

第 1 2 7 7 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7月24日 午後1時33分～午後4時28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
		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 では、ただいまから第1277回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配布してございますとおり、同意議案としまして、個別審査分10件、一括審査分11件、計21のご審議をお願いいたします。以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくお願いいたします。

○河島議長 皆さん、お暑い中をお集まりいただきましてありがとうございます。

それでは、議題に従って議事を進めてまいりたいと思います。

最初に、同意議案の審議をいたします。お願いをいたします。

○飯塚書記 それでは、議案第21号からご説明させていただきます。

建築主でございますが、森トラスト株式会社で、港区六本木一丁目113番16ほかの建築敷地におきまして、共同住宅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につきましては議案書に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がなされたものでございます。なお、総合設計の種類といたしましては市街地住宅型総合設計の活用を予定しております。

恐れ入ります、お手元の資料2-1の付近見取図をご覧ください。図の中で赤色でお示しております計画地でございますが、東京メトロ六本木一丁目駅から南東に約200m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の現況図をご覧ください。図面右上が北の方向となっております。計画地の現況は更地でございますが、時間貸し駐車場の暫定利用となっております。接道状況につきましては、敷地西側で幅員約13mの区道で接しておりますが、丁字路交差点南側の区間は現況幅員6mを計画地側に3m拡幅いたしまして、建築基準法第42条第1項4号の指定済みである幅員計9mの道路に接道しております。なお、3m拡幅部分につきましては、本件建築主が所有する土地を道路用地として譲渡したものと聞いております。

1枚おめくりいただきまして、2-3-1の建物利用現況図をご覧ください。計画地の周辺は、紫色の事務所建築物や濃い黄色で表しております共同住宅が多く立地した地域となっております。

2枚ほどおめくりいただきまして、2-4、周辺高層建物プロット図をご覧ください。図

の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、本計画によりますほか敷地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。計画地の周辺には青色でお示しする高さ60m以上の高層建物が点在してございます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、2-5の計画地周辺の写真をご覧ください。写真の①、②、⑤、⑥が敷地西側の区道の様子でございます。写真の⑦から⑬までが敷地内の様子でございます。写真の⑭、⑮が道路用地として譲渡予定の土地の部分の様子でございます。

続いて、2枚おめくりいただきまして、2-7-1、開発許可書の写しをご覧ください。本計画におきましては、計画地内の切り盛り造成及び敷地西側の区道拡幅に伴い開発行為となりますため、都市計画法第29条の開発許可を港区より取得しております。

続いて、2枚おめくりいただきまして、3の用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は第二種住居地域で、容積率は400%、建蔽率は60%となっております。防火地域に指定されています。また、計画地は六本木・虎ノ門地区地区計画区域内に位置しており、その内容は後ほどご説明いたします。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からが各種の上位計画となっております。

まず4-1でございます。本計画地でございますが、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地域内に位置しております。

1枚おめくりいただきまして、4-2-1、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地は、ページ右側の図のとおり、センター・コア再生ゾーンに位置しておりまして、地域の将来像といたしましては、業務、商業、文化、娯楽、居住などの多様な機能が効果的に組み合わせり、活力と魅力ある都心部の一角を形成していくものとされております。

続いて、2枚おめくりいただきまして、4-2-3、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。本計画地は、ページ右側の図のとおり、センター・コア・エリア内における都心周辺部の複合市街地ゾーンに位置しておりまして、都心居住を推進するエリアとされており、質の高い、将来にわたって価値のある都市のストックになるよう居住環境の整備を進め、それぞれの地域の特性を生かすこととされております。

続いて、ページは飛びまして、4-5-1の六本木・虎ノ門地区地区計画をご覧ください。当該地区計画におきます地区施設等の整備の方針として、道路につきましては、既存道路の拡幅を行い、安全で快適な歩行者空間を確保するものとし、その他の施設につきまして

も、緑地、広場等を土地の高度利用等により確保し、人々が集いふれあう場を形成する、回遊性の高い歩行者空間を形成するため、歩道、公開空地、緑地、広場等と有機的に結びつける歩行者通路等を確保することとしております。また、地区整備計画におきまして、本計画地の区道沿いに幅員2m以上の歩行者通路⑦及び⑩の新設が定められておりまして、ページを3枚ほどおめくりいただきまして、4-5-4でその位置をご確認いただけます。

また、そのほか次のページ、4-5-5では、本計画地の道路境界沿いに3号壁面と5号壁面が定められていることがご確認いただけます。

続きまして、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1,715.93㎡でございます。20、延べ面積は12,445.75㎡でございます。21、容積率対象延べ面積は9,069.19㎡でございます。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400%に対しまして、公開空地による割増が113.16%、公共空地による割増が15.37%、合計で528.53%を計画しております。次いで下の27から29でございますが、主要用途は共同住宅でございます。階数は、地上23階、地下2階で、最高の高さは79.69mでございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、6-2-1、公開空地の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。

1枚おめくりいただきまして、6-2-2をご覧ください。ページ上段の中央の図にありますとおり、現況では、計画地の前面で歩道が途切れておりまして、歩行者動線が分断され、交通安全上も危険な場所となっております。そこで、ページ下段の中央の図のとおり、本件建築主の所有する土地の一部を歩道整備いたしまして、道路管理者である港区へ無償譲渡することによりまして、歩道の分断を解消するとともに、計画地内には幅員4mの歩道状空地を整備することで、安全な歩行者空間を確保いたします。また、ページ右上の写真のとおり、計画地の周辺は、隣地の公開空地をはじめといたしまして、前面道路である主要区画道路に面してまとまった緑が形成されております。また、さらに計画地の北側は、六本木一丁目駅方面から来る丁字路の突き当たりに位置しておりまして、視認性が得やすい立地となっております。そこで、この丁字路の突き当たりに広場状空地を配置することで、利用されやすい公開空地となるとともに、隣地の公開空地の緑との連携も図っております。

1枚おめくりいただきまして、6-2-3をご覧ください。図にお示ししますとおり、港区の上位計画では、緑の軸として位置づけられております前面道路沿いに整備する歩道状空地には、隣地や道路反対側と同じ樹種の街路樹を配置することで、周辺と連続的かつ統一感のある緑のネットワークを創出いたします。また、広場状空地はAからCの3つのゾーンに分けて整備しております。計画建物側の広場状空地Aでございますが、建物のピロティと一体化させ、道路に面して間口を広くとることによりまして、地域に開かれた広場といたします。また、その北側に設ける広場状空地Bは、隣地の地盤高と連続する緑豊かな丘をつくり、散策路を整備いたします。また、さらにその北側の広場状空地のCでございますが、敷地境界に沿って回遊動線と休憩の場となるポケットパークを整備しております。

2枚ほどおめくりいただきまして、6-2-5をご覧ください。ページ下段の図が広場状空地の断面をお示ししているものでございますが、建物のピロティと一体となった広場状空地Aが広がり、その先に隣地地盤高と連続した広場状空地Bがありまして、さらにその先に休憩の場となるポケットパークである広場状空地Cが続いている様子をご確認いただけます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、6-3の公開空地図をご覧ください。黄色の部分と橙色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地、水色の部分がピロティとなっております。広場状空地はピロティと一体となっております、面積はピロティを含めまして約720㎡ほどございます。

続いて、ページは飛びまして、6-7-1、公共空地による容積率の緩和についてご覧ください。許可要綱に規定しております公共空地による容積率の緩和によりまして、計画建築物の整備と一体的に計画配置される道路で、事業者の無償譲渡等に係るもので、かつ都市計画決定されたもの、または地方公共団体により管理されるものにつきましては、当該公共空地面積に基準容積率を乗じて求められる面積を許容延べ面積に加えることができることとなっております。本許可では、道路用途として65.97㎡を道路管理者である港区に無償譲渡することによりまして、容積率15.37%が緩和される計画となっております。

続いて、資料の方ですが、7-1-1からが平面図となっております。

まず、7-1-4の1階平面図をご覧ください。1階平面でございますが、建物の北側にピロティに面しまして居住者用の出入り口を設けております。また、地下駐車場への車両出入り口及び駐輪場の出入り口は、同じく敷地西側の区道に面して設けております。

1枚おめくりいただきまして、7-1-5をご覧ください。2階からさらにその上の23階まで全て共同住宅の住戸が計画されております。

次いで、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、道路斜線及び隣地斜線につきましては、建築基準法第56条第7項に規定いたします天空率を適用してございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7-4の落下物対策をご覧ください。ページの左下の図で赤色で示す範囲がガラス嵌め殺し窓、また、青色でお示しする範囲は高さ1m35cm、手すり間隔40cmの二重手すりとして、落下物対策を講じております。ページ右側には嵌め殺し窓に使用するガラスについての衝撃強度及び耐風圧強度についての検証を示しております、それぞれ必要な性能を満たしていることとしております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、7-5の計画パース図をご覧ください。ページの左側は敷地北側からの遠景の外観パース、右側は同じく敷地北側からの近景の外観パースとなっております。

続いて、ページは飛びまして、9-1-2の等時間日影図をご覧ください。計画地の周辺は、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ございます。

続いて、ページは飛びまして、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。

まず、9-4-3をご覧ください。本調査では、ページ中央の図のとおり、計画地周辺の信号交差点2カ所及び無信号交差点1カ所、計3カ所の交差点における自動車の交通影響を検討しております。2カ所の信号交差点につきましては、ページ左下の表のとおり、開発後も交差点需要率は限界需要率を下回っていること、及び車線別混雑度の指標値である1.0を下回っていること、さらに無信号交差点1カ所の流入部混雑度は指標値である1.0を下回っていることから、本計画の開発による自動車交通の影響は軽微であると考えられます。また、ページの右側の図のとおり、計6断面における歩行者の交通影響を検討しておりますが、ページ右側の上段の表のとおり、各断面位置における歩道のサービス水準は、開発後も自由歩行が可能なA評価となっておりますため、本計画の開発による周辺歩道に与える影響は少ないと考えられます。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、交通処理は可能と考えております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、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。ページの下段の図でございますが、左から順に建設前、建設後、防風対策後における各結果をお示ししております。左側の図をご覧ください。本計画敷地の前面道路である区道沿い北側には、本計画建物の建設前からランク3の評価が1カ所出ておりますが、本計画建物の建設により新たにランク3が生じることはなく、敷地周辺はランク1及びランク2におさまるとの結果が出ております。なお、防風植栽対策後は、対策前と比べてランクは変化いたしておりませんが、強風の超過頻度は低減しております。

1枚おめくりいただきまして、9-6-1、テレビ電波障害予測調査をご覧ください。本ページから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、本計画による電波受信状況に影響は少ないと考えております。

続いて、ページは飛びまして、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からが意見書の全文、10-3-1からは公聴会の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、昨年12月に2回の近隣説明会を行っております。また、本年6月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が、当日の意見公述はございませんでしたが、公聴会開催に当たり事前に意見書が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、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。

近隣説明会では、(2)の表のとおり、工事の作業日及び時間、建物用途や配置、高さ、住戸数、駐車場などの建築計画、日影の影響、周辺開発との調整、公開空地の仕様や維持管理などの意見が出され、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しております。また、意見書の要旨といたしましては、(3)の表のとおり、公開空地の公益性について、当該公開空地により周辺環境が好転するとは考えられない、また、建築物の高さや景観について、周辺地域への影響を懸念するなどの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、「調査意見」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ものと認め、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21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。

○寺尾委員 意見書の10-2、都知事殿というところで、建物の高さ、容積率の緩和を認めないようお願いします等々、幾つかの申し出があるんですが、これに対する措置はどのようなことがあったんでしょうか。

○飯塚書記 お答えいたします。

特に高さについてですけれども、先ほどご説明した中で、六本木・虎ノ門地区という地区計画が定められてはいるのですが、建築物の高さの最高限度については定めがありません。したがって、都が定めております、総合設計を活用する際に、目安として高さの限度を算出する誘導指針というのがあるのですけれども、その指針の算出式に基づきまして計画した高さがこの計画建物の高さとなっております。先ほどご説明したとおり、周辺の地域におきましても、高層建物が立地している周辺の状況から見ても、特段、周辺市街地に影響を及ぼすような突出した高さではないと考えております。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○河島議長 ほかにいかがですか。

○佐々木委員 資料6-2の公開空地のコンセプトの断面図を見ますと、左側の隣地境界線とのところに高い塀のようなものが見えます。恐らく資料2-5の写真の⑬の柵なのかなと思うんですが、これは隣地の方で設置をしたものなので、今回の計画に伴っては現状のままという形になるということですか。

○飯塚書記 委員のご指摘のとおりでございます。本件の建築主が隣地の地権者と協議をした際に、公開空地との連続性については協議しておりますけれども、本計画が住宅用途であるのに対しまして、隣接する建築物の用途が事務所系の用途ということもありますので、隣地との行き来ができるようになってしまうと、プライバシーも含めた異なる用途同士の間隔が懸念されるという状況もあります。また一方、将来的な連続性の確保も含めまして、本計画の方では、地盤高をなるべく隣地と一体的にするように、加えまして、緑も隣接の緑とつながるような一体性のある整備を図ったと聞いております。

○本多委員 区に譲渡した道路の部分ですけれども、特別区道405と1032というのが幅員が現状あってないところを、3m部分を譲渡して、歩道の部分をその分とっているという関係に受け取れるんですが、車道と歩道との構成で、車道の部分をより多くとって、歩道状空地もあるのでか、そういう検討とかいろいろされた結果、これがベストだということになってるんでしょうか。

○飯塚書記 お答えします。

資料6-7-1をご覧くださいと思います。ページの左側に若干記載しておりますけれども、拡幅する幅員等の根拠につきましては、地元の港区が定めますまちづくりガイドラインにおきまして、この前面道路が主要区画道路と位置づけられておりまして、将来的に幅員12mの確保を基本とするとございます。また、この12mの内訳につきましては、当該区道405号線が現状車道6mのみですけれども、この中心から振り分けまして、車道が6m、歩道が両側に3mの確保を目指していると聞いております。本計画地の反対側の部分につきましては、当面新たな開発の予定はないということでございますけれども、また将来的に区としては、こういったガイドラインに基づきながら区道の拡幅を図っていきたくて聞いてございます。

○佐々木委員 重ねてで申しわけないんですが、6-2-4の公開空地のコンセプトだと、歩道状空地のところは、バリアフリー動線というところで隣地とつながっていますね。この部分は連続するという理解でよろしいですか。

○飯塚書記 現状、壁といいますか、擁壁があるんですけれども、そこもあわせて整備いたしまして、6-2-4にあるとおり、バリアフリー動線を確保する整備がなされると聞いてございます。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

歩道の話で、2-1の付近見取図がありますけれども、今回の敷地から、図面上、南の方に延びていく部分については、実態的にこれは歩道状空地なんではないでしょうか。敷地の一部ではあるけれども、実質的には歩道状の整備がずっと、道はかぎになって折れているんですが、連続していると。これらは、先ほどの資料の中で総合設計でみんな整備されていて、総合設計の中の歩道状空地として連続した実質的歩道が、この6m道路に沿って存在しているという認識でよろしいのでしょうか。

○飯塚書記 資料の6-2-2をご覧くださいと思います。今回、港区に提供いたします部分は、道路区域内の歩道として整備するというところでございますので、既存の道路内歩道と連続して、こちらの図では黄色く図示してございますが、道路区域内の歩道として整備されるものでございます。また、さらにその内側に、敷地内になるのですけれども、公開空地によりまして歩道状を整備いたしまして、その道路区域の歩道と敷地内の歩道状空地が一体的な歩道空間として整備される計画となっております。お尋ねへのお答えになったかどうかですけれども。

○河島議長 ですから、今回、この開発行為によって、歩道新設と書いてある部分については、敷地の一部ではなくて、道路として整備して区に譲渡するというので、これは公道になっていくわけですね。だけれども、その先の、図面上、左の方、かぎ型に曲がった方については、現状では道路幅員は6mであって、歩道ないし歩道状空地のつながりとしては、民地の中を通りながら、実質的歩道空間が連続して、かぎ型の道路に沿ってつながっていくという状態になっていることよろしいですね。

○飯塚書記 そうですね。そのとおりです。

○河島議長 地区計画の方の地区施設の表示がどこかにありましたね。4-5-1に地区整備計画の地区施設の配置及び規模が右側にあって、当該の場所は、3枚ほど後ろの4-5-4の地区計画の計画図に歩行者通路⑩と位置づけられているから、地区計画上は、道路の内側に⑩は2m以上の歩行者通路を地区施設として確保する必要がある。先ほどの図面の黄色の部分で、区に無償で譲渡する部分があったとしても、それが道路になったら、その道路に沿ってさらに内側に2m、地区施設の歩行者通路を確保しなきゃいけない。これはこういうふうになっているということですね。

○飯塚書記 そのように理解しております。

○河島議長 そこは区が6mの道路で地区計画を、これは東京都決定だったと思いますけれども、これは昔の再地区ですね、再開発等促進区を定める地区計画、そうですね。東京都決定だったと思うけれども、区と協議しながら、その道路は6mを前提として、民地の中の地区施設のとり方をこういうふうに定めた。だけれども、その後、区も道路に対する方針が、先ほどのあれでちょっと変わってきて、6mではなくて、12mでずっと今まで6mの区画道路としていたところをやろうと。その最初の一步がこの場所に該当して、こういうちょっと変則的な話になってきている。だから、地区計画の考え方とちょっとそこでずれが生じている感じは若干しますけれども、これで地権者も納得して、道路部分の無償譲渡と敷地の中の歩道状空地を広げる、その両方について地区計画の考え方に即して実現している。それだけ公共施設空間としては豊かなものになっているということなのかなと思います。確認だけでございまして、別に質問ではありません。

ほかにはよろしいですか。

○有田委員 基本的な解釈のことで申しわけないんですけども、公開空地の中で、広場状空地のあのところですが、6-2-3の図とか6-2-4のところ、広場状空地についてはピロティ部分がちょっとかぶっていますけれども、A、B、Cと3つのゾーンに分ける計画コ

ンセプトがあって、B、Cについては主に広場状空地として認められているのは6-3でわかるんです。一方で、Bについては丘のような形でデザインするとなっていて、6-5-2の書類を見ると、Bゾーンのところはほとんど植栽帯ですね。植栽帯ということは、その上は歩かないという前提、歩けないというか、そういう理解でよろしいんですね。そういう場合に、広場状空地として認めるときの、最低限のこういう条件を満たせばというあたりの中では、こういう丘状にするとか、こういう植栽帯をどのくらい設けるとか、そういうことについては、余り細かい基準はなかったかどうかということを確認させていただければと思っております。

○飯塚書記 お答えします。

今の委員からのご質問の趣旨として、広場状空地にあつてどの程度の植栽帯が許容されるのかということですが、なかなか定量的な基準はないのですけれども、整備計画の図面をご覧くださいますとおり、緑地の中を縦横無尽に散策できるようなルートを設けたりですとか、緑地と一体となつて、主として憩うことができるような空間づくりを目指しております。また、非常にまとまった緑が多いという周辺地域との連携もございまして、そういったものと結びつくように緑を配するようなことが、本計画のコンセプトの1つと言えるかと思っております。

○河島議長 有田委員の今の質問は、そういう総合設計の許可要綱などで、その辺の取り扱いについて決めが何かあるのかどうかといったことだと思うんです。今お手元の総合設計許可要綱の23ページに定義が書いてあつて、23ページの下の方には、公開空地の定義という中で、計画建築物の敷地内の空地又は開放空間、括弧書きで、屋上面、ピロティ、アトリウム等を開放空間という。そのうち、日常一般に公開される部分、また括弧書きで、当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等ということで、公衆便所なんかも含めてもよさそうな書き方をしていますけれども、必ずしも人が歩けなきゃいけないと公開空地の定義になっていない。その上で、広場状空地の定義が次のページの(エ)にあつて、(ア)から(ウ)までに掲げる以外の公開空地、(ア)が歩道状空地で、(イ)が貫通通路で、(ウ)がアトリウム、これ以外の公開空地で、一団の形態をなすもの、一固まりのまとまりをなすものを広場状空地という。ということは、広場状空地の中に池があつたり植栽があつたり、そういうのは許容されていると読めるんじゃないかなと思うんです。

ほかにはよろしいですか。

よろしければ、21号議案の質疑についてはこの程度にしたいと思います。

22号議案について、では、傍聴人の方に入室してもらってください。

(傍聴人入室)

○河島議長 傍聴人の方々に申し上げます。お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第3条によりまして、傍聴は静粛に行い、会議における発言に対して、拍手、その他の方法により賛否を表明するなど、発言を妨害しないこと、みだりに席を離れ、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと、議長の許可のない写真撮影・録音をしないことと定められております。また、議長の指示に従わない場合は退場を命じることもございますので、よろしく願いいたします。

それでは、22号議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第22号についてご説明いたします。

建築主はメゾン三田管理組合で、港区三田二丁目31-1ほかの建築敷地におきまして、共同住宅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に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、マンションの建替え等の円滑化に関する法律、以降、マンション建替え法と略させていただきます。マンション建替え法第102条第1項の認定を受けたマンションの除却・建替えを促進するとともに、新たに建築されるマンションにおける公開空地の確保や地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地環境の整備改善に寄与するものとして、マンション建替え法第105条第1項の規定に基づき許可申請がなされたものでございます。

本日、机上に資料といたしまして、マンション建替え法のパンフレット、また、容積率許可制度の制度概要についてお配りしておりますので、あわせてご参照ください。

それでは、お手元の資料の2-1の付近見取図をご覧ください。図の中で赤色の斜線ハッチでお示ししております計画地は、都営大江戸線赤羽橋駅から南に約400mほど、また都営三田線の芝公園駅から南西に約500m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の現況図をご覧ください。計画地には、地上11階、高さ約30m、延べ面積約6,000㎡、従前戸数77戸、築49年の共同住宅が建っております。敷地周辺の道路の状況は、2辺で接道してありまして、北側は幅員約7mの区道で、東方向に下り坂道となっており、敷地との高低差は最大で約3m、また一方、西側は幅員約6.8mの区道にほぼ高低差なく接しております。また、敷地東側の隣地境界は高さが4m

前後の擁壁となっております。

1枚おめくりいただきまして、2-3-1、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、黄色でお示ししております共同住宅が多く立地するほか、計画地の西側にはイタリア大使館、南側には慶應義塾大学三田キャンパス等がございます。

3枚ほど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斜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。計画地の北側約50m先には総合設計制度により高さ79mの共同住宅がございます。

続きまして、2-5-2から2-5-4の計画地周辺の写真をご覧ください。写真の⑤、⑦、⑭、⑰でございますが、敷地北側の区道から計画地を見た様子でございます。また、写真の⑧、⑨でございますが、敷地の西側の区道から計画地を見た様子でございます。

続いて、資料をおめくりいただきまして、3-1-1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は第一種住居地域で、容積率は400%、建蔽率は60%、防火地域に指定されております。また、第一種文教地区に指定されております。なお、計画地に日影の規制はございませんが、計画地西側の用途地域は第一種中高層住居専用地域で、3時間、2時間の測定面がGLプラス4mの日影規制がございます。

続いて、2枚ほどおめくりいただきまして、3-2-1の高度地区の指定図をご覧ください。本計画地は黄色でお示ししております35m高度地区が指定されております。港区が定めます絶対高さ制限を定める高度地区におきましては、ページの右側にお示ししておりますとおり、絶対高さ制限の規定適用に係る経過措置が定められておりまして、絶対高さ制限に関する規定の適用の日以前又は適用の日から起算して5年を超えない日までになされた建物の区分所有等に関する法律第62条第1項に規定する建替え決議に基づく建築物で、区長が認めたものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限については、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しないこととされております。

1枚ほどおめくりいただきまして、3-2-2に添付しておりますとおり、本計画は、この認定通知書のとおり、先ほどご説明いたしました高度地区の緩和に関する認定を港区により取得しております。

続いて、ページをおめくりいただきまして、4-1からが各種の上位計画となっております。

4-1の東京の都市づくりビジョンをご覧ください。ページの左側下段及び右側の上段の

図のとおり、本計画地はセンター・コア再生ゾーンの中央部エリアに位置しております。また、計画地のございます田町・芝浦地域の将来像といたしまして、都心に近接した利便性と恵まれた緑や運河の水面を生かし、魅力的なデザインの都市型住宅が立地する都心居住の拠点を形成することとされております。

2枚ほどおめくりいただきまして、4-3の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。本計画地は、ページの右側の上段の図のとおり、職住近接ゾーンに位置してございます、業務商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成整備することとしております。

次いで、4枚ほどおめくりいただきまして、4-7、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。芝地区のまちづくりの方針では、三田一、二丁目地区では、緑と水の豊かな環境と歴史的・文化的な落ち着いたある街並みを保全し、良好な居住環境を形成する。まちの中の機能の更新時に歩行空間の拡充を促すことで、地形の変化や歴史・文化資源、緑などを楽しみながら健康的に歩くことができる環境づくりを進めることとしております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、4-8、港区緑と水の総合計画についてご覧ください。芝地区の緑と水のまちづくり方針では、公共空地と沿道の民有地が協力して歩行空間に木陰をつくり、緑と水を生かして屋外を快適に歩ける環境を形成することとしております。

次いで、4枚ほど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。ページの左側でございますが、10、敷地面積が1,972.83㎡でございます。18、延べ面積は1万2,962.55㎡でございます。19、容積率対象延べ面積は9,144.10㎡でございます。ページの右側に移りまして、20、容積率は、基準容積率400%に対しまして、公開空地による割増が63.50%、合計で463.50%と計画してしております。次いで、25、主要用途は共同住宅、26、階数は、地上23階、地下2階、27、最高の高さが77.65m、32、備考欄のとおり、東京都マンション建替法容積率許可要綱に基づき、割増容積率に相当する部分は住宅用途とし、かつ専有面積は55㎡以上とする計画としております。

続いて、4枚ほどおめくりいただきまして、5-4の要除却認定書をご覧ください。本件は、マンション建替法の容積率許可制度に基づく申請であるため、同法第102条第1項の認定、いわゆる要除却認定を受けたマンションの建替えである必要がございます。本件につきましては、平成28年4月に要除却認定を港区により取得しており、要件を満たしております。

次いで、3枚ほど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。

まず1つ目といたしまして、緑のネットワーク形成を掲げてございます。本計画地は、ページの左下の図のとおり、港区の上位計画におきまして、緑の拠点及び地形を生かした緑の軸に位置づけられておりまして、沿道と連携した緑化を推進し、厚みと広がりのある緑を形成することとしております。本計画では、隣接するイタリア大使館の庭園や周辺施設の緑地と連続した緑地空間を形成することで、緑のネットワークをつなげ、緑の軸を創出する計画としております。また、ベンチを植栽帯に設けることで、身近に自然を感じながら、憩うことが可能な空間を創出しております。

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。2つ目といたしまして、安全で快適な歩行空間を掲げてございます。港区まちづくりマスタープランにおきましては、歩行空間を拡充し、楽しく、健康的に歩くことができる環境を整備することとされております。また、本計画地周辺は、ページ左下の図上に緑色の実線でお示ししている部分が通学路に指定されておりますが、現況写真のとおり、計画地西側には歩道がなく、また北側につきましても、計画地側には歩道がございません。そこで、道路境界に沿って敷地内に歩道状空地を設けることで、ゆとりある歩行空間を確保するとともに、歩車分離により通学路の安全性に配慮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、6-2-4をご覧ください。3つ目といたしまして、防災拠点を掲げてございます。本計画地は広域避難場所の区域内に指定されておりまして、災害時に拠点となる学校施設である赤羽小学校、三田高等学校、慶應義塾大学等への避難経路上の中間に位置する本計画地では、一時避難の可能なスペース機能の確保が求められております。そこで、災害時には公開空地で一時的な避難が可能となるよう、地域に開かれたオープンスペースを約215㎡確保するとともに、災害時にはかまど利用も可能なベンチを設けることとしております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、6-3の公開空地図をご覧ください。黄色でお示ししている部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地でございます。また、薄緑色の部分がピロティとなっております。広場状空地は約485㎡ほどございます。

次いで、ページは飛びまして、7-1-1からが平面図となっております。

まず、7-1-2の地下1階平面図をご覧ください。地下1階では、敷地の北側の区道に面しまして地下駐車場の出入り口を設けております。



次いで、ページをおめくりいただきまして、7-1-3の1階平面図をご覧ください。道路境界沿いには、道路面の地盤高に合わせて歩道状空地を設けてございます。共同住宅の出入り口は公開空地に面し、建物南西の角に設けております。

1枚おめくりいただきまして、7-1-4以降7-1-8までですが、2階以上23階は全て共同住宅の住戸となっております。

次いで、ページは飛びまして、7-3-1及び7-3-2の断面図をご覧ください。本計画では、道路斜線制限及び隣地斜線制限につきましては、建築基準法第56条第7項に規定いたします天空率を適用した計画としております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、7-4-1の落下物対策をご覧ください。ページの右上にお示ししておりますキープランにおきますB断面、D断面は、合わせガラスによる嵌め殺し窓としております。また、C断面ではバルコニーとなっておりますが、1枚おめくりいただきまして、7-4-2のページ右側の下段にお示しのとおりでございますが、高さ1m35cm、幅40cmの二重手すりとしたしまして、安全に配慮した計画となっております。なお、嵌め殺し窓に使用するガラスにつきましては、衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行いまして、いずれも必要な性能を満たしております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7-5の完成予想図をご覧ください。こちらは計画地の南西側から見た完成予想図となっております。

次いで、3枚おめくりいただきまして、9-1-1の等時間日影図をご覧ください。本計画により発生する冬至日における8時間の終日日影は、隣地にかからないように計画してございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、9-1-2をご覧ください。計画地の西側には、道路中心線を境に3時間/2時間、測定面G Lプラス4mの日影規制がございますが、適合状況をご確認いただけます。

次いで、ページは飛びまして、9-4-1以降が交通環境への影響評価となっております。

9-4-1のページ右側の図の中で、①から③の記載がございます信号交差点が1カ所、無信号交差点2カ所での自動車交通量の影響を検証しております。また、歩行者交通量につきましては、同じく図上④、⑤と記載があります2断面で検証してございます。

2枚おめくりいただきまして、9-4-3をご覧ください。こちらは信号交差点での検証結果でございますが、ページの右下の表のとおり、交差点需要率は指標値0.9未満、車線別混雑度は指標値1.0未満となっております。

次いで、2枚おめくりいただきまして、9-4-5をご覧ください。こちらもページ右下の表のとおり、無信号交差点の交通容量比は2カ所とも指標値1.0未満となっております。

よって、本計画による周辺の自動車交通に大きな支障はないものと考えられます。

次いで、2枚おめくりいただきまして、9-4-7をご覧ください。歩行者交通量は、ページ左側の下段の表のとおり、各断面とも自由歩行可能なサービス水準Aであるため、本計画による周辺歩道への影響は少ないことを確認しております。

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。ページの左側が建設前、右側が建設後の実験結果となっております。実験結果では、建設後におきまして、住宅地、公園相当のランク②におさまっております。計画建物による風環境の変化が周辺に支障を与える可能性は低いと考えられます。

次いで、9-6-1の電波障害調査についてご覧ください。本ページ以降が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必要な改善対策を講じることから、本計画による電波受信状況に影響は少ないと考えております。

続きまして、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、都の建築紛争予防条例に基づきまして、本年2月に2回の近隣説明会を行っております。また、5月には都がマンション建替法容積率許可要綱に基づく公聴会を開催してございます。公聴会の開催に当たりまして、事前に意見書が6通提出されておきまして、また、公聴会におきましては1名の方が意見公述をされております。なお、資料の10-2-1から10-2-7までは各意見書の全文、資料の10-3-1から10-3-5までが公聴会議事録の全文を添付してございますので、あわせてご参照ください。

また、資料の10-1-2には、近隣説明会及び公聴会での発言者及び意見書提出者のお住まい等の場所を地図にプロットしておりますので、あわせてご参照ください。

まず、近隣説明会では、資料10-1-1の表1のとおり、公開空地のしつらえ、解体工事、日影、建物の高さ、窓の見合い、駐車台数、駐輪台数、敷地境界等の意見、質問が出され、それぞれの具体的な内容や対処方法につい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、次のページ、10-1-2の表2のとおり、北側マン

ションとの見合い、建物高さ、日照、電波、風害の影響、交通量、解体工事、プライバシー、隣地との境界等についての内容でございました。公聴会当日の公述の意見につきましては、意見書の⑤、⑥と同様の内容でございました。意見書及び意見公述に対する事業者の対応と見解はこちらに記載のとおりでございますが、協議中の事項につきましては、個別に説明する等の対応を行い、引き続きご理解いただけるように丁寧な対応を図っていると聞いております。

また、この意見書及び意見公述に対する特定行政庁の見解でございますが、10-1-2のページ右側下段に記載しておりますが、まず建築物の高さにつきましては、高度地区の緩和に関する認定を港区より取得しており、認定を受けた高さの範囲内の計画であることを確認しております。

次いで、日影、電波障害、風害の影響についてでございますが、周辺環境に対し支障がないことを確認しておりますが、万が一、竣工後に電波障害等が発生した場合は調査検討を行い、必要に応じて対策を講じることとしております。

次いで、イタリア大使館への対応についてでございますが、意見書提出後の大使館に対しまして、本件事業主が協議を行った結果、意見書の内容については了解を得たとの報告を事業者から受けております。

次いで、隣地マンションとの敷地境界についてでございますが、事業者に対しまして追加の資料を求めまして、当該部分は本件建築主の敷地として従前より実質的に利用している部分であることを確認しております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、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 ただいま議案第22号について説明がありました。この議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○寺尾委員 寺尾です。法規にかなった計画であるということは理解をしておりますし、それから平面計画から見る近隣の緑環境とのネットワークづくり等にも配慮がよくなされていることは理解しているんですが、近隣への説明会のところにも多数出てきておりますイタリア大使館との関係、それからこの辺は、大名屋敷等多く、歴史的なまちであって、非常にそういった価値のある、いわば江戸の歴史的継承の地として、先ほどの21号議案の

ように、周辺も皆高層になってきている中での新たな建物と異なり、今回、新しく以前よりも高層のものが1本建つということに対して、何かこういったまち全体を守るという景観的にも、平面的計画ばかりでなく、空を見上げたところ、新しくできる建物が見おろすそういった状況等々、総合的に何か近隣住民の意見をもっと反映させるような計画はできないものだろうか、個人的にはちょっと残念な感じを持ってお話を聞いておりました。

どちらかといえば、イタリア大使館は、古くからの庭園なんかもしっかり残そうと頑張ってくださっている中で、日本人である我々の側がそういったものを一つ一つ減じるような方向のまちづくりが少し残念であり、将来的に港区全体でも、こういったところに関しての重点的配慮を求めたいなというのが個人的な見解です。

○河島議長 質問じゃなくて、ご意見と受けとめてよろしいですか。

ほかにはございますか。

○泉本委員 関連でちょっと内容の確認ですが、意見書の10-2-5で、イタリア大使名でことしの5月22日で受理の文書がありまして、ここには「当大使館ではこの建設計画の認可に反対です。」と明確な意思が掲げられているわけです。先ほどもご説明いただいた10-1-2では、特定行政庁の対応と見解で、「イタリア大使館への配慮について」「イタリア大使館に対しては事業者が協議を行い、意見書の内容については了解を受けた旨の報告を受けている。」とございます。先ほどもご説明があったかと思いますが、イタリア大使館から了解を得た旨の報告は、先ほどの大使名による5月22日の文書より後に了解を得たと理解してよろしいのでしょうか。

○飯塚書記 お答えいたします。

ただいま委員からご質問がありました10-2-5の意見書の提出の後に、本件建築主と、また申請代理である設計者等が大使館と直接、計2回ほど協議を行ったと聞いております。こちらの意見書で掲げております3点の懸念事項でございますけれども、内容について理解を得たと報告を受けております。

具体的には、まず日影につきましては、日影がイタリア大使館の敷地に、一部はかかるのですが、直接的に影響を及ぼすことではないということ、セキュリティーに関しましても、イタリア大使館の庭園が高層建物から見えてしまうのではないかとこの部分のご懸念だったんですけれども、これにつきましては、例えば平面図で7-1-7あたりをご覧いただければと思います。直接イタリア大使館の庭園の方向に向いた建物の外壁部分には、建物のちょうど角になるんですけれども、あえてバルコニーは設けず、嵌め殺しの窓

にすることについてご説明をして、ご理解を得たと聞いております。また、3点目の工事期間中の交通影響という部分ですけれども、こちらについても、施工計画上でそういった配慮はなされるというご説明をして、理解を得たと報告を受けてございます。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○本多委員 1つ質問ですけれども、このマンションの従前の戸数と建替え後の戸数、それぞれ教えていただければと思います。

○飯塚書記 まず従前の戸数でございますが、計77戸、区分所有者は66名と聞いております。一方、本計画による計画戸数でございますが、計画概要5-1に記載のとおり、計画戸数は115戸となっております。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

この許可申請は、冒頭説明がありましたけれども、マンション建替え法という法律に基づく、そこに根拠を持つ許可制度を活用しているということですね。この許可制度については、参考で配ってもらった資料の中で、このマンション建替え法の許可を行うについての許可要綱を東京都として策定している。その許可要綱は、基本的に容積緩和などの仕組みは、総合設計の許可要綱と一致していると考えてよろしいのでしょうか。

○飯塚書記 そうです。

○河島議長 そうすると、私どもは許可の仕組み、マンション建替え法に基づく許可はこれが初めて今回出されたもので、ということは、この建築審査会でも初めて取り扱う案件になるかと思うんです。基本的に許可をするときの考え方は、総合設計に倣って判断をしていくということで間違いはないと考えてよろしいんですね。

○飯塚書記 そのとおりでございます。参考資料でも制度の簡単な概要を配布させていただいておりますけれども、基本的には、従来の総合設計許可制度と制度の内容については変わらないところでございます。若干細かいところを比較してまいりますと、従来の総合設計許可と比べまして、公開空地の中身として、必ずしも広場状空地はなくてもいいですとか、一方、適用区域につきましては、マンション建替え法の容積率許可につきましては都内全域で適用が可能と。若干の違いはございますけれども、基本的な制度の中身については一緒という理解でよろしいかと思っております。

○河島議長 そういう法律ができて、東京都もそれを推進するために、この法律に対応した許可制度をつくって、政策的には、マンションの建替えを行政として、こういう許可制度を持って応援していこうという立場に立っていると考えてよろしいのでしょうか。

○飯塚書記 会長がおっしゃるとおりでございます。東京都、また地元の港区としても、行政施策的にそういったマンションの建替えを支援していくことでは一致していると考えております。

○河島議長 この参考資料を見ると、そういう適用要件について、総合設計より若干、先ほどの広場状空地は必須というふうにはなっていないとか、歩道状空地があれば、広場状空地はなくてもよい。そういう部分とか、最低の公開空地率、公開空地の敷地面積に対する率が容積率に応じて、総合設計は10～30%のところ、マンション建替え法については一律10%公開空地率があれば、一応適用対象になると、少し総合設計の適用要件の一部を緩和する形で適用しやすくする。そういう制度になっているようですね。

それから、高さの問題は、先ほどもご指摘がございましたけれども、港区の、先ほど認定の中で、この法律が施行されてから5年以内に建替え決議がなされたものについては、港区の高度地区の絶対高さ制限について、その適用を除外する、適用しない。ということは、一般的には高度地区の新しいルールが施行されれば、それ以後は絶対高さ制限に従わなきゃいけないんだけど、マンションの建替えの場合に、土地の高度利用をしていかないと、なかなか合意形成ができにくいという現実的な部分を考慮して、港区も高度地区の適用について緩和を、施行後5年という期限つきで緩和制度を用意して、新しい絶対高さ高度地区の制限をすぐに適用しないで、建替えの決議が促進できるように配慮をしてくている。

そういうことで、景観の部分考えたときに、突出した高さのものが建たない方が景観的にはより望ましい、景観維持につながるという面はありつつ、一方で、マンションの建替えを促進して、より安全で居住環境のすぐれた、そういった建物につくりかえていくことも行政として重要な課題である。その辺のせめぎ合いの中で、今回のこの計画が出てきていると理解するわけです。

高さが周辺市街地との間で、高さの面でそういう調和が必ずしもとれているとは言いきれない部分は残るかもしれないけれども、でも、これによって、そういった老朽化したマンションの建替えが実現でき、そして市街地環境の面でも、公開空地がこういった形でとれ、そのことは避難広場の指定の趣旨にも即した防災上の効果も生み出す。周りの皆さんとの間の、こういった建物が出現することについてのご理解を得る。その作業についても、一定の成果をそこで上げてきているという状態にあるのかなと、私はこの計画をそんなふうに見ていて、市街地環境の改善にもつながるし、また公共的な貢献もなされる。そ

して、民間のマンションの建替えがこういった形で実現をしていくことについて、一定の評価はできるのかなど、私自身はそんな意見を持っております。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、22号議案についての質疑はこの程度にしたいと思います。

(傍聴人退室)

○河島議長 それでは引き続き、同意議案の審議を進めていきたいと思っております。

次の議案をお願いしたいと思います。

○飯塚書記 次いで、議案第14号、建築基準法第44条に係る許可申請案件となりますが、ほか議案第17号、第18号、第19号が法48条に係る許可申請でございます。いずれも同じ建築主による同一敷地の申請となりますので、続けてのご説明とさせていただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

○河島議長 14号の道路内建築物と17号、18号、19号の用途の許可の話について、同一建築物ということで4つの議案をまとめてご説明いただくことでよろしいかと思っておりますので、お願いします。

○飯塚書記 それでは、説明の都合上もございまして、まず議案第17号、18号、19号についてご説明させていただきます。

建築主は住友不動産、建築敷地は江東区有明二丁目、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。

なお、建築敷地が3つございまして申請が分かれるため、議案番号も17、18、19号をそれぞれ付してございます。

まず「調査意見」をご覧ください。本計画は、ホテル、集会場、展示場、店舗、飲食店ほかを新築するものでございますが、計画敷地は第一種住居地域にありまして、合計で3,000㎡を超えるホテル、集会場、展示場、店舗、飲食店、自動車修理工場、ラジオスタジオ、スポーツの練習場、水泳場及び階数が3以上の附属の自動車車庫が法別表第二(ほ)号に掲げます第一種住居地域に建築してはならない建築物であることから、法第48条第5項ただし書きの規定によります本件許可申請がなされたものでございます。

なお、本件は、地区計画の区域のうち、再開発等促進区の建築物に対する法第68条の3第6項の読み替え規定によりまして、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られる場合に許可できる規定の適用を予定してございます。

恐れ入ります、お手元の資料の3ページの案内図をご覧ください。計画敷地でございますが、りんかい線の国際展示場駅及び新交通ゆりかもめの有明駅から約500mほどの位置にございます。接道状況でございますが、敷地の西側には環状2号線、敷地の東側には放射31号線支線1、通称有明通り、また敷地の北側には台場有明北連絡道路、敷地の南側には、本件建築主が別途都市計画法29条の開発許可を取得した整備した区画道路17号で、建築基準法第42条第1項2号の指定済みと、四辺を道路で接道してございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページの用途地域図をご覧ください。赤線で囲みましたところが計画敷地で、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率300%、防火地域でございます。また、後ほどご説明いたします再開発等促進区を定める臨海副都心有明北地区地区計画の地区整備計画が定められておりまして、都の日影による中高層高さの制限に関する条例第2条第1項第4号の規定によりまして、地区整備計画策定範囲については日影規制の対象からは除かれております。

1枚おめくりいただきまして、5ページの土地利用現況図をご覧ください。本敷地の南西側は有明テニスの森公園がありまして、敷地の北西側には共同住宅や倉庫、運輸関係の建物、また北東側には学校施設がございます。なお、敷地の南側は白地となっておりますが、こちらは本建築審査会同意案件として以前ご説明しております、本件と同じ建築主によりまして共同住宅が計画されておりまして、既に着工しております。

1枚おめくりいただきまして、6ページには敷地周辺の状況の写真を示しておりますので、必要に応じましてご参照いただければと思います。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7ページの計画概要書をご覧ください。敷地概要、計画概要をお示しておりますが、議案書の内容と大部分重複いたしますので、ご説明は割愛いたしますが、右上に記載のとおり、計画建築物の工期は平成29年10月から平成32年3月までを予定しております。

1枚おめくりいただきまして、8ページをご覧ください。本件申請の計画を含みます3-1街区は段階的に整備を行う計画となっております。本件申請はB街区及びC街区の駐車場部分を対象としてなされております。先ほど申しましたとおり、先行して着工した共同住宅はA街区でありまして、また、本件申請とは別途C街区の一部となる商業施設の計画につきましては、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の後に申請手続きが行われる予定と聞いてございます。

次いで、9ページ、10ページには、本計画建築物外観のイメージパースを添付しており



ますので、ご参照ください。

次いで、ページをおめくりいただきまして、11ページから13ページが本計画におきます地区計画への適合状況をご説明する資料となります。ページの左側には臨海副都心有明北地区地区計画の内容をお示しし、本敷地に関連する部分を赤のアンダーラインでお示ししております。ページの右側には本敷地における地区計画への適合の内容を記載してございます。

また、14ページには地区計画の計画図を記載してございます。

11ページの左下になりますけれども、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針でございますが、有明北3区域西側は、一体的な開発の誘導を図ることとして、都市型住宅と地区住民の生活を支える生活利便施設の立地を図るとともに、多様な来街者が訪れる文化・レクリエーション機能と商業機能を備えた魅力ある施設を導入し、居住・商業、業務機能等が複合した賑わいのある市街地を形成する。また、東京の国際競争力強化に向け、サービスアパートメントやアフターコンベンション施設の整備等によって、MICE機能の強化を図るとともに、必要となる駐車場及び駐輪場を整備して、国際展示場や周辺の宿泊施設との連携にも配慮しながら、利便性の高い広域的な交流・宿泊ゾーンを形成することが定められております。

1枚おめくりいただきまして、12ページでございますが、地区整備計画に定める地区施設といたしまして、本敷地内には、面積1,800㎡の地区広場3-3号、面積3,000㎡の地区広場3-4号、幅員が2mから4mの歩道状空地3-11号から3-16号、幅員6mから12mの歩行者専用通路3-1号、3-2号、幅員6mから10mの歩行者デッキ3-1号、3-2号がそれぞれ定められております。

1枚おめくりいただきまして、13ページには、地区整備計画の建築物等に関する事項といたしまして、本敷地のある3-1-B街区び3-1-C街区の地区区分につきまして、用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などが定められております。

次いで、14ページをご覧ください。ページの右下の計画図3におきまして、本敷地では、凡例にお示しする5号壁面、6号壁面、7号壁面、9号壁面及び10号壁面が指定されております。

1枚おめくりいただきまして、15ページをご覧ください。地区施設の位置と整備イメージをわかりやすくお示ししております。地区広場3-3号は、本計画の複合施設の玄関口に

整備いたしまして、来街者向けの賑わいのある滞留空間を、また地区広場3-4号は、敷地北側の道路沿いに整備いたしまして、敷地周辺を含む来街者や居住者が飲食を楽しめる憩いの空間を創出するものとしております。さらに、街区の外周には歩道状空地进行を整備いたしまして、道路の歩道と一体的なゆとりのある歩行者ネットワークを形成するものとしております。

ページをおめくりいただきまして、18ページをご覧ください。壁面の位置の制限をお示ししております。敷地の外周及び地区施設の歩行者専用通路3-1号、3-2号沿いにそれぞれ壁面の位置の制限が指定されておりますが、各断面図にお示ししているとおり、いずれも壁面の位置の制限を遵守してございます。

次いで、19ページには本計画全体の面積表、20ページには各用途ごとの内訳面積の集計表をお示ししております。20ページの表で、赤のアンダーラインでお示ししている用途が本件の許可対象となっております。

次いで、21ページには附属の自動車車庫につきまして計画台数をお示ししております。本計画では、東京都駐車場条例及び大規模小売店舗立地法に基づく附置義務台数につきまして、C街区では将来的に段階整備される商業施設等を踏まえて算出してございまして、本件申請においては計1,577台を整備いたしまして、また、将来的な整備予定台数1,218台を加えまして、合計2,795台を将来的に整備する予定でございます。

次いで、23ページから34ページまで本申請建築物の平面図となっております。

まず、23ページの地下1階の平面図をご覧ください。地下1階には附属の自動車車庫等が設けられております。

1枚おめくりいただきまして、24ページ、1階の平面図をご覧ください。1階には、敷地を南北に貫く車路を設けまして、バス乗り場やタクシー乗り場から成る交通広場を敷地内に設けますほか、店舗、展示場、附属の自動車車庫等を設けてございます。

1枚おめくりいただきまして、25ページ、2階の平面図をご覧ください。2階レベルでは、りんかい線国際展示場駅やゆりかもめの有明駅から続く歩行者デッキの接続階となっております。ホテル、展示場、集会場、店舗等がございまして、ホテル、展示場、集会場、店舗等がございまして、

次いで、26ページから28ページまでは3階から6階の平面図となっておりますが、同様に、ホテル、集会場、商業施設等が設けられてございます。

次いで、29ページから31ページまでは7階から16階の平面図となっておりますが、ホテル等が設けられております。

次いで、32ページから34ページでございますが、C街区の駐車場棟の平面図となっております。

次いで、35ページから45ページまでが立面図及び断面図となっておりますが、こちらで斜線制限や壁面の位置の制限への適合状況をご確認いただけます。

続きまして、46ページから47ページには等時間日影図を及び時刻別日影図をお示しておりますが、地区整備計画が未策定である日影規制の対象区域には、規制対象となる等時間日影が発生していない状況をご確認いただけます。

恐れ入りますが、議案書の裏面にお戻りいただき、「調査意見」をご覧ください。本計画は、上記の土地利用に関する基本方針に則り、ホテル、集会場、展示場及び物販、飲食、生活利便機能等をあわせ持つ大型商業施設を整備することにより、都市型住宅や生活利便施設の確保とともに、利便性の高い広域的な交流・宿泊ゾーンの形成に寄与する計画となっております。また、敷地外周部の道路沿いに歩道状空地を設けるとともに、周辺駅へ連続する歩行者デッキを設けて、周辺居住者や来街者の回遊性を向上させる歩行者ネットワークを形成するとしており、さらに敷地内には地区広場を設けて、賑わいや憩いの空間を形成する計画としてございます。

以上の理由から、本計画は、法第68条の3第6項の規定により読み替えられます法第48条第5項ただし書きの規定によりまして、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て許可したいと考えております。

なお、48ページから50ページには、本年6月に開催いたしました公聴会の議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方のご出席並びに意見書の提出はございませんでした。

続きまして、議案第14号についてご説明をいたします。

建築主は住友不動産、建築敷地、地域地区等及び建築物の概要は、先ほどのご説明と同様でございますが、議案書に記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、道路の上空に一部屋根つきの歩行者デッキを設けることから、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく道路内の建築制限の緩和に係る許可申請がなされたものでございます。

お手元の資料2ページの案内図をご覧ください。赤線でお示しております本計画敷地と南東側の区画道路を挟んだ先にございます隣接街区との間の道路上空を歩行者デッキで

結ぶ計画としております。

ページをおめくりいただきまして、6ページの計画概要をご覧ください。ページの右側の図でお示ししますとおり、本計画では、赤色のハッチがけでお示しております道路上空部分の建築面積114.60㎡が本計画の3つの敷地のうち、B-1棟の敷地に建築面積を算入してございます。なお、本計画の上空通路は外気に有効に開放され、かつ、屋内的用途が生じないことから、床面積算入の対象外でございます。

次の7ページ、8ページには本計画のイメージパースを添付しておりますので、あわせてご参照ください。

次いで、9ページをご覧ください。有明北地区地区計画の公共施設等の整備の方針では、街区間・建物間の連絡性の強化と安全性を確保するため、歩行者・車両の分離を図り、適切な位置にペDESTリアンデッキなどを整備することが位置づけられております。

ページをおめくりいただきまして、10ページをご覧ください。ページの右側、本件許可対象の歩行者デッキは、地区施設の配置及び規模において、歩行者デッキ3-1号、幅員6m、延長約50mと位置づけられております。

ページをおめくりいただきまして、11ページをご覧ください。地区整備計画の建築物に関する事項におきまして、壁面の位置の制限は定められておりますが、本計画敷地を含む3-1-B街区については、歩行者デッキなど円滑な交通ネットワークの形成に資する建築物等の部分については適用除外されております。

ページをおめくりいただきまして、12ページをご覧ください。ページの左側の計画図におきまして、青線の囲み部分を右側に拡大してお示ししてございます。こちらで赤の塗りつぶしで表示の部分が本件許可対象でございますが、地区施設の歩行者デッキ3-1号の一部となっていることがご確認いただけます。

続きまして、13ページ以降が本計画建築物となる歩行者デッキの詳細のご説明となります。

ページをおめくりいただきまして、15ページの詳細図をご覧ください。ページ右上の断面図のとおり、外気に十分に開放されたものとなっております。有効幅員は地区施設の幅員6mを確保してございます。また、歩行者デッキを支える柱は道路内には設けない計画としておりまして、道路に柱を出さないための梁の必要寸法及び耐火被覆に必要な寸法を加えまして、上空通路の幅員は7.64mとなっております。なお、手すりの外側に側壁を高さ1.5m立ち上げるとともに、また、側壁部分のガラスは網入り合わせガラスとするこ

とで、道路への落下防止対策としております。

以上、ご説明した歩行者デッキの仕様につきまして、17ページから19ページまで建築基準法施行令、道路の上空に設ける通路の許可基準、道路占用許可基準及び消防庁予防事務審査・検査基準のチェックリストをお示ししておりますが、チェックリストの基準上のただし書き適用としております。リスト上で※印をお示ししておる部分につきまして、以下ご説明いたします。

18ページでございますが、許可基準の1の通則(6)にあります通路の幅員は6m以下という基準のただし書き適用についてでございます。先ほどご説明しましたとおり、当該歩行者デッキは地区施設として定められた幅員6mを有効幅員として確保した上で、道路に柱を出さないための梁の必要寸法及び耐火被覆に必要な寸法を加えまして、全幅は7.64mとなっております。

なお、次の19ページ、予防事務審査・検査基準のチェックリストも基準上のただし書き適用としているリスト上で、※印でお示ししている箇所がございますが、ご説明は同様でございますので割愛させていただきます。

恐れ入りますが、議案書の「調査意見」の裏面にお戻りください。以上によりまして、本計画は建築基準法施行令第145条第2項第3号及び同条第3項各号の規定に該当することから、同法第44条第1項第4号の規定に基づきまして、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恐れがないと認め、許可をしたいと考えております。

本年6月に東京都路上建築物等連絡協議会を開催いたしましたが、警視庁、東京消防庁、道路管理者である江東区の各関係機関と本計画案について協議を行っておりますが、反対意見はございませんでした。

説明は以上でございます。

○河島議長 それでは、第17、18、19号の用途許可の議案3議案と、ただいまの第14号議案、道路内建築物の許可、これら4つの議案について説明を受けました。これらの議案について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

今回、北側の商業施設、ホテルとかそういったものが入っている街区に属する建築物として、道路の中の許可を受ける部分を、北側の街区から延びてくるような形でやっている。実際構造物としては、南側の街区の方に連続していないとおっこっちゃいますから、柱は南側の街区にあって、南側の街区の部分は、南側の街区の建築物として手続上は、切

れ目はないデッキではあるけれども、道路境界線で一応分けて、振り分けていくということ  
とでよろしいんですね。

○飯塚書記 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。よろしいでしょうか。

特にご質問等はないようですので、これらの議案についてはこれで終了したいと思います  
です。

時間がもう3時を過ぎております。まだ同意議案が続きますので、ここで10分ほど休憩  
を入れたいと思います。25分まで休憩をとりたいと思いますので、よろしくお願いま  
す。

#### ( 休 憩 )

○河島議長 それでは、休憩前に引き続いて同意議案の審議をしていきたいと思いま  
す。  
お願いします。

○飯塚書記 それでは続きまして、議案第15号についてご説明いたします。

建築主は東京都でございます。建築敷地は世田谷区駒沢公園で、地域地区等及び建築物  
の概要は議案書に記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本件は、都立駒沢オリンピック公園内におきまして、既  
存の老朽化しております硬式野球場の観覧席等の更新に伴い、増築を行うものでございま  
すが、運動施設、観覧場の用途が建築基準法別表第二（は）項に掲げます第一種中高層住  
居専用地域において建築することができる建築物には該当しないため、法第48条第3項の  
ただし書きの規定に基づきまして、本件許可申請がなされたものでございます。

お手元の資料の2ページの案内図及び配置図をご覧ください。ページの右側の案内図  
で、赤線で囲われております部分が駒沢オリンピック公園で、公園の区域全体で建築基準  
法第86条第1項に基づく一団地の認定がされてございます。ページの左側は公園全体の配  
置図で、北西側に赤の斜線ハッチの部分が本敷地でございます。なお、硬式野球場に係る  
建築物のうち、バックネット裏の平成19年に改築した既存管理棟は存置いたしますが、そ  
れ以外の老朽化した観覧席部分等は更新する計画となっております。

ページをおめくりいただきまして、4ページの都市計画図をご覧ください。図の中で緑  
の線で囲みました箇所が本敷地でありまして、第一種中高層住居専用地域となっております

す。

次いで、ページをおめくりいただきまして、5ページ、周辺状況図をご覧ください。本敷地の南側及び西側は、一戸建ての専用住宅や共同住宅等が多く立地している住宅市街地となっております。

次の6ページには、敷地及び周辺の現況写真をお示ししておりますので、あわせてご参照ください。

次いで、7ページでございますが、周辺の住宅市街地に対する本計画での配慮事項をお示ししております。野球場のグラウンドは人工芝とし、土ぼこりの飛散を防止するとともに、放送設備や観覧席スタンドの位置の工夫によりまして、周辺への音漏れを抑制するとともに、また、防球ネットや照明灯の高さを高くすることで、打球の飛来や光害を防止いたします。なお、騒音や光害の防止策等につきましては以降詳細にご説明いたします。

1枚おめくりいただきまして、8ページの放送設備の騒音シミュレーション結果をご覧ください。ページの左上にお示ししますとおり、既存の硬式野球場で使用しておりますクリアホーン型の放送設備は、音が拡散し、広範囲に広がるものであることから、本計画におきましては、指向性の高いアレイ型のスピーカーを採用することで、公園区域外への音漏れを少なくする計画としております。ページ右上、騒音シミュレーション結果にお示ししておるとおり、既存では周辺の住宅地市街地の広範囲への影響が認められましたが、一方、本計画による騒音は公園区域内でおおむね環境基準値を満たすとともに、音の拡散方向も限定的であるとの検証結果を得ております。

続いて、9ページ、10ページには、観客によります応援の騒音のシミュレーション結果をお示ししております。現地での応援騒音の観測記録はないため、本計画と比較していささか過大ではありますが、音源は甲子園球場の観客数約4万2,000人状態での観客応援の測定記録を採用しております。既存の硬式野球場、観覧席1,307人でございますが、こちらの既存の騒音を甲子園球場の音源と同等の88db、一方、本計画、観覧席3,000人分となりますが、こちらの騒音を観覧席の規模に応じ、さらに2.5倍で換算いたしました92dbとしまして検討を行っております。

10ページをご覧ください。シミュレーションの結果、ページの左側の既存では、環境基準値55dbを超えるオレンジ色の分布は、公園区域の外側である住宅市街地の一部にまで及んでいるものの、一方、ページ右側の本計画では、オレンジ色の分布は、公園区域内にとどまっていることから、本計画による騒音の発生は周辺住宅地の環境に影響のないものと

考えられます。

次いで、11ページ、照度水平分布図をご覧ください。夜間の試合開催等における照明灯の使用による照度分布のシミュレーション結果をお示ししております。ページの左下のとおり、本計画に採用する照明灯は、既存よりもグラウンド面の照度を上げることとしておりますが、照明灯の高さを約5m高くして、グラウンド面を照らす俯角も大きくしております。また、周辺への拡散を抑制しておりますことから、ページの上段の左右の図にお示しますとおり、公園区域境界付近の照度分布につきましては、既存の状況とほぼ同程度のJ I Sの照度基準における人通り中程度の屋外歩行者環境である10lx程度となっております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、12ページのグレア水平分布図をご覧ください。本敷地周辺の計12カ所の観測点におきまして、まぶしさをあらわすグレア値の分布のシミュレーション結果をお示ししておりますが、全ての計測地点において、本計画の照明灯によるグレア数値は、J I S照度基準における屋外歩行者環境のグレア制限値50を下回っており、また、既存と比較いたしましても、全ての観測点で数値が減少することから、本計画による光害の発生はなく、周辺住宅地の環境に影響のないものと考えられます。

次いで、ページをおめくりいただきまして、13ページ、駐車場利用の変化予測についてご覧ください。現在、公園内に3カ所、公園隣接地に1カ所の駐車場がございますが、本計画の建築後においても、東京都駐車場条例に基づく附置義務台数は、公園内の駐車場台数で満たしており、本計画により新設する駐車場の計画はございません。また、野球大会等の開催時には、大会主催者から野球場の利用者に対しまして、公共交通機関の利用を周知徹底するものとしております。

続きまして、14ページから22ページまでは、各階の平面図、立面図、断面図となっておりますので、適宜ご参照ください。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の裏面をご覧ください。以上の理由から、本計画は、法第48条第3項ただし書きの規定により、第一種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害する恐れがないと認めて、許可したいと考えております。

なお、23ページから25ページには、本年6月の公聴会開催の議事録要旨を添付してございますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はございませんでした。

また、26ページには、世田谷区から都市計画上支障のない旨の回答を得ております。



説明は以上でございます。

○河島議長 15号議案についてただいま説明を受けました。この議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

7ページの配置図をご覧いただきたいんですけども、7ページの観覧スタンドなどの位置は、今回の計画ですか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 これは敷地の線を見ると、それぞれの施設ごとに敷地を設定して、一覧表があつて整理しているんですけども、観覧席の上の方が出っ張っていますね。もう少し拡大図の2階スタンド階平面というのが後ろの方、16ページにあつて、これは何か敷地のラインの内側に入っているようにも見えるんですけども、2階の上には何かまた構造物があるんですか。

○飯塚書記 15ページ、16ページの2階平面図をご覧いただきますと、2階のスタンドの上層部分が16ページにございます。その外側にあるのが本計画の、一団地認定がかかっておりますので設定敷地にはなりますけれども、敷地境界になります。7ページの赤線で表示してある表示に関しましては、敷地境界をあらわしているように見えますけれども、正しくは16ページの平面図の黒の実線で表示してある部分が、本計画に係る敷地境界とご理解いただければと思います。

○河島議長 7ページの観覧スタンドの通路の表現が、16ページの表現とどうも一致していないように見えるんですね。長手方向の通路が、16ページの方だと、結構中間部に2つ3つありますね。ところが、7ページの配置図の方だと、長手方向の通路は1つしかないような表現にもなっている。これは何か図面の不整合があるんじゃないかなという気もするんです。

○飯塚書記 ちょっと確認させていただきまして、後ほどお答えしたいと思います。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

この敷地はどういう意味を持ちますか。全体として駒沢オリンピック公園が、いろいろな建物があるんですけども、それらは全体としてこの公園の建物であつて、基準法上は、全体が1つの敷地として扱っているのか、あるいは一団地認定のようなものをとっているのか、そこはどうなんですか。

○飯塚書記 資料2ページでも若干ご説明したんですけども、公園区域全体を法86条の一団地認定を取得しておりまして、公園内で若干地盤高の変化もございますので、日影規

制等の適用に関しまして合理的な計画がなされていると理解しております。

○河島議長 そうすると、一覧表の敷地面積は、それはそれで便宜的なものではなくて、法の運用上はきちんとした意味を持った数値であって、整合していないとまずいことになりますね。

○飯塚書記 そのとおりでございます。

○河島議長 ほかに何かございますか。なければ、今の話は調べてもらうとして、時間もちょっときつくなっておりますので、次の議案に移らせていただきたいと思います。

○飯塚書記 続いて、議案第16号、建築基準法第48条に係る許可申請でございます。あと、議案第20号でございます法第58条に係りまして、渋谷区決定の高度地区の特例許可申請でございます。いずれも同じ建築主によります同一敷地の申請となっておりますので、続けてのご説明とさせていただきたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

○河島議長 そのようにしてください。

○飯塚書記 それでは、説明の都合上、まず議案第20号についてご説明させていただきます。

建築主は外苑ハウス管理組合でございます。建築敷地は渋谷区神宮前二丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書に記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本件は、既存の共同住宅の建替えに伴い、共同住宅、保育所、飲食店、附属自動車車庫を新築するものでございますが、第三種高度地区における建築物高さの斜線制限に適合しないことから、渋谷区決定の東京都市計画高度地区の計画書における特例許可規定に基づき許可申請がなされたものでございます。

お手元の資料2ページの案内図をご覧ください。赤線囲みでお示ししておりますのが本件敷地でありまして、東京メトロ銀座線外苑前駅の北西約500mに位置してございます。

1ページおめくりいただきまして、3ページ、用途地域図をご覧ください。図で赤の点線で囲まれておりますのが敷地範囲で、用途地域は第二種中高層住居専用地域と第一種中高層住居専用地域にまたがっております。敷地の過半が属する地域は第二種中高層住居専用地域であるほか、準防火地域、容積率300%、建蔽率60%となっておりますが、再開発等促進区を定める外苑地区地区計画の地区整備計画区域内であり、本敷地は建築物の容積率の最高限度が450%に定められております。また、こちらの図の中で黒の一点鎖線が行政界となっておりますが、北側は新宿区、南側が渋谷区となっております。新宿区側は30m第三種高度地区、渋谷区側は20m第三種高度地区がそれぞれ指定されております。

が、詳細は後ほどご説明いたします。

1枚おめくりいただきまして、4ページの周辺状況図をご覧ください。敷地の北側は都市計画公園である明治公園の整備予定地、南側には国学院高校が隣接し、東側は、図上では未利用地となっておりますが、現在、日本青年館・JSCの事務所ビル及びホテルや日本体育協会及びJOCによります事務所ビルの建設工事中でございます。また一方、西側には、道路を挟みまして、住宅、寺院等の住宅市街地がございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページ、神宮外苑地区地区計画の計画図書をご覧ください。本敷地は、再開発等促進区を定める地区計画の地区区分A-5地区内にありまして、この右下、再開発等促進区における土地利用に関する基本方針では、既存住宅の更新を通じた賑わい交流機能の導入を図るとしております。

続いて、6ページの左上、本敷地内におきまして地区整備計画に定める地区施設といたしまして、幅員約6mの歩行者通路、幅員約4mの歩道状空地6号、面積約1,000㎡、400㎡の広場4号、同5号及び幅員約4mの緑道3号がそれぞれ定められております。また、ページの左下から右上、地区整備計画の建築物等に関する事項といたしまして、A-5地区では、容積率の最高限度450%、高さの最高限度80mのほか、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限などが定められております。

ページをおめくりいただき、9ページ、10ページには、計画図における地区施設や壁面の位置の制限の位置を示してありまして、11ページには、計画敷地北側の都市計画公園である明治公園の計画図書を示してありますので、適宜ご参照ください。

続きまして、12ページをご覧ください。ページの左側が渋谷区決定、右側が新宿区決定によります都市計画高度地区の計画図書を示してあります。先ほど申したとおり、本敷地は、渋谷区側が20m第三種高度地区、新宿区側が30m第三種高度地区に指定されております。

2枚おめくりいただきまして、14ページ、地区計画の区域内における高度地区制限の緩和内容についてご説明いたします。ページの左側、渋谷区側では、当該高度地区告示の日以降に定められた地区計画等により建築物の最高限度を定める区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合しているものについては、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しないこととされております。一方、右側、新宿区側では、当該高度地区告示の日以降に定められた地区整備計画により高さの最高限度を定める区域内については、絶対高さ制限、斜線制限の区別なく、当該建築物の高

さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用することとされております。したがって、高度地区による絶対高さ制限につきましては、渋谷区、新宿区とも適用除外となりまして、地区整備計画に定められた80mに読み替えられて適用される一方、第三種高度地区の斜線制限は渋谷区側のみ適用され、新宿区側は適用除外されることとなっております。

1枚おめくりいただきまして、15ページ、左側をご覧ください。渋谷区決定の高度地区における制限の緩和につきましては、6、許可による特例の(1)に記載のあるとおり、イの公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物に該当する建築物について、特定行政庁が許可したものについては、斜線型高さ制限において、その高さを算定するときに限り、この規定は適用しないものとされております。また、許可を行う場合、特定行政庁はあらかじめ建築審査会の同意を得るものとされております。

このため、続きまして、ページをおめくりいただきまして、15-2ページ、15-3ページでは、特定行政庁である都から、特例許可における周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物の考え方について、高度地区の都市計画決定権者であります渋谷区へ行った意見照会とその回答を示しております。

15-3ページの左側の上段のとおり、周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物は、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準のうち、下記にお示しておりますとおり、緑化の推進、日照、風及び気流の環境、都市景観、電波障害の影響、雨水の流出抑制に関する項目を踏まえた計画の建物とする旨の回答を得ておりますことから、以降、本計画についての検証結果を16ページ以降でご説明いたします。

なお、16ページ以降の資料は、本計画の建築主が再開発等促進区を定める神宮外苑地区地区計画の地区区分A-5地区について、都の都市計画所管部署に本件建築主が提出した企画提案書からの資料抜粋としております。

ページをおめくりいただきまして、18ページの配置図をご覧ください。本計画では、地域貢献といたしまして、地区計画に定められた地区施設に即しまして、バリアフリーの歩行者通路や公園や隣接街区と一体的な広場、緑道等のネットワーク整備を図っております。また、災害時におきましては、地域住民の一時的な避難のスペースとして広場を開放し、計画建物内に地域に提供する防災備蓄倉庫を整備してございます。

続いて、19ページから40ページまでが平面図、立面図となっております。

19ページは地下1階の平面図となっておりますが、共同住宅のメインエントランス及びエントランスホールや機械式駐車場の入出庫スペース、都市計画公園である明治公園の整備予定地の隣地境界沿いの歩行者通路に面した賑わい交流施設となる飲食店等があります。

次いで、ページをおめくりいただきまして、20ページは1階の平面図となりますが、区道に面して敷地出入り口を設けているほか、保育所や駐輪場等がございます。

次いで、21ページ以降、2階の共同住宅居住者用の共用施設のほか、3階から22階までは全て共同住宅の住戸を計画してございます。

次いで、41ページ、42ページは断面図となっておりますが、赤線でお示ししておりますのが渋谷区側の第三種高度地区による斜線制限で、本件の特例許可の対象となっております。

続きまして、43ページから44ページには緑化計画についてお示ししております。

43ページ、広場・みどりのネットワークに関する上位計画及び公開空地等のみどりづくり指針に基づきまして、緑地の配置や周辺の緑のネットワークに考慮した緑化空間を形成し、自然環境の創出を図っております。

1枚おめくりいただきまして、44ページには緑化面積の検討を示しておりますが、44ページ左下の検討式のとおり、都市開発諸制度活用方針に定める緑化基準値及び緑化誘導値をそれぞれ満たす計画としております。

続きまして、45ページから46ページは日影の検討をお示ししております。

45ページ左側のとおり、本計画建築物は、渋谷区側の敷地周辺である西側住宅市街地における日影規制である4時間/2.5時間、測定面G Lプラス4mを遵守する計画としております。また、ページ右側の高度地区斜線制限を遵守した計画案と比べますと、本計画は、高層化による平面形状を小さくすることで、終日日影の範囲は敷地内におさまっていることがご確認いただけます。

さらに1枚おめくりいただきまして、46ページですが、本計画と同規模の床面積で建物高さを低くした異なる計画案3案との比較を行っております。本計画建築物が西側住宅市街地や、渋谷区の区域外ではありますが、北側に隣接する公園予定地に落とす等時間日影と比較いたしますと、本計画建築物の日影面積は他の3案と同程度か、それ以下となっております。このことから周辺地域への影響を抑制し、良好な環境を確保する計画となっていることがご確認いただけます。

続きまして、47ページから48ページは風環境調査の資料をお示ししております。本計画は風洞実験による風環境調査を実施しております。

1枚おめくりいただきまして、48ページには、左から順に建設前、建設後、防風対策後における各調査結果をお示ししております。計画建物の建設後、一部の箇所においてランク3以上である事務所街相当の風環境であるとの予測が出ておりますが、47ページの右側にお示ししております植栽等で適切な防風対策を講じることによりまして、住宅地・公園相当の風環境であるランク2以下におさまるとの結果を得ております。

続きまして、49ページから53ページが景観配慮に関する資料となっております。

49ページ、建築物の景観形成要素は、東京都、渋谷区、新宿区の景観計画に適合する計画とするとともに、形状や素材の工夫により、緑豊かな外苑地区の景観との調和を図るデザインとしております。

また、次の50ページにお示ししますとおり、外苑地区地区計画区域内の他の建築物による街並みに配慮した外観とするなど、建築物相互の調和を図る計画としております。敷地の空地内には、周辺と連携した歩行者ネットワークの構築に寄与する広場や歩道状空地を整備しておりまして、また、広告物等の工作物は設置してございません。

51ページから53ページには、東京都景観計画によります眺望地点や敷地周辺からの景観シミュレーションの結果をお示ししておりますので、あわせてご参照ください。

次いで、54ページには電波障害調査の結果についての資料となっております。本ページは調査結果となりますが、電波障害が発生した場合には必要な改善対策が講じられることから、周辺建物の電波受信に支障はないものと考えられます。

続いて、55ページ、雨水処理計画についてご覧ください。本計画は、東京都及び渋谷区の雨水流出抑制施設設置指導要綱に基づきまして、雨水貯留槽及び浸透施設を設け、ページ右上の検討式のとおり、必要抑制量に対して計画抑制量が上回ることを確認してございます。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、裏面の「調査意見」をご覧ください。以上のことから、本建築物は、渋谷区決定の東京都市計画高度地区の計画書第6項許可による特例の第1号イに定める周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物であると認めて、許可したいと考えております。

まず第20号議案の説明は以上でございます。

続きまして、第16号議案についてご説明いたします。

建築主は外苑ハウス管理組合でございます。建築敷地、地域地区等及び建築物の概要は先ほどのご説明と同様で、議案書に記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、共同住宅、保育所、飲食店、附属自動車車庫を新築するもので、敷地の過半は第二種中高層住居専用地域に属しておりますが、附属の自動車車庫がいわゆるタワー型の自動車車庫を計画していることから、次のページに添付のとおり、旧建設省の技術的助言によりまして、階数が3以上と判断され、建築基準法別表第二二項第一号によりまして、第二種中高層住居専用地域には建築することができない建築物であることから、同法第48条第4項ただし書きの規定により許可申請がなされたものでございます。

恐れ入ります、お手元の資料11ページをご覧ください。本計画におきます駐車台数は計181台、うち機械式駐車場の駐車台数は計152台となっております。東京都及び渋谷区の集合住宅駐車施設附置要綱による附置義務台数123台を満たしております。駐車場の敷地出入口は、敷地西側の現幅員4mから5.2mを幅員6mに拡幅予定の法第42条第1項4号道路、特別区道631号線になりますが、こちらの道路に面して設け、敷地内の車路を経由いたしまして、地下1階レベルで機械式駐車場へ入出庫する計画となっております。

1枚おめくりをいただきまして、12ページをご覧ください。駐車場の敷地出入口は1カ所に集約して、周辺交通の安全性確保に配慮してございます。また、道路境界沿いには、敷地内に歩道状空地を整備して歩行者空間を確保するとともに、車両出入口から道路及び歩道状空地への見通しを十分に確保し、交通上、安全上支障のない計画としてございます。また、機械式駐車場のタワー部は、計画建築物内に内包する計画としておりまして、周辺に対して景観や騒音及びライトグレア等の影響がないように配慮してございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、13ページは、機械式駐車場の入出庫による車両滞留処理計画に関する資料でございます。道路から機械式駐車場までの車路長さは約105m、また、車路途中にある管理用シャッターまでの長さは約35mと滞留可能に十分な長さを確保しておりまして、また、発生集中交通量のピーク時を想定した機械式駐車場利用台数と駐車場処理能力に基づき滞留台数を検討した結果、滞留台数は生じていないことから、敷地外の周辺交通への影響は発生しないように計画されております。

続きまして、14ページ以降36ページまでは各階平面図、断面図、立面図をお示ししております。平面図で青色でお示ししております機械式駐車場のタワー一部が本件許可対象部分

でございますが、36ページ、37ページの断面図をご覧くださいますと、タワー型の自動車車庫が計画建築物内に内包されており、外観上の見えがかりは発生していないことがご確認いただけます。

続きまして、38ページから41ページは本計画に伴う交通量推計と交通影響評価の資料でございます。なお、交通量推計は新国立競技場など、周辺開発に伴う計画交通量の増加をも反映し、将来交通量の予測を行っております。

40ページの右側にお示しのとおり、計画地周辺における7カ所の交差点需要率は、いずれも指標値0.9を下回っておりまして、周辺の自動車交通に与える影響については支障ないものと考えられます。

続きまして、42ページは機械式駐車場の設備概要となっております。機械式駐車場のタワー部分は、建物の揺れに追随する低剛性の構造設計としているほか、車両の脱落防止対策を講じてございます。また、周囲の壁等は防火区画を形成しているほか、不活性ガス系消火設備を設けることで、万が一火災が発生したときにも延焼防止とともに、直ちに消火活動が行えるよう備えております。

恐れ入りますが、議案書の裏面、「調査意見」にお戻りください。以上によりまして、第二種中高層住居専用地域における住居の環境を害する恐れがないと認めて、許可したいと考えております。

なお、43ページ、44ページには、本年6月に開催いたしました公聴会議事録の要旨を添付してございますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はございませんでした。

また、45ページには、渋谷区、新宿区に意見照会をいたしました但、特段の意見はございませんでした。

また、46ページには、警視庁への意見照会において支障ない旨の回答を得たことをお示ししてございます。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 20号の高度地区の許可に関する議案と16号の用途許可の議案と2つ、同一物件に関するものですのでまとめて説明してもらいました。これらの議案についてご質問、御意見がございましたらお願いします。

20号議案は、渋谷区の方で斜線型の制限の話については、これは再開発等促進区を定める地区計画が定められていて、地区整備計画ができていますので、日影規制は除外される。すぐ北側の公園の部分も含めて地区整備計画がかっているわけですね。ですから、日影規



制が除外されている。そういうところにおいて、日影の影響を緩和するために、斜線型の高度制限はそれをかなり主要な狙い、目的を持って斜線型の高度制限が適用されている面があると思うんです。何かそのあたりが非常に整合感がないというか、都市計画における整合感がないような印象があるんです。

20号議案の16ページに、どのぐらい渋谷区が残している斜線型高度地区制限に出っ張る部分があるかという、こんなに出っ張っているんですね。こういう胴切り型の高度地区を許可することについて、かつて総合設計に合わせて許可するとき、それは非常におかしい、周りの建物から見ると、非常に突出してしまう建物を許可してしまうことになるから、こういったものについて、少しきちんと対応しなければいけないんじゃないかという当時の建築審査会の委員からのご指摘もあって、そういう対応を総合設計に合わせて許可する高度地区制限については、こういったものが安易に許可されないように対応はなされているはずなんです。今回も単純に斜線型高度地区の許可ということを考えたときに、先ほど渋谷区の方に意見照会をして、環境を害する恐れがないというのは、こういうことかということをお柳部長の名前で区長に照会して、それでいいですよみたいに言っているんですけども、何となく変な感じが私はしまして、では、一般的なところでそういうことで許可できるかといったらば、やはり許可できないだろうな。

私はこれを許可してもいいのではないかと考えるのは、日影規制が除外されているそういう場所における制限で、たまたま斜線型の高度地区が残っているから、むしろ許可した方が整合性がとれるので、こういった一般の地区では絶対やらないような、許可なんかしないようなものに対しても許可をする。その辺の制度適用のちぐはぐ感を私はすごく感じてならないんです。この案件については、だから、許可することについて、私としてはそれの方がむしろ整合がとれるのではないかなという気がしますので、特に許可すべきではないという意見を持つわけではないんですけども、都市計画の運用として、もう少し整合感が出るように、こういった場合には、斜線型の高度制限も適用しないとか、そういうことを都市計画で渋谷区の方は定めるべきではないのかと私は思うわけです。その辺に対して、特定行政庁の立場で何かご意見はございますか。

○飯塚書記 先ほど会長からもご指摘いただいたとおり、あえて事前に私ども特定行政庁から都市計画決定権者であります渋谷区に対しまして意見照会をし、運用に当たっての回答を求めているところです。そのやりとりを通じまして、渋谷区の見解といたしましては、一部敷地の西側に既存の住宅市街地があるという状況、また、限定的なこの地区のみ

ならず、渋谷区全般にかなり住宅市街地があり、そうした部分については、こういった斜線型の高度地区が定められていることから、当然この再開発等促進区を定める地区計画を都市計画決定する際に、部分的にここを高度地区を変更して、制限がかからないようにするという検討もなされたように聞いておりますが、いろいろな検討の結果、こちらの16ページにありますけれども、結論としては、高度地区に定める特例許可制度を運用することで、加えて本計画の設計の進捗に合わせて、具体的に検証するのが妥当という結論に当時至ったと聞いてございます。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次の議案をお願いします。さっきの15号議案の関係ですか。

○飯塚書記 先ほど会長からご質疑いただきました15号議案について確認させていただきました。敷地境界につきましては、通路の配置も含めまして、やはり平面図、16ページの方が正しく、7ページの配置図の平面表記は誤りであるということでございますので、16ページの方が正しいということで、すみません、お詫びして、この場で訂正させていただきたいと思います。

○河島議長 実際に特定行政庁が許可するときは、正しい配置図を提出させて、それを確認の上で許可手続を進めるようなそういうことをぜひやっていただきたいなと思います。

今の15号議案についてよろしいですか。

それでは、今度は多摩建築指導事務所の案件でしょうか。では、席を入れかえということをお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○河島議長 お願いします。

○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13。建築主、神津島村。神津島村字穴の山1番地ほか。自動車車庫でございます。

整理番号2番、議案番号1014。建築主、XXXXXXXXXX。昭島市松原町XXXXXXXXXXの一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1015。建築主、株式会社良栄。国立市大字青柳字甲州道中南217-11ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1016。建築主、[REDACTED]。武蔵村山市大南[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1017。建築主、一建設株式会社。狛江市中和泉1-1762-7。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1018。建築主、株式会社ホームセンター。稲城市平尾2-53-5。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2015。建築主、株式会社西東京ハウジング。小平市花小金井8-434-6。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2016。建築主、株式会社住協。東久留米市氷川台1-389-3。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2017。建築主、[REDACTED]。東久留米市中央町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号3002。建築主、[REDACTED]。青梅市沢井[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号3003。建築主、[REDACTED]。あきる野市菅生[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11件の読み上げがございました。これらの案件について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

議案1016号、武蔵村山市、議案書を見ると、権利者は1名中1名ということですが、これは申請建物の敷地を持っている地権者なんでしょうか。

○尾関書記 今回の申請者とは別の所有者の方がお持ちの……。

○河島議長 別なんですね。

○尾関書記 はい。

○河島議長 いや、申請者と同一であれば、別に道路位置指定をやるとか、もう4m以上ありますので、できるんじゃないかなと思ったんですけども、別権利者であって、その方の了解を得ているという形になっているんですね。わかりました。

ほかにございますか。

なければ、一括審査分の話についてはこれで終えるとして、次をお願いしたいと思います。

○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。

○鈴木書記 それでは、議案2018号について説明させていただきます。

初めに、今回お配りさせていただいております本議案の資料につきましては、接続する建築基準法の道路の形態、その他の修正を行っているために、事前に送付しましたものから差し替えさせていただいておりますので、ご了承ください。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法第43条第1項ただし書き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の表をご参照ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は東久留米市野火止■■■■で、■■■■線■■■■駅から■■■■に約■■■■km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、■■■■側で法第42条1項1号道路及び法第42条2項道路の境界部分に接続する現況幅員■■■■mから■■■■m、延長■■■■mの道です。道に関する協定において、道部分の権利者全員の承諾が得られないことなどから個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただき、右上2ページの協定内容説明図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤い色に塗られている部分が本件の道、下の詳細図で桃色に塗られている部分が道の後退部分です。この詳細図のうち、A詳細図及びB詳細図で道の部分に突出しているブロック塀のうち、申請地内のものにつきましては、今回の計画により撤去することとなっております。右側の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者7名中4名の承諾が得られております。

3ページ目の現況写真をご覧ください。申請地は写真①の茶色の既存建物のある敷地です。本件の道は、写真②及び③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。なお、本件の道の幅員が一番狭い部分は建築基準法の道路に接続する部分となっております。写真①のカーブミラーの映っているあたりとなっております。

4ページの配置図をご覧ください。計画建物は、外壁を防火構造、軒裏を準耐火構造とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保し

た計画としております。また、道が行きどまりであることから、敷地内に回転広場に準ずる空地を確保するとともに、北東角の部分に隣地への避難口を設け、2方向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。

説明は以上でございます。

○河島議長 それでは、2018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、ご意見等がありましたらお願いします。

○有田委員 資料の2で、承諾の有無バツのところがあるんですが、                    のところのバツの括弧の意味は何でしょうか。

○鈴木書記 2ページの表の道の所有者一覧表のところの括弧は、1行上の                    の一部の所有者と同じ所有者になっております。地番が違いますので、2回目として出てきておりますけれども、関係権利者としてのバツは上で一度ついているので、括弧書きで表記をさせていただいております。

○有田委員 そういう意味では、意味合いとしてはこのエリアはバツでしかないということですね。

○鈴木書記 バツです。

○有田委員 それから、一番上の東京都もバツになっているんですけども、これはどういうことなんでしょうか。

○鈴木書記 東京都のバツのところは、右側の公図の写していくところの                    の部分になってございます。こちらは東京都の保全緑地になっておりまして、東京都における自然の保護と回復に関する条例で昭和49年に指定されたものとなっております。種別としましては歴史環境保全地域ということで位置づけられているものです。こちらの部分につきましては、東京都の環境局で管理をしているものですが、保全緑地内においては、宅地を造成し、土地を開墾し、その他土の形質を変更することが制限、規制を受けておりますので、今回の協定からはバツということで承諾を得られていない中に入っております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○佐々木委員 今の有田委員のご質問に関係して、1つは、東京都の今のお話は、ここは将来ともこのままだという前提になるということですね。

○鈴木書記 指定されている限りはこの状態、今の現状の状態が続くということです。

○佐々木委員 もう1つの括弧のついているバツの意味ですけれども、7分の4の7には、この括弧バツはカウントしていないという理解になりますね。

○鈴木書記 関係権利者数でカウントしますので、土地の地番によるカウントなりませんので、権利者としては、バツもきちんとカウントされております。同じことですが、■■■さんという方が■■■■■と■■■■■の両方を所有しております、この方自身が今回の協定には承諾をできかねますというお返事をいただいておりますので、両方の地番のところでバツをつけて……。

○佐々木委員 いえいえ、申し上げている意味は、7分の4というときの7のカウントは、■■■さんとしては1人だということですね。

○鈴木書記 1人です。

○佐々木委員 一番下の今回の申請者の■■■さんのところは、権利者が2人のカウントになっているということですね。

○鈴木書記 そうです、はい。

○河島議長 ほかにいかがですか。

東京都の条例で保存緑地に指定されている。■■■■■の関係で指定されているんですね。写真を見ると、カーブミラーがある裏側のところに木柵があるようで、その木柵の外側は、緑地指定はされているんだけど、歩こうと思えば歩ける、そういう状態に……。

○鈴木書記 道路状にはなっている部分として見ております。

○河島議長 木柵は東京都の管理上つくられているものだと思うので、この木柵については、もともとの緑地そのものではなくて、管理上に設置されたもので、そういったものまでは、東京都がやる分には別に禁止されていないんじゃないかな。やがて木柵は朽ち果ててしまうんじゃないか。そうすると、きっとまたやりかえることが生じる。やりかえるときに、できれば木柵の位置を4mのラインに沿ってやっていただくことが、大変世の中のためになることになるんじゃないかという気もしますので、その辺の管理上の許容される範囲の中で、こういった通行機能も実態的には使えるような状態に今あるわけだから、そういう周りのことも少し配慮した形での、なおかつ、条例に違反しないような、そういう取り扱いをしていただけないものだろうかという意見が出たことを、環境局にお伝えいただけたらありがたいなと思うんです。

○鈴木書記 はい、わかりました。ありがとうございます。

○河島議長 ほかにいかがですか。

なければ、この件についてはこの程度にさせていただきたいと思います。

以上で同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了したいと思います。

これより評議に移ります。

( 評 議 )

○河島議長 それでは、同意議案についてお諮りをいたします。第13号議案から第22号議案、第1014号議案から第1018号議案、第2015号議案から第2018号議案、第3002号議案から第3003号議案、計21件の議案をご審議願いましたが、この21件の議案について、原案どおり同意するというところでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 それでは、全ての議案について同意することとしたいと思います。