

第 1 2 5 7 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11月30日 午後2時02分～午後3時03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
	〃	門脇雄貴
	〃	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

(傍聴人入室)

○河島議長 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、同意議案の審議に入ります。

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11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1035。建築主、[REDACTED]。地名地番、昭島市東町 [REDACTED]。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1036。建築主、有限会社千里。東大和市清水2-843-5、10。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1037。建築主、[REDACTED]。稲城市大字矢野口字 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2060。建築主、タクトホーム株式会社。小金井市東町5-150-33の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2061。建築主、タクトホーム株式会社。小金井市東町5-150-33、36の各一部。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2062。建築主、タクトホーム株式会社。小金井市東町5-150-36の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2063。建築主、株式会社幸陽ハウス。小平市小川西町4-2210-14の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2064。建築主、[REDACTED]。小平市学園西町 [REDACTED]。一戸建

住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2065。建築主、株式会社ホーク・ワン。清瀬市中里 3-1039-2。一戸建住宅でございます。

整理番号 10 番、議案番号 2066。建築主、[REDACTED]。西東京市中町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 11 番、議案番号 3010。建築主、[REDACTED]。福生市大字福生 [REDACTED] [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、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関する議案 11 件の読み上げがありました。これについてご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。

なければ、次をお願いします。

○小菅書記 次は、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第 48 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 1 件を読み上げます。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号 1 番、議案番号 3011。建築主、羽村市。地名地番、羽村市緑ヶ丘 4-11。建築物の用途、公園施設（公衆便所）でございます。

以上です。

○河島議長 この議案に対して、ご質問等がございましたらお願いします。

よろしければ、次をお願いします。

○小菅書記 次は、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となります。

○寺沢書記 それでは、議案第 2067 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。建築物に係る概要については、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。申請地は小平市上水南町で、[REDACTED] 線 [REDACTED] 駅から [REDACTED] に約 [REDACTED] 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、東側及び西側で法 42 条 2 項道路に接続する、現況幅員 3.985m～4.08m、延長 47.97m の道です。「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ていないため、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。また、桃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となっております。資料右の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者12名中9名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、写真②の自動車が停まっている土地です。本件の道は道路状に整備されており、塀等による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。

4ページ、配置図をご覧ください。計画建築物は、外壁及び軒裏を防火構造とし、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50cm以上確保した計画としております。

以上により、本建築計画は、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 それでは、議案第2067号について、ご質問等がありましたらお願いします。

私から1点お聞きします。4mに満たない部分は、申請地の北側の道の部分の15mm分と、その反対側の、          さん、          さん共有地の同じく15mm分、ここが4mに足りない部分ということによろしいですか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 所有者一覧表を見ると、今の15mmに係る土地も全部、          の公衆用道路に含まれる——表の表示はそうなっていると思いますが、それによろしいですか。

○寺沢書記 はい。この筆は幅員4mで一筆の土地で、その部分に塀が飛び出しております。

○河島議長 本来、公衆用道路が4mで決められていることは、何かで確認できますか。

○寺沢書記 地積測量図を登記所に出しており、それを確認すると4mになっております。公衆用道路に筆を切った際に、そういう形で切ったと聞いております。

○河島議長 公衆用道路に筆を切ったのは、いつの時期ですか。

○寺沢書記 手元に資料がないのでわかりません。

○河島議長 可能性としては、公衆用道路を登記所で、筆を切って公衆用道路としての登記を認める際に、現況測量図を見て、4mであることを確認してということであるならば、公衆用道路として認められているところに塀が出っ張っていると理解できますが、主張の

仕方としては、それはもともと私たちの土地です、■■■■の土地ですというような主張になるおそれはないですか。

○寺沢書記 過去の経緯を調べたところ、私の記憶ですが、もともと都有地であったようです。戦後、引揚者住宅のような形で、全体が都有地で、こういう形で切って、そこに平屋の戸建が並んでいたという経緯がある土地だそうです。その後、■■■■さんなり、■■■■さんなりに都有地を売却して、現状の塀や住宅が建てられてきたという経緯がありますので、もともとは大きな土地で、時系列的に言うと、筆を切った時点では塀はなく、■■■■さんが土地を買われて住宅を建てる際に塀を飛び出してつくってしまったと聞いております。

○河島議長 そうすると、戦後の引揚者住宅をつくられていたときに、赤く塗られたこの道は当時から道の状態であって、それに接する引揚者住宅を払い下げる形で今日に至っている。

そうすると、その道も、はっきりした資料が今はないから断定的には言いにくいけれども、売却などを進める際に公衆用道路として位置づけられたもの、ですからそれは当然4mで、そこだけ15mm減らしてということは前提になっていないと考えられるということですね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 では、そのことで疑義が生じるようなことはないかと。

わかりました。

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。

○寺沢書記 続いて、議案第2068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。申請地は東村山市富士見町で、■■■■線■■■■駅から■■■■に約■■■■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、北側で法42条1項1号道路に接続する、現況幅員3.58m～3.7m、延長32.14mの道です。

「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、右上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。また、桃色に塗られている部分が将来的に後退する予定の道の部分です。

資料右下の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者7名中4名の承諾が得られております。

3ページ、現況図をご覧ください。申請地は、写真①及び②に写っている道の突き当たりの赤い屋根の建築物の土地です。本件の道は、写真のとおり道路状に整備がなされており、塀等によ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います。

4ページの配置図をご覧ください。計画建築物は準耐火建築物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50cm以上確保した計画としています。

以上により、本建築計画は、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 それでは、議案第2068号について、ご質問等がありましたらお願いします。

4ページの配置図を見ると、今回申請されている建物の敷地の中には、車の転回ができるようなスペースがないように思われますが、そのあたりの対応はどう考えていますか。

○寺沢書記 まず、道の延長が32.14mということで、位置指定の基準上の35mに達していないことと、突き当たりに転回広場を設けるためにはそれなりに空間が必要になりますが、今回の道は少し折れ曲がる土地で■■■■という筆になっていまして、形がなぜこのようになったかは不明ですが、突き当たりのところで右に折れるような形で筆が切られています。この部分で、建築計画上は敷地内に塀を設けないようにしていただいて、車の頭を突っ込めるような空間を確保していただくということをしています。ただ、これによって必ず転回ができるかというとなかなか難しいのですが、できる限りの努力はしていただいたと考えております。

○河島議長 今回のL字型に曲がっている■■■■という筆の先っぽの狭く曲がっている部分は除外して協定を結んでいるわけですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 しかし、実態としては、■■■■の協定にかからない残りの部分も道として使われている状態ということでしょうか。

○寺沢書記 はい。道として使われております。共有の土地ですので、そちらと今回の申

請者の土地の一部を、塀を取り除くことで転回広場に代わるような空地进行を最大限とっていただきました。

○河島議長 今、転回広場を求めるのは、位置指定の基準にある 35m を超えるような場合に、そういうスペースを敷地内につくってくださいと。35m を超えなければ、そういう指導はしていないということでしょうか。

○寺沢書記 指導としては、43 条ただし書で、個別の場合においては、行き止まりの道路については、原則として転回広場をつくっていただくという指導をしております。

○河島議長 そうすると、指導のルールからすると、少しグレードが低いという部分もあるけれど、鍵型の部分もあるので、ぎりぎり許容できるのではないかと判断したということですか。

○寺沢書記 そのとおりです。

○有田委員 この協定図を拝見すると、■■■■ が全部宅地のままですが、通常の規定であれば、例えば基準 3、4 であっても、申請者の権原が及ぶ範囲は分筆、公衆用道路に地目変更しますね。

○寺沢書記 はい。

○有田委員 一つ前の議案の 2067 号は、公衆用道路になっているから、個別審査である理由は、承諾が全員ではないということだけが理由に書いてあって、それはわかりますが、ここの議案書も、承諾が全員ではないということだけが理由に書いてあるけれども、地目が変更されていないということは、事実上の基準から下回っていることにはなりませんか。

あと、これは宅地のままでもいいという判断の理屈が何かありますか。

○寺沢書記 基準上、確かに、原則として、個別であれば確認申請時までに公衆用道路として登記しなさいということがありますが、共有地の場合にそれを求めると建築ができないこととなります。今回であれば ■■■■ さん、■■■■ さんが同意いただけていないので、まず分筆はできないということで、その辺も含めて個別審査の対象としております。

○有田委員 通常は、地目変更されていれば、そのこの通路としての安定性はそれによって担保されることはわかりますが、ここはそれがないわけだから、その代わりに、ここの将来的な通行の安定性は何によって検証すればいいのかということがわかりません。

○寺沢書記 この図面についていいますと、6 名中 4 名がこうした形で協定を締結していて、将来的に道として使っていいと同意しております。ですので、そうしたことで、これが例えば、申請者の ■■■■ さんだけが同意されていて、ほかの方が同意しないということで



あれば、そこは公衆用道路になる担保性はないと思いますが、6名中4名の同意がいただいているのであれば、道としての担保はあるといえるのではないかと考えております。

○河島議長 よろしいでしょうか。

○有田委員 結構ですが、明らかに差異があるものがはっきり表現されていないことが少し気になりました。

○河島議長 先導されなかった■■■の■■■さん、■■■の■■■さん。それから、■■■は非常に細いところですね。ですから、図面上、西側のほうの、塀が建てられた外側の部分について、今は敷地として使っているような状態なので同意できないと。だけど、■■■は塀はないけど、■■■は塀をつくっているわけですね。■■■の方は、今はどういう状態ですか。

○寺沢書記 コンクリートのたたきのような状態で、空調の室外機が置いてあります。

○河島議長 3ページの現況写真を見ると、縁石がありますね。ですから、賛成されなかった地権者の方も、縁石の外側の部分を道路として使われることまで嫌だと言っているわけではないということでしょうね。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 道の赤の部分の安定性は、こうした現況の使われ方からして、あと、共有地であることから、これが急に、ある日、建物が建ってしまうような土地になることはないだろうと見込まれる、そういう判断をしているということでしょうか。

○寺沢書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにはいかがでしょう。

30mを超えるところで車を利用される場合は大変だなという感じがしますね。■■■さんという方は車を使わないのかな。

○寺沢書記 はい。持つ予定もないということです。

○河島議長 そういうことですね。車を使う方なら、もう少し前面に空地をとって回転できるようにするだろうと思います。このままだと、ここで切り返すのはなかなか難しそうな感じですね。

○金子幹事 今、会長がおっしゃいましたように、■■■さんの家は面積的にも小さな家で、ご自身も車をお持ちではなくて、地図上もないようなことで、面積的にも転回広場を設けるのは厳しいのかなということで、これは指示外になってしまいますが、2mばかりになりますが、へそ状というか、少し出ているものをもって転回広場にかえるようなスペースをとるといったような状況です。

○河島議長 ほかにはございますか。

なければ、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 31 号について説明します。

建築主は積水ハウス株式会社です。建築敷地は中野区江古田三丁目で、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、共同住宅、有料老人ホーム、保育所、物販店舗、自動車車庫及び自転車駐車を新築するものです。敷地は、第一種中高層住居専用地域に属していますが、計画建物に付属する自動車車庫の階数が三以上と判断される機械式立体駐車場となっており、建築基準法別表第二（は）項第六号に該当し、第一種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物であることから、同法第 48 条第 3 項ただし書の規定により許可申請がなされたものです。

A 3 資料の 2 ページ、案内図をご覧ください。左側の図の中で赤く塗りつぶされた範囲が計画敷地となっておりますが、都営地下鉄大江戸線の新江古田駅から約 600m 南方向に位置しております。右側の図にありますとおり、江古田の森公園の南側に隣接し、かつて国家公務員宿舎があった跡地を活用した新たなまちづくりが進められている江古田三丁目地区の一角に位置しています。

ここで、7 ページをご覧ください。本計画地を含む江古田三丁目地区は、国家公務員宿舎跡地約 4.4ha の土地利用を転換し、ファミリー世帯を中心とした多様な世帯が安心して長く住み続けられるまちづくりを実現するため、地元の中野区の意向を踏まえながら、土地所有者である都市再生機構が事業者募集の際にまちづくりガイドラインを作成しており、そちらからの抜粋による図を添付しております。

A 街区にはファミリー世帯向けの共同住宅、B 街区には中野区の要請により整備する小児初期救急診療などを目的とした病院、C 街区には多様な世帯に向けた賃貸住宅が計画されており、この C 街区が本計画の申請敷地となっております。なお、C 街区は都市再生機構による民間供給支援型賃貸住宅制度を活用し、定期借地期間 50 年を設定した賃貸住宅を民間事業者が建設・供給するもので、本年 4 月に本件建築主が事業者選定されました。

お戻りいただいて、資料の 3 ページ、用途地域図をご覧ください。左側の図の赤線の枠内が計画敷地ですが、用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、準防火地域、容積率

は200%、建蔽率は60%となっております。

4ページ、周辺状況図をご覧ください。敷地は、西側及び南東側が道路に接していただき、敷地の南側には寺社仏閣等。一方、敷地の北側の一部に専門学校があるほか、その他の周囲には集合住宅等が立地しております。

5ページ、面積表をご覧ください。上段の表が敷地及び計画概要となっております、記載のとおりです。下段の表中ピンク色で表示した、階数が三以上とされているタワー状の機械的立体自動車車庫が許可対象で、赤い線で枠囲みした1,446.57㎡が対象面積となっております。

右上に今回計画のキープランをお示ししております。賃貸マンションと保育所、物販店舗などの複合建築物であるC-1棟、サービス付き高齢者向け住宅であるC-2棟、賃貸マンションであるC-3、C-4棟、介護付有料老人ホームであるC-5棟、学生寮であるC-6棟、これらが各棟接続して一の建築物を構築しており、中庭の一角に許可対象であるタワー状の自動車車庫が計画されております。

6ページには、中野区の都市計画マスタープランからの抜粋をお示ししております。中野区の都市計画マスタープランの地域別方針である北東部地域まちづくり方針からの抜粋です。図の中に赤で塗りつぶされた範囲が計画敷地です。広域避難場所である江古田の森公園周辺地区の国家公務員宿舎跡地の整備にあたっては、良好な集合住宅などの供給や豊かな緑の保全・育成などが目標として掲げられており、本計画では、敷地内に防災機能を持った安全で広い空地の確保や敷地内の緑地の整備等を図っております。

8ページをご覧ください。許可対象である自動車車庫等の付置台数算定根拠をお示ししております。本計画では、賃貸マンション、サービス付き高齢者住宅などの居住者用、宅配、有料老人ホームのサービス用、その他合計106台の駐車台数を確保しておりまして、東京都集合住宅駐車施設附置要綱で求められる付置台数である95台と比べて過大な台数とはなっていません。

9ページは、本計画における配慮項目についてお示しした図面です。許可対象であるタワー状の自動車車庫を青色でお示ししております。周辺交通環境への配慮として、敷地西側の広幅員の区道に対して出入口を設けることにより、幅員が狭く交通量が少ない南側の区道への影響は最小限となるように計画しております。また、周辺環境への配慮として、周囲を建築物で囲まれた中庭にタワー型の車庫を設けるとともに、敷地外への騒音や排気ガス、ライトグレアの影響が最小限になるように計画しております。また、敷地外周に沿

った緑色の部分が本計画において整備する緑地で、歩行者空間を整備するとともに屋外空間の豊かな緑化が図られております。さらに、タワー型の車庫を中庭に配置することにより、周辺計画及び日影の影響が最小限になるように計画されています。

続いて、10 ページから 27 ページまでが各階平面図・立面図・断面図となっております。

25 ページの立面図をご覧ください。下側の図面が、建物の内側から見た立面図です。タワー型の車庫が周囲の住棟によって囲まれており、周辺からは、ほぼ見え隠れの状況であることがおわかりいただけるかと存じます。

28 ページ、29 ページは、タワー型の車庫の詳細図となっております。28 ページのとおり、駐車待機及び入庫待ちのスペースを十分設けるとともに、敷地内には十分な長さの車路を設けており、入庫待ちによって敷地外の交通影響が発生しないように計画されています。

31 ページは、時刻別・等時間別の日影図です。タワー型の車庫の高さは、敷地外に日影を生じさせる住棟より低いため、日影による周辺影響はありません。

32 ページ、33 ページは、本計画による周辺交通影響についての評価資料です。33 ページの右側のとおり、現況交通量の調査とともに、本計画及び周辺街区の開発によって増加すると予測される自動車交通量をもとに予測された周辺交通量の結果は、各交差点需要率が指標値の 1.0 をどの地点においても大きく下回ることから、本計画による周辺交通への影響は軽微なものと考えられます。

議案書にお戻りいただきまして、議案書の裏面、「調査意見」の下から 2 行目をご覧ください。以上により、第一種中高層住居専用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、34 ページには、本年 10 月 29 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、35 ページには、中野区への意見照会を添付してありますが、支障ない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、31 号議案に対して、ご質問等がありましたらお願いします。

9 ページの配慮項目のまとめの図面で、先ほど説明がありましたが、緑色に着色された敷地周囲のスペースは、敷地内の緑地ないし遊歩道として整備する形でしょうか。

○飯塚書記 そのとおりです。

○河島議長 この北側のところは、隣地境界の向こう側は、7 ページを見ると、ここは公

園になるのでしょうか。

○飯塚書記 7ページをご覧くださいますと、緑色で塗られているところは、凡例のとおり「緑のリング」と称していきまして、広域避難場所に位置づけられている江古田の森公園の中で、こうした豊かな緑を環状に、一体となった緑のオープンスペースを設けるということで、本敷地においても、この考え方にに基づき、基本的には、公開された緑地を整備しております。

○河島議長 江古田の森公園の範囲は、具体的にどこの範囲かを示している図は、6ページの左上、少し小さいですが、赤く塗られている箇所が今回のC街区で、その北側に緑でハッチされている部分がありますが、ここが公園ですか。

○飯塚書記 そうです。北側に隣接している、ハッチがかかっている部分が江古田の森公園です。

○河島議長 そうすると、リングというのは、公園の緑と、公園ではないけれども、敷地内の緑、神社などの緑も全部つないで環状に回していこうというまちづくりの考え方でしょうか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○有田委員 騒音低減の効果があるということですが、具体的に、予想値としてどのくらいのデシベル以下にとどまるのでしょうか。

○飯塚書記 今回、特に騒音等の発生シミュレーションは実施していませんが、こうした建物によって取り囲まれた中庭に所在し、かつ、車路もあくまでも居住者用の駐車場ですので、発生する騒音は極めて限定的と考えていきまして、通常、周辺に対して支障がないと考えております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

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32号について説明します。

建築主は、国土交通省、東日本旅客鉄道株式会社です。建築敷地は渋谷区千駄ヶ谷五丁目で、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、駅舎、事務所、物品販売業を営む店舗などを新築する計画に伴い、法第52条第14項第1号に基づき、容積率制限の緩和について許可申請がなされたものです。なお、本件については、平成25年5月9日付けで許可を受けた

経緯がありますが、今回、設備スペースの拡充などを行った結果、延べ床面積が増大するなどの変更が生じたため、再度の許可申請に至ったものです。

A 3 横の資料の 2 ページ、案内図をご覧ください。こちらの図の中で赤で塗りつぶされた範囲が今回の計画敷地となっており、新宿駅南口から国道 20 号線、通称甲州街道を挟んだ向かい側となっております。

右上の用途地域図をご覧ください。用途地域は商業地域で、指定容積率は、敷地東側区道沿いの一部が 800%、それ以外の大部分は 600%、建蔽率はともに 80%となっております。

左上に今回の計画の概要をお示ししております。記載のとおりですが、申請建築物は平成 18 年 2 月に既に着工されており、来年 4 月の竣工予定となっております。

3 ページ、施設計画概要をご覧ください。資料中央の上、今回計画の容積率・建蔽率の集計表をご覧ください。今回計画の延べ床面積は 13 万 6,875.37 m<sup>2</sup>です。法定の許容容積率が 608.50%に対して、許可対象部分を除いた容積率は 615.17%、今回の法第 52 条第 14 項許可による容積緩和面積を反映させた容積率は 606.57%となっております。

さらに、資料の中央、今回の許可対象である算入面積の変更前後の集計表をご覧ください。許可対象部分は、中水道施設、地域冷暖房施設及び駅から公共交通機関であるバス・タクシー乗り場に至る経路上にある通路・階段となっており、面積は合計 1,751.59 m<sup>2</sup>から 1,535.43 m<sup>2</sup>に変更となっております。面積が減少した主な理由としては、従前、許可対象となっていたエレベーター昇降路の床面積が、建築基準法の改正によって、許可によらずに面積不算入となったためです。

続いて、建築物の全体構成の概要を把握していただきたく、断面図及び色付けした凡例をご覧ください。線路上空にある 2 階以上——建築基準法上は 3 階以上になりますが、緑色の部分が交通施設となっております。2 階には駅施設、3 階にはタクシープール、4 階はバスの乗降場となっております。また、バス乗降場の一部上階にある青色の部分が文化施設となっており、ホールや保育所などの用途が整備されております。そのほか、低層部のオレンジ色の部分が商業施設となっており、高層部分の紫色の部分はオフィスとなっております。

4 ページは、今回、線路上空部分に計画された交通施設の事業形態ですが、新宿駅南口地区基盤整備事業の概要をお示した資料です。右上の交通結節点のイメージ図をご覧ください。線路上空に、甲州街道と接続した約 1.4ha の人工地盤を設け、2 階に歩行者広場

と JR 駅施設のコンコースを整備するとともに、甲州街道に接続する導入車路を經由して、3 階にはタクシープール、一般車乗降場、4 階には高速路線バス乗降場を設けるなど、交通結節点機能を整備する計画となっています。

なお、今回の許可対象ですが、駅から公共交通機関であるバス・タクシー乗り場へ至る経路上にある通路、階段は、交通施設内の 2 階から 4 階に至る経路上にある通路・階段部分の面積を対象としております。詳細は、後ほど平面図において説明します。

5 ページには、同じく許可対象である地域冷暖房施設、中水道施設の概要をお示ししております。左上の熱供給区域図をご覧ください。本件敷地南側に隣接するタカシマヤタイムズスクエアビル内の熱源供給施設であるエネルギーセンターから、導管により本計画施設に熱供給される計画となっております。また、本計画施設における建物内から排出された雑排水・厨房排水等を、排水処理施設を使用して中水として再利用する計画となっております。今回の許可におきましては、本申請建築物内の地上の中 2 階にある地域冷暖房の受入設備及び地下 2 階の中水道施設が対象となっております。

6 ページには、許可対象である地域冷暖房施設と中水道施設の機器レイアウトをお示ししております。左側は地下 2 階にある雑排水などを再利用する中水道施設、右側には、地上の中 2 階の地域冷暖房受入施設の各設備機器のレイアウト図をお示ししております。どちらも設備配置のためのスペースに限られており、他の部分とは壁で区切られた計画となっているため、必要最低限の許可対象範囲となっております。

7 ページには、各階の床面積表をお示ししております。表の右側、赤枠で囲んだ部分が今回許可対象面積です。表の中で黄色でお示ししております中水道施設は、地下 2 階部分に 498.73 m<sup>2</sup>。地域冷暖房施設は中二階部分に 210 m<sup>2</sup>。表の中で緑色でお示ししております、駅から道路などに至る通路などは、2 階駅コンコースから 3 階タクシープール、4 階バスターミナルまでの間の通路として合計 826.70 m<sup>2</sup>となっております。

8 ページから 25 ページまでが、申請建築物の配置図・平面図・立面図・断面図となっております。

9 ページの地下 2 階平面図をご覧ください。こちらは、自動車車庫設備スペースとなっており、凡例のとおり、黄色い部分が許可対象である中水道施設の設備室です。

12 ページ、中二階平面図をご覧ください。こちらも凡例のとおり、黄色い部分が許可対象である地域冷暖房施設の受入部分となっております。

13 ページ、2 階平面図をご覧ください。こちらも凡例のとおり、緑色部分が許可対象で

ある駅から公共交通機関であるバス・タクシー乗り場に至る経路上にある通路・階段となっております。なお、赤色の矢印でお示した経路のうち、法対象外となる駅施設部分を除いた、床面積が発生している部分のみを許可対象としております。

14 ページの3階平面図及び15 ページの4階平面図をご覧ください。こちらも2階と同様、凡例のとおり、緑色の部分が許可対象である駅から公共交通機関であるバス・タクシー乗り場へ至る経路上にある通路・階段となっており、赤い色の矢印でお示した経路のうち必要最低限の幅員が今回の許可対象となっております。

議案書に戻りください。「調査意見」の1 ページ目の下から3行目ですが、本計画の許可対象部分は、中水道施設、地域冷暖房施設及び駅から公共交通機関であるバス・タクシー乗り場へ至る経路上にある通路・階段であり、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準における「3、容積率制限の許可の対象となる施設」に掲げる「中水道施設、地域冷暖房受入施設、駅、その他これらに類するものから、道路などの公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路等に該当する施設」となっております。また、本件により緩和される容積率は、同基準における緩和の限度に示される上限値となっている法第52条に規定する容積率の0.25倍以内の約0.01倍となっております。同基準に適合した計画となっております。

ここで、「調査意見」の裏面、下から2行目をご覧ください。以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま説明がありました第32号議案について、質問等がありましたらお願いします。

3ページの施設計画概要を見ると、許可の対象となった施設別に面積が表示されていますが、地域冷暖房受入施設は211が210で、もともとの許可よりも小さくなったと。それから、通路等についても、868.05から826.70と小さくなった。しかし、中水道施設は、わずかですが、487.65が498.73になっていると。通常、単純に、一部縮小されたというだけだと、許可の範囲内で再許可は必要ないという判断もあり得ると思いますが、この件については施設の性格が違うので、中水道施設単独で見ると増えていることが一つの理由で、ほかに通路などについて、位置が変わったということもありますか。

○飯塚書記 通路部分に関しては、今回、大きな位置の変更等は発生していないと聞いて



いますが、若干の変更があったと聞いております。

○河島議長 基本的には、もとの許可の範囲の中にあるということであれば、あえて許可の取り直しにはならない、そういう進め方をされていると私は認識していますが、それで間違いありませんか。

○飯塚書記 確かにそのとおりですが、もう1点、冒頭に説明したとおり、実は、延べ床面積が従前より増えているという点がありまして、それらをあわせて、あえて再許可が必要と判断しました。

○河島議長 全体の面積が増えているから、もとの建築計画のボリュームから、許可している部分ということではないところで増えていると。そういうものがあるのではという感じですか。増築ではないけれども、増築に似たような、増えている部分があるから。それが一番大きい理由でしょうね。

○飯塚書記 そのとおりです。

○河島議長 わかりました。

ほかにございますか。

なければ、この程度にしたいと思います。

○小菅書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

(傍聴人退室)

○河島議長 それでは、同意議案について、評議に入ります。

第31号議案から第32号議案、第1035号議案から第1037号議案、第2060号議案から第2068号議案、第3010号議案から第3011号議案、計16件の議案をご審議いただきました。この16件の議案について、原案どおり同意するということ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、16件全てについて同意することといたします。