

第 1366 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12月16日 午後1時31分～午後2時42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  
" 茂木多摩建築指導事務所長  
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  
" 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 1366 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 番目に同意議案としまして、個別審査分 4 件、一括審査分 6 件、計 10 件のご審議をお願いいたします。2 番目に協議事項がございます。

以上が本日の議題でございます。

なお、関委員から 6 建審・請第 2 号審査請求事件の議題に際しまして回避の申し出がございます。関委員につきましては当該事件の協議・報告事項の際には退席をお願いいたします。

それでは、議長、よろしくをお願いいたします。

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。事務局から説明をお願いします。

○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 21 号についてご説明させていただきます。

建築主は、三菱地所レジデンス株式会社、東急不動産株式会社及び東急株式会社、千代田区一番町 1－3 の建築敷地におきまして共同住宅、自動車車庫を新築するものでございます。地域地区など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 項に基づき住宅供給促進型総合設計の許可申請がなされたものでございます。

A3 資料の 2－1、付近見取図を御覧ください。ページ中央の本計画地は東京メトロ半蔵門駅から東に 200m ほどに位置しており、東側は皇居が広がり、内堀通りとの間には千鳥ヶ淵公園があり、西側の特別区道に面してございます。

続きまして、資料 2－2、現況図を御覧ください。西側の区道は幅員 10.92m で、敷地は従前英国大使館敷地の一部でございまして、既存建物は解体済みです。埋蔵文化財調査を行っておりまして、遺跡や遺物が出土しておりまして、後ほどご説明いたします。

1 枚おめくりいただきまして、資料 2－3、建物利用現況図を御覧ください。計画地周辺には、官公庁施設（茶色）、事務所（紫）、集合住宅（黄色）が多く立地してございます。

続きまして、資料 2－4、計画地周辺の高層建物プロットの資料を御覧ください。黄色が高さ 40m 以上 50m 未満の建物、緑色が高さ 50m 以上 60m 未満、水色が高さ 60m 以

上、赤枠が総合設計を活用した建物でございます。

続きまして、資料 2-5、計画地周辺の写真を御覧ください。写真に赤線で計画地を示している写真もございます。

続きまして、資料 3-1、用途地域図を御覧ください。計画地は第一種住居地域で、容積率が 400%、建蔽率が 60%、防火地域が指定されておりまして、日影規制はございません。一番町地区地区計画の区域内となっております。これも後ほどご説明いたします。

ページを飛びまして、資料 4-1-4、東京都の上位計画、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針を御覧ください。ページ左側の図のとおり、計画地は国際ビジネス交流ゾーン内に位置します。

3枚資料をおめくりいただきまして、資料 4-1-7、東京都住宅マスタープランを御覧ください。ページ中央下ですが、中枢広域拠点域及び国際ビジネス交流ゾーンでは、多様なライフスタイルに対応した住宅の供給、緑や水辺空間の保全・創出などを進め、緑豊かで潤いのある複合市街地の整備を目指しております。

次に、資料 4-1-8 からが景観計画になりまして、次の資料 4-1-9 を御覧ください。本地区は皇居周辺の景観誘導区域になります。

次の資料 4-1-10 の左上ですが、景観形成基準の下線部分です。「皇居の緑と調和を図るとともに、千鳥ヶ淵緑道、濠などの水と緑を生かした景観形成を図る」とあります。右の上の図は景観形成基準の眺望点が定められてございまして、本計画の見え方について協議を重ねてございます。

ページを飛びまして、資料 4-2-1 からが千代田区の上位計画になりまして、4-2-2 は千代田区の都市計画マスタープランになります。

資料 4-2-4 を御覧ください。ページ中央ですが、本地区は麴町・番町地域になりまして、落ち着いたある住宅地の継承と多世代が住み続けられる環境の充実、大規模な緑と水辺が作る快適な環境の拡大と身近な緑・空間の充実などが掲げられてございます。

資料 4-2-5 を御覧ください。景観まちづくり計画ですが、計画地は景観重点地区にあります。

2枚おめくりいただきまして、4-2-7 を御覧ください。景観形成方針が定められてございまして、赤の下線部分が計画上重視した事項になります。

ページを飛びまして、資料 4-2-11、一番町地区地区計画を御覧ください。右側の

計画図です。計画図書ですが、計画地は A 地区に該当しておりまして、左の計画書の赤線、一番下ですけれども、高さの最高限度を定めてございまして、総合設計制度を活用した場合、60m と定められてございまして、本計画は 59m 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、資料 4-3、洪水ハザードマップを御覧ください。赤枠の計画地は、浸水は予想されてございません。

続きまして、資料 5-1、計画概要書を御覧ください。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 400% に対しまして、公開空地による割増が 111.45% となっております。

3 枚おめくりいただきまして、資料 5-3、面積表を御覧ください。表のうち、左から容積対象面積を示してございまして、黄色が住宅の専用部、水色が共用部を示してございます。容積対象面積の合計は 47,356.40 m<sup>2</sup>、容積対象外の面積は 40,154.24 m<sup>2</sup>、延べ面積の合計は 85,274.99 m<sup>2</sup> になります。

続きまして、資料を 3 枚おめくりいただきまして、5-6、質の高い住宅・住環境についてを御覧ください。ページ左上に記載のとおり、算出した割増容積率に相当する部分のうち、一般型総合設計として仮に算出した場合の割増容積率の限度を超える部分の 49.76% ですけれども、これを質の高い住宅として整備する必要がございます。本計画におきましては、区の開発事業に係る住環境整備推進制度で示されております地域貢献整備施設のうち、良質な住宅を誘導すべき住宅として整備する予定です。ページ右下の黄色ですが、3 階から 10 階の住戸が質の高い住宅として整備する計画となっております。

続きまして、2 枚資料をおめくりいただきまして、6-2-1 からは公開空地のコンセプトになります。区や都の上位計画から公開空地のコンセプトを整理しております。

2 枚おめくりいただきまして、資料 6-2-3 を御覧ください。東西の広場状空地におきまして、英国大使館などの従来からの風景を継承し、周辺との緑の連続性を創出します。

資料 6-2-4 を御覧ください。水景を取り込んだ広場状空地を整備しまして周辺との一体性を図る計画となっております。

次に、資料 6-2-5 を御覧ください。従前は前面道路や東側の千鳥ヶ淵公園との高低差が最大 2.4m ありまして、塀で囲われた閉鎖的な印象を、高低差を解消しまして開放的な公開空地にする計画でございます。

次に、資料 6-2-6 を御覧ください。敷地の南側に貫通通路を設けることで、半蔵門駅側から皇居側への通り抜けや千鳥ヶ淵公園への安全性の高い歩行者空間が整備され、ま

ちの回遊性に寄与する計画でございます。

次に、資料6-2-8を御覧ください。本計画地では遺跡や遺物が発掘されておりまして、これらを公開空地のしつらえに取り入れ、暮らしの中で歴史に触れることができる公開空地を計画いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料6-3、公開空地図を御覧ください。黄色が歩道状空地、緑、黄緑が広場状空地、だいたい色が屋外貫通通路となっております。

次の6-4からは公開空地の求積図や緑や環境性能などに関する資料が続きます。

ページを飛びまして、資料7-1-1を御覧ください。平面図です。

続きまして、資料7-1-2の地下4階から資料7-1-4、地下2階までが主に駐車場が計画されております。

資料7-1-6、地下1階平面図を御覧ください。車寄せや待機用の駐車スペース、駐輪場など、そのほか住宅共用部が計画されております。

資料7-1-7、1階平面図を御覧ください。北西側に車の出入口、西側に共同住宅のメインエントランス、南側には住戸がございます。次の2階から上の階は全て住戸となっております。

ページを飛びまして、資料7-3-1から7-3-3までが断面図でございまして、道路斜線及び隣地斜線制限への適合を確認しております。

次の資料7-4、落下物対策を御覧ください。ページ右上ですが、赤点線部分はFix窓、青点線部分のバルコニーは、手すり高さ135cmで、手すりは間隔40cmの二重手すりとする対策です。また、ガラスの衝撃強度、耐風圧強度を検討しまして支障ないことを確認してございます。

続きまして、資料7-5、完成予想図を御覧ください。敷地北東側からの完成予想図となっております。右側に英国大使館があります。本計画は景観の協議を重ねてございまして、次の8-1-1は、東京駅からの眺望点からの視認、あるいはスカイラインや建物周囲との関連、夜間のライティングなどを検討してございます。

次の8-1-2は内堀通りからの近景になりまして、次は建築計画のコンセプトになりまして、8-2-2以降はデザインや外装の素材を含め詳細に検討してございます。

ページを飛びまして、資料9-2の等時間日影図を御覧ください。終日日影は敷地内に収まる計画としてございます。また、内堀通りから東側は5時間・3時間の日影規制がありますが、これにも適合してございます。

ページを飛びまして、資料 9-5-1 からは交通量調査の資料になっておりまして、9-5-2 を御覧ください。ページ左下に記載のとおり、交差点需要率は 0.9 以下、車線別混雑度は 1 地点を除き全て 1.0 以下となっております。1 地点は現状が既に 1.0 を超えておりまして、本計画の影響により数値の増加はない結果を確認しております。

次の資料 9-5-3 を御覧ください。ページ右下ですが、歩行者のサービス水準は調査地点の全てにおきまして自由歩行が可能な A 評価となっております。

1 枚おめくりいただきまして、資料 9-6-1 からが風環境の調査となっております。本計画ではシミュレーションにより予測を行っておりまして、資料 9-6-3 に調査結果をお示ししております。ページ左から建設前、建設後、対策後となっております。建設前と比べ、建設後は、ランク B が増えるものの、ランク C は発生してございません。対策を施しまして風環境の改善を図る計画となっております。

3 枚おめくりいただきまして、資料 10-1-1 からが近隣住民への対応等についてになります。建築主は、今年 7 月に区の早期周知に関する条例に基づきまして、建物高さの 60m の範囲に案内状を配布し、説明会を 2 回実施しております。また、今年 9 月に建物高さの 2 倍となる約 120m の範囲に案内を配布しまして 2 回説明会を開催しております。これら 4 回の説明会では、主に建築計画について、外観について、樹木について、風環境について、日影について、工事計画についてといったご意見がございました。頂いたご意見等とそれに対する事業者の見解は表 1 に記載がございますのでご参照ください。また、都は今年 11 月に公聴会を開催いたしました。意見書を 1 通頂きまして、公聴会での公述はございませんでした。

なお、資料 10-2 に意見書、資料 10-3-1 から公聴会議事録全文を添付しております。意見書の内容とか、あるいは近隣説明会では、工事に起因する車両に関する事項とか騒音などについてのご意見がございました。意見書の内容について事業者の見解は表 2 のとおりでございます。また、特定行政庁の見解は表 3 にまとめてございまして、建設時の周辺への影響が可能な限り少なくなるように引き続き検討すること、工事着工前に丁寧に近隣へ説明することなどを事業者申し入れます。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして裏面を御覧ください。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の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・ご意見がありましたらお願いします。

○関委員 2つあるのですけれども、1つは、埋蔵文化財は今も発掘しているのですか。

○佐藤書記 ほぼもう終わってございます。

○関委員 それで、それを飾るというお話があったのですけれども、どういう飾り方を想定しているのか分からないのですけれども、風化してしまったりしないのかというのが1つと、あともう1つは、全然事前に聞いていないことであれなののですけれども、千代田区の住環境整備推進制度の品確法の対応住宅みたいなことなのですけれども、これは例えばいわゆる手すりがついているとかそういう感じの住宅になるのですか。

○佐藤書記 まず埋蔵文化財につきましては、遺物・遺跡の多くは、まずその現物といたしますか、そのもの自体は区のほうにお渡ししてしまして、区のほうで全て受け取らない場合もあるのですけれども、もしくはレプリカとか、いろいろその中身、表し方は工夫を凝らしまして風化しないようにということで検討していると聞いてございます。

あと、2点目の区の住環境整備推進制度につきましては、千代田区につきましては良質な住宅を定めてございまして、住宅性能表示基準で、例えば断熱性能の等級4以上とか、あるいは高齢者配慮対策等級、バリアフリー等、かなり高スペックかと思っておりますけれども、高齢者の等級3以上が必要と定めてございます。

○関委員 そうすると、想像ですけれども、最高の立地の高級マンションなので、ほかの部屋も同じレベルだったりしないのかなとちょっと思ったのですが、いかがでしょう。

○佐藤書記 そうですね。恐らくほぼといたしますか、まずはかなりハイスペックかと思えます。

○杉藤会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

○伴委員 千代田区の景観計画の事前協議のことをご説明いただいたのですけれども、公述書のところで景観まちづくり審議会委員の発言が何かあって、結構反対みたいな意見があったのですけれども、もう1つは記事の中でアドバイザー会議みたいな位置づけがあったのですけれども、アドバイザー会議と景観審議会の千代田区における役割分担はどのようなになっているのでしょうか。

○佐藤書記 まず景観のアドバイザー会議につきましては必須と聞いてございます。あと審議会のほうにつきましては、必要に応じて、区のいろいろ考えといたしますか、対象の案件ごとに選定されているいろいろご審議いただくということと聞いてございます。

○伴委員 そうなりますと、アドバイザー会議のほうでは事前協議は終わって、この案件については審議会のほうに経過というか、そういう報告があって、そのときにちょっと意見が出たというニュアンスなのですか。

○佐藤書記 ちょっと細かいのですけれども、資料 10-1-2 のページのちょうど左側の上と下の中間ぐらいに景観アドバイザー会議あるいは審議会のことについて記載してまして、この案件につきましてアドバイザー会議を 3 回行って、都のほうでも 4 回行って、その後、区のアドバイザー会議後に審議会への付議は不要ということとございます。

○伴委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかに。

○八木委員 資料 2-5 の写真を見ているのですけれども、今回は、東に面した道に対してと西に面した道に対しての既存の石垣塀みたいな、ここをカットして道に擦りつけるという計画だと思いますが、この石垣塀は計画地以外のほうにも、多分英国大使館のほうからも続いているわけなのですが、この辺はそこだけカットして何か跡形を残したりしないのかということと、それと、南北の断面がなかったのですが、英国大使館側に対しては擁壁のようなものを造って今回の計画地は低くするということなののでしょうか。その辺りを教えてください。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず既存の外壁ですけれども、かなり重厚といたしますか、歴史のある塀でございまして、今できるだけ保存して、リニューアルと聞いていますけれども、場所によっては補強ですとか改修等で既存を残すというのは難しい部分もあるかもしれませんが、できるだけ周辺と調和を図った塀を整備していくと聞いてございます。

続きまして、英国大使館側との高低差なのですが、資料 6-2-5 を御覧ください。隣地とのしつらえの断面がございまして、ちょうど左側ですけれども、既存は委員のおっしゃるように高低差が多少ありますが、その下が開発後ですけれども、なだらかに擦りつけるということで、通り抜け空間とか周辺との調和を図ってこういった設えにするということとございます。

○八木委員 ちょっと私が見方を間違えているのかな。東西に対しては 6-2-5 の断面

で示すように今ある景観的な擁壁は全部撤去して擦りつけると見えたので、保存されると言った石垣はどこのことをおっしゃっているのかなと思ったのと、英国大使館とは南北の断面になるのですよね。なので、ここには断面は書いていないのではないかと思いました。

○佐藤書記 資料7-3-2の断面図を御覧ください。これが南北の断面になりまして、ちょうど断面図右側が英国大使館側でございまして、多少高低差もあるのですけれども、断面で処理するとこのようになります。左側が貫通通路になりまして、ちょうど平成天皇メモリアルパークという公園がありまして、こちらにも塀があるので、貫通通路を設けて高低差は所定の構造で区画するということになります。

○八木委員 それで、最初の質問の塀を保存されるとおっしゃったのですけれども、それは配置図でいうとどこのことなのでしょう。

○佐藤書記 資料6-2-5を御覧ください。東側は千鳥ヶ淵公園で緑道的になってございますけれども、既存の塀についてはやはりそちらと一体的に閉鎖するようなしつらえになりますので、そちらは撤去いたします。

すみません、東側、右下のパスですが、腰かける程度の塀は残して、あとは擦りつけ、空間として一体的になるように設えるということで聞いてございます。

もう一つ、6-2-5の左側の写真がありますけれども、この西側の赤の部分は歩道状空地を設けますので撤去します。東側につきましては公園がありまして、実質緑道ですけれども、ここについては部分的に貫通できる部分は撤去しますが、その他は残していくと。その中でも既存を残すものと、あとは将来的な耐震性と申しますか、塀の強度等も勘案しまして、丁寧な対応を図っていくと聞いてございます。

○杉藤会長 よろしいですか。

○八木委員 はい。分かりました。

○杉藤会長 木下委員。

○木下委員 これは西側と東側に公開空地を設ける。東側は既存の千鳥ヶ淵公園と一体的に高低差も緩和しながら計画をしていく。西側は写真を拝見すると歩道が狭いですね。それを西側の広場状、それと歩道状公開空地で環境を良くしながらまとめて配置するのは、すごく良い計画だと思います。

そこで質問ですが、資料の6-2-2の公開空地の配置を見ますと、北側は英国大使館の敷地ですね。これに隣接するまとまった緑地は、公開空地ではなくて、住宅の柵の内側

にあって、居住者専用のスペースとして計画されているのでしょうか。

○佐藤書記 はい。そのとおりでございます。6-2-2のちょうど中央上のところはプライベートと聞いてございます。

○杉藤会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第20号についてご説明させていただきます。

建築主は、三菱地所レジデンス株式会社、住友商事株式会社、近鉄不動産株式会社、建築敷地は北区赤羽台1丁目1番36ほか、地域地区及び建築物の概要等は議案書に記載のとおりでございます。

調査意見を御覧ください。本件は、共同住宅、自動車車庫、自転車駐車場、飲食店、診療所、事務所、スポーツ練習場を新築する計画でありまして、敷地は第一種住居、第一種中高層住居、近隣商業、商業の用途地域にまたがっております。過半は第一種住居地域になります。自動車車庫の一部がタワー型のエレベーター式でございます。通達により階数が3以上となることから、建築基準法別表第2（ほ）項第1号により第一種住居域内に建築できない建築物となるため、建築基準法第48条第5項ただし書きによる許可申請がなされたものでございます。

表紙の資料を3枚おめくりいただきまして、4ページ右下にありますけれども、御覧ください。計画地は、JR赤羽駅から北西約200mに位置しまして、敷地の東側は区道を挟み新幹線などJRの高架になります。武蔵野台地の北東に位置しており、敷地は赤羽駅側との高低差が最大10mほどございまして、敷地を含めまして周辺と駅方面との移動のバリアフリーに課題を抱えてございます。

次に、資料5ページを御覧ください。配置図になりますが、接道は東側と西側のほか、南側の区道は比較的きつい傾斜がございまして。

次に、10ページの周辺状況の写真を御覧ください。上段の写真が分かりやすいですけれども、計画地の東側は10m程度の高低差がございまして、11ページになりますが、計画地は、旧赤羽台東小学校跡地と旧赤羽台団地の敷地の一部でございます。

次に、12ページを御覧ください。本計画は、旧赤羽台団地の建て替え事業に伴いまして、北区とUR都市機構が、まちづくりの課題を解決する取組を推進するため、双方の土地を一体活用する公募によりまして選定された建築主3社によるものでございます。具体

的には、赤羽台周辺地区のゲートウエーとしてのふさわしい都市生活拠点の形成、多様で良質な都市型住宅や商業施設等を中心とした生活利便施設の立地誘導、地区南側にバリアフリー化するアクセスルート等の計画を実施するものでございます。また、北西の街区内隣接地では子育て支援施設が整備予定でございます。

13 ページを御覧ください。上位計画や地区計画についてまとめてございます。

次の 14 ページからが地区計画の図書になりまして、公園、オープンスペース等の整備のほか、歩行者ネットワークの形成やバリアフリー化等によるアクセス性の向上が位置づけられてございます。

続きまして、15 ページを御覧ください。計画地は中高層住宅複合 B 地区になります。

次に、17 ページを御覧ください。計画図が横になりまして多少見にくくて申し訳ございません。左側の方針附図ですが、本敷地内にバリアフリー化によるアクセス性の向上を位置づけておりまして、本計画におきましてエレベーター等の昇降機を設け、地域の歩行者ネットワークの向上を図るものでございます。

18 ページ、19 ページは交通影響の予測になりまして、交差点需要率 0.9 未満、車線別混雑度 1.0 未満、周辺の交通に与える影響は軽微であることを確認してございます。

20 ページは動線計画図になりまして、駐車施設の周辺への配慮事項なども記載されてございます。駐車場の出入口は右上の赤囲みの部分ですが、地下 1 階になります。自動車の動線が赤の矢印、自転車の動線が青の矢印、歩行者の動線が緑の矢印になります。歩行者の主な動線は敷地の南側になりまして、駐車場出入口は北側に配置することで歩行者と車両の動線ができるだけ交錯しない計画でございます。

21 ページ、22 ページは風環境の評価になりまして、建設前と比べ、建設後の影響は軽微と言えます。

23 ページは日影規制の資料になりまして、24 ページは駅側からの広場空間のイメージになります。

25 ページは、同じく西側からのイメージ、26 ページは東側の上空からのものになります。

本計画は、共同住宅を中心としまして事務所、飲食店などで構成されておりまして、高層部分は地上 29 階、地下 2 階、高さの最高は 102.24m、中低層部分は 5 階建てでございまして、道路沿いの街路樹の後ろのほうに駐車場の出入口が白いのが見えます。これが自動車の出入口になります。

27 ページからは各階の平面図になりまして、30 ページの地下1階平面図を御覧ください。車両の出入口は中低層部分の地下1階の北側からになりまして、タワーパーキングは高層部分に格納します。駐車場は附置義務台数 153 台に対しまして 184 台を整備する計画でございます。

ページを飛びまして、42 ページを御覧ください。断面図になりまして、タワーパーキングは27階までになり、消火設備は地下2階と27階に設置いたします。騒音・振動等が敷地外に影響が及ばない計画でございます。耐火構造によりまして周囲との防火区画を設け、不活性ガスの消火設備を設置します。窒素ガスと聞いてございます。

44 ページ以降はタワーパーキングの詳細図になりまして、ページを飛びまして 52 ページを御覧ください。本件許可申請に関して地元区への意見照会を行いまして支障ない旨の回答を得てございます。

53 ページ以降は公聴会議事の要旨になりまして、都は 11 月 21 日に公聴会を開催いたしました。利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

それでは、議案書へお戻りいただきまして、2枚目の調査意見の後段を御覧ください。以上により、法第48条第5項ただし書きの規定によりまして、第一種住居地域における住居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ございます。

説明は以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明に対しまして委員の方からご質問・ご意見がありましたらお願いします。

○関委員 また2つあるのですけれども、1つは、先ほどのご説明でURと自治体が土地を出してどうかという説明があったと思うのですが、建築主に全然出てきていないのは公営住宅的なものの供給を受けるという契約か何かになっているということですか。

○佐藤書記 本件は、UR都市機構と北区が共同でまちづくりの課題を解決するという趣旨で事業者を公募しておりまして、その中では、住宅戸数を何戸以上とか、高低差がある地域なのでバリアフリーの通路を設けるとか、いろいろ条件を付加しまして、応じた事業者が今回の3社でございます。

○関委員 そうすると、これは普通に分譲されるわけではないということになりますか。

○佐藤書記 分譲と聞いてございます。

○関委員 UR部分も？

○佐藤書記 はい。

○杉藤会長 URと区が公募事業者に敷地を売却したということではないのですか。

○佐藤書記 そうです。売却をしまして、本事業者がこういった建築計画をして、後には分譲していくというスキームでございます。

○関委員 ありがとうございます。

それからもう1つ、先ほど歩行者に考慮した車の出入口というお話があったのですが、車の出入口にされているほうがよく分からないのですが、道路が太そうにも見えるのですが、あまり通行量のない道路ということになるのでしょうか。

○佐藤書記 そうですね。バスは通りますけれども、歩道が半分以上の幅員がある道路でございます、車の通行は比較的多くはないという道路になります。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

では、伴委員。

○伴委員 結構敷地に高低差があると思うのですが、10と11の写真を見ると、擁壁に該当するようなものが結構あると思うのですが、今後これは開発によって造り直されたりとか、どのようになるのでしょうか。

○佐藤書記 本件は手続の中で開発許可は不要ということですが、既存の擁壁につきましては、構造耐力上の確認をした上でそれに影響を与えないように建築計画、設計し工事をしていくと聞いてございます。

○伴委員 分かりました。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

○木下委員 建物内部の機械式駐車場ですので、法第48条の許可については問題ないと思います。質問ですが、20ページの資料を見ますと、この敷地は、武蔵野台地の一番東端でかなり高低差がある場所ですね。資料の緑色の動線は歩行者の動線だと思いますが、これは、入居者以外の一般の方々、例えば、西側の住宅地にお住まいの方々が赤羽駅との間を行き来するのにも使える、公開空地的な使われ方をするのでしょうか。

○佐藤書記 はい。そうでございます。移動する場合の高低差を、図面でもエスカレーター、あとはエレベーターもありまして、時間帯の管理もあると思いますけれども、基本的には一般の周辺の方が利用できるというものでございます。

○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、次をお願いします。

○鈴木書記 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。

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 かしこまりました。

それでは、議案第 1034 号についてご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築するに当たりまして、法第 43 条第 2 項第 2 号の適用について許可申請がなされたものでございます。建築物の概要につきましては A4 使いの様式 2 の上段の表をご参照ください。

下段、調査意見 2、道と敷地の現況等、(2) にございますように、本件敷地につきましては一部の幅員が 4 m に満たない道に接してございます。この道につきまして現況の道を拡幅し、幅員 4 m 以上とする道の協定について権利者全員の承諾が得られていないなどの理由から一括審査基準により取り扱うことができず、個別審査をお願いするものでございます。

恐れ入りますが、1 枚おめくりいただきまして、「様式 3」と右肩にございます説明図をご参照ください。上段の案内図に記載がございますとおり、申請地は武蔵村山市中央 2 丁目に位置してございます。下段配置図でご確認いただけますように、本件に係る道につきましては配置図の赤色でお示しした部分でございます。南側で 42 条第 2 項道路に接続する現況の幅員につきましては 3.043m から 3.112m、延長につきましては 34.50m の道でございます。

2 枚おめくりいただきまして、A3 使いの右肩に「3」と記載がございます協定内容説明図についてご説明差し上げます。

配置図の右側に大きく赤で縁取りされた敷地、地番 G、地番 H とご確認いただけますけれども、こちらが本件の申請地になってございます。左側に目を移していただきますと、黄色に塗られている部分が建築基準法第 42 条第 2 項の道路、こちらの道路から右側で交わって赤色に塗られている部分が本件の道でございます。本件の道でございますが、道の西側、図中で申し上げますと上側に 30cm ほど、道の東側、図中で申し上げますと、下半分、下段になりますけれども、60cm ほど後退が必要になってまいります。現況の道の最小幅員は 3.043m となっております。ページ中央下の部分の道の所有者一覧の表にお示しておりますとおり、本件道に関わる権利者のうち、今回許可申請に際して承諾が得られております者は 6 名のうち 5 名となっております。

おめくりいただきまして、右肩に「4」と記載がございます現況図、現況写真に移らせ

ていただきます。

本件の協定の道でございますけれども、前面の 42 条 2 項道路から仰ぎ見た写真を②の写真でご確認いただけます。②の写真から右側に折れていくような道が本件の道でございます、ちょうど道の入り口に立って道の奥を見渡しますと、①の写真のように奥側に申請地が確認いただけます真っすぐな道となっております。道を進んでまいりまして、本件申請地の近傍まで進んで申請地を見回したものが③の写真でございます、同じ地点から道を振り返りまして後ろ側を振り返ってみたものが⑤の写真でございます。⑤の写真に写っております左側の塀につきまして今回協定の中で後退を促したものでございますけれども、同意が得られなかったというものでございます。同じように、さらに道の奥まで参りまして敷地に入ったところから道全体を振り返って見渡したものが④の写真でございます、こちらも先ほどと同様で、左側に写っております塀につきまして後退の同意が得られなかったというものでございます。その他、写っている塀等につきましては後退について同意が得られているとご認識いただければと思います。

さらにおめくりいただきまして、右肩に「5」と記載のございます配置図を御覧いただけますでしょうか。当該道につきましては行き止まりの道となっております。そうしたことから敷地の南側に回転広場に準ずる空地を設けるようにいたします。また、敷地の北側に隣地への避難経路を確保した計画としておりまして、2方向の避難を確保する配置となっております。加えまして、外壁及び軒裏は防火構造といたしまして、外壁面から隣地境界線までの距離につきましても 50cm 以上確保する計画としてございます。

さらにおめくりいただきまして、右肩に「6」と書いてあります平面図、それから、右肩に「7」と書いてあります立面図、右肩に「8」と書いてございます断面図につきましても添付してございますので、ご参照いただければと思います。

恐れ入りますが、最初の様式 2、A4 使いのものにお戻りいただけますでしょうか。本件の申請につきましては、調査意見の 3、特定行政庁の所見に述べさせていただきましたとおり、現況の道が将来にわたり維持管理されるものと見込まれてございます。また、幅員が不足する部分も将来的に後退して 4 m 確保することが協定に盛り込まれてございます。

今回の建築計画につきましても防火・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ございます。

ご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、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 2つありまして、1つは、敷地がすごく広大で、真ん中の辺りは今後分割されて別のことに使われるとかいう懸念がないのかというのが1つ目。

もう1つは、立派な回転広場が設けられているのですけれども、ここにこんなに土地を使うよりも右側の市道のほうにつなげていったほうがいいような気もしたのですが、こちらはそこまで広くないということでしょうか。

○大谷書記 ご質問ありがとうございます。2点頂きました。

1点目の敷地が広大で奥まったところに建物があると。ちょうど右肩に「5」の記載があります配置図なんかでよくご確認いただけるかと思えますけれども、本件につきまして、この建物以外の建築や敷地の分割について現行意向がないというものは確認しております。

なお、付け加えますと、我々の基準として設けております43条の許可基準の中でも500㎡を超えるものを分割する場合は認めないということで、当然開発行為との役割分担がありますから、そういった基準を設けておりますので、その基準上の運用からしても分割されるというのは今回の申請の条件の下であれば見込めないというものでございます。

それから、2点目のご質問にありました、ちょうど同じ配置図の右下にございます一般市道Aの第191号線のほうにつなげるほうが回転広場を設けるよりも円滑ではないかというご質問でございますけれども、委員のご指摘のとおり、一般市道Aの191号線は幅員が2mに満たないというものでございますので、なかなかこれを活用して通り抜けというのは難しいという判断で、今回は行き止まりの道ということで回転広場を設けるように所としても指導をしてきた経緯でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

木下委員。

○木下委員 質問です。右肩4ページの③の写真を見ますと、敷地に何か建っているように見えますが、もう除却をされているのかというのが1点目。

2点目ですが、右肩5ページですが、敷地の中に「回転広場に準ずる空地」の絵がありますが、これは、例えば舗装するとか、位置指定道路にするとか、それに伴って、敷地面積から外すとか、道路斜線制限を適用するなどの実態の規制や指導を行うのでしょうか。

○大谷書記 ありがとうございます。ご質問の内容でございまして、まず1点目の③の写真に写っております既存の建物のようなものですが、所で確認したところ、確認の履歴等は確認できておりませんものですので、当然ながら除却は指導いたしまして、現時点で除却が完了されているかどうかについてはつまびらかに確認していないものなのだと思います。

それから、ご指摘のありました右肩「5」の配置図の中にあります回転広場に準ずる空地でございますけれども、これはあくまで回転広場として十分なスペースが取れているというのを図上で確認するために表記させていただいているものでございまして、これを現地にこのとおりに築造するだとか、それを築造したからといって、道路前提で何か制限をかけるということまで指導する趣旨で記載をしているものではないというものでございます。

○木下委員 分かりました。

○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、次をお願いします。

○大野書記 それでは、議案第 3005 号についてご説明いたします。

本件は、喫煙所を新築するに当たりまして、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号による道路内の建築制限の緩和許可を行うものでございます。

初めに、全体の概要をご説明します。

建築主は青梅市、建築敷地は青梅市河辺町 10-18、地域地区は商業地域、防火地域です。用途は喫煙所で、その他建築物の概要につきましては議案書に記載のとおりでございます。

続いて、本計画についてご説明します。資料<sup>2</sup>ページを御覧ください。

申請地は案内図の赤い丸で囲われた部分で、JR 青梅線河辺駅北口の駅前広場内でございます。

資料<sup>4</sup>ページを御覧ください。資料右側、路上喫煙禁止地区図に示すとおり、青梅市は、平成 22 年に河辺駅の駅前周辺の道路上を路上喫煙禁止地区に指定するとともに、資料左側、周辺状況図の既存喫煙スポットと記載した位置に喫煙スポットを設置しました。現在この喫煙スポットはパーテーションで仕切られておりますが、周囲に対して開放されておりまして、周辺歩行者やロータリー上のペDESTリアンデッキの歩行者に対する受動喫煙防止対策としては十分でない状況でございます。また、令和 2 年に屋内の喫煙行為を

禁止する改正健康増進法及び東京都受動喫煙防止条例が全面施行されましたが、規制されない屋外における受動喫煙対策を求める市民の声が増加しております。そこで、青梅市は、さらなる受動喫煙の防止等を図るという公益上の必要性から既存の喫煙スポットを撤去し、その北側に新たに喫煙所を建築することといたしました。

資料<sup>5</sup>ページを御覧ください。敷地周辺の土地利用現況図でございます。申請地は図面中央の道路上で、周辺には業務・商業施設が立地しております。

資料<sup>6</sup>ページを御覧ください。写真のパーテーションで囲われているところが既存の喫煙スポットでございます。赤枠で囲ったところが今回喫煙所を建築する場所で、ペデストリアンデッキと地上を結ぶ階段の下部で現在閉鎖管理されております。

資料<sup>7</sup>ページの配置図を御覧ください。喫煙所を階段下に設置しまして既存喫煙スポットを撤去することで、付近の歩道幅員が約 4.5m から 7 m へと約 2.5m 広がります。また、建築場所は駅出入口やバス停、タクシー乗り場と離れておりまして、通行上の支障はございません。

資料<sup>8</sup>ページを御覧ください。新築する喫煙所は既存の喫煙スポットと同規模で、定員 10 名となります。現在、喫煙者が多く利用する朝の通勤時間帯の利用者数はおおむね 7 から 8 名程度でありまして、適当な規模と言えますが、入室待ちの利用者が歩道上にははみ出さないように、資料左上の平面図に示すとおり、喫煙所の西側、外部に 6 人分の待機スペースを設ける計画としております。

お手数ですが、議案書の調査意見にお戻り願います。以上ご説明したとおり、申請建物は、公益上必要な建築物で、また、通行上支障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、本計画につきまして、令和 6 年 11 月 8 日に開催した東京都路上建築物等連絡協議会におきまして、道路管理者、警察、消防から、それぞれ道路管理上、交通上、消防活動上支障がない旨の回答を頂いております。

ご説明は以上になります。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、委員の方からご質問・ご意見等をお願いいたします。

○藺牟田委員 1 点教えていただきたいのですが、資料の <sup>10</sup> ページに「バリアフリーの構造とします」と書かれているのですが、車椅子の方とか視覚障害者の方の利用を念頭に置かれてどの程度の配慮をされたバリアフリーの構造なのかという点を教えていただけ

ばと思います。よろしくお願いいたします。

○大野書記 ありがとうございます。車椅子につきましては、出入口が引き戸になっておりまして、資料<sup>8</sup>ページを御覧いただき、左上の図で、先ほどご説明したこの図の左側に足跡みたいなものが図示されています。周囲に線、枠が引かれているのですが、それは特に物理的に何かで区画しているものではなくて、線が引いているだけで、ここは通行できるようなところなので、車椅子の利用上は通行できるようになっております。視覚障害者につきましては、点字とかそういったものは今のところ計画はしているかどうかまでは確認できていないのですが、御質問があったということは建築主にお伝えしたいと思います。

○杉藤会長 よろしいですか。ありがとうございます。

ほかはよろしいですか。

では、次をお願いします。

○鈴木書記 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 5 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 1030、建築主、株式会社 H・M ハウジングセンター、狛江市駒井町 2 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1031、建築主は個人でございます。狛江市西野川 2 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1032、建築主、株式会社マコトプランニング、武蔵村山市学園 1 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1033、建築主は個人でございます。稲城市大字矢野口、長屋でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2015、建築主は個人でございます。東久留米市幸町 3 丁目、一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 それでは、ただいまの説明に対しまして委員の方から質問等はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○鈴木書記 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 44 条第 1

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。

整理番号1番、議案番号2016、建築主、西武バス株式会社、東村山市富士見町5丁目、バス停留所の上屋でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 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等がございますでしょうか。よろしいでしょうか。

○鈴木書記 同意議案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

○杉藤会長 それでは、同意議案についてお諮りします。第20号議案から第21号議案、第1030号議案から第1034号議案、第2015号議案から第2016号議案、第3005号議案、計10件の議案をご審議願いましたが、この10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 ありがとうございます。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せんか。よろしいでしょうか。