

第 1358 回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和6年4月15日 午後1時35分～午後3時08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 杉 藤 崇
" 関 葉 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 木 下 一 也
" 伴 宣 久
" 藺牟田 洋 美

幹 事 飯泉市街地建築部長
書 記 鈴木市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 上原市街地建築部建築企画課長
" 島田都市づくり政策部景観担当課長
" 大谷多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 桑原多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 大野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○鈴木書記 それでは、ただいまから第 1358 回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配付してございますとおり、1 番目に、同意議案といたしまして個別審査分 3 件のご審議をお願いいたします。2 番目に、令和 5 年度東京都建築審査会実績報告がございます。以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくお願いいたします。

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。

まず、本日は傍聴人がお越しでございます。

傍聴人の方々に注意事項を申し上げます。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、ご協力をよろしくお願いいたします。

では、事務局から説明をお願いいたします。

○鈴木書記 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。

それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第 1 号についてご説明させていただきます。

建築主は月島四丁目住宅管理組合で、中央区月島四丁目 1701-1 の建築敷地におきまして、共同住宅、自動車車庫等を新築するものでございます。地域地区等及び建築物の概要は議案書に記載のとおりですが、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、市街地の防災を強化するなど、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、共同住宅建替誘導型総合設計の許可がなされたものでございます。

共同住宅建替誘導型につきましては、総合設計制度のメニューのうち、旧耐震であるなどの一定の老朽化した共同住宅を良質なものに建て替えることを目的として許可要綱に定めており、都としても住宅まちづくり政策として推進しているものでございます。

資料 2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央の赤色の計画地は、都営地下鉄大江戸線の勝どき駅から 300m ほどの場所に位置しております。

次に、資料 2-2、現況図をご覧ください。現在は 1971 年竣工の共同住宅がございま

す。築後 52 年経過しておりまして、耐震性の不足、配管等が老朽化しており、敷地は 4 面とも接道しております。

次に、資料 2-3、土地利用現況図をご覧ください。周辺には、集合住宅、独立住宅、商業施設等が立地しております。

次に、資料 2-4、高層建物プロット図をご覧ください。緑色が高さ 45m 以内の建物、桃色が高さ 45m~100m 以内の建物、オレンジ色が高さ 100m 以上の建物でございます。また、赤枠で囲っております建物が総合設計制度を活用した建築物でございます。

次に、資料 2-5、周辺の写真をご覧ください。こちらが計画地周辺の状況でございます。

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。ページ左側ですが、計画地の用途地域は第二種住居地域でございまして、容積率が 400%、建蔽率が 80%となっております。防火地域、第三種特別工業地区に指定されており、日影規制はございません。また、ページ右側のとおり、本計画地は月島四丁目地区地区計画の区域内となっております。

1 枚おめくりください。地区計画では、総合設計の許可を受けた建築物につきまして、壁面の位置と高さの制限を別に定めております。本計画では、壁面の位置は敷地に接する道路の反対側の境界線から 8m 以上、建物高さは 45m の制限となります。また、ページ右上の赤文字ですが、斜線制限につきましては、建築基準法第 68 条の 5 の 5 の第 2 項、いわゆる街並み誘導型地区計画に基づく認定により緩和される計画となっております。

次に、資料 4-1、上位計画 1、都市づくりのグランドデザインをご覧ください。ページ左下の図ですが、計画地は中核広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンに該当しております。

ページを飛びまして、資料 4-5 の右側、東京都住宅マスタープランをご覧ください。ページ中段に記載があるのですが、都市開発諸制度等の効果的な活用や老朽化マンションを含む市街地再開発等の実施によりまして、マンションの建て替えとともに、都市機能の更新、市街地環境や環境性能の向上を促進するとしております。

ページを飛びまして、資料 4-11 をご覧ください。ページ左側ですが、月島地区まちづくりガイドラインでは、まちづくりの指針 1 としまして、「災害に強いまちの形成」、建築物の建て替えや大規模開発により耐震化・不燃化を図ることが挙げられております。また、まちづくり指針の 2 ですが、「多様な交流と賑わいのあるまちの形成」として、

人々が交流できる広場の整備、植栽の充実、防災広場としての活用を挙げ、加えて交流を育むことができる地域交流施設の整備を挙げています。

3枚おめくりいただきまして、資料4-14、洪水・高潮ハザードマップをご覧ください。ページ中央の図のとおり、計画地は、隅田川・神田川・日本橋川版ですが、0.1m～0.5m未満の浸水区域に指定されております。また、ページ右上の図になりますが、東京都高潮浸水想定区域図では1m～3m未満の浸水深区域に指定されております。この高潮の浸水想定につきましては、1,000年～5,000年に一度起きる想定の大規模な台風に対しまして安全な場所への速やかな避難を第一優先とする計画が地元区から示されております。

さらに、本計画では次の対策を講じることとしてございます。

1枚おめくりください。ページ上の図ですが、防潮板等により高さ1mの止水ラインを形成するとともに、電気諸室は、3mまでの浸水は水密扉で区画いたします。高潮による浸水については、ページ左側の表になりますが、⑧～⑫の対策としまして、防災センターによる24時間の管理、1階住戸への防災拠点までの経路の掲示、2階に一時避難スペース兼防災倉庫を計画するなど、総合的な対策を計画してございます。

1枚おめくりいただきまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番、緩和項目につきましては、容積率制限です。ページ右側の22番、容積率は、基準容積率400%に対しまして公開空地による割増230.07%、合計で630.07%でございます。

続きまして、3枚資料をおめくりいただきまして、資料5-3、面積表をご覧ください。表の左側、黄色の列が容積対象面積でございまして、住宅の専有部分などでございます。合計35,518.81㎡でございます。中央部分が容積対象外の面積となっておりまして、各用途の面積を集計しております。容積対象外面積の合計は10,031.19㎡。延べ面積の合計につきましては45,550㎡でございます。

続きまして、ページを飛びまして、資料6-2-2、計画地の特性2をご覧ください。敷地北西側の東仲通りは歩行者交通量の多い地域の生活道路であり、敷地東側の道路はバス路線となっております。また、東仲通りに面している部分は現在も地域の例大祭のおみこし接待所として活用されているとのことでございます。

3枚資料をおめくりいただきまして、6-2-5、公開空地のコンセプト1をご覧ください。各道路の状況に合わせ、歩道状空地を設けます。敷地北側の交差点から北西の道路に面してまとまった広場状空地を設け、これに面して地域貢献施設を建物内に整備いたします。また、南側の角はガスガバナーですが、歩道状空地をつなぐように広場状空地を計

画して歩行者ネットワークを確保いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2-6をご覧ください。北側の広場状空地は3つのゾーンに分けた計画であり、地域のにぎわいやコミュニティの醸成に貢献するコンセプトとなっております。

また、資料6-2-7ですが、地域貢献施設と広場状空地を一体的に利用し、現在の例大祭のおみこしの接待所として引き続き活用する予定となっております。

続きまして、資料を2枚おめくりいただきまして、6-3、公開空地図をご覧ください。黄色・だいたい色が歩道状空地、緑色・薄緑色が広場状空地として評価しております。

恐縮ですが、ページを飛びまして、資料7-1-1からが平面図でございます。

まず地下1階につきましては、駐車場、駐輪場、設備室となっております。

次に、1枚おめくりいただきまして、資料7-1-2の各階平面図1階をご覧ください。西側にメインの住宅エントランスがございます。北側に地域貢献施設、東側に住戸がございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7-1-3をご覧ください。2階以上は住宅となります。

ページを飛びまして、資料7-3-1、断面図をご覧ください。建築物の絶対高さは、地区計画で定める45mの制限に適合しております。

2枚おめくりいただきまして、資料7-4-1、落下物対策としましては、Fix窓やバルコニーの手すりを二重手すりとして対策を講じております。

次に、資料7-5、完成予想図をご覧ください。敷地北西から見た外観パースでございます。

ページを飛びまして、資料9-3-1からが交通量調査になります。

9-3-3をご覧ください。信号交差点4地点における交差点需要率の評価結果を示しております。ページ右の図のとおり、いずれの地点も開発後の需要率は指標値の0.9未満となります。

次に、資料9-3-4をご覧ください。右図にお示ししますaからjまでの13か所の歩行者サービス水準について調査しておりますが、全ての断面におきまして将来の歩行者のサービス水準は自由歩行が可能な「A」となっております。

続きまして、資料9-4、風環境調査をご覧ください。ページの左下の図から、建設前、建設後、防風対策後における風環境の評価結果をお示ししております。防風対策後におき

まして風環境ランク 1 及びランク 2 の範囲に収まっておりまして、住宅地相当の風環境に収まる予測となっております。

2 枚資料を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。建築主は今年 1 月に近隣説明会を 2 回開催いたしました。また、都は 3 月に公聴会を開催いたしました。意見書の提出はございませんでした。公聴会での公述もございませんでした。なお、資料 10-2-1 から 10-2-4 に公聴会議事録の全文を添付しておりますので、ご参照いただければと思います。

表 1 に、説明会での主な意見の要旨と事業者の対応と見解をまとめております。左側に頂いた意見等の要旨、右側に事業者の対応と見解をまとめております。説明会での主な意見としましては、「現況建物について」「建替計画の同意数について」「計画建物と敷地境界線の離隔距離について」「計画建物と周辺建物との見合いについて」「工事について」、以上のご意見が出されておまして、それに対する事業者の見解は記載のとおりでございます。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。

本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付して許可したいと考えてございます。

説明は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対し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。

○関委員 幾つか伺いたいのですが、1 つずつ伺っていったほうがいいですか。

○佐藤書記 では、1 つずつでよろしいですか。

○関委員 では、1 つずつ。

まず、元の建物に比べるとかなり大きくなる計画だと思っておりますけれども、これは戸数もかなり増えると思うのですが、分譲して建築計画を賄うものかどうか。あまり直接関わらなくて申し訳ないのですが、1 つ目。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。本計画では、既存の 287 戸の住宅から、建て替え後 570 戸になります。地権者は 9 割程度が引き続き住み続けることを希望していると伺っておりまして、そのほかの住戸につきましては分譲予定と聞いております。

計画の事業性につきましては、周辺の不動産ニーズを調査の上、事業協力者は建築主であるマンションの管理組合とも意見交換しながら収支計画も含め計画立案していると聞いてございます。

○関委員 ありがとうございます。

それから、歩道状空地が南側にあつて、あと広場が北側ということで、これは今までの周りの使い方との関係で、お祭りの広場とかは北東側にあることが合理的と判断されたということになりますか。

○佐藤書記 お答えします。6-3の資料をご覧ください。公開空地の図ですけれども、歩道状空地につきましては4面の道路の整備状況を踏まえて計画しておりまして、南側を除いて幅員2m程度の歩道が既存でございます。この既存の歩道と一体の歩行者空間としまして、歩道状空地は幅員2mを整備する計画でございます。

南側、図面で「道路C」という記載がありますけれども、これにつきましては、道路の幅員が5.45mとやや狭い。また、歩道が整備されていないということで、歩道状空地を4m、比較的ゆったり整備しまして、全体でゆとりある安全な歩行者空間となるように計画されております。

○関委員 まだあと2つあるのですけれども、建て替えについて必要な同意の取得が未了のような書き方の場所があったのですけれども、現状でもう同意は得られているのでしょうか。

○佐藤書記 建て替えの同意につきましては、2022年6月の建替え推進決議を行ってまいりまして、現状は建て替えについて8割以上の同意の取得の見込みと聞いてございます。また、本計画につきましても、地権者の意見を様々踏まえて計画していると聞いてございます。

○関委員 ありがとうございます。

最後に、浸水の話も少しあったと思うのですが、この辺りは地震があったときに津波も来るのではないかと、詳しくはないですが、そういうエリアなのかなという気もしなくもないのですが、管理室が1階にあつて、あと防災の備蓄倉庫も1階だと思うのですけれども、津波が来た場合にこういったものが駄目になってしまうということはあまり考えられた計画ではないのかもしれないなと思いましたが、いかがでしょうか。

○佐藤書記 浸水の関係の資料は4-14から4-15にありますけれども、地震による津波の想定というのは、こういった資料は出ていまして、ただ、今回この地域につきまし

ては、洪水・高潮ハザードマップというのが4-14、これが一番厳しく、この予測では、1階部分は浸水してしまいます。その対策として、どういうことを想定しているかということにつきましては、電気設備室については水密扉で防水をすとか、あるいは、住戸がどうしても建て替えの合意形成上、1階にも住戸を、逆に1階を希望する方がいらっしゃるということで、この点については我々もかなり議論をしておるのですけれども、1階の住戸が16戸あり、この16戸につきましては、まずは近くの避難所に避難するというのもあるのですが、ただ、今、都の施策としまして、避難を外に促すというよりは住宅に居続けるということも重要でございますので、今回につきましては2階の備蓄倉庫兼避難スペースを設け、この中に16世帯の人数の方が時間を過ごすことができるスペース、ベッドですとか、そういったものもこちらでご用意して、有事の際には身の安全を確保するという対応していくと聞いてございます。

そのほか、1階にいろいろな諸室がございますけれども、一旦は、浸水した際には、水が引いた後に点検をした上で、正常に稼働するかどうか、あるいは、多少機器の故障等があれば、そういったものは入れ替える、オーバーホールするといったことはあろうかと思えます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

○八木委員 3つありまして、1つは、配置図の左下に1か所、「除外敷地」という小さな敷地があるのですけれども、何ページだったかな。

○杉藤会長 7-1-2ですかね。

○八木委員 そうです。そこが隣地境界線ということになっているのですけれども、これは一体何が残っているのでしょうかということが1つと、それから、住宅の基準階を見ると、直通階段が2つあるのですけれども、意外に行き止まり廊下が多く見られるのです。安全条例的に問題ないのだと思うのですけれども、これが許可される理由を教えてくださいましたか。最後に、基準階の中央に吹き抜けがあつて、その断面図が7-3-2にあります。中庭に対しての落下防止柵というのがそこについては記述されていなかったもので、ここがどうなっているかということをお教えください。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。まず、資料7-1-2の1階平面図、配置図にありますけれども、左下の除外敷地はガスガバナーになります。このガスガバナーから

地域に都市ガスを供給しています。

続きまして、避難階以外の階で、階段が2つついてはおりますけれども、安全条例あるいは建築基準法も当然、避難規定は満足している計画なのですが、加えて、我々はこの審査におきまして、左下の凡例に、通常よくある避難ハッチのはしごに加えましてハッチ式の救助袋も併せて設けている箇所もあります。全ての避難はしごのところではないのですけれども、避難を想定して、特に行き止まりの廊下に近い居室には救助袋を設けて、避難については比較的手厚い対応と申しますか、そういう対策を講じているところがございます。

中庭につきましては、今確認しておりますので、後ほど、すぐにご説明したいと思えます。すみません、少々お待ちください。

○杉藤会長 では、後ほど調べていただいて、ほかの質問がございましたら、よろしくお願ひします。

○木下委員 1点お聞きしたいのですけれども、交通の関係でいろいろ詳細にチェックいただいているのですけれども、資料2-4に周辺の配置図があります。敷地の一番近くの駅は方向によって勝どき駅と月島駅かなと思うのですけれども、特に勝どき駅はすごく大混雑をして問題になっていて、実はこの周辺はこれ以外にも西側の辺りを中心に再開発があったりとか、大量の住宅供給が今行われているところで、その勝どき駅の混雑をどう考えるのでしょうか。建築審査会の議論のテーマではなく、都市計画あるいは上位計画の議論だとは思いますが。一方で、都の交通局が勝どき駅の改善を進めていて、その効果も出ているのではないかなと思うのですけれども。マストラというか、交通の中で特に地下鉄駅の周辺の開発との関係について何かコメントがありましたら教えていただけないかなと思うのですが。

○佐藤書記 お答えいたします。まず、この場所につきましては、一番近い駅は勝どき駅でございます。勝どき駅につきましては、大江戸線勝どき駅の改良工事を交通局が行って、3~4年ぐらい前には、まずホームを増設する改良は終わっております。そのほか、周辺開発に合わせて、改札、ラッチを設けたりとか、駅の需要を見ながらそういう改良工事はまずは終わっていると聞いてございます。この後は、計画地ですと、少し距離はありますが月島駅もございまして、確かにこの勝どき・月島地区はいろいろ開発事業が活発に行われている地域でございますので、そういった公共交通につきましては、都市づくり政策部など、所管部署で全体の交通計画あるいはそういった開発による影響も合わせて、我々も

意見交換しながら本件について今回付議させていただいているという状況でございます。

○木下委員 ありがとうございます。たしか再開発と一緒に地下鉄の出入り口なんかも造っていたように記憶しているので、分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○伴委員 お尋ねします。最寄り区が中央区になると思うのですが、中央区に住宅マスタープランがあるのか・ないのか、あったとしたら整合性はいかなものかというのが1点。

もう1つは、1階部分に地域貢献施設があるのですが、これの管理はどのようにされるのか、地域の人が使いたいときにどんな形になるのか、ご説明いただきたいと思えます。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。まず中央区のマスタープランにつきましては、資料4-8にございまして、この中でいろいろな基本目標が定められている中で、本件の審査上、耐震化の促進ですとか、防災・防犯性に配慮した住まいやまちづくりの推進ですとか、分譲マンションの支援など、住宅の長寿命化等々、目標を定めております。

2つ目のご質問の地域貢献施設につきましては、今回、総合設計制度におきましては評価はしておりませんが、中央区のまちづくり基本条例によりまして、地域住民の交流ですとか高齢者の健康づくりに寄与する施設を本件の地域貢献施設について計画していると聞いてございます。詳細は今後、中央区と引き続き協議していくと聞いてございます。

○伴委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

○加藤委員 こちらの2-4のページで、高さが記述されています。計画地周辺の建物規模ということで、建て替え後がよく分からないのですが、私に関心がありますのは、この辺全域に街並み誘導型地区計画と高度利用地区などがかかっていたと思うのですが、こういう建て替えのときには、先ほどこの計画地はまさに地区計画の45mで高さは止めているということでした。地区計画との関係でこれからも建て替えの案件が出てくると思うのですが、どのように調整されているというのかな、漠然とした質問で申し訳ないのですが、例えばこの高さに関しては必ず先ほどのような街並み誘導型地区計画を守っている、あるいは、場合によっては突破しているということになるかなと

思うので、その辺のストーリーを教えてくださいませんか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。資料3-1が街並み誘導型地区計画の計画図でして、3-2につきまして本件の制限を表現している資料になります。今回、街並み誘導型地区計画の、3-2の右側になりますけれども、住居地域ということで右側の上にマーカーが引いてある箇所ですが、原則は25mの高さ制限ですが、壁面の位置をゆったり取るという条件もありますけれども、総合設計を適用すると、25mから45mの高さがその地域のまちづくり上の規制ということになります。

今回は総合設計ですけれども、この地域はほかにも都市開発諸制度を活用して、かなり大きな建物もありますけれども、それらも法の枠組みですとか、あるいは地元区のまちづくり、こういった地区計画も含めたルールの協議を経て計画づくりを進めていると承知しております。

○加藤委員 ということは、事業手法とかそういうのによって当然変わってくるということではありますね。分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

先ほど未回答のご回答をお願いします。

○佐藤書記 先ほど頂きました中庭の図面7-1-2で、1階の中央に「坪庭（観賞用）」ということで、1階平面の中に2つ吹き抜けがありまして、その上は全て吹き抜けということでございます。委員のおっしゃるとおり、断面でいきますと、これは外廊下式の開放廊下ですので、坪庭への落下対策ということでございましたが、まずこの坪庭は観賞用ということで、通常は閉鎖して1階から坪庭に出られるようにはしないということでございます。ただ、メンテナンス等々で中に出ることもあろうかと思えますけれども、そのときは当然、関係者が周辺を確認しながら必要な作業を行っていくということで、特段、坪庭の落下防止対策ということは、2階以上、手すりについては当然、通常の手すりですぐに落下ということではないのですけれども、特別な落下防止対策は、そういった使い方で行っていくと聞いてございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

○八木委員 はい。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次の案件をお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第2号についてご説明いたします。

建築主は本郷ハウス管理組合。文京区本郷1-106-1の建築敷地におきまして、共同住宅、飲食店、自動車車庫、自転車駐車場等を新築するものでございます。地域地区等及び建築物の概要は議案書に記載のとおりです。

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、市街地の防災を強化するなど、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項に基づき共同住宅建替誘導型の総合設計の許可申請がなされたものでございます。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央、赤枠の計画地につきましては、都営地下鉄三田線の水道橋駅から東へ250mほどの場所に位置しておりまして、4面接道しております。南側の特別区道は「壱岐坂」と呼ばれております。

次に、資料2-2、現況図をご覧ください。既存建物は1970年竣工の共同住宅でございます。築後52年経過しまして、耐震性の不足や排水設備等の劣化がございます。敷地は南北に高低差がありまして、南側が低くなっております。

次に、資料2-3、建物利用現況図をご覧ください。周辺には集合住宅、教育文化施設、事務所など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をご覧ください。水色が高さ31m～60m未満の建物でございます。

次に、資料2-4-2は、計画地から1km圏内の主な高層建物になります。

1枚おめくりいただきまして、資料2-5、周辺の写真をご覧ください。計画地周辺の状況でございます。

資料を2枚おめくりいただきまして、3-1、用途地域図をご覧ください。計画地は商業地域及び近隣商業地域に位置しまして、敷地の基準容積率は404.85%、基準建蔽率は100%になります。そのほか、防火地域、第二種文教地区の指定があります。日影規制の制限はございません。

次に、1枚おめくりください。絶対高さ高度地区の指定がございます。近隣商業地域部分につきましては46m制限の指定があります。これに対しまして、文京区の定める指針があるのですが、総合設計評価に際し、ページ右側の赤枠ですが、敷地面積に応じて制限緩和の定めがございます。本計画につきましては、46mの1.5倍の69mの高さが絶対高さ制限となります。

次に、資料4-1-1、上位計画の資料をご覧ください。ページ右側ですが、都市づく

りのランドデザインをご覧ください。計画地はページ右下図のとおり、中枢広域拠点域内に該当しております。

1枚おめくりいただきまして、資料4-1-2のページ右側ですが、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。計画地が立地します中枢広域拠点域は、高経年のマンションの更新、緑の保全・創出などによりまして東京の魅力を向上させていくことが挙げられております。また、ページ右下、東京都住宅マスタープランにおきましても同様の施策展開の方向を挙げております。

ページを飛びまして、資料4-1-8をご覧ください。ページの左側ですが、区のマスタープランです。基本方針としまして、福祉施策やまちづくり施策との連携を図り、ユニバーサルデザインによるまちづくりの実現に努めること、また、災害に強い住環境の形成に取り組むことが挙げられております。また、ページ右側、文京区の景観計画の基本方針におきまして、アイストップとなる要素を大切に、坂道景観の印象を深めること、目に見える緑の増加を図ることなどが挙げられております。

資料を3枚おめくりいただきまして、資料4-2、文京区水害ハザードマップをご覧ください。こちらは集中豪雨の際の浸水想定マップになりまして、ページ右下の計画地につきましては南北に高低差がありまして、敷地の南側に0.1m～0.5mの浸水想定があります。浸水リスクに対しましては、電気室は地下1階に位置しますが、浸水のおそれがない傾斜上の北側に配置しまして、発電機は屋上に設置する計画です。また、建物下には雨水貯留槽を設け、計画的な雨水排水を行う計画としております。

1枚おめくりいただきまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番、緩和項目は容積率制限です。ページ右側の22番、容積率は、基準容積率404.85%に対しまして、公開空地による割増が269.84%、合計で674.69%でございます。また、建築主の自主的な取組としまして、容積率の割増は評価しておりませんが、質の高い住宅として「東京こどもすくすく住宅」の認定を受ける予定です。

資料を3枚おめくりいただきまして、5-3、面積表をご覧ください。表の左側、黄色の列が住宅の専有面積ですが、これらと合わせて容積対象面積の合計は25,329.57㎡でございます。表の中央部分が容積対象外面積となっておりまして、各用途の面積を集計しております。容積対象外面積の合計につきましては9,498.76㎡、延べ面積の合計としましては34,828.33㎡でございます。

恐縮ですが、ページを飛びまして、資料6-2-1、公開空地のコンセプトをご覧ください

さい。敷地南西の角は新壱岐坂通りとの結節点となっております。敷地南側は商店街の通りである壱岐坂に面しておりまして、南側には店舗を整備しまして、商店街の入り口としてのにぎわいの創出に貢献する計画となっております。敷地北側につきましては、ページ左上にありますけれども、歩道がないために歩道状空地及び広場状空地を整備し、明るさや見通しを確保いたします。

次に、資料6-2-2をご覧ください。道路沿いに歩道状空地を設けるとともに、南西側の角の広場状空地は、アイストップとなる高木、小上がりなどのような広場をしつらえまして、また、段差のない動線も計画しております。北側の歩道状空地はパブリックアートや遊具となるベンチを設け、子供の遊び場としての利用もできる計画としております。また、西側の歩道状空地に沿って南北の高低差を植栽帯により緩やかにつなぎ、坂道景観に配慮した緑視率の高い計画となっております。そのほか、防災機能として北側にマンホールトイレ、南側に外部からアクセス可能な地域防災倉庫を整備いたします。

続きまして、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色が歩道状空地、緑色が広場状空地として評価しております。

恐縮ですが、ページを飛びまして、資料7-1-1からが平面図でございます。まず地下1階につきましては、南側が道路と同じレベルになっておりまして、住宅と店舗のそれぞれの入り口と、また、防災備蓄倉庫、車路などがございます。

次に、資料7-1-2の各階平面図1階をご覧ください。北側に住宅エントランスがございます。

次に、資料7-1-3からが2階以上の平面図になりまして、全て住宅となります。

続きまして、ページを飛びまして、資料7-3、断面図をご覧ください。斜線制限は天空率により適合していることを確認しております。

1枚おめくりいただきまして、資料7-4、落下物対策をご覧ください。落下物対策としましては、Fix窓やバルコニーの手すりを二重手すりとして対策を講じております。

次に、資料7-5、完成予想図をご覧ください。左右それぞれ、敷地南西側からの方向の外観パースでございます。

ページを飛びまして、資料9-4-1からが交通量調査でございます。

9-4-3の資料をご覧ください。信号交差点4地点におけます交差点需要率につきましては、いずれの地点も開発後の需要率は指標値の0.9未満であり、開発後の車線別混雑度は指標値の1.0未満となっております。

次に、資料9-4-4をご覧ください。右図ですが、4か所の歩行者サービス水準について調査しております。

次の資料9-4-5をご覧ください。ページ左側の表にございますとおり、4断面の歩行者の将来サービス水準は、自由歩行が可能な「A」となっております。

続きまして、2枚資料をおめくりいただきまして、9-5-2、風環境調査をご覧ください。ページ左側の図から、建設前、建設後、防風対策後における風環境の評価結果をお示ししてございます。防風対策後におきまして、風環境はおおむねランク1及びランク2に収まり、新たにランク3以上のポイントは発生せず、住宅地相当の風環境に収まる予測となっております。

続きまして、ページを飛びまして、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。建築主は昨年12月に近隣説明会を2回、今年の2月に1回、計3回説明会を開催しております。都は今年3月に公聴会を開催いたしまして、意見書は7通提出がありました。公聴会での公述は2名いらっしゃいました。資料10-2-1から10-2-23に意見書を、資料10-3-1から資料10-3-6に公聴会議事録の全文を添付しておりますので、ご参照いただければと思います。

表1に、説明会での主な意見の要旨と事業者の対応と見解をまとめております。左側に頂いた意見の要旨、右側に事業者の対応と見解をまとめております。

説明会での主な意見についてご紹介します。「総合設計制度について」「計画について」「プライバシー、見合いについて」「日影について」「電波障害について」「工事について」「家屋調査について」、以上のご意見が出され、それに対する事業者の見解は記載のとおりでございます。

資料10-1-1右側から10-1-2左側までの表2に意見書及び公聴会での公述意見の要旨を、10-1-2右側の表3に特定行政庁の見解をまとめております。

頂いた主な意見の要旨とそれに対する特定行政庁の見解をご説明いたします。

表2をご覧ください。まず計画についてですが、「地域の歴史のシンボルである境界壁のレンガ塀の撤去を再検討、もしくは再利用してほしい」「かなりの高層建物を建てるのだから、北側居住者に配慮して建物を南側ぎりぎりに配置すべき」「敷地北側の道路にガードレールがあり、交通事故を長年見たことがないため、北側の公開空地は安全な道路に寄与しないのではないか」。

続きまして、日影について、「本郷ハウス北側の共同住宅は多くの時間日照が奪われ、

住民や子供たちの心身の健康を奪われる危険性がある」「日照や眺望が悪化し、近隣建物の資産価値が毀損される」。

建物高さにつきまして、「建物高さを近隣に近い十数階程度とするべき。20階という高さは受け入れられない」「景観、街並み、東京都景観計画にある周辺建築物から成るスカイラインに調和しないのではないか」「近隣との均衡を欠いた建物高さによって心理的な圧迫、プライバシーの侵害が起こることが予想される」。

外観について、「敷地ぎりぎりの計画なのもあり、大地震発生時に割れたガラスの破片が落ち外部への悪影響が甚大なこと、太陽光の反射や見合いの問題で静穏な住環境が脅かされることから、建物の外観は全面ガラスではないようにするべき」。

風環境につきまして、「建物高さによって風害が発生することが予想される」「近年、突発的な強風が多発しているが、建築後のランク4が対策によって本当に解消されるのか」「風環境調査は地面からの高さ1.5mにおいて評価・対策を行っているが、それ以上の高さでは風の影響が深刻になると懸念している」。

見合いについて、「バルコニーが北側の建物と見合う形になり、プライバシーの問題が懸念される」。

計画図書について、「『公開空地の質のチェックシート』と『チェックリスト2』の整合に疑いがある。また、緑化面積の算定根拠図の考え方に疑義がある。ほかにも資料に間違いがあるのではないか」「完成予想写真が実際よりも影響なく見えるように作成されている」。

その他、「総合設計制度の利用を撤回し、従来の高さ、容積率を遵守した計画にしてほしい」「総合設計制度の適用には、事業主体の専門性、事業経験などから建物の安全性が確保されるのか確認するべき」「本郷ハウス敷地内の巨木を残してほしい。歴史ある場所の巨木を残すための努力をするべき」。

これらに対する事業者の見解は、それぞれ右側に記載のとおりでございます。

続きまして、資料10-1-2、右の表3をご覧ください。意見書等に対する特定行政庁の見解をまとめております。

計画内容につきましてご説明します。本計画は、東京都総合設計許可要綱に規定する各種要件のうち、本計画の審査上該当する敷地面積の規模、前面道路の幅員、接道長、敷地内の空地率、有効公開空地率及び歩道状空地の設置等が容積率制限の緩和基準に適合しているものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容

積率及び各建築物の高さ制限について総合的な配慮がなされていることにより市街地環境の整備改善に資するものと考えております。また、本計画は許可要綱に規定する共同住宅建替誘導型を適用しており、この型は、良質な住宅ストックの形成を目的とし、築後 30 年を経過した建て替え計画であることなど独自の要件がある。本計画は、建築後 50 年経過し、耐震性が不足しているなど、その目的や各要件に適合している。

建物高さについては、文京区の上位計画と整合しているとともに、文京区で定めている総合設計制度の許可を受ける場合の高さの指針にのっとった計画であることを確認しています。

風環境について、風洞実験を実施しており、その結果、防風植栽を設置した対策を施すことにより、計画地周辺の風環境は住宅地として許容できる評価となることを確認しております。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。

本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付して許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対しまして委員の方からご質問・ご意見があればお願いします。

○関委員 今の説明でもありましたけれども、敷地の北側にプラウドとかパークハウスのようなマンションがあって、いずれも 15 階ぐらいかなという感じですけども、そういう人たちから見ると、住環境の悪化と捉えられることがあり得るのかなと。特に上のほうの方とかは日影の影響などもあるかもしれないなど。これは今説明があったとおり、総合設計の許可基準を明確にして恣意性を排除するというので、恐らく「こういうことがあるから駄目です」とか言えないような審査基準になっていると理解しているのですが、どうしても今の総合設計だと上に延びてしまって、こういう案件も出てくることもあり得るところで、非常に難しいとは思うのですけれども、住宅地の性質に応じた審査制度のようなものというのはなかなか考えるのは難しいでしょうか。これは今の制度でどうということではないのですけれども、現状で見ると、周りから見るとやや突出して大きいような印象も受けますのでお聞きしております。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。今回、かなり説明会あるいは公聴会で意見を伺っておりまして、意見書も多く頂いてございます。今回、既存につきましては敷地の北側が駐車場になっておりまして、かなりオープンな状況ですが、建て替え後は周辺への日影についてかなり増えるというのは事実であります。資料9-1に終日日影の資料を添付してございますけれども、終日日影は冬至日におきまして道路の範囲内に収まっているということで、これは許可要綱に当然合致している。一方で事業者の説明会も少し多くしているという状況もございまして、ただ、一方で反対意見があるということも承知してございます。

審査事項を新たに、もしくは地域ごとの審査制度をというお話ですけれども、今回我々はこの審査の中というよりは、事前に区の制度、まちづくりの高さ制限ですとか緩和制度ですとか、区とも意見交換、照会、回答も得て今回は許可相当と考えてございまして、個別の審査、地域ごとの制度というのは考えてはございません。

○関委員 別に場所ごとということではなく、ただ、どうしても総合設計というのは今、ある程度周りを空けたら上に延ばしていいですという制度なのですけれども、実際に環境がよくなるかどうかというのは、いろいろな価値観があるところで難しいところで、今回みたいなこともやはり起こり得るのかなというのは感じておりまして、結局、審査基準自体を最終的には変えない限りこれは事例が出てきたら許可せざるを得ないということになると思うのです。あくまで個人的な意見ですけれども、周りを空ければ環境がよくなると言い切れない場合もあるのかなと。もちろん本当は地区計画とか、本来的には事前にやっておくべきことではあるのですが、なかなか現実には難しいという中で、あくまでも意見ですが、そのように感じました。

あともう1つ、この建物の南側は学校法人ということで、比較的寄せてもあまり支障がなさそうな敷地かなという気もしますが、これ以上南側に寄せるのは法的には難しい状況ということになるでしょうか。

○佐藤書記 資料6-3が公開空地図になるのですけれども、今回の協議の中では、南側は商店街の位置づけといたしますか、そういった通りでございまして、歩道状空地の必要最低の幅よりも多いのですが、そういった周辺の道路接道状況、立地のそういう方向別のことも鑑みて、計画としては、南側については約4mの歩道状空地を設けた計画としてございます。そのほか、建築物の高さについては天空率の適用もしてございますので、計画の法的・ルールの整合という面でこういった配置と考えてございます。

○関委員 なかなかこれ以上は難しいというのが検討結果という感じなのですかね。分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

○八木委員 今の話と少し重なるかもしれないのですが、今日の議案の1号のときは高さに関して月島地区計画のルールによりというのがありましたけれども、ここの文京区のエリアに対して何かそういったものは存在しないということでしょうかというのが1つ。

もう1つは、議案の最初のA4の申請書の裏側の「調査意見」というところに、2番目、「風害については」という記述があります。これに関して、適切な風洞実験などをして予測しているのだけれども、「本事業に起因して障害が発生した場合は、適切な対策方法を検討して改善することとしている」と書かれていますが、これは具体的に何か本当に対策方法というものはあるのでしょうか。どのような検討をするということなのかを伺いたいと思います。

○佐藤書記 まず2つ目のご質問からご説明させていただきます。風向・風速計を適宜配置し、竣工後に現地で風環境の測定をいたします。その結果が当初の計画段階の調査結果と乖離して、例えばランク3以上の風環境の結果が出た場合については、やはり何らかの風対策を講じると。要は、風が結果として悪ければ、防風植栽をやり直すとか、そのほか防風の対策を敷地内で講じて、一定の風環境に収まるように対応を行うということでございます。

あと、冒頭の高さにつきましては、資料3-2をご覧ください。文京区につきましても絶対高さ制限がございまして、左側に絶対高さ制限のマップがありまして、本地区につきましても46mという高さなのですが、右側が高さに関する指針ということで定めがありまして、敷地面積が3,000㎡以上という要件を満たすことにより46mから1.5倍の69mの高さになるということございまして、中央区につきましても先ほどのお話で地区計画でしたが、こちらについては高さ制限と地元区の指針、こういったルールで定めてまちづくりを進めているということになります。この地区については、地区計画はございません。

○八木委員 分かりました。それで、69m以下ということで68.97mという、あと3cmまで迫る感じですが、これは平均地盤面の考え方とか施工誤差とかが万が一あると、超えてしまうといけないので、もうちょっと余裕のある計画のほうがよろしいのではないかと思います。

○佐藤書記 今後詳細な検討を進めると聞いてございますので、頂きましたご意見を建築

主に伝えたいと思ってございます。

○杉藤会長 確認ですけれども、高さについては区長の認定ということですか。

○佐藤書記 総合設計の許可を受ける案件につきましては、特に認定は必要ないものでございます。

○杉藤会長 都市計画の図書に、総合設計の場合は除外ということになっているということですか。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○杉藤会長 分かりました。

ほかにいかがでしょうか。

○伴委員 敷地の東側にある通路は行き止まりになっているのでしょうか。敷地に対して高低差があるということで、突き当たりが「防災備蓄倉庫」と書いてあるのですけれども、行き止まりでしょうか。

○佐藤書記 資料6-2-2を見ていただきますと、黄色い矢印が上からありまして、その下に防災備蓄倉庫があります。この矢印が少し分かりにくくて恐縮です。実はこの黄色い線は公開空地ではございませんので、こちらにつきましては駐輪場ですとか宅配バイクのための通路ということで設けてございます。こちらの先の備蓄倉庫については、ここは確かに行き止まりで、高低差がありますので、南側から北側に向けては通り抜けられないという敷地でございます。

○伴委員 そうなると、袋小路の通路みたいな感じになると思うのですけれども、防犯対策みたいなものは何か考えていらっしゃるのでしょうか。

○佐藤書記 まず防犯対策としましては、敷地外構に間接照明を用いて周辺環境に配慮しながら照らすとか、あるいは植栽帯につきましても足元を照明で照らして防犯とか安全性に配慮している計画であることを確認しております。

○伴委員 特にテレビカメラみたいなものの設置とか、そういうことはないという理解でよろしいですか。

○佐藤書記 今のところ防犯カメラの設置につきましては確認してございませんけれども、やはり今後の詳細な検討に向けて、そういった防犯対策あるいは敷地内の管理という面からも、通常は防犯カメラ・監視カメラを設置する計画が多いのかなとは見ていますけれども、この計画につきましても今後詳細に検討していくということで考えてございます。

○伴委員 承知しました。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

○加藤委員 計画内容についての質問ではないのですが、東京都と区の関係がすごく気になってきまして、例えば今回の近隣住民への公聴会、こういうところには文京区の方も出てきていらっしゃるのでしょうか。

それから、先ほど高さの話が出ていましたけれども、まさに文京区で絶対高さ制限を決める高度地区とかを定めていて、結果的にはそれに沿っているからということになっていると思うのですね。その辺についても、市民の意見を聞いて、例えばもう少し詳細なものを、文京区が作るとか、そういう可能性もあるかなと思ったもので質問させていただきます。要するに、東京都と区のことを教えてください。

○佐藤書記 都と区の関係ということでございまして、公聴会を我々は3月に行っておりますが、そういったところに区の担当が立ち会うということはしてございません。ただ、資料の最後のページに 10-4 という書類があるのですが、今回この案件につきまして、許可申請に当たりまして都から区に照会をして、区から回答を得てございます。具体的には、我々は上位計画との整合についてということで照会した上で、区からもそういったものには適合していると。高度地区の高さ制限にも整合しているということで、支障ないという趣旨で回答を頂いてございます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございました。

○杉藤会長 八木委員。

○八木委員 もう1つ、すみません。先ほど読んでくださった近隣住民への対応等についてという 10-1-1 のページで、意見書のほうを読んでくださって、幾つかこれは間違いではないかとか、いろいろ懸念事項のようなことがあったと思うのです。それに対しての事業者の対応とか見解というところを今つらつらと見ているのですけれども、「検討を継続する」とかいう文言が幾つかありまして、これは引き続き近隣の方に対してのご説明を開催するという義務みたいなものはあるのですか。それとも、それは自主的に開催しないとやらないということなののでしょうか。

○佐藤書記 資料の中で幾つか確かに「継続検討する」という文言がございまして。これにつきましては、要綱で定めている説明義務ということにはございません。あとは紛争予防条例に基づく関係でのやり取りがあるのかもしれませんが、我々としましては、こういったご意見について詳細な検討ですとか、あとは竣工段階ですとか、そういった段階で要綱への適合その他、この件についてそのタイミングでチェックしていくということはご

ございますけれども、説明を求めて義務づけているものはございません。

ただ、我々としましても、しっかり丁寧な説明ですとか合意形成を図っていくということは必要でございますので、そういったことは求めていきたいと思っております。

○八木委員 分かりました。せっかく建築が出来上がっても、もめごとがあるというのはまちにとってはよくないと思いますので、合意形成を取りながら進めていただければと思います。

○杉藤会長 ほかに、よろしいでしょうか。

それでは、次の案件をお願いいたします。

○鈴木書記 それでは続きまして、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。

それでは、多摩建築指導事務所よりお願いいたします。

○大谷書記 それでは、議案第 1001 号を説明させていただきます。

本件でございますけれども、一戸建ての住宅を新設するに当たりまして、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。

議案書に基づいてご説明差し上げますが、建築物の概要につきましては、2 枚おめくりいただきまして、様式 2 の表をご参照ください。建築物の概要はお示し差し上げるとおりでございます。

本件ですが、「調査意見」の下段の「2 敷地の現況等」にお示しいたしますとおり、敷地と道路の間に河川区域である土地がございます。こちらの土地は占用許可が既に得られているものでございますが、水路ではないということと、管理者が地方公共団体ではなく国であるということから一括審査基準には照らすことができず、個別審査を今回お願いするものでございます。

概要の説明を進めさせていただきます。

1 枚おめくりいただけますでしょうか。右肩に「様式 3」と書いてございます。上段に案内図、下段に配置図をお示ししてございます。上段の案内図の中でございますが、本件申請敷地は、稲城市大字東長沼に位置しております、図中に赤い丸で印をつけた中に赤く縁取りされた敷地でございます。本敷地の北側に河川敷が広がっておりまして、案内図でお示しし切れれておりませんが、稲城市の公園のさらに北側に国管理の多摩川が流れている、そういった位置関係にある敷地でございます。

下段の配置図に目を移していただきますと、さらに敷地周辺の詳細でございますが、

42 条 1 項 1 号、黄色く塗られた道路と、本件申請敷地として赤く縁取られた敷地の間に河川区域が広がっているものから、占用許可部分として赤塗りのように受けた土地があるという位置関係でございます。

さらに詳細をご確認いただきますために、2 枚ほどおめくりいただきまして、右肩に「**2**」と記載のある A3 の資料をご覧くださいませでしょうか。こちらのページ上部に、先ほどお示しいたしました 42 条 1 項による道路が黄色く塗られてございます。その下に、南側でございますが、河川区域の土地といたしまして一皮広がっておりまして、今回、建築に先立ちまして赤色に塗られている幅員 2 m の部分について占用許可を受けてございます。その下、赤で縁取られた部分が本件の申請敷地でございます、こういった位置関係になっているということでございます。

敷地周辺の現況でございます。おめくりいただきまして、「**3**」と右肩に書いております資料でございます。資料右側に写真をお示しさせていただいております。右上の写真は申請地を道路の反対側から見たものでございますが、既に敷地には一戸建ての住宅が建っておりますが、今回こちらの既存建物に代わりまして申請の住宅を新築するという計画でございます。

真ん中の写真は道路側から撮った写真でございますが、この敷地と一戸建ての住宅との間に一皮、河川区域の土地が広がっている様子でございます。反対側に立って敷地を眺めた写真がその下でございますが、アスファルト状に舗装されている部分までが道路の敷地でございます、白いガードレールのような柵をご確認いただけますが、その柵の内側の部分が河川区域ということになってございます。

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。申請敷地の中に申請建物を表してございますが、こちらの外壁及び軒裏につきましては防火構造といたしております。また、外壁面から隣地境界線までの距離をいずれも 50cm 以上確保した計画としてございます。

さらにおめくりいただきまして、5 ページには平面図を、続きまして 6 ページには立面図を、7 ページには断面図を添付いたしております。

恐れ入りますが、冒頭お示し差し上げました様式 2 にお戻りいただけますでしょうか。様式 2、下段の「調査意見 3 特定行政庁の所見」でございます。本件河川区域の土地の占用許可が得られた部分でございますが、先ほどの写真でご確認いただきましたとおり、舗装されておりまして、避難及び通行上支障がないこと、また、今回の建築計画におきま

しても防火・避難上の一定の配慮がなされております。こうしたことから、本件は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。



それでは、ただいまの説明につきまして委員の方からご質問・ご意見があればお願いします。

○関委員 すみません、本件の計画と直接関係ないので恐縮なのですが、様式3の敷地の南側に1軒、丸にかかるような建物があって、恐らく3ページの写真でいくと卵色の壁の建物がそうではないかと思うのですけれども、これはどこかに接道しているのでしょうか。

○大谷書記 ありがとうございます。3ページの写真の真ん中の卵色のものですね。敷地の南側にある建物と承知しておりますが、私どもは今回の許可に先立ちまして現地を少し周りも含めて歩いてみたのですが、ご質問の敷地については旗ざお状の敷地で、ちょうど南東側に折れていくような1項1号の道路に接道を取っているといった様子は確認できております。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

○八木委員 この三角の敷地が現在接道できていないということですが、その並び、
とか、ずっと並びがありますが、この辺りも全て建て替えをするときにはこのような許可を取ることになるのかということと、それから最初の、これは国が所有しているので道路にすることはできないということが1枚書いてあったわけなのですが、それはここから未来永劫、道にすることはできないのか、できない理由があるのかというのはお分かりでしょうか。

○大谷書記 ありがとうございます。最初の1つ目のご質問でございますが、ご指摘のとおりでございます。本件申請に先立って様々、敷地の周囲を私も見てまいりましたけれども、今回と同様の敷地条件の建物が数棟、こちらの道路の沿道にございますので、処理といたしましては、建築行為が起きた場合にはこのように個別で審査をお願いするような現状になってございます。

それから、こういった河川区域の土地、国の所有の土地について道路になる余地がないのかという2つ目のご質問でございますけれども、本件につきましては説明を割愛しまして恐縮でございますけれども、「1」ということで資料に示しておりますとおり、一度

協議はかけたのですが、難しいという回答は得ております。こちらに記載の理由以上のものは私どものほうに届いていないのですけれども、これを見る限りで申し上げますと、稲城市のほうでさらに取得して市道として管理していくというのは今後も難しからうということとは考えられるかと思えます。

○杉藤会長 関委員。

○関委員 もう1つ疑問が湧いたのですが、水路のところ占有許可を取っていますけれども、この場合も、もともと暗渠で、別に工事が必要な雰囲気ではなく、このまま車などはもともと出入りできそうに見えるのですけれども、なおかつ、これは敷地になっていないですね。とすると、これは何のために占有許可を取っているのだろうかという素朴な疑問が湧いてきたのですが、何のためでしょうか。

○大谷書記 法律や基準に照らし合わせると、接道が取れていないという状態が厳密には発生していますので、それを解消するために、将来にわたっての道路への接続を担保するために占有の許可を今回取っているというものでございます。

○関委員 普通だったら、例えば河川区域でなければ、国の土地、占有許可を取れば敷地として認められて接道しているということになると思うのですけれども、これは敷地の下が暗渠だと敷地として認められないということになるのですかね。その辺が分からないというか、わざわざ2mで取っていて、借りているということは、普通だったら敷地に入れるとしか思えないわけです。

河川区域を借りて自分の敷地として建物を建てるというのはよくあることだと思うので、そういう場合は敷地として認められているわけですよ。でも、ここは、わざわざ借りているのに、しかも2mで借りているのに、敷地として認められなくて、接道していないことになるという理由がちょっと分からなくなってきました。

○大谷書記 現地の状況をまずご紹介さしあげますと、暗渠というよりは、どちらかというと、こちらは河川敷の堤防上の法面が続いているようなところから、この敷地でない東西の部分は、少し法面になっていたりするような部分を、本件の申請敷地とレベルを合わせるために前願の今既存で建っている建物の建設時に少し埋めてフラットにしたという経緯があるものでございます。暗渠ではないというのは、埋められて接続されている、地続きになっているというイメージに現状なっておりますのが1点。

あと、こちらの占有許可を得ている部分につきましては、河川区域になってございますので、委員のご指摘のとおり、河川区域であっても相応の許可を取れば建築行為を起こせ

るのはあると思うのですが、今回の敷地の申請が河川区域を除いて出てきておりますもので、私どもはそれを受けて審査しているという状況でございます。

○関委員 すみません、しつこいようですけども、そうすると、これはもう下は暗渠ではなくて、埋まっていますと。それで占用許可をもらっていますと。ということは、この敷地の所有者が赤い部分を入れて申請してきたらそのまま接道しているということで普通に確認が取れるということですか。わざわざこうやって出してきたから接道していないという解釈を取っているのですねということですので今この手続にかかっているのでしょうか。

○大谷書記 厳密に申し上げて、河川区域内の建築制限などに照らして本件を審査してはございませんで、今即答できる部分はないのですが、河川区域から 20m 以内なので、河川保全区域という区域にはかかっている敷地でございます。それに照らした建築行為という意味では、赤枠の中、本件敷地は許可に相当するということなのですけれども、河川区域にまで敷地を延ばした際にこういった制限が付加で加わって本件建物が建築可能になるかどうかについては、私どものほうではそこまでは今のところ承知し得ていないという状況です。

○関委員 分かりました。

もし今後でも、単なる興味ではあるのですが、こういうものがもし敷地として含められて出てきた場合、どういう処理になるのか、法的な観点でもしお分かりになったらご教示いただけると大変ありがたいです。いつでも結構です。

○大谷書記 承知いたしました。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはよろしいでしょうか。

○鈴木書記 はい。同意議案に係る案件は以上でございます。

○杉藤会長 それでは、これより評議に入ります。

評議

それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。

第 1 号議案、第 2 号議案、第 1001 号議案、計 3 件の議案をご審議願いましたが、この 3 件の議案につきまして、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)

○杉藤会長 それでは、同意することといたします。

ほかに何かございますか。

事務局、よろしいでしょうか。

○鈴木書記 大丈夫です。