

第 1 3 0 6 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12月16日 午後3時06分～午後4時59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
" 猫田 泰敏
" 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
" 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

(傍聴人入室)

○佐々木議長 それでは、同意議案の審議に入りたいと思います。

まず、傍聴人の方々に申し上げます。お手元にお配りしておりますとおり、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。

以上、よろしく願いいたします。

それでは、事務局から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 それでは、議案第30号についてご説明いたします。

建築主は野村不動産株式会社で、港区芝浦4-4-45の建築敷地において、共同住宅、保育所を新築するものです。地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。

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。図の中央に赤い色でお示した計画地は、JR田町駅から南に800mほどの場所に位置しております。

1枚おめくりいただき、資料2-2-1、現況平面図をご覧ください。計画地は、地上6階建ての事務所ビルが建っていましたが、現在は解体工事中となっております。接道状況につきましては、西側は幅員約27mの都道、北側は幅員約18mの区道となっております。

2枚おめくりいただき、資料2-3、港区土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、事務所や集合住宅のほか、教育文化施設が立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2-4、高層プロット図をご覧ください。図の中央に赤い色でお示しておりますのが計画地でございます。濃い青色が高さ100m以上、水色が高さ60m以上の建物を示しており、赤い色の枠が総合設計の建物でございます。

1枚おめくりいただき、資料2-5、敷地周辺写真をご覧ください。写真B、D、Eは西側都道の様子、写真Cは北側区道の様子です。

1枚おめくりいただき、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地は準工業地域に位置しております。指定容積率は400%となっており、高度地区や日影規制の指定はございません。

続きまして、資料4-1からが上位計画となっております。

資料4-1、都市づくりのグランドデザインをご覧ください。本計画地は、中央の図のとおり、中枢広域拠点域の国際ビジネス交流ゾーンに位置しております。

3枚おめくりいただきまして、資料4-4、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。計画地は、左の下の図のとおり、中枢広域拠点域内のうちの活力とにぎわいの拠点地区群に位置しており、右上、第3章居住にありますとおり、質の高い、将来にわたって価値ある都市のストックとなるよう居住環境の整備を進め、それぞれの地域にふさわしい、多様なライフスタイルに対応した居住環境を形成することが求められております。

4枚おめくりください。資料4-8、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。右上になりますが、計画地がある芝浦港南地区のまちづくり方針では、安全・安心で暮らしやすい生活環境の形成や地域コミュニティの活性化の促進などが目標として掲げられております。

続きまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。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でございます。12、敷地面積は4,134.51㎡、20、延べ面積は4万3,411.02㎡、21、容積率対象延べ面積は3万1,173.31平方メートルでございます。

ページの右側に移りまして、22、容積率は、基準容積率400%に対して、公開空地による割増が300%、質の高い住宅による割増が53.98%、合計で753.98%となっております。なお、住宅供給促進型では、300%を超える割増容積率部分には質の高い住宅の設置を義務づけており、本計画では東京都子育て支援住宅認定制度に基づく子育て支援住宅の設置を予定しております。お手元に子育て支援住宅の参考資料をお配りしております。こちらでございますので、参考にご参照ください。

次に下の部分、27から30についてでございます。27、主要用途は共同住宅・保育所、28、階数は、地上33階、地下1階、29、最高の高さは119.98m、30、住宅戸数は421戸でございます。

資料5-5、住戸構成表をご覧ください。13階から28階にございます黄色の枠で囲んだ住戸が子育て支援住宅でございます。合計で64戸、約4,645㎡となっております。

次に、資料5-6をご覧ください。港区と子育て支援施設の設置に関する協議を行っており、本計画では約500㎡の保育所を設置する計画となっております。

続きまして、資料6-2-1、公開空地のコンセプトをお開きください。左の図にありますとおり、計画敷地の西側にオープンスペースを計画し、人の動線が交わるコミュニティ拠点となる広場や、交差点やバス停付近に待合として機能する広場を整備いたします。

次に、資料6-3-1、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す。広場状空地は1,000㎡以上の広さを確保しております。

続きまして、資料7-1-1、ここから各階平面図となります。

1枚おめくりいただきまして、次の7-1-2、1階平面図をご覧ください。住宅と駐車場の出入口は計画地の北側、駐輪場と保育所の出入口は住宅地西側にございます。青色でお示している部分が住宅の共用部分、オレンジ色が保育所、緑色が駐車場となっております。

1枚おめくりいただきまして、資料7-1-3、2階・3階平面図をご覧ください。2階に保育所、3階以降33階まで住宅となっており、建物中央に機械式駐車場等がございます。

続きまして、資料7-1-10、断面図をご覧ください。本計画の隣地斜線制限は天空率により適合しております。

続きまして、資料7-2、落下物対策をご覧ください。左の平面図上で、青色でお示しする部分は嵌め殺し窓、赤色でお示しするバルコニー部分については、高さ1,400mm、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8-1、完成予想図をご覧ください。敷地西側と北西側からの外観パースとなります。

続きまして、資料9-1-2、等時間日影図をご覧ください。冬至日における8時間の終日日影は道路内におさまるよう計画しております。なお、計画地周辺は準工業地域であり、日影規制はございません。

次に、資料9-4-1、このページ以降が交通量調査となります。

9-4-1の右側の図のとおり、交差点2カ所における自動車の交通影響と、4断面における歩行者の交通影響を検討しております。

資料9-4-7をご覧ください。こちらは信号設置交差点における検討結果ですが、交差点需要率は0.9未満となっており、車線別混雑度も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。

続きまして、1枚おめくりいただき、資料9-4-8をご覧ください。ページ右側の表のとおり、歩行者の影響評価についても、歩道のサービス水準は全て自由歩行可能なA評価となっております。

1枚おめくりいただき、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。中央上段の図1が防風対策のための植栽計画となります。

1枚おめくりいただき、資料9-5-2をご覧ください。ページ左側から、建設前、真ん中の建設後の防風対策なし、一番右側が防風対策後における結果を示しております。建設後においても、対策を講じることによりランク2の風環境におさまる結果となっております。

次に、資料9-7、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。

続きまして、資料10-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。事業者は、近隣説明会を2回行っておりますが、表1はそのとき出されました意見及びその対応をまとめております。

表2をご覧ください。本年11月に開催しました公聴会での公述及び意見書の要旨をまとめております。工事は9時から5時までとし、祭日はやめてほしい、日影の補償をしてほしい、駐輪場の出入口の位置を変更してほしい、公開空地の管理を徹底してほしいなどの意見が出されました。これに対する事業者の見解ですが、工事については5時以降や祭日は重機作業は極力控えるなど、騒音に配慮していくとしております。また、駐輪場については、敷地内は降車するよう管理を徹底するとともに、隣地境界付近の安全対策については継続協議していくとしております。

なお、次のページの資料10-2ページに意見書を添付しております。

次のページ、資料10-3-1から10-3-3に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、議案書にお戻りいただきまして、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、委員の方からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 それでは、私から4点ほどお尋ねしたいと思います。

最初に、ページ5-4をお開きいただきたいんですけども、よろしいですか。その右側のところに住宅供給促進型総合設計の各項目についてチェックしてもらうんですけども、その3点目のところで「延べ面積の3/4以上を住宅又は日常生活を支える施設」ということで、それについてNGとなっているので、これは支障がないんでしょうかということが1点目です。

次に、ページ6-3-1、公開空地図となっているんですけども、この共同住宅についての主要な出入口が北側の区道から出入りするようになっていまして、ここには特に数値は書いていないんですけども、ほかのところの図面で、主要な出入口は2m、最低限2mなきゃいけないという趣旨は理解しているんですが、かなりの戸数があるので、2mでの出入りで使用上特に差し支えないんでしょうかということが、ちょっと狭くないですかという心配があります。

次に3点目の質問です。ページ7-1-3、右側のところに3階平面図とあるんですけども、多分これが基準階の平面図なのかなと思ったんです。この共同住宅については、規模からして2以上の階が必要かと思うんですけども、この2以上の階段はどんなふうになっているんでしょうかということでございます。

次に4点目です。ページ7-2、これは以前、別の総合設計で聞いたことがあるかもしれないんですけども、もしダブっていたら申しわけないなと思うんですが、120m近い建物で、高層の住宅ですけども、外部に出られるバルコニーって、個人的にはちょっと怖いなと思ったんです。この辺については、特段外部に出られても支障ない。多分洗濯物とかそういうふうなのは禁止しているのかと思うんですけども、人が出入りするのの特段支障がないという判断ですか。

以上、4点お伺いしたいと思います。

○佐々木議長 それでは、お答えをお願いします。

○曾根書記 そうでしたら、2点目からお答えいたします。

2点目、6-3-1の主要な出入口2mの表示ですが、主要な出入口、通路が2mということではなくて、これは総合設計の1つのルールでやっております。主要な出入口のところに格子状の模様が引いてございます。主要な出入口と書いてあるところから玄関、風除室の入口まで格子状の線が引いてあるんですけども、この部分は通常人が出入りする場所ということで、公開空地ではあるものの、容積率の評価をするための係数をゼロとして扱

う部分を便宜上2mとして、この案件だけではなくて、共同住宅の場合、一律に2mという
ことで取り扱っておりますので、必ずしも通路が2mということではございません。実
際には2m以上確保されている場合もございます。この表示はそういった意味でございま
す。

それから7-1-3ですが、こちらは内部階段1、内部階段2という表示がございまして、
これはエックス階段と言われるもので、平面図上、階段は1つですけれども、入口が2つ
ございまして、折り返し階段とも呼んでおります。この階段で2つの階段の機能を満たし
ているものでございます。

4点目、7-2、バルコニーのことでございます。7-2の左上のところ、皆さんご覧にな
っているかと思うんですけども、TypeBというところで、補助手すりというところがご
ざいます。総合設計の場合は、バルコニーの場合、二重手すりを必ず義務づけておりまし
て、一番外側の手すりの内側に補助手すりということで設置することとなっております。こ
れによりまして一番外側の手すりまでなるべく近づかないとか、あるいは手を伸ばし
たとしても物を落下させないとか、そういった配慮をしております。そういうことで、
手すりも、表示がございましたように、1,400mmとしておりますので、建築基準法の規定よ
りも高く設定しております。

あとは、ご指摘の洗濯物に関しては規約により禁止になっていると思われま

先ほどの5-4ですが、先ほどの住宅部分のことについては今調べております。少々お待
ちいただけますでしょうか。

○野本委員 調べてくれるのは後で結構です。

今お答えいただいた中でもう少しお聞きしたいのは、階段がエックス階段で、1カ所
2つを兼ねているという、エックス階段が2カ所の階段として認められるのは承知して
いるんです。参考としてお聞きしたいんですけども、エックス階段の場合に、階段1と
階段2が、例えば煙とか炎とか、そういうのが行き来しないような構造になっているのか、
それは特に規制されていないということなのか。これは参考として教えていただければと
思います。

○曾根書記 こちらにつきましては、エックス階段だから特別なものではございませ
んで、階数が33階でございますので、法的には特別避難階段が義務づけられる建物でござ
いまして、ご覧いただきますと、それぞれ階段の出入口に前室というのがございます。特別
避難階段の場合は必ず付室の設置が義務づけられておりまして、付室の排煙の規定ですと

か耐火構造の規定がかかっておりますので、そちらのほうは法令の規定を満たすような設計としてございます。

○佐々木議長 先ほどの最初の点は後ほどでよろしいですね。

○曾根書記 後ほど、申しわけありません。

○佐々木議長 それでは、ほかにご質問はございますか。

○寺尾委員 資料6-2-3ほかですが、公開空地は非常に豊かな四季の変化に富んだ空間ということで、すばらしい緑地だと思うんです。この維持管理はどなたがどういう費用負担でやるものなんでしょうか。

○曾根書記 維持管理は所有者、将来的にはマンション管理組合でやることとなっております。費用負担については、ちょっと把握はしていないんですけども、管理組合ということで、組合員さんの皆様からの管理費等で賄われると考えております。

○関委員 ちょっと幾つかあるんですが、近くの方が反対されているというところがあるんですけども、まず反対されている方の建物がどのぐらいの高さの建物かということと、あと公開空地というか、緑化である程度の地域貢献ということだとは思いますが、それ以外に何か地域貢献施設的なものがあるのか。例えば、この子育て支援施設が近隣の方も利用できるものかどうかとか、そういったところをお聞きしたいのと、あと先ほどベランダの話があったんですが、もしかしてお話しされたかもしれない、聞き逃していたら申しわけないんです。落下物の対策とかは何かあるのかという点を教えていただければと思います。

○曾根書記 反対の方の建物の高さ、ちょっと調べます。

地域貢献といたしましては、1つは、今回、保育所の設置がされるものでございまして、図面でいきますと、7-1-3をご覧ください。こちらの左側2階のオレンジ色の部分が保育所となっております、こちらは総合設計の許可要綱で義務づけられております地元区との協議のもとに設置することとなっております、これは港区と協議をして設置することとなっております。今のところ、認可保育所ということで運営する予定となっております、特段地域の方の優遇とか、ちょっとそういった要件は聞いてはいないんですけども、一般の方の利用を想定していると考えてございます。

○関委員 マンション外の方も含めてということですね。

○曾根書記 そうですね。

もう1つは、地域貢献ということとは若干異なるかもしれないんですが、先ほどご説明

の中でも申し上げました東京都子育て支援住宅認定制度ということで、質の高い住宅ということで位置づけておりますので、こういったものも総合設計上の配慮ということで設置することとしております。

それから、ベランダの落下防止ですけれども、資料7-2をご覧くださいまして、左上のTypeBというところでは、こちらがバルコニーのベランダの落下防止対策ということで、外側の手すりが1,400mmという表示がございますが、通常の建築基準法の規定よりも高い設定としております。これが1つと、あと補助手すりという表示がご覧いただけるかと思うんですけれども、外側の手すりから400mmのところまで補助手すりを出すことで落下防止対策をとってございます。

○関委員 落下対策というのは、一般的には大体そのぐらいなんですか。

○曾根書記 総合設計の場合は、一般のマンションよりもこういった二重手すりとか手すりの高さを高くするなどのことで、グレードは一般のマンションよりも高くは設定してございます。

○関委員 あと、今の話に関連して、そこまで必要だという趣旨ではなくて、少しずれるかもしれないんですが、子育て支援機能のあるこういうマンションの場合、しばらく住むことが想定されると思うんです。お子さんが遊ぶ場所ってこのあたりはあるんですか。この公開空地は遊ぶのに余り適している感じがしないんですけれども、ここで育つお子さんは一体どこで遊ぶのかなとちょっと気になりましたので一応。

○曾根書記 広々とした緑地という意味では——ちょっとお待ちください。

○関委員 すぐわからないようであれば、あくまでも意見として、これは済みません、要件にかかわることではないんですけれども、子育て支援機能とか施設という場合には、そういう配慮があれば、さらに好ましいのかなとは思いますが。

○曾根書記 これは表示上のお話ですが、2-4のところをご覧くださいまして、若干離れるんですが、計画地の南側のところに芝浦中央公園というのがございます。あとは、ご指摘があったような公開空地ではあるんですが、こちらの公開空地、あとは計画地を上の方に行っていただきますと、黒い文字でトリニティ芝浦緑地というのがご覧いただけますでしょうか。ここの計画地から、芝浦4丁目の交差点から次の上の北側の十字路になっておりまして、ここの角がトリニティ芝浦という、これも総合設計ですけれども、こちらの公開空地も、本件と同様の割と広い公開空地が設定されております。

それから、小さいお子さんには余り適切じゃないのかもしれないんですけれども、この

あたり、運河沿いに緑道というんでしょうか、遊歩道がございまして、お子さんが歩くと、もしかしたら危ないのかなということはあるのかもしれないんですが、区のほうでも運河沿いの遊歩道を整備するといった取り組みは進めてございます。

○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。先ほどの件、どうされますか。

○曾根書記 1点目のご意見を出されている方の建物の高さということでございますが、10-1をご覧ください。10-1の右側の図がございまして、計画地を緑で囲っておりまして、その左側に■■■■■というのがございまして、こちらがご意見をいただいている方のマンションでございまして、■■階建てという……。

○佐々木議長 関委員がおっしゃっているのは、10-2の意見書のことですか。

○関委員 はい、そうです。10-2です。10-2の■■■■■。

○曾根書記 大変失礼いたしました。訂正いたします。10-1をもう1回ご覧いただきまして、ご意見をいただいておりますのが計画地のすぐ南側に■■■■■というのがございまして、こちらが■■階建て、北側に行きまして、■■■■■さんが■■階建てでございまして。

○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。ほかにございましてか。

○猫田委員 7-1-3の図でご質問いたしますが、左側の図で、一番下の中央あたりの黄色のところには事務室・医務室と書かれております。この医務室というのがどういう内容か、あるいはどういう法令に基づくのかということをお教えください。

それともう一つは、その右側の3階平面の青い部分の上から見ていって、細かい部分ですけれども、左側、若干隅にゴミというのがあるんですね。それがずっと20何階までも、ゴミ、ゴミと続いていて、これは何でしょう。

○曾根書記 最初のご質問でございまして、こちらは保育所の医務室かと思われまして。オレンジの部分は保育所でございまして、園児さんのご病気などの際の処置をする医務室かと思われまして。

それから3階のゴミ、3階より上のゴミという表示でございまして、こちらはこのフロアにお住まいの方がこちらにごみを出されるスペースと理解しております。

○猫田委員 そうしますと、このごみ自体は一番下の階にゴミ置場、ゴミ収集スペース等がありますけれども、こちらにはどなたか入ってごみを持っていくわけですか。

○曾根書記 そうですね。各階のごみは、管理会社の恐らく委託になると思うんですけども、集めまして、1階まで搬送いたしまして、そこからまたさらに廃棄物処分量の会社さんで搬出するということかと思えます。

○猫田委員 そうしますと、3階以上のゴミの部分の前に住んでいらっしゃる方は、ごみのおいで問題が起こらないでしょうか。

○佐々木議長 いかがですか。

○曾根書記 構造上、例えば、ご覧いただいている3階でございますと、ごみ置き場の部屋の左側に縦のシャフトがございまして、シャフトは耐火構造で区切られておりますので、住戸へのおいの流出はないかと思えます。

では、ごみ置き場と特別避難階段の付室がつながっておりますが、こちらに関しても、当然適切な臭気対策を施してあると考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○猫田委員 はい。

○佐々木議長 ほかにご質問、ご意見はございますか。

最初の質問の件はいかがですか。

○曾根書記 大変恐縮ですが、資料に誤りがございまして、先ほど野本委員からご指摘をいただきました部分、5-4をご覧いただきまして、5-4の一番右側、住宅供給促進型総合設計の住宅の用途に寄与する部分の床面積でございまして、一番右側の四角の3つ目でございまして、こちらがNGになっているというご指摘でございました。こちらは左側の3万2,558.27㎡が本来必要な住宅の床面積でございます。

こちらに表示をしておまいますのが、上の表で容積率対象の床面積がこちらの3万691.94㎡になるんですけども、入れるべき数字を間違っておりまして、正確には、上の表の真ん中辺に計(A)+(B)という欄がご覧いただけますでしょうか。上の表のさらに一番上に項目が出ておりまして、計(A)+(B)という部分です。こちらを一番下まで下がっていただきまして、こちらの合計が39,339.75という数字がございまして、こちらを書くべきところを、左側の容積率対象の面積を入れてしまいまして、正確には先ほどの(A)+(B)の39,339.75㎡が正しくはここに入れるべき数字でございます。3万2,558.27、所要の面積を上回っているということで、判定は丸ということになります。重ねて申し上げますが、資料の誤りがございました点、おわび申し上げます。

○佐々木議長 よろしいですか。そうすると、ここのNGがOKになるということですか。

ね。

○曾根書記 はい。済みません、修正が間に合いませんでした、大変恐縮でございます。

○佐々木議長 ほかにございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、この件については以上としたいと思います。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 それでは、模型の入れかえがあるようですのでお願いいたします。

それでは、ご説明をお願いします。

○曾根書記 では、議案第31号についてご説明いたします。

建築主は秀和青山レジデンス管理組合法人で、渋谷区渋谷3-3-1ほかの建築敷地において、共同住宅を新築するものです。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すが、裏面の「調査意見」のとおり、本件は、老朽マンションの除却・建て替えを促進するとともに、公開空地の確保や地域の防災、環境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、マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の規定に基づき許可申請がなされたものです。

資料1-1、申請理由書をご覧ください。本件は、築後55年が経過し、設備等の劣化や耐震性の不足が確認されたことから、建替え推進決議を経て、事業を推進してきており、令和元年10月には、渋谷区よりマンション建替え法に基づき要除却認定を取得しております。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。赤色でお示ししているのが計画地で、JR渋谷駅の南東側約500mほどのところに位置しております。

続きまして、資料2-2、現況図をご覧ください。既存建物は、延べ面積約9,457㎡、地上8階、住戸数71戸の共同住宅です。敷地は2辺で接道しており、東側は幅員約14m、南側は幅員約6mの区道となっております。

1枚おめくりいただき、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、紫色で示す事務所やオレンジ色で示す住商事混在施設などがございます。

1枚おめくりいただきまして、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。着色しております建物が高さ40m以上の建物で、赤色の枠で囲んでいるものが総合設計制度によるものでございます。

1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が敷地南東側から見た既存建物と接続道路の様子です。②から④は南側区道の様子、写真⑥と⑧が

東側区道の様子でございます。

続きまして、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地は商業地域で、容積率は500%、建蔽率は80%となっております。

2枚おめくりいただきまして、資料4-1-2、都市づくりのグランドデザインをご覧ください。本計画地は、ページ左側下段の図のとおり、中枢広域拠点域の国際ビジネス交流ゾーンに位置しております。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料4-1-4、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。計画地は、ページ中央下段の図のとおり、中核的な拠点地区と中核的な拠点の周辺地区に位置しており、良質な住宅ストックの形成に資する建て替えを促進するエリアとなっております。

続きまして、資料4-1-7、渋谷区都市計画マスタープランをご覧ください。ページ右側の地域別方針図では、計画地は紫色の商業・業務系複合地区位置しており、図の上のほうの赤枠記載のとおり、利便性の高い都市型居住を推進するエリアとなっております。

続きまして、4-1-13-1から渋谷三丁目地区地区計画となっております。

恐れ入りますが、ここから2枚おめくりいただきまして、資料4-1-13-3をご覧ください。右の図のとおり、計画地はA地区に位置しており、地区整備計画といたしましては建築物等の用途の制限などが定められております。

次に、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページの左側、10、敷地面積は1,926.47㎡、18、延べ面積は1万9,037.39㎡、19、容積率対象延べ面積は1万2,626.04㎡。資料右側に移りまして、20、容積率は、基準容積率が500%、公開空地による割増が155.4%、合計で655.4%となっております。次に25、主要用途は共同住宅、26、階数は、地上26階、地下2階、27、最高の高さは91.9m、28、住宅戸数は143戸でございます。一番下、32、備考欄にございますが、割増容積率に相当する部分の住戸の占有面積は55㎡以上とする計画となっております。

恐れ入りますが、資料6-1、配置図をご覧ください。共同住宅への主要な出入口と駐車場、駐輪場への出入口は南側区道からとなっております。また、敷地北側は隣地境界線となっておりますが、建築物の各部分の高さが隣地境界線からの距離に応じた高さとなっていることを確認しております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料6-2-1、公開空地のコンセプトをご覧ください。右側上段の図は計画地南東側の角に設ける広場状空地のイメージパースでござ

いまして、現状は見通しが悪い状況となっておりますが、建物をセットバックさせることで見通しのよい空間として整備いたします。右側の下段の図は計画地北西側に設ける広場状空地のイメージパースです。ページ左側上段の図のとおり、計画地北西側は地区計画で目指す歩行者ネットワークの位置となっておりますことから、右下の図のとおり、緑や水盤を配置したポケットパークを整備いたします。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色の歩道状空地は、規定上1.8m以上の幅員が必要であるところ、本計画では2mとなっており、緑色でお示ししている2つの広場状空地はいずれも規定の100㎡以上の大きさを確保しております。

続きまして、資料7-1-1から平面図となります。

1枚おめくりいただき、資料7-1-2、地下1階平面図をご覧ください。地下1階には機械式駐車場や駐輪場などがございます。

資料7-1-4をご覧ください。7-1-4は1階平面図でございますが、住宅のエントランスや機械式駐車場の出入口がございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料7-1-5、2階平面図をご覧ください。この階から26階まで住戸が配置される計画となっております。

続きまして、資料7-3-1、断面図をご覧ください。本計画は道路斜線制限及び隣地斜線制限については天空率を適用した計画となっております。

資料を1枚おめくりいただきまして、資料7-4-1、落下物対策をご覧ください。ページ左上のキープランにおきますA断面、C断面の部分にはバルコニーがございますが、高さ135cm、幅40cmの二重手すりとしております。B断面については上部に開口制限付の換気窓を設けるほかは嵌め殺し窓となっております。

続きまして、資料8-1、完成予想図をご覧ください。左の図の①は計画地南側からの外観パースとなっております。

続きまして、資料9-1-3、等時間日影図をご覧ください。計画地東側には4時間、2.5時間の日影規制がございますが、本計画は適合してございます。

続きまして、資料9-4-1をお願いいたします。資料9-4-1以降が交通影響評価となっております。本検討では、資料9-4-1ページ右側の下段の図のとおり、信号交差点3カ所、無信号交差点6カ所で自動車の交通影響を、aからoの15断面で歩行者の交通影響を検証しております。

2枚おめくりいただきまして、資料9-4-3をご覧ください。9-4-3左側は平日、右側が休日の信号交差点での検証結果となっておりますが、いずれも交差点需要率は0.9未満、車線別混雑度は1.0未満となっております。

2枚おめくりいただきまして、資料9-4-4をご覧ください。無信号交差点の交通容量比についても全て1.0未満となっております。

1枚おめくりいただきまして、資料9-4-5をご覧ください。歩行者交通量についても各断面、平日、休日ともに自由歩行可能なサービス水準Aとなっております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、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。

1枚おめくりいただきまして、資料9-5-2をご覧ください。右下の図のとおり、樹木で防風対策を行う計画となっております。

続きまして、資料9-5-6をご覧ください。資料左上が建設前、資料左下が建設後の防風対策前、資料右側が防風対策後の結果となっており、建設後においても、対策を施すことで建設前と同等のランク1におさまる予測となっております。

1枚おめくりいただきまして、資料9-6-1、電波障害調査をご覧ください。電波障害が発生した場合には問題解消に努めることとしております。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料10-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は本年9月に近隣説明会を2回行っております。ページ左側の表にそのとき出されました意見と、それに対する事業者の見解と対応をまとめてございます。主な意見といたしましては、公開空地の管理に関する事、建物の高さに関する事、プライバシーへの配慮に関する事、工事の安全性に関する事などが出されまして、事業者のほうでそれぞれ記載のとおり対応しております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただき、議案書の裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ市街地環境の整備改善に資するものと認め、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 2点ほどお伺いしたいんですけども、最初にページ5-1の計画概要書をご覧ください。5のところでは併願する緩和項目、高度地区の高さ制限とありまし

て、ただ一方で、7のところでは高度地区の指定なしということで、これは単なる誤植なのか、あるいは別のことなのか、お聞きしたいというのが1点。

2点目に、今回の制度はマンション建替え法に基づく容積率許可ということですけれども、都内老朽マンションの建て替えが必要にもかかわらず、なかなか進まない。でも、何とか進めたいということで、こういう法制度等もできたかと思うんです。このマンション建替え法の容積率許可の活用はどんなぐあいでしょうか。活用が進んでいるとか、あるいはなかなか思うようにいっていないとか、その辺教えていただければと思います。

○曾根書記 まず5-1のところですが、5は、こういう様式になってございまして、適用する場合は、ほかの欄と同じように、四角で囲むようになっておりますので、高度地区の高さ制限はメニューとしては載ってございまして、本件は適用しないといったことではございます。

マンション建替え法の許可としてはこれが2件目となります。このほかに総合設計の中に共同住宅建替誘導型というタイプのものでございまして、それとあわせてご活用をいただくようなメニューとなっております。また、建て替えの場合であっても、必ずしもマンション建替え法とか共同住宅建替誘導型を使わずに、これまでの事例ですと、制度としてはなくなりましたが、都心居住型とか市街地住宅型を使って建て替えを促進するといったものがございまして、使いやすいタイプを事業者サイドで選択するようなのが現実となっております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございしますか。

○関委員 私も2～3伺いたいんですが、まず交通です。特段問題はなさそうに見えるんですが、ここって青山通りと並木橋の間で車線が2車線しかないと思うんです。左折と直進が同じ車線なので、結構駐車もいるんですよ。済みません、地元っぽい話で。直進車線に車が結構たまりがちで、ここでさらに右折車が出てくるとどうなるのかなって。今まで、8階建てのときから右折して入っている形だったんですか。ここから右折して入庫していく車を見ている印象がないので、それをまず伺いたいんですが。

○曾根書記 今のご質問は、これでいきますと太い道路……。

○関委員 並木橋に青山通りから向かって行って、並木橋に行く手前を右折して入っていくという形になっているかと思うんですが、9-4-1ですか。入庫想定経路で、青山通りから赤い線が入ってきて、bとdのあたりで右折してここに入っていくような感じに見えるんです。このあたりが、ちょっと距離にもよるんですけど、並木橋からこの辺のあた

りは結構ごちゃごちゃしていて、1台でもとまっていると、結構困ったなという感じになるんです。そこでさらに右折ということになるので、今までもそういう形で問題がなかったということなのか、ちょっと伺いたいんですが。

○曾根書記 9-4-1で、計画地に入る道路が、公開空地図になってしまうんですが、6-3をご覧くださいますと、6-3で車両出入口となっているこの道路が右から左への一方通行になっておりまして……。

○関委員 その道に入る手前の道の話をしているんですけども。

○曾根書記 縦の……。

○関委員 右側の車道と書いてある道が片側1車線の道路で、ここは普通に両側通行で、青山通りから入って車は結構多いのかなと思うんですけども、もちろん明治通りからも来るとは思うんですが、青山通りから来た場合は、ここを右折して入っていくのかなというところで。

○曾根書記 青山通り……。6-3でいきますと、右側の通りから右折して入るのも現況ではあるかと思えます。

○関委員 今までもそれで入っていたというか。

○曾根書記 左折とか右折というのは、広い通りから右折、左折で入る両方がございます。

○関委員 もちろん。明治通りのほうから左折してくると、青山通りから来て右折すると、そうですよね。

○曾根書記 ちょっと済みません。9-4-1でいきますと、青山通りはどちらに……。

○関委員 ごめんなさい。青山通りじゃなくて、あれ、おかしいな。六本木通りって書いてあるな。済みません、私、勘違いかな。青山通り方向から来たところかな。勘違いかな。六本木通りか。済みません。青山通りはもっと向こうだから、済みません。究極的には青山通りから来ると思うんですけども、六本木通りと言ったほうが適切ですね。失礼しました。

○曾根書記 六本木通りから右折、左折で入る車……。

○関委員 今までも車庫自体はあって、このように入っていて問題がなかったという感じで理解してよろしいですか。

○曾根書記 そうですね。

○関委員 わかりました。

あともう1つ、建て替え自体が促進されること自体はとていいと思っているんですが、8階が26階になるのは、想像以上に大きくなるんだなというのは、私自身、個人的には思いまして、通常このような大きさのギャップが出てくるものなのか、それともともと建ったときと用途地域が変わるなどして、実際にはここが、説明資料によると、ある程度高いものが建つような内容になっているので、建て替えを使わなくてもある程度建つのでこのような差が出たのか。

要するに、私がちょっと懸念しているのは、周りの人からすると、ここはすごい古い建物が多いと思うんですけども、自分たちが建て替えるときも、ある程度高く建てさせてもらえるのであれば仕方がないと思う一方で、そんなに高く建てられないということだとすると、少し不公平感も出てくるかなというのがあるので、これだけのギャップがあるので、マン建て法によらなければ、どのぐらいで建つというのとの差をちょっと知りたいというか、済みません、わかりづらい説明ですが。もともと用途地域がこれで、もうちょっと高いものが建ったのかどうかということなんですが。

○曾根書記 私どもで協議を開始した時点では、容積率の割増を想定したもので協議が始まったものですので、しかも高さに関しては、総合設計で定められております、この場合でいくと、公開空地の量によって高さが決められてくるんですけども、そういった高さ制限のほかには、建築基準法で定める高さ制限を満たすような計画の範囲内で行うものでございます。現況8階であるものが26階ということにはなるんですけども、高さに関して、法律の規定の範囲内のものでございます。

○関委員 要するに、総合設計でいってもこのぐらいにはなるんだという理解でよろしいですか。

○曾根書記 容積率自体は、マンション建替え法の許可を用いていますので、都市計画で定められたものよりも上増しはしておりますけれども、容積率以外のところは、特段許可とか認定とかいった手法を使っておりませんので、規定の法律の枠内での計画となっているものでございます。

○関委員 わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。今の点ですけども、恐らく関委員のご質問は、マンション建て替えの総合設計でなかったら、こういう割増なんかがあるのかどうか。通常の総合設計だったらどうだろうか。例えばそういうご趣旨ですね。

○関委員 そうです。要するに、周りの建物の人とかが、では、うちもやろうとなったと

きに、総合設計を使ったとして、どのぐらいまで建てられるのかな。もし似たような広さの敷地だったとしてという意味なんですけれども。

○曾根書記 これは建築計画上、公開空地をどの程度とるか、といったことで容積率の割増分が変わってきますので、一概にどれぐらいのものになるかはちょっとお答えのしづらい部分かなと思うんです。

○関委員 全く同じように公開空地をとったとしたらということですが。

○曾根書記 資料5-2-1で、右側の表に8、マンション建替法容積率許可という欄がございまして、ここの右側に計算式が書いてあるんですけれども、これが割増容積率を算定するための式ですが、この式自体は、マンション建替え法と、あとは総合設計許可要綱の共同住宅建替誘導型、この2つは算定式は同じになります。ちなみに、先ほどの議案でご説明をいたしました住宅供給促進型につきましては、右側の欄に、総合設計の種類で係数が出てくるんですけれども、この係数が先ほどの住宅供給促進型の場合は、マンション建替え法の容積率許可の算定式よりも小さい数字になります。

○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。ほかにございますか。

○寺尾委員 資料10-1ですが、近隣住民への対応等についてというところですか。左側の表の一番下に「既存の解体時はアスベストに注意してほしい」と書いてあって、回答が「解体工事の際のアスベストについては、法規制に則って適切に処理していく」と書いてあるんですが、これはアスベストが既存の建物があるということでしょうか。

○佐々木議長 わかりますか。

○曾根書記 あるかないかについては今調べます。

○寺尾委員 いや、別に現時点であるとかないとか、そういうことがわかっているわけではないと。

○曾根書記 ごめんなさい、それは今調べます。解体工事を始めるときには必ず調べますし、あるいは建物の基本計画なんかを立てる場合に、現地調査をする場合にアスベストの有無を調べる場合もございますので、それが現時点でわかっているかどうかについては今調べます。アスベストがあった場合は、当然のことながら各種法令がありますので、そういった法令に従って適切な処理をしていくことになるかと思えます。解体工事の際に詳細の調査をやることになっておりますので、現時点では詳細には把握はしていないということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

ちなみにちょっと参考までに、現状に比べて、この建て替えはどれぐらい戸数や、例えば先ほどのご質問にも絡みますが、駐車場台数などがふえた形になっているのかどうかというのがわかったら教えてください。

○曾根書記 戸数としては、計画上は143戸でございまして、現況は71戸でございまして。図面の2-2に住戸数が書いてございまして、既存は住戸数71戸でございまして。計画は5-1の28に143戸の表示がございまして。

○佐々木議長 戸数としてはほぼ倍ちょっとということですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、本件については以上までとしたいと思います。

それでは、次のご説明をお願いします。

○齋藤書記 続きまして、建築指導課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お願いしたいと思います。

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29。建築主、葛飾区。葛飾区高砂3-1303-1ほか。小中学校でございまして。

以上でございまして。

○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。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○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4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1030。建築主、株式会社東栄住宅。狛江市元和泉2-3285-9ほか。一戸建て住宅でございまして。

整理番号2番、議案番号1031。建築主、株式会社イーカム。稲城市大字坂浜字三十八号

2766-3。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2045。建築主、株式会社エステートコスモ。東村山市諏訪町3-10-19。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2046。建築主、株式会社マイタウン西武。東久留米市中央町4-1730-10。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

(幹事・書記 席交代)

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明がありました4件について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○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48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1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3012。建築主、青梅市。青梅市梅郷1-203-3ほか。公衆便所、日除けでございます。

以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明がございました件について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○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。

○田辺書記 それではご説明させていただきます。議案第2047号についてでございます。

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、東久留米市本町で、西武線の東久留米駅から南東に約500mの場所に位置しております。本件に係る道は、配

置図のとおり、北側で法第42条第2項道路に接続する現況幅員3.37mから6.15m、延長136.98mの道で、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す。

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、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分になります。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページの道の所有者一覧表のとおり、関係権利者32名中24名から承諾が得られております。なお、当該道の沿道におきましては、520-17、20などの敷地におきまして、本件と同様に43条に基づく許可をしてございます。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、3ページ写真⑥左側に写っているレンガ色のブロック塀のある建物の敷地となります。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされておりまして、敷地との境界も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。また、本件の道は、南端で自動車の通行可能な河川管理通路に接続しておりまして、行きどまりとならない形態となっております。

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。

5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図となります。

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いたしまして、防火性能を向上させる計画としてございます。

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 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 ページ2-1の協定内容説明図のところから質問したいんです。右側のほうには落合川がありまして、その川のための河川管理通路というのが幅員3.64mありまして、実態上といえますか、生活上の道路機能を果たしているんじゃないかと思われまして。将来、基準法上の道路に位置づけられるというか、何かそういうことは、さっき説明の中で

も車も通れるということだったんで、実態とすれば、かなり道路的な役割を果たしているのかなと思ったんですけども、将来、基準法上の道路になることは考えられないんじゃないでしょうか。

○田辺書記 2-1の河川管理通路でございますけれども、車両の通行が可能な区間というのが、2-1に表示されている部分は車両が通行が可能でして、転回ができるような状況にはなっているんですが、落合川の沿川ずっと車両が通れるような状態になっているわけではないので、現時点では将来的に道路法の道路等、建築基準法上の道路にしていく予定があるというふうには聞いてございません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 2-2ですが、■■■■とか■■は、地目がもう公衆用道路なのに、賛成していない人が結構いらっしゃるんですけども、どういう事情でしょうか。

○佐々木議長 わかりますか。

○田辺書記 それぞれの所有者の方によって状況が異なるんですけども、登記簿上の所有者の方に実際にお会いすることができないとか、そういったことで意思確認ができていない等の状況でありまして、承諾はいただけていないということでバツと表示させていただいております。

○関委員 わかりました。要するに、反対しているということではないということですね。ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

1つだけちょっと教えてください。北側の2項道路のほうですけども、528-1の敷地とその向かいの528-38に敷地のところは、もう既にセットバックしているような、写真でもそのように見えるんですが、2項道路ではあるけれども、そういうような形になっているということですか。

○田辺書記 もう一度詳しく確認させていただきたいんですけどもよろしいでしょうか。

○佐々木議長 2-1の図でいくと、2項道路のところの528-1と、入口のところ。528-38、この2つの敷地が、塀がもう既に2項道路からセットバックしているように見えるんですけども、写真のほうでもそのような印象ですが、もう既にここは、実態はセットバックしているということですか。

○田辺書記 3ページの現況図をご覧くださいますと、④のところですけども、道路後退線と書いてありまして、中心から2mのところは後退をしているということになってご

ざいます。

○佐々木議長 では、もう実態は4mの幅員というか、こちら側は少なくとも2mのセッ
トバックにはなっているということですね。

○田辺書記 中心線から2mは後退した状態になっているということです。

○佐々木議長 わかりました。

ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、以上で質疑を終わりたいと思います。

○齋藤書記 同意案件にかかわる案件は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、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とい
たします。説明者は席へお戻りください。

それでは、評議に移りますが、本日付議されました同意議案について、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。よろしいでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第29号議案から第
31号議案、第1030号議案から第1031号議案、第2045号議案から第2047号議案、第3012号議
案、以上、計9件の議案をご審議願いましたけれども、この9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、原案どおり同意をすることといたします。

ほかに何かございますでしょうか。

○有田委員 単なる質問で恐縮ですが、きょう、子育て支援住宅認定制度のパンフレット
をお配りいただきまして、きょうの第30号議案にもあったんですが、この手続について、
ちょっとよろしければ教えていただきたいんです。

子育て支援住宅認定制度の認定手続がパンフレットの一番後ろに出ているんですが、ま
ず設計段階で設計の認定をして、しゅん工の段階でもう1回完了検査をして認定するとい
うことです。今回の総合設計等の許可手続のタイミングでは、設計認定審査が終わった後
で総合設計の許可になっていると理解すればよろしいのかどうかというのが1点。

もう1つは、これはこちらの案件じゃないんですけれども、完成後に管理・運営責任者
の選定とあって、1年ごとに管理・運営状況の報告とあるんですが、きょうの案件のよう
に、分譲されたものについては、ここの子育て支援住宅それぞれのオーナーが全て運営責

任者になるのかという2つのことについて、よろしければ教えていただけますか。

○曾根書記 議案第30号、芝浦の案件が子育て支援住宅認定制度でございましたが、こちらの案件につきまして、現在認定申請が出されておりました、確認申請がおりた後に住宅認定制度の認定になるという順番となっております。

○有田委員 では、順序としては、認定が通るであろうという前提のもとに総合設計のほうは許可をする、そういう順番ということですか。

○曾根書記 そうですね。当然管理のほうは、仕組み上、管理者を定めまして、年に1回の報告がございますので、そちらのほうでしっかりとちゃんと管理されているかどうかを、これは住宅政策の部署になるんですけれども、そちらのほうでしっかり見ていくことと、あとは総合設計のほうでも、管理責任者を定めて、年に1回の報告をいただくことになっておりますので……。

○有田委員 総合設計の場合は公開空地でみんなのものなので、全体の管理組合が管理すればいいということだと思えますけれども、個々の住宅はそれぞれオーナーが違うと思うので、個々の住宅のオーナーが、何かこの認定基準にかかわるようなところを改変できる可能性は特にはないのでしょうか。広さが変わらなければ大丈夫なんですか。

○曾根書記 管理責任者を定めることになっておりますので、個々のオーナーさんが報告をするのか、それともマンションの管理会社のほうになるのか、そこはまた今後、こちらの案件がどのようになっていくかということにもよるんだと思えますけれども、基本的には、仕組み上、管理責任者を定めてしっかりと管理運営を行っていくことになっておりますので、そちらのほうで認定制度を担保していくという仕組みと理解しております。

○佐々木議長 よろしいですか。ちょっと今の点、教えてください。議案書の裏の記の条件のところの2項に、公開空地の質、住宅性能の類について報告を行うこととありますね。この住宅性能という言葉には、今議論になっているようなことも含まれるという理解でよろしいのでしょうか。

○曾根書記 こちらに書いてございます、ご質問いただきました住宅性能は、議案第30号をもう一度ご覧いただけますでしょうか。議案第30号の5-3、要は住宅性能評価でいろいろ等級が決まっております、所定の等級を満たすものについて、その満たしている数に応じて容積率の割増を行うことになっているんですけれども、住宅性能評価の等級が、資料に書いてあるとおりの住宅性能評価が得られているかどうかをまず許可段階でチェックいたしまして、その後、運用が始まった後に、そういった住宅性能の性能が担保されてい

るかをこちらの許可条件の中で記載しているものでございまして、ご質問の子育て支援住宅認定制度につきましては、住宅政策本部のほうで別途、こういった制度の中で管理運営の報告書をいただくことになっておりますので、総合設計のほうでは、特段こちらに書いてございますような住宅性能の中で子育て住宅の報告を求めることはしない予定となっております。

○佐々木議長 ありがとうございます。そうすると、それは子育て支援住宅認定制度のほうに維持管理は全部お任せしているということになるわけですね。

○曾根書記 そうですね。

○佐々木議長 ほかによろしいですか。

それでは、以上で本日の議事を終了とします。