

第 1 3 2 0 回 東京都 建築 審査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和3年2月15日 午後1時33分～午後3時21分
午後3時31分～午後4時26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
" 石崎 和志
" 猫田 泰敏
" 関 葉子
幹事 浅井多摩建築指導事務所所長
書記 松井市街地建築部調整課長
" 曾根市街地建築部建築指導課長
" 竹内都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
" 大塚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、ただいまから審議に入りたいと思います。

傍聴人の方がいらっしゃるということですね。

○松井書記 はい。

(傍聴人入室)

○佐々木議長 それでは、傍聴人の方に申し上げます。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、よろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから審議に入ります。事務局から議案についてのご説明をお願いします。

○松井書記 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。第32号議案よりお願いいたします。

○曾根書記 それでは、議案第32号からご説明いたします。

議案第32号、建築主は明治安田生命保険相互会社で、新宿区西新宿一丁目9番1から12の建築敷地において事務所、店舗、集会場、保育所、駐車場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項に基づき、業務商業型総合設計の許可申請がなされたものです。本件は、東京都総合設計許可要綱及び同実施細目の附則の2の経過措置により、平成30年3月改正の許可要綱を適用しており、総合設計の種類としては業務商業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。図の中央に赤色でお示ししてあります計画地は、新宿駅から西に100mほどの場所に位置しております。

1枚おめくりください。資料2.2、現況図をご覧ください。計画地には、建築主である明治安田生命所有の地上9階建ての事務所ビルのほか、複数の事務所ビルが建っております。現在、一部建物が解体工事中となっております。接道状況については、北側は幅員約40mの都道、南側及び西側は幅員10mの区道、東側は新宿駅西口の駅前広場となっております。

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。計画地周辺は事務所建築物や商業施設が多く立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2.4、高層建物プロット図をご覧ください。黄色が高さ60～100m、紫色が高さ100m以上の建物を示しております。赤色の枠で囲った建物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2.5.1、計画地周辺の写真をご覧ください。写真04と05は従前建物と西側の駅前広場の様子です。写真13は敷地南側の様子です。写真14は敷地西側の様子です。写真15は敷地北側の様子です。

1枚おめくりください。こちらは計画地周辺の地下部分の様子です。写真01から10は新宿駅西口地下広場からの様子です。写真11は敷地北側の4号街路地下通路の様子です。

続きまして、2枚おめくりいただき、資料3.1をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域で、容積率1,000%、建蔽率80%、防火地域に指定されております。

2枚おめくりいただき、資料4.2、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、ページ右側の図のとおり、中枢広域拠点域に位置しております。

続きまして、3枚おめくりください。資料は4.4.2です。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、ページ左上の図のとおり、中核的な拠点地区に位置しております。

次のページ、1枚おめくりいただき、資料4.4.3をご覧ください。ページ左側が旧基準、右側が新基準の育成用途割合を示した図です。新基準では、旧基準に比べ、育成用途割合が増えますが、改正前から育成用途の検討を進めておりましたことから、冒頭ご説明いたしましたとおり、経過措置を認め、旧要綱を適用しております。

続いて、2枚おめくりいただき、資料4.6、新宿区都市マスタープランをご覧ください。左上の図のとおり、本計画地は創造交流の心に位置しており、ページ右上、「新宿駅周辺地域まちづくり方針」とおり、新宿駅周辺は、『創造交流の心』として東京の成長や国際競争力を担っていくため、駅周辺における商業・娯楽・業務・滞在・居住等の都市機能を強化し、多様な各地区の相互の連携、特色あるまちづくりを推進」とされております。

3枚おめくりいただきまして、資料4.9、新宿の拠点再整備方針をご覧ください。ページの左側、【新宿グランドターミナルの一体的な再編】の方針7に記載のとおり「立体広

場の持つ空間特性や考え方を新宿のまち全体に発展させ、地上・地下・デッキをつなぐボイドを各所に展開することで、新たな新宿らしい景観を形成」とされています。

続いて、資料5.1、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、12、敷地面積は6,294.72㎡、20、延べ面積は9万7,590㎡、21、容積率対象延べ面積は8万1,831.36㎡、右側の22へ行きまして、容積率は、基準容積率1,000%に対して、公開空地による割増が300%で、合計が1,300%でございます。27、主要用途は事務所、店舗、集会場、保育所、駐車場でございます。28、階数は、地上23階、地下4階、29、最高高さは129mでございます。

資料の6.2.1をご覧ください。周辺地区との連携でございます。本計画では、新宿駅直近地区基盤整備との連携により、西口駅前広場の歩行者ネットワーク拡充を強化する計画としております。例えば、歩行者ネットワークに寄与する公開空地の整備やターミナルシャフトに準じた地上と地下をつなぐ縦動線機能の整備のほか、新宿駅の線路上空デッキが将来接続可能な計画としております。

続いて、2枚おめくりいただきまして、資料6.2.3、公開空地のコンセプト(2)をご覧ください。ページの右側のパースは、新宿駅西口広場に面する計画敷地東側の広場状空地のイメージです。

1枚おめくりいただき、6.2.4をご覧ください。こちらのパースは、上段が北側道路である4号街路沿い、中段のパースが南側道路であるプラザ通り沿い、下段が西側区道沿いの歩道状空地のイメージです。

1枚おめくりいただき、資料6.2.5をご覧ください。こちらのパースは、計画敷地北東部分に計画するピロティ状の縦動線空間のイメージです。地下1階から地上1階への縦動線機能を担い、周辺とのネットワーク形成に寄与いたします。

1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。中央の図は、地上部分の公開空地の部分をお示ししており、黄色と黄緑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部分です。ページ右上の図が、地下1階の公開空地の部分を示しており、この部分は貫通通路となっております。

続いて、資料7.1.1をご覧ください。資料7.1.1から平面図となります。

ここから2枚おめくりいただきまして、資料7.1.3をご覧ください。ページ左側が地下1階、右側が地上1階の平面図です。オレンジ色と赤色で示す店舗を計画しており、地下1階の店舗へは、敷地東側と北側からも出入口が計画されております。地上1階ではオフ

イス出入口が建物北側に、育成用途である店舗とホールへの出入口が建物南側と東側に計画されております。また、駐車場や駐輪場への出入口が計画地の西側にございます。

1枚おめくりください。資料7.1.4でございます。ページ左側が2階、右側が3階の平面図です。2階部分に青色で示すオフィスロビー部、緑色で示すホールのほか、紫色で示す保育所が計画されております。

1枚おめくりいただき、資料7.1.5をご覧ください。4階以降22階までは青色でお示しするオフィスが計画されております。

続いて、資料7.3.1、断面図をご覧ください。本計画には、道路斜線制限はかかっておりません。

2枚おめくりいただき、資料7.4.1、落下防止対策をご覧ください。窓は全て嵌め殺し窓であり、使用するガラスは、衝撃強度及び耐風圧強度について十分な強度を確保しております。

2枚おめくりいただきまして、資料7.5、完成予想図をご覧ください。新宿駅側である敷地東側からの外観パースとなります。

次に資料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、北側道路内に収まるよう計画しています。

2枚おめくりいただきまして、資料9.3.1以降が交通量調査となります。

1枚おめくりいただきまして、資料9.3.2のページ左側の図のとおり、計画地周辺の信号交差点9か所、無信号交差点2か所における自動車の交通影響を検討しております。また、右側の図のとおり、計画地周辺の地上部8断面、地下部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9.3.8をご覧ください。こちらは信号設置交差点における容量検討の結果ですが、ページ左側の図のとおり、交差点の需要率はいずれも許容値の0.9を下回っており、また、右側の表のとおり、車線別混雑度も許容値の1.0を下回っているため、自動車交通上の支障はないことを確認しております。

続いて、資料9.3.14をご覧ください。ページ右側の表のとおり、歩行の影響評価についても、地上部、地下部いずれも自由歩行が可能なサービス水準Aとなっております。

1枚おめくりいただき、資料9.4.1からが風環境予測調査でございます。本計画は、風洞実験による調査を行っております。ページ右下の図が防風対策後の状況図であり、青い丸印が防風植栽、赤線が防風スクリーンとなっております。

1枚おめくりいただき、資料9.4.2をご覧ください。ページの左側から順番に、建設前、真ん中が建設後、一番右側が防風対策後における結果をお示ししておりますが、建設後も対策を講じることにより、領域Bの風環境に収まる結果となっております。

2枚おめくりいただきまして、資料9.5.2、電波障害調査をご覧ください。電波障害が発生した場合には、適切な対応を行うこととしております。

続いて、資料11-1-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。本計画については、事業者が2回の近隣説明会を行い、そこでの主な意見等と、それに対する事業者の対応をまとめております。なお、都は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、意見書の提出及び公聴会での口述はありませんでした。

次のページに説明会発言者のお住まいの場所をプロットしております。

説明会での主な意見として、帰宅困難者受入れについて、工事現場への資材搬入について、建物の動線計画について、周辺建物工事との調整について、駐車場の附置義務（地域ルール）について、電波障害対策などについての意見が出されております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただき、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。

ご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、委員のほうからご質問、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 議案第32号について2点お伺いしたいと思います。

まずは1点目ですが、平成31年に総合設計許可要綱の改正がありまして、業務商業型がなくなって一般型の総合設計ということに整理されたと承知しますが、今回、経過措置の適用ということで、いわゆる業務商業型での提案ということになるかと思うのですが、仮にその業務商業型がなくなって一般型に整理された場合には、この計画はどんな項目が影響されるのでしょうかということで、1点教えてください。

それから2点目ですが、今回の申請建物は新宿駅西口の直近でもありまして、地下における駅コンコース、あるいは地下道との接続がどうなっているのかなというふうなことで興味を持っていたのですが、2.5.2に写真がありまして、また、7.1.3にB1の平面図がありまして、写真を見ても分かるように、これまでは地下からあまり、ほとんど接続できていなかったのですね。何かせっかくの一等地なのにもったいないというか、あるいは、も

っと出入りできれば便利になるのには思っていたのですが、今回のB1の平面図を見ると、各店舗への出入口だけではなくて、育成型用途のところへも出入りができるということで、かなり便利になるだろうなと思います。

それで、今回申請の建物の前の、地下の広場ですか、これはどういう性格の広場になるのか分かれば教えてください。

以上2点をお願いします。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 まず、第1点目ですが、今回の計画が平成31年の改正前の要綱を適用することになっておりますが、今回のその影響ですが、仮に新しい要綱で計画した場合、新しい基準では、育成用途の考え方、その量が、割増容積率に相当する床面積の2分の1を育成用途とするということで、数字で言いますと、割増容積のうち約150%を育成用途としなくてはいけなくなるのですが、これを旧要綱の適用によって、旧要綱の育成用途の考え方は、ざっと申し上げますと、割増容積率から一般型総合設計を適用したときに算出される割増容積率を引き算した容積率に相当する床面積を育成用途としてくださいというのが旧要綱の規定でしたので、それでいくと約125%を育成用途とするということでございまして、改正後の新基準ですと150%で、今回の案件については125%の育成用途を確保するというので、その育成用途の確保する割合が異なるというものでございます。

それから2点目にご質問いただいた地下道との接続とか、地下の広場に関するものですが、委員からご指摘ございましたとおり、7.1.3をご覧くださいますと、現在、もう解体工事を終わってしまっておりますが、従前の建物についても、地下広場との接続はあったのですが、今回の計画では、より地下広場あるいは、我々は4号街路と呼んでおりますが、この7.1.3の図面でいくと、左側の平面図の上側に4号街路が横方向に横たわっているのですが、従前の建物は、この4号街路との接続がなかったのですが、この地下1階の平面図をご覧くださいますとおり、このピンクの部分が上に抜けているのが一つの特徴でございます。

それから、このピンクの部分、右側に、こちらも広場へ接続する計画としております。それから、加えて、委員からもご指摘いただきましたように、地下1階には店舗がメインの配置となっておりますので、これまで以上に、地下広場とこの建物との人の出入りが活発になるようなことを期待しての計画となっております。

それから、6.2.5をご覧くださいまして、上の段の右側の図になりますが、吹き出しが

ございまして、建物の隅の部分にデジタルサイネージやショーウィンドーの整備により情報発信やにぎわいの創出、災害時の情報提供ということになっておりまして、解体前、従前の建物は、看板が設置してあったのですが、従前のその場所を活用した、にぎわいの創出とか災害時の情報提供というようなことを計画しているというものでございます。

この建物を出た広場そのものの性格は、特に今現在もございましてイベント広場とか、人の動線ということになっております。そして、現時点では特に変わりがないのですが、6.2.1をご覧くださいますと、委員からご指摘いただきましたように、こちらは地上、地下とも将来的に大きく変化することが計画されているのですが、6.2.1が将来の地下部分のイメージ図となっております、この黄色く塗った部分は歩行者空間となっております、現在は車のターミナルとなっているところを、将来は歩行者中心のネットワーク拡充を強化するというような計画になってございます。

それから、これはちなみに地上1階なのですが、地上部分も現在はバスターミナルなどがございまして、人の流れは横断歩道とか百貨店の側から通って駅に向かうような動線となっておりますが、こちらも将来的には、西口のターミナルは歩行者動線をメインとした構想となるというのが将来の計画でございまして。

説明は以上でございまして。

○野本委員 よく分かりました。説明にありましたように、そうすると、今回の申請建物の北側あるいは東側は4号街路ということで、いわゆる公的な道路であるということでしょうか。

○曾根書記 そうですね、4号街路の歩行者専用の道路ですね。歩行者専用の道路を一つ向こう側に行くと車道となっております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございましてか。

○関委員 帰宅困難者受入れについて、2階ホールに200名程度の困難者受入れを想定しているとあるのですが、これが多いのか少ないのか、新宿駅の利用者との関係で200名というのがどのようなところから出てきたのかということと、あと、それはこの総合設計との関係では、特段何か基準に影響するものでないという理解でよいのかどうか最初の質問です。

もう一つが、このビルに限ったことではないのですが、地下部分は特段、浸水リスクとかは高くないと考えてよいのかということで、2点お願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 帰宅困難者については、一応、この建物としての、おっしゃるとおり、非常にたくさんの人口が新宿で勤務しておりますが、一応こちらの建物でカバーできる人数として、新宿区さんとも協議を行って、200名程度の外部受入れを想定しているというものでございます。

それから、今回の計画に関しては、帰宅困難者対策ということでの容積率の割増しは特に適用は受けておりません。

それから、浸水の関係ですが、こちらはハザードマップ上は、浸水深が0.1mから0.5m、最大で50cm程度と想定されております。万が一の浸水に備えてBCPを検討しております。こちらの建物の非常用発電機とか電気室は3階のフロアに計画してございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○寺尾委員 7.1.4の平面図のほうで、先ほどの2階の平面図の上のほうに保育所300㎡がございまして、2点ありまして、この保育所は、このビルに勤務される方々を対象とするようなものなのか、一般を受け入れるようなものなのか、そのあたりの何か想定があるのかをお伺いしたいのが1点。

それから、FIX窓（開閉不可固定式窓）中心のビルということで、子供さんたちを外に、例えば新宿公園とかに連れていくようなときに、エレベーターを利用するのだろうと思うのですが、それは他のオフィス使用者と兼用になるのか、この保育園用のものがあるのかをちょっとお聞きしたいと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 こちら、7.1.4の紫色の部分、1点目の御質問の保育所ですが、今のところ認可保育所とか企業所内の託児所かどうかといったところは、新宿区さんと今協議中ということで、具体的にはまだ決まっていないと聞いてございます。これから新宿区さんと協議を詰めていくものと聞いてございます。

それから2点目、エレベーターで、お子様が外で遊びに行くときなどの動線ですが、エレベーターとしては、2階平面図の紫色の保育所の中にエレベーターロビーというものがございまして、ここが全体共用のエレベーターということになっておりますので、動線としては一部重なるというものでございます。

エレベーターは全体共用ということになりますが、あとは、この保育所の左側のほうにご覧いただきますと、階段がございまして、こちらの階段は保育所専用の階段というも

ので計画をさせていただきます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 同じ7.1.4の2階の平面図でちょっと教えていただきたいのですが、図面の見方がよく分からないので、すみません。この保育所に入るには、どのようなルートを通って入るのか。というのは、廊下2という一番下の部分が二重線で描かれていて、入り口がないように思うのですが、それをどうこの図から見るかということ。

もう一つ教えてください。保育・遊戯室というのが一番左側にありますが、廊下1を隔てて、何かドアを開け閉めできるような図に見えるのですが、子供が間違っここから出るようなことはない、この図から判断してよろしいのでしょうか。

以上2つ教えてください。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 まず1点目で、保育所への動線ですが、まずは先ほど寺尾委員からご指摘いただいたエレベーターがございまして、今、猫田委員からご指摘いただいた7.1.4の前のページの7.1.3に、一番上のほうに店舗2がございまして、ここに先ほどのエレベーターがございまして、まずはエレベーターを使う場合は、こちらの緑のハッチングをかけたエレベーターを使って2階へ参りまして、このエレベーターロビーを経て所内に入っていくというのが1つ。

それから、7.1.3に戻っていただいて、階段を使う場合は、この紫色の階段の左側に黒い三角印がございまして、この黒い三角印のちょっと上側に扉がございまして、直接この階段に入って、上に上っていくといったようなことが想定されております。

それから、今、確認したところ、7.1.4に戻っていただいて、この保育・遊戯室とか乳児・ほふく室は、こちらは引き戸になっておりますので、廊下を歩いているお子様がその開き戸で衝突するといったようなことはないというものでございます。

それから、間違っ出てしまうというようなことについては、こちらは保育所ということで、保育士さんが監視しているということですので、そういったリスクに対応していくということになるかと思っております。

○猫田委員 それでは、保育・遊戯室の南側の廊下1を隔てて、共有部分の廊下3に至るところに、これはドアがあるような記載に見えるのですが、このドアはないのですね、廊下1から開くような構造ではないということですね。

○曾根書記 廊下1の左側の突き当たりですね。

○猫田委員 はい、そうです。

○曾根書記 こちらは階段室ですので、廊下から階段室に入る開き戸がございます。

○猫田委員 その下の廊下3に結びつくところです。

○曾根書記 この廊下3を上の方に行った突き当たりの左側の扉がございますが、これは扉ですが、保育所からは直接行けない構造でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

ちょっと1点だけ、今のご説明で、このエレベーターのところの動線だけ確認したいのですが、2階はこの黄色く塗ったエレベーターロビーというのがありますが、ここは保育所専用ですよ。

○曾根書記 ちょっと私の説明が足りなかったかもしれませんが、このエレベーターロビーは、下側に、水色のスカイロビーに通り抜ける開口部がございます。

○佐々木議長 こちらへも抜けられるということなのですね。

○曾根書記 はい、そうでございます。

○佐々木議長 分かりました。

ほかにないようでしたら、よろしいでしょうか、次の議案に移りたいと思います。ご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第29号についてご説明いたします。

建築主は東日本旅客鉄道株式会社、建築敷地は港区芝浦四丁目及び三田三丁目です。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、JR山手線沿い、品川駅と田町駅の間位置する品川車両基地跡地に開発する建築物を結ぶ渡り廊下を新築するものであり、区道の上空を横断する通路の建築であるため、建築基準法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。

3ページ、案内図をご覧ください。計画地は、ページ左側の黒く塗った部分で、南北に長い敷地となっております。

続いて、14ページをご覧ください。14ページは品川車両基地跡の開発について概要をご説明いたします。ページの右上、位置図をご覧ください。黄色で着色した部分は、2013年の線路切替工事により移設されるまで、JR東日本の品川車両基地として使われていました。品川車両基地が移設したことにより生み出された土地を活用して、大規模な開発が予定されております。田町駅から品川駅の間細長い土地を6つの区域に分割し、それぞれ

異なる性格を持った街区として再編する予定です。現在計画が具体化しているのは、北側の田町駅側から数えて1街区から4街区までで、今回許可申請がなされたものは、最も北側にあります1街区と2街区を結ぶ道路上空の通路でございます。1から4街区は、それぞれ今年中には着工し、4年後の2024年度末に完成する予定となっております。

ページをお戻りいただいて、4ページをご覧ください。用途地域図と土地利用現況図でございます。右側の都市計画図をご覧ください。品川車両基地として使われてきたことから、1街区から6街区までの開発区域のほとんどは紫色で塗られた準工業地域に指定されております。区域の西側、国道15号沿いは商業地域となっております。

続いて、1ページおめくりいただいて5ページでございます。5ページは都市計画図を拡大したものです。計画地であります1街区は、北に向かって細くなる形状をしており、一部国道15号に接する部分を含んでおります。

続いて1枚おめくりいただきまして6ページ、都市再生特別地区の都市計画図書をご覧ください。品川車両基地跡地の1から4街区は、都市再生特別地区に指定されています。ページ左側をご覧ください。1街区は国家戦略住宅整備事業に係る認定を受けているため、容積率の最高限度が820%とされています。都市再生特別地区では、地区全体について、そのほか高さの最高限度や壁面の位置の制限が定められております。

続いて、8ページをご覧ください。品川駅周辺地区地区計画の都市計画図書でございます。地区計画は1から4街区に加え、5街区、6街区も含んだ範囲で指定されております。左上、地区計画の目標の赤線でお示しした部分をご覧ください。駅と街が空間的・機能的につながるエキマチ一体のまちづくり、地上・デッキレベルの歩行者ネットワークを中心としたストリート型のまちづくりを目指していくとしています。

また、品川駅北周辺地区と三田・高輪地区の回遊性の向上を図るため、新たな歩行者ネットワークの構築を行っていくこととしています。

ページの左下、公共施設等の整備方針をご覧ください。歩行者ネットワークの整備として、まちのにぎわいや回遊性、災害時の安全性を確保するため、ゆとりあるデッキ空間、地上の自動車交通との立体的な分離が図られた安全で快適な歩行者ネットワーク、地域の回遊性の向上を図るため、地区の南北の骨格軸となるデッキレベルの歩行者通路などを構築することがうたわれています。

2枚おめくりいただきまして、10ページをご覧ください。ページの左下の地区計画の計画図2をご覧ください。凡例でお示ししておりますとおり、図の中の点線は、地区施設で

ある歩行者通路や歩道状空地などを示しております。計画地である1街区と2街区の間には、黒い点線で歩行者通路2号が示されています。歩行者通路2号はデッキレベルで計画されており、今回申請対象となる道路上空通路は、その一部となります。

続いて、15ページをご覧ください。地区計画の図書でご説明した内容を模式的に表したものでございます。計画地であります1街区を含め、車両基地跡地は、駅と西側に広がるまちの間に位置しており、地域をつなぐ役割を果たすことを求められております。駅と一体のまちづくりを行いつつ、周辺地域へと広がる基盤整備を行います。

続いて、16ページをご覧ください。黄色の点線でお示しておりますのがデッキレベルを中心とした歩行者ネットワークです。都市再生特別地区や地区計画では、地上レベルは自動車、デッキレベルは歩行者と歩車分離することで、安全で回遊性の高い区域となることを目指しております。

続いて、20ページをご覧ください。計画地の配置図でございます。ページの左側が北方となっております。許可対象である道路上空通路は、敷地の最も南側に位置しております。ヘアピンカーブを描く区画道路第1号は、現在はまだ整備されておきませんが、建築基準法第42条第1項第4号の指定を受けており、今後整備していく予定です。幅員約15mの道路をまたいで1街区と2街区をつなげる計画としております。

次の21ページでございます。上空通路のイメージパースでございます。道路を走行する車から見上げた際には、このような見え方になると想定されております。

続いて、1枚おめくりいただき、22ページは1階平面図でございます。今回、1街区の敷地は用途上不可分の関係として、本体である建物と通路の計2棟で計画しています。許可対象の道路上空部分は、本体の建築とは縁が切れた通路の一部として計画されております。

1枚おめくりいただきまして、23ページ、2階平面図をご覧ください。許可対象は赤く塗った2階レベルの範囲でございます。

次の24ページをご覧ください。通路部分は、本体とは、赤点線で示すエクспанションジョイントで縁が切られた別棟として計画しております。

続いて、25ページをご覧ください。本体とは別棟で計画しているため、通路を支える柱を敷地内に設けております。X12通り及びY01通り付近のエレベーターによって、地上レベル1階とデッキレベルである2階を行き来できるようにしております。

1枚おめくりいただき、26ページをご覧ください。通路は、道路上空部分は約15m、有

効幅員は4mとなっております。鉄骨造、耐火構造で計画しております。

2枚おめくりいただきまして、28ページ、断面図をご覧ください。赤線でお示しておりますのが道路境界線で、道路上に通路を支える柱はなく、また、道路面からの高さは、一番低いところで4.6mであり、周囲に電線等はございません。

1枚おめくりいただき、29ページをご覧ください。通路の西側半分には強化ガラスのひさしがかかっていますが、東側はひさしがなく、上空まで開放された計画としております。また、通路の側面は、床面からの高さ約1.5mの強化合わせガラスの手すり壁を設けてあり、安全上の対策を施しております。

1枚おめくりいただきまして、30ページは通路の求積図、次の31ページから35ページは、建築基準法の技術的助言、道路の上空に設ける通路の取扱いについてへの適合状況を示したチェックリストでございます。いずれの項目にも適合する計画としております。

36ページ以降は、交通量調査についてお示した資料となっております。

39ページをご覧ください。ページ右側の四角で囲った部分が今回許可対象となる上空通路の部分です。この部分を含み、全ての評価断面でサービス水準Aを確保しております。なお、本年1月5日付で書面にて、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁及び道路管理者である港区の各関係機関に対し、本計画案について意見を伺いましたが、反対意見はございませんでした。

では、冒頭の議案書へお戻りいただきまして、以上により本計画は、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき、安全上、防火上及び衛生上、他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれが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、ご意見、ご質問あればお願いします。

○野本委員 議案第29号について2点お聞きします。

まず1点ですが、15ページに歩行者ネットワークが示されております。1街区では地上レベルで行って、2街区からデッキレベルになるということで、今回の許可申請は、その1街区から2街区へ行くところが申請対象ですが、接続が地上からデッキレベルということで、接続がスムーズになっているかなというところを注目しております。

23ページを見ますと、住宅の居住者は、2階に玄関がありまして、同一レベルでそのデッキを使って駅に直行できますが、同じ建物にあるインターナショナルスクールの人たちは、1階の玄関を出て、その後、階段で上ってデッキに到達となっております。インターナ

シヨナルスクールの人たちのニーズがよく分からないのですが、階段の幅も広くないので、全体の動線のあり方としては、合理的で支障がないということによろしいのかどうかをお伺いしたいということ。

それから2点目ですが、今回の許可とは直接関係ありませんが、当地区はもともと車両基地跡地でありまして、ですから道路が全くなかったのですね。それで道路インフラの整備がとても重要になっているかと思うのですが、当地区へは国道15号からのアクセスがメインになると思いますが、国道と当地区の地盤の高低差がかなりあったのではないかと記憶しているのです。その辺の国道と当地区の高低差をどのようにクリアされたのか教えていただければと思います。

以上2点、よろしくお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 動線、特にインターナショナルスクールの利用者の動線計画についてということであるかと思いますが、こちらはご指摘のとおり、住宅の居住者さんについては2階でのデッキの利用が可能になるのですが、インターナショナルスクールの利用者の想定としては、約半数についてはスクールバスによる送迎が想定されているということで、残りの半数の皆さんは、ほとんどが自転車等による送迎を想定されていると聞いております。

加えまして、こちらの1街区については最寄りの駅が泉岳寺駅であったり田町駅であるということもございますので、地上1階からの移動が普通の使い方になるのではないかとこの想定の下に動線を想定していると聞いてございます。

それから、2点目のご質問ですが、国道15号との高低差の解消ということですが、15ページをご覧くださいませでしょうか。15ページの図面で、この細長い敷地の一番左側が1街区になるのですが、このさらに左のほうから国道15号側に敷地が延びてございますが、国道15号との高低差については、この国道15号と敷地を結ぶ通路で高低差を処理する計画としてございます。国道15号が高くなっておりまして、徐々に下がって行って、1街区の中は全て同じ敷地レベルとなっております。

以上でございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○寺尾委員 16ページで、今回の申請とは直接関係しないのですが、将来整備でまだ確定はしていないと思うのですが、区域5、区域6は最終的には品川駅とつながり、デッキレベルで全体が通じると想像してよろしいのかどうか、そのところを教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 こちら、品川新駅、高輪ゲートウェイ駅と同じレベルで、デッキでつながることになっておりました、それから、図面右側の品川駅との接続については、こちら16ページの図面でも将来整備ということになっているのですが、こちらのほうはまだ構想段階ということで、ちょっと同じレベルでデッキがつながるかというところは、まだ具体的な計画はないと聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

この品川新駅と書いてあるのは、正式名称は高輪ゲートウェイ駅ですよ。

○曾根書記 そうでございます。

○佐々木議長 分かりました。

○関委員 すみません、本当に関係ない話ですが、この「特区提案書より抜粋」という紙が何枚かあるのですが、これはどういうものか教えていただいてもよろしいでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 都市再生特別地区の認可と申しますか、プロジェクトとして認められる際に東京都に提出された都市計画の提案書があるのですが、その中から今回の建築審査会の図面として、この都市再生特別地区の提案書というものから抜粋して、こちらの今回の資料におつけしてお諮りしているというものでございます。

○関委員 では、特区という言い方は、何かちょっとあまり聞かないので、特別なものではなく、今おっしゃったような趣旨という理解でよろしいですか。

○曾根書記 ちょっと特区、特区と普通に呼んでしまっているのですが、都市再生特別地区ということで、様々な公共貢献と申しましょうか、今回であればデッキを整備したり、様々な、敷地内だけの提案だけではなくて、地区全体の利便性が向上するとか、地区のにぎわいを創出するといった提案を、この事業者さんがなさいまして、それをこの都市再生特別地区のプロジェクトとして認定をいたします。そうすると、容積率の割増しであったり、そういったボーナスが用意されているといったようなものでございます。

○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。ほかにございますか。

それでは、本件についてはこの程度にいたしまして、次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、続いて議案第30号についてご説明いたします。

議案第30号、建築主は渋谷二丁目17地区市街地再開発組合で、建築敷地は渋谷区渋谷二丁目でございます。

1ページの申請理由書をご覧ください。本計画は、渋谷二丁目において地上23階、地下2階の店舗、事務所から成る複合ビルを新築するに伴いまして、その2階部分に渋谷ヒカリエと国道歩道橋に接続する2本の道路上空通路を設置するために、建築基準法第44条第1項第4号の許可申請がなされたものでございます。

1枚おめくりいただきまして2ページ、都市計画図をご覧ください。本計画地の用途地域は、商業地域、防火地域で、渋谷駅東口地区地区計画内でございます。

続いて6ページをご覧ください。本計画建物であるヒカリエ接続デッキ及び国道歩道橋接続デッキを整備することにより、ヒカリエなどの施設内に設置されたエレベーターを利用したバリアフリー動線及び、渋谷駅及び宮益坂から渋谷三丁目方面への歩行者ネットワークが完成いたします。

1枚おめくりいただきまして、次の7ページは、渋谷駅東口地区地区計画の抜粋となります。今回整備する道路上空デッキは、地区計画で定められている歩行者ネットワークの一部を形成するものでございます。

次の8ページ、そして次の9ページは、計画建物のイメージとなります。

さらに1枚おめくりいただきまして、10ページ以降は案内図、平面図、立面図、断面図となっております。

続いて、恐れ入りますが、38ページをお開きいただけますでしょうか。次が39ページとなりますが、39ページ以降は区道の上部にかかるヒカリエの接続デッキの資料となります。

39ページですが、ヒカリエの接続デッキの幅員は、車椅子の擦れ違いに支障がない3.5mとしており、歩行者のピークとなる平日日中でもサービス水準Aを確保しております。また、道路面からの高さを4m確保しており、車両の最高限度である3.8m以上のため、緊急車両等の通行の妨げにはならないものと計画しております。

1枚おめくりいただき、40ページをご覧ください。デッキが街路灯の照明の範囲や交通標識の視認性に支障を与えるものではございません。

次の41ページ、その次の42ページはヒカリエ接続デッキの詳細図となっております。

42ページですが、ヒカリエの接続デッキは、これを支える柱を道路内に設けず、また、ガラス面はフィルム入り強化合わせガラスとなっており、破損時であっても道路上に落下

するおそれがないものとしております。

43ページ以降は、関係法令のチェックリストでございます。建築基準法施行令、道路法、消防法、いずれのチェック項目にも適合する計画となっております。

続いて、49ページ以降が国道への接続デッキの資料となります。

50ページをご覧ください。国道接続デッキの幅員は、既存の歩道橋と同じ幅員の4.1mです。現在、国道歩道橋の渋谷駅側の階段は、サービス水準C寄りのBであり、雨天時は資料左下の写真のように渋滞が発生しておりますが、今回、国道接続デッキを整備することにより歩行者が分散され、サービス水準Aとなる見込みです。

次の51ページをご覧ください。デッキが街路灯の照明範囲や交通標識の視認性に支障を与えることはございません。

次の52ページ、その次の53ページは、国道接続デッキ詳細部になります。ヒカリエ接続デッキと同様に、デッキを支える柱を道路内に設けず、また、ガラス面はフィルム入り強化合わせガラスとなっており、破損時であっても道路上に落下するおそれがないものとしております。

次の54ページ以降は、国道接続デッキに関する関係法令チェックリストでございます。建築基準法施行令、道路法、消防法、いずれのチェック項目にも適合する計画となっております。

それでは、恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りいただきまして、議案書の2枚目の「調査意見」でございます。本年1月5日付で書面により東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁・東京消防庁・道路管理者である渋谷区の各関係機関に本計画案について意見を求めましたが、いずれも支障がないとの意見をいただいております。

以上のことから、本計画建物は建築基準法施行令第145条に定める建築物に該当し、安全上、防火上及び衛生上、他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認められることから、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき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、ご意見あればお願いします。

○野本委員 議案第30号について3点の質問をいたします。

39ページあるいは50ページを見ますと、上空通路の道路からの高さが、区道側が4m、国道側が3.8mとなっております。道路構造令では、建築限界が4.5mとなっておりますが、

高さの点で安全上支障はないのでしょうか。

それから2点目でございます。やはり39ページ、50ページに通路幅員とサービス水準の評価があります。現在の渋谷駅あるいはヒカリエ周辺は、ご存じのとおり相当混雑しております。今度の上空通路にも、相当な人数がおいでになるのではないかと思います。もっと幅員を大きくする必要はないのでしょうか。

3点目でございます。15ページに上空通路とアトリウムが示されております。夜間あるいは早朝は通行が制限されるかと思いますが、特にアトリウムの時間帯による通行制限はどのようになっているのでしょうか、お聞きしたいと思います。

以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず1点目で、建築限界の御質問ですが、まず、区道側ですが、この場所は高低差がかなりございます関係で、デッキをヒカリエから区道上空のデッキ、そして今回の計画建物、そして国道へのデッキに通ずる部分を全て同じフラットなレベルで計画するために、一部建築限界の4.5mを確保できない部分が出てまいります。それが区道の4m、ヒカリエデッキのほうになるのですが、こちらについては資料48ページをご覧いただいて、こちらは道路構造令のただし書を適用しております、4m以上を確保するという事で、警視庁あるいは道路管理者との協議を行っております。

それで、この4mという数字ですが、39ページ右側下の図になりますが、通行可能な車両の最大の高さが3.8m、これが消防車両の最大の高さとして聞いておまして、これが3.8mということで、このヒカリエ接続デッキについては4mを確保するという事で、48ページのとおり、道路構造令第12条のただし書の適用を受けるということで、関係機関との協議が済んでございます。

それから、国道の歩道橋の接続デッキですが、こちらも4.5mを下回ってございますが、こちらは歩道内の路上建築物ですので、歩道の場合は道路構造令で2.5m以上確保すればよいとなっておりますので、こちらは歩道上、3.8mを確保するという事で道路構造令に適合するというものになってございます。

それから2点目、通路幅員は、まずヒカリエ接続デッキのほうですが、こちらは1時間当たりの歩行者交通量を予測して、ピーク時間1時間当たりの歩行者交通量から必要な幅員を割り出して、これは先ほどの説明と重複しますが、3.5mの幅員ということでサービス水準Aを満たすという想定で幅員を設定してございます。

同様に国道の歩道橋接続デッキについても、サービス水準Aを確保するために平日のピーク時間当たりの歩行者交通量を想定して、そこから必要幅員を算定して、4.1mという設定としてございます。

それから、通路とアトリウムの間夜の通行ということですが、こちらは建物の内部ということで、現在のところ夜の通行は想定してございません。閉鎖の時間とか朝の開放の時間については、今後、鉄道事業者とか近隣の公共施設とも、そういった開放の時間を参考にして、時間のほうは今後検討していくと聞いてございます。

説明は以上でございます。

○野本委員 幅員のことですが、以前は基準の中に、何か幅員が6mとかあったような気がするのですが、今回いただいた基準では、その幅員のところが見当たらなかったもので、今は幅員については特段制約はしていないということによろしいのでしょうか。

○曾根書記 ご指摘のとおり、平成30年頃だったと思うのですが、国から技術的助言が出て、特にその中では幅員の制約はないというようになっておりまして、極端な話、何mであってもよいということになりますので、そこは各プロジェクトごとに警察、消防、道路管理者と協議しながら幅員を決める、あるいは先ほどご指摘のサービス水準なども考慮しながら幅員を決定していくというようなプロセスとなっております。

○野本委員 そうすると、特に狭めるような指導は当然していないという理解でよろしいのですね。

○曾根書記 特に特定行政庁側から何か幅員に関する指導をしているということはないですが、当然今回のような許可の場合、車椅子の擦れ違いとかサービス水準といったようなことについては、設計者側の考えをよく聞きながら審査をしてございます。

○佐々木議長 いいですか。ほかにございますか。

○関委員 歩行者ネットワークを構築するということで、5ページに図があるのですが、これは、今まで確かにクロスタワーのところから既存の歩道橋があるものの、宙に浮いている感じはあるなと個人的に思っていたので、ヒカリエまでつながるといことはすごくいいと思うのですが、逆に今度クロスタワーから六本木通りの上を渋谷警察のほうに抜ける計画というのは特にないのでしょうか。そこは、たしかつながっていなかったかなと思うのですが。

○曾根書記 こちらは、この図でいくと、ネットワークということで、構想ということで書いてあるのですが、特段今、何らか具体化している計画はないと聞いております。

○関委員 先ほどの質問と重複してしまうのですが、通行量との関係では、今この計画の状況でも特段、幅員などで問題はないということですね。

○曾根書記 そうですね、現在の歩行者交通量であれば、この計画の幅員で支障がないというふうになっております。

○関委員 あともう一つ、このデッキは、増設部分がこの17地区の建物の一部になるということですね。

○曾根書記 そうですね、今回のヒカリエデッキと、あと国道の歩道橋に接続するデッキは、今回の17地区の建物の開発に伴って計画されるデッキでございます。

○関委員 その建物の一部ということですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○関委員 分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 2つご質問させてください。まず1つ目ですが、東京消防庁保有の特殊な車の高さが3.78、これが最大の高さだということを踏まえて、53ページの国道のレベルから、このデッキまでの高さは、この図面から読むと3.8mですね。とすると、最大の車との差が2cmしかないのですが、消防車は緊急車両で、相当な高速で飛ばして、相当パウンドすると思うのですが、2cmの余裕でぶつからないのでしょうかというのが1つ目です。これは単純な疑問です。

それと2つ目ですが、55ページにチェックリストについて、該当する、しない、オーケー、判断が載っていますが、その中の4つ目に、歩廊、雪よけ、その他これらに類する施設のところ該当しないとなっているのですが、デッキというのは歩廊とは違うのかという2つです。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず1点目、国道側でございますね。ちょっとお待ちください。

9ページをご覧くださいませでしょうか。国道側は、9ページのイメージパースをご覧くださいませと、道路にかかっている既存の国道歩道橋、こちらはもう既にかかっています、今回計画する部分は、水色の点線で囲っている既存の歩道橋と今回の建物を結ぶ部分でございます。

ここは、人が歩く歩道の上部ですので、そして、もともとこちらは既存の国道歩道橋があったところですので、歩道の上ということで、道路構造令では2.5m以上あればいいで

すよというところを3.8m確保してございます。

既存の国道歩道橋については、今までずっと従前からあったものですので、こちらは特に高い車であっても、これまで支障なく通行していたものでございます。ですので、今回の計画部分に関しては、この水色の点線部分の下に消防車が来るということはちょっと考えづらいといえますか、別の場所に消防車を止めて消火活動に当たるのかなと思われま。ですので、その点も含めて路上協議会のほうで消防さんとも協議を行って、これで支障がないということでご回答をいただいているところでございます。

それから、2点目の55ページですが、まず四の歩廊、雪よけということですが、歩廊というのは、今回はあくまでも道路上空にかかる通路ですので、雪よけには該当しない、それから歩廊というのは、一般的には道路上に柱が立っておりまして、歩行者用の、よく駅前などにございますバス待ち、駅からバスロータリーを結ぶ上屋のようなものを通常、歩廊と呼んでおりますので、55ページの四号には当てはまらず、五号の地下街、地下室、通路という、こちらの通路に該当するということで、五号の適用を受けるということでございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○猫田委員 今の質問で、デッキの見方が誤っていたということが分かりました。

では、ヒカリエの接続デッキのところでは、やはり高さが、これも4mなんですね。最大車両との差が22cmで、ひょっとして延ばす部分を、消防車が完全な固定をしていなくて、若干の余りがあった場合に、22cmだとぶつかるような気がするのですが、大丈夫でしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 そうですね、恐らくですが、消防さんのほうでも管内の道路で注意を要する部分については、消防庁さんとか各所轄の消防署さんの中で把握されているのではないかと思いますのと、そういったことも併せて、44条の許可に当たりましたは、東京消防庁さんの見解も当然伺うということで、特にこういった道路構造令の4.5mを下回る計画ですので、その点は消防庁さんのほうでも注意をして審査をされたものと推察してございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

歩廊という言葉はあまり一般的に使っている言葉ではないのですが、一般的にはよくア

ーゲード、そのことですね。

○曾根書記 おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。それでは、次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、続いて議案第31号についてご説明いたします。

議案第31号は、建築主、万葉倶楽部株式会社、建築敷地は江東区豊洲六丁目でございます。地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。「調査意見」をご覧ください。本計画は、ホテル、公衆浴場、集会場、物品販売業を営む店舗、飲食店、診療所、事務所、児童福祉施設等、自動車車庫、自転車駐車場から成る建築物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)項第二号に該当するため、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。」とされておりまして。

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きましては、「工業の利便上又は公益上必要」とありますのは「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おりまして。

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したいと考えております。

では、恐れ入りますが、2ページの案内図をご覧ください。ピンク色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。

続いて5ページ、都市計画図をご覧ください。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。容積率については別途、地区計画で定められております。

続いて、6ページ以降9ページまでが豊洲地区地区計画と本計画の適合表となります。

8ページをご覧ください。6街区、表の赤枠部分ですが、建築物の容積率の最高限度として10分の30、300%と定められております。

また、すみません、6ページへお戻りいただきまして、表の左下ですが、土地利用に関する基本方針の記載がございます。3)及び5)において区域6の内容を示しております。首都圏の食を支える効率的な市場機能と、その関連施設であるにぎわい機能の整備、また、業務、商業・アミューズメント、文化等の機能を集積させ、にぎわいを創出するとしてございまして、本計画は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。

恐れ入りますが、3ページへお戻りいただけますでしょうか。3ページは周辺の状況図でございます。写真の11から12、13などでもお分かりになりますとおり、本計画敷地の西側には、東京都中央卸売市場豊洲市場の水産仲卸売場棟などがございます。

恐れ入りますが、10ページをご覧くださいいただけますでしょうか。10ページは本件のイメージパースをお示ししているものでございます。

続いて12ページ、配置図をご覧ください。本計画は地区計画に適合した内容であり、計画敷地への車両の出入りは、交通量の多い前面道路から直接出入りすることを避け、隣接する豊洲市場の構内通路を経て前面道路に出入りする計画としており、交通上の配慮がなされております。

また、本計画において建築物は耐火建築物で計画しており、建築物は全ての境界線より1.5m以上の離隔距離を確保しております。加えて、前面道路に対して十分に接しており、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ページ以降に各階の平面図、断面図、立面図をお示ししております。

それでは、冒頭の議案書へお戻りください。議案書の裏面でございます。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 この件について、ご質問、ご意見あればお願いします。

○野本委員 議案第31号について2点お伺いします。

まず、11ページをお開きいただきたいのですが、左側のほうにホテルへの車の出入口が表示されています。ホテルや物販に来場されるお客さんの車両と、市場に出入りされる関係者の車両がふくそうしないか心配しています。特に、ホテルに入るときは左回りで入るのですが、出るときに道路を横断して、いわゆる右折で出ることになっていまして、この図からすると、水産仲卸のほうへの車の割と主要な経路となっているのではないかという

ようなことで、この場所には特に信号もなさそうなので、この辺の関係車両のふくそうは大丈夫でしょうかというところで1点。

それから次に、人の動線についてもお聞きしたいのですが、やはり同じページに新交通ゆりかもめで来場されたお客さんは、歩行者デッキを通過してホテルにスムーズに来られるかと思うのですが、ホテルで入場した後、例えば市場の見学などの際の動線が、安全とどうか便利のように確保されているのかどうか、お伺いしたい。

以上2点、よろしくお願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず1点目ですが、特にホテルの出庫の車が市場の構内通路と兼ねるということで、先ほどご指摘いただきました11ページの図の中にも、中央卸売市場構内通路という表示がございます。こちらについては、やはりそういった安全上の配慮をしっかりとすることということで、地元の深川警察とも協議をしてございまして、あとは、こちらの構内通路が中央卸売市場の通路ですので、この中央卸売市場と今回の事業者との間で交通誘導員の配置について協議を行っていく予定となっております、そういった施設管理者との協議であるとか、警察署の指導に基づいて安全確保に努めていくと聞いてございます。

それから、人の流れですが、こちら先ほどご覧いただいた11ページの断面図ですが、こちらの中の一つ左に緑色の表示で水産仲卸売場棟歩行通路というものがございまして、この歩行通路は現在既に存在するものですが、今回の計画の中で、敷地とこの水産仲卸売場棟歩行通路をつなぐ、この図面の中ですと「準工作物に該当しない工作物」という表示がございますが、この接続部分を今回の計画で整備することになっておりまして、ご質問の中にあつた、ホテルに宿泊したお客様が市場の見学に行くための利便性といったようなことに配慮をした計画としてっていると聞いてございます。

以上の2点でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、大体2時間たちましたので、ちょっと休憩をいたしましょうか。それでは、あの時計で3時30分に再開をしたいと思います。

(休 憩)

(幹事・書記 席交代)

○佐々木議長 それでは、再開したいと思います。次の議案についてのご説明をお願いします。

○松井書記 続いて、多摩建築指導事務所が所管します個別審査案件の説明となります。多摩建築事務所から第1020号議案から第1021号議案、そして第1022号議案、一括して説明したいとの申出がございますが、よろしければ、議長、それで諮っていただけますか。

○佐々木議長 では、そのように一括してお願いします。

○大塚書記 それでは、議案第1020号から第1022号をまとめて説明いたします。

本件は、昭島市における既存の中学校の給食調理施設の用途変更に係る用途許可2件、それから高さの限度の許可1件でございます。

初めに、全体の概要をご説明します。議案第1020号の資料01ページをご覧ください。

現在、昭島市の学校給食は、共同調理場で調理した給食を各学校に配送する共同調理場方式と、自校の調理室で調理、配膳する自校調理方式の2つの運営方式で実施されています。共同調理場には、小学校給食施設と中学校給食施設があり、小学校8校と中学校3校の給食を提供しておりますが、開設から約50年が経過し、施設設備の老朽化が進んでいます。

このため、小学校給食施設の現位置での建て替え、中学校給食施設については、親校となる自校調理校で調理した給食を、調理機能のない子校へ配送する親子調理方式への移行が計画されています。

ページ右側の図をご覧ください。上の図が、現在の中学校の配膳方式を示しております。緑色の字で書かれた3つの中学校が共同調理場から配膳しております共同調理場方式の学校でございます。また、赤色の字で書かれた3つの中学校が、自校の調理室にて調理、配膳を行っている自校調理方式の学校になります。

その下の図が、今後計画されております親子調理方式による配膳方法を示しております。赤色の字で書かれた3つの学校が親校となりまして、親校の調理室で調理した給食を緑色の字で書かれた3つの子校にそれぞれ配膳する方式となります。

これに伴いまして、本計画での使用方法を考慮いたしますと、給食調理施設部分の建築基準法上の用途が、現在の中学校から工場に変更となります。本計画では、増築などの建築行為はなく、給食調理施設として使用する部分の位置及び面積に変更は生じませんが、建築基準法第87条第2項で建築物の用途を変更する場合には、法第48条第1項の規定が準用され、各親校が立地する場所の用途規制に適合しないことから許可申請がなされたもの

でございます。

議案第1020号がこの図の中の福島中学校についての用途許可、続く議案第1021号が多摩辺中学校についての用途許可となります。

もう一つの親校となる瑞雲中学校については、平成30年の法改正により新設された建築基準法第48条第16項第2号に該当し、用途許可に当たって建築審査会の同意を要しないとされているため、本日の建築審査会には付議しておりません。

また、議案第1022号については、議案第1021号と同じ多摩辺中学校における高さの限度の許可となります。なお、今回の用途許可に関しては、用途変更後の用途である工場が、法別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物ではないため、用途変更に係る確認申請等の手続の準用を規定する法第87条第1項には該当せず、確認申請等の手続はありません。

前置きが非常に長くなりましたが、以上が全体の概要となります。

それでは、各議案についてご説明をいたします。

議案第1020号の議案書をご覧ください。建築主は昭島市、建築敷地は昭島市福島町61番地、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。

もう一度資料の01ページ、理由書をご覧ください。計画の概要は、冒頭にご説明したとおり、本計画における給食調理施設の建築基準法上の用途が工場（給食調理施設）となります。

02ページをご覧ください。左側が案内図ですが、福島中学校は、JR青梅線の東中神駅から約1.4kmの場所に位置しています。右側の配置図の斜線の箇所が、今回用途変更となる給食調理施設の範囲を示しております。

03ページの用途地域図をご覧ください。第一種低層住居専用地域、建蔽率40%、容積率80%、防火指定はありません。

続いて、04ページの周辺状況図をご覧ください。周辺には黄色の一戸建て住宅や、山吹色の共同住宅が立地しております。

めくって05ページをご覧ください。周辺の写真ですが、右下の写真⑧が道路から給食調理施設への出入り部分を写したものでございます。

06ページの1階平面図をご覧ください。斜線部分が、今回用途変更となる給食調理施設です。

少し飛びまして、11ページをご覧ください。騒音・振動に係る環境配慮についてござ

います。左上に給食調理施設部分の配置図、右上には給食調理施設部分の1階平面図を記載しております。騒音の発生源は、AからEの5か所となりますが、対策として、Aのルーフファン、Bの有圧扇は、今回新たにその周囲にスレート板の遮音壁を設置し、住宅地側への騒音を軽減いたします。また、Cのエアーカーテンについては、今回、低騒音設計タイプへの取替えを行います。左下の表に騒音値の算定を行っております。東京都環境確保条例で、午前8時から午後7時までの敷地境界における基準値が、騒音は45dB、振動は55dBとなっておりますが、壁減衰と距離減衰により全て規制基準値以下となる計画となっております。

続いて、12ページをご覧ください。臭気に係る環境配慮についてでございます。左上に給食調理施設部分の配置図を記載しております。臭気発生源はAからCの3か所となりますが、対策として、AのルーフファンとBの有圧扇には、今回新たに低減率70%以上の脱臭装置を設置することで、東京都環境確保条例で定められた規制値以下となる計画となっております。

13ページをご覧ください。周辺交通への影響について、今回の計画に伴い、親校が増える配送車両は1日当たり4台となります。一度に出入りする配送車両は1台としており、敷地内に駐車スペースを確保しております。また、出入口の見通しを確保する計画としております。このため、今回の計画に伴う交通への影響は少ないと考えられます。

お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。2枚目でございます。以上のことから、本計画における用途変更は、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるので許可したいと考えております。

なお、令和3年1月8日に開催された公聴会には、利害関係者の出席はありませんでした。

また、本計画に対し、昭島市長からは都市計画上支障がない旨の意見が出されております。

引き続きまして、議案第1021号をご説明いたします。議案書をご覧ください。建築主は昭島市、建築敷地は昭島市拝島町401番地、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。

資料の01ページをご覧ください。申請理由については先ほどの福島中学校と同様のため割愛させていただきます。

02ページをご覧ください。左上が案内図ですが、多摩辺中学校は、JR青梅線の昭島駅

から約1.8kmの場所に位置しております。右側の配置図の斜線の箇所が、今回用途変更となる給食調理施設の範囲です。

03ページの用途地域図をご覧ください。第一種低層住居専用地域、建蔽率40%、容積率80%、防火指定なしと、一部準住居地域、建蔽率60%、容積率の300%、準防火地域にまたがる敷地で、過半が第一種低層住居専用地域となります。

04ページの周辺状況図をご覧ください。北側には黄色の一戸建て住宅、南側には赤色の物流施設が立地しております。

05ページをご覧ください。右下の写真⑥が給食調理施設部分を写したものになります。

06ページの1階平面図をご覧ください。斜線の部分が今回用途変更となる給食調理施設でございます。

次の07ページの2階平面図にも、一部用途変更となる部分をお示ししております。

おめくりいただいて12ページをご覧ください。騒音・振動に係る環境配慮についてでございます。左上に給食調理施設部分の配置図、右上に給食調理施設部分の1階平面図を記載しております。対策は、先ほどの福島中学校と同様となりまして、AのルーフファンとBの有圧扇は、今回新たに遮音壁を設置し、住宅側への騒音を軽減いたします。また、Cのエアーカーテンについては、低騒音設計タイプへの取替えを行います。これにより東京都環境確保条例で定められている規制基準値以下となる計画となっております。

続いて13ページをご覧ください。臭気に係る環境配慮についてでございます。左上に給食調理施設部分の配置図を記載しております。対策は、こちらも福島中学校と同様となりまして、AのルーフファンとBの有圧扇には脱臭装置を設置することで、東京都環境確保条例で定められた規制値以下となる計画となっております。

14ページをご覧ください。周辺交通への影響についてでございます。今回の計画に伴い、親校に増える配送車両は1日当たり6台となります。一度に出入りする配送車両は1台としており、敷地内に駐車スペースを確保しております。また、出入口の見通しを確保する計画としております。このため、今回の計画に伴う交通への影響は少ないと考えられます。

お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。2枚目でございます。以上のことから、本計画における用途変更は、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるので許可したいと考えております。

なお、令和3年1月8日に開催された公聴会には、利害関係者の出席はありませんでし

た。

また、本計画に対し、昭島市長からは都市計画上支障がない旨の意見が出されております。

引き続きまして、議案第1022号をご説明いたします。議案書をご覧ください。建築主、建築敷地、それから地域地区等及び建築物の概要については、先ほどの議案1021号と同様でございます。

資料の01ページをご覧ください。本敷地は、都市計画において第一種低層住居専用地域における建築物の高さの限度が12mと定められておりますが、本建築物の最高高さは15.45mとなっております。今回、給食調理施設部分が当初許可時の用途である中学校から工場へ用途変更されることから、法第55条第3項第2号の許可申請がなされたものです。

02ページの用途地域図をご覧ください。第一種低層住居専用地域に建築物の高さの限度12mが定められております。

恐れ入ります、ページ飛びまして13ページの左側をご覧ください。建築基準法第55条第3項第2号による許可については一括審査基準がございしますが、この基準は、学校の建築計画に関するものであるため、給食調理施設が工場となる本件は基準に該当せず、個別審査をお願いするものでございます。

お戻りいただいて、09ページ、立面図をご覧ください。本建築物の最高高さは15.45mですが、昭和52年及び昭和57年に中学校の用途として建築基準法第55条の高さの限度の許可を得ており、その後、高さや配置に変化はございません。また、本申請に係る給食調理施設は、現在の中学校の一部であるとともに、中学校と外観上、構造上、機能上一体的な建築物となっております。

お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。2枚目でございます。以上のことから、学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認め許可したいと考えております。

大変長くなりましたが、説明は以上です。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見あればお願いします。

○野本委員 議案第1020号と第1021号について2点の質問をいたします。

まず1点目は両方に共通しているのですが、01ページ、申請理由の(3)防災機能に「災害時に食料提供等が可能な機能を有した施設として整備する」ということで、いわゆる

「災害時の防災機能の強化」というようなことをうたっているわけですが、これは災害時に学童だけでなく一般市民に対しても、例えば炊き出しとか、そんなことも含めた防災機能の強化を考えておられるのかどうかをお聞きしたいということが1点。

それから2点目は議案第1021号、多摩辺中学のほうで、17ページを開いていただきたいのですが、給食調理を共同で行うことにより、多摩辺中学校での調理数340食が1,100食になるという、この数字を見ると、現在、多摩辺中学では340、拝島中学が760食と、単純に引き算するとそうなるのですが、そうすると、多摩辺中学でやるよりも拝島中学校で調理するほうが合理的にも見えるのですが、これはどんな事情によるのでしょうか、お聞きしたいと思います。

以上です。

○佐々木議長 では、お願いします。

○大塚書記 1点目ですが、親校が避難所とか一時避難場所としての位置づけもありまして、今回ここで「災害時の防災機能の強化を図る」とありますのは、例えば平時は都市ガスなのですが、発災時には、その熱源の代替としてプロパンガスを使用できるような釜を設置したり、今回、調理機器は最新のものに更新されて、調理機能が增強されるというようなこと、また、今回の親校に当たる3つの中学校の位置が、市内の東部と真ん中と西部と分散されているということも併せて、この「災害時の防災機能の強化を図る」と聞いております。委員ご質問いただいた、一般の方についても、もちろん、避難所等になっているということもありますので、使えるというようなものになっております。

それから2点目のご質問ですが、多摩辺中学校と拝島中学校で、多摩辺中学校が親校になっている理由ということかと思いますが、拝島中学校は、現在は共同調理場で作った給食を配膳している中学校になっておりまして、中学校の中に調理施設がない学校でございます。多摩辺中学校については現在、自校調理ということで、調理機能を持った中学校になっておりますので、今回、多摩辺中学校のほうが親校ということになっております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○有田委員 今回のものは一低専で特例許可ということなので、ちょっと趣旨は違うのかもしませんが、現在、省令の10条の4の3で、一中高以上のこういう給食施設については審査会の同意を要しない規定ができて、その場合にはどういう基準をクリアするかということで、10条の4の3に省令で基準が示されているのですが、今回、個別審査だから、10条の4の3のとおりである必要はないのですが、一応念のため、この案件がその省令の

10条の4の3を全部クリアしているのかどうかをお尋ねしたいと思います。特にこの出入口付近の見通しと、その通学ルートがオーバーラップしていないのかとか、あとこのトラックの行き来は、台数は少ないようですが、1時から3時台に2台ずつ通るとか、そういう記述もあるので、一応それをお尋ねしたいです。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 ご質問の法施行規則第10条4の3、建築審査会の同意が要らないという基準イからルまであるかと思いますが、こちらについては、不要で今回付議していない瑞雲中学校も含めて、3校分チェックしております。

具体的には、ちょっと全てはあれですが、例えば今回の委員のご質問の中にごさいたような配送車の入り口と生徒の出入口については、別の出入りが設定されているとか、その配送車のルートについての見通しを確保するために、一部ガードレールを設置したりといったことをやるということで、この基準については満たしていることは確認しております。

○佐々木議長 では、関委員、お願いします。

○関委員 すみません、すごく基本的なことを教えていただきたいのですが、これらが工場になるのは、ほかの学校の分を調理するからなのか、それとも導入する機械の問題なのか、教えていただいてもいいですか。

○大塚書記 自分のところで作ったものを自分のところで配膳すれば、当然、学校の一部の機能になるわけですが、複数の学校の分を調理して、ほかのところに持っていくというようなことについては、工場の用途に該当すると。そして、親子方式であれば必ず全てということではないのかもしれませんが、その食数とか、使い方とか、そういうものから、今回、工場で申請されて、私どもとしても工場の用途であると判断しております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 要するに、人数がもっと大きい中学校でも、その生徒のためだけに作ってあれば工場ではないと。そういう意味では、騒音対策等は、今回は要求されるわけですが、用途によっては、結局そこまでやらないで済んでしまう場合もあるということですね。

○大塚書記 当然、自分の学校で給食を作っている学校はいっぱいあると思うのですが、それは学校の一部の機能であるということですので、一低層の中で通常やっているものかなと。今回、親校となる3つの中学校は、現在、自校調理方式ですので、当然、給食を作って、自分の中学校の中ではやっているわけですが、そのときには、当然チェックはして

いて、現在でも満たしてはいるのですが、今回その食数が多くなったり、建築基準法の用途としても工場に該当するというので、この申請の議案書のとおりいろいろチェックをして、問題ないと考えております。

○関委員 分かりました、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。

○石崎委員 1022号の高さ制限ですが、これは給食の調理施設のところは10m以下の部分ですよね。建物全体で15mかになっているということで許可なのですが、こういう部分で、当該部分は高さは制限していないけれども、これはやはり建物全体が工場の用途にもなっていると解釈しているのですか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 用途としては、部分であると思っておりますが、建築物が一の建築物になっておりますので、一部であったとしても、当初、55条の許可を取っていた中学校の用途ということで取っていた許可とは状況が変わってくるのかなというようなことで、今回、再度申請がされているものと認識しております。

○石崎委員 分かりました。これはあくまで、工場という許可でこれが残ってしまうというのは、何となく気分が悪いのですが、要するに、あくまで学校のこの部分で、しかも当該部分に関しては高さ制限の範囲内になっているという、非常に特殊な建築物だということとを前提にした許可ということですね。

○大塚書記 はい、そのように認識しております。

○佐々木議長 建築物の用途としては、これから、学校・工場ということになるわけですね。

○大塚書記 はい。

○佐々木議長 よろしいですか。それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

○大塚書記 それでは、議案第1023号についてご説明いたします。

議案書をご覧ください。建築主は学校法人国立音楽大学、建築敷地は国立市西二丁目12番18ほか、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」の2行目の後半からをご覧ください。本件は、国立音楽大学附属中学校・高等学校の校舎を増築する計画であります。基準時以前に建築された建築物が日影規制に不適合となっており、本計画において敷地内に増築をすることにより、建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、同項ただし書の適用による許可申請がなされたもので

す。

資料の2ページ、案内図兼用途地域図をご覧ください。図の左下の赤枠の線で囲んでいるところが建築敷地でございます。JR中央線の国立駅から約1.1kmの場所に位置しています。本敷地の用途地域は、大半が第一種中高層住居専用地域であるほか、敷地南東側の一部が近隣商業地域になっております。また、敷地北側に隣接するエリアについては第一種低層住居専用地域になっております。日影規制については、第一種中高層住居専用地域については3時間2時間の測定面4m、近隣商業地域については5時間3時間、測定面4m、敷地北側に隣接するエリアの第一種低層住居専用地域については4時間2.5時間、測定面1.5mになっております。

3ページの周辺状況図をご覧ください。本敷地の北側には低層住宅が多く立地しており、西側には小学校、東側及び南側には店舗兼用住宅などが立地しております

4ページの現況図をご覧ください。主な施設としては、1号館から3号館の3つの校舎と体育館の構成となっており、図中①の2号館、それから④の1号館と体育館の2棟が基準時以前に建築された建築物です。中央にある図中⑤の3号館については、平成13年度に日影規制の許可を受けて増築、また、⑥の守衛所と⑦の駐輪場については、平成14年度に許可を受けて増築をしております。

5ページの計画配置図をご覧ください。本計画は、竣工後63年が経過し老朽化が著しい先ほどの現況図中①の2号館の建て替えの計画であり、その2号館を除却して、赤色でお示ししております敷地南側に新2号館を建築するものです。そのほか、ゴミ置場、渡り廊下の計3棟を建築する計画となっております。

1つ飛びまして7ページをご覧ください。新2号館の1階平面図です。続く8ページから15ページまでが新2号館の平・立・断面図、16ページには渡り廊下とゴミ置場の平面図、立面図、断面図をお示ししております。

20ページをご覧ください。都の日影規制条例の施行時点ですが、昭和53年10月の基準時における等時間日影図でございます。オレンジ色や緑色のハッチがかかっている部分が、日影規制の基準を超えて日影を生じさせている部分になります。この部分について、以降の説明では、基準時の建築物の日影で基準を超えている部分という言い方でご説明します。

22ページをご覧ください。今回の計画の等時間日影図でございます。2号館の除却によって、基準時の建築物の日影で基準を超える部分は、体育館の北側に一部、図中オレンジ

色のハッチでお示ししている部分が残りますが、その多くは解消されます。

以上が今回の計画の内容のご説明となりますが、恐れ入ります、1ページにお戻りいただいて、右側の許可同意基準のチェックリストをご覧ください。本件については、表上段のローマ数字Ⅰ、一定規模以上の敷地面積を有する建築物の増改築の場合の基準の中の2、日影の基準の①「基準時における建築物が、法第56条の2第1項の規定による日影時間の限度を超えて日影を生じさせている部分の日影時間を増加させないものであり、かつ、同項の規定による日影時間の限度を超える部分を増加させないものであること。」という、ここの基準に適合しておらず、一括許可基準に該当しないため、個別審査をお願いするものでございます。

この日影の一括許可同意基準の適合状況について、過去の増築と、それから今回の増築を時系列的に少しご説明させていただければと思います。

ページが飛んで恐れ入りますが、28ページをご覧ください。左下の図が基準時の日影の状況を示したものでございます。オレンジ色や緑色のハッチがかかっている部分が、基準時の建築物の日影で基準を超えている部分でございます。

右上の図については、平成13年、14年度に3号館などを増築した時点、それから右下の図については、今回の計画における一括許可同意基準の適合状況の適否を示したものでございます。

右上の平成13年、14年度の許可時の図をご覧ください。この図は16時時点の日影ですが、青色の線が2号館や体育館などの基準時の建築物の日影、緑色の点線が増築した3号館の日影を示しております。

赤色の雲の形で囲ったところをご覧ください。緑色の点線の3号館の日影が、基準時の建築物の日影で基準を超えている部分であるオレンジ色、緑色のハッチの部分にかかっておりますが、青色の線で示しております基準時の建築物の日影の内側にあるため、新たな日影を生じさせないことから、一括許可同意基準の日影の基準に適合しております。

次に、右下の今回の計画の図をご覧ください。2号館が除却されることによって、基準時の建築物の日影で基準を超える部分、オレンジ色のハッチの部分については、先ほどご説明したとおり、体育館の北側に一部残るのみとなります。

赤色の雲の形で囲ったところをご覧ください。この図では、同じく16時の時点の日影を示しておりますが、除却する2号館の日影、青色の線の日影が小さくなることで、基準時以降の増築となる3号館及び新2号館の日影が、オレンジ色のハッチ部分にかかることか

ら、一括許可同意基準に適合しない状況となり、今回、個別審査案件として付議させていただいているものでございます。

29ページをご覧ください。基準時と今回計画の等時間日影図を並べておりますが、2号館の除却により基準時の建築物の日影で基準を超える部分、ハッチの部分については大幅に解消されることとなります。

また、1ページおめくりいただいて、次の30ページをご覧ください。左側に示しております3号館を増築した、前回、平成13年、14年度の許可時点と比較しても、今回の計画は、周囲の居住環境、特に北側住宅地に対する影響が大幅に低減しております。

なお、新2号館による等時間日影については、本敷地内や西側の道路に落ちておまして、周辺建物には及ばない計画となっております。

続いて31ページをご覧ください。左の図は、先ほどもご説明したように、基準時以後に増築した3号館及び今回増築する新2号館の日影がオレンジ色のハッチ部分にかかっていることから、一括許可同意基準に適合しないことをお示ししているものですが、右の図のように、今回の計画である新2号館の日影については、オレンジ色の部分にかかっている箇所は、既存の建築物となる3号館の日影に内包されていることから、実質的には、今回の計画が新たな日影の影響を生じさせているものではありません。

お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。2枚目の最終行でございます。以上のことから、本件は周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、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 ご説明について、ご質問、ご意見あればお願いします。

○野本委員 1点お伺いします。1ページに同意基準チェックリストがありまして、2に日影の基準ということで①と②があって、①のほうに抵触するのですね。それで②のほうはクリアしているということで、私は①か②、どちらかクリアしていれば、それでいいのではないかなと理解していたのですが、これは両方クリアしないと一括にはできないということなのですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○大塚書記 このチェックリスト上は、ちょっと基準そのものの全部が書いてあるわけではないのですが、この2の日影の基準は、次の各号に該当するものであることというような

表現になっておりまして、ここで言います①と②については両方とも、かつでなければならぬ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。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

○田辺書記 それでは、議案第2036号についてご説明します。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たり、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。建築物の概要については、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。申請地は小平市■■■■で、■■■■線■■■■駅から■■■■に■■■■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、南側で法第42条第1項第1号の道路に接続する現況幅員3.23mから4m、延長65.7m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。

2枚おめくりいただきまして、右上2ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は右側が北となります。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、ピンク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。同ページ上段の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者14名中13名から承諾が得られております。なお、本件に係る道沿いでは、これまで57-20などの敷地において同様に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、写真②に写っている白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。

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するとともに、敷地南側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。

5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図となります。

計画建築物は準耐火建築物としまして、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まして、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 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見あればお願いします。

○寺尾委員 同意を得られていないのが1軒だけなのですが、法人のようですが、これは何か理由はあるのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 お答えいたします。道の協定内容説明図、2ページをご覧くださいと思いますが、ご同意いただけていない56-1、56-2の敷地ですが、そちらの南側には建築基準法上の道路がございまして、そちらで接道が確保されているものですから、そういった観点等からご同意をいただけていないということですが、本件の現況道状になっている部分についての使用については、特段反対されているような状況はないということを知っています。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 すみません、もうこれは書き方の問題なので、これでは駄目という意味ではないのですが、この今の場所ですが、要は不同意で、しかし、現状後退しているということなのかなとお聞きしましたが、要は、不同意と、同意しているけれども、まだ後退していない、それから同意して後退しているというような状態が考えられると思うのですが、ちょっとその不同意で後退していない、あるいは後退しているところと、同意していて、まだ後退していないところの色の表記が同じなので、本当は色が違うと、今後いつか変えるときがあつたら、ちょっとご検討いただけると見やすいかなとは思っています。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 ご指摘ありがとうございます。協定内容の説明図の表現の仕方について改めてご説明しますと、協定では、現状道となっている部分については赤色、将来後退するという趣旨で協定上示されている部分はピンク色とされておりまして、その敷地の所有者、土地の所有者で同意されている方については丸、承諾いただけていない方についてはバツという表現をしておりますので、先ほど委員ご指摘いただいた部分については、ピンク色で将来後退部分として示した上で、ご承諾をいただけておりませんのでバツという表記をしております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 ちょっと教えていただきたいのですが、非常に基本的なことで恐縮ですが、2ページ目の今の説明に関わる内容ですが、今回、申請地のピンク色で示されている部分

が、新たに道として拡張する部分でよろしいのですよね。そうしますと、このピンク色の部分の所有者は誰になるのですか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○田辺書記 委員ご指摘の部分は、現状、許可申請がなされた時点ですが、道の所有者一覧表で57-21の一部と書いた土地の部分となっておりまして、その欄に記載のある所有者の方でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。それでは、次のご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○松井書記 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件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後併せて質疑をお願い申し上げます。

整理番号1番、議案番号1018。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。昭島市田中町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1019。建築主、[REDACTED]。狛江市猪方[REDACTED]一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2032。建築主、株式会社朝商。小金井市貫井南町3-544-20。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2033。建築主、[REDACTED]。小金井市上水南町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2034。建築主、株式会社朝商。小金井市美園町2-219-26の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2035。建築主、[REDACTED]。東村山市諏訪町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号3006。建築主、[REDACTED]。青梅市梅郷[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見あればお願いします。よろしいでしょうか。

では、質疑はこの程度にさせていただきます。

○松井書記 同意議案に係る案件は以上でございます。傍聴人はございません。

○佐々木議長 それでは、ただいまから評議に移ります。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。

(評 議)

○佐々木議長 よろしいでしょうか。

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32号議案、第1018号議案から第1023号議案、第2032号議案から第2036号議案、第3006号議案、計16件の議案をご審議願いましたが、この16件の議案について原案どおり同意することに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。

