

第 1 2 5 4 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成27年9月7日 午後7時12分～午後8時10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	河島均
	〃	百濟さち
	〃	島崎勉
	〃	有田智一
	〃	泉本和秀
	〃	寺尾信子
	幹事	妹尾市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	小菅市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築企画課長
	〃	飯塚市街地建築部建築指導課長
	〃	高野都市づくり政策部景観担当課長
	〃	曾根多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	佐藤多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、同意議案の審議を行います。

傍聴人の方を入室させてください。

(傍聴人入室)

○河島議長 傍聴人の皆さん、大変お待たせしました。申し訳ございません。

最初に傍聴人の皆さんにお話をいたします。

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・録音は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、同意議案の審議を行います。

事務局から説明をお願いします。

○小菅書記 最初は、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です。

○曾根書記 議案第1026号を説明します。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は、医療法人徳寿会。介護老人保健施設の新築に係る用途許可の申請です。

議案書の中ほど、「調査意見」の1行目以降にありますように、本計画は、第一種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域内に介護老人保健施設を新築する計画ですが、建築基準法別表第二(い)項に掲げる、本計画地の過半が属する第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物に該当しないため、同法第48条第1項ただし書を適用して許可する上で同意をいただきたく、個別審査をお願いするものです。

2ページをご覧ください。右側が案内図です。計画地は、多摩モノレール線上北台駅から芋窪街道を北北西へ徒歩8分ほど行った場所です。

3ページは、用途地域図です。資料の左上側に赤色の線で囲んだ本計画地は、芋窪街道から20mが第二種中高層住居専用地域、それより西側が第一種低層住居専用地域となっております。

4ページは、周辺状況図です。周辺は主に畑、住宅という土地利用です。芋窪街道の反対側には事務所があります。

5ページは、上位計画です。右下、東大和市の高齢者福祉計画、第6期介護保険事業計

画の基本施策の一つに介護保険サービスの充実強化が掲げられております。

6 ページは、配置図です。図面の上が北方向となります。敷地は、東側は幅員 7.4m の都道、南側で幅員 6 m の市道に接しております。車両は、東側都道から出入りする計画です。道路に沿って設けられる自主管理歩道は、東大和市のまちづくり要綱に基づき設置するものです。

7 ページは、1 階平面図です。1 階には主に通所リハビリテーション施設が計画されております。そのほか、厨房、事務室などがあります。

8、9 ページは、2 階・3 階平面図で、2 つの階にあわせて 135 床が計画されています。

11、12 ページは立面図、13 ページは断面図です。

19 ページをお開きください。周辺環境への配慮事項を記載しております。騒音対策については、室外機に消音装置を設置する、周辺建物から離れた位置に設置するといった対策をしております。緑化計画については、敷地外周部になるべく多くの植栽帯を設け、騒音対策、風害の抑制、景観などに配慮しております。臭気対策については、本計画の臭気の排出源として、厨房、ごみ置き場が考えられます。厨房からの廃棄については、ダクトを屋上まで延ばすこととし、ごみ置き場については建物内部に設置することで外部への拡散を防止する計画としております。夜間の車両のヘッドライトによる光害については、隣地との間に高低差を設ける、植栽帯を設けるなどの対策を行います。

20 ページは、交通対策です。計画施設による発生交通量は、通所リハビリテーション用送迎車、お見舞いの方の車両、職員の車両などで、日最大で 24 台が見込まれます。仮にこの 24 台がピーク時間帯の午後 5 時台に集中した場合、現状の通行量 1 分当たり 6.7 台から 7.1 台に増加しますが、道路交通への影響は軽微であると考えております。

22 ページは、施設の安全管理をお示ししております。施錠管理、監視カメラ、事故防止のための職員研修など、施設の安全管理の徹底を図るものとしております。

続きまして、資料の最後に A 4 で公聴会の議事録要旨を添付しております。本年 8 月 4 日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、公聴会議事録の次をご覧くださいますと、東大和市長からの回答文をお示ししておりますが、東大和市長からは、本計画に対し、都市マスタープランに掲げる方針に整合するとともに、市の福祉施策の推進に合致するものであるとの見解です。

冒頭の議案書にお戻りいただき、議案書の 2 ページをお開きください。下から 3 行目。本計画は、第一種低層住居専用地域内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、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 病院（介護老人保健施設）を、第一種低層住居専用地域内に建設する許可案件です。これについて、質問、ご意見等がありましたらお願いします。

自主管理歩道が道路沿いに設けられていますが、これは、こういう許可案件だからということで整備することを求められたものなのか、あるいは、もっと一般的に求められるものなのか、その点はいかがですか。

○曾根書記 東大和市のまちづくり要綱に基づきまして設けられるもので、一定の建物規模や敷地面積などの規模によって設置が求められておりますので、必ずしも許可案件だからということではありません。

○河島議長 それから、敷地の西側に管理用通路がありますが、さらに西側には第一種低層住居専用地域内ということで低層住宅が、現在も大して敷はないようですが、4ページ、すぐ西側にある地図記号は何でしたか。

○曾根書記 これは畑です。

○河島議長 これは将来的には宅地化される可能性もありますか。

○曾根書記 基本的には生産緑地に指定されていますので、将来的な宅地化は、当面は予定がないものと思います。

○河島議長 生産緑地ですので、相続が発生したりすると、それはあり得る。そうすると、住宅地化されたりすると、現状では、そばに住宅はないけれど、できる可能性はあるということですね。

○曾根書記 その可能性はなきにしもあらずではないかと思えます。

○河島議長 そうすると、そういうことに対する周辺への配慮として、できるだけ緑化するという話があって、19ページを見ると、西側の敷地にあまり余裕がないようですが、西側に介護施設の入居者が入る部屋が2階、3階にできるわけで、そうすると、比較的近接した位置で隣地に面することになるわけですね。そうしたあたりについて、将来、こちらが宅地化されたときに住まわれる人との環境的な、プライバシーなどのバッティングのようなことが少し懸念される部分ではないかと思えます。そうしたことに対応するためには、植栽なども、あまり敷地の余裕がないにしても、そうした側にできるだけ取ることも必要だと思えます。その辺は、植栽計画のようなことがあまり具体的に記載してないのですが、それはどんな感じですか。

○曾根書記 19 ページをご覧くださいますと、詳細なものではないのですが、一応、断面図をお示ししております、右側の真ん中に、「隣地境界イメージ」ということで、まさに会長からご指摘がありました、「西側隣地」という表示があります。ここに、隣地との高低差と植栽帯による光害及び近隣への防音・風害の抑制ということで、基本的には、西側隣地に対して、緩衝帯となるような植栽を計画しております。

詳細については実施設計の中でということになるかと思いますが、基本的には、西側隣地に接して植栽帯を設けるということで考えております。

○河島議長 19 ページで言うと、設備スペース云々というのは、西側の少し北のほうで出っ張った部分のあたりのことを言っていて、設備機器からの騒音や見え方などに対する対処と感じられますが、もう少し本体の建物のほうで言うと、3階建ての2階、3階が住室になって、部分的にはベランダなどもあるような状態ですね。ですから、そうすると、そこから西側隣地との関係が、現状では畑だから問題ないにしても、将来的にはそういう可能性もあるので、そうした側の植栽などについては、低木だけではなくて高木が植えられるようなところはそれを充実させるなど、この建物もそう短期間でなくなるような建物ではないでしょうから、将来の土地利用の変化にも耐えるような環境配慮を今のうちから求めておくようにすべきではないかと思えます。そうしたことは今後の計画の具体化の中で行われることかもしれませんが、事業者にそういうご指導をぜひお願いしたいと思えます。

○曾根書記 わかりました。これからそうした指導をしていきたいと思えます。

○島崎委員 東大和市長からの回答書の1の②に、「敷地外周部に多くの植栽帯を設け」とありますので、具体的に何かの計画でそういう表明をしているということでしょうか。

○曾根書記 恐らく、市のまちづくり条例に基づく協議の中では、その詳細なものを出しているのかもしれませんが、そこら辺は確認して、将来的な土地利用の変化にも対応できるようなものとなっているか、もしなっていないければ、そうした指導などは特定行政庁から事業主にさせていただきたいと思っています。

○有田委員 参考までに伺いたいのですが、この従前の土地利用は何でしたか。

○曾根書記 畑です。

○有田委員 そこは土地利用が転換されるということで計画が進んでいく中で、都市計画マスタープランとの整合と書いてありますが、あからさまに不整合ではないという意味かと思えますけれども、マスタープラン自体は低密度の利用の色がもともと塗ってあるにす

ぎない感じがします。ですから、マスタープランを策定した時点で、最初からこの場所にこういう施設を誘導しようということが当初から想定されていたわけではないと理解していいですか。

○曾根書記 本来であれば、こういう許可は必要ない場所につくることが本筋だと思いますが、1ページに許可申請理由書がありまして、東大和市は26市中でも介護老人保健施設の整備率が市の中で2番目に低い自治体で、現在は、東大和市内には、新青梅街道の南側に1施設あるのみだそうです。今回は、場所的には、新青梅街道の北側に位置するようなところで、さらに、周辺地域の高齢化の状況、多摩モノレールの上北台駅から徒歩10分という交通事情、あとは、その土地の地主さんとの協議などを総合的に勘案して、こうした場所か選ばれたことにはなると思います。市としても、今回、当然、市の介護保険計画に基づいて設置するものですので、市としてもこの計画に対して意見を述べており、市としてもこの場所に建設することが妥当であるという意見を出しております。

○有田委員 医療法人の方からすれば、この場所でこういうサービスを展開したいという場合、当然、普通では建てられないとわかっているから、市と協議する中で、こういう特例許可が受けられるであろうという事前の感触を得た上で計画を進められていると理解してよろしいですか。

○曾根書記 はい、そうです。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、次の案件の説明をお願いします。

○曾根書記 議案第1027号を説明します。

1枚目の議案書をご覧ください。建築主は、学校法人帝京大学。大学の授業及び部活動のために使用するグラウンドにおける用具保管倉庫及び更衣室の新築に係る用途許可の申請です。

議案書の中ほど、「調査意見」の1行目以降にありますように、本計画は、第一種低層住居専用地域内において、大学の授業及び部活動のために使用するグラウンドに、用具保管倉庫及び更衣室を整備するもので、建築基準法別表第二(イ)項に掲げる第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物に該当しないため、同法第48条第1項ただし書を適用して許可する上で同意をいただきたく、個別審査をお願いするものです。

1枚おめくりいただき、許可申請理由書をご覧ください。同大学では、陸上競技用のグラウンドがなかったことに加え、八王子キャンパスにおいて教職課程の授業やトップアス

リート育成のための陸上競技専用グラウンド、本件は第4種公認陸上競技場となっておりますが、こうした施設が必要となりました。

グラウンド建設に適切な場所を検討していましたが、八王子キャンパスにはスペースがなかったことから、本計画地にグラウンドを建設したものです。さらに、グラウンド用の倉庫や利用する学生用の更衣室が必要であることから、今回、許可申請に至ったものです。

1 ページ、案内図をご覧ください。計画地は、多摩モノレール線の大塚・帝京大学駅から北北東へ直線で約1 km の場所です。

2 ページは、用途地域です。資料の中央右側に赤の斜線でお示ししている場所が本計画地で、第一種低層住居専用地域となっております。

3 ページは、周辺状況図です。主に住宅が建っており、敷地の西側には公衆浴場があります。

6 ページ、周辺状況写真をご覧ください。資料の上が北側です。写真④のとおり、敷地の南側には住宅が立地しています。

7 ページは、全体配置図です。敷地は東側で幅員9 mの市道、南側で幅員9 mの市道に接しております。赤の斜線でお示ししてありますものが今回許可申請対象の4棟の建築物です。東側の予定建築物-1は更衣室、西側の予定建築物-2、3、4は倉庫棟です。

10 ページは更衣室棟の1階・2階平面図、11 ページは立面図です。

12 ページは、倉庫棟の平面図・立面図・断面図です。

13 ページは、照明灯の周辺対策です。敷地北側については、4ページにお戻りいただきますと、このように、植栽や照明計画によって直接光源が見えないよう配慮しています。また、敷地南側の住宅は、グラウンドに面してリビングなどの面積の広い窓が設けられていないことから、照明の影響は少ないものと考えております。

資料の最後に、A4判で公聴会の議事録要旨を添付しております。本年8月6日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、公聴会議事録の次をご覧くださいますと、多摩市長から、都市計画上支障がない旨の回答をいただいております。

冒頭の議案書にお戻りください。下から5行目。本計画は、第一種低層住居専用地域内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、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 議案第1027号の、グラウンドに更衣室、倉庫を新築するにあたっての用途許

可という案件です。これについて質問等がありましたらお願いします。

「調査意見」にも書いてありますが、「グラウンドの夜間使用を制限するなど」ということは、具体的にどのような夜間使用制限をするのでしょうか。

○曾根書記 どんなに長くても午後8時までという、時間帯での制限です。

○河島議長 照明灯の届く範囲についても配慮しつつ、使用する時間も、午後8時以降は使用しないということですか。

○曾根書記 そうです。

○河島議長 2ページに矢印がありますが、この青い矢印は関係ないのでしょうか。

○曾根書記 そうです。青の矢印は関係がありません。失礼いたしました。

○河島議長 斜線が入っているところが今回のグラウンド敷地ですね。

○曾根書記 はい。申し訳ございません。

○河島議長 ほかに何かありますか。

なければ、本件についてはこの程度にしたいと思います。

(傍聴人退室)

○河島議長 では、次の議案の説明をお願いします。

○曾根書記 議案第1025号を説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するにあたり、法第43条第1項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物に係る概要については、議案の様式2をご覧ください。

今回ただし書の道につきましては、「調査意見」2の(2)にありますように、現況の道から両側後退により拡幅後4mとする「道の協定」について、権利者12名のうち■名の同意を得ていますが、権利者全員の承諾が得られないため、個別審査をお願いするものです。

2ページの案内図と付近見取図をご覧ください。本件敷地は、■線■駅■を出まして、■側へ約■mのところに位置しております。

3ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。左側の黄色は■市道で、幅員5.4mです。赤色部分の協定区域部分の総延長は51.42m、現況幅員は3.64mから3.87mで行き止まりとなっております。本件の申請地は、赤線で囲っている地番■の敷地です。

次に、同意状況ですが、資料の真ん中、公図写をご覧ください。道の部分にあたる■、その上の■、■、道の部分の下にある■、これらについては所有者が既に亡くなっておられます。さらに、■について借地権を保有している方も、ご本人が既に亡くなってい

るため不同意となっております。以上のような同意状況ですが、当該「道」については、平成18年に既にただし書の「道の協定」を結ばれていまして、平成18年以降、平成20年、平成23年にも本件と同様の許可申請がなされており、本制度を活用した道の拡幅が進んでいるとともに、協定の対象となる土地の部分が宅地として利用されることは考えられないことから、今後とも道としての機能が確保されていくものと判断しております。

4ページをご覧ください。道の現況写真です。当該「道」は、現況は未舗装ですが、道の形態は確保されています。

5ページは配置図です。外壁面から隣地境界までの距離を有効で50cm以上確保し、建物は準耐火構造としております。また、2方向避難を確保するとともに、行き止まりのための道のため回転広場を設けております。

6ページ、7ページは平面図、8ページは立面図です。

最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3番、下から2行目。以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 では、本件について質問等がありましたらお願いします。

所有者が死亡しても、登記簿上はどなたが持っていることになっているのかわからないわけですが、基本的に、協定書については、売買などで権利を移転する際には、その権利を承継する人に、この協定自体も伝えてくださいという運用がなされている、協定自体がそのようになっているわけですね。

○曾根書記 そうです。実際の協定図に、権利者が代わった場合でも、この「道の協定」を引き継ぐという条件としております。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○寺沢書記 議案第2048号について説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するにあたり、法第43条第1項ただし書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の表をご覧ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は、西武池袋線の東久留米駅から南西約500mに位置しており、東久留米市役所の近傍地です。本件に係る道は、配置図のとおり、東側で法第42条第2項道路に接続する幅員3.440mから3.815m、延長88.73mで

す。道に関する協定において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

2枚おめくりいただき、2ページの協定図をご覧ください。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の道です。ピンク色に塗られている部分は、将来的に後退する予定の道の部分です。

3ページをご覧ください。同意状況一覧のとおり、関係権利者22名中■■■名の承諾が得られております。同意状況につきましては、資料左の公図写に○印や×印で示してありますので、ご参照ください。

4ページは、現況写真です。写真のとおり、本件の道は道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、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。申請地は、資料上部の写真C、D及びEに写っている空地です。

5ページ以降に、配置図、各階平面図、立面図及び断面図を添付してございますが、計画建築物は外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保した計画としております。

以上により、本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 では、第2048号の議案について、質問等がありましたらお願いします。

協定の同意状況を示した3ページを見ると、例えば■■■の■■■の■■■は、表によると■■■さんという方で、この周りにはいらっしゃらないようで、この道路だけの所有権を持っている方ですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 こういう方は、こういう協定道路の場合、固定資産税の減免などの対象にはなり得ているのでしょうか。

○寺沢書記 固定資産税は減免されており、払っていないと思われま。

○河島議長 そうすると、こういう人はあまり関係ない状態であって、判子を押すのは嫌だとなってしまうと、なかなか押してもらえないという状況ですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 わかりました。

どういう整理でそうになっているかはわかりませんが、公衆用道路になったりすれば固定

資産税は減免されると思いますが、協定というものも、市のほうに、こういう協定が結ばれて、みんなで協定道路として使っているのだという情報は、市の課税部局には伝わっているのでしょうか。

○寺沢書記 課税されていないとすると、市は、この所有者が協定に参加しているか把握していないと思います。

○河島議長 そういう意味ではなくて、協定道路のようになった場合は、減免するほうが乗りやすいわけですね。そういう情報が中に届いていなくて、減免を受けていないような権利者も、もしかしたら生じたりする可能性もあるのではないかと思います。そういうところは、そういうことではなくて、協定に参加してくれたら減免はきちんと受けられますよというような、協定どおりになっていればということがはっきりしているといいのかなと思いました。

○寺沢書記 市のほうで、毎年かはわかりませんが、道の実態調査をしていると聞いています。

○河島議長 直接この件だけの話ではなくて一般論ですので、協定道路についての課税関係がどのようになっているか、幾つかの市にお問い合わせして、調べることができたら、また改めて別の機会にご説明いただけたらと思います。よろしくお願いします。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、次の案件をお願いします。

○小菅書記 次は、多摩建築事務所が所管いたします建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件10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、あわせて質疑をお願いいたします。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号1023。建築主、XXXXXXXXXX。地名地番、昭島市福島町XXXXXXXXXXほか。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1024。建築主、XXXXXXXXXX。狛江市東野川XXXXXXXXXX。長屋でございます。

整理番号3番、議案番号2040。建築主、XXXXXXXXXX。小金井市前原町XXXXXXXXXX。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2041。建築主、ダイワ住販株式会社。小平市学園東町627-8の

一部。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2042。建築主、株式会社光ホーム。清瀬市中里3-1039-2。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2043。建築主、[REDACTED]。東久留米市八幡町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2044。建築主、[REDACTED]。西東京市西原町 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2045。建築主、[REDACTED]。西東京市富士町 [REDACTED] の一部ほか。長屋でございます。

整理番号9番、議案番号2046。建築主、[REDACTED]。西東京市富士町 [REDACTED] の一部。長屋でございます。

整理番号10番、議案番号2047。建築主、有限会社ひばりが丘ハウジング。西東京市北町6-1191-24。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、43条のただし書に基づく一括許可同意基準に該当する案件です。今、読み上げていただいた案件について、ご質問等がありましたらお願いします。

整理番号1番の議案番号1023号の図面でずれが生じていますが、これはどういうことですか。

○曾根書記 様式3の下の配置図ですが、これはずれではありませんで、実際に所有がこういう形になっておりまして、占用が取れたのがこの部分で、敷地の部分がこういうことになっております。ずれではなくて、実際にこのような形態になっているということです。

○河島議長 わかりました。2mの接道は満たされているわけですね。

○曾根書記 そうです。2.83と1.95という表示がありまして、合計で4.5mくらいの接道はとれています。

○河島議長 ほかによろしいですか。

なければ、次をお願いします。

○小菅書記 次に、建築指導課が所管いたします建築基準法56条の2第1項ただし書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件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号23。建築主、学校法人昭和女子大学。地名地番、世田谷区太子堂1-389-158ほか。建築物の用途、大学でございます。

以上です。

○河島議長 日影規制に関する一括許可同意基準に基づいて該当する案件ということで、今、説明がありました。この件についてはよろしいでしょうか。

特に質問がないということで、次をお願いします。

○小菅書記 続きまして、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。

(幹事・書記席交代)

○飯塚書記 議案第 21 号について説明いたします。

建築主は、森トラスト株式会社です。建築敷地は、品川区北品川四丁目で、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、既存のオフィスビルの地下 3 階部分に、第三種石油類（非常用発電設備用の燃料である A 重油）を 2 万 1,650 リットル分の危険物の貯蔵施設を設置するものです。なお、敷地は第二種住居地域であり、第三種石油類である A 重油を貯蔵する危険物の数量が規制値上限の 1 万リットルを超えるため、建築基準法別表第二（へ）第一号に該当し、第二種住居地域内に建築してはならない建築物となるため、法第 48 条第 6 項ただし書の規定により許可申請がなされたものです。

1 ページの許可申請理由書をご覧ください。東京都帰宅困難者対策条例では、大災害時の一斉帰宅による混乱を防ぐため、企業に対し、施設の安全確保や従業員の 3 日分の食料等備蓄の努力義務を課しております。現在、本建物には、非常用発電機 2 台と小出槽 1 基 1,950 リットル分が設置されていますが、運転可能時間は 3～4 時間程度で、3 日分には対応できるものとなっていません。そこで、本計画は、非常用発電機の 72 時間運転を可能とするため、オイルタンクを 1 万 9,700 リットル分増設する計画となっております。

2 ページ、案内図をご覧ください。本敷地の場所は、JR 品川駅の南側に位置する御殿山トラストシティの一角となっております。

3 ページ、都市計画図をご覧ください。図の赤枠が本敷地の申請区域で、用途地域は第二種住居地域となっております。

4 ページ、配置図をご覧ください。なお、図面の左側が北方向です。敷地北側は都道補助 15 号線に接し、また、東側は JR の鉄道敷、西側の一部は原美術館敷地に面しているほか、周辺は低中層の住宅市街地となっております。

本建築物は、青色の枠に囲まれた一団地認定区域の中にあります 3 つの敷地のうちの一つの敷地、赤色の枠内に位置しております。

5 ページ、地下3階平面図をご覧ください。青色のハッチでお示ししております既設のオイルタンク室に 1,950 リットルのA重油が貯蔵されていますが、今回、赤色の斜線でお示します場所に1万9,700 リットルのオイルタンク室を増設します。

22 ページ、地下3階の詳細図をご覧ください。オイルタンクの設置に際しては、危険物の規制に関する政令等に基づきまして、防火区画された室内にA重油を設置し、漏油対策としてオイルタンク室内は防油堤及び油溜桝等を設けるなどの措置を講じております。さらに、引火対策として、各オイルタンク室に不活性ガス消火設備を設ける予定となっております。

5 ページにお戻りいただき、地下3階平面図をご覧ください。地下3階の駐車場の一部にはタンクローリーの停車スペースを確保し、建築物内での給油作業を行うことにより、周囲の住環境に配慮しております。なお、通常の点検程度の使用のみであれば、タンクローリーにて給油を行うことは、初回以外にはありません。

最後に、25 ページ、危険物の規制に関する政令等のチェックリストをご覧ください。なお、こちらの各番号は、22 ページの地下3階詳細図と対応しております。政令及び規則に照らし、適合することを確認しております。

議案書の裏面、「調査意見」にお戻りください。以上により、本件危険物の貯蔵施設については、安全上の措置も十分に行われていることから、第二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おります。

なお、26、27 ページには、本年7月30日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はありませんでした。

また、28 ページの左側をご覧ください。許可申請書一面の写しですが、下側の消防同意欄のとおり、消防からの同意も得ております。また、同じく28 ページ右側には、品川区への意見照会では、支障がない旨の回答を得ております。なお、こちらで付された意見のうち、周辺住民への説明については、今後の適切な機会を捉えて実施するよう、本件申請者に対して指導しております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの案件について、質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第22号について説明します。

建築主は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社、学校法人武蔵野大学です。建築敷地は、江東区有明二丁目で、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、電気通信事業用施設、事務所からなる建築物の事務所の一部を大学に用途変更するものです。計画敷地は工業専用地域であり、大学用途が建築基準法別表第二（を）項に該当しないため、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す。なお、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1項から第12項までの規定の適用については、「又は公益上やむを得ない」とあるのは、「公益上やむを得ないと認め、又は、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」と読み替えることとされております。本敷地は、後ほど説明しますが、有明南地区地区計画区域内にあり、再開発等促進区が定められていることから、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。

2ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、りんかい線国際展示場駅から徒歩5分の場所にあり、黄緑色でお示ししておりますが、臨海副都心地域における都市空間の軸線となるセンタープロムナード沿いに位置しております。

3ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は工業専用地域、防火地域、容積率200%、建蔽率60%、臨海副都心有明南地区地区計画区域内にあります。後ほど説明しますが、再開発等促進区を定める有明南地区地区計画の地区整備計画により、建築物の容積率の最高限度は400%に定められております。

4ページ、周辺に存する建築物の用途を示す周辺状況図をご覧ください。本計画は、道路を挟んで敷地西側の黄緑色で塗られた場所に位置している既存の大学キャンパスにおいて、新学部の設置に伴う学生数、教員数の増加に伴いまして、教室、研究室の不足もありまして、既設のキャンパスの近接地に位置する有明センタービルの一部を用途変更する計画となっております。

5ページ、計画概要書をご覧ください。敷地概要及び計画概要をお示ししております。本計画は、延べ面積2万604.84㎡のうち、事務所用途の6,509.56㎡を大学へ用途変更する計画となっております。

6ページから8ページには、地区計画で定められた内容との整合を説明する資料をお示

ししております。表の左側には有明南地区地区計画の計画図書の内容を、右側には本計画による適用をお示ししております。計画図書のうち赤色の下線を付した部分が本計画の整備内容に該当する部分です。

8 ページの計画図 1 をご覧ください。赤の塗りつぶしでお示した部分が、本計画敷地が位置する有明南 3 区域の J 街区となっております。

7 ページの左側中段、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針をご覧ください。こちらの方針においては、有明南 3 区域について、センタープロムナード沿いの街区では、ファッション・デザイン関連業務や商業、住宅、宿泊、学校機能等からなる良好でにぎわいのある複合市街地を形成することが定められ、本計画における用途変更部分に該当する大学用途は土地利用に関する基本方針に適合しております。

また、右側、地区整備計画における建築物等の用途の制限においても、建築できる用途が列挙されていますが、建築基準法第 48 条に基づき、特定行政庁が許可した建築物も含まれております。

続いて、本計画を説明します。

9 ページが本計画の配置図、10 ページから 20 ページまでは本計画の平面図・立面図・断面図となっております。

13 ページから 16 ページをご覧ください。2 階から 5 階の平面図となっております。許可対象部分である大学への用途変更部分を図面上に赤枠でお示ししております。13 ページの 2 階平面図には、今回、許可対象である大学の図書館を新たに設けるほか、共用部、既存の事務所及び通信機械室があります。また、14 ページから 16 ページの 3 階から 5 階の平面図には、大学の教室や研究室を新たに設けるほか、既存の通信機械室があることがわかりいただけるかと思えます。

21 ページをご覧ください。本計画建築物に関連した交通計画です。用途変更となる大学部分においては、近接する既存キャンパスにおいては、自動車・バイクで通勤・通学することを禁止する運営となっているため、今回の用途変更においても周辺自動車交通への影響を及ぼさない計画となっております。

また、本計画によって将来予想される歩行者数を検討した結果を、こちらの図にお示しております。図面右上のりんかい線国際展示場駅、右下の新交通ゆりかもめ国際展示場正門駅及び左下の既設大学からの歩行者の将来予測評価は、ピーク時間を想定する朝、昼の時間帯において、いずれの地点における歩行者流量の評価においても自由に歩行できる

評価結果となっており、今回の用途変更が周辺歩行環境に与える影響は軽微であると考えられます。

議案書の裏面にお戻りください。以上により、本計画は、再開発等促進区における土地利用に関する基本方針に則り、ファッション・デザイン関連業務や商業、住宅、宿泊、学校機能等からなる良好でにぎわいのある複合市街地を形成するものであると認められます。

以上の理由から、本計画は、法第 68 条の 3 第 6 項の規定により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る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。

なお、22、23 ページには、本年 7 月 30 日開催の公聴会議事録要旨がありますが、利害関係人の方の出席及び意見書の提出はありませんでした。また、24 ページに記載のとおり、江東区への意見照会では、支障がない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 では、第 22 号議案について、質問等がありましたらお願いします。

5 ページに計画概要があつて、用途について、変更前は「第 1 種電気通信事業用建物 事務所」、変更後は「第 1 種電気通信事業用建物 事務所 学校 (大学)」ということは、従来の建物の電気通信事業用建物の部分も残しながら、それ以外の部分を今度は大学用途にしていくという形ですか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 この「電気通信事業用建物」とは、具体的にはどういうものですか。

○飯塚書記 詳細は把握していませんが、基本的には、NTT が業務を行うに必要な通信設備が設置されております。

○河島議長 ということは、全部まるごと大学にするのではなくて、今までの機能も残しながら、一部を、事務所を用途変更して大学にするという用途変更の案件ですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかによろしいですか。

これで全てでしょうか。

○小菅書記 同意議案に関する案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、同意議案に係る案件、第 21 号議案から第 23 号議案、第 1023 号議案から第 1027 号議案、第 2040 号議案から第 2048 号議案、計 17 件の議案をご審議いただ

きましたが、この17件の議案について、全て原案どおり同意するというところでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、17件全ての議案について同意することにしたと存じます。