えておりまして、屋根の長さも12mを超えておりますが、島式の乗降場でございまして、バス利用者以外の歩行者の通行は生じないということで支障はないものと考えてございます。

続きまして、11ページ、Cシェルター及びDシェルターの平面図、断面図をご覧ください。まずCシェルターでございますが、屋根は、幅は2m、長さ12.8mで、歩道の幅員は3.2mです。隣接敷地からの距離が0.95mで、歩道幅員の2分の1より小さくなっております。また、屋根の幅も2mで、1.6mを超えておりまして、屋根の長さも12mを超えております。Dシェルターのほうですが、屋根の幅が2m、長さは29.35mと記載がございまして、屋根の中央部ではかったものでございます。南端で一番長い箇所が30.3mという形になります。設置される歩道の幅員は3.92m以上となります。こちらにつきましても、隣接敷地からの距離は、最も小さな箇所が1.66mで、歩道幅員の対象部分の2分の1よりも小さくなっております。また、屋根の幅も2mで、1.96mを超えてまして、屋根の長さも

12mを超えておる計画になってございます。しかしながら、南側はJRの敷地ではありませんが、幅員5m以上の歩道状空地を確保しております、Cシェルター、Dシェルターともに歩行者の方の通行には支障がないものと考えてございます。

続きまして12ページでございますが、Eシェルターの平面図、断面です。こちらは一括同意基準に適合する計画内容でございます。

議案書に戻りまして、以上により、公益上必要な建築物で、通行上支障がないと認め、許可したいと考えてございます。

なお、本件については、道路管理者、警察及び消防の各関係機関と事前に協議を行い、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。

○河島議長 道路内建築物の同意案件ということで説明がありました。それでは、この第1007号議案について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

許可申請理由書に「道路管理者が道路付属物として整備する」ということが書いてあります。一般的にはバス停の上屋は、バス事業者が設置するのが通例かなと思うんですけども、この場合は道路管理者が整備をする。道路付属物だから建築物とみなす必要はないんじゃないかということが、よく議論になるものもあるんじゃないかと思うんですけども、この場合はそういうような議論はなかったんでしょうか。

○尾関書記 こちらにつきましては、まずご説明いたしましたとおり、市の基本計画で位置づけられている駅前広場の再整備でございます、市も市民に意見を聞いたりとかする中で、6棟は統一感を持ってやってほしい、そういう市民からのオーダーがあったと聞いてございます。そういった考え方で、市が負担をしてでも自分で整備する方向になったと聞いてございます。

○河島議長 形態的にはバス停は建築物とみなされる。だから、道路付属物であっても、建築基準法の手続をきちんと行うのが正しいことではないかと思えます。

ほかにはございませんか。

なければ、この件についてはこれで終わりたいと思います。

事務局から修正の申し入れがあったのでお願いします

○渡邊書記 申しわけございません。建築基準法第43条第1項ただし書きに関します一括審査による許可同意基準でございます、A3横の1枚の資料がございまして、ご覧いただけますでしょうか。

その整理番号14、議案番号2009の三緯地所株式会社が建築主の案件でございます。備考欄に東村山市から管理証明が得られた道と記載がございますが、誤りでございまして、東京都から管理証明が得られた道となります。東村山市を東京都に変更願えればと思います。申しわけございません。よろしくお願いいたします。

○河島議長 総括表だけミスがあったということですね。議案書は特に間違いはないんですね。

○渡邊書記 会長、済みません。もう1点、変更事項がございまして、同じ43条第1項のただし書きの関係ですが、整理番号9、議案番号2004です。株式会社山蝶が建築主の案件ですが、備考欄のところをご覧くださいなんです。権利者全員の1/2以上と書いてあって、括弧して13/12名と書いてあるんですが、申しわけございません。これは逆でございまして、12/13名の承諾でございます。大変申しわけございません。こちら資料のご訂正をお願い申し上げます。

○河島議長 さっきの2009号は、議案書は東京都からなっていますね。今の2004号は、議案書は正しく13名中12名、だから、総括表について2カ所ミスプリがあったので、直してくださいというお話です。これは特に問題ないと思いますので。

それでは、同意議案につきましてはこれで全て説明及び質疑が終わったと思います。

説明者の方は席へお戻りください。

それでは、これから評議に移ります。

(評 議)

○河島議長 これから同意議案についてお諮りをいたします。第6号議案から第10号議案、第1004号議案から第1007号議案、第2002号議案から第2011号議案、第3001号議案、計20件の議案をご審議願いましたが、この20件の議案について、原案どおり同意することによろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 皆さん、異議がないということでございますので、全ての議案について、審査会として同意することといたします。

