

第 1 3 2 4 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6月21日 午後1時29分～午後2時36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
" 寺尾 信子
" 石崎 和志
" 猫田 泰敏
" 関 葉子
幹事 山崎市街地建築部長
" 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
" 栗原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
" 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
" 金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 河野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に入りたいと思います。まず同意議案の審議をいたします。

今日は、傍聴人はいらっしゃらないということによろしいですね。

○松井書記 はい、なしでございます。

○佐々木議長 ありがとうございます。

それでは、同意議案について事務局からの説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第8号についてご説明いたします。

建築主は日本郵政不動産株式会社で、東京都品川区西五反田8丁目の建築敷地において、事務所、ホテル、ホール、飲食店舗、物販店舗、駐車場、駐輪場を増築するものです。

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、裏面をご覧くださいまして、「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。

資料2.1、付近見取図をご覧ください。計画地は、ページの中央にオレンジ色でお示した箇所でございます。東急池上線大崎広小路駅から西に隣接した場所に位置しており、山手通りと中原街道に面しております。

1枚おめくりをいただきまして、資料2.2、現況図をご覧ください。図面の右上方向が真北方向となっております。計画地には、地上14階、地下3階建ての劇場・宿泊施設・会議施設を持っておりますゆうぼうとという建物が建っておりましたが、現在、地上部は解体をいたしまして、地下部分が残っている状態でございます。接道状況につきましては、敷地の3面が接道しており、南側が現況幅員3.98m及び7.97mの区道、西側が幅員約25mから約36mの都道、北側が幅員約40mの都道となっております。

1枚おめくりいただきまして、資料2.3、建物利用状況図をご覧ください。計画地周辺には事務所や共同住宅が立地しております。

1枚おめくりいただきまして、資料2.4.1、高層建物プロット図-1をご覧ください。上の図面で、青色で着色している建物が高さ30m以上、黄色に着色しておりますものが60m以上、ピンク色で囲っておりますものが100m以上の建物をお示しております。赤色の枠で囲っておりますものが総合設計制度を活用した建物でございます。

2枚おめくりいただきまして、資料2.5.1、2.5.2につきましては敷地周辺の写真でござ

います。2.5.1の中で、3番の写真は中原街道と山手通りの交差点からの眺望でございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料3.1、用途地域図／容積率・防火地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域であり、容積率は800%及び700%の指定、建蔽率は80%、防火地域に指定されております。日影規制、高度地区の指定はございません。

続きまして、資料4.1.1をお願いいたします。こちらは上位計画でございます、都市づくりのランドデザインでございます。本計画地は、ページ左上の図のとおり、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、資料4.1.5をご覧ください。上位計画-5、東京都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。計画地は、左上の図のとおり、中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点地区に該当しています。

続きまして、資料4.1.11をお願いいたします。こちらは上位計画-10、品川区まちづくりマスタープランでございます。ページ中央に図がございます。本計画地は広域・都市活性化拠点ゾーンに位置づけられており、業務、商業、居住、文化、交流機能など、区民や事業者、国内外の企業など、様々な主体が求める都市機能の導入、強化を図っていくとされております。

続きまして、資料5.1をお開きください。計画概要書でございます。ページの左側になります。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6,710.93㎡、20、延べ面積は6万9,370.7㎡、21、容積率対象延べ面積は5万5,515.87㎡でございます。ページの右側に移ります。22、容積率は、基準容積率726.46%に対しまして、公開空地による割増が63.97%、公益施設による割増が36.82%で、合計827.25%でございます。26をご覧ください。公益施設の種類といたしましてはホールを計画しておりまして、面積は2,471.07㎡でございます。こちらのホールにつきましては後ほどご説明いたします。27、主要用途、事務所、ホテル、ホール、飲食店舗、物販店舗、駐車場、駐輪場、28、階数は、地上20階、地下3階、29、最高の高さは97.367mでございます。

続きまして、2枚おめくりいただけますでしょうか。資料5.2.2、公益施設の整備による容積率の割増についてでございます。

本計画では、ページの左側に掲載しております東京都の総合設計許可要綱のうち、地域社会の文化、教育等の向上に貢献する施設として、地元区市等の要請に基づきホールを計

画しております。ホールの範囲は左下の図の赤枠の範囲でございます。本計画地は、品川区の「五反田駅周辺にぎわいゾーン まちづくりビジョン」においてにぎわい拠点として位置づけられております。

ページの右側に掲載しておりますとおり、品川区と事業主は、さらなるにぎわいの創出を目的として、五反田駅周辺地区におけるにぎわいのあるまちづくりの推進に関する協定書を締結いたしました。協定に基づき、事業主は地元要望等に基づいたホール施設の導入を計画し、品川区はそのホール施設をにぎわい施設の一環として賃借する計画となっております。こうした位置づけの下に、東京都の総合設計許可要綱上の公益施設等として位置づけております。

続きまして、6.2.1をご覧ください。公開空地のコンセプトでございます。ページの左上の図でございますとおり、敷地の北側から東側、図面でいきますと右側のほうになりますが、広場状空地を設け、道路に面する部分には歩道状空地を整備いたします。右上のパースは山手通りと中原街道の交差点から見た広場状空地と歩道状空地のイメージです。その下のパースは中原街道と区道の交差部から見た広場状空地と歩道状空地のイメージです。

1枚おめくりをいただきまして、右上にパースがございます。こちらは西側の中原街道から見た歩道状空地のイメージでございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料6.3、公開空地計画図兼求積図をご覧ください。図面の右上が真北方向となっております。黄色及びオレンジ色は歩道状空地で、幅員3m以上となっており、緑色の広場状空地は規定の100㎡以上の大きさを確保しております。

続きまして、資料7.1.2をご覧ください。7.1.2は地下3階の平面図でございます。地下3階から地下1階までは駐車場などを計画しております。

続いて、資料7.1.5、1階平面図をご覧ください。水色でお示ししております部分が飲食店舗が計画されております。用途ごとに主要な出入口が分かれておりまして、敷地の北側は右上のほうになりますが、赤い文字で事務所主出入口と書いてございます。その横にエスカレーターによるホールの主な出入口がございます。図面の左のほうに行ってくださいと、西側の中原街道側に店舗の入口、ホテルの主な出入口が計画されております。また、駐車場及び駐輪場出入口は敷地南側の区道沿いに計画されております。

1枚おめくりいただきまして、資料7.1.6、2階平面図をご覧ください。2階平面図の

緑色の部分にシェアオフィスがありまして、ページ右側の灰色の部分にお示しております部分は2階のエントランスでございます。

1枚おめくりをいただき、資料7.1.7、3階平面図をご覧ください。3階は、オレンジ色に示す部分がホール、薄緑色に示す部分はオフィスロビーが計画されており、4階から12階までが事務所でございます。

7.1.18をお願いいたします。7.1.18は14階の平面図となります。14階以上の階はホテルとなります。

続きまして、資料7.3.1、断面図-1をご覧ください。本計画では道路斜線の一部と隣地斜線は天空率を適用してございます。

続きまして、2枚おめくりください。資料8.1、完成予想図でございます。計画地の北側、山手通りと中原街道の交差点から見た外観パースとなっております。

続きまして、資料8.3.1、落下物対策-1をご覧ください。屋上につきましては、高さ160cm以上のガラス面となっており、その他の開口部は嵌め殺し窓とし、落下防止のための措置を講じております。

次に、資料9.1.2をご覧ください。等時間日影図でございます。冬至日における8時間の終日日影は隣地にかからない計画としております。

続きまして、資料9.3.1、交通量調査-1をご覧ください。ページの右側の図面でございます。本調査では、9地点における歩行の交通影響と、信号交差点3地点における自動車の交通影響を検証しております。

次に、3枚おめくりください。資料9.3.4でございます。信号交差点3地点における調査結果となっておりますが、いずれも交差点需要率は限界値の0.9を下回っており、また、車線別混雑度も限界値の1.0を下回っております。

次のページ、9.3.5をご覧ください。ページ左側の表のとおり、歩行の交通影響についても、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。

続きまして、資料9.4.2、風環境調査-2をご覧ください。こちらは風環境の評価結果でございます。ページの真ん中の図面、3枚並んでおりますが、左の図から建設前、その右側が建設後、その右側が植栽後、こちらは防風対策の植栽でございます。そうした図面を掲載してございますが、建設後も対策を講じることにより、建設前から黄色と赤の領域C以上が増加しない予測結果となっております。

続きまして、1枚おめくりをいただきまして、資料9.5.1、電波障害調査-1をご覧ください。

さい。テレビ電波の受信障害が発生した際は必要な対策を実施することとしております。

続きまして、資料11.1.1、最後のシートになります。近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は、今年3月から近隣説明や説明資料の投函、投函等に伴う質疑応答を実施しております。表1に主な意見の要旨と事業者の対応をまとめております。左側の列にいただいた意見等の要旨、右側の列に事業者の対応として見解をまとめております。主な意見といたしましては、駐車場の出入口について、工事について、電波障害、日影について、計画についてなどのご意見が出され、それに対する事業者の見解は右側に記載のとおりでございます。

それでは、恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りください。議案書裏面になります。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ございます。

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点お伺いします。

まず1点目に、議案の表紙文にコンクリート充填鋼管造とありますけれども、この構造の特質と今回採用に至った理由をお知らせください。

質問の2番目です。ページ5.1にバリアフリー法第17条による認定を受ける予定とありますけれども、この建築物は特に障害者への配慮が行き届いたものであらうと考えますが、特筆すべき点はどのようなものでしょうか。

3点目ですけれども、ページ6.6.1です。今回の計画では、環境への配慮として、熱負荷を減らしたり、設備システムの省エネ化に取り組むとありますけれども、環境への配慮として特筆すべき点はどのようなものでしょうかお知らせください。

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、議案書に記載のコンクリート充填鋼管造というものでございます。こちらですが、まずコンクリート充填鋼管造といいますものは、四角あるいは丸形の鋼管の中にコンクリートを充填する構造でございます。簡単に言うと、そんな構造でございまして、内部にコンクリートを充填させることで、鉛直荷重を支えるとともに、外側の鉄骨によりまして座屈を防止するといった特徴がございまして、曲げ応力にも強い柱とす

るといった特徴があるようでございます。

こういった構造をなぜ採用したかというところですが、先ほどのような理由から耐震性に優れた建物であることに加えまして、中にコンクリートが入っておりますので、鉄骨単独よりも熱容量が大きくなりまして、耐火性能に優れた建物になるということ、それから鉄筋コンクリート造ですとか鉄骨鉄筋コンクリート造と比べますと、コンクリート用の型枠の合板が不要になるということで、環境負荷への低減も図られることから、今回、この建物に採用をしたと聞いてございます。

2番目、バリアフリー認定を取っておりますが、特筆すべき点でございます。バリアフリー法17条の認定を受けるためには、出入口ですとか通路、トイレ、エレベーターなどの各部分で、建築物移動等円滑化誘導基準と呼ばれておりますが、まずは必ずやらなければいけない義務基準よりもさらに高い整備基準、誘導基準と呼ばれております。こういった誘導基準を満たすことで、障害のある方ですとか高齢者の方に十分な広さですとか使いやすさに配慮した計画としているものが、この認定の特色でございます。

この計画においては、例えばホテル部分においては、車椅子使用者用の客室を、義務基準では2室であるところを認定基準では4室整備するですとか、車椅子を使用される方のトイレが、一般基準では1か所以上としているところでございますけれども、認定基準に基づきまして多数の方が利用する全ての階に整備をするといったことですとか、あるいはホールの後方の楽屋エリアには、特に整備の対象外となっているんですけれども、車椅子利用者の配慮ということで、出演者の方にも配慮した廊下ですとか扉ですとかトイレの整備をしているものでございます。特筆すべき点といたしますか、設計上配慮した点については以上でございます。

6.6.1で、環境性能の部分について特筆すべき点ということでございます。一般でも採用される省エネ対策ではあるんですけれども、効果があるものとして、高効率熱源の導入ですとか、負荷に応じた空調の屋外機運転の台数制御ですとかLEDの採用、あとは人感センサーとかセキュリティの連動による照明の点灯とか消灯、あとは再生可能エネルギーの活用ということで太陽光発電、あとは省エネルギーシステムの取組を実施しております。あとは、外壁のガラスサッシにつきましましては、断熱性の高いLow-E複層ガラスを採用するものでございます。こちらも特筆という点ではないんですけれども、近年のオフィスビルではよく採用されるものではあるんですが、環境負荷の低減ということで、今申し上げたような設計上の配慮を行っております。

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。

○関委員 太陽光についてですが、これは、10kw、屋上と書いてあるんですけども、結局どのぐらいですか。この数字だけ見ると、何か小さい気がするんですけども、どういう意味なのかがちょっとよく分からなくて。

○曾根書記 10kwですね。定格出力10kwの意味としては、設置の位置ですとか施設とか時刻によって、太陽光発電パネルのメーカーとか業界で統一した基準で表記するということで、ある一定の定められた条件下で発電し得る最大の出力が定格出力になるんですけども、一般的には、10kw未満は家庭用で、10kw以上となりますと産業用ということで、大きく分けると、そういった違いがございます。先ほど申し上げた10kw以上、産業用というところの境目にはなりますけれども、今回、オフィスビルとかホテルということで、10kw以上のカテゴリーに当たります。10kwの定格出力のパネルを設けるといった取組でございます。

○関委員 しつこくて申し訳ないんですけども、全然分からないので、規格が10kwというものを何枚も乗せるのか、それとももっと違う、1枚だけの規格が10kwなのか。

○曾根書記 パネルが何枚もございまして、今回の設置されるもの全て合わせて10kwの出力になるものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 2050年カーボンニュートラルということで毎日のように話題になっていますが、このビルに関しては、その辺のありようといいますか、どのぐらいのところを目指していると考えたらよろしいのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 6.6.1のシートになるんですけども、どの程度の排出量の削減になるか、その定量的なものはここでは示してはいないんですけども、左の一番上のところに1.2という数字がございます。こちらは環境性能係数というものですけれども、環境性能係数が1から1.3までありまして、こちらは1.2ということで、上から2番目の評価になってございます。1.2とか1.3という係数は、ちょっと余談ですけども、容積率の割増に関係してくるものでございます。

右側に移りまして、真ん中辺にPAL値というものがございまして、これにつきまして低減率といたしまして、真ん中のほうに15.1%というものがございまして、15~20%の低

減率ということで、これも最高レベルではないんですけども、東京都で定めております環境負荷の軽減の指標からいきますと、上から2番目の評価になりますので、高いレベルを目指している取組を行っているとは言えるのではないかと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○猫田委員 3つお尋ねします。大変基本的なことでも恐縮ですけども、教えてください。

まず1つ目ですが、この議案が申請を要請する内容が当然あるわけですけども、それまでに恐らく何らかの建築計画はもう既に進んでいる部分があって、この申請が認定されてからまたこれから始める。何か区切りがあると思うんですけども、その辺についてどのような考え方をしていればいいのかという点が1つ目です。

2つ目は、議案第8号の裏に風害についての解析で数値流体解析を用いている。これはこれで考え方は分かるんですけども、これは恐らくどういうシミュレーションを行うかということで、条件によって異なった状況が起こることが十分予想されるんですが、今回の審査に当たって、流体解析に関わるどういう基準を満たしたシミュレーション、プログラムであればいいのかという基準が、関係する学会なのか、あるいは学会の知見に基づいた国交省の基準があるのかどうか、それについて教えてください。

3つ目は、6.2.2に公開空地の主な樹種ということで、複数の木々が示されております。これは恐らく木ごとに特性があるんだと思います。それぞれがどの程度のCO₂、O₂の循環に影響するとか、どのような種がそこにすみ着くかどうか、あるいは日陰を私たちにどの程度提供するかどうか、基準があると思うんですけども、こういう設計をする場合にどういうことを考えてそのような判断をしているのか。以前から興味を持っていたんですけども、教えていただければありがたいです。

以上3つお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 1点目ですが、手続の区切りといった理解でよろしいでしょうか。

○猫田委員 私が申し上げた意味ですね。要するに、何かステップがあって、不連続的なあるステップがあって、その前と後、不連続的なステップは、今日の審査で認定されて、そこが変化するというイメージで私は思っているんです。

○曾根書記 今日、この審査会に付議をさせていただいております案は、計画によっていろいろ違いはあるんですけども、長いものと、1年以上をかけて、事業者側と東京

都、あるいは関係する区役所ですとか警察、消防といった、それぞれの官庁と協議を重ねてまいりまして、我々、総合設計の所管課といたしまして、ここまで協議を重ねてきまして、いろいろとその協議の過程では、これではだめだよといったこともあって、計画を変更していただいたりとか、あるいは逆に事業者さんから、いやいや、これはこういう解釈があるんじゃないでしょうかといった、そんなやり取りを何回も何回も繰り返してきて、所管部署といたしましては、これならば許可相当であろうということで、建築審査会にお諮りをできるレベルに達したものであるという認識の下にお諮りさせていただいているものでございます。基本的には、今日もし仮にご同意をいただければ、今日お示しさせていただいているこの案で計画が進んでいくという認識でございます。

次に風のお話でございます。風害のシミュレーションでございます。風のシミュレーションは、毎回お示しさせていただいている環境への配慮、例えば風であったり、交通量であったり、電波障害であったりといった項目は、それぞれが非常に専門性の高い分野でございます。風については、風工学であったり、基本的なところであれば、流体力学といったそんな分野も恐らく関係してくるんだと思うんですけども、私のほうで把握し得る範囲でお答えをさせていただきます。

計画地の代表的な風環境をまず把握いたしまして、それは現地調査であったり、あるいは9.4.1のシートにございますけれども、図面の中に計画地という表示があつて、その上のほうに東京管区気象台風観測位置がございます。これは8.2kmと離れておりますけれども、計画地の風環境を把握するために、東京管区気象台のデータを参考にしながら、この場所では、どの季節にどの風向の風が卓越しているのか、どの程度の風速の風が卓越しているのかといったことを代表的な指標といたしまして、あとは左にございますとおり、周辺の建物ですとか構造物の影響を事細かに入力いたしまして、最終的にこの建物が建ったときに、どのような風環境になるのかをコンピューター上でシミュレーションして割り出したものが、次のページの9.4.2の評価結果となります。

非常に学問的になりますが、9.4.2のページの一番上にこういったような式もございまして、こういった式もシミュレーションの過程では、計算結果も大きな影響を持つものと理解しております。その結果、9.4.2の領域AからDのどれにこの場所の風環境が当てはまるのかを割り出すものでございます。

これは学会といいますか、風工学研究所というところが考案した評価手法でございます。これは私の理解ですが、今現在、風環境のシミュレーションについては大きく2つ使

われている手法がございまして、そのうちの1つであります風工学研究所方式を今回は採用しているものでございます。

ご説明になったかどうか分からないんですけれども、風害については以上でございます。

3点目でございます。6.2.2の樹木のほうからご質問を頂戴いたしました。外構計画に当たりましては、一般的には、建築の設計者であったり、あとはこういった総合設計、大規模開発の場合は、建築の設計者のほかに、造園ですとかランドスケープの専門の方も入って外構設計を行うこととなるんですけれども、今回の計画に関しては、四季折々に花や実をつけるような樹種を選定したりでありますとか、あとは四季に応じて落葉樹ですとか広葉樹を適切に織り交ぜて、季節ごとの移り変わり、表情を出していく。そういったことを考えての設計となっておりますと聞いてございます。

これは外来種のお話になるんですけれども、高木の育成に必要な十分な植栽基盤の整備につきましては、環境省が定めております生態系被害防止外来種リストなるものがございまして、そういった外来種のリストに含まれるような樹種の採用は極力避けることとの指導があるようでございます。今回もそういった環境省の指導に沿った対応をしていると聞いてございます。

ちょっと大ざっぱなご説明になりましたが、以上でございます。

○佐々木議長 いかがですか。よろしいですか。

○猫田委員 ありがとうございます。公衆衛生との関わりがよく分かりました。最後の怖かったのは、ヒアリの問題が最近全く出てきませんので、どうなっているのかなと思って気にはなっておりました。

以上です。

○佐々木議長 ありがとうございます。ほかにございますか。よろしいですか。

私から1つ、5.2.2のホールのところですけども、これが公益施設に伴う容積緩和の判断の基になっているということですね。

○曾根書記 そうでございます。

○佐々木議長 ここにあるとおり、このホールについては、事業者が設置をして、区が賃借をして管理するという形になっているということですね。

○曾根書記 「甲は、乙が導入するホール施設をにぎわい施設の一環として賃借することを計画する」となっておりますので、品川区が賃借をするというものでございます。

○佐々木議長 そうすると、ホールをどう使うかは区が一義的に決めると理解して、区がやるんですから、公益的に当然使われる前提だという理解でよろしいわけですね。

○曾根書記 そういった前提の下に、公益施設等ということで、今回対象としてございます。

○佐々木議長 分かりました。たしかここ、以前の建物の建築のときも何かホールというか、それに類似したものであったように記憶しているんですけども、以前はそうではなかったのかどうかは、もし分かれば教えてください。

○曾根書記 以前は、ゆうぼうとということで、昔の郵便局のほうで、郵政事業の一環として不動産部門のこういった開発だったと思うんですけども、当時、これが昭和57年…

○松井書記 では、私から。2,000人ぐらいの大ホールがございまして、かなり著名なクラシック、ジャズ等、そうした音楽家が使っていました。

○佐々木議長 ただ、その頃は、ホールの管理は郵政省で行っていたということですか。

○曾根書記 おっしゃるとおりでございます。郵政省で管理運営を行っていたようでございます。

○佐々木議長 分かりました。ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。それでは、この件についてはこの程度といたしまして、次について御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4件を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、NTHD合同会社。狛江市猪方3-557-2、-3、560-3、-4、-6、-7。長屋でございます。

整理番号2番、議案番号2008。建築主、株式会社J・リンクス。小金井市前原町3-1660-25、-65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2009。建築主、XXXXXXXXXX。清瀬市中里XXXXXXXXXX。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号3004。建築主、株式会社住宅工営販売。あきる野市草花字折立下夕平1993-54、-59。一戸建て住宅でございます。

以上です。

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

○野本委員 議案の幾つかについてお聞きしたいんですけども、とりあえず議案第1006号についてです。これは念のためにお聞きするということですけども、用途が長屋ということで、安全条例上の位置づけもありますので、長屋の各戸の出入口は2m以上の敷地内通路に面する必要があるという規定があるんですが、大丈夫ですねということです。

それから、安全条例上、3階建てなので準耐火構造が要求されるかと思うんですけども、それについてもいかがでしょうか。

ほかの議案も一括して質問を全部言ったほうがいいですか。

○佐々木議長 お願いします。

○野本委員 それでは、議案第2008号です。今回、申請敷地の対面のところでは、現状で協定通路内に花壇が設置されているようですけども、将来的には撤去されると理解してよろしいのでしょうかということをお聞きします。

それから議案第2009号です。今回の許可申請は基準4によるとありますけれども、この図書によりますと、関係者6名中6名承諾ということで、全員承諾ということだと、基準3にも適合している。基準3でも4でもいいという解釈でよろしいのかどうかということをお聞きしたいと思います。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○大塚書記 まず、議案第1006号の2点のご質問についてお答えをいたします。

1点目のご質問の敷地内通路の幅員の件でございますけれども、敷地内で有効で幅員2m以上の通路を確保する計画となっております。

2点目の構造のご質問ですけども、準耐火建築物とする計画となっております。

以上でございます。

○金子書記 続きまして、議案第2008号のご質問についてお答えいたします。

ご指摘の花壇につきましては、野本委員のおっしゃるとおり、将来的に撤去される予定でございます。

続きまして、議案第2009号につきましてお答えいたします。

まず基準3につきましては、幅員が2.7m以上4m未満の道が確保されたものが対象となっております。本件につきましては、道の協定において、全てにおきまして4mが確保されておりますので、基準3には該当せず、あくまで基準4のみに適合するものとなっております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 1006号の赤い部分は暗渠なのか、それとも橋みたいになっているのかということと、あとさっきの質問で言うと、私もちょっと気になったので追加させていただくと、重層長屋で3階という、避難上の問題とかも指摘される場合がありますけれども、これから計画されるということだと思うんですが、そのあたりは現状では問題ないという判断でいいのかということと、2008号において2項道路との不思議な位置関係になっているんですけども、2項道路とこの敷地の間は他人の敷地が入ってしまっているということと、どうしようもないのかどうか一応確認させていただきたいのと、あと2009号は、すみません、私、勘違いしていたかもしれないんですが、皆様、承諾されていて、なおかつ4mあるということとでいいのか。当初そうではないかと思って質問を書いたんですけど、そのことを確認したいのと、あと3004号は、権利者の承諾は半分強ということが今分かったんですけども、現況幅員はかなり確保されているということと、これは道路になったりすることはないのかということが知りたいです。よろしくお願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 まず議案第1006号の2点のご質問についてお答えをいたします。

1点目が、配置図の赤い部分について、橋なのか、どういう状況なのかというご質問です。こちらの水路区域の部分につきましては、市が水路として管理はしているんですけども、実態としては、水路のような形態はなくて、市が管理する公共用地のような形になっております。

続きまして、2点目のご質問ですけれども、今回の計画が重層の長屋になっているということで、避難上ですとかそういった観点のご質問かと思えます。長屋の規定につきましては、安全条例の中でもいろいろと、先ほど野本委員からご質問がありましたような敷地内の通路の幅ですとか、そういうものが定められておまして、そういった規定については満足をするような計画になっております。ですので、敷地内の入口が面する通路の幅員ですとか避難用の通路を設けるとか、そういった各種規定については満足をするような形

で確認しております。

○金子書記 続きまして、議案第2008号のご質問についてお答えいたします。

関委員のご指摘の土地は申請者の土地となっております。どうしてこうなっているかを補足でご説明させていただきますが、ご指摘の土地も実際申請敷地に入れることは可能ですけれども、協定の道の南側の隅切り部分を含む協定の道の形状を踏まえつつ、敷地形状を極力整形にしていきたいという検討の結果、現状の形となっている状況でございます。

○関委員 隅切りの右側だけがこの方の敷地なのか、広くこの方の敷地なんですか。

○金子書記 敷地東側の隣地境界線10.71mが南北方向に赤線で引いておりますけれども、それを北側に延長線上で結んだ、小さいこの部分だけが申請者の敷地となっております。

○関委員 では、それを入れたら許可は要らないことになるのですか。それとも2mはないのですか。

○金子書記 2mございません。

○関委員 1.25なんですかね。

○金子書記 それを入れたとしても接道は取れないものとなっております。

○関委員 入れたとしてもだめなんですね。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。

○金子書記 続きまして、議案第2009号についてお答えいたします。

こちらは4m確保されていて、全員承諾という状況ですので、基準4の一括基準に当てはまっているということで付議させていただいているものでございます。

○佐々木議長 将来道路になる可能性云々という議論はあるんですか。

○金子書記 位置指定道路に対する検討も行っているんですけども、位置指定道路にするためには、この部分に排水設備が必要になっていまして、排水設備の整備に関して2名の方がご承諾いただけていないと聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。

私から1点、最初の1006号ですけれども、戸数としては何戸になるんですか。

○大塚書記 9戸の計画でございます。

○佐々木議長 9戸で、これは長屋ということなんですか。

○大塚書記 長屋になります。

○佐々木議長 分かりました。

ほかにございますか。

○河野書記 ご質問がございましたのでよろしいでしょうか。関委員からいただきました3004号に関するご回答でございます。

ご質問の内容は、同意者が半分強で、幅員が4m以上という状態の中で、道路とすることはできなかつたか、そういうご質問でよろしかったでしょうか。申請者の方で、基準法上の道路とするように検討はされたようです。位置指定道路を所管する部署とも協議もしたようですが、結論としては至らなかつた。大きな理由としましては、延長が35mを超えておりますので、転回広場を設けるか、幅員を6mにしなければならなく、致命的であったこと、それから所有者の合意形成が難しかった事情もあったと聞いております。

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。よろしいでしょうか。

それでは、質疑はこの程度といたします。

○松井書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、これより評議に入ります。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がございましたらご発言をお願いします。よろしいでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、お諮りをいたします。第8号議案、第1006号議案、第2008号議案から第2009号議案、第3004号議案、以上、計5件の議案についてご審議を願いましたが、この5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。