

第 1 2 9 9 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和元年5月27日 午後1時35分～午後3時56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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	関	葉子
	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	齋藤市街地建築部調整課長	
	〃	谷内市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	村岡多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○佐々木議長 それでは、ただいまから審査会を始めたいと思います。

まず、同意議案の審議をいたします。傍聴人の方は4号議案からということですね。

では、事務局から最初の議案についてご説明をお願いします。

○齋藤書記 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。

○曾根書記 次第に沿いまして、議案第5号からご説明いたします。

議案第5号は、建築主は野村不動産株式会社で、江東区亀戸6-31-1の一部ほかの建築敷地において、共同住宅、保育所、店舗、集会所から成る住宅棟が2棟と店舗から成る商業棟1棟を新築するものです。本計画は法第86条第1項に基づく一団地認定も取得する予定となっております。

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住宅供給促進型総合設計の活用を予定しております。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。図に赤色でお示した計画地はJR亀戸駅東口から南に100mほどの場所に位置しております。黄色で示している部分が学校、緑色で示している部分が公園です。計画地は道路を挟んで、東側に小学校、西側に緑道公園という位置にあります。

1枚おめくりいただきまして、資料2-2、現況図をご覧ください。図面の左方向が北方向となっております。計画地には地上5階建ての商業施設サンストリートが建っていましたが、解体済みとなっております。接道状況につきましては、敷地の四方が接道しており、北側が幅員約40mの国道、京葉道路、西側が幅員約4mの区道、南側が幅員約11.5mの区道、東側が約6mの区道となっております。なお、敷地南東側の角は公共施設建設予定敷地のため、計画敷地には含まれていません。

1枚おめくりいただき、資料2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、共同住宅、事務所や学校が立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2-4-1、高層建物プロット図（遠景）とございます。こちらをご覧ください。図に赤色でお示しておりますのが計画地でございます。オレンジ色でお示しているのが高さ60m以上、緑色でお示しているのが高さ100m以上、そのうち赤色の枠が総合設計制度を活用している建物でございます。

2枚おめくりいただき、資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。写真1は敷地北側の国道の様子です。写真3、4、5、6は敷地西側の区道と緑道公園の様子です。写真8、9は敷地南側の区道の様子です。写真12は敷地東側の区道の様子でございます。

2枚おめくりいただきまして、資料3-1、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と準工業地域にまたがっております。商業地域は、容積率600%、建蔽率80%で、防火地域、準工業地域は、容積率300%、建蔽率60%、準防火地域に指定されております。また、準工業地域側は第三種高度地区の指定及び5時間、3時間の日影規制があります。

続きまして、資料4-1からは東京都及び江東区の上位計画となっております。

資料4-1、都市づくりのランドデザインをご覧ください。本計画地は、ページ中央の図のとおり、中枢広域拠点域に位置しており、亀戸地域を含む東部Eエリアは中枢業務機能を支える拠点として、業務、商業、文化、娯楽などの機能が高度に密集するとともに、地域資源を生かし、下町文化の魅力があふれたにぎわいのある拠点が形成されているまちとなっております。

次に、4-3aをご覧ください。新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針でございます。本計画地は、右のページの図のとおり、中枢広域拠点区域内のうちの中核的な拠点地区に位置しており、左側の下から9行目にありますとおり、原則として業務・商業等の育成を優先し、住宅開発については、都市計画のマスタープラン等による都市計画的な位置づけを前提として、計画的に都市開発諸制度を活用することとなっております。

1枚おめくりいただき、資料4-4、東京都における都市再開発の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、再開発促進地区の亀戸六丁目地区に指定されており、副都心にふさわしい商業、文化機能、住宅等の複合的な立地を誘導するとともに、地域の活性化を促進し、周辺の環境整備を行うことが地区の目標とされており、建築物の更新の方針では、都市開発諸制度等を利用し、土地の高度利用を図るとされております。

少々ページが飛びますが、資料4-13、亀戸六丁目まちづくり方針をご覧ください。左側中段にありますとおり、まちづくりの将来像と目標は、賑わい・観光・交流・居住など多様な都市機能が複合し、来街者と居住者が集う、下町文化を感じられるまちとされており、真ん中の列の土地利用の方針として、本計画地であるサンストリート亀戸跡地開発を核とした駅前の賑わいゾーンでは、1つ目といたしまして、商業・住宅・交流等の多様な都市機能の導入、2つ目、亀戸駅と市街地を円滑につなぐ歩行者ネットワークの形成、3

つ目、緑の拠点形成などが挙げられています。

次に、資料5-1をご覧ください。計画概要書でございます。ページの左側、5にありますとおり、緩和項目は容積率制限、12、敷地面積は2万2,989.26㎡でございます。20、延べ面積は住宅棟と商業棟を合わせて15万5,152.38㎡、21、容積率対象延べ面積は住宅棟と商業棟を合わせて11万5,432.65㎡でございます。

ページの右側に移りまして、22、容積率は、基準容積率352.15%に対して、公開空地による割増が149.98%、合計で502.12%となっております。その下、27から29でございますが、27の主要用途は、住宅棟の北側が共同住宅、保育所、店舗、集会所、住宅棟南側が共同住宅、商業棟が店舗となっております。階数は、住宅棟はともに地上25階、地下2階、商業棟は、地上6棟、地下1階、最高の高さは、住宅棟はともに83.35m、商業棟は34.33mでございます。住宅の戸数は全体で934戸です。34、備考欄にございますが、住宅供給促進型総合設計は、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上となり、割増容積率に相当する部分の住宅の占有面積が55㎡以上となることが適用要件となっておりますが、本計画はいずれの要件も満たす計画となっております。

続きまして、資料5-4-2、子育て支援協議書回答書をご覧ください。総合設計許可要綱実施細目に基づき、子育て支援施設の必要性等について江東区と事前協議を行っており、協議の結果、保育所を設置する計画となっております。

1枚おめくりいただき、資料5-5-1からが一団地認定チェックリストとなっております。本件は、冒頭でご説明いたしましたとおり、法第86条第1項に基づく一団地認定の取得を予定してございます。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。

続きまして、資料6-1、配置図をご覧ください。図面の左方向が北方向となっております。敷地の下側が2棟から成る住宅棟で、敷地の上側が商業棟という配置となっております。

資料6-2-1からが公開空地のコンセプトとなっております。左側の航空写真にお示ししておりますとおり、計画地には、亀戸駅と市街地を円滑に結ぶ歩行者ネットワークの構築や、計画地西側の亀戸緑道公園などとの一体的な緑化空間の整備によるみどりのネットワークの構築、地域の防災拠点ともなる賑わいと憩いの広場空間の構築が求められています。

1枚おめくりいただき、資料6-2-2をご覧ください。1つ目の柱、歩行者ネットワークの構築といたしまして、敷地外周部に幅員4mの歩道状空地を整備します。また、敷地の東西南北をつなぐ貫通通路を整備し、地域に回遊性のある歩行者空間を形成します。

次のページ、資料6-2-3をご覧ください。2つ目の柱、みどりのネットワークの構築としまして、歩道状空地に沿うように樹木を計画するとともに、亀戸緑道公園の緑との連続性を意識した緑化空間を整備いたします。また、敷地南側の広場状空地にはまとまった緑地帯を設け、憩いとなる快適な広場空間を形成します。

1枚おめくりください。3つ目の柱、賑わいと憩いの広場空間の構築としまして、資料6-2-4から3ページにわたり広場状空地のイメージを載せてございます。

続きまして、資料6-3、公開空地図をご覧ください。図面の左方向が北方向となっております。黄色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地、青色の部分がピロティとなっております。主要な広場としては2カ所ございます。1カ所目が北西側の広場状空地で、ピロティを含めると約2,000㎡、2カ所目が南側のL字型に広がる広場状空地で、約2,800㎡となっております。また、敷地内を東西南北に縦断する形で、オレンジ色で示す貫通通路が計画されており、2棟の住宅棟の間には貫通通路に沿ってピロティ状空地が計画されております。

次に、資料7-1-1まで飛びます。資料7-1-1からは平面図でございます。

7-1-2、住宅棟の地下2階平面図をご覧ください。図面の左方向が北方向となっております。住宅棟の東側には緑色で示す地下駐輪場を計画しております。地下駐輪場は地下1階にも計画しております。

2枚おめくりいただき、資料7-1-4、住宅棟1階平面図をご覧ください。向かって左側が住宅棟の北棟、右側が南棟になります。左側、北棟の1階には、住宅の共用部分のほか、ピンク色で示す店舗、オレンジ色で示す保育所の設備部分を計画しております。南棟の1階には、緑色で示すタワー式駐車場と車寄せスペースが計画されています。住宅棟の敷地内への車両及び自転車の出入口は南側に各1カ所計画しております。住宅棟の建物への住宅利用者の主要出入口は北棟の北側とし、店舗は北棟の東側、保育所は北棟の南側にそれぞれ出入口を設けております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-5、住宅棟2階、3階平面図をご覧ください。北棟の2階と3階にはオレンジ色で示す保育園が計画されております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-6をご覧ください。北棟4階には茶色で示す集会所が

計画されています。また、4階の北棟と南棟の間に連絡通路が計画されています。そのほか、4階以降25階までは住宅が計画されています。

ページが飛びまして、資料7-1-14以降が商業棟の平面図となります。

資料7-1-14、商業棟地下1階平面図をご覧ください。図面の左方向が北方向となっております。地下1階には、紫色で示す商業店舗スペースのほか、緑色で示す駐輪場が2カ所計画されております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-15、商業棟1階平面図をご覧ください。商業棟への主要出入口は建物の西側になります。車両出入口は北側、自転車の出入口は北側と東側に各1カ所がございます。緑色で示すのが5階と6階の駐車場に至る車路スロープとなっております。そのほかは商業店舗スペースとなっており、4階まで同様の平面計画となっております。

続きまして、資料7-3-1、住宅棟断面図(1)をご覧ください。住宅棟は道路斜線制限及び第三種高度斜線について適合しております。

2枚おめくりいただき、資料7-3-3、商業棟断面図をご覧ください。商業棟の道路斜線制限は天空率により適合しております。

1枚おめくりいただき、資料7-4-1、住宅棟落下物対策をご覧ください。上段の平面図上で、緑色で示す部分については嵌め殺し窓、ピンク色で示すバルコニー部分については、高さ1,350mm、幅400mmの二重手すりを設け、落下防止のための対策を講じております。

1枚おめくりいただきまして、資料7-4-2と7-4-3は商業棟落下物対策についてまとめてございます。商業棟につきましても、住宅棟と同様に嵌め殺し窓と基準の二重手すりを設け、落下防止のための対策を講じております。

続きまして、8-1-1、完成予想図をご覧ください。こちらは完成後のパースとなっておりますのでご参照ください。

ページが飛びますが、資料9-1-2、等時間日影図をご覧ください。図面上方向が北方向となっており、青線が敷地境界線を示しております。図面上の薄オレンジ色で塗りつぶしている範囲に5時間、3時間の日影規制がありますが、本計画は適合しております。また、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。

次に、資料9-4-1以降に本計画に伴う交通量調査を掲載してございます。

資料9-4-1をご覧ください。本調査では、ページ右側の図のとおり、計画地周辺の信号

設置交差点6カ所における自動車の交通影響と、前面道路の一断面における歩行の交通影響を検討しております。

4枚おめくりいただき、資料9-4-5をご覧ください。交差点需要率は全ての交差点で許容値の0.9を下回っており、また、車線別混雑度も許容値の1.0を下回っているため、自動車交通に支障がないことを確認しております。

続いて、9-4-7をご覧ください。ページ右下の表のとおり、歩行の影響評価についても、歩道のサービス水準は自由歩行が可能なA評価となっております。

したがって、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。

次に、資料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。

資料9-5-2をご覧ください。ページ上段、左の図から建設前、建設後、防風対策後における結果を示しております。下段の図は建設後と防風対策後の計画敷地内を拡大した図です。また、右側の図には防風対策の植栽の状況を示しております。建設後には、建設前と比べて、計画敷地境界部分で事務所街相当であるランク3の評価が一部で出ておりますが、防風対策の植栽を配置することで、住宅地相当であるランク2におさまるとの結果となっております。

2枚おめくりいただき、資料9-6-2、電波障害調査をご覧ください。電波障害が発生した場合は必要な改善対策を講じることとしております。

2枚おめくりいただき、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。本計画の事業者は、都の建築紛争予防条例に基づき、ことしの3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おります。資料10-1-1には、説明会での主な意見、意見書及び公聴会での公述の要旨と事業者の対応についてまとめております。

また、資料10-1-2には発言者及び意見書提出者のお住まいなどの場所を地図にプロットしております。

資料10-1-1にお戻りください。近隣説明会では、表1のとおり、工事による騒音、粉じん、地盤への影響についてや、計画建物による周辺交通量や駐輪問題について、開発による人口増加に伴う児童の学区の影響についてのご意見が出され、事業者から記載のとおり回答しております。

意見書及び公聴会での公述意見については表2のとおりです。工事による振動、風害、電波障害に関する意見などが出されており、事業者としては引き続き話し合いを続け、被害が生じた場合には適切に対応するとしております。

表3には意見書及び公述に対する特定行政庁の見解をまとめております。工事による騒音、振動等については、近隣住民の問い合わせ等に対し、丁寧な説明と対応を求めてまいります。周辺交通量や駐輪問題についてですが、歩行者交通については、開発後も自由歩行可能なサービス水準が確保できる予測となっております。駐輪場については附置義務以上の台数を確保する計画となっております。駐輪禁止サインの表示等により公開空地内への駐輪対策の徹底を求めてまいります。

次のページ、10-2-1から10-2-3、資料10-3-1から10-3-4には公聴会議事録全文を添付しておりますのでご参照ください。

恐れ入りますが、ここで議案書にお戻りいただき、議案書裏面をご覧ください。以上のことから本計画は、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、下記の条件を付与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。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほどお聞きしたいんです。最初に、5-1という計画概要書からお聞きしたいんですけれども、24のところに割増容積率の限度とありまして、その中に一般型総合設計、住宅供給促進型総合設計と共同住宅建替誘導型総合設計、3種類ありまして、一般型と共同住宅建替誘導型というのはよく耳にするというか、あれなんですけれども、今回の住宅供給促進型総合設計というのは、私にとって余り耳にしないというか、新しいというか、そんな感じがしたものですから、ほかのものに比べてどういう特色があるのか教えていただきたいのが1点。

それから、ページ5-2-2の資料ですけれども、真ん中ほどに住宅係数（ β ）というのがありまして、アのところに構造の安全性で、耐震性とか免震性とかというのがありまして、今回の建物はたしか免震構造かと思うんです。耐震的には多分すぐれたものじゃないのかなと思ったんですけれども、適合の一番右の欄に行くと、バツが書いてあるので、あれ、余り耐震の評価が高くないのかなと。これはどんなことか教えていただければと思います。

3点目です。ページ7-1-4、そこに住宅棟1階平面図があるんですけども、左側がN棟で右側がS棟ですが、住宅の出入口は、N棟の住宅主出入口というところから入って、エントランスホール、メールコーナーとかそういうところがあって、右側の建物には、どちらかという、サブの出入口はあるんですけども、主にはN棟のほうの主玄関ですよということで、先ほどのメールコーナー等を中心として、要するに、こっち側が両方の建物の主な出入口であるよというつくり方をしているかと思うんです。そうすると、S棟のほうから来ると、これは4階に廊下がありますので、4階でおりて、またこちらへ来て、また1階に来てと、そういうふうな経路を通らないとあれなのか、建築審査会で使い勝手のことをとやかく言うあれでもないかとは思いますが、どういう使い勝手になるのかなという気がしたものですから、以上の3点について教えていただければと思います。

○曾根書記 まず、住宅供給促進型というのは、この3月に総合設計許可要綱を改正いたしまして、それまでの恐らくおなじみの都心居住型総合設計と市街地住宅型総合設計の2つを統合いたしまして住宅供給促進型というものにまとめてございます。そのほかの一般型というのは、3月までの一般型総合設計と業務商業育成型を組み合わせたものが一般型総合設計ということで、改正後は一般型と今回適用する住宅供給促進型と共同住宅建替誘導型ということになっておりまして、今回は従前の市街地住宅型と都心居住型を組み合わせた住宅供給促進型を適用するものになってございます。

2点目ですが、5-2-2でございます。5-2-2の表の中で、アのところで、耐震、免震、耐風と、全てが基準を満たすことで住宅係数が適合になるんですが、耐風のところで、2以上となっておりますところが、等級が1になっていることから、この部分での割り増しの要件になる適合状況がバツになるものでございます。

先ほどの図面7-1-4でございますが、ご指摘のとおり、例えばメールコーナーが北棟のみにございます。これはおっしゃるとおり、使い勝手という部分にはなるんですけども、南棟、この図面でいきますと、右側の棟に入る方でいらっしゃっても、一度メールボックスを見たい方は、左側の北棟のメールボックスに入って、そこから南棟のほうに移って上に上がっていくものでございます。ただ、メールコーナーを使わないといいますか、メールコーナーに寄らずに南棟に行かれる方は、通り芯でいきますところのSX2通りというのがございますが、ここの入口から直接南棟のほうに入ることが可能となっております。この点、使い勝手という問題というか、ここら辺、一応確認はしたんですけども、

こういったようなプランになっているものでございました。

○野本委員 およそわかりましたけれども、1番目の住宅供給促進型総合設計、従前の2つの制度を統合したような制度だということですが、名前からすると、住宅供給に重きを置いた、住宅供給をしやすくするような、そういう総合設計ですよ、そういうことでよろしいのでしょうか。

○曾根書記 そうですね、はい。質の高い高齢者向け住宅ですとかサービスアパートメントですとか、そういったものも含めて質の住宅、量から質という観点はあろうかと思えますけれども、最大で400%の割り増しを認めるというものでございます。

○野本委員 わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 私もちよっと質問があるんですが、1つ目は、先ほどの質問にちょっと関連して、2つの住宅棟があるんですけれども、南側の住宅棟にかなり広いゴミ置場があるんです。北側の住宅の方は、独自にごみ置き場はなくて、ここまで捨てにこなきゃいけないのでしょうか。これも使い勝手の話ですが、4階にしか通路がないので、もし行き来が多いとなると、意外とごちゃごちゃするかなという感じもしましたので、少し気になったんです。出がけにごみを出していく人は多いと思うので、もし南にしかないとすると、一旦北の人が南に行って、また北に行って、外に出るみたいな形になるので。

○曾根書記 お一つでよろしいですか。

○関委員 全部言ったほうがいいですか。あと、全然関係ないんですが、4-13のところ、第二亀戸小学校と連携した防災拠点の形成というのがまちづくりの方針にあるんですけれども、具体的に今回の計画で防災拠点としての何か機能があるのかどうかというところと、あと最後に、風害についてある程度ご説明いただいたんですが、ちょっとレベル感がわからないというか、数字ではある程度見せていただいたんですけれども、最終的に2にはならなくて1で、要件を満たさないというお話があったんです。実態としては、特段、風が強くて通行人が迷惑をこうむるというレベルでないかと理解してよろしいですか。3つお願いします。

○曾根書記 まず風のほうですが、総合設計で、総合設計許可要綱とか実施細目の中に、ランク1、2でなければいけないというのは、実は基準としてはないんですけれども、目安としてこれまでランク1、2というもので指標としてやってございまして、1、2であれば、通常の生活のレベルのものですよということで、1、2におさめてもらうという指

導をしてございます。

それからごみのお話ですが、南棟の大きいゴミ置場については確認をいたします。ただ、最近のタワーマンションは大体こういうものだそうですが、各階にごみ置き場がございます。どこでもいいんですが、例えば7-1-12あたり、24階をお開きいただきますと、北棟のほうはNX7通りあたりにゴミ置場がございます。お隣のS棟のほうにはSX3通りのあたりにゴミ置場がございまして、通常ごみ置き場は各フロアに設置されているのが、最近、タワーマンションは一般的なもののようでございます。

それから、小学校との連携のところですが、これはちょっとお待ちください。公開空地の防災機能ということで、お隣の亀戸第二小学校との連携を協議中ということで、避難所として指定されている亀戸第二小学校との連携を今協議中ということで聞いてございます。具体的にはこれから区のほうと詰めていくお話とっております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○有田委員 今のご質問にちょっと関連するんですが、公開空地のコンセプトのところ、小学校と連携して環境教育の場にするというのもありましたし、まちのリビングというのが書いてあったり、ピロティだとかについて防災機能というのがあるんですけども、建物自体は、商業施設の建物の管理主体と分譲マンションの管理組合と、いろいろ管理の主体が分散するように思われるんです。公開空地、連続したところとか、住宅棟との間のピロティの部分が24時間ずっとフリーアクセスなのかということも含めて、管理主体が複数にまたがっていきそうな気がするんですが、全体として公開空地について、ここに書いてあることについて、こういった運営管理がどう担保されるのかということと、今回の許可条件で、公開空地の質についての報告を求めるのは当然許可条件についているんですけども、そのあたりで管理の主体はどこが一義的に、東京都さんとかこういうところとか対応してチェックすることが、この段階では想定しておけばよろしいんでしょうか。

○曾根書記 恐らくですが、住宅に関しては住宅の管理組合、商業棟に関しては商業運営主体が管理を行うことになるかと思うんですが、公開空地の管理につきましては、竣工と同時に、竣工より少し前に公開空地の管理責任者を定めることになっております。公開空地の管理責任者を定めまして、今後、公開空地の管理報告書を1年に1回いただくこととなります。日ごろから公開空地の管理が適正に行われているかということも1年に1回報告をいただくことになっておりまして、基本的には、公開空地ですので、24時間通行可能なものということに位置づけられるようにはなるかと思えます。管理責任者が仮に複数に

なったといたしましても、そこは管理責任者をしっかり定めていただいて、公開空地の管理をしっかりやっていただくことを要綱の実施細目で定めてございますので、1年に1回、東京都はそれをしっかりと監視していくという仕組みでございます。

○有田委員 もう1点よろしいですか。イベントにいろいろ使われるということで、もちろんこういうイベントがあるといいと思うんですけども、公開空地でこういうイベントをやることに関してどのくらい自由度が許容されているのか、あるいは何か東京都さんに事前に報告とか協議が必要なのかということについて教えていただけますか。

○曾根書記 公開空地の利用につきましてはある程度の縛りがございまして、認められておりますのは、地域の活性化に資するイベントですとか、公開空地を公共公益的なものを利用する、例えば、よくあるのは交通安全週間のテントを設置するとか、あとは献血ですとか、そういったものが時々あるんですけども、そういったもののほかには、公開空地とか建物の補修のために足場を組みますとか、クレーンを設置するといったことで、建物とか公開空地の管理、そういったものについては、公開空地の使用について使っていていいですよというのを事前に協議をいただくことになっております。

ちなみに、こちらの亀戸六丁目の今回の計画に関しましては、東京のしゃれた街並みづくり推進条例、しゃれ街条例と呼んでおりますが、こちらのまちづくり団体への登録を予定しておりまして、各種イベントを催すなどの地域貢献を進めていくという意向を持っているようでございます。実際にまちづくり団体の登録に関しましては所管の部署が別でございますので、そちらのほうの審査に委ねる形となりますけれども、基本的には、事業者のほうで現在そういったまちづくり団体への登録を考えていると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

今の公開空地の管理、どこまで使っていていいかということで、総合設計の最初のころから議論があるテーマだと私も認識しておりまして、私自身は、例えば趣旨を逸脱しない範囲で多少の占有的な利用であっても、地域の活性化とかその空地が積極的に使われる方向に持っていくほうが、むしろいいんじゃないかなとも個人的には思うときがあるんです。いずれにしても、総合設計の趣旨に反しない形で適切な対応をしていくことでお願いしたいなと思っております。

○曾根書記 公開空地の一時占用に関しましては事前に申請が出てまいります。こういったことをやりたいんだけどもということで、その企画書などが出てきまして、それがまさに会長がおっしゃっていただいたような公開空地の利用の趣旨に合致するようなもので

あれば、東京都のほうで承認をするという仕組みを設けてございますので、一応その審査の段階で、趣旨に合致するものであるかどうかというのを審査いたしておるところでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

○寺尾委員 7-1-5の住宅棟の2、3階平面図あたりですけれども、2階、3階で保育所部分が充実していることはわかったんですが、全体にこの計画で高齢者系の施設が読み取れなかったんですけれども、何かあるのかどうか、そのあたりちょっとお伺いしたいと思いました。

○曾根書記 高齢者施設は、今回は特段は予定していないんですが、これは確認をしているわけではないんですが、7-1-6の4階に集会所がございまして。これは使い勝手、利用主体などについてはこれから決めていくところだとは思いますが、場合によつたら、こういったところで、高齢者施設ではないんですが、そういった地元の方の利用に供するなどのことも想定はされるのではないかとと思いますが、ちょっと今の時点ではっきりしたことは申し上げられないところでございます。

○寺尾委員 割合若い人を中心にした住宅というイメージなのか、恐らくこのブロックだけじゃなくて、ほかのところにデイケアセンターとかいろいろ連携するものはいっぱいあると思うので、何が何でもこの中ということはないとは思いますが、その点が少し気になりましたのでお尋ねしただけです。

以上です。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいですか。

それでは、本件につきましては以上といたしまして、次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 では続きまして、議案第3号についてご説明いたします。

建築主は清水建設株式会社、建築敷地は江東区豊洲6丁目の区画整理区域内でございまして。東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業4-1街区仮換地符合豊六9-1の一部というものでございます。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、ホテル、飲食店舗、物販店舗及び附属の自動車車庫を新築するものでございます。このうちホテルは、建築基準法別表第二(を)項第2号に該当するため、工業地域には建築することができないことから、法第48条第12項ただし書きの規定による許可申請がなされたものでございます。法第48条第12項ただし書き

の規定では、「ただし、特定行政庁が工業の利便上又は公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りでない。」とされています。また、法第68条の3第6項の規定では、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第48条第12項の規定の適用については、「工業の利便上又は公益上必要」とあるのは「工業の利便上若しくは公益上必要と認め、又は地区計画若しくは沿道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、当該地区計画若しくは沿道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」と読み替えることとされています。本件は、これらの規定により地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて、許可をしたいと考えておるものでございます。

3ページ、案内図をご覧ください。赤囲みでお示ししておりますのが計画敷地で、新交通ゆりかもめ市場前駅から約160mの位置にございます。

4ページ、用途地域図をご覧ください。右の図の赤枠内が計画敷地ですが、用途地域は工業地域で、指定容積率は200%となっております。容積率につきましては別途地区計画で定められております。

恐れ入りますが、この点をご説明いたしますので、ページが飛びまして、11ページ、豊洲地区地区計画の指定の図書をご覧ください。表の中段に示されておりますとおり、4-3街区につきましては、建築物の容積率の最高限度が10分の34、34%に定められております。

恐れ入りますが、5ページにお戻りいただけますでしょうか。土地利用現況図をご覧ください。計画敷地の南側を青の斜線でお示ししておりますが、こちらは豊洲地区地区計画の4-2街区となっております、オフィス棟などの建設予定地となっております。

6ページ、計画地及び周辺の現状写真をご覧ください。計画敷地の西側は環状2号線となっております。その西側には豊洲市場の建物群が建ち並んでおり、写真③の左上に見える建物が市場の一部となっております。

8ページをご覧ください。8ページには建物のイメージパースを示しておりますのでご参照ください。

9ページから12-2ページまでは豊洲地区地区計画の計画図書であります。

9ページ、左側の一番下の欄に土地利用に関する基本方針がございます。この中の7)で、区域4においては、駅及び幹線道路側を中心に商業・業務等を、晴海運河側を中心に

住宅・宿泊等の用途を適正に配置し、地域ににぎわいを創出するとともに、水際の良好な環境や眺望を生かした市街地を整備するとされております。本計画はホテルを整備する計画なので、土地利用に関する基本方針に適合する計画となっております。

13ページをご覧ください。地区施設の概要をお示ししております。

15ページ、配置図兼屋根伏図をご覧ください。本件敷地の西側は幅員50mの環状2号線に、北側は幅員18.27mの豊洲ぐるり公園に接しております。また、本計画は地区計画に適合した内容であり、計画敷地の東側には緑道、西側には歩道状空地、南側には地区内通路、北側には水際緑地を設けており、交通上の配慮がなされております。加えて、区域内の建築物は歩道状空地の確保、壁面後退等により周囲の建築物との十分な離隔を確保することで、安全上、防火上及び衛生上支障のないよう配慮されております。

18ページ以降に各階平面図、断面図、立面図をお示ししております。

20ページが3階になりますが、20ページ、3階より上の階が客室でございます。

32ページをご覧ください。交通影響予測評価と評価対象となる交差点における交差点需要率及び車線容量比の資料でございます。現況交通量及び周辺開発交通量、当該開発計画における将来発生集中量を踏まえ、各ピーク時間の合算における交差点需要率及び車線容量比を検討しております。その結果、対象4交差点における交差点需要率、車線容量比はいずれも基準値を下回る結果となり、当該開発計画の自動車発生集中交通量による周辺道路、交差点への影響は小さいものと判断できます。

33から35ページに本年4月25日開催の公聴会議事録要旨を添付しております。利害関係人の方からの意見書の提出及び公聴会当日の公述はありませんでした。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書2ページ目にお戻りください。議案書裏面でございます。本計画は、法第68条の3第6項の規定に基づき読み替えられる法第48条第12項ただし書きの規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほどお聞きしたいんですけども、最初に、今回の建築主は清水建設ですね。

○曾根書記 はい。

○野本委員 要するにゼネコンということなので、ホテルの経営は別の主体になるんじゃないかなと思うんです。そうしますと、今ここでいろいろお約束している、例えば水際緑地とか緑道とか歩行者デッキとか、いろいろなものを公共負担といいますか、そういったものを計画されて、つくるときは大丈夫かと思うんですけれども、継続的な管理というんですか、あるいは維持されるかとか、その辺は大丈夫かどうかということをお聞きしたいのが1点。

2番目の質問ですけれども、13ページをご覧くださいと、歩行者デッキというのが水面のほうから南側と言えいいんでしょうか、そちらにずっと延びているんですが、これは交通広場のところまではきているので、多分そこは将来確保されるんでしょうけれども、その先は、例えばゆりかめもの市場前駅、そちらまで延びるのか、歩行者デッキ、貫通路はどのようなふうな位置づけで、どんなふうになるんでしょうかということをお聞きしたいのが2点目です。

それから7ページですけれども、今回の計画は再開発等促進区になるんですが、容積は地区計画では340ということですが、よく相当用途地域って設定したりするんですが、そういう相当用途地域というのは設定されているのかどうかお聞きしたいんです。その3点について教えてください。

○曾根書記 まずホテルの経営主体としては、経営といいますか、これは清水建設のホームページレベルの情報になるんですが、ホームページの情報なので申し上げて差し支えないと思うんですが、「ホテル運営は、(株)共立メンテナンスが手掛けます」となっておりまして、ホテルの運営は共立メンテナンスがやることになっておりますが、総合的な建物管理ですとか、まさしく先ほどおっしゃられましたような都市計画で担保されているような貫通路ですとか緑地、通路などの管理は清水建設が直接か、あるいは清水建設にもグループ会社がございますので、そちらの不動産管理部門のほうでやるかといったことで、ホテル運営も含めて都市計画などでお約束する事柄については、しっかりと清水建設グループのほうで行っていくと認識をさせていただきます。

それから13ページでございますが、歩行者デッキです。こちらは北側のぐるり公園のほうに通ずるところはこちらで終わりですが、南側のほうのお話でいらっしゃいますね。これは12-2をご覧くださいませでしょうか。ちょっとわかりにくいのですが、12-2の左側の図になります。図面を縦にさせていただきますとわかりやすいんですが、12-2を縦にしてい

ただいて、縦にすると、上のほうの図面、計画図2というもので、4-3街区から、今回の敷地、真ん中に紫色で塗ってあるところが歩行者デッキになるんですが、この点線が下のほうまで延びておりまして、4-2街区を通りまして、ちょっと左に行きまして、現在あります市場などにつながるデッキまでつながるといふ計画と地区計画の中で位置づけられてございます。

最後のご質問は見直し用途のお話でいらっしゃるかと思うんですが、現在の工業地域に対しまして、見直し用途は第二種住居地域ということで見直しの用途が設定されてございます。

○野本委員 ありがとうございます。最初の質問のホテル経営ですけれども、とりあえず建築主は清水建設ですが、共立メンテナンスというところでホテル運営をするということなんです。先ほど言った公的な施設といったものも私的に使うことなく、あるいはなくしてしまうことなく、これはきちんと担保されるように、何かうまく約束事が伝わるような仕組みになっている、そういうことですね。

○曾根書記 そのようになっておるかと思いますが、その点は審査会終了後に事業者に申し伝えるつもりでございます。

○野本委員 それは、わかったら、今日でなくて結構なので、わかった時点で、次回でも教えてください。

○曾根書記 わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○笹井委員 計画の担保ということに絡むんですが、地区計画上、区域4ということで、いろいろな計画が定められているんです。今回のホテルの4-3街区とか、南側の4-2街区とかというのは、こういう地区計画で計画というか、一種の規制上の担保をとっているんですが、それ以外に例えばですけれども、土地がそもそも公有地であって、それを払い下げたとか、そういうような経緯があるのか、それともそういう地区計画と今回の特例許可で計画を担保していくというスキームなのかを教えてくださいたいと思います。

○曾根書記 ここはもとの地権者は■■■■と聞いております。■■■■とか清水建設などの民事での契約上のお話は恐らくあるんだと思うんですが、そこはちょっと把握はしていないんですが、しっかりと再開発等促進区で都市計画も決定されておりますし、これは地区計画で定められておりますので、地区施設でありますとか土地利用に関する基本方針は、都市計画のほうでしっかりと担保していくと考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○曾根書記 払い下げではなくて、[REDACTED]と訂正をさせていただきます。

○関委員 もともこの場所は、[REDACTED]とか、用途もそうですけれども、工業地域だったと思うんです。4ページ目の新豊洲駅のそばに東京電力新豊洲発電所ってあるんですけども、これはどういう施設になりますか。

○佐々木議長 わかりますか。

○関委員 発電所というと、かなりイメージが、余りホテルの近くにあるようなものという感じもしないので、少し気になったんですが。

○曾根書記 変電所です。

○関委員 変電所ということは……。

○曾根書記 なので、この街区に高圧で来たものをここで中圧とか低圧に落とすという施設であろうと。

○関委員 外から見たら、そんなに何かあれですね。

○曾根書記 そうですね。結構大規模なものではあるかと思えますけれども、ここで発電するわけではございませんので、いわゆる変電施設ということですね。

○関委員 そろそろ拡大鏡が必要な状態で、間違えてしまって済みません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案に移りたいと思います。傍聴人の方がいらっしゃるようですので、お入りいただくようにお願いします。

(傍聴人入室)

○佐々木議長 よろしいですか。それでは、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等、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、次の議案について事務局から説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第4号についてご説明いたします。

建築主は学校法人芝浦工業大学、建築敷地は江東区豊洲3丁目1番35で、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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、工業地域内の既設大学敷地内に大学の校舎を増築するものですが、大学、すなわち、学校は建築基準法別表第二（を）項に掲げる工業地域内に建築してはならない建築物に該当するため、法第48条第12項ただし書きの規定に基づき許可申請がなされたものです。本件の用途地域が工業地域であることから、法第68条の3第6項の規定に基づき読み替えられる法第48条第12項ただし書きの規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めるものであります。

2ページ、案内図をご覧ください。赤い囲みでお示ししておりますのが計画敷地で、東京メトロ有楽町線豊洲駅出口から約500mの位置にあります。

3ページ、用途地域図をご覧ください。図の太い赤枠内が計画敷地ですが、用途地域は工業地域で、指定容積率は200%となっております。容積率につきましては地区計画で別途定められております。

恐れ入ります。ページが飛びまして、9ページ、豊洲地区地区計画の指定の図書をご覧ください。赤い枠で囲みました中に建築物の容積率の最高限度がございます。ここで8-1街区におきましては10分の35、350%と定められております。

恐れ入りますが、4ページにお戻りください。周辺状況図です。計画敷地の北側が幅員40mの補助200号線、西側が幅員16mの地区幹線道路1号、南側の一部が幅員12mの区画道路1号に接してあります。また、計画敷地は豊洲運河と補助200号線の交差点に位置してあります。

5ページをご覧ください。右側の建物概要です。本計画は赤枠で囲んでおります第2期の計画となります。本計画敷地内の建築物につきましては、第1期の計画において平成15年7月に法第48条第11項、現行法令では第12項となっております。この条文のただし書きの規定に基づく許可処分を受け建築されており、第2期の計画である本計画は大学の校舎棟を増築するものです。また、同じページの紙面左下にはイメージパースをお示ししておりますのでご参照ください。

6ページから11ページまでは豊洲二・三丁目地区地区計画の計画図書を掲載しております。

6ページの一番下の欄に土地利用に関する基本方針がございます。このうち5)になりま

す。豊洲運河沿い（区域8）では、運河の水辺を活かすとともに、新たな公園を整備し、水と緑豊かな環境を持つ都市型住宅を中心に、居住者の生活利便性向上に資する生活サービス機能、教育機能が複合する土地利用を行う。補助200号線沿いでは教育・研究機能を配置し都市型産業機能との連携を図るとされております。本計画では、大学の用途でありますので、教育機能の配置という土地利用の基本方針に適合するものとなっております。

12ページ、配置図をご覧ください。計画地につきまして、先ほども申し上げましたが、北側が幅員40mの補助200号、西側が幅員16mの地区幹線道路1号、南側の一部が幅員12mの区画道路1号に接しております。また、本計画は地区計画に適合した内容であり、計画敷地の東側には歩行者通路、南側には歩行者連絡通路を設けており、交通上の配慮がなされております。加えて、区域内の建築物は歩道状空地の確保、壁面後退等により周囲の建築物との十分な離隔を確保することで、安全上、防火上及び衛生上支障のないよう配慮されております。

13ページから29ページに各階平面図をお示ししております。

13ページをご覧ください。斜線がかかっている部分は既存の校舎です。許可対象部分の地下1階には体育館などがございます。

次の14ページは1階でございます。エントランスホール、ピロティ、カフェなどがあります。

15ページは2階です。この階には事務室などがございます。

16ページは3階です。この階から教室となります。3階以上の階には、教室、研究室などがございます。

恐れ入ります。30ページをお開きください。このページから32ページまでが立面図、断面図でございます。本建物の最高の高さは67.5mとなっております。

33ページに配置計画の方針等を示しております。街区中央には地域に広く開放された大規模な中庭空間を設置しております。また、交差点や主要な歩行者動線を踏まえ、敷地内の中庭広場へスムーズにアクセスできるような動線計画としております。

34ページから37ページに交通計画を示しております。

その中で36ページをご覧ください。36ページにございます交差点での影響評価についてですが、本計画施設の利用動線上に位置する主要8カ所の信号交差点での影響を評価しております。その結果、将来の8カ所の交差点の需要率はいずれも0.9以下となっていることから、交通処理上の支障はないものと判断されます。

38ページから40ページに本年4月25日開催の公聴会議事録要旨を添付しております。また、利害関係人の方からの意見書の提出が1通ございました。

41ページに意見書を添付してございます。意見書の内容でございますが、日照・圧迫感に関しましては、建物の向き、形状と配置の変更で日照喪失の緩和を求めるもの、意見書を提出された方が居住するマンションへの圧迫感軽減のため、建物を大学敷地の南西側に寄せ、高さを抑えるよう求めるものであります。プライバシー面に関しましては、計画建物の正面と同様に、全面ルーバーを設置することでプライバシーへの配慮を求めるものであります。近隣住民との関係に関しましては、双方が納得するまで許可をおろさないようにとのご要望でございます。

恐れ入りますが、冒頭の議案書裏面にお戻りください。本計画は、法第68条の3第6項の規定に基づき読み替えられる法第48条第12項ただし書きの規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ当該地区計画の区域内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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほどお伺いします。最初に5ページですけれども、当該地域は再開発等促進区ということで見直し相当用途が二種住居、見直し相当容積が300%等々となっていて、今回はこれに沿った計画になっているのかなと思うんです。こういうことであれば、本来的には都市計画で用途、容積を見直しということをするのが妥当かと思うんですけれども、これとの関係はどうなっているのか。こういった地区計画等で定まっているので、それをやらなくていいというのか、将来的には一斉見直しとか、そういうときにやっていくのか、どういうふうになっているのか教えてください。

2番目にお聞きしたいんですけれども、33ページ、右のほうに図面というか、絵がありまして、左下のところが主要交差点となっていて、そこが地区幹線道路広場ということになっていて、交差部に対しての圧迫感を軽減し、ゆとりある空間を確保するということです。こういった広場は外部に開放するものなのか、いやいや、このごろ小中学校とか大学でいろいろセキュリティーというところも問題になっているので、こういった広場と開放性との問題は、ここの部分について言うと、どんなふうになっているのかお聞きしたいのが2点目です。

それから41ページ、XXXXXXXXXXから、今回の計画に関して幾つかの意見が出ています。大ざっぱな言い方をすれば、日照とかプライバシー面での意見が出されておりますけれども、現計画でこういったものに対するこういった配慮がなされているということがあれば、その説明をお願いしたいと思います。

以上です。

○曾根書記 都市計画でのお話ですが、今回の増築をするに当たりましては、当初の計画と若干変わった部分がございます。今回、都市計画の内容を変更いたしまして、企画提案書の提出も受けて、これは我々の部署ではないんですけれども、都市計画部署のほうで企画提案書の変更の提案を受けまして処理しているものでございますので、一応都市計画の担保はとれていると我々建築指導部門としては考えてございます。

それから33ページです。先ほどお読み上げいただいたのが地区幹線道路広場のところで、こちらの図面の真ん中のほうに地域に開かれた交流憩いの中庭空間というものがございまして、現在でも芝浦工業大学の敷地は完全に地域に開放されておまして、もちろん校舎は出入りできませんけれども、敷地の中は誰でも自由に出入りができるものでございますので、新しい計画においても、不特定多数の方の出入りができる開放されたものであると聞いております。

それから、ご意見に関するものですが、大学さん、近隣住民さんのほうで検討を繰り返しておられるということは、断片的には聞いているところでございます。

○野本委員 ありがとうございます。まず広場のほうですけれども、地域に現在でももう既に開放されているということで、地域の皆さんからすれば非常にいいことかなと思うんですが、一方で、いろいろ問題が起きたりすると、小中学校ではないんですけれども、理想的な形態ではあるんでしょうが、これまで特段支障はなかったんでしょうかというのを聞きしたいところです。

以上です。

○曾根書記 聞き及ぶところでは、委員の想定の中にいろいろな事件などがおありになるんだと思うんですけれども、こちらの大学に関しては、これまでそういった事件、トラブルといったものはなかったと聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 完全に今重複してしまっているので似たような質問になるんですけれども、用途地域に関しては、意見ですが、もともと豊洲地域が工業地域だった経緯があつてこうな

っているんだと思うんですけども、実態としてはかなり住宅、商業、そういった街になってきているのかなというのがありますので、機会があれば、用途地域自体見直されるほうが現実には即しているのかなと思っております。

あと、先ほど大学のセキュリティーの問題なんかで、建物内に入れないというお話があったんですが、カフェは一般的に大学外の人が入ったりすることが多いかと思うんですけども、食堂ですか、そういうのも入れないんですか。

○佐々木議長 わかりますか。

○関委員 済みません。一応確認だけしておこうと思ひまして、いいんですけども。

○曾根書記 我々も現場には行って見たんですが、おっしゃるとおりのご時世ということで、なかなか一般の部外者が中に入るのを試みるのがちゅうちょされたものですから、中には入らなかったんですけども、そこら辺——ちょっと今調べておりますので、少々お待ちください。

○関委員 済みません。それほどこれは重要な質問ではないんですが、一応今、会話に出たので確認ということで。

○曾根書記 ちょっとお待ちください。失礼いたしました。14ページをお開きいただきまして、斜線を引いてあるところが今現在ございます校舎ですが、現在ある既存の校舎につきましては不特定多数の者が入れるところはございませんが、14ページのまさに増築するところにカフェがございましてご覧いただけますでしょうか。こちらのカフェのほうは一般利用も想定しているということでございます。

○関委員 ありがとうございます。

それから、12ページの歩道状空地ですが、水色の斜線部分のことですかね。これは南側は途中で終わっているような感じになるんですか。これ、ちょっとイメージがつかめないんですけども。

○曾根書記 ちょっとお待ちください。済みません。大変失礼いたしました。今回、都市計画の位置づけ上は水色のところ、道路と道路を結ぶところが、例えば南側の途中で切れているというご指摘のあったところが、道路から東側の豊洲運河までをつなぐものが歩行者連絡通路、連絡となっております、豊洲運河沿いのところが歩行者通路、北側になりますが、補助200号線沿いが歩道、これは道路に沿って設置するものですので、歩道状空地というものとなっておりますので、都市計画で位置づけられているのはこちらの3種類の歩道状空地でございます。

○関委員 呼び名はともかく、水色の部分をずっと歩いてきて、計画建物のあたりに差し
かかっても、外側を通過してこのまま幹線道路に出られるということですね。

○曾根書記 そうですね。

○関委員 わかりました。

あと最後に、先ほど話に出た [REDACTED] は、これ自体はどのぐらいの高さの建物で
すか。

○曾根書記 こちらは、済みません、今調べておりますので、ちょっとお待ちください。

○関委員 では、後でわかっただけ結構です。これは参考までに伺っただけですので。

○曾根書記 申しわけございません。

○佐々木議長 今回の件はお調べをいただいていますか。

○曾根書記 [REDACTED] は [REDACTED] 階だそうでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにこの件について、ご質問、ご意見はございま
すか。よろしいですか。

それでは、この議案につきましては以上といたします。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 それでは、次の議案に移りますが、事務局の交代をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○佐々木議長 それでは、次の議案をお願いします。

○齋藤書記 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。

○佐々木議長 お願いします。

○小峰書記 それでは、1010号からご説明させていただきます。

議案第1010号でございますが、狛江市東和泉でございます、法43条第2項第2号の許
可でございます。

それでは説明させていただきます。本件は、戸建て住宅を新築するに当たり、法43条第
2項第2号の適用について許可申請がなされたものでございます。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。

「調査意見」2の(2)にございますように、現況の道を拡幅し、幅員4m以上とする
「道の協定」について、権利者23名のうち22名の承諾が得られておりますが、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ございます。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は狛江市東和泉2丁目で、小田急線狛江駅から南西に約400mの場所に位置してございます。本件にかかわる道は、配置図に赤色でお示ししたとおり、敷地西側で法42条第2項道路に接続する現況幅員3.934mから4.080m、延長87.9mの道でございます。

2枚おめくりいただきまして、右肩に2と書いてございます協定内容説明図をご覧ください。協定図の赤で囲った2364-12が本件の申請地でございます。黄色に塗られている部分が建築基準法上による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道、さらに薄く塗られている部分が道の将来後退部分でございます。本件道は、最も狭い現況幅員の部分は、申請地南側の隣地境界から南に3mぐらい離れた場所で3.934mであり、幅員4mの道が確保されてございません。

1枚おめくりいただきまして、3ページの現況写真をご覧ください。写真④のグレーの色の外壁の建物のある敷地が申請地でございます。写真③で協定の道全体をお示ししてございますが、塀などが道に影響しており、幅員4mの道が確保されてございません。写真①と②で本件にかかわる道と法42条第2項道路に接続していることが確認できます。

1枚おめくりいただきまして、4ページの配置図をご覧ください。本件道は行き止まりでございますので、敷地西側に回転広場に準ずる空地を設けてございます。また、敷地南側の隣地に出られる門扉を設け、2方向避難を確保してございます。また、法第22条、区域内にある木造建築物ですので、外壁や軒裏を防火構造以上とする必要がございますが、計画建築物はさらに防火性能を向上させ、右上に記載のとおり、準耐火建築物としてございます。また、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保してございます。

5ページに平面図、6ページに立面図、7ページに断面図を添付してございますのでご参照ください。

以上により本件は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えてございます。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。いかがですか。

私から、3ページの写真④を見ると、今のご説明だと、門といいますが、上まである大きなゲートのある家が当該敷地ということですか。

○小峰書記 そのとおりでございます。

○佐々木議長 そうすると、これはこのゲートも含めて全部建て替えるということになりますか。

○小峰書記 おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 ありがとうございます。ほかにはございますか。

それでは、本件については以上としまして、次の案件についてのご説明をお願いします。

○田辺書記 続きまして、議案第2007号につきまして説明をさせていただきます。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、法第43条第2項第2号の適用について許可申請がなされたものでございます。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まして、様式3をご覧ください。申請地は東村山市本町■■■■で、■■■■線■■■■駅から■■■■に約400mの場所に位置をしております。本件に係る道は、配置図のとおり、南側で法第42条1項1号道路に接続する現況幅員3.894mから4.000m、延長53.50mの道でございます。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から、個別審査をお願いするものでございます。

お手数ですが、2枚おめくりいただきまして、右上2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は左側が北方向となります。黄色に塗られてお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に係る道、詳細図で桃色に塗られている部分が道の将来後退部分でございます。

1枚さらにおめくりいただきまして右上2-2ページ、左側の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者30名中10名から承諾が得られております。承諾が得られていない20名の方のうち19名は、先ほどご説明いたしました1項1号道路に接する公図上■■■■にあります分譲マンションの権利者、区分所有者の方々でありまして、詳細につきましてはさらに1枚おめくりいただきまして、2-3ページに記載をしております。また、残りの1名のご承諾いただけていない方は、同じ1項1号道路に同じく接しております公図上■■■■の所有者の方でございます。なお、公図上■■■■の敷地におきまして、昨年度同様に同項に基づく許可申請がなされ、建築審査会のご同意をいただいた上で許可してございます。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真①に写っておりますクリーム色の外壁の住宅の敷地でございます。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされてお

り、敷地との境界も明確であるとともに、ご承諾いただいていない権利者が所有される部分につきましても、道に面して出入口が設けられておりまして、道として利用されていることから、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。計画建築物は外壁面から隣地境界線まで距離を50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保しておりますとともに、敷地北側の隣地への避難口を設けまして、2方向への避難経路を確保しております。

おめくりいただきまして、5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、飛びまして、6ページが立面図になります。計画建築物は準耐火建築物としておりまして、防火性能を向上させる計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上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。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 表紙のところに承諾の数について、30名中10名の承諾、承諾していないのが20名と書いてあるものですから、大丈夫かなと思って、2-2の図面を見ると、反対しているというか、要するに同意していない人の19名というのは、このマンションに面したところの■■■■の所有ということで、全体の道路の面積というか、延長というか、そういうものからすればごく一部ということですけども、このマンションの方がこぞって現在ある道路、しかも地目がもう公衆用道路となっていますので、それなりに理解した上でのことかと思うんですけども、何でこういうことなのかな。参考程度に教えてください。

○田辺書記 2-3のページをご覧くださいとわかりよいかと思います。実は■■■■ないしは■■■■の一部の所有者の方々は、遠方に住まわれている方も非常に多くございまして、区分所有者の方々の総会なども開けないような状況であると聞いておりまして、昨年度もそうですけれども、今年度の許可申請におきましても、ご連絡をとるように働きかけをしておったところではございますが、なかなかご連絡をいただけないような状態でございます。このような承諾をいただけていないような状況に至っていると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○有田委員 正確に把握できていないかもしれないんですが、図2-2で、今ご指摘のあった■■■の関係の方の承諾が得られていないということです。それとあわせて、■■■が承諾がとれていないということかと思うんですが、道の形状を見ると、■■■に隣接している■■■と■■■があるかと思うんです。■■■についてもこの一部の方、■■■と同じ所有者の方がここも無になっているので、そういう意味で言うと、ここの道のところは、都道5号線につながる入口のところがほぼないという状態で固まっているということなので、やはり通行の安定性上、ここが固まって無のままでもよろしいのかどうかというのは若干気になった次第です。

○佐々木議長 お答えは必要ですか。ではお願いします。

○田辺書記 委員ご指摘のご同意いただけていない19名の方ないしは残りの1名の方が所有されている敷地につきましては、建築基準法上の接道がとれているところがあることと、事実上、反対されているということではなくて、ご承諾の連絡がとれていないというところがまずあるのが1点ございまして、ただ、両方のそれぞれの建築物の出入口が当該協定の道の部分に設けられておりまして、利用者の方々もそこを道として利用されている実態がございまして、そういった観点から、道として利用されていることから、将来にわたって道として維持管理されるものであらうと、我々としては判断しておるところでございまして。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 問題はないんですが、少し疑問があったのが、この方が転回広場に準ずる空地进行を4ページで用意していて、奥のほうだから、突き当たりだからというお話があったんですが、これを見ると、一番奥というわけでもないのに、こういった事例は結構よく見ましても、何かある方が転回広場を全体引き受けるみたいなの、これは皆さんに指導しているけれども、従った方のところにどうしてもつくられてしまうという感じなんですか。つくられること自体はいいと思うんですけども、お一人の負担としてはかなり大きいかなと思っておりますので、実際は車でも止めるのかもしれないんですが、ちょっと気になるので、実態として実務上の運用を教えてくださいたいんです。

○田辺書記 まず建築基準法第43条第2項第2号の個別審査をお願いする案件につきましては、こういった協定の道が行き止まりの場合につきましては、回転広場に準ずる空地进行を各許可申請された敷地ごとに設けていただくように指導させていただいております。本件につきましても、協定の道が行き止まりになっておりますので、許可申請があった敷地にお

ける建築計画において、都度回転広場に準ずる空気を敷地内に設けていただくことをお願いしているところです

また、あわせまして道の境界には門、塀など、そういった車の回りに支障のあるようなものは設けないように指導させていただいておりまして、そういった緊急の車両ですとか誤って道に入ってきてしまった車両が回ることができるようなものを、都度建築物の建て替えに合わせまして、許可申請いただいた際にそういった指導をしていくことで、回転機能が高まっていくよう誘導しているところでございます。

○関委員 1軒がつくったら、もうほかはいいんじゃないかと、全部の家につくられることは言えるということなんですか。

○田辺書記 おっしゃるとおりでございます。

○関委員 そうなんですか。わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。

先ほどご説明がありましたけれども、これは昨年許可をしたのは、3ページで言いますと何番でしたっけ。

○田辺書記 2-1をご覧くださいますとよろしいかと思いますが、■■■■の敷地におきまして昨年度も同様に許可申請をさせていただきまして、審査会のご同意をいただいております。

○佐々木議長 そのときも同じようにやったということでございますね。

○田辺書記 はい、そのとおりでございます。

○佐々木議長 ほかによろしいですか。

それでは、本件はこの程度にしまして、次の案件についてのご説明をお願いします。

○田辺書記 続きまして、議案第2008号についてご説明させていただきます。

本件は、一戸建ての住宅をつくるに当たりまして、法第43条第2項第2号の適用について許可申請がなされたものでございます。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まして、様式3をご覧ください。申請地は東村山市多摩湖町■■■■で、■■■■線の■■■■駅から■■■■に約600mの場所に位置をしております。本件に係る道は、配置図のとおり、西側で法第42条1項1号道路に接続する現況幅員2.73mから2.98m、延長39.91mの道でございます。道に関する協定におきまして、道部分の権利者全員の承諾が得られていないことから、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まして、図上2ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は上側が北となります。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に係る道、詳細図で桃色に塗られている部分が道の将来後退部分でございます。同ページ上段の右側の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者4名中3名から承諾が得られております。

3-1ページ及び3-2ページの現況写真等をご覧ください。申請地は3-2ページをご覧くださいと、写真⑤、中央に写っておる茶色の外壁の住宅の敷地でございます。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界もおおむね明確であるとともに、権利者の過半以上の承諾が得られていることから、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。

おめくりいただきまして、4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は外壁面から隣地境界線まで距離を50cm以上確保した計画としております。

おめくりいただきました5-1ページに1階平面図、5-2ページに2階平面図を記してございます。

さらにおめくりいただきまして、6ページの立面図をご覧ください。計画建築物の外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させる計画としております。

以上のことから当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上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。

説明については以上でございます。

○佐々木議長 ありがとうございます。本件について、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 2ページの図面からお聞きしたいんです。道の所有者一覧表のところに■■■■から■■■■までありまして、それぞれ所有者が載っているんですけども、上の2つ、■■■■と■■■■については地目が宅地ですが、今回該当するところの■■■■と■■■■は公衆用道路となっていますので、もともと通路協定の道というんでしょうか、この道は将来とも確保されるかどうかというのが非常に危惧されているところなので、こういうふうに地目が公衆用道路となると、その担保性といった点で非常にいいのかなと思うんですけども、この公衆用道路としたのは、今回の行政の指導でこうなったのか、いや、そうじゃなくてということなのか、その辺、経緯がわかれば教えてください。

○田辺書記 お答えいたします。

法第43条第2項第2号の許可に当たりまして、東京都としては運用指針を定めておりまして、その際に、確認申請時までには道路状に整備する部分を公衆用道路として登記することという基準がございます。そういったものに基づきまして、今般この地目を公衆用道路に変更していただいたということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

○笹井委員 最初の様式2の「調査意見」のところの3の特定行政庁の所見というところで、その3行目で「当該『道』の部分は、道路状に整備がなされており」となっておりますが、写真を見ると、■さんの部分は、申請建物を壊してセットバックするんですが、西側の部分は現在ブロック塀等が設置されているわけですが、これも含めて道状に整備されていると整理しているのでしょうか。

○田辺書記 お答えいたします。

ちょっと説明が舌足らずだった部分があるかもしれませんが、当該道の部分の将来的に後退していく部分についてはピンク色で表現をさせていただいております。現状道路状になっておる部分が赤色で表現をさせていただいております。現状道路状に整備されておる部分の舗装がぬかるまない舗装とされておりまして、現状アスファルト舗装になっているわけですが、建築基準法上、道に求めておる舗装の状況がそういった舗装になっておることを表現しているものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 今の話の続きですが、そうすると、薄いピンクの部分はまだ公衆用道路にはなっていないという理解でよろしいですか。

○田辺書記 右側の2と書いてある協定内容説明図をご覧くださいと思います。薄いピンクとなっている部分でも、■の一部ないしは■番、■番の一部につきましては、地目は宅地ですが、今般、■、■の一部につきましては公衆用道路に既に地目に変更されているような状況でございます。

○関委員 そうすると、こういう許可申請の段階で、通常も確認とかとる前にもうやっちゃっているのが通例であるという理解でよろしいですか。

○田辺書記 許可基準といたしましては、原則として確認申請時までには公衆用道路として登記することということが基準にはなっておりますけれども、またケース・バイ・ケースではございますが、申請者ないしはそれにご協力いただける方で、既にこういった地目変更にご協力いただくことも一般的にはあろうかと思っております。

○関委員 そうすると、今回みたいにある程度可能であれば先にやっつけていただきますけれども、そうでない場合は確認までにやっってもらう、あるいは建物が建っている場合はそうもいかない場合もあるかもしれないんですが、取り壊してから建てるとかという場合は、分筆して地目を変えとかいうことになる、その場合は許可条件につけたりとか、そういうこともあるんですか。

○田辺書記 ちょっと説明が不足している部分がありましたけれども、許可に際して、許可条件を付するものとするというルールになっておりまして、許可条件のうちの1つとして、確認申請時までに公衆用道路として登記をするにするとという許可条件を付する指針になってございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○笹井委員 現況道路になっている部分は濃い赤い色になっているんですが、図面では■さんの家がどういうふうに今度ピンク色にかかってくるかわからないんですけれども、ブロック塀がありまして、当面道として使われる部分の幅員が2.7mとか、そういう部分もあるわけですが、ここはどこまでだったらこういうふうに載せようとするのか。何か基準か目安があるのかどうかを教えてくださいたいと思うんです。今回の場合、片側セットバックの場所なので、それなりの配慮が必要なのかもしれないんですが、教えてください。

○佐々木議長 わかりますか。

○田辺書記 少々お待ちいただけますか。まず一括許可同意基準というものがございまして、それに該当しないものについては個別の審査をお願いすることになりますけれども、一括許可基準の基準3において、幅員2.7m以上4m未満の道が現状確保されており、全員の承諾が得られているというものがございます。今回、個別審査になってしまっておる状況が全員の承諾が得られないからということで、2.7m以上4m未満の道が現状整備されておる状況については、その部分については基準3に適合しております。また、今回、図面を見ていただくとおわかりになりますとおり、図の北側に河川がございまして、そこからの片側の後退ということで考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○寺尾委員 同じ2ページの■のところは敷地がかなり狭いんですけれども、将来的に仮にここは建て替えるとかいうことになったときに、同じようにセットバックをしてい

ただける可能性が非常に低いと思うんです。そうすると、この道は、きょうの申請のあったところで、将来的にそれから先の希望が薄いと考えていいものでしょうか。ちょっと余計な質問ですが。

○田辺書記 [REDACTED] につきましては、現在畑として利用されているところでございます。そういった相談はいただけていないので、臆測になってしまいますけれども、恐らくそういった建築計画などをなされる場合には、本件と同様に許可申請の手続が必要になってございますので、そうした道の協定等に加わっていただけてご協力いただくことになりうかとは思いますが、別の建築計画に関する内容になりますので、明確な答えは差し控えていただきます。

○佐々木議長 よろしいですか。それでは、ほかにもございますか。

では、本件につきましては以上といたします。

次の案件につきましてご説明をお願いします。

○齋藤書記 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2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7件を読み上げさせていただきます。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よろしくお願ひしたいと思います。

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1006。建築主、[REDACTED]。国立市東[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1007。建築主、[REDACTED]。狛江市岩戸南[REDACTED]の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1008。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。狛江市岩戸南[REDACTED]の一部。長屋でございます。

整理番号4番、議案番号1009。建築主、株式会社アーネストワン。狛江市西野川2-620-30。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2004。建築主、株式会社アート・ハウジング。小金井市前原町3-1660-20。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2005。建築主、株式会社飯田産業。小平市大沼町2-892-3ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2006。建築主、ダイワ住販株式会社。東久留米市幸町3-1204

-13。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。よろしいですか。

○齋藤書記 それでは、同意議案に関する案件は以上でございます。

ここで、先ほどの第3号議案についての野本委員からの質問についてお答えをさせていただければと思うんです。

○佐々木議長 ではお願いします。

○曾根書記 先ほど議案第3号、豊洲のホテルの議案におきまして、野本委員、笹井委員から運営者が移った場合の都市計画の担保をどのようにとるかというお話でございました。その後、ちょっとお時間をいただきまして調査いたしましたところ、清水建設とホテル運営の共立メンテナンスのほうで賃貸借契約を締結いたしまして、その契約の中で全て都市計画の担保も含めて運営会社のほうでしっかりと管理をしていくということで契約がなされていると伺いました。失礼いたしました。

○佐々木議長 よろしいですか。ありがとうございます。

それでは、以上で同意議案につきましての説明とこれに対する質疑を終了いたします。説明者は席へお戻りください。

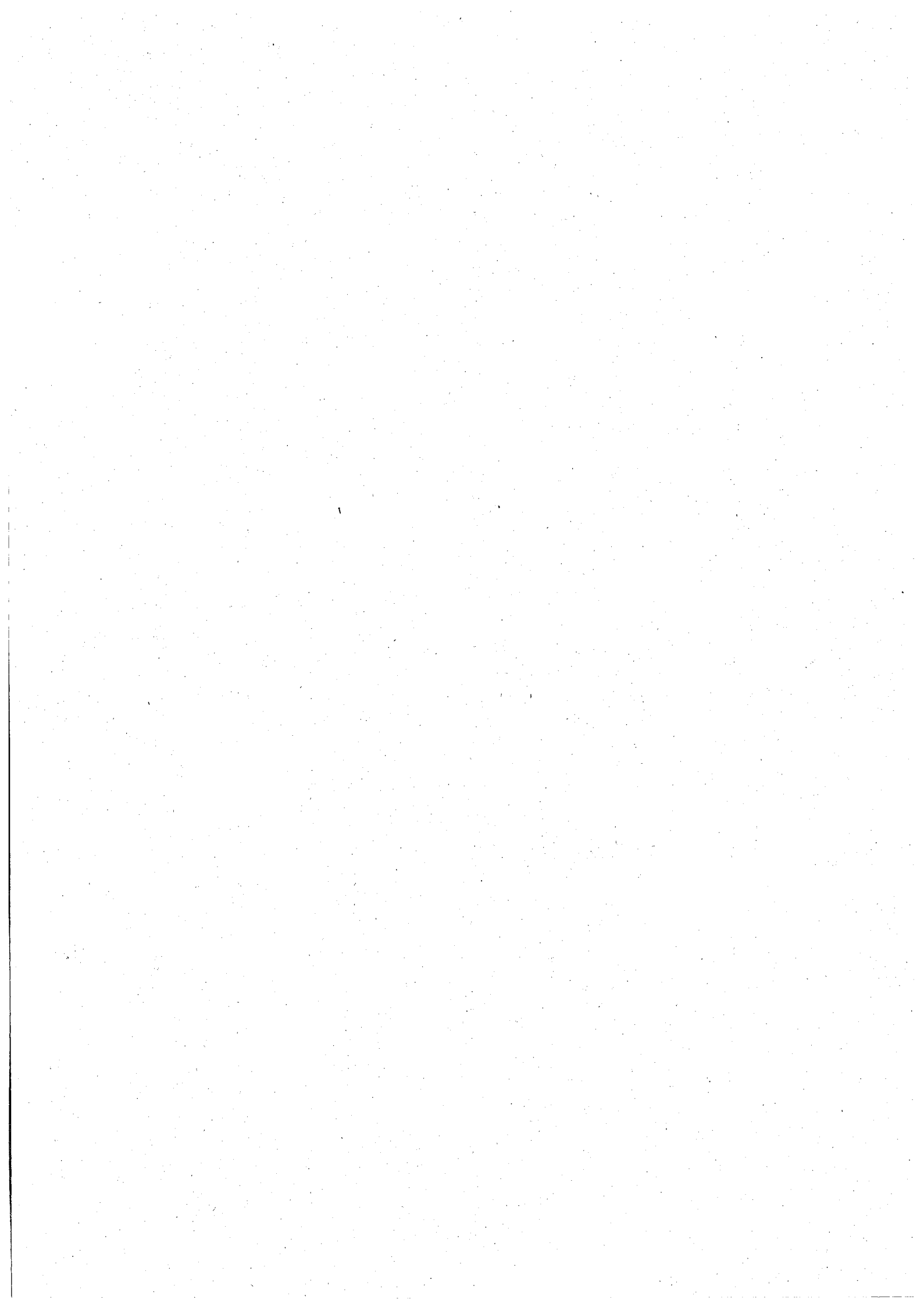
それでは、ただいまから評議に入ります。本日付議されました同意議案につきまして、委員の間でさらに検討すべきことはございますでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案についてお諮りをいたします。第3号議案から第5号議案、第1006号議案から第1010号議案、第2004号議案から第2008号議案、計13件の議案をご審議願いましたが、この13件の議案について原案どおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、同意をすることといたします。



第 1 2 9 9 回 東京都 建築 審査 会
報告事項 (1)

報 告 事 項

開催日時 令和元年5月27日 午後3時56分～午後3時58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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	関	葉子
	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	齋藤市街地建築部調整課長	
	〃	谷内市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	村岡多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○佐々木議長 それでは、報告事項がございますので、事務局から説明をお願いします。

○齋藤書記 それでは、報告事項をご説明させていただきます。

まず1点目ですが、前回の建築審査会におきまして、野本委員よりご質問のございました平成27年度裁決の件数についてご報告いたします。

お手元の資料、第1299回東京都建築審査会（令和元年5月27日開催）資料をご覧くださいと思います。

調査しました結果、平成27年度に裁決に至りましたのは12件ということで間違いございませんでした。前回の説明同様、年度をまたいでいるものが重なり、併合されている結果で、それが順次処理されたという形になっております。平成24年度から平成26年度にかけて受理したものが9件、平成27年度に受理したものが3件が裁決に至っております。

ちなみに平成27年度裁決等件数内訳にて事件番号が13件になっておりますけれども、1件につきましては執行停止案件でございますので、裁決自体は12件という形になっております。

1点目の報告は以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

これは結果的には裁決12件といっても、案件としては、併合していますので5つということだったということですね。よろしいでしょうか。

